

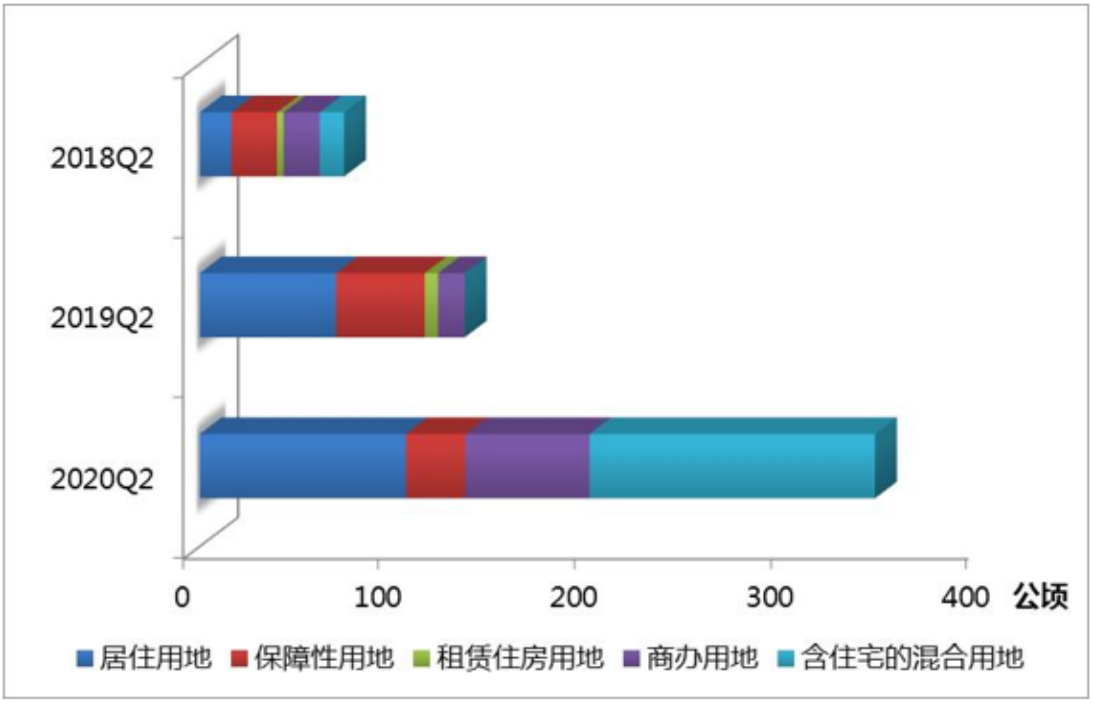
行情全面复苏，市场依然理性 —— 2020 年第二季度上海房地产市场浅析

一、上海经营性用地市场

（一）供地节奏加快纯宅地出让门槛降低

4 月 10 日，上海市发改委曾透露《上海市扩大有效投资稳定经济发展若干政策措施》将出台，提出将加快经营性用地出让节奏，适当增加年度土地供应量。从 2020 年二季度上海经营性用地供应水平中可以看出政策的执行力度。与 2018、2019 年同期的供应总量相比，今年二季度的经营性用地供应出现了成倍增长，总量达到近 350 公顷，其中含住宅的混合用地、居住用地和商办用地都是市场集中供应的主力，含住宅的混合用地供应总量达 145.6 公顷；含居住用地供应总量达 105.2 公顷，同比涨幅超过五成，商办用地供应总量达 63.4 公顷，超出 2019 年二季度总量的四倍多。

上海经营性用地近三年供应结构同期对比



自 2017 年开始，政府为控制地价水平及成交溢价率，对居住用地的入市基本都采用招挂复合方式，且出让要求大幅提升，而在今年 4 月初，上海居住用地的出让规则出现了调整，而后二季度推出的居住用地基本参照调整后的出让规则入市交易。

居住用地出让规则调整前后主要变化

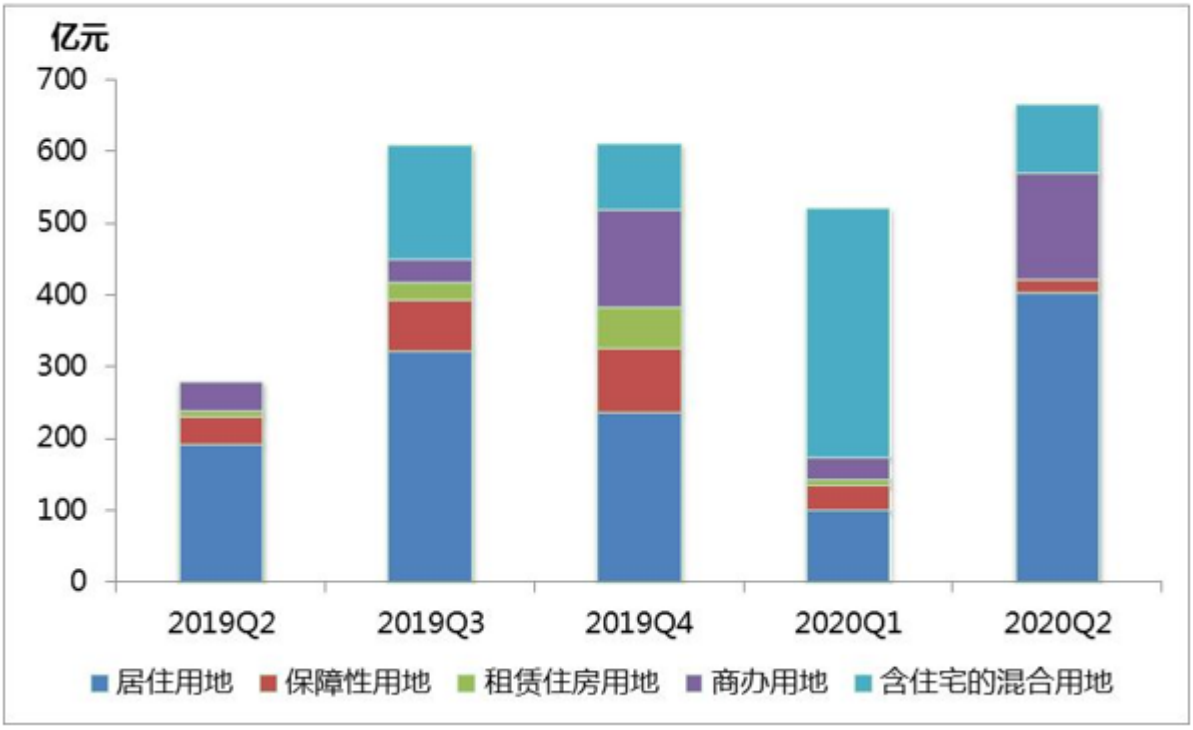
	土地出让方式确定	住宅自持要求
规则调整前	有效申请人数超过 3 人的，地块采用招标方式出让；3 人及 3 人以下的，地块采用挂牌方式出让	规定不低于 15%的住宅自持比例
规则调整后	有效申请人 6 人及以上的，地块采用招标方式出让；不足 6 人的，地块采用挂牌方式出让	逐步取消 15%自持要求

另外在自持住宅用于租赁住房要求方面，按照此前的土地市场行情，居住用地中多数有 15%的自持要求，只有少数居住用地无该项要求，多为远郊区地块和通过“城中村”改造途径定向出让的用地；而此次在二季度供应的 29 幅居住用地中有近七成的地块是不需要自持 15%的租赁住房的，且其中不乏杨浦、虹口这些中心城区的地块，土地市场中无自持要求的居住用地数量逐渐上升。

（二）出让金走高纯宅地溢价率回升

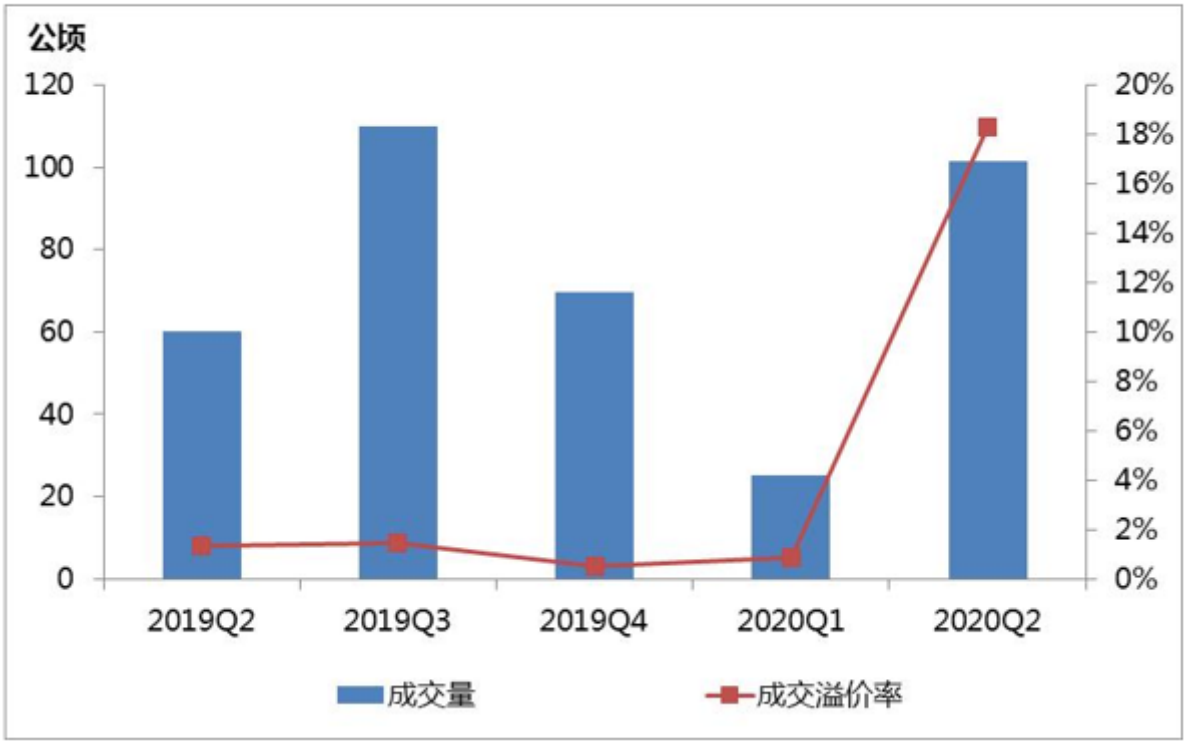
二季度上海经营性用地的出让金达到 665 亿元，同比上涨 27%，已经成为近五个季度以来的最高值，一方面供应的放量对土地交易市场助力效果显著，居住用地、含住宅的混合用地、商办用地集中入市大幅提升了对于房企的吸引力；另外一个重点在于宅地出让条件的放松，进一步提振了房企的拿地积极性，二季度仅居住用地的土地出让金就占到整体经营性用地总额的六成。

上海经营性用地成交总额季度走势



在居住用地交易方面，得益于大体量纯宅地供应入市的带动，今年二季度全市居住用地成交达到 101.5 公顷，体量是近五个季度的第二高，同比涨幅近七成，成为支撑全市经营性用地量价回升的主要功臣之一。

上海居住用地交易季度走势



而溢价率是近期居住用地交易中变化最为凸显的，此前受制于严苛的土地出让规则，本市居住用地交易中底价成交为主基调，即便出现溢价成交，溢价程度也极小，2019 年二季度至 2020 年一季度全市居住用地成交的平均溢价率都控制在 2%以内；进入 2020 年二季度，在竞地人数扩充、自持要求取消等要素推动下，居住用地争夺的激烈程度逐渐提升，二季度中约 70%的居住用地是溢价交易的，整体平均溢价率达到 18%，个别热门区域的居住用地成交溢价率超过 50%。

二季度居住用地成交溢价率最高地块详情

土地名称	土地面积（平米）	成交总价（万元）	成交楼面地价（元/平米）	成交溢价率
临港 NHC10101 单元 06-01 地块	31942.2	123940	17637	53.13%

临港 NHC10101 单元 06-01 地块最终由万达集团竞得，成为本季度居住用地成交溢价水平最高的土地，归结原因可能有以下几点：首先有区位优势，地块位于近期规划如火如荼的临港自贸区主城区范围内，且周边聚集万科、保利等多个新建小区，居住氛围浓厚；其次地块没有 15%的租赁住房自持要求，拿

地成本和运营成本大幅减少；还有较为重要的一点，06-01 地块起始出让的楼面底价仅为 11518 元/平方米，而在相距不远处 2016 年出让成交的三幅居住用地（临港南汇新城 NNW-C4A-02 地块，NNW-C4D-02 地块，NNW-C4D-08 、NNW-C4D-09 地块）的起始出让楼面底价已经达到 21000 元/平米，底价差距 80%以上，因此出让底价较低也是造成高溢价的关键原因。

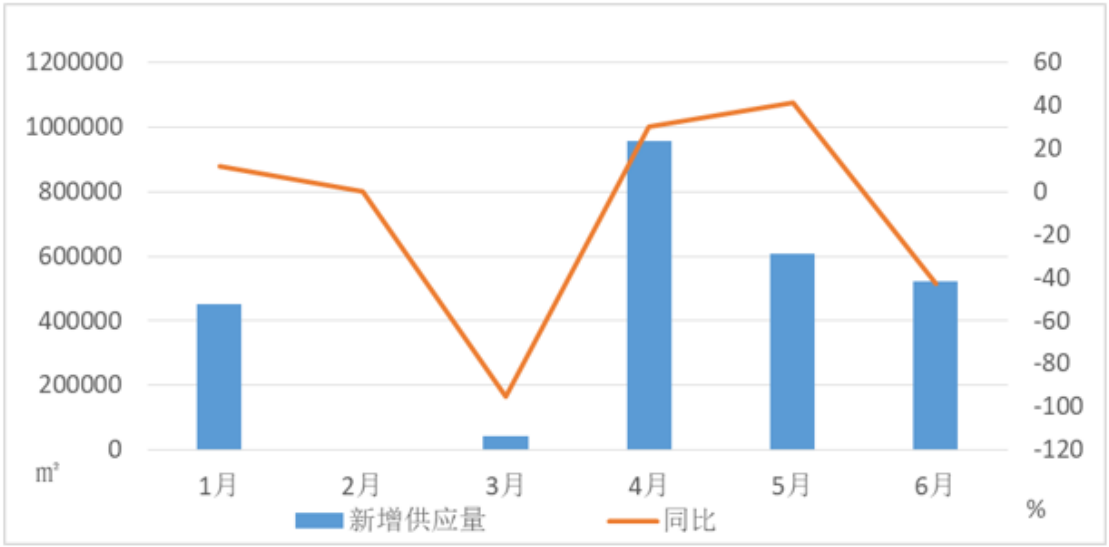
总体来看，近期经营性用地供应放量以及出让规则的调整使房企的拿地意愿明显增强，交易市场快速回暖。其中居住用地仍是市场关注的重点，交易热度最为显著，近阶段新房市场接连面临供不应求的行情，供应缺口初步显现，再加上前期居住用地供求的减量为后市新房供应不足埋下隐患，故而本轮居住用地交易量的回升可为后期新房市场的供需平衡起到支撑作用。

二、上海新增商品住宅市场

（一）整体行情走势

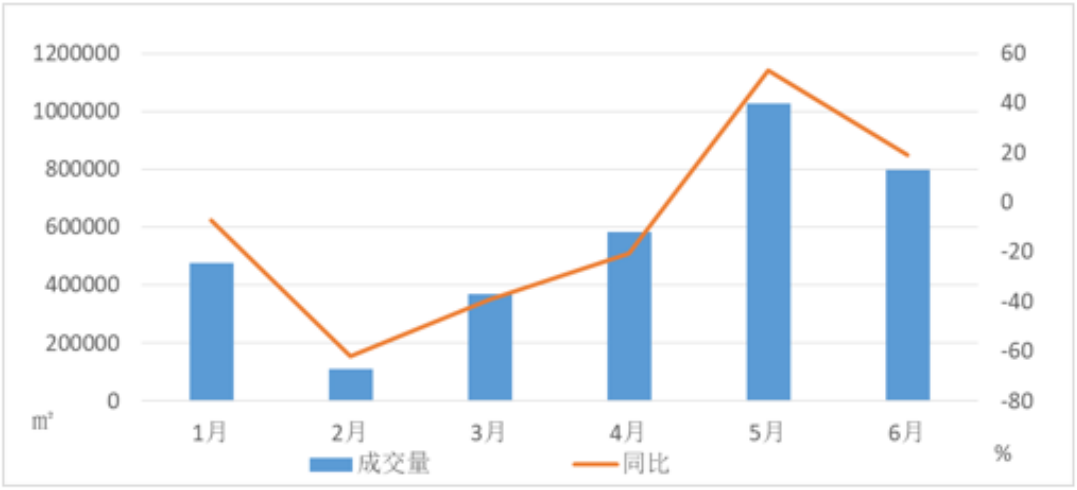
年初的新冠疫情严重打压了上海楼市的行情，2、3 两个月全市商品住宅的新增供应合计仅为 4.26 万平方米、大幅低于正常行情下的单月水平。不过，随着疫情逐步得到控制、社会生产生活各方面逐渐步入正轨，楼市也呈现出明显的复苏态势，4、5 月新增供应总量相较前三个月明显激增，总量分别达到 95.67 万和 60.78 万平方米，同比分别上涨 30.53%和 41.69%。

2020 年月度商品住宅新增供应走势



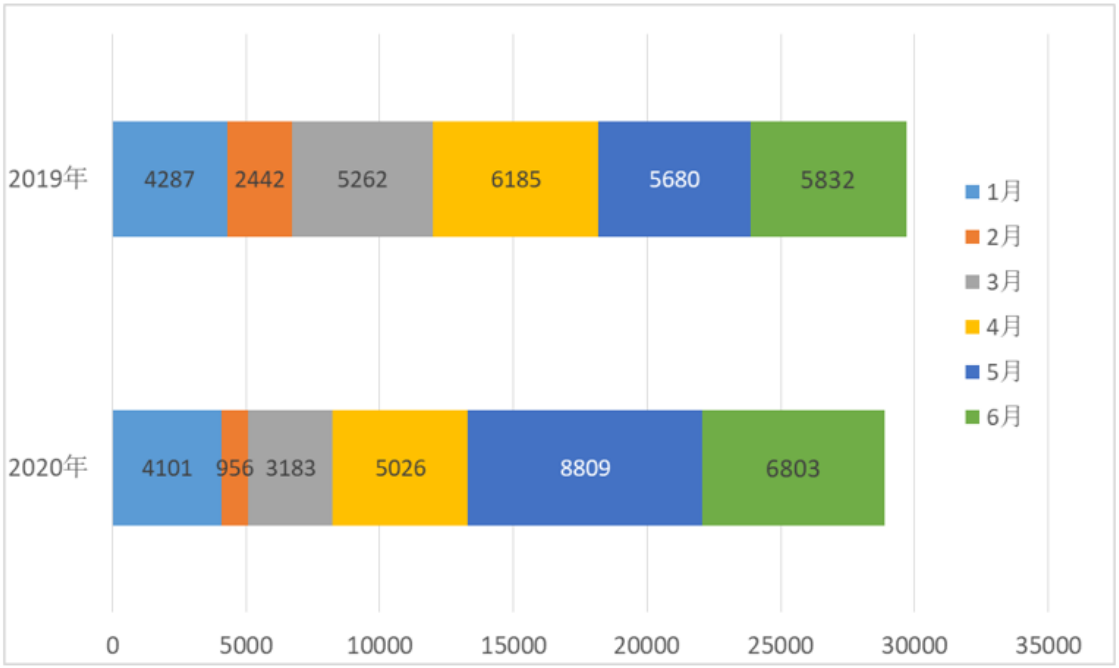
在新增供应迅速回升的拉动下，商品住宅的交易量也随之得到大幅提升，自 3 月份起成交量逐月提升。其中 5 月份的成交量上涨最为强劲、总量达到 102.85 万平方米，同比、环比涨幅分别达到 53.11%和 75.86%，时隔 44 个月、使得单月成交量再度突破百万方大关。

2020 年月度商品住宅成交走势



从近两年上半年的商品住宅市场成交总量对比来看，由于 2、3 两个月受疫情影响、2020 年成交量被明显打压，使得前四个月的成交总套数与 2019 年同期差额达到近 5,000 套，而截至 5 月底、这一差距已被缩小至约 1,700 套，足见 2020 年 5 月成交量反弹力度之大。

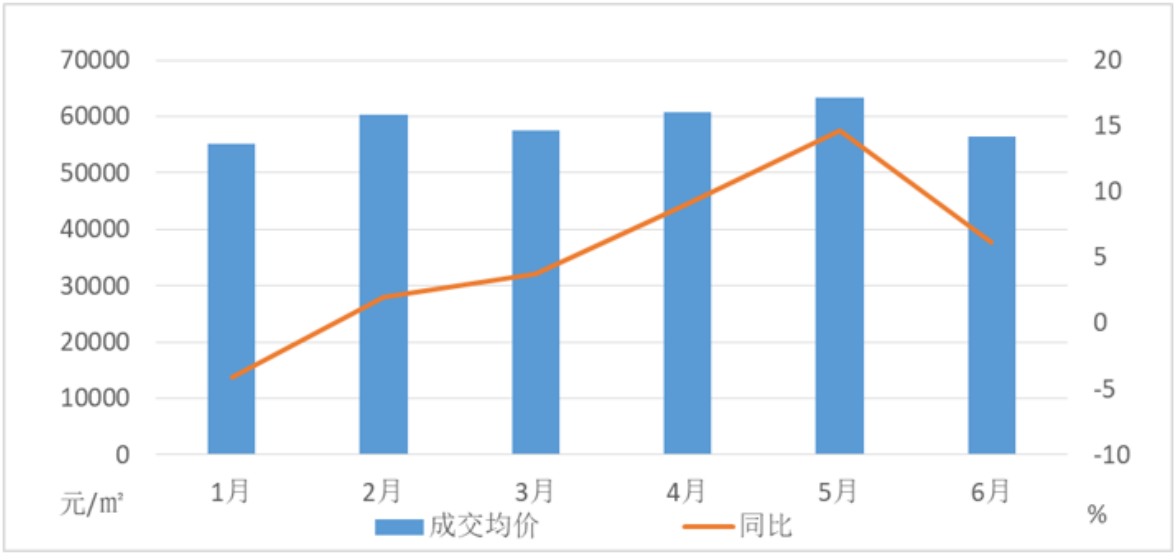
近两年上半年商品住宅单月成交套数对比情况



值得注意的是，随着 6 月新增供应量的回调，整体交易量也出现相应的下滑，不过整体仍呈现出供不应求的态势，表明市场上仍在消化前期的新增供应。

从房价的情况来看，除了仅有零星成交的 2 月份，成交迅速反弹的 4、5 月份，月度成交均价也纷纷再度站上 6 万元/平方米的水平，其中 5 月均价更是达到了 63,458 元/平方米，创下历史第二高位、仅次于 2018 年 10 月创下的最高位。可见，近两个月的商品住宅市场总体呈现出了量价齐涨的行情。随着中高端项目逐渐被去化，外围远郊项目重新占据主导，6 月份的全市均价也相应出现了明显下滑，环比下降 11.16%后至 56,374 元/平方米、再度回到 6 万元/平方米以下的水平。

2020 年月度商品住宅成交均价走势



新增商品住宅市场在近期出现了久违的强劲上升、供需两端双双表现旺盛，主要是行情被前期疫情积压后而出现的滞后性反弹。从微观层面来看，当前楼市政策与前期保持基本一致、政策环境较为稳定，且 LPR 报价在 1~4 月份出现持续下滑、房贷利率当前处在低位运行阶段，种种因素都有利于购房者出手。从宏观层面来看，受全球疫情持续蔓延且在短期内难有改善的背景下，包括中国在内，全球经济都将受到严重的冲击，房地产也再度成为不少人投资避险的首选。

（二） 典型个案分析

我们可以通过对二季度楼市中一些典型个案的市场表现进行探究，以此来了解这轮楼市行情在短期内快速上涨的真相。

◆ 4 月新开盘项目简析

徐汇天悦（认筹率 135%）——地段稀缺优势

项目地处新房资源已极为稀缺的徐汇区内中环地区、位于南站板块，主力户型为 99~161 ㎡的 3 房和 4 房，网签均价为 97,906 元/㎡，尽管均价相较周边二手住房小区明显偏高，但成交表现仍然不错。从总价来看，小三房约 900 万左右就能入手，与区域内同环线动辄千万总价起步的新盘房源相比，仍然具有较高性价比；从项目自身的情况来看，其户型设计较为方正、尤其是小户型的三房产品也贴近主流市场需求，这类产品在徐汇区在售新盘中更为稀缺；再从周边配套情况看，项目处在成熟生活社区，基础配套丰富完善、步行可至轨交 12 号线虹漕路站，且项目北面另有规划中的商业体，建成后将进一步提升配套水平。值得一提的是，该项目用地的成交楼板价也已高达 4.6 万元、从成本、收益的角度看，这一报价也属合理。



滨江凯旋门（认筹率 198%）——传统豪宅品牌优势

项目处在内环内的浦东陆家嘴滨江板块，此次二期加推、主力户型为 136~145 ㎡的 2 房和 189~245 ㎡的 3 房，网签均价为 138,401 元/㎡。作为处在传统豪宅区的标杆新盘，其所拥有的绝对地段优势、江景资源、高端会所配套等，都是其作为豪宅而被高端购房者所认可的重要因素，同时此番二期报价相较一期并未出现明显上涨，因此仍然获得了较好的销售回报。



◆ 5 月新开盘项目简析

与 4 月相比，5 月份上海新盘开盘的项目数量有所下降，且外环以外的项目占比明显提升，致使整体的认筹情况也表现一般，仅个别项目出现认筹数超过供应套数的情况，延续了前期市场两极分化的态势，市区、郊区项目表现各异，部分中心城区的项目认筹表现不佳，而个别远郊外围地区的项目则意外获得热捧，这一情况与 4 月也有所不同。

中兴路一号（认筹率 30%）——房价难以支撑地段价值认可度

项目处在原闸北区的不夜城板块，户型设计较为多样、从 50 ㎡的 1 房~210 ㎡的 4 房均有覆盖、跨度较大，适合多样化的住房需求，当前网签均价达到 108,788 元/㎡、已明显低于开盘报价，尽管对于内环内的项目而言，这一报价并不算过高，但其销售表现却颇为不佳，主要也是受限于项目自身的因素。与周边的一、二手住宅相比，其单价也明显偏高，同时项目周边老旧小区较多、部分地块待拆迁，故虽然地处新房资源极为稀缺的内环内，但区域环境整体较差仍是明显短板；另一方面，项目建筑属于点式高层、得房率低，并使得部分单元采光较差，因此尽管项目隶属品牌开发商，拥有高品质的物业管理服务，且采取精装交付，也难以扭转销售颓势，与绝大多数的市中心项目形成鲜明对比。



绿宝锦庭（认筹率 269%）——老牌标杆热门项目，交通配套未来可期

项目处在外郊环地区、位于原南汇区的周康板块，开盘房源均为精装交付，主力户型为 118~166 ㎡

的 3 房和 4 房、网签均价为 60,534 元/㎡、总价约在 700~900 万元/套，适合当地的中高端改善型购房需求，此番新推的 100 套房源在推出当月已基本售罄。绿宝园是板块内知名度较高的标杆楼盘，小区容积率低、绿化率高，整体品质较好；项目距离在建的轨交 18 号线沪南公路站仅约 700 米，虽此处远郊地区，但未来公共交通出行便捷度将大幅提升，也是近期开盘的外围项目中表现最佳的项目。



◆ 6 月新开盘项目简析

三湘印象名邸（认筹率 673%）——板块房价天花板

前滩地区再现“日光盘”，即 6 月上市的三湘印象名邸，认筹率更高达 673%。该项目与此前开盘的东方惠礼处同一供需圈，开盘报价达 121,800 元/㎡，明显高于周边其他住宅项目、已创下前滩地区的房价新高，不过该项目用地曾在 2014 年以高达 113.76%的溢价率成交、最终楼板价达到 66,629 元/㎡，地价房价比已接近 55%，从成本、收益的角度看定价尚属合理。即便定价明显偏高仍获得市场的热捧，除所

处板块规划红利的因素外，与项目自身的产品定位与品质也有关，项目中 200 ㎡以上四房及复式的户型总占比高达 66.2%，产品均以精装交付、标准达到 8,000 元/㎡，可见其定位属于高端系列，故更易受到高端改善型购房者的青睐。



综上，从市场个案的情况来看，当前上海新增商品住宅市场的上涨行情仍然是由部分热门项目的良好去化所导致，表明当前购房者仍然较为理性、盲目入市的情况较少。目前来看，入市定价、周边配套、区域环境、项目品质等具有明显优势，或所处区域未来具有规划发展潜力的优质项目，方能获得购房者的青睐，而这也正是楼市健康运行的重要标志，因此仅凭 4、5 两个月的成交量环比出现快速上涨，就做出上海楼市已全面回暖的判断显然并不准确。

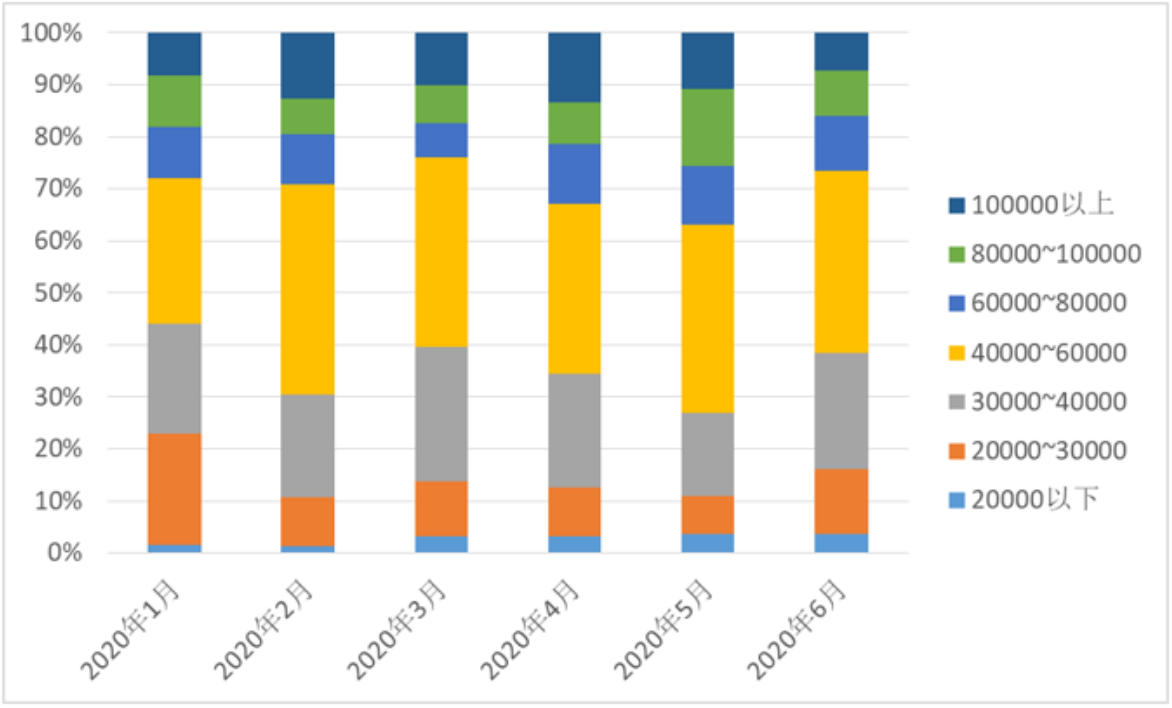
（二）购房者偏好分析

从上述对 4、5 两个月新开盘项目的简析可见，近期上海新房市场上外环以内、尤其是中环以内的中高端项目推盘力度明显加大，不少高端项目也积极入市，经历了前期较为充足的蓄客期，开发商们对行情预期已趋于好转，这些中心城区的项目也大多以高认筹率予以回报。我们将从新房各细分市场的交易情

况，进一步印证这两个月究竟是哪些客群推升了行情快速上涨。

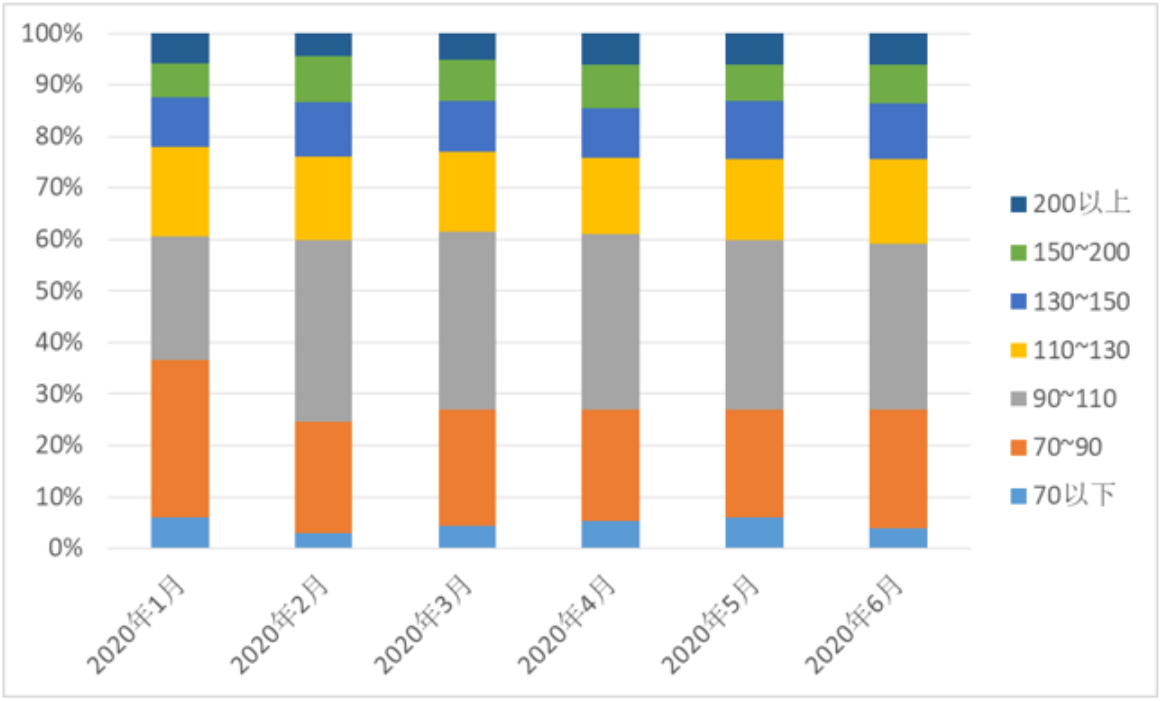
首先，从单价段占比的情况看，4、5 两个月单价 8 万元/㎡以上的项目成交套数占比相较前期有明显提升，其中 4 月份 10 万元/㎡以上的项目占比达到 13.29%、创近半年新高，5 月份 8~10 万元/㎡的项目占比高达 14.83%、同样为近半年最高，10 万元/㎡以上项目的占比也仍在 10.82%的高位。总体来看，5 月份单价 6 万元/㎡以上的项目成交占比明显高于近半年的其他单月，在单月成交量绝对值显著提高的前提下，足见中、高端项目的成交放量力度之大，也在相当程度上助推了近期量、价齐涨，与当期新房开盘的情况相一致。来到 6 月，8 万元/㎡以上的中高端项目成交占比明显被挤占、占比相较 5 月缩小近 10 个百分点，而 2~3 万元/㎡的低端刚需项目的比重则扩大了约 5 个百分点。

近半年商品住宅成交单价段占比走势



从面积段占比的情况看，同样也体现出了前期中高端市场的活跃。4、5 两个月，200 ㎡以上的大户型成交占比均超过了 6%、高于今年前三个月的月均水平，其中，5 月份 130~150 ㎡的中大户型成交占比更达到了 11.4%的高位、为近半年的新高。6 月，中高端项目活跃度有所降低、70~90 ㎡的小户型产品成交占比达到 23.05%、为二季度最高。

近半年商品住宅成交面积段占比走势



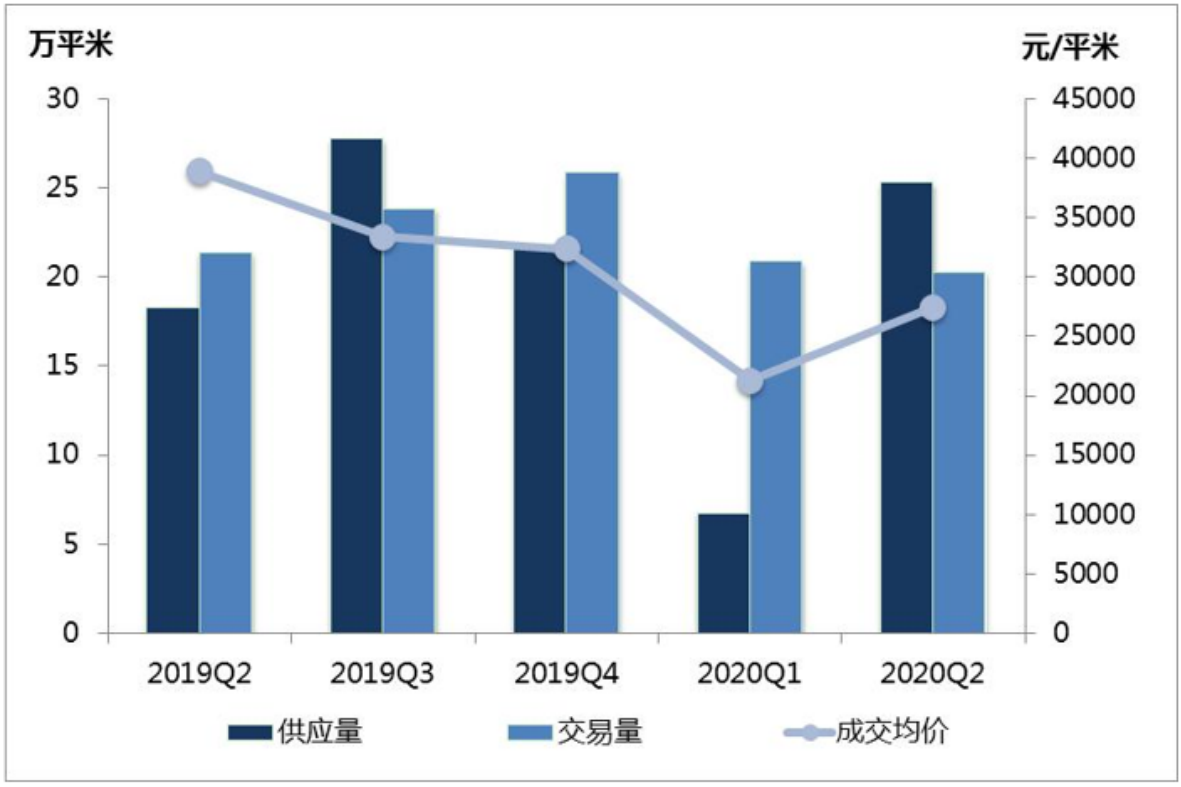
在新开盘项目中占据相当比例的中心城区中高端项目，已经充分体现在实际成交中，疫情以来，上海中高端新房市场表现颇为活跃，改善型购房者、豪宅购房者入市意愿颇为强烈，显示出了强劲的购买力，并呈现出明显供不应求的态势。与普通刚需购房者相比，这一类购房者中更不乏是出于对资产重新配置的需求，上海市中心的新房向来是高度稀缺的资源，在楼市调控持续高压的态势下，这类高端住宅项目即便难以出现明显的增值可能，但未来保值、抗跌的能力依旧获得各方高度认同，尤其在国内外经济形势复杂多变的当下，投资避险情绪的进一步升温也相应助推了中高端住宅市场的回暖。

三、上海商办物业市场

（一）商业市场——社区商铺发力市场量平价跌

二季度上海商业市场新增供应量相比上一季度强势反弹，季度供应总量升至 25.3 万平方米，属近几个季度供应中的高位，期间 6 月瑞虹新城六期配套商业项目大体量入市成为季度供应回升的主因，项目名称为瑞虹天地太阳宫，此次推出 18.3 万平方米的商业入市，后期成交将有效提振整体交易市场。

上海商业物业市场季度走势



商业交易市场中近阶段走势相对平稳，成交基本维持在 20-25 万平方米之间，二季度全市商业成交在 20.3 万平方米，同比回落 5 个百分点。受制于经济环境和疫情的影响，投资市场偏于保守，投资主体依旧选择风险较小、收益相对稳定的社区商铺类项目，在二季度全市商业交易排行中，前五名项目中有四个项目为社区配套商铺项目，且均为远郊区域的保障房配套商铺，因此全市整体商业成交均价不足 3 万元/平方米，在 27448 元/平方米，同比回落 11.2%。

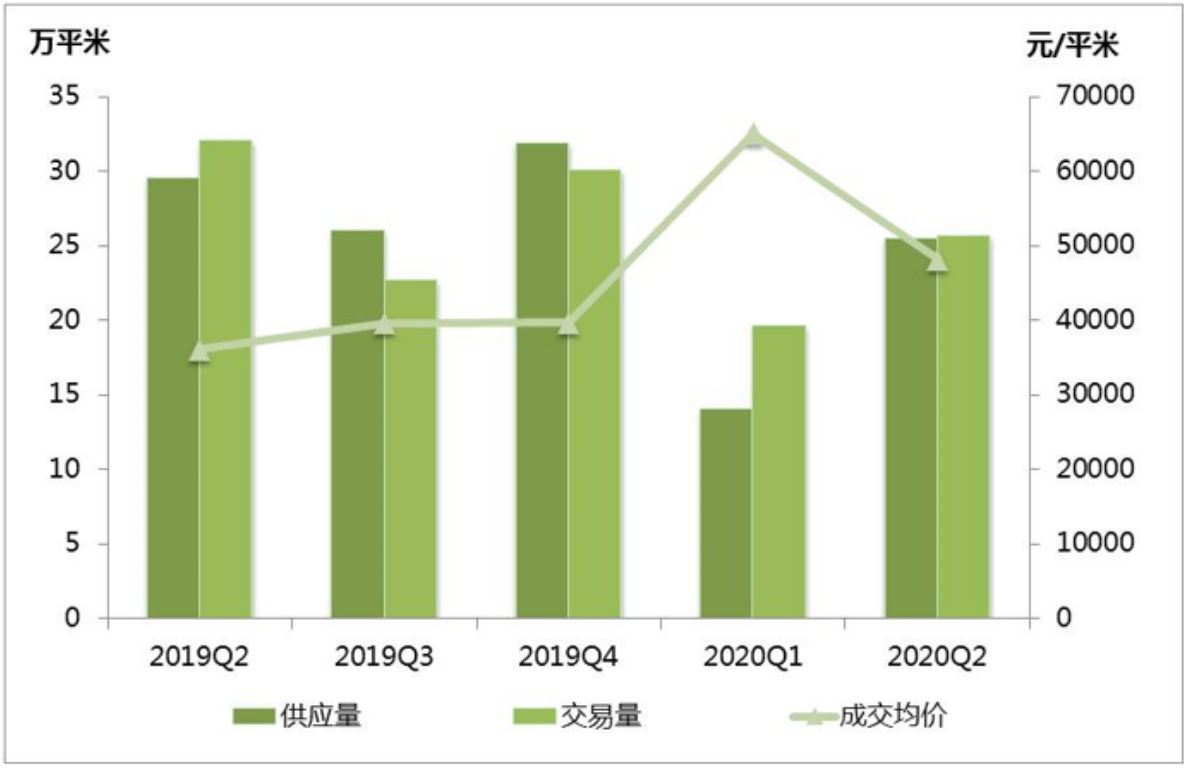
二季度上海商业成交前五项目

排行	项目	区域	成交面积(平米)	成交均价(元/平米)
1	浦航新城中城新苑	闵行	11489	9869
2	陈家镇裕安社区配套商品房八期	崇明	10713	10557
3	陈家镇裕安社区配套商品房七期	崇明	8220	16000
4	九亭时代中心	松江	7481	25485
5	民乐城康苑	南汇	6870	7059

（二）办公市场——优质项目热销成交均价高位

从办公物业的交投情况来看，2020 年二季度上海办公走势相较一季度出现明显复苏，供应回升至 25.5 万平方米，成交上涨至 25.7 万平方米，供求基本持平；而与 2019 年二季度相比，市场行情略有逊色，供求同比分别下滑 13.8%、19.9%。

上海办公物业市场季度走势



办公成交均价方面表现较为出色，48269 元/平方米的价格水平，同比涨幅已经超过三成，在近五个季度的市场中位于第二高。成交均价高位得益于中心城区优质项目交易体量占比的回升，全市交易量前三的办公项目均处于市区核心区位，一方面受疫情影响较小的行业，诸如金融、游戏、视频等行业迎来开拓时机，对于办公物业的需求显著增加；另一方面，趋同商业，国内、外经济形势不理想的情况下，处于避险需求，投资者更倾向于入手优质高端项目。

二季度上海办公成交前五项目

排行	项目	区域	成交面积(平米)	成交均价(元/平米)
1	绿地外滩中心	黄浦	52897	88000
2	静安府	静安	30178	39000
3	晶耀名邸	浦东	26035	66940
4	九亭时代中心	松江	21378	29176
5	银统大厦	长宁	10910	13749

四、总结

在金融宽松的大政策背景下，全国楼市、地市分区域逐步复苏。上海层面得益于政府稳步推地、地块量质提升和开发商资金宽裕的综合作用，二季度经营性用地市场量价反弹，尤其是在居住用地交易方面，随着出让约束规则的放松促使成交溢价水平显著提升。

楼市中在整体政策保持稳定的状态下，上海二季度商品住宅交投齐涨，供求体量的反弹主要源于疫情抑制后的市场正常修复，而高端项目的热销则推动整体成交均价出现结构性上扬。商办市场中，二季度供求逐步恢复至疫情之前的行情，不过投资者心态仍然谨慎，低风险优质项目依旧是首选。

免责声明
本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2020 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司
编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F
邮编：200003
网址：www.surea.com
电子邮箱：surea@surea.com
电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下方二维码查询、使用

