

易居月报系列

# 上海房地产市场报告

**3 季度新房市场量缩价跌**  
**9 月二手房成交量小反弹**

2019 年 10 月 16 日

## 3 季度新房市场量缩价跌，9 月二手房成交量小反弹

### 报告摘要:

- 1、土地市场：前3季度累计土地成交建面同比增长12.3%，低溢价率仍为9月上海土地市场的主基调。优质地块基本以底价成交，上海土地市场已降温许久，目前或为房企拿地的“窗口期”，年初累计同比增长也在情理之中。
- 2、新房市场：9月新房供应量井喷式爆发，而成交量仅表现为小增，“金九”明显落空。从季度数据来看，2019年3季度新建商品住宅成交面积同比下降5.9%，供应面积同比下降11.9%。2019年3季度推盘量处于较低水平，同时新房供略小于求。自2006年至2019年以来，此为上海新房价格首次在3季度出现同比下跌。主要原因是受临港新政影响，8月新房价格创下了自2018年5月以来的新低，拉低了均值。
- 3、二手房市场：9月，上海二手住宅成交套数环比增长7.6%，同比增长51.6%。相较新房市场，“金九”上海二手房市场明显较为火热。在二手住宅成交量连续5个月环比下降后，9月出现小反弹，重新站上强弱分水岭。
- 4、预测：目前上海新房市场表现较为平稳，后市来看，10月推盘量较9月有所减少，预计新房市场的“银十”大概率也将落空。从二手房来看，在经历了两年低迷期后，成交量开始回归均值。预计2019年全年上海二手房市场应强于2018年。

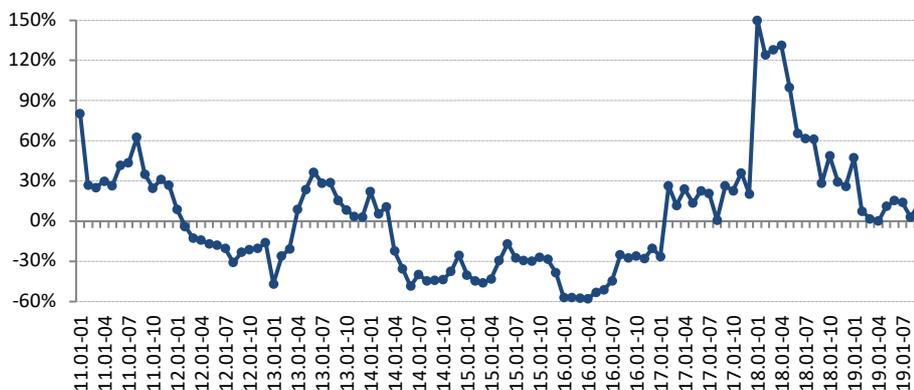
### 一、土地市场：前3季度成交建面同比增长12.3%

2019年1-9月，上海共成交205幅土地，土地成交建筑面积1691.7万平方米，同比增长12.3%；土地出让金1327.8亿元，同比增长0.7%。单9月来看，上海共成交40幅土地，其中商品房住宅用地12幅、动迁房住宅用地12幅、租赁住宅用地5幅、工业用地5幅、商办用地2幅、商住用地2幅、其他用地1幅。

低溢价率仍为9月上海土地市场的主基调，值得注意的是，杨浦区新江湾社区及长宁区新泾镇均有1幅商品房住宅用地出让，静安区西南社区1幅商办用地被上海国资委下属全资子公司竞得。此类优质地块基本以底价成交，上海土地市

场已降温许久，目前或为房企拿地的“窗口期”，年初累计同比增长也在情理之中。

图1 上海年初累计土地成交建筑面积同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

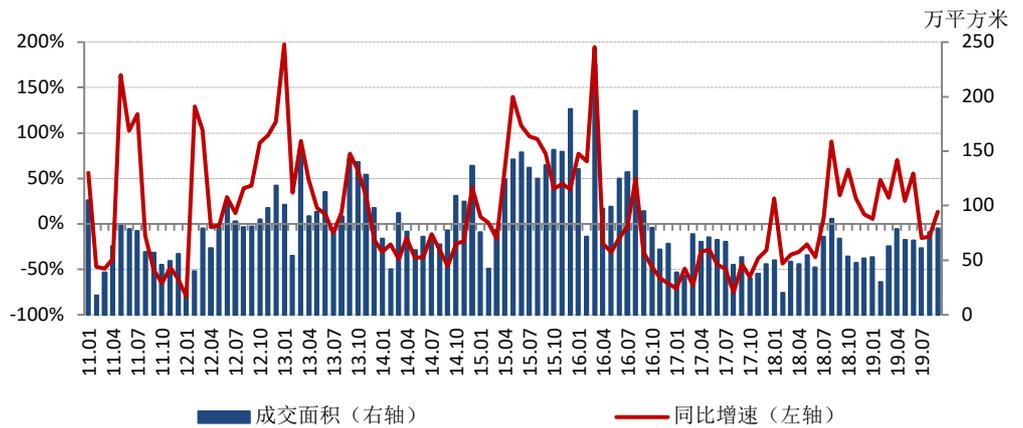
## 二、新房市场：3季度量缩价跌

### 1、9月新房成交量环比增长4.3%

9月，上海新建商品住宅成交面积约78.9万平方米，环比增长4.3%，同比增长13.1%；新增供给面积90.8万平方米，环比增长110.0%，同比增长33.2%。9月新房供应量井喷式爆发，而成交量仅表现为小增，“金九”明显落空。就当下房企资金面偏紧，房地产调控仍趋严来看，降价促销加快资金回笼应是常态。

目前上海新房市场表现较为平稳，后市来看，10月推盘量较9月有所减少，预计新房市场的“银十”大概率也将落空。

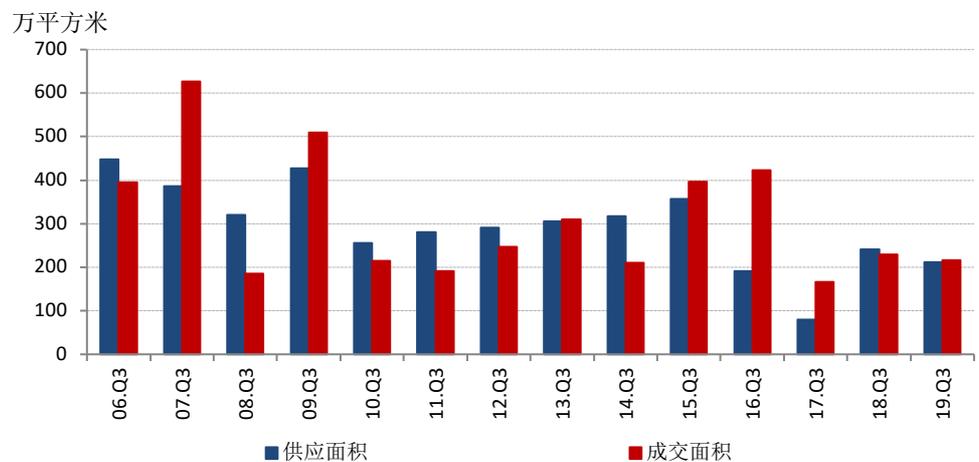
图2 上海新建商品住宅成交面积与同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

从季度数据来看,2019年3季度新建商品住宅成交面积为215.5万平方米,同比下降5.9%;新建商品住宅供应面积为212.4万平方米,同比下降11.9%。从历史数据来看,2019年3季度推盘量处于较低水平,同时新房供略小于求。由此可见,在2季度新房成交量逐渐萎缩后,房企在3季度推盘较为严谨。

图3 上海3季度新建商品住宅季度供求关系



数据来源：CRIC、易居研究院

从环线来看,2019年3季度,外环以外的新房成交面积占到79%,较2018年同时期占比增加了10个百分点。此外,仅外环以外的新房成交面积出现同比增长。3季度成交热点出现外移,与临港新政利好不无关系。8月至9月,临港新区新房关注度较高,拉动了区域成交。

表1 各环线商品住宅季度成交面积及同比增速

环线	2018年3季度		2019年3季度		同比增速
	成交面积 (万平方米)	占比	成交面积 (万平方米)	占比	
内环内	18.9	8%	15.9	7%	-16%
内中环	27.6	12%	18.0	8%	-35%
中外环	25.6	11%	12.1	6%	-53%
外郊环	103.8	45%	104.8	49%	1%
郊环外	53.7	24%	64.6	30%	20%
合计	229.6		215.5		-6%

数据来源：CRIC、易居研究院

从各区域来看，成交面积居前三的区域为浦东、嘉定和宝山，新房成交面积占总成交面积的48.1%，其中浦东3季度新房成交面积49.3万平方米，位居榜首。同比来看，除了几个基数较低的区域外，嘉定和静安同比增速较快，分别为47%和44%；徐汇和杨浦同比增速下降较快，分别为-64%和-56%。

表2 各区域商品住宅季度成交面积及同比增速

区域	2019年3季度 (万平方米)	2018年3季度 (万平方米)	同比增速
浦东	49.3	51.4	-4%
嘉定	27.3	18.5	47%
宝山	27.0	20.1	34%
松江	21.5	21.5	0%
青浦	19.0	15.3	24%
奉贤	17.4	23.7	-27%
闵行	15.8	29.6	-47%
静安	7.8	5.4	44%
崇明	6.9	8.7	-20%
黄浦	5.4	8.0	-33%
杨浦	5.1	11.7	-56%
金山	4.7	5.8	-20%
普陀	4.4	2.1	112%
徐汇	2.5	6.9	-64%
虹口	1.3	0.4	206%
长宁	0.1	0.3	-43%
合计	215.5	229.3	-6%

数据来源：CRIC、易居研究院

按套均面积，将住房需求分为刚需型（90平以下）、改善型（90-160平方米）和享受型（160平米以上）三类。从占比来看，2019年3季度改善型需求为

主流，占比高达 61%。此外，刚需及改善型占比较 2018 年同时期均下降 1 个百分点，而享受型需求占比增长 2 个百分点。从成交面积同比增速来看，仅享受型需求的新建商品住宅成交面积有所上升，增速为 3%。

表 3 各面积段商品住宅季度成交面积及同比增速

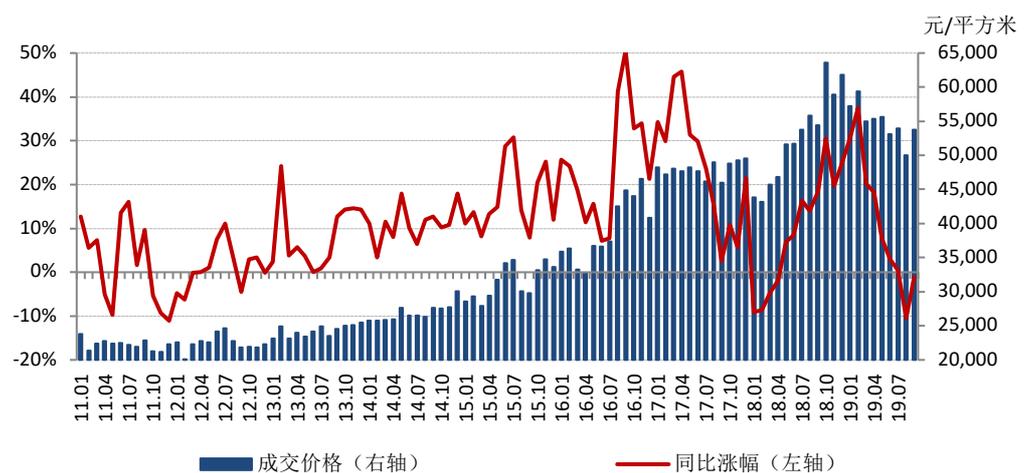
需求性质 (平方米)	2018 年 3 季度		2019 年 3 季度		同比增速
	成交面积 (万平方米)	占比	成交面积 (万平方米)	占比	
刚需 (90 以下)	40.5	18%	37.5	17%	-7%
改善 (90-160 )	142.7	62%	130.4	61%	-9%
享受 (160 以上)	46.2	20%	47.6	22%	3%

数据来源：CRIC、易居研究院

## 2、9 月新房成交均价环比上涨 7.6%

9 月，上海新建商品住宅成交均价为 53795 元/平方米，环比上涨 7.6%，同比下跌 1.1%。新房成交均价主要受成交项目结构影响，本月成交的新房仍集中在外环外，但中环内项目占比有所增加。虽 9 月成交均价环比上涨，但不改新房价格自 2018 年 10 月以来的下跌态势。

图 4 上海新建商品住宅成交均价与同比涨幅



数据来源：CRIC、易居研究院

从季度数据来看，2019 年 3 季度上海新房成交均价为 53795 元/平方米，同比下跌 1.7%。观察自 2006 年至 2019 年以来的数据，此为上海新房价格首次在

3 季度出现同比下跌。主要原因是受临港新政影响，8 月新房价格创下了自 2018 年 5 月以来的新低，拉低了均值。

图 5 上海新建商品住宅 3 季度成交均价与同比涨幅

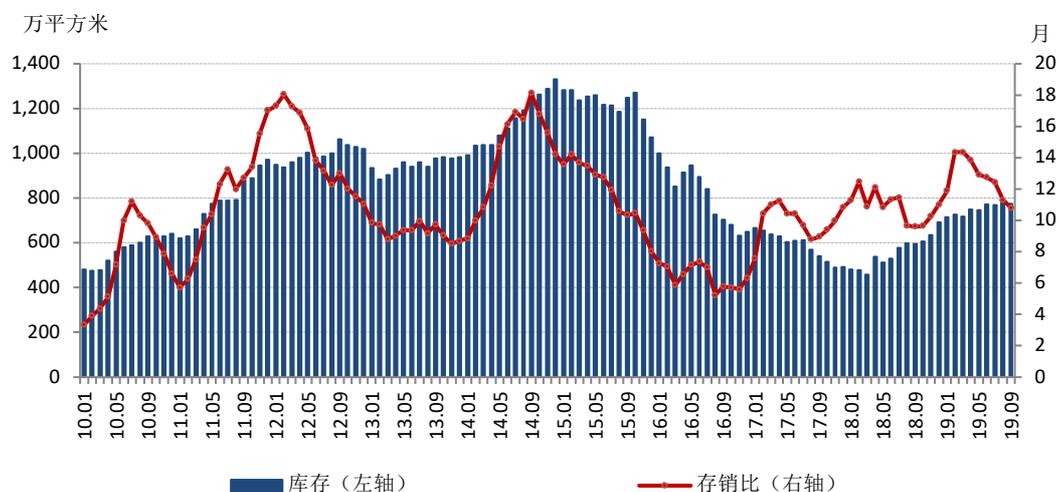


数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、9 月存销比为 10.8 个月

截至 2019 年 9 月底，上海新建商品住宅库存为 774.1 万平方米，环比下降 1.0%，同比增长 30.1%。存销比方面，9 月上海新建商品住宅存销比为 10.8 个月，比 8 月下降了 0.5 个月。观察历史数据，自 2019 年 3 月以来，存销比呈现下行态势。存销比目前处于合理区间，上海新房市场供略大于求。

图 6 上海新建商品住宅库存变化与存销比



数据来源：CRIC、易居研究院

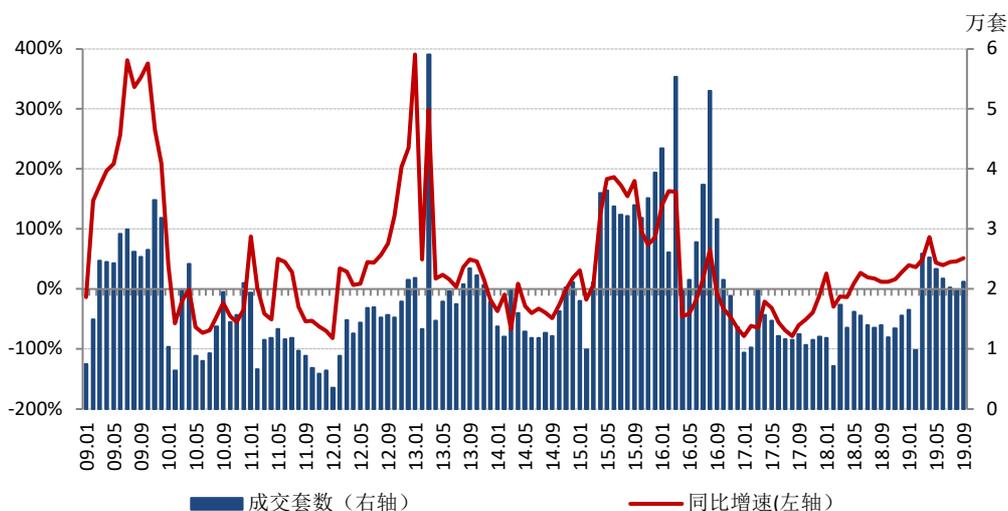
### 三、二手房市场：3 季度成交量高于前两年同期

#### 1、9 月成交量环比增长 7.6%

9 月，上海二手住宅成交套数为 21226 套，环比增长 7.6%，同比增长 51.6%。相较新房市场，“金九”上海二手房市场明显较为火热。在二手住宅成交量连续 5 个月环比下降后，9 月出现小反弹，重新站上强弱分水岭。观察历史数据，上海二手住宅成交自 2017 年初以来一直处于低位盘整状态，2019 年 1 月二手住宅成交量虽有反弹，但幅度不够大，还未站上强弱分水岭。3 月成交量创下了 2016 年 10 月以来的新高，成交量强反弹，随后 4-8 月成交量持续回落。

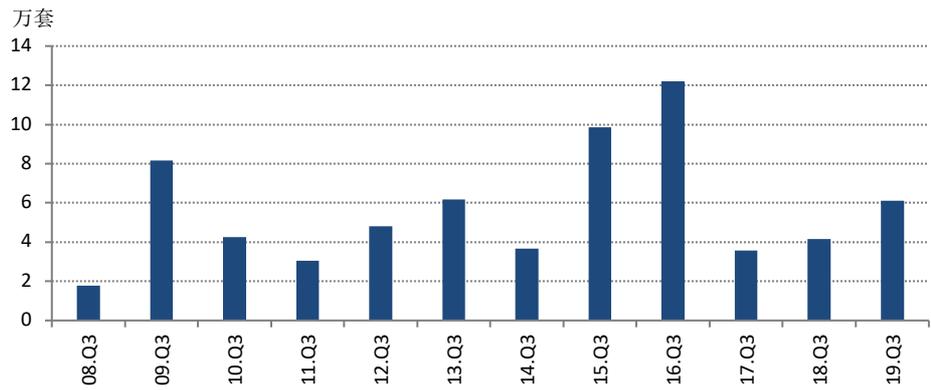
从季度数据来看，2019 年 3 季度，上海二手住宅共成交 6.1 万套，成交量高于 2017 年和 2018 年的同时期，但成交量仅为 2016 年的一半。在经历了两年低迷期后，成交量开始回归均值。预计 2019 全年上海二手房市场应强于 2018 年。

图 7 上海二手住宅成交量



数据来源：易居研究院

图 8 上海二手住宅历年 3 季度成交量

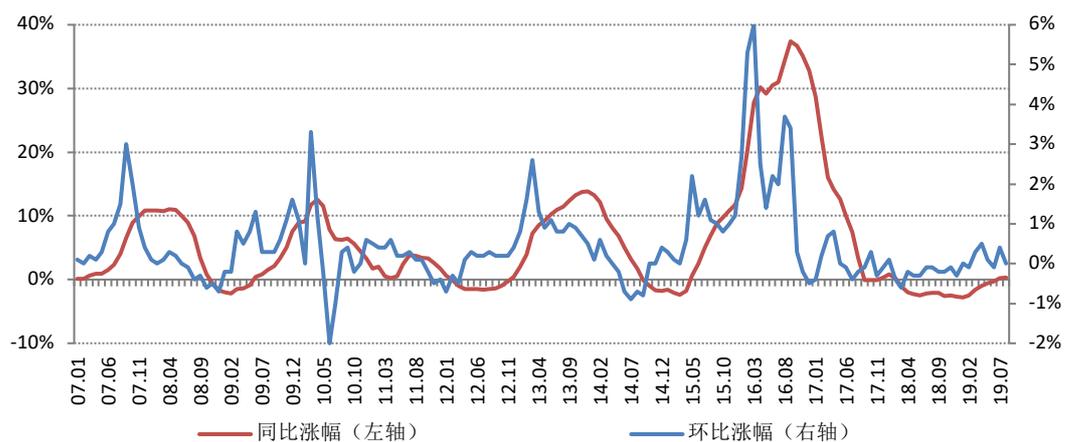


数据来源：易居研究院

## 2、二手住宅价格环比上涨 0.0%

8月，上海二手住宅价格环比上涨 0.0%，同比上涨 0.3%。按统计局统计口径来看，受 2018 年“731”会议影响，二手住宅价格自 2018 年 7 月至 2019 年 2 月，连续了 8 个月环比下跌。3 月起环比转负为正，5-8 月环比进入盘整期。同比曲线的波动具有一定的周期性，连续两三年同比涨幅在正区间，随后步入负区间。2015 年至 2016 年 10 月，楼市繁荣期二手房同比涨幅不断扩大至过去 12 年来最高点 36.7%，因此房价下跌调整期也较长。考虑到 9 月二手房成交量反弹幅度不够大，预计二手房价格仍将保持平稳。

图 9 上海二手房价格指数



数据来源：国家统计局、易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 姚方

电话：021-60868916

邮箱：yaofang@ehousechina.com

## 联系方式

地址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传真：021-60868811

网址：<http://www.yiju.org/>

### 免 责 声 明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。