



2019年第一季度

# 房地产市场分析报告

浦东新区

上海市浦东新区房地产业协会

# 2019 年一季度上海浦东新区 房地产市场报告

上海市浦东新区房地产业协会

2019 年 5 月 10 日

# 前言

2019 年一季度我国 GDP 增速实现了平稳运行，这与近一个时期的货币、财政政策红利效应有关，也与新发展理念下自主创新以及外部贸易摩擦下倒逼的改革深化、开放扩大和发展动能转换有很大关联，经济结构转型升级趋势延续、内生增长动力有所加强，第三产业增长和最终消费支出增长对 GDP 增长贡献率均超过六成。总的来看，2019 年一季度我国国民经济运行比较平稳，好于预期。从下一个阶段来看，经济运行的积极因素在逐渐增多，市场预期在明显改善，下一步很多政策会更加落实落地、见效显效，经济平稳运行的基础会不断巩固。

从房地产市场方面的情况看，2018 年下半年以来，商品住宅市场新增供应量充足，但在理性市场下，不同项目的销售情况有所分化，导致市场整体成交量并没有跟随供应量的释放大幅增加，市场存量不断推高，截止至 2019 年一季度末，全市商品住宅存量为 53,673 套，达到近两年以来最高水平。从新盘项目推盘结构来看，2019 年一季度远郊区域项目占比回升，但主力成交依然集中在市区和近郊热门项目。本季度二手住房市场确实进入回暖通道，但也如商品住宅市场一样呈现分化态势。目前价格触底反弹的主要是近轨交或成熟区域的低总价房源，以及部分热度较高的学区房。市中心房源因总价较高，上涨空间有限，价格较为稳定，而对于轨交、配套缺乏的远郊区域，缺少基础设施的依托使其价格难以上涨，部分区域仍有下行压力。

为了及时反映浦东新区房地产市场的运行情况，自 2012 年上半年起，浦东新区房地产业协会委托上海城市房地产估价有限公司负责按季度编制《浦东新区房地产市场报告》，经浦东新区房地产业协会审核后，报相关部门。经过不断努力，《浦东新区房地产市场报告》编制质量不断改进，成为管理部门强化市场管理和监督工作的重要参考之一，并越来越受到相关方面的认可。

我们坚持办刊以来的宗旨和原则，完成了 2019 年一季度《浦东新区房地产市场报告》。如有不当之处，敬请指正。

# 目 录

一、宏观环境分析 .....	1
(一) 宏观经济运行情况.....	1
(二) 房地产市场状况.....	4
二、楼市政策环境分析 .....	7
(一) 中央新出台楼市政策简析.....	7
(二) 地方出台的楼市新政简析.....	8
三、土地市场分析 .....	12
(一) 经营性土地市场.....	12
(二) 住宅用地市场.....	13
(三) 商办用地市场.....	15
(四) 含住宅的综合用地市场.....	17
四、住宅市场分析 .....	21
(一) 商品住宅市场.....	21
(二) 二手住房市场.....	28
(三) 季度市场关注.....	37
五、商办市场分析 .....	46
(一) 一季度及年度全市商办市场.....	46
(二) 一季度浦东新区商办市场.....	48
(三) 浦东北片区、南片区商办市场.....	51
结束语 .....	54
附 录 .....	55

## 一、宏观环境分析

### （一）宏观经济运行情况

#### 1、2019 年一季度我国经济运行开局平稳

2019 年一季度，我国国民经济开局平稳，保持在合理区间，为完成全年经济社会发展目标任务打下坚实基础。

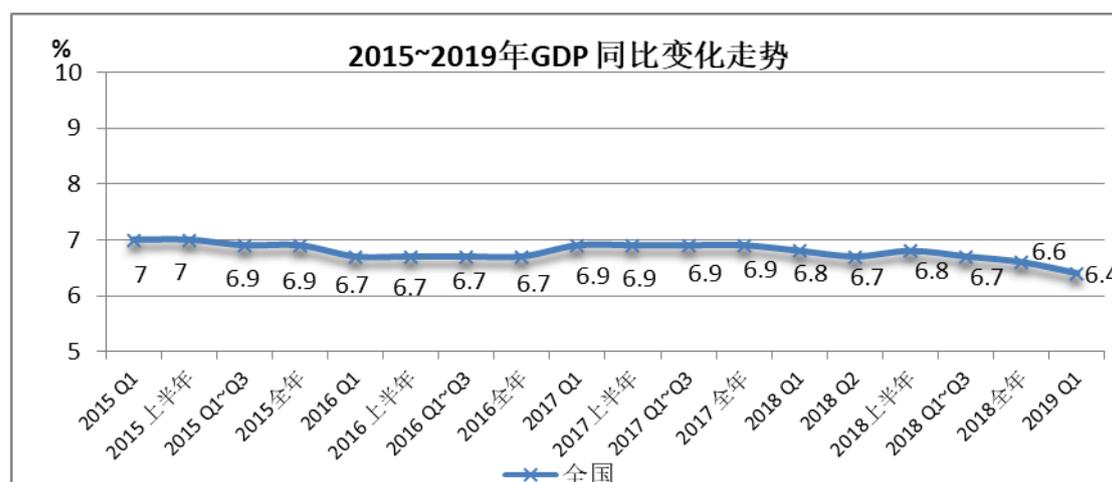
初步核算，一季度，我国 GDP 为 213433 亿元，按可比价格计算，比 2018 年同期增长 6.4%，增速与 2018 年四季度持平。在外部环境更加复杂严峻的情况下，经济展现更强韧性，GDP 增速连续 14 个季度保持在 6.4%—6.8% 区间，延续了近年来平稳增长的态势。其中，第一产业增加值 8769 亿元，比 2018 年同期增长 2.7%，第二产业增加值 82346 亿元，比 2018 年同期增长 6.1%，第三产业增加值 122317 亿元，比 2018 年同期增长 7.0%。从环比看，经调整季节因素后，一季度 GDP 环比增长 1.4%，比 2018 年四季度回落 0.1 个百分点。

2019 年一季度我国经济运行开局平稳、稳中有进。国民经济运行保持在合理区间，经济结构优化升级，市场预期明显改善，主要表现在以下几个方面。第一，产业结构进一步优化，重点行业增长动力增强。分产业看，一季度三次产业增加值占 GDP 的比重分别为 4.1%、38.6% 和 57.3%。与 2018 年同期相比，第一、二产业比重分别下降 0.2 和 0.4 个百分点，第三产业比重提高 0.6 个百分点。三次产业对经济增长的贡献率分别为 1.8%、36.9% 和 61.3%，第三产业对经济增长的贡献率高于第二产业 24.4 个百分点。分行业看，工业作为实体经济的重要组成部分，一季度增加值比 2018 年同期增长 6.1%，增速比 2018 年四季度加快 0.4 个百分点，对经济增长的贡献率为 32.5%，比 2018 年四季度提高 2.5 个百分点。金融业作为经济血脉，随着资本市场的回暖，一季度增加值比 2018 年同期增长 7.0%，增速比 2018 年四季度加快 0.7 个百分点。第二，消费仍是经济增长主引擎，服务消费占比提升。从三驾马车对经济增长的贡献情况来看，消费依旧是拉动经济增长的主要动力。一季度，最终消费支出对 GDP 增长的贡献率为 65.1%。从住户调查数据看，居民人均消费支出实际增长 5.4%，增速与 2018 年同期持平；与政府消费支出相关的一般公共服务、外交、国防和公共安全等财政支出名义增长 11.3%，比 2018 年同期提高 0.4 个百分点。同时，消费结构不断优化升级。一季度，居民消费支出中的服务消费占比为 47.7%，比 2018 年同期提高了 1.4 个百

分点；外需对经济增长的贡献明显提升。一季度，货物和服务净出口对 GDP 增长的贡献率为 22.8%，比 2018 年同期上升 42.4 个百分点。在货物贸易方面，根据海关统计，一季度，我国货物贸易顺差 5297 亿元，比 2018 年同期扩大 75.2%。

第三，创新引领经济发展，新动能不断壮大。新兴产业作为经济体系中最有发展活力、最具增长潜力的组成部分，2019 年以来持续发力，推动经济平稳增长。一季度，规模以上工业战略性新兴产业增加值比上年同期增长 6.7%，规模以上工业高技术产业增加值比 2018 年同期增长 7.8%，分别高于全部规模以上工业增速 0.2 和 1.3 个百分点。一季度，网上零售快速增长，全国网上零售额比 2018 年同期增长 15.3%，其中实物商品网上零售额比 2018 年同期增长 21.0%，占社会消费品零售总额比重为 18.2%，比 2018 年同期提高 2.1 个百分点。

总的来看，2019 年一季度我国国民经济运行比较平稳，好于预期。从下一个阶段来看，经济运行的积极因素在逐渐增多，市场预期在明显改善，下一步很多政策会更加落实落地、见效显效，经济平稳运行的基础会不断巩固。此外，我们也要看到，经济下行压力还是存在的，从外部来看，不确定性还比较多，世界经济增长包括国际贸易的增长在放缓；从内部来讲，结构性矛盾还比较多，经济运行面临压力，特别是实体经济还面临着成本上升、盈利能力下降等一些矛盾和困难。



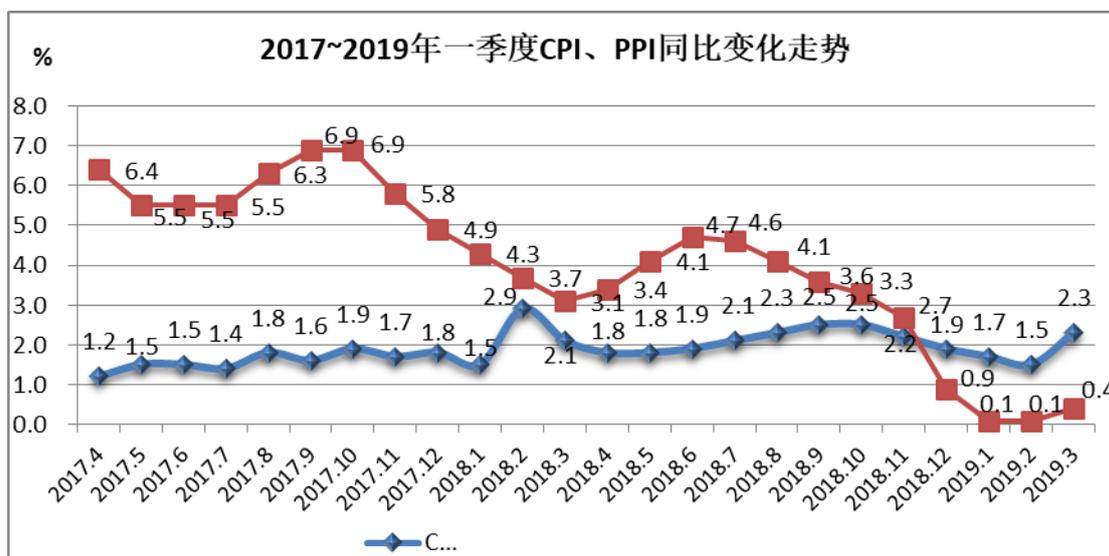
## 2、2019 年一季度我国物价形势总体稳定

2019 年一季度末我国物价运行总体稳定。一季度末 CPI 环比由涨转降，同比涨幅有所扩大；PPI 环比由降转涨，同比涨幅略有扩大。

具体来看，从环比看，CPI由2月上涨1.0%转为下降0.4%。其中，食品价格由2月上涨3.2%转为下降0.9%，影响CPI下降约0.19个百分点；非食品价格由2月上涨0.4%转为下降0.2%，影响CPI下降约0.18个百分点。在食品中，部分鲜活食品价格节后回落。鸡蛋、水产品 and 鲜菜价格分别下降6.0%、3.6%和2.6%，牛肉、羊肉和鸡肉价格分别下降1.8%、1.7%和1.6%，上述六项合计影响CPI下降约0.21个百分点；非洲猪瘟疫情发生势头趋缓，各地猪肉价格涨跌互现，全国平均上涨1.2%，影响CPI上涨约0.03个百分点。在非食品中，出行人数减少，飞机票、旅行社收费和宾馆住宿价格分别下降15.9%、11.1%和1.5%，合计影响CPI下降约0.25个百分点。从同比看，3月CPI上涨2.3%，涨幅比2月扩大0.8个百分点。其中，食品价格上涨4.1%，影响CPI上涨约0.82个百分点；非食品价格上涨1.8%，影响CPI上涨约1.46个百分点。在食品中，春季是蔬菜上市的淡季，加之受多地低温阴雨天气影响，鲜菜价格上涨较快，同比上涨16.2%，影响CPI上涨约0.42个百分点；猪肉价格上涨5.1%，为同比连降25个月后首次转涨，影响CPI上涨约0.12个百分点。在非食品中，医疗保健、教育文化和娱乐、居住价格分别上涨2.7%、2.4%和2.1%，合计影响CPI上涨约0.94个百分点。据测算，在3月份2.3%的同比涨幅中，2018年价格变动的翘尾影响约为1.1个百分点，新涨价影响约为1.2个百分点。

再看PPI方面的情况，从环比看，PPI由3月下降0.1%转为上涨0.1%。其中，生产资料价格由上月持平转为上涨0.2%，生活资料价格由2月下降转为持平。在主要行业中，涨幅扩大的有石油和天然气开采业，上涨5.6%，比2月扩大0.6个百分点；石油、煤炭及其他燃料加工业，上涨2.3%，扩大1.4个百分点；黑色金属冶炼和压延加工业，上涨1.1%，扩大0.8个百分点。降幅收窄的有计算机、通信和其他电子设备制造业，下降0.2%，收窄0.6个百分点；电气机械和器材制造业，下降0.1%，收窄0.3个百分点。汽车制造业价格由2月下降转为持平。煤炭开采和洗选业价格下降0.1%，降幅与2月相同。从同比看，3月PPI上涨0.4%，涨幅比2月扩大0.3个百分点。其中，生产资料价格由2月下降转为上涨0.3%；生活资料价格上涨0.5%，涨幅比2月扩大0.1个百分点。在主要行业中，由降转涨的有石油和天然气开采业，上涨9.7%；石油、煤炭及其他燃料加工业，上涨3.5%。降幅收窄的有电气机械和器材制造业，下降1.8%，比2月收窄0.2个百分

点；黑色金属冶炼和压延加工业，下降 1.5%，收窄 0.5 个百分点；汽车制造业，下降 0.6%，收窄 0.1 个百分点。另外，计算机、通信和其他电子设备制造业价格上涨 0.2%，涨幅比 2 月扩大 0.1 个百分点。据测算，在 3 月份 0.4% 的同比涨幅中，2018 年价格变动的翘尾影响约为 0.9 个百分点，新涨价影响约为-0.5 个百分点。



## (二) 房地产市场状况

### 1、2019 年一季度全市房地产投资情况

2019 年一季度全市房地产投资表现良好，开发投资总额同比增长了 3.0%，增幅较 2018 年同期下跌了 1.6 个百分点。分类型来看，住宅的投资增速为 2.3%，增幅较 2018 年同期有明显的下滑；办公楼的投资增速大于住宅和商业用房，达到了 5.5%；商业用房的增速出现了较明显的下滑，但较 2018 年同期跌幅明显缩小。

2019 年一季度全市房地产投资情况

类型	金额 (亿元)	同比增长 (%)
住宅	502.34	2.3
办公楼	171.24	5.5
商业用房	105.20	-7.9
总计	937.11	3.0

## 2、2019 年一季度浦东新区房地产投资情况

2019 年一季度，浦东新区房地产投资总量同比由 2018 年一季度的正增长转负、降幅为 14%。从各类型房地产投资情况来看，仅住宅类的投资出现正增长，其中保障性住宅的投资同比增幅为 30.4%、增幅较 2018 年一季度扩大了 23.2 个百分点；办公楼与商业用房的投资同比双双呈现负增长、而后者的跌幅较 2018 年同期减少了 2.9 个百分点。

2019 年一季度浦东新区房地产投资情况

类型	金额（亿元）	同比增长（%）
住宅	126.24	0.3
保障性住宅	41.74	30.4
办公楼	32.07	-37.3
商业用房	19.64	-29.2
总计	213.81	-14

## 3、2019 年一季度浦东新区房地产开发情况

2019 年一季度，浦东新区房地产施工情况整体与 2018 年一季度一致、总体下滑 11%、降幅与之持平。从分类情况看，仅保障性住宅的维持了小幅上涨，其余均呈现下滑态势，与 2018 年同期表现相当，其中办公楼的施工量下滑最为明显、降幅较 2018 年扩大约 12 个百分点，住宅类的降幅则与 2018 年同期基本相当。

2019 年一季度浦东新区房地产施工情况

类型	面积（万平方米）	同比增长（%）
住宅	1,386.55	-9.1
保障性住宅	719.66	0.6
办公楼	472.53	-21.7
商业用房	285.7	-9.4
总计	2,694.73	-11

从竣工情况看，2019 年一季度浦东新区房地产竣工总量大幅下滑、同比减少 58%，分类型来看，各类房地产竣工量呈全面下滑态势。

2019 年一季度浦东新区房地产竣工情况

类型	面积（万平方米）	同比增长（%）
住宅	113.86	-44.1
保障性住宅	3.98	-95.8

类型	面积（万平方米）	同比增长（%）
办公楼	13.04	-88.1
商业用房	17.3	-57.1
总计	173.14	-58

总结：2019年一季度我国宏观经济实现平稳开局，形势好于预期。受2018年下半年以来实现“六稳”相关政策的支持，一季度经济运行的积极表现明显增加。一季度GDP同比增速与2018年四季度持平、工业同比增长较四季度提高了0.8个百分点，经济增速企稳迹象较为明显；同时一季度消费增速与投资增速也分别较2018年同期有所增长，其中投资增速更是提高了0.4个百分点，内需增速企稳态势初步显现。尽管消费增速出现企稳态势，但从提高居民收入增速、稳定居民杠杆率水平等方面的情况来看，仍需要着力加强这些条件以实现消费增速的平稳回升。

综上所述，面对一季度的宏观经济表现，既要增强对中国经济足够韧性和强大发展潜力的信心，也要多措并举扩大内需，着力加强经济增长能力，促进宏观经济环境持续好转，为保障基本民生、保持社会稳定、深化市场化改革、推进高水平对外开放、转向高质量发展提供有力保障。

## 二、楼市政策环境分析

### （一）中央新出台楼市政策简析

#### 1、自然资源部杜绝以政府储备土地抵押融资

为更好实施建设用地“增存挂钩”机制，加快批而未供土地处置，自然资源部办公厅在2019年1月15日，发布关于进一步规范储备土地抵押融资加快批而未供土地处置有关问题的通知（以下简称《通知》），杜绝以政府储备土地违规抵押融资。

2014年以来国家有关部委陆续出台了一系列规定，明令禁止土地储备违规融资，如2017年的《土地储备管理办法》、2018年的《自然资源部关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知》等文件的有关要求，其中2016年的《财政部等四部委关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》就规定了各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。然而，根据《2018年上半年国家土地督察工作情况的报告》显示，2016至2018年上半年，共涉及473宗违规以储备土地抵押融资的案例，面积总计约7.2万亩、融资金额716.18亿元。

当前在各地被要求加快批而未供土地处置的过程中，存在着相当多因纳入土地储备且用于抵押而难以实现有效供应的问题，此番发布的《通知》正是为解决这些问题而提出的。从全国层面看，存量土地储备贷款涉及的宗地数量有限、风险可控，但仍需督促地方抓紧处置和消化，既可以避免储备土地因抵押而不能供应，更是为了防范化解地方政府债务风险。

#### 2、两部委印发公租房管理暂行办法，主要针对其投资及运营

2018年上半年政府出台过《公共租赁住房管理办法》主要包括对公共租赁住房申请条件的放宽、违规违法使用公共租赁住房的惩处等，对应主体为普通群众；而本次的《办法》针对的是政府部门，即地方各级住房保障主管部门，从公租房资产配置、资产使用、资产处置、资产财务管理、资产报告、监督管理等多方面提出更高要求。

我国在住房保障工作推进中投入大量精力财力，全国范围内已经形成较大体量的公租房，但是对于这些物业从资产管理的角度上看还存在一些欠缺，诸如部分城市公租房的基础资料缺失，资产价值不准确等，而此次《办法》的出台，提

出了对于公租房资产配置、使用、处置等全生命周期管理的要求，强调公租房资产管理原则为：所有权和使用权相分离；合理配置、高效使用、规范处置；资产管理与预算管理、绩效管理、财务管理相结合。同时明确了各级政府和有关部分的管理职责以及相应的工作机制，对于提升公租房资产管理水平、防止国有资产流失具有重要意义。

### 3、金融市场开放政策密集落地

从春节前一周至 2 月底，包括信用评级市场开放、合格境外机构投资者准入条件和投资范围放宽、“熊猫债”发行指引发布等政策也密集落地。与此同时，多个更高层次金融市场开放举措也正在酝酿当中。央行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜日前撰文称，推动资本项目可兑换和推进资本市场双向开放互为一体，下一步将按照“成熟一项、推出一项”的思路逐步扩大开放。

其实自 2018 年开始，我国金融市场开放进程就已步入快车道，在保险业、银行业、证券业等多个金融领域的开放政策、措施相继出台实施，诸如多项市场的准入放开、业务范围的扩大等等。而今年以来同样已经有多项金融市场开放政策落地，美国标普获准进入中国信用评级市场、“熊猫债”指引发布、证监会宣布拟合并合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者制度，并放宽准入条件、扩大投资范围等，可见 2019 年金融市场的主基调依旧是“扩大开放”。

随着我国金融市场开放的不断深化，金融市场在资源配置中将能更有效的发挥基础作用，同时金融市场的整体效率也将得到提升，为市场主体提供更好的金融服务。在实现跨境资金自由流通后，做好充分准备应对随之而来的金融风险与外部冲击，维持金融安全 and 经济稳定也将是一个重要的命题。

#### （二）地方出台的楼市新政简析

##### 1、上海《住宅物业管理规定》将实施，收益网上可查

上海市房管局明确表示，年内将对“上海物业”app 系统升级，结合即将实施的《住宅物业管理规定》中“小区公共收益每季度公布一次”的内容，各区房

管部门正在积极指导各住宅小区、物业企业,通过小区公共资金管理“阳光工程”,规范小区公共收益等业主共有资金管理。

根据规定,小区公共收益是指利用小区公共部位经营所获收益,不过当前上海市多数小区并未将公共收益账目进行公布且基本没有从中获益,虽然外省市现有部分小区将结余公共收益给业主分红的情况,但其实质也是让小区公共收益公开和透明。

从上海本地的实际情况来看,小区公共收益通常会被存入专项维修资金账户,这部分资金对于小区是至关重要的,然而小区公共收益却并非只能被纳入到专项维修资金中。根据《物权法》,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分之外的共有部分享有共有和共同管理权利;《物业管理条例》中规定,业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金,也可按业主大会的决定使用;同时即将在 2019 年 3 月 1 日实施的《住宅物业管理规定》中也指出,对小区公共收益补充专项维修资金的比例等也将有进一步的规定。可见,小区公共收益并不完全等同于专项维修基金,而不少小区的公共收益却难以分红,主要是由上海的住宅特性有关,在一大批老旧小区日趋高龄化的背景下,专项维修资金的使用越发频繁甚至面临余额不足的情况,这也给小区公共收益的“去向不明”提供了合理的解释,不过随着《住宅物业管理规定》的实施,未来这一账户的透明度将大大增加,并也将有助于规范小区公共收益等业主共有资金管理。

## 2、海南重启个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务

2019 年 3 月 17 日,海南省住房公积金管理局发布通知称,该省自当日起重启受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务,旨在减轻缴存职工,特别是购买 2017 年 9 月 28 日前取得出让用地开发建设或采取装配式建造方式建造的新建楼盘的部分缴存职工,偿还商业性住房贷款的负担。

此前的 2017 年 11 月 1 日海南省曾宣布停止受理“商转公”业务,主要是由于当地住房公积金个贷率已达 90%、超过了住建部要求的 85%警戒线,而时隔十六个月后,海南宣布重启这项业务也与该指标的回落有直接关系,同时也是为了积极减轻缴存职工偿还商业性住房贷款的负担,充分保障职工权益。尽管贷款政

策有意向刚需购房群体倾斜，不过海南省在 2019 年度工作会议上仍指出执行全域限购政策，表明了并非放松调控的态度。

值得注意的是，目前全国多地的首套房贷款利率进行了下调，平均利率已连续三个月出现下降，尤其是北上广深等一线城市也都进入了首套房贷利率最低的前十位，而这是商业银行基于对市场行情的考量而适时推出的激发购房者需求的市场手段。结合海南省对房贷政策的调整来看，表明当前金融政策确有放宽的空间，而与商贷利率调整纯属市场行为略有不同的是，公积金贷款政策的调整更会基于个贷率以及资金池的状况来考虑。总体而言，当前房贷环境的适度宽松都是为了迎合保障刚需购房者合理权益的需求，也是响应了当前楼市“稳地价、稳房价、稳预期”的宏观调控大背景。

### 3、北上广深下调住房交易税费，增值税附加及印花税税率减半

减税降费是 2019 年政府最大的惠民举措，不仅力度大，而且范围广，与百姓密切相关的住房领域当然不可少，除了住房出租外，住房买卖也能享受减税政策。继北京、上海、广州等地大幅调低个人出租住房税收后，北京、上海、广州、深圳等地出售住房同样能享受减税政策，即增值税附加和印花税税率减半。

减税降费是政府近阶段重要的工作任务之一，尤其在面对经济下行的压力下，减税降费可以减轻企业负担、激发市场活力，为稳增长、保就业、调结构建立良好的基础。在 2019 年政府工作报告中也提出，继续实施更大规模的减税降费，全年减轻企业税收和社保缴费负担近 2 万亿元。故此次北上广深下调住房交易税费其实也是政府减税降费实施进程中的一步，并非特定对于房地产市场的放宽或刺激。

而实际在二手房交易中，税费占比较大的是个人所得税、契税和增值税，而这次下调的则是占比较小的增值税附加和印花税的税率，以上海为例，此前个人房产交易的增值税附加税大约为总房价的 0.6%，下调后则为 0.3%，而非住宅类物业交易印花税由原来的 0.05% 下调至 0.025%，从数值来看减税效应并不明显。而且目前在各城市中，一般满 2 年（或 5 年）的二手房交易是免征增值税及附加税的，因此这一调整对楼市来说直接影响不大，只是减少部分交易税费，不过对楼市预期有可能会产生一定的影响。

总结：2019年一季度，两会再次提出坚持住房的居住属性，并强调“稳地价、稳房价、稳预期”，同时，政府工作报告中重点提出，“关注群众住房问题，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展”，因此，在“维稳”的基调下本季度的楼市调控政策大体延续了前期的风格。值得一提的是，当前政策微调的城市数量有所增加，也正是充分体现出了“一城一策、因城施策”的调控指导思想，而微调的内容大多还是与落户、人才引进等方面相关的政策。此外，一季度部分城市在房地产贷款、住房交易税费等方面也进行了微调，也都是基于贷款个贷率以及税制改革等层面的考量，而绝非是出于对楼市调控松绑的目的。

### 三、土地市场分析

#### (一) 经营性土地市场

##### 1、全市一季度及年度经营性用地情况

2019年一季度，本市经营性用地总共出让供应44幅土地，环比2018年四季度下跌25.42%，同比2018年一季度持平；供应面积总共为178.57公顷，环比下跌28.57%，与2018年同期相比下滑9.58%。一季度由于商办用地与保障性用地推地节奏的放缓，全市经营性用地供应总量同环比均有回落。

2019年一季度本市经营性用地总共成交44幅，环比减少26.67%、同比增加7.32%。成交面积为178.57公顷，环比下跌29.81%、同比微跌0.83%。一季度土地出让金为364.48亿元，相比2018年同期上涨31.21%。虽然经营性用地成交出现下滑，不过得益于商品住宅用地交易的上涨，整体土地出让金不降反升。

##### 2、浦东新区一季度及年度经营性用地情况

由于商办用地供求体量大幅缩水，导致浦东新区本季度经营性用地市场相比2018年同期出现下滑。2019年一季度出让经营性用地17幅，环比2018年四季度下跌6.67%，同比2018年一季度增加27.27%，占全市出让地块数的32%；出让总面积为59.34公顷，环比下滑7.84%，同比减少21.1%，占全市出让面积的33%。

浦东新区一季度成交14幅经营性用地，环比2018年四季度减少12.5%，同比2018年一季度增加27.27%，占全市成交地块幅数的32%；成交总面积为59.34公顷，同比减少21.1%，占全市总量33%；土地出让金总额为71.59亿元，同比下跌58.16%，占全市土地出让金总额的20%。



## (二) 住宅用地市场

### 1、全市一季度及年度住宅用地概述

本市一季度住宅用地总共供应 32 幅，出让面积 147.03 公顷，在经营性用地供应总量中的占比达 82%。其中，商品住宅用地供应出让 12 幅，环比增加 9.09%，出让面积为 65.46 公顷，环比增加 65.3%，由于去年商品住宅用地供应出现下滑，为保障商品住宅用地的有效供应，2019 年一季度整体供应量出现放量；新增租赁住房用地 8 幅，面积为 23.44 公顷，同比分别下跌 20%、0.3%，租赁住房用地依旧保持相对稳定的供应节奏；而保障性用地一季度供应明显回落，供应出让 12 幅，面积为 58.14 公顷，同比分别下跌 14.29%、38.6%。



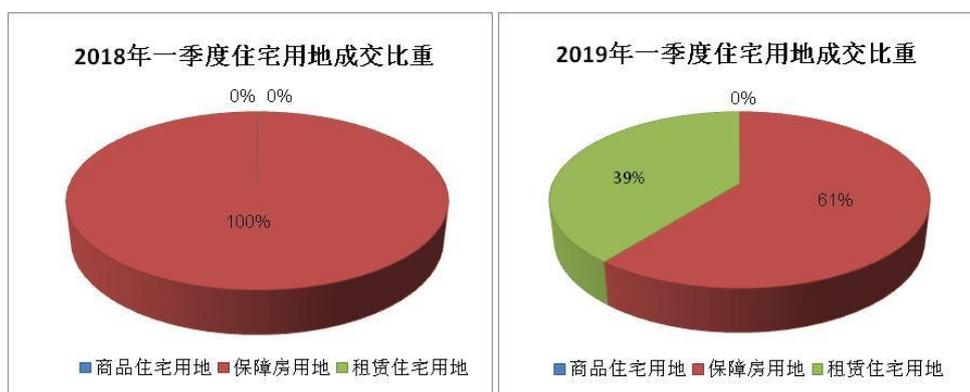
从成交情况来看，本市一季度共成交住宅用地 32 幅，成交面积为 147.03 公顷，占经营性用地总量比重为 82%，其中，商品住宅用地成交 12 幅地块，成交面积为 65.46 公顷，环比上涨 48.71%；土地出让总金额 171.08 亿元，环比下滑 24.11%，土地的平均成交地价为 26,135 元/平方米，环比下跌 48.97%，一季度商品住宅用地成交体量大幅上涨，但由于地块基本集中于外围区域，因此地价水平和土地出让金均有下滑。租赁住房用地成交 8 幅，成交面积为 23.44 公顷，同比分别下滑 20%、0.3%。保障性用地成交地块 12 幅，成交面积为 58.14 公顷，同比分别下滑 14.29%、38.6%。本市住宅用地一季度供求同比上涨，此次商品住宅用地成为主力支撑。

## 2、浦东新区一季度及年度住宅用地概述

浦东新区一季度住宅用地总供应量为 12 幅，面积 52.96 公顷，占全市住宅用地供应总量的 36%。其中，商品住宅用地本季度内并未有地块挂牌入市。租赁住房用地供应 6 幅，出让面积为 20.87 公顷，占全市总量近九成，环比大幅上涨，保障性用地供应出让 6 幅，出让面积为 32.09 公顷。



一季度浦东新区总计成交 12 幅住宅用地，其中 5 幅地块位于浦东南片区，剩余 7 幅均位于浦东北片区。



从成交面积看，浦东新区一季度住宅用地成交面积 52.96 公顷，占全市住宅用地成交总量 36%。其中，商品住宅用地无地块成交。租赁住宅用地成交 6 幅地块，成交面积为 20.87 公顷。保障性用地成交 6 幅地块，总计 32.09 公顷。

### (三) 商办用地市场

#### 1、全市一季度及年度商办用地概述

本市一季度商办用地总供应 8 幅，同比减少 50%，出让面积为 14.57 公顷，

同比减少 81.35%；而一季度共成交商办用地 9 幅，同比下跌 40%，成交面积为 14.57 公顷，同比下跌 58.89%，在 2018 年全市商办用地放量交易后，2019 年一季度商办用地交投出现周期性回调。全市商办用地出让金总额为 78.7 亿元，环比减少 34.96%，同比减少 57.71%；土地成交平均地价为 54,015 元/平方米，环比上涨 58.19%、同比上涨 76.22%，静安、徐汇优质商办用地交易助推整体地价水平逆势上扬，但受制于交易量的缩水，一季度全市商办用地土地出让金依旧回落。



## 2、浦东新区一季度及年度商办用地概述

浦东新区三季度出让商办用地总计 1 幅（为浦东南片区地块），占全市该类用地总供应的 11%。供应面积 0.24 公顷，仅占全市商办用地供应面积 2%。三季度成交商办地块 1 幅，占全市成交比重 11%；成交面积为 0.25 公顷，土地出让金为 0.14 亿元，占全市总量均不足 1%。土地成交平均地价为 5,833 元/平方米。



#### (四) 含住宅的综合用地市场

##### 1、全市一季度及年度含住宅的综合用地概述

本市一季度含住宅的综合用地总供应 3 幅，同比上涨 50%，出让面积为 16.97 公顷，同比大幅提升；成交地块为 3 幅，同比增加 50%，成交面积为 16.97 公顷，同比上涨显著。土地出让金总额为 52.84 亿元，同比涨幅达 1003.13%；土地成交平均地价为 31,137 元/平方米，同比下滑 25.89%。一季度含住宅的综合用地虽然仅有三幅地块入市交易，但是地块体量均在 4 万方以上，故推动全市含住宅的综合用地交投体量同比明显回升，不过由于地块都位于外围区域，因此地价水平有所下滑。



## 2、浦东新区一季度及年度含住宅的综合用地概述

浦东新区一季度含住宅的综合用地总供应 1 幅，出让面积为 6.14 公顷，环比下滑 12.29%，占全市总量的 36%；成交同为 1 幅，成交面积 6.14 公顷，占全市总量依旧为 36%；土地出让金为 29.45 亿元，环比减少 25.22%，占全市总量 56%；土地成交平均地价为 47,964 元/平方米，环比下跌 14.74%。



## 3、热点地块

### 南京西路热门地块引争夺

一季度，南京西路优质商办用地静安区南西社区 C050401 单元 115-12 地块在经过 526 轮激烈角逐后，由华润中信万得联合体以 58.02 亿元价格竞得，成交楼板价为 65216 元/平方米，溢价率为 12.05%。

从地块基本信息看，该商办用地东至石门一路，南至旺旺大厦，西至张家花

园，北至静安四季苑，出让面积 9374.7 平方米，容积率 9.49，地上建筑面积 8.9 万平方米，地块起拍价格为 47.15 亿元，折合楼面底价 53000 元/平方米。地块位于内环内南京西路商圈核心位置，其区位条件十分优越，另外该地块是 13 号线南京西路站地铁上盖项目，同时毗邻轨交 2 号线、12 号线站点，交通通达性极高；地块周边兴业太古汇、恒隆广场等多个知名商业办公项目，拥有成熟的商业商务氛围，优势显著。

不过如此优质的地块同样伴随较为严苛的出让条件，首先在自持方面，地块出让条件要求受让人应当按出让年限自持建筑面积 100% 的商业物业和办公物业。且地上、地下部分均须自持，地下商业不可售。另外出让文件中还提到，出让地块内已拆除三幢历史建筑，要求尽可能在地块内进行复建；要求地下空间设置宽度不小于 8m 的地下公共通道，步行连接地铁 12 号和 13 号线，并鼓励地下空间的整体协同开发，地下公共通道所占并不纳入地下经营性建筑面积范围内。

如此核心区域的商办用地要求全部自持也在情理之中，但是后两项复建历史建筑和设置地下通达对于开发商而言，不论是成本还是运营上都是不小的考验，但还是吸引了三家竞买者的激烈争夺，可见房企对于此次地块的投资前景抱有良好的预期，毕竟如此核心区位的地块已经越发稀缺。

**总结：2019 年一季度上海经营性用地供求情况与 2018 年同期相比基本保持一致，均为不到 200 公顷的供求体量，不过土地结构发生明显变化，2019 年一季度内商品住宅用地的交投体量大幅增加，成为经营性用地中的市场主体，不同于 2018 年一季度的零供应，本季度政府明显加快了商品住宅用地的供地节奏，以保证后期商品住宅物业市场的有效供应；反之商办用地和保障性用地的供求则下滑显著，尤其是商办用地供求同比跌幅已超五成，高企的商办物业库存成为限制该类用地放量的重要原因之一。另一方面，随着商品住宅用地交易占比的扩大，经营性用地整体土地出让金和成交均价相比 2018 年同期也有超三成的上扬。浦东新区经营性用地市场表现与全市截然不同，一季度区域内并未有商品住宅用地挂牌交易，因此整体交投体量均有回落，而成交主体集中于保障性用地和租赁住宅用地，导致地价水平同现下滑。**

由于上海建设用地总量的控制,后期经营性用地供求状况大概率将保持平稳。2018年多幅宅地由于底价较高,出让条件严苛等情况出现流拍,不排除2019年政府会进行降价等合理调整措施,以保证土地入市后的稳定交易;另外目前房企资金面仍旧相对紧张,因此房企联合拿地,分摊风险或成为主流趋势,而在“稳房价稳地价稳预期”的目标要求下,土地低溢价或底价成交也将成为常态化发展。

## 四、住宅市场分析

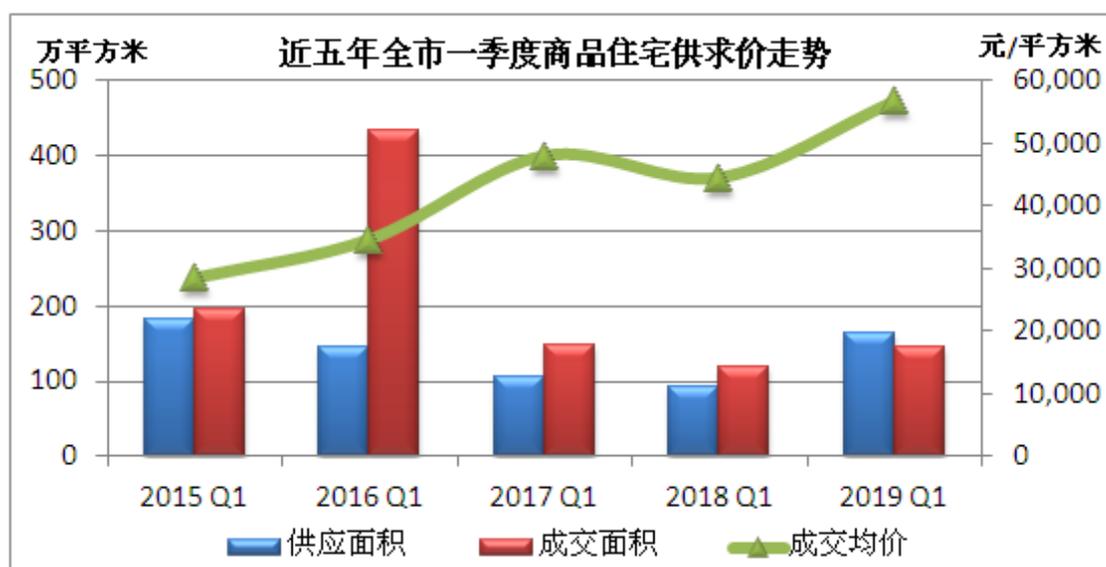
### （一）商品住宅市场

#### 1、一季度全市商品住宅市场

##### （1）综述

2019年一季度，全市商品住宅新增供应量为164.79万平方米、同比增长77.99%；成交量为145.84万平方米、同比增加22.28%；成交均价为56,687元/平方米、同比上涨27.42%。

从历史同期看，全市商品住宅供应和成交总量均有所提升。由于市场回归理性，新盘项目的成交情况呈两极分化态势，市区及自身优势突出的近郊项目受市场认可度较高，而大部分配套欠缺、又无价格优势的远郊新盘成交低迷。故本季度新增供应量虽仅次于2015年一季度，位居第二，但成交量仍处于历史较低位。从供求关系来看，本季度供需比1:0.88，是近五年以来一季度首次供大于求。



受传统节日影响，本季度推盘节奏有所放缓，新增供应量在连续两季度的供应高峰后大幅回落，环比上一季度减少43.54%，同时，成交量环比小幅下降4.66%。从成交均价走势来看，因2018年高端改善型项目成交占比逐步扩大，全市商品住宅的成交均价表现出全年的结构性上涨，本季度刚需项目陆续入市，导致市场成交结构下移，成交均价终止了持续一年的上升走势，环比上一季度下降7.92%。整体来看，在政策维持不变的情况下，全市商品住宅市场仍将继续维持平稳有序运行。



## (2) 热点板块

2019年一季度，市区高端物业成交减少，远郊刚需板块开始发力，整体成交结构有所下移。上榜板块中，嘉定新城板块、泗泾板块及江桥板块成交量上涨较快，其中泗泾板块、江桥板块表现抢眼，成交量环比分别大幅上涨 192.34%及 815.92%。

本季度，传统供求大区嘉定新城板块重回榜单第一，主要是板块内新盘万科安亭新镇及西郊金茂府成交表现良好，均入围本季度全市新盘成交排行榜前十位。其中，热门网红盘西郊金茂府于 2 月 16 日首次开盘，共推出 277 套精装小高层公寓房源，主力户型为 99 平方米 3 房和 150 平方米 4 房。该项目距 11 号线嘉定新城站步行约 900 米，且周边有中信万达广场、大融城、宝龙广场等，距离瑞金医院也较近，交通出行及生活配套都相对较好。此外，项目所在为 2016 年嘉定高价地块，实际楼板价高达 3.76 万元/平方米，本次开盘成交均价仅 4.12 万元/平方米，低于原先预期，且与周边同质新盘相比，性价比较高，对于在嘉定或在市区工作的刚需刚改客群都有较大的吸引力，截至本季度末已去化 8.8 成。

金地自在城五期（金地玺悦）的入市以及上一季度推盘的融创壹号府的集中成交，促使松江泗泾板块成交量大幅回升，再次跟随嘉定新城板块重回第二。金地玺悦为金地自在城新一期开盘，此次共推出 320 套小高层公寓，相比前几期位置更具优势。该项目距轨交 9 号线泗泾站步行距离约 800 米，出行便利，小区周边基础生活配套也较为齐全。由于户型设计紧凑合理、总价可控，且前期蓄水时

间较长，成交情况较好，该盘于 3 月 26 日开盘，截至季度末已去化 56.23%。

从上述热门板块的情况看，本季度高端改善型项目入市节奏放缓，刚需项目中配套较成熟、交通便捷度高的郊区项目受到市场追捧，而缺乏配套及轨交的远郊项目整体成交表现不佳。

**2019 年一季度全市商品住宅成交面积前十板块**

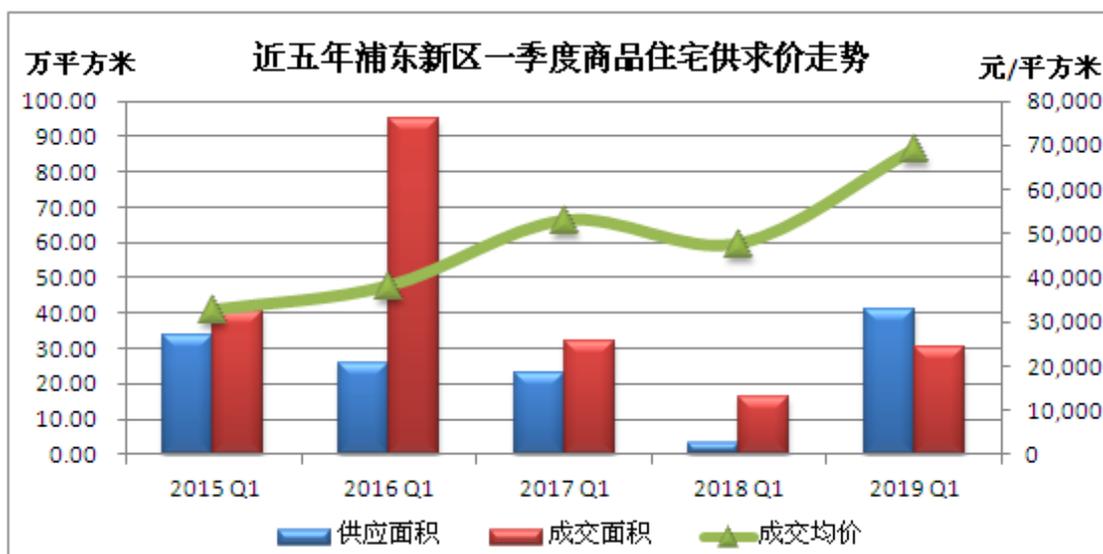
排名	板块	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	嘉定新城板块	125,327	1,132	36,598	45.87
2	泗泾板块	81,401	799	45,654	37.16
3	大三林（三林、杨思、六里）板块	62,727	741	85,103	53.38
4	青浦镇板块	56,214	512	40,418	22.72
5	徐泾板块	50,169	391	57,924	29.06
6	大华板块	48,689	430	55,237	26.89
7	南桥板块	46,933	459	36,628	17.19
8	江桥板块	46,057	432	49,158	22.64
9	临港新城板块	45,238	449	28,415	12.85
10	周康板块	44,920	402	55,338	24.86

## 2、一季度浦东新区商品住宅市场

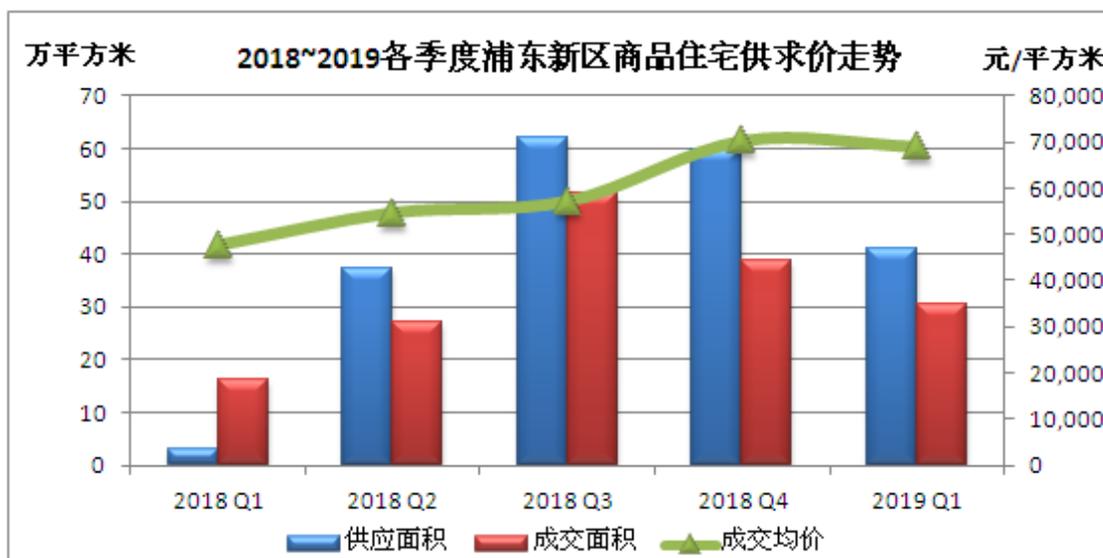
### (1) 综述

2019 年一季度，浦东新区商品住宅市场的供应面积与成交面积均触底回升。其中，新增供应量为 41.18 万平方米、同比激增 1248.46%；成交量为 30.53 万平方米、同比增加 88.58%；成交均价为 69,107 元/平方米、同比上升 45.01%。

本季度，浦东新区商品住宅新增供应大幅提升，处于近五年同期最高位，增幅相较于全市扩大了 1170.47 个百分点，主要是由于 2018 年一季度区域供应量仅 3.05 万平方米，基数过小导致增幅与全市相比差异较大。供应量的释放促使区域成交量同步回暖，与全市相比，成交量同比增幅扩大了 66.3 个百分点。与此同时，因区域改善型新盘持续供应且去化情况良好，成交均价呈结构性上扬趋势。

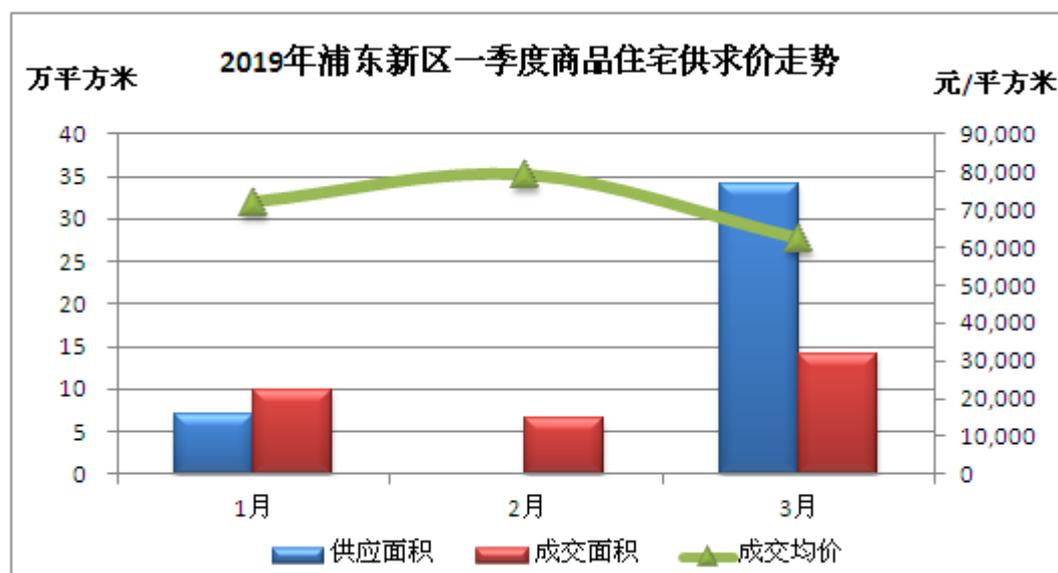


从 2018 年以来各季度情况看，本季度浦东新区商品住宅市场的整体走势与全市相一致，供求量缩减的同时成交均价也小幅回落。其中，区域新增供应量环比上一季度减少 31.09%，与全市相比，降幅缩小了 12.45 个百分点；成交量受传统节日以及供应下滑的双重影响，环比减少 21.06%，降幅相比全市扩大了 16.4 个百分点，可见本季度浦东新区的整体成交表现不如全市。另外，因区域改善型项目的成交占比高于全市，故本季度区域成交均价虽环比下滑 1.84%，但跌幅相较于全市缩小了 6.08 个百分点。



从 2019 年一季度各月的情况看，因受春节假期影响，2 月区域新增供应为零，新盘项目均选择在节后集中释放。3 月多个远郊项目推盘，导致成交均价受结构性调整而有所回落，但仍维持在 6 万元/平方米以上，这主要是由于前期区域高

端项目批量入市，每月成交的支撑使得均价维持在较高位，其中，2月成交均价达 79,105 元/平方米，再一次刷新了最高纪录。



## (2) 热点板块

2019年一季度浦东新区成交前十板块中，北片区板块占据六席，较2018年四季度减少一位，大三林板块因前滩热度不减，依旧牢牢占据榜首之位。南片区中，临港新城板块、周康板块也相继维持在前三，祝桥板块则为新上榜板块。

自2018年三季度起，大三林板块已连续三个季度位列区域成交排行榜前三，本季度板块成交量环比虽下滑了26.79%，但仍维持在第一的位置，除了新推盘的前滩东方悦耀外，前期入市的晶耀名邸、福晟钱隆广场也在本季度集中成交，且分别占据了区域项目成交排行的第一和第二。大三林板块的成交主要由前滩商务区的新盘项目支撑，从前滩的各项目来看，整体户型都较为一般，但由于规划以及学区等利好因素，使得前滩项目的成交表现较为突出。本季度新推盘的东方悦耀于3月4日首次开盘，共推出620套精装高层公寓房源，以51-75平方米1房为主，配以88-127平方米2房、129平方米3房及少量145平方米4房。项目距离轨交三线换乘站东方体育中心站步行距离近600米，公共交通出行十分便捷，且对口华师大二附中前滩学校，教育资源较好。不过该项目为开放式小区，含住宅、办公和配套商业，整体品质一般且私密性和安全性较差，同时户型不佳、利用率低，虽然开盘价格和周边小区基本持平，但成交情况相对其他前滩项目来说较为一般。

本季度，鲜少有推盘的祝桥板块因受新增供应提振影响，成交量环比增长 810.26%，主要是板块内纯新盘公元 2040 在 3 月 11 日开盘，该项目以小面积三房公寓为主，精装修交付，总价在 385-450W，小区户型多样，适合在周边工作的刚需家庭和本地改善客群购买，但因其缺少轨交、且无价格优势，成交较为一般。

值得注意的是，本季度排行榜上改善型板块依旧占据主导地位，共七个板块成交均价超过 5 万元/平方米，其中，源深洋泾板块、陆家嘴板块及世纪公园板块共计三个板块成交均价都突破了 10 万元/平方米，相比上一季度增加一个。此外，从区域项目成交排行来看，榜单前十中高端改善型项目占据了八席，且排名都较为靠前，不过大部分为前期开盘项目在本季度转化为成交。

### 2019 年一季度浦东新区商品住宅成交面积前十板块

排名	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	大三林（三林、杨思、六里）板块	62,727	741	85,103	53.38
2	临港新城板块	45,238	449	28,415	12.85
3	周康板块	44,920	402	55,338	24.86
4	源深洋泾板块	25,797	119	100,507	25.93
5	陆家嘴板块	19,856	122	120,519	23.93
6	惠南板块	19,065	169	30,719	5.86
7	花木、北蔡板块	18,608	105	88,624	16.49
8	祝桥板块	12,618	128	41,574	5.25
9	世纪公园板块	12,397	45	103,706	12.86
10	曹路板块	10,728	86	57,169	6.13

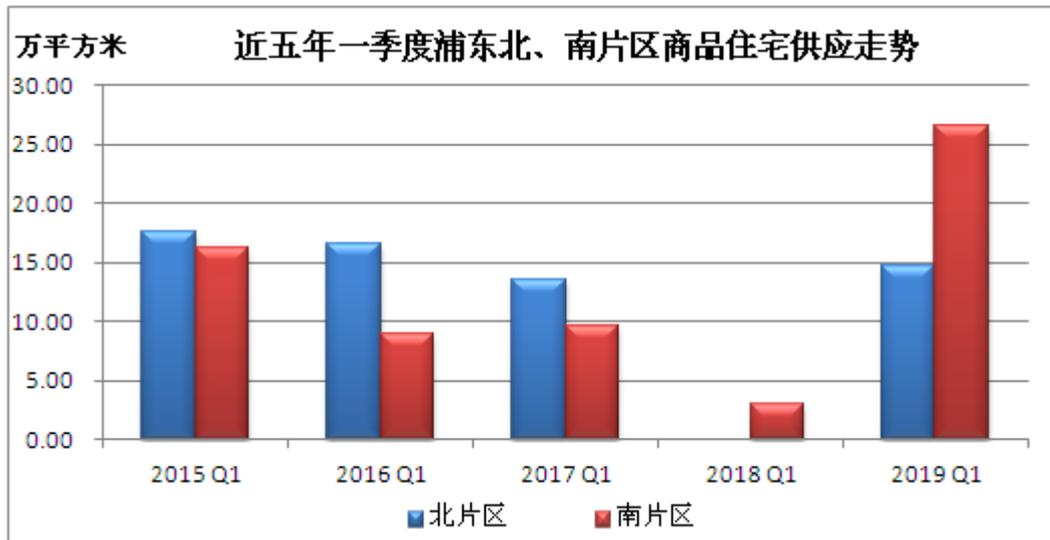
### 3、浦东北片区、南片区商品住宅市场

#### (1) 供应情况

2019 年一季度，浦东北、南片区新增供应量同比大幅回升，环比均有所回落。其中，北片区新增供应量处于历史同期的平均水平，但环比上一季度减少 49.26%；南片区新增供应量同比增长 766.97%，供应总量远超排名第二的 2015 年一季度，而环比减少了 13.99%。

本季度，因受春节影响，浦东南、北片区新增供应量相比上一季度均有所下降。其中，浦东北片区入市新盘仅 4 个，相比上一季度减少 6 个，与之相对的是，

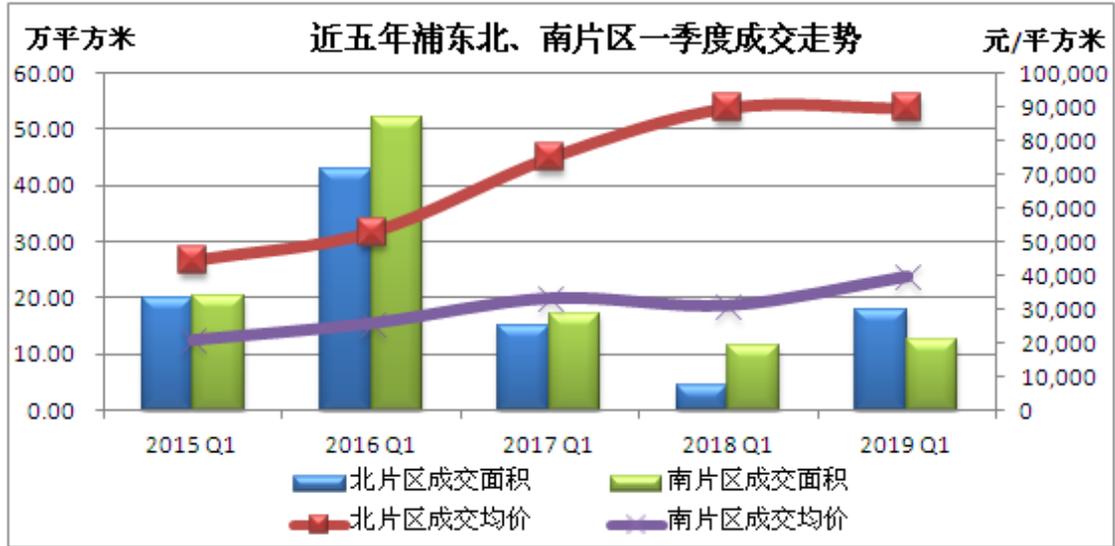
南片区供应端持续发力，本季度共计 7 个新盘入市，相比上一季度减少 2 个。可见，在高端改善型项目连续批量入市后，推盘节奏有所放缓，而郊区项目供应量相对充足。整体来看，目前区域商品住宅市场供应端平稳有序释放，整体市场处于一个稳定的运行通道。



## (2) 成交、均价情况

从近五年一季度的成交走势看，本季度浦东北、南片区成交表现明显不同，北片区得益于供应量的释放，成交量也相应回升，成交面积 17.99 万平方米、同比增长 293.83%；而南片区在供应量大幅提升的情况下，成交面积 12.55 万平方米、同比仅增长 7.94%，可见南片区的成交较为疲乏。究其原因还是由于南片区的远郊项目的位置、交通、配套等条件均不占优势，相比于稀缺的高端新盘，可替代性高，竞争压力较大。

成交均价方面，北片区的均价为 89,536 元/平方米、同比略降 0.10%；南片区的均价为 39,827 元/平方米、同比上涨 27.77%。北片区成交依旧以高端新盘为主，价格维持在高位，南片区由于近郊项目更受市场认可，导致成交均价有所上移。

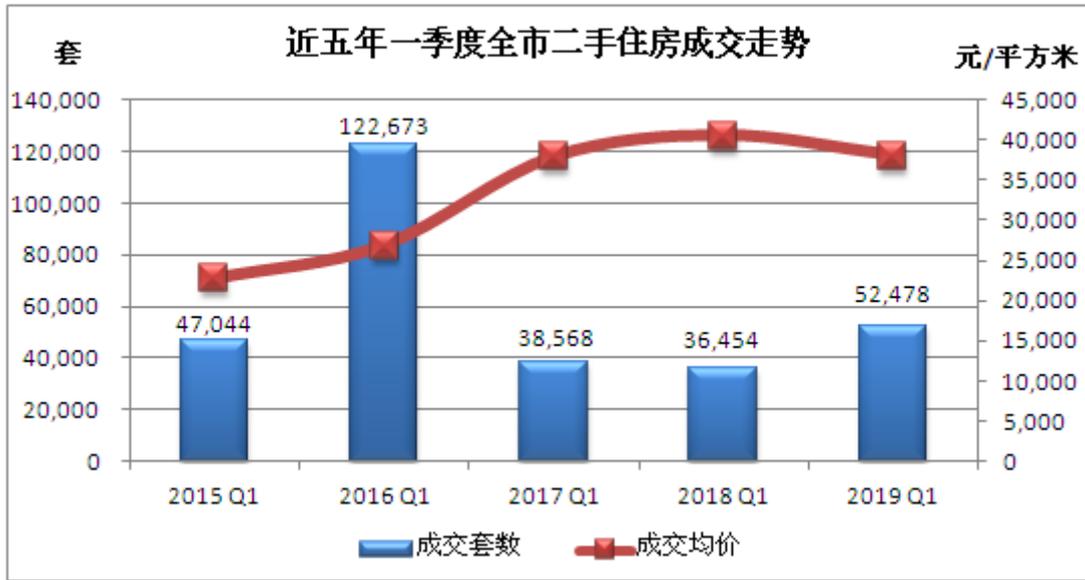


## (二) 二手住房市场

### 1、一季度全市二手住房市场

#### (1) 综述

2019年一季度，全市二手住房市场回暖明显，成交总量为52,478套，同比增加43.96%，处于历史同期较高位；而成交均价为38,055元/平方米，依然延续下跌走势，同比下降6.15%。与商品住宅市场相比，二手住房市场的成交量同比增幅更为可观，主要是因为目前上海楼市主体客群仍以刚需自住为主，在相同预算下，二手住房的可选择空间更大，配套、交通等条件也更为成熟。另外，因二手住房市场价格连续下调，不少房源已跌破2年前的价格水平，性价比愈发凸显，促使前期积压的购房需求在春节过后集中释放。



从 2018 年以来的情况看，本季度二手住房市场成交量明显回升，环比上一季度增加 27.95%，达到近一年以来的最高位，与此同时，成交均价环比上涨 1.72%，终止了持续一年多的下滑趋势。

相较于商品住宅市场的平稳运行，本季度二手住房市场活跃度明显提升。市场经过长时期的低位盘整，购房者观望情绪开始转变，被压制的需求在目前价格合理、房东让价愿意增强的情况下集中转化为成交。且历来 3 月是学区房成交活跃时期，在多重因素的推动下，今年 3 月全市二手住房成交量环比大幅增长 164.5%，共计成交 26,072 套，在时隔 29 个月后单月成交量重回 2 万套以上。高性价比房源的集中去化，止住了价格的下行趋势，部分低总价房源以及优质学区房价格在本季度小幅回升。整体来看，控制市场稳定仍是目前楼市调控的主基调，本季度二手住房市场虽略有起色，但大幅上涨的可能性不大，后期价格走势还需要结合成交情况继续观察。



## (2) 热点板块

2019 年一季度，从全市二手住房成交的热门板块情况看，上榜板块与前期差异不大，其中，浦东新区板块占据半数，成交排名较前期均有所上升。

本季度，传统市中心成熟居住板块表现较好，金桥板块、浦东世博板块、三林板块等成交量环比、同比增幅都高于全市平均水平。其中，金桥板块成交总量为 1,516 套，环比、同比分别增加 31.03%和 46.33%，在时隔一年后重新回到成交榜首之位。由于板块体量较大，且面向刚需客群的老公房集中，当市场行情整体回暖时，板块成交量上升较快，性价比房源加速去化导致价格止跌微涨，环比上升 0.88%。浦东世博板块也因老公房占比较大，加上该板块在前期市场下行阶段跌幅领先，当积压的房源集中成交后价格回升较快，环比上一季度上涨 2.29%，高于全市平均水平。

此外，远郊板块中青浦新城依然保持成交量前三甲地位，环比、同比分别增加 45.62%和 32.79%，主要是由于板块内的大型动迁房小区崧泽华城集中成交所致，据统计该小区在 1 至 3 月的月度成交量均位列全市前五。从成交均价来看，远郊板块价格涨跌幅度不一，大部分靠近轨交的房源价格止跌回升，其余房源价格止跌或仍小幅下调。

## 2019年一季度全市二手住房成交套数前十板块

排名	区域	板块	成交套数	成交均价 (元/平方米)
1	浦东新区	金桥板块	1,516	42,159
2	青浦	青浦新城板块	1,462	24,225
3	闵行	浦江板块	1,329	28,284
4	浦东新区	浦东世博板块	1,211	42,819
5	浦东新区	三林板块	1,207	42,281
6	奉贤	南桥新城板块	1,197	21,065
7	嘉定	嘉定主城区板块	1,139	27,051
8	浦东新区	周康板块	1,131	30,315
9	浦东新区	惠南板块	1,051	20,837
10	金山	金山新城板块	1,049	17,358

## 2、一季度浦东新区二手住房市场

2019年一季度浦东新区的二手住房市场呈量升价跌态势，与全市走势趋同，成交总量为12,966套、同比增加39.48%，增幅较全市缩小4.48个百分点；成交均价为38,865元/平方米、同比下降6.89%，降幅较全市扩大0.74个百分点。

从近五年同期来看，本季度区域二手住房市场成交量仅次于最高位的2016年一季度，位居第二，且成交量的同比增幅相较于前期有所扩大，与此同时，成交均价与2017年年初水平相当。可见，二手住房市场在经历一段时期的调整后，因价格逐渐回归合理，市场观望情绪开始转变，2019年一季度区域二手住房市场迎来一波久违的回暖行情，为全年创造了较为积极的开端。

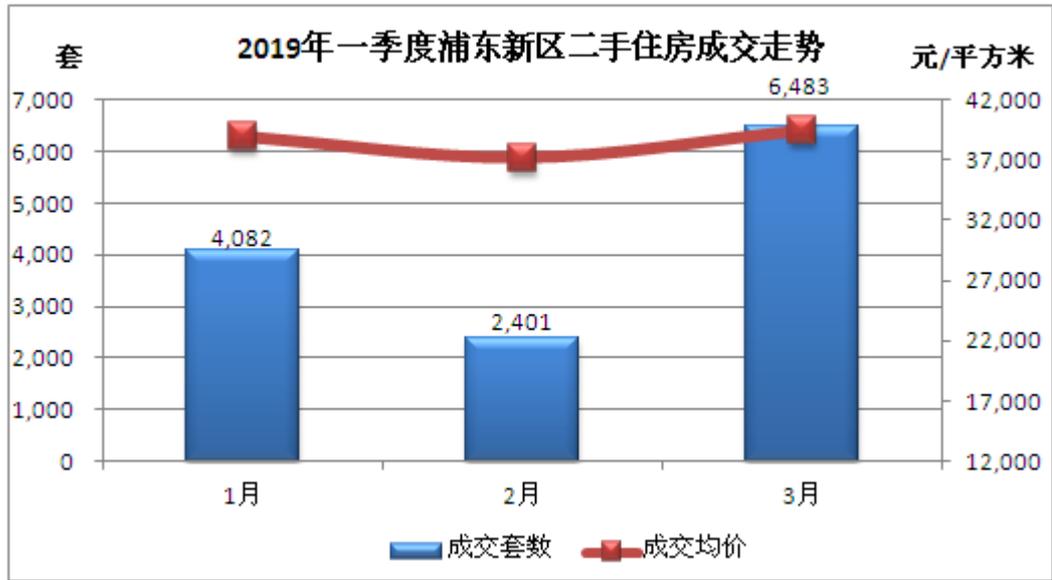


从 2018 年以来各季度的情况看，本季浦东新区二手住房市场呈量价齐升态势，成交总量环比增加 35.33%，增幅较全市高出 7.38 个百分点，达到近一年以来成交量最高点；成交均价环比上涨 2.55%、较全市扩大 0.83 个百分点。整体来看，本季度浦东新区二手住房市场处于明显的回暖通道，受成交量提振的影响，成交均价停止了下跌趋势并小幅回升，且由于区域二手住房市场的整体成交行情好于全市，价格上涨幅度也略高于全市平均水平。



从一季度各月的走势看，浦东新区 2 月成交量受春节影响处于较低位，3 月成交量则大幅回升，与全市表现相一致。3 月区域共计成交 6,483 套，环比上升 170.01%，同比上升 355.23%，是近 2.5 年以来区域单月成交量最高值。

此外，3 月区域成交均价为 39,492 元/平方米，由于大量成交的支撑使价格终止了下滑走势，当月环比上涨 6.13%，但相比去年同期仍有 4.32% 的落差。由于目前市场价格较为合理，且下一季度仍然是学区房成交较为活跃时期，预计市场短期内热度不减，前期下跌较多的成交热门区域价格将有一定的回升空间。

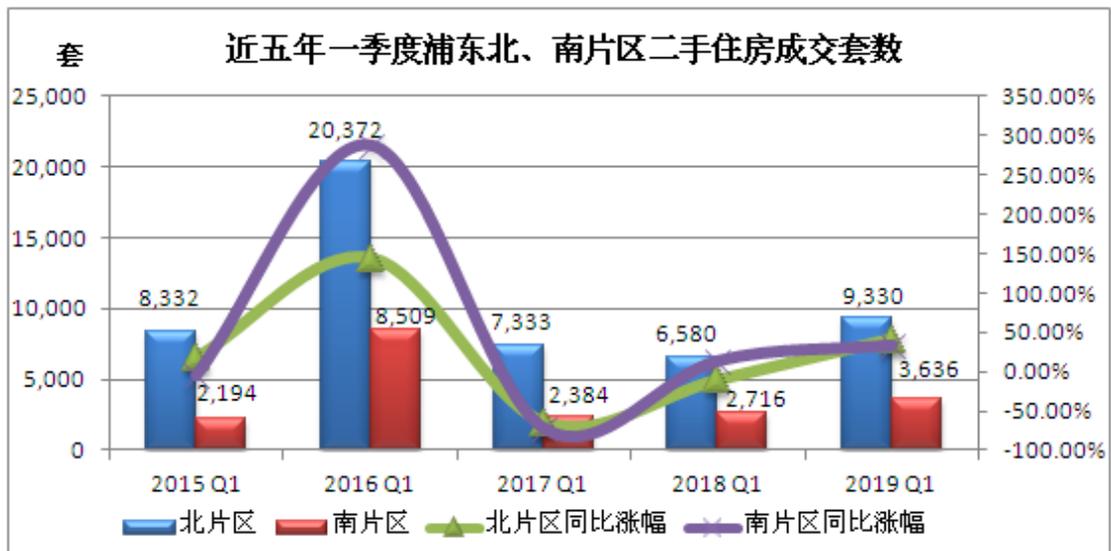


### 3、浦东北片区、南片区二手住宅市场

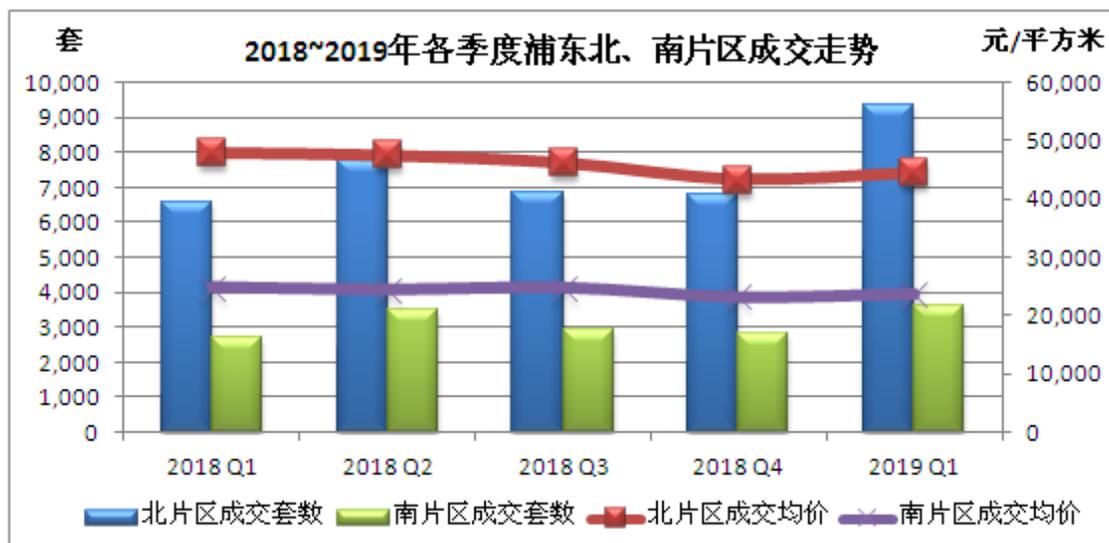
#### (1) 综述

从近五年一季度浦东北、南片区的二手住房成交走势看，2019年一季度浦东北、南片区均迎来一波回温行情，而北片区成交回升力度明显更大。北片区当季的成交量为 9,220 套、同比增加 41.79%，增幅低于全市水平 2.17 个百分点；南片区成交量为 3,636 套、同比增加 33.87%，增幅低于全市水平 10.09 个百分点。

本季度，浦东北、南片区二手住房成交量增幅差异继续扩大，北片区成交量增幅虽仍不如全市但基本接近，而南片区成交量增幅远低于全市平均水平，一方面是由于目前正处于学区房成交旺季，北片区拥有较大的学区资源优势，而南片区优质教育资源依然匮乏，当市场逐渐回温时，有自身优势的区域一般会优先回暖；另一方面本季度刚需新盘入市占比增加，对以刚需为主的南片区造成了一定的分流影响。



从2018年以来各季度情况看，2018年四季度北、南片区的二手住房成交量均有所提升，环比增幅分别为37.61%和29.81%。与此同时，成交均价也小幅回升，北、南片区本季度成交均价分别为44,420元/平方米和23,793元/平方米，环比分别上涨2.57%和1.90%。整体来看，浦东北片区在一季度价格涨幅高于全市，而南片区价格涨幅与全市相比较为接近，主要是由于北片区的低总价房源在目前价格合理的情况下更受市场欢迎，因有交通便捷、配套成熟等利好因素的支持，当市场开始回温时其成交及价格更容易优先提升。



## (2) 热点板块

从 2019 年一季度两大片区的热门板块情况看，北、南片区板块的成交量环比呈全线上涨的态势，其中北片区板块成交量环比增幅均高于全市，而南片区中航头板块的成交量增幅远低于全市平均水平。

从成交环比情况来看，北片区的陆家嘴板块成交量增幅遥遥领先，主要是由于该板块的优质学区较为集中，在传统学区房成交活跃时期，大量学区房源的成交推动该板块成交量大幅增长，领跑全市。而航头板块由于板块整体体量不大，在售房源又以动迁房为主，持续一年多的调整使板块价格已基本触底，部分房东出售意愿减弱，而诚心出售的低价房源在 2018 年年底之前已基本去化，上新房源量有限且仍需一定的时间消化，故本季度该板块的成交表现相对一般。

**2019 年一季度浦东新区二手住房成交套数前五板块**

排名	板块 (浦东北片区)	成交套数	环比 (%)	板块 (浦东南片区)	成交套数	环比 (%)
1	金桥板块	1,516	31.03%	周康板块	1,131	35.77%
2	浦东世博板块	1,211	38.56%	惠南板块	1,051	41.26%
3	三林板块	1,207	41.17%	临港新城板块	701	26.31%
4	外高桥板块	993	29.13%	航头板块	511	5.58%
5	陆家嘴滨江板块	867	67.37%	新场板块	126	41.57%

**总结：**2018 年下半年以来，商品住宅市场新增供应量充足，但在理性市场下，不同项目的销售情况有所分化，导致市场整体成交量并没有跟随供应量的释放大幅增加，市场存量不断推高，截止至 2019 年一季度末，全市商品住宅存量为 53,673 套，达到近两年以来最高水平。从新盘项目推盘结构来看，2019 年一季度远郊区域项目占比回升，但主力成交依然集中在市区和近郊热门项目。本季度二手住房市场确实进入回暖通道，但也如商品住宅市场一样呈现分化态势。目前价格触底反弹的主要是近轨交或成熟区域的低总价房源，以及部分热度较高的学区房。市中心房源因总价较高，上涨空间有限，价格较为稳定，而对于轨交、配套缺乏的远郊区域，缺少基础设施的依托使其价格难以上涨，部分区域仍有下行压力。

此外，2019 年起，部分受 2016 年出台的“沪九条”政策影响导致无法购房的非沪籍客群将陆续获得购房资格，目前旧城改造项目的大力推行也使部分动

迁户持币入市，由于这部分人群占比不大，对于整体市场的影响有限。综合来看，“稳地价、稳房价、稳预期”仍是今年房地产调控的主基调，商品住宅市场的量价走势虽受新增供应端的控制，不过结合当前新盘项目的供求表现，预计后期商品住宅市场将继续维持平稳的发展趋势，对于产品属性不佳的项目而言，去化仍旧乏力。二手住房市场受新盘“限价”以及需求情况的双重影响，预计短期内市场将维持较稳定走势，部分区域价格稳中有升。

### **（三）季度市场关注**

#### **上海楼市周期走势回顾**

##### **1、前言**

2019 年以来，在“一城一策”政策基调的指导下，多个城市对当地楼市宏观调控政策进行了微调，例如兰州取消部分区域住房限购、青岛取消购房摇号、合肥部分区域购房不需要提供社保证等等。在多地区适度放松楼市调控政策后，市场的预期逐渐发生转变，后期看多的情绪似乎有所升温。

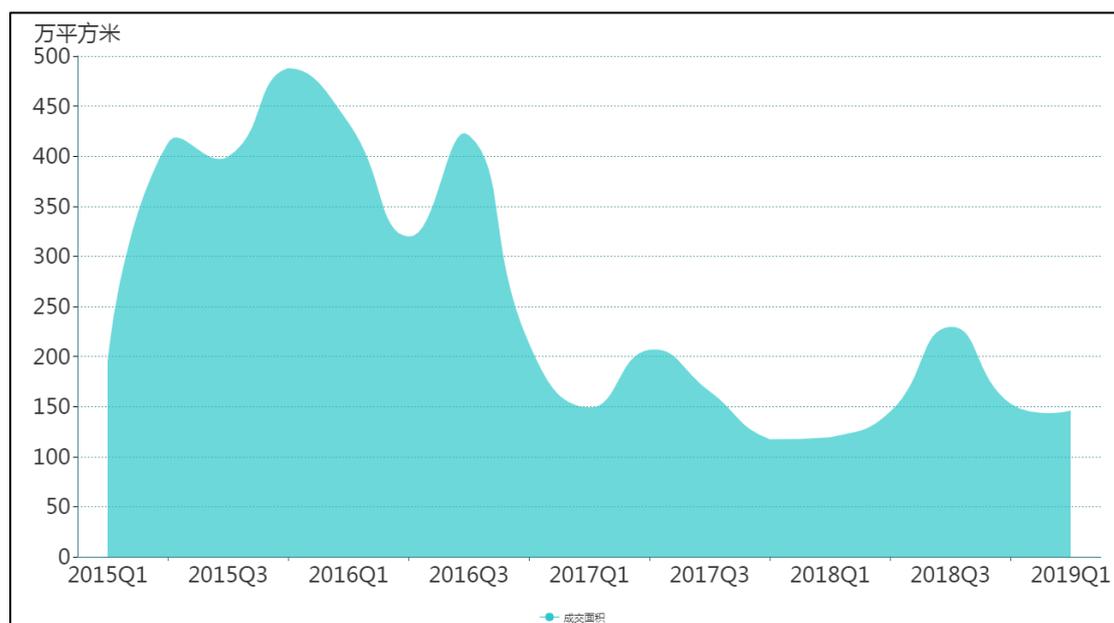
从上海看，政府目前并未对楼市政策做出调整，但最近市场中出现了交易中心人头攒动、楼市开始回暖的迹象，而引导预期变化的因素可能主要在以下几个方面：“沪九条”社保延长三年被限到期，新增购房需求；存款准备金率多次下调带动上海金融机构首套利率下滑，购房成本下降；一手住房预售证管控放松，一手住房供应增加等。多项对楼市利好的迹象出现是否真能推动上海楼市发生新的变化，我们将通过市场走势进行研判和探究。

##### **2、一手住房市场**

###### **（1）一手住房季度交易概况**

在 2015 年至 2019 年一季度四年多的时间里，上海一手住房市场出现两次波动。这段时间以 2017 年年初为时间点，分成两个部分。在这之前，上海一手楼市表现比较平稳。而在这之后，一手楼市整体成交量出现“腰斩式”跌落。分析原因在于：2015 年的楼市政策相对宽松，市场成交火热，季度平均交易量超过 350 万平方米；2016 年一季度末出台“沪九条”，虽然短期市场反应并不显著，但市场预期已经发生改变，购房者纷纷加快入市交易节奏，前三季度平均交易量在 400 万平方米及以上，随着调控政策的效应显现，“沪六条”和限贷从严政策相继发布，四季度开始一手住房成交出现明显下滑。

图1 近五年上海一手住房季度成交走势



自 2017 年开始，上海楼市进入新一轮调控周期，一手住房交易量常态化低位运行，2017、2018 年季度平均交易量均维持在 160 万平方米左右，不及前期交易水平的一半。该数据显示：受到调控政策的影响，此段时间内季度平均有近 200 万平方米的市场需求被政策挡在一手房门外。2019 年以来，即便首套利率下滑利好已经出现，上海一季度交易量仍未出现大幅度的回升，成交量在 146 万平方米，同比 2018 年一季度成交出现回升，但低于 2017 年一季度的交易量，所以从 2019 年一季度一手住房交易市场看，当前这波所谓的小阳春似乎成色不足。

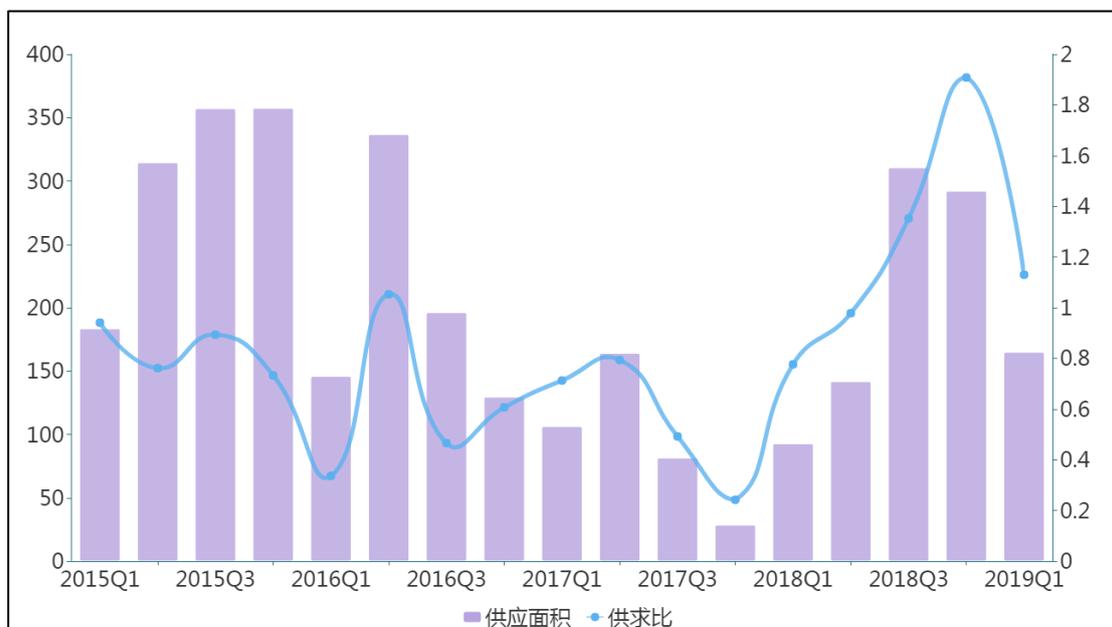
## (2) 一手住房季度新增供应浅析

2016 年四季度初发布的“沪六条”中提出“进一步加强新建商品住房预销售管理”。2017 年开始全市预售证审批全面从严，预售价格管控力度大幅增加，开发商若要顺利拿到预售证基本要将自身项目定价与市场行情下限相匹配，房企定价策略与市场价格走势进入博弈期。因为大量新盘无法拿到预售证推盘入市，整个 2017 年季度平均一手住房供应量不足 100 万平方米，最低的 2017 年四季度新增供应仅 28 万平方米。而 2015-2016 年期间上海一手住房季度平均供应超 250 万平方米，考虑到后期宅地出让量的回落，保守估计 2017 年受到预售证管控影响而被限制入市的项目体量可能超过 600 万平方米。这一趋势延续到 2018 年三季度，总体规模接近一千万平方米。

2018 年下半年上海逐步进入预售证管控放松通道，三、四两个季度大量新

盘推出入市，整体供应分别达到 310 万平方米和 292 万平方米，均已超过预售证管控政策出台前的季度平均水平；同样从 2019 年一季度上海一手住房供应表现来看，165 万平方米的体量也回到了 2015、2016 年同期的供应标准，预计后期上海一手住房供应量将恢复到常年的体量运行。

图 2 近五年上海一手住房季度供应走势



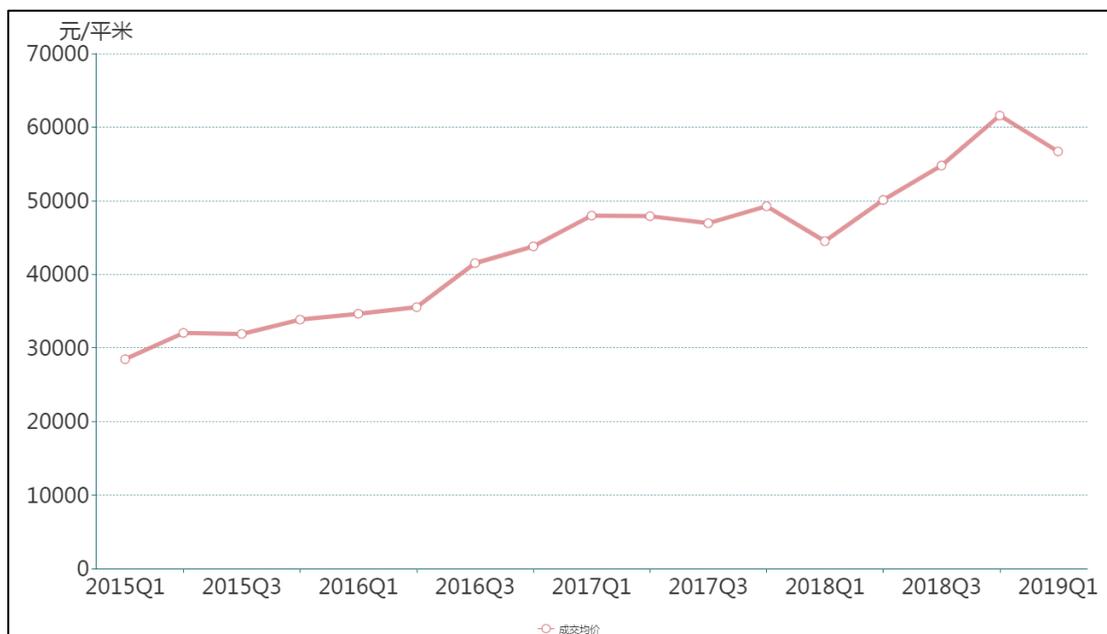
再看供求比的变化，2018 年三季度前一手住房市场基本处于供不应求的状态。大致分为两个状况：2015-2016 年期间主要由于市场较热，需求量大促成的供不应求；而 2017 年至 2018 年上半年则是由于预售证发放被限导致供应短缺而形成的供应难以满足需求。2018 年三季度开始一手住房供应重新放量，但市场去化情况并不理想，整体楼市预期看空较多。尤其每年 3 月前后是楼市政策的敏感期，购房者多数持谨慎观望态度，故近三季度的市场呈供大于求走势。

### （3）一手住房季度价格分析

近五年上海一手住房成交均价呈现稳步上扬的走势，2015 至 2016 年期间经历从 3 万元/平方米向 4 万元/平方米的突破，价格走势相对平稳。进入 2017 年预售证管控的限价时期，一手住房成交均价维持在 5 万元/平方米以下波动，整体房价控制效果显著。2018 年随着预售证管控开始放松，在大量中高端高价新盘项目入市热销的带动下，受到结构性影响，全市一手住房成交均价出现一波明显的反弹行情。直至 2018 年四季度价格水平已经突破 6 万元/平方米，达到历史新高。2019 年一季度由于多个中心城区热门项目热销期已过，一手住房价格并

未延续攀升势头，回调至 5.7 万元/平方米，不过价格水平仍位于近五年的季度第二新高。

图 3 近五年上海一手住房季度成交均价走势



#### (4) 一手住房市场短期“回暖”真相探析

随着预售证管控的放松，一手住房市场新增供应量已经回到 2015 年的水平，从供应端看确实出现回暖的迹象，但是市场实际的去化情况并未达到此前的水平，即使有多项楼市利好消息出现，但是最重要的限购、限价政策仍未动摇，当前政策环境强调平稳，购房者入市依旧相对谨慎，因此本轮一手住房市场并不能算真正意义上的回暖。

不过考虑到市场中存在卖二手住房后买一手住房的操作流程，因此一般相对于二手住房市场，一手住房市场表现存在一定的滞后性，在一季度二手住房市场中出现回暖端倪后，是否会带动二季度一手住房市场的回暖仍存在较大变数。

### 3、二手住房市场

#### (1) 二手住房市场季度行情概览

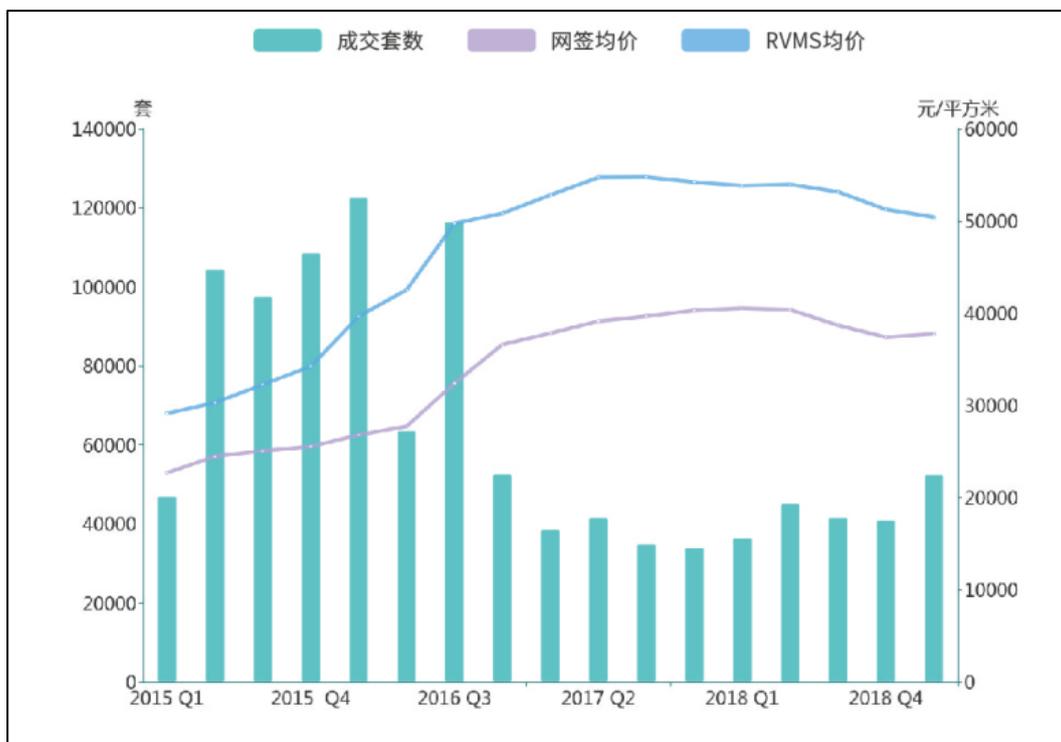
从 2015 年一季度起的统计数据显示，2015 至 2016 年前三季度期间的上海二手住房市场整体处于高位运行状态，在 2016 年陆续出台“沪九条”、“沪六条”的严厉楼市政策后，二手住房市场季度成交总量方面在 2017 至 2018 年期间迎来

了明显回落，持续了长达两年的低位运行模式，与 2015 至 2016 年期间相比可谓差异悬殊，平均季度成交总量几近腰斩。

从网签均价与 RVMS 均价曲线的走势来看，两者均在 2015 年四季度至 2016 年四季度期间出现了快速上扬，不少地区甚至出现一二手房价倒挂的情况。在价格上行曲线斜率即将放大的时刻，调控政策及时出手，使得二手住房市场整体迅速回归趋稳。

不过，二手住房市场在熬过两年左右的平稳冷淡期后，到了 2019 年一季度终于迎来一波久违的回温行情，当季成交总量达到 2017 年以来各季度的最高位，价格在前一阶段的不断调整下也逐步站稳，数值回归到 2016 年底、2017 年初时的水平。

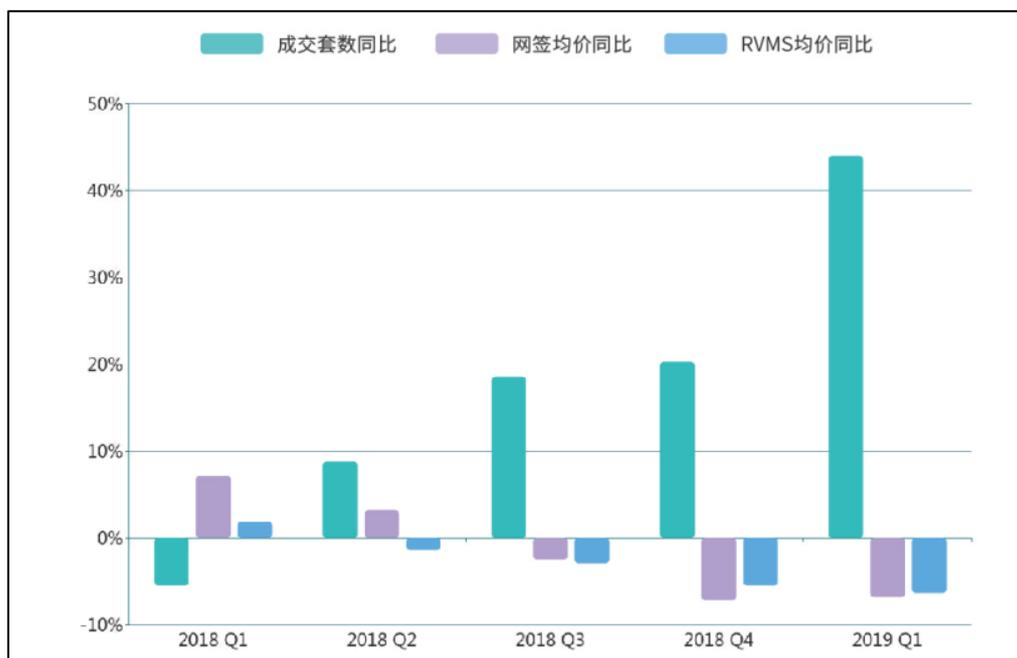
图 4 2015 至 2019 年一季度二手住房成交行情走势



我们选取 2018 年以来二手住房市场的成交量价同比变动情况，发现此轮的回暖行情实属有迹可循。2019 年一季度，全市二手住房市场成交总量为 52,478 套、同比 2018 年增长 43.96%。值得注意的是，2018 年二季度以来，季度成交量的同比涨幅早已呈持续扩大态势。与之相对的是，2019 年一季度，全市二手住房的网签均价为 37,776 元/平方米、同比下降 6.83%；RVMS 均价为 50,433 元/平方米、同比下降 6.32%，两类价格的同比自 2018 年二季度起持续呈现负增长，

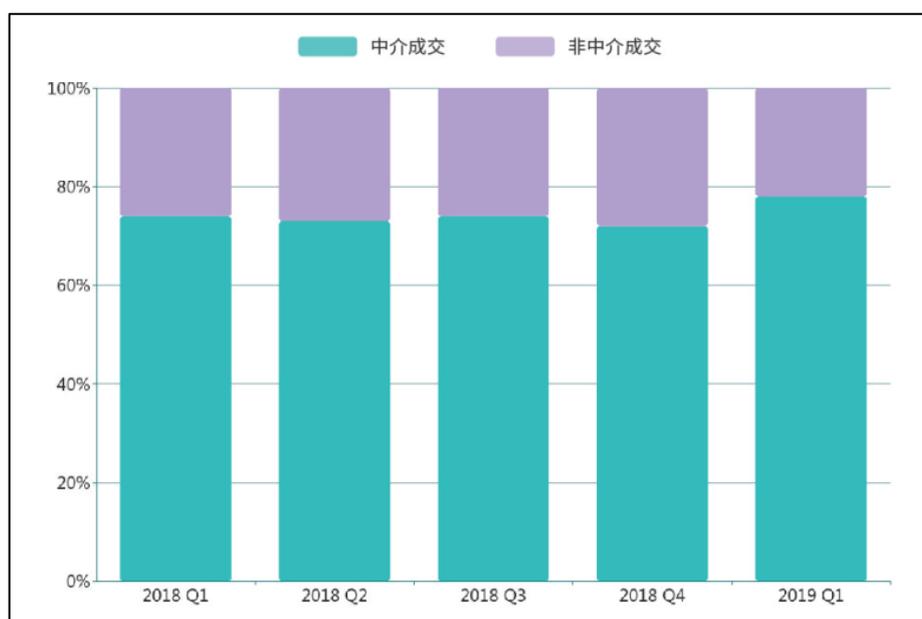
到 2019 年一季度全市二手住房的价格已回归至 2016 年底时的水平，二手住房市场以价换量的情况基本已经实锤。

图 5 近两年二手住房成交量价同比涨幅走势



从上述量价变动走势的情况来看，2019 年一季度二手住房市场可谓是延续了前期的行情，而成交量的涨幅则出现明显扩大，市场活跃度明显提升，这一点从二手住房交易的成交类型也可见一斑。2019 年一季度，全市非中介类的成交占比仅约 22%，而 2018 年各个季度的占比则均能达到 26%至 27%，从一定程度上表明纯市场行为的交易占比有所扩大，向市场传递出积极的信号。

图 6 近两年非中介成交占比的走势



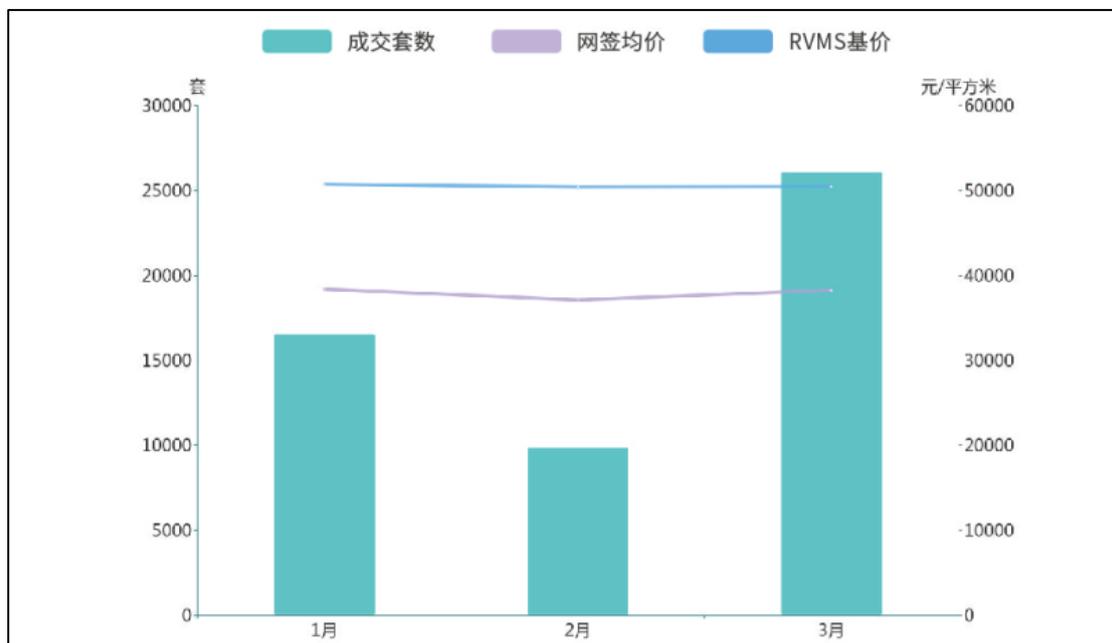
## (2) 二手住房市场局部行情分析

从上述季度整体走势的情况来看，2019 年一季度二手住房市场的阶段性回暖的事实已基本确立，我们从季度内局部市场的行情进行深入剖析，可进一步还原一季度市场回暖的真相。

首先，从一季度内各月度的成交走势来看，3 月的成交量环比呈现出快速上涨的情况，总量升至 26,072 套、环比激增 164.5%、同比增长 49.91%，且同比涨幅相较 1、2 月均扩大了十余个百分点。3 月的成交量创出了 2016 年 10 月以来的单月最高点，且 2017、2018 年均未出现月度成交突破 2 万套的情况，因此单从 3 月的成交水平来看，二手住房市场已经回归到了偏暖的行情。

与成交量的突出表现相比，房价方面的走势可谓温和了许多。无论是网签均价还是 RVMS 均价，各月仍维持着同比下跌的态势，不过从环比情况来看，RVMS 均价近几个月的跌幅已逐月收窄，其中 3 月份更是止跌回升、环比上涨了 0.06%。可见，一季度内的市场整体表现为量升价稳的态势。

图 7 2019 年一季度各月二手住房行情走势

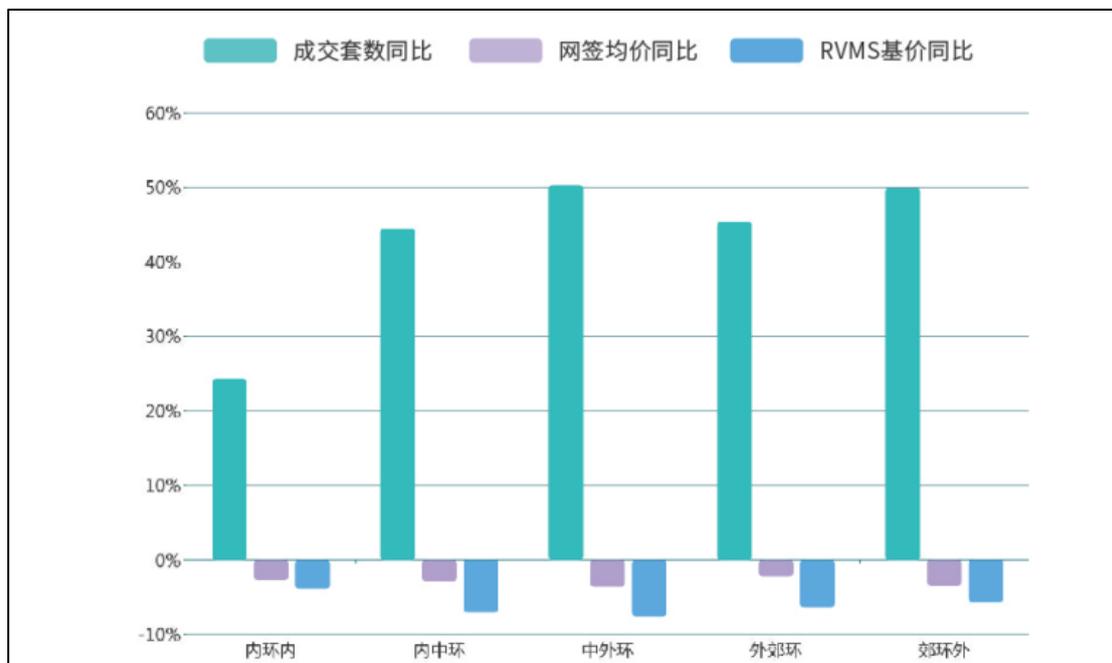


从时间维度来看，一季度二手住房市场的回暖主要体现在 3 月份的有力支撑，那么从各地区的表现来看，则可以看出市场回暖的平衡度。经统计显示，一季度成交量同比上涨最快的是中外环、涨幅达到 50.28%，其次是郊环外、涨幅为 49.9%，而内中环和外郊环的涨幅则分别为 44.49% 和 45.38%，上述四个环线地区的成交

量上涨力度基本一致，除此之外，内环内的成交上涨相对乏力、同比涨幅仅为24.31%。与其他环线地区相比，内环内的房价相对坚挺、同比跌幅在所有环线地区内最低，这也相应制约了其成交的放量。

综上，除去内环内地区，其余各环线的成交回暖水平相当。

图8 2019年一季度各环线二手住房成交量价同比涨幅对比



## 2、二手住房市场短期“回暖”真相探析

### 价格下调到位，下探空间已有限

目前来看，上海二手住房的价格出现实质性下探、回到两年前的水平已是事实，此前一二手房价格倒挂的情况，也已有明显缓解，那么在卖家如此有诚意的让步之下，购房者在对房价进行一段长时间的比较后也就相应有了自己的判断。房价回调并不是一蹴而就的，正如此番二手住房市场的回温也并非毫无征兆。

### 买家心态发生变化，买涨不买跌

虽然近期二手住房市场整体处在买方市场的状态，不过随着成交量的逐步释放、市场的回暖，卖方对房价的下调会变得更为谨慎，买卖双方的心态也会发生一定的变化。在当前的市场环境下，成交周期会较前期明显缩短，买方普遍买涨不买跌的心态会再度引导市场持续性回暖。从上述行情走势的数据来看，一季度二手住房市场的网签均价同比跌幅已出现了萎缩。

## 部分交易税费调整向市场释放利好信号

日前上海针对不动产交易合同印花税、增值税附加税中的城市维护建设税及教育附加税税率做出了调整，其中个人出售房屋增值税附加税税率由 11% 下调为 6%，虽然部分交易税费的调整对整体影响不大，但也算一种利好的释放。此次调整将对部分个人房屋交易行为产生一定的积极影响，主要体现在增值税及附加方面，对个人购买不足 2 年的住房对外销售的，以及购买已满 2 年的非普通住房对外销售的两类行为都将构成利好，根据测算，此番增值税附加税率的减半将带来的税收减免约占房屋总价的 0.25%。

不过需要指出的是，此次房屋交易环节的税收调整并非单独针对房地产领域，而是整个社会系统的减税，且减税的受益房源范围有限。在当前二手住房市场整体出现企稳乃至回暖迹象的背景下，对市场的心理预期作用是正向的。

## 四、总结

通过对 2019 年一季度一手住房市场与二手住房市场的分析来看，两者的行情表现已出现了明显的差异，因此我们并不能笼统地说当前楼市整体迎来了“小阳春”行情。从一手住房市场的角度来看，其受到的影响因素显然更多，主要体现在新增供应端。宏观视角上，上海一手住房市场的体量整体还会受到阶段性预售证管控的影响，成交行情起伏波动较大。与之相对，二手住房市场行情受到的利好影响会更加直接，当前二手房价已基本回调至两年前的水平，以价换量促成了交易顺利释放，一季度打开了市场回温的通道。而究竟是否能就此一路畅行还得看后续挂牌房源价格的稳定性。在调控政策保持稳定的情况下，买卖双方的博弈或仍将延续。

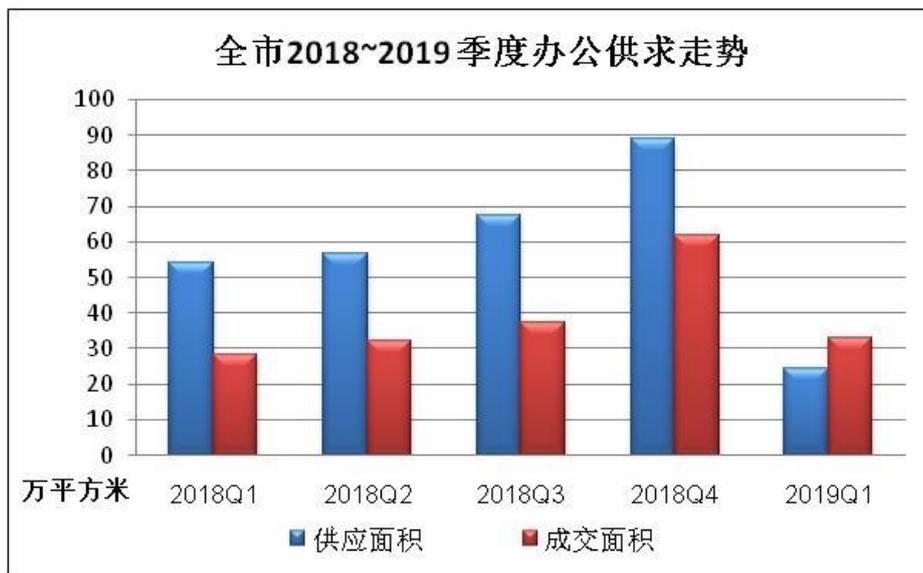
## 五、商办市场分析

### （一）一季度及年度全市商办市场

#### 1、供求情况

2019年初房企推盘节奏放缓，商办物业供应总量有所回落，进而导致交易量环比下滑，不过季度成交依旧优于2018年同期表现；另外得益于中高端商办项目交易的回暖，带动一季度商办成交均价双双走高。

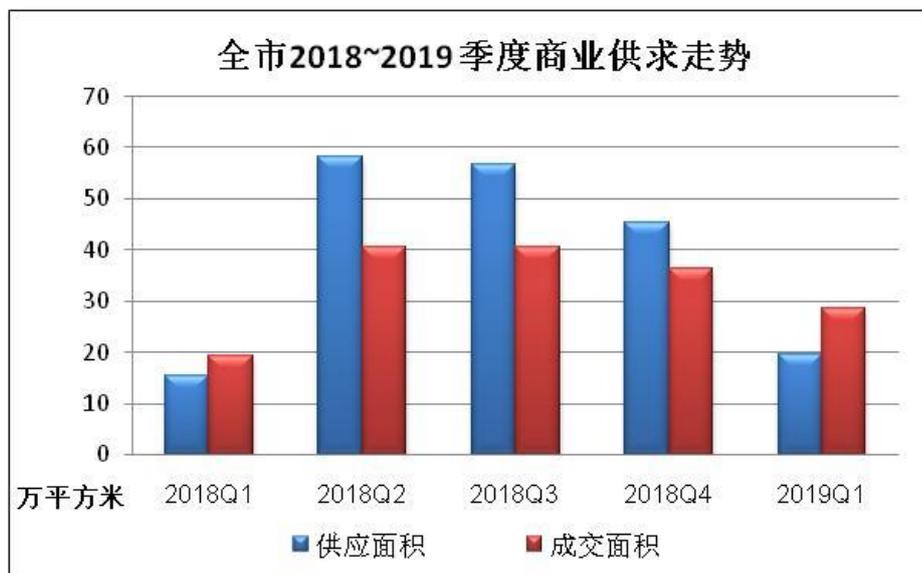
2019年一季度，办公物业供应面积为24.48万平方米，环比下跌72.52%，同比下跌54.77%；成交面积为33.12万平方米，环比下跌46.64%，同比上涨16.85%。一季度，本市办公用房市场供应中仅有8个行政区有新增供应入市，浦东新区以10.69万平方米的体量领跑全市各区，占全市供应总量的44%；排名二、三位的为青浦区和闵行区，供应体量在5.44万平方米和4.22万平方米。一季度办公用房交易市场中，浦东新区成交一区独大，交易总量为10.96万平方米，北片区多个优质项目的热销成为主力支撑，紧随其后为青浦区，而虹口区凭借全市办公销冠项目的活跃表现，区域交易总量升至4.88万平方米，排名全市第三。中心区域的优质办公项目依旧是当前投资者普遍关注的重点。



商业用房市场，一季度供应面积为19.55万平方米，环比下跌56.96%，同比上涨26.39%；成交面积为28.65万平方米，环比下跌21.19%，同比上扬47.22%。其中供应量最大的区域依旧是浦东新区，新增供应量为6.76万平方米，其次为嘉定区、松江区等；成交面积方面，全市商铺销冠项目陆家嘴壹号院<sup>1</sup>发力，助

<sup>1</sup>四季度全市商业成交前五详见附表七

推浦东新区再度成为全市商铺交易最大区域，体量为 6.91 万平方米，青浦区同样表现亮眼，成交量为 5.34 万平方米，位居第二。



## 2、价格情况

一季度全市办公用房成交金额为 151.53 亿元，环比下跌 38.96%，同比上涨 48.78%；成交均价 45,746 元/平方米，环比上涨 14.4%，同比上涨 27.32%。一季度中心城区多个高价办公项目集中交易，促成全市办公用房成交金额、均价同比双双上扬。而浦东新区在成交体量遥遥领先各区的情况下，以 58.95 亿元的成交总额再度荣登全市榜首，虹口、闵行两区分列二、三位。

全市商业用房一季度的成交金额为 123.85 亿元，环比上涨 10.49%，同比上涨 102.94%；成交均价为 43,223 元/平方米，环比上涨 40.2%、同比上升 37.85%。随着整体成交量回升以及虹口、浦东等热门高价商铺项目的合力作用下，一季度全市商铺价格全面上扬。季度内浦东新区再以 42.66 亿元荣获全市各区成交总金额冠军；虹口区、青浦区位列二、三位。



## (二) 一季度浦东新区商办市场

### 1、供求情况

浦东新区一季度办公用房供应面积为 10.69 万平方米，同比下滑 9.01%；成交面积为 10.97 万平方米，环比下跌 44.42%，同比上涨 35.18%。一季度浦东新区虽然办公用房整体供应出现回落，但是在陆家嘴世纪金融广场、保利 ONE56 等热销项目的推动下，季度交易量同比呈现反弹走势。



一季度商业用房供应面积为 6.76 万平方米，同比提升显著；成交面积为 6.91 万平方米，环比下跌 9.93%，同比大涨 111.57%。环球都会广场、世和空港中心

等商业项目集中推盘入市，带动一季度浦东商业用房供应量大幅提升；成交方面，本市商业销冠项目陆家嘴壹号院同样助推浦东新区季度商业用房成交同比上涨。



## 2、价格情况

浦东新区一季度办公用房成交金额为 58.95 亿元，环比下跌 32.28%、同比上涨 115.78%，位居全市各区第一，占全市总量的 39%；成交均价为 53,743 元/平方米，环比上涨 21.85%，同比上涨 59.63%，北片区多个核心区域的高价项目大体量成交对整体办公用房价格水平提升明显。

商业用房成交金额为 42.66 亿元，环比上涨 67.29%，同比涨幅达 281.03%，位居全市各区头名，占全市成交总额的 34%；成交均价为 61,715 元/平方米，环比上涨 85.74%、同比上涨 80.1%。价格超 8 万元/平米的大体量商业销冠项目，成为浦东新区商业用房成交金额和成交均价共同回升的主要功臣。



### 3、热点板块

世纪公园板块再度成为浦东新区季度办公用房成交量最大的板块，依旧是凭借板块内陆家嘴世纪金融广场接连大体量成交的支撑，本次交易体量为 4.72 万平方米，成交均价为 46,140 元/平方米。世纪公园板块作为浦东区政府所在地，板块内行政办公聚集度高，同时位于内环内，板块基础设施成熟，生活配套齐全，加之有世纪公园的存在，是中心城区中具有较优生态环境的板块；交通方面，板块内有轨道交通 2 号线和 7 号线站点，同时临近 4 号线、6 号线、16 号线以及磁悬浮线，交通通达性极高。世纪公园板块受到陆家嘴金融中心的辐射利好，大量高端金融机构落户区域内，板块内拥有多个写字楼聚集群，具有一定的商务办公氛围，而随着陆家嘴金融中心办公需求的溢出效应，下阶段诸如世纪公园板块等新兴商务区域将成为投资市场的重点关注之一。

本季度商业用房成交总量前三的板块分别是陆家嘴板块，周康板块和惠南板块，此次第一名出自浦东北片区，第二、三名出自浦东南片区。

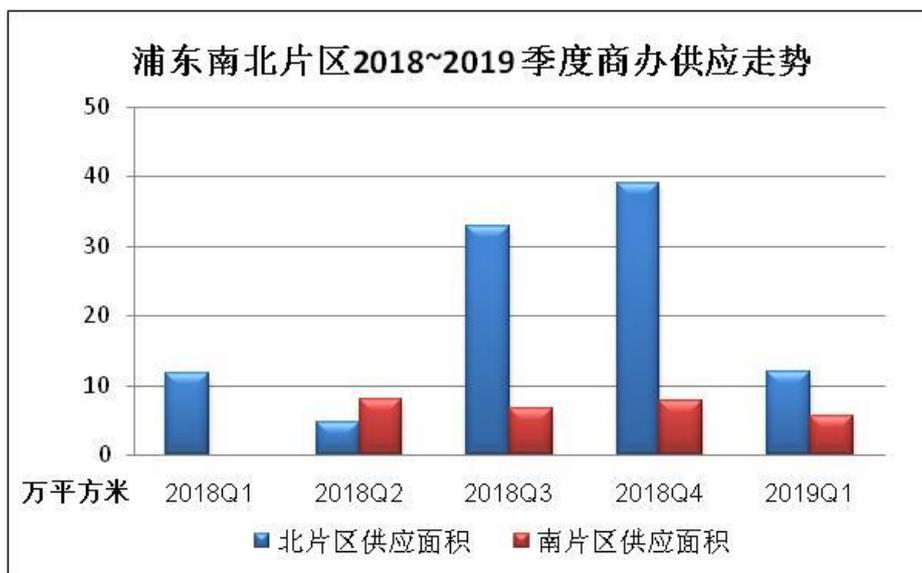
在全市商业销冠项目陆家嘴壹号院的带动下，陆家嘴板块以 3.6 万平方米的成交量成为浦东新区商业用房最热门的板块。周康板块、惠南板块均在社区配套商铺项目交易的有力支撑下，商业用房成交量排名第二、三位。

### （三）浦东北片区、南片区商办市场

#### 1、供求情况

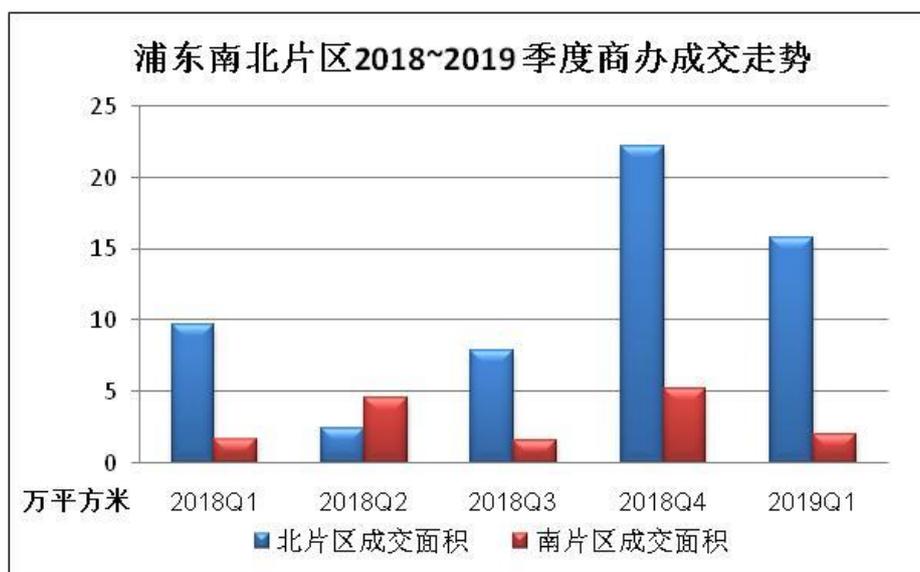
一季度浦东北片区商办用房市场交易同比均有明显提升。浦东北片区办公用房市场供应 6.88 万平方米，环比下跌 78.86%，同比下跌 41.47%，供应房源 135 套，环比下滑 83.19%，同比下滑 67.07%。成交方面，一季度办公用房成交面积为 10.3 万平方米，同比上涨 31.11%，环比下跌 44.45%，成交房源 307 套，同比上涨 64.17%，环比下滑 46.33%。

浦东北片区商业用房供应面积为 4.97 万平方米，同比大幅上涨，环比下滑 24.4%，供应房源 86 套，同比涨幅显著，环比减少 47.24%；成交面积为 5.53 万平方米，环比增加 50.31%，同比增加 198.16%，成交房源 268 套，环比增加 45.65%，同比大涨 257.33%。



浦东南片区办公用房一季度新增供应 3.81 万平方米，合计 142 套房源。一季度南片区办公用房成交面积为 0.67 万平方米，环比回落 43.94%，同比上涨 158.9%；成交套数为 62 套，环比下滑 45.13%，同比上涨 138.46%。

浦东南片区商业用房供应面积为 1.79 万平方米，供应房源 94 套，相比 2018 年同期的零供应，市场出现回暖，不过环比均有超五成的下滑；成交面积在 1.39 万平方米，环比下滑 65.35%，同比微跌 2%，成交套数 139 套，环比下跌 58.01%，同比微涨 1.46%。



## 2、价格情况

一季度浦东北片区办公用房成交金额为 57.62 亿元，环比下跌 32%，同比上升 115.31%，位列全市第一；成交均价为 55,949 元/平方米，环比上涨 22.42%、同比上涨 64.22%。

浦东北片区商业用房一季度成交金额为 39.31 亿元，环比增加 154.51%，同比大幅增加 456.55%，从全市情况来看，浦东北片区的商业用房成交金额同样排名第一。成交均价为 71,112 元/平方米，环比上涨 69.32%，同比上涨 86.66%。

浦东南片区一季度办公用房成交金额为 1.32 亿元，环比减少 42.53%，同比增加 138.75%。成交均价 19,772 元/平方米，环比上涨 2.53%、同比下跌 7.78%。

浦东南片区一季度商业用房成交金额为 3.36 亿元，环比减少 66.63%、同比下跌 18.83%，成交均价 24,222 元/平方米，环比下跌 3.72%、同比下滑 17.17%。



总结：2018 年商办物业供应市场回温，推动供求体量大幅提升，在 2018 年四季度达到高点；2019 年一季度，进入销售淡季，商办市场出现周期性回调，交投呈现不同程度回落，但交易市场表现仍高于 2018 年同期一筹。目前在去杠杆大背景下，投资市场中融资环境依旧偏紧，因此投资者继续青睐于风险相对较小、收益相对稳定的中心区域优质商办项目，诸如虹口北外滩、浦东陆家嘴等多个热门区域在季度内诞生多笔商办物业大宗交易。随着中高端项目热销的频现，促使 2019 年一季度全市商办物业的成交均价再度走高，创下近一年以来的季度新高。浦东新区同样在北片区重点板块项目的驱动下，商办整体交易量大幅攀升，领先其他各区，价格水平与全市走势相同，升至新高度。

在商办市场逐步进入复苏上升通道后，预计后期新增供应量将继续稳步提升，随着大体量新增供应入市后也将进一步助推市场活跃度，后期全市商办物业交易大概率维持在较高水平，而中心城区、重点板块仍将是投资者关注的焦点。

## 结束语

展望 2019 年二季度及下半年，我国经济机遇与挑战并存，下阶段要实现经济平衡充分的良性发展，在加强货币、财政与其他政策协调的同时，仍需深化经济市场化改革，改革驱动的增长才是可持续的，尤其要注重稳增长与防风险的辩证统一和良好平衡，财政政策和货币政策在进行逆周期调节的同时也需注意财政金融风险的防范与化解。

从房地产调控政策方面的情况来看，2019 年一季度中央及地方关于住房政策的表态、实践已初步确定全年将以“以稳为主、一城一策”的政策基调，一方面中央坚持住房的居住属性、防范房地产金融风险、进行分类指导；另一方面，各地结合市场运行现状、积极落实责任主体，实施一城一策以维护楼市、地市行情平稳运行。展望 2019 全年，“房住不炒”、风险管控、强化保障等方面都将是中央坚持的政策基调，而地方的调控政策则将延续“因城施策”的基本方针。此外，在信贷方面也将实施差别化的政策，优先保障无房无贷的自住型刚需购房，并且合理保障改善置换型购房需求。

从房地产市场的行情来看，“稳地价、稳房价、稳预期”仍是今年房地产调控的主基调，商品住宅市场的量价走势虽受新增供应端的控制，不过结合当前新盘项目的供求表现，预计后期商品住宅市场将继续维持平稳的发展趋势，对于产品属性不佳的项目而言，去化仍旧乏力。二手住房市场受新盘“限价”以及需求情况的双重影响，预计短期内市场将维持较稳定走势，部分区域价格稳中有升。

# 附录

附表一 2019年一季度浦东新区经营性用地成交列表

区县	地块名称	地块用途	土地面积 (平方米)	容积率	中标价 (万元)	楼面地价 (元/平方米)
北片区	浦东新区孙桥社区单元 08-01 地块	租赁住房	22183.5	2	24757	5580
北片区	浦东新区孙桥社区单元 13-06 地块	租赁住房	17543.7	2	19319	5506
北片区	浦东新区孙桥社区单元 14-05 地块	租赁住房	10034.6	2.2	12239	5544
北片区	浦东新区唐镇新市镇 D-03-05b 地块	租赁住房	76543.2	1.7	76630	5889
南片区	浦东新区康桥工业区东区 PDP0-1402 单元 E08B-05 地 块	租赁住房	53547.2	2.5	65420	4887
南片区	浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 02-06 地块	租赁住房	28884.8	2	27637	4784
北片区	浦东新区“十二五”保障房 三林基地 05-01 地块	动迁安置房	24614	2	21267	4320
北片区	浦东新区“十二五”保障房 三林基地 03-01 地块	动迁安置房	11679.1	2	10138	4340
南片区	浦东新区川沙新镇六灶社区 02-01 地块	动迁安置房	47187.4	1.7	24707	3080
南片区	浦东新区航头镇交通网络型 商贸中心 K-1 地块	其他商服用地	2363.8	0.6	1426	10054
北片区	浦东新区高东集镇 23-1 地 块	动迁安置房	54245.6	2	62372	5749
南片区	浦东新区祝桥镇 01-02 单元 1-5-1 地块	动迁安置房	45674.1	1.1	16550	3294
南片区	浦东新区祝桥镇 01-02 单元 1-5-5 地块	动迁安置房	137489.6	1.4	58901	3060
北片区	浦东新区川沙新市镇城南社 区 C04-12、C04-13、C04-14 地块	C04-12: 居住 用地; C04-13: 商办; C04-14: 商办;	61407.5	2	294524	23981

附表二 2019年一季度全市成交面积前十楼盘

排名	项目名称	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交总额 (亿元)
1	大华碧云天	大华板块	48,162	425	55,229	26.60
2	龙湖天璞	江桥板块	45,358	426	49,483	22.44
3	万科安亭新镇	嘉定新城板块	42,340	392	31,695	13.42
4	融创壹号府	泗泾板块	35,491	394	46,753	16.59
5	晶耀名邸	大三林板块	29,579	318	86,404	25.56
6	老西门新苑	豫园板块	28,722	186	129,200	37.11
7	静安府	彭浦、永和板块	27,783	238	85,811	23.84
8	泰禾大城小院	长兴岛板块	26,740	199	34,753	9.29
9	西郊金茂府	嘉定新城板块	25,003	202	41,548	10.39
10	嘉宝梦之星	嘉定新城板块	22,500	247	38,290	8.62

附表三 2019年一季度浦东新区成交面积前十楼盘

排名	项目名称	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交总额 (亿元)
1	晶耀名邸	大三林板块	29,579	318	86,404	25.56
2	福晟钱隆广场	大三林板块	15,168	214	81,233	12.32
3	万科翡翠滨江	源深洋泾板块	13,816	53	104,873	14.49
4	前滩东方悦耀	大三林板块	12,766	171	90,487	11.55
5	地产·尚海郦景	源深洋泾板块	11,981	66	95,472	11.44
6	九庐	陆家嘴板块	11,575	67	130,116	15.06
7	公元2040	祝桥板块	11,456	121	42,496	4.87
8	仁恒公园世纪	世纪公园板块	11,020	40	104,045	11.47
9	九龙仓滨江壹十八	南浦板块	10,393	35	112,129	11.65
10	金地城三、四期	惠南板块	9,425	88	30,914	2.91

附表四 2019年一季度浦东北片区商品住宅板块成交面积排名

排名	板块	新增供应面积 (平方米)	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	大三林板块	54,263	62,554	85,120	53.25
2	源深洋泾板块	63,594	25,797	100,507	25.93
3	陆家嘴板块	18,664	19,856	120,519	23.93
4	花木、北蔡板块	10,508	18,304	88,378	16.18
5	世纪公园板块	---	11,020	104,045	11.47
6	南浦板块	---	10,628	112,000	11.90
7	曹路板块	---	10,382	57,050	5.92
8	高桥、高行板块	---	9,691	45,146	4.37
9	川沙板块	---	4,558	37,809	1.72
10	碧云板块	---	2,354	105,582	2.49
11	张江板块	---	1,651	62,192	1.03
12	金桥板块	---	731	97,930	0.72

附表五 2019年一季度浦东南片区商品住宅板块成交面积排名

排名	板块	供应面积 (平方米)	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	周康板块	41,313	44,623	55,406	24.72
2	临港新城板块	157,505	33,279	28,198	9.38
3	惠南板块	---	18,395	30,755	5.66
4	祝桥板块	65,921	12,618	41,574	5.25
5	新场板块	---	3,351	31,682	1.06
6	航头板块	---	294	34,456	0.10

附表六 2019年一季度全市商业供应面积前五

排名	项目名称	区域	供应面积 (平方米)
1	安亭镇安礼路安诚路	嘉定	32,987
2	环球都会广场	浦东	28,912
3	国乐广场	松江	16,612
4	浦东世和空港中心商业用房	南汇	16,440
5	圆沙社区动迁安置房 01-04、 02-01 地块	崇明	16,409

附表七 2019年一季度全市商业成交面积前五

排名	项目名称	区域	成交面积 (平方米)
1	陆家嘴壹号院	浦东	35,960
2	上海一方大厦	虹口	26,899
3	尚都里北岸项目	青浦	23,794
4	国乐广场	松江	16,612
5	三弦海上金街	闵行	12,083

附表八 2019年一季度全市商业成交总额前五

排名	项目名称	区域	成交金额 (万元)
1	陆家嘴壹号院	浦东	308,533
2	上海一方大厦	虹口	181,566
3	尚都里北岸项目	青浦	115,837
4	绿地北外滩中心	虹口	52,453
5	中粮天悦壹号	静安	47,191

附表九 2019年一季度全市办公供应面积前五

排名	项目名称	区域	供应面积 (平方米)
1	上海万象城	闵行	42,176
2	浦东世和空港中心商业用房	南汇	38,148
3	青浦绿地中心	青浦	34,385
4	尚雅商务楼	浦东	23,243
5	尚佳商务楼	浦东	21,308

附表十 2019年一季度全市办公成交面积前五

排名	项目名称	区域	成交面积 (平方米)
1	上海一方大厦	虹口	47,443
2	陆家嘴世纪金融广场	浦东	47,236
3	绿地融信国家会展中心	青浦	37,070
4	保利 ONE56	浦东	21,395
5	铂悦滨江	浦东	21,110

附表十一 2019年一季度全市办公成交总额前五

排名	项目名称	区域	成交金额 (万元)
1	上海一方大厦	虹口	320,241
2	陆家嘴世纪金融广场	浦东	217,946
3	保利 ONE56	浦东	185,063
4	绿地融信国家会展中心	青浦	128,126
5	铂悦滨江	浦东	122,437

附表十二 2019年一季度浦东新区商业成交面积前十

排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (万元)
1	陆家嘴壹号院	浦东	陆家嘴板块	35,959.57	85,800	308,533.11
2	金地城	南汇	惠南板块	3,106.67	8,367	2,599.35
3	天歌商都	浦东	曹路板块	2,782.16	44,926	12,499.16
4	陆家嘴世纪金融广场	浦东	世纪公园板块	1,799.13	46,140	8,301.19
5	东方现代商都	浦东	大三林板块	1,441.77	52,492	7,568.18
6	小上海新城	南汇	周康板块	1,378.97	12,771	1,761.10
7	周浦海印又一城	南汇	周康板块	1,053.86	27,621	2,910.82
8	海洲桃花源	南汇	航头板块	965.6	25,029	2,416.84
9	碧桂园浦东南郡	南汇	惠南板块	950.1	30,337	2,882.32
10	东亚阳光里	南汇	临港新城板块	848.83	21,568	1,830.72

附表十三 2019年一季度浦东新区办公成交面积前十

排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (万元)
1	陆家嘴世纪金融广场	浦东	世纪公园板块	47,235.76	46,140	217,945.80
2	保利 ONE56	浦东	陆家嘴板块	21,394.54	86,500	185,063.47
3	铂悦滨江	浦东	源深洋泾板块	21,110.27	57,999	122,437.45
4	尚佳商务楼	浦东	张江板块	6,993.46	32,680	22,854.63
5	长城·珑湾	南汇	惠南板块	3,360.23	17,281	5,806.81
6	恒越华鼎广场	浦东	大三林板块	1,654.17	53,734	8,888.53
7	天健浦荟大楼	浦东	大三林板块	1,519.56	56,339	8,560.98
8	梧桐国际	南汇	周康板块	1,285.08	28,578	3,672.49
9	地杰国际城	浦东	花木、北蔡板块	1,140.32	36,660	4,180.38
10	上海五角世贸商城	南汇	惠南板块	1,108.87	15,000	1,663.31

