

2018年第四季度

# 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

# 2018 四季度上海浦东新区 房地产市场报告

上海市浦东新区房地产业协会  
上海市房地产经济学会浦东分会

2019 年 2 月 15 日

## 前言

2018 年全年全国 GDP 突破 90 万亿，达到 90.03 万亿，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，处于平稳区间，既未脱离年初制定的“6.5%左右”的目标范围，也未给就业带来明显压力。“三驾马车”方面，在年内社会消费品零售总额增速持续下滑背景下，服务消费保持较快增长，带动消费对经济增长的基础性作用进一步增强；2018 年基建投资增速大幅放缓，导致投资对经济增长的贡献减弱；另外因货物贸易顺差大幅收窄，服务贸易逆差显著扩大，净出口同比下滑。因此，从总需求角度看，2018 年 GDP 增速放缓主因在于净出口拉动转负和投资贡献下滑，而消费成为稳定宏观经济的压舱石。

2018 年房住不炒、因城施策的政策主基调未变，上海楼市的调控自 2016 年起持续收紧，在 2017 年中时出台了“购房摇号公证”的细则；2018 年 7 月又出台《关于规范企业购买商品住房的暂行规定》，严控企业买房。在调控政策不放松且长效机制不断完善下，2018 年全市商品住宅市场持续冷淡，新增供应量大幅增加，但是成交量难有起色，市场热度下滑明显。前期升级版的限贷令以及出台的对预售证加强管理的相关调控，持续对 2018 年商品住宅市场产生影响。由于预售证方面的管理，一部分在 2017 年因为高价难以获得上市资格的项目经过调整价格后陆续在 2018 年上市，价格调整后，这部分上市项目的价格基本与周边在售新房及二手住房的价格持平，部分甚至还出现了倒挂现象，使得商品住宅市场出现两极分化，部分区位及品质较好房源获得了较高的热捧，认筹人数远超开盘数量，大量高品质楼盘的成交促使全年成交均价出现了结构性上涨。

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，受浦东新区房地产业协会的委托，由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》，经浦东房协审核后，报相关部门。经过近几年的不断努力，《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，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 2018 年四季度《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 .....	14
(三) 商办用地市场 .....	17
(四) 含住宅的综合用地市场 .....	19
四、住宅市场分析 .....	23
(一) 商品住宅市场 .....	23
(二) 二手住房市场 .....	31
(三) 季度市场关注 .....	38
五、商办市场分析 .....	49
(一) 全市商办市场 .....	49
(二) 四季度浦东新区商办市场 .....	51
(三) 浦东北片区、南片区商办市场 .....	55

## 一、宏观环境分析

### （一）宏观经济运行情况

#### 1、2018 年我国国民经济运行稳中有进，发展质量不断提高

2018 年我国国民经济运行保持在合理区间，总体平稳、稳中有进态势持续显现，经济结构调整优化，发展新动能壮大，居民收入和消费较快增长，人民生活持续改善。

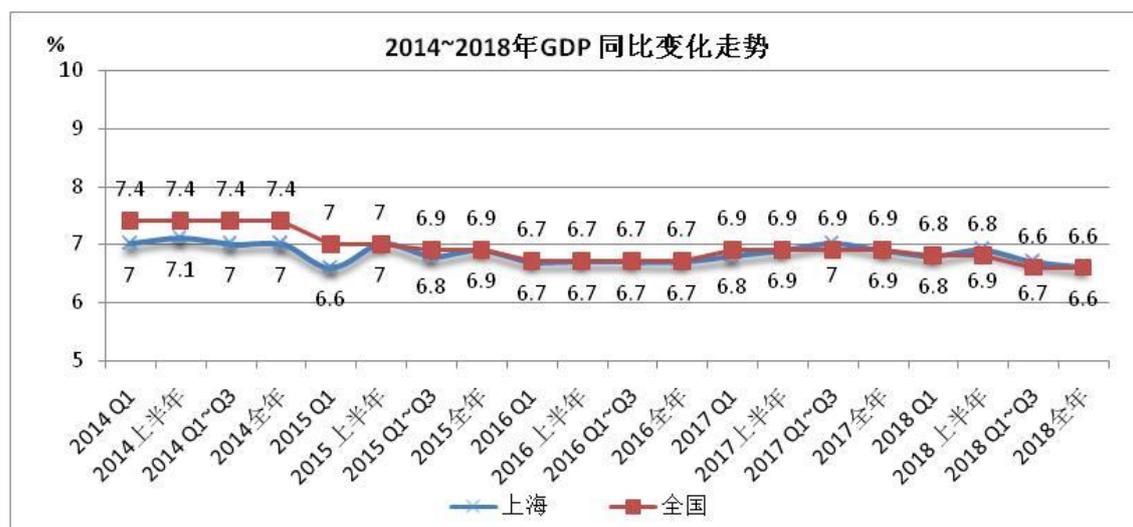
初步核算，全年国内生产总值 900309 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，实现了 6.5%左右的预期发展目标。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.5%，四季度增长 6.4%。分产业看，第一产业增加值 64734 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 366001 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 469575 亿元，增长 7.6%。

2018 年经济运行实现了总体平稳、稳中有进，经济社会发展的主要预期目标较好实现。国民经济持续平稳发展，结构调整和转型升级持续推进，发展质量不断提高，主要表现在以下四个方面。第一，经济继续保持平稳增长，总量跃上新台阶。2018 年，我国国内生产总值为 900309 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，虽比上年回落 0.2 个百分点，但仍实现了 6.5%左右的经济预期增长目标。其中，第一产业增加值 64734 亿元，比上年增长 3.5%，回落 0.5 个百分点；第二产业增加值 366001 亿元，比上年增长 5.8%，回落 0.1 个百分点；第三产业增加值 469575 亿元，比上年增长 7.6%，回落 0.3 个百分点。分季看，四个季度国内生产总值增速分别为 6.8%、6.7%、6.5%和 6.4%，连续 16 个季度运行在 6.4%-7.0%区间，保持了较为平稳的增长态势。第二，内生动力进一步增强，消费对经济增长的基础作用更加显著。2018 年，最终消费支出对经济增长的贡献率为 76.2%，比上年提高 18.6 个百分点；资本形成总额对经济增长的贡献率为 32.4%，比上年回落 1.4 个百分点；货物和服务净出口对经济增长的贡献率为-8.6%，比上年回落 17.2 个百分点。内需成为稳定经济增长的压舱石。第三，产业结构持续优化，服务业对经济增长的贡献继续提升。2018 年，三次产业增加值占 GDP 的比重分别为 7.2%、40.7%和 52.2%，与上年相比，第一产业比重下降 0.4 个百分点，第二、三产业比重分别提高 0.2 和 0.3 个百分点，经济结构持续优化。从对经济增长的贡献率来看，2018 年三次产业的贡献率分别为 4.2%、36.1%和 59.7%，

三次产业分别拉动经济增长 0.3、2.4 和 3.9 个百分点。第三产业对经济增长的贡献率比第二产业高 23.6 个百分点，比上年提高 0.1 个百分点，服务业对经济增长的拉动作用进一步增强。第四，经济增长质量提高，新动能为经济发展添活力。2018 年，是“十九大”后的开局之年，供给侧结构性改革持续推进，经济发展的质量效益不断提高。1-11 月，规模以上工业企业利润总额增长 11.8%，实现两位数增长。11 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.8%，同比降低 0.4 个百分点。1-11 月，规模以上交通运输、仓储和邮政业，租赁和商务服务业，居民服务、修理和其他服务业，文化、体育和娱乐业企业营业利润分别比上年增长 21.4%、9.5%，10.4%和 12.9%。

总的来看，2018 年国民经济继续运行在合理区间，实现了总体平稳、稳中有进。同时也要看到，经济运行稳中有变、变中有忧，外部环境复杂严峻，经济面临下行压力，前进中的问题必须有针对性地解决。

再看上海方面，2018 年上海市经济社会发展总体平稳、稳中有进、稳中向好，经济发展的韧性、活力和包容性增强，高质量发展态势显现。初步核算，2018 年全年上海市生产总值完成 32679.87 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，继续处于合理区间，与全国增速持平。其中，第一产业增加值 104.37 亿元，下降 6.9%；第二产业增加值 9732.54 亿元，增长 1.8%；第三产业增加值 22842.96 亿元，增长 8.7%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 69.9%，比上年提高 0.7 个百分点。



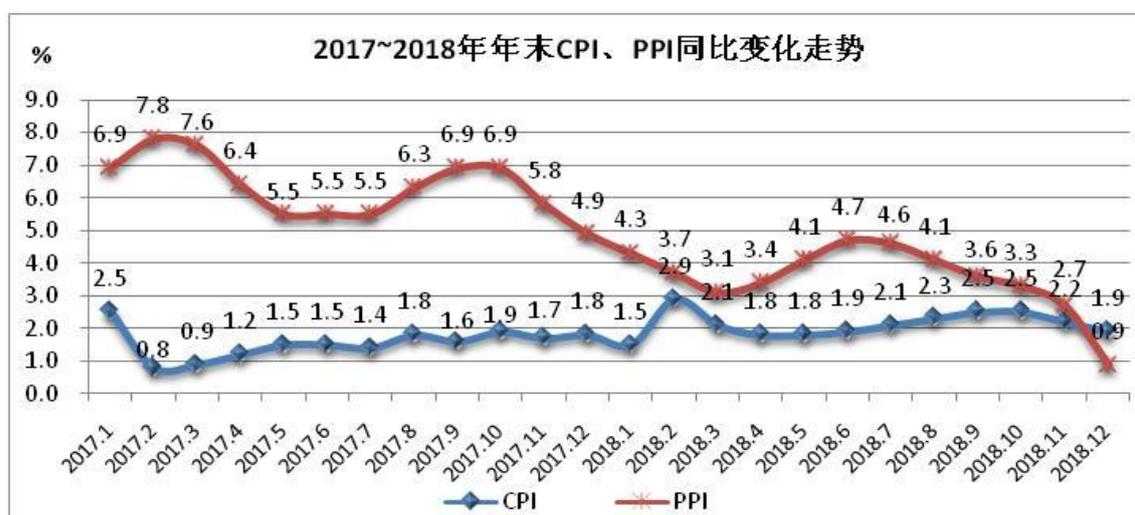
## 2、2018 年我国物价形势总体平稳

2018 年年末我国物价运行总体稳定，2018 年年末 CPI 环比持平，同比涨幅有所回落；PPI 环比降幅扩大，同比涨幅回落较多。

具体来看，从环比看，CPI 由 11 月下降 0.3% 转为持平。其中，食品价格由 11 月下降转为上涨 1.1%，影响 CPI 上涨约 0.21 个百分点；非食品价格下降 0.2%，降幅略有扩大，影响 CPI 下降约 0.18 个百分点。在食品中，天气转冷，鲜菜价格上涨 3.7%，影响 CPI 上涨约 0.09 个百分点；猪肉、牛肉和羊肉价格分别上涨 0.7%、1.7% 和 2.7%，鸡肉、鲜果和水产品价格分别上涨 1.9%、1.9% 和 1.1%，上述六项合计影响 CPI 上涨约 0.10 个百分点；鸡蛋价格下降 1.5%；其他食品价格保持基本平稳。在非食品中，受成品油调价影响，汽油和柴油价格分别下降 10.1% 和 10.8%，合计影响 CPI 下降约 0.22 个百分点；从同比看，CPI 上涨 1.9%，涨幅比 11 月回落 0.3 个百分点。其中，食品价格上涨 2.5%，涨幅与 11 月相同，影响 CPI 上涨约 0.48 个百分点；非食品价格上涨 1.7%，涨幅比 11 月回落 0.4 个百分点，影响 CPI 上涨约 1.38 个百分点。在食品中，鲜果和鲜菜价格分别上涨 9.4% 和 4.2%，合计影响 CPI 上涨约 0.26 个百分点；牛肉和羊肉价格分别上涨 6.6% 和 12.2%，禽肉和水产品价格分别上涨 5.4% 和 2.0%，上述四项合计影响 CPI 上涨约 0.18 个百分点；猪肉和鸡蛋价格分别下降 1.5% 和 1.4%，合计影响 CPI 下降约 0.05 个百分点。在非食品中，居住价格上涨 2.2%，影响 CPI 上涨约 0.48 个百分点；教育文化和娱乐、医疗保健价格分别上涨 2.3% 和 2.5%，合计影响 CPI 上涨约 0.48 个百分点；汽油和柴油价格由 11 月分别上涨 12.8% 和 14.2% 转为下降 0.5% 和 0.3%。扣除食品和能源价格的核心 CPI 同比上涨 1.8%，涨幅与 11 月相同。

再看 PPI 方面的情况，从环比看，PPI 下降 1.0%，降幅比 11 月扩大 0.8 个百分点。其中，生产资料价格下降 1.3%，降幅比 11 月扩大 1.0 个百分点；生活资料价格由 11 月微涨 0.2% 转为持平。从调查的 40 个工业行业大类看，价格上涨的有 12 个，持平的有 5 个，下降的有 23 个。在主要行业中，降幅扩大的有石油和天然气开采业，下降 12.9%，比 11 月扩大 5.4 个百分点；石油、煤炭及其他燃料加工业，下降 7.6%，扩大 4.3 个百分点；黑色金属冶炼和压延加工业，下降 4.3%，扩大 3.2 个百分点；化学原料和化学制品制造业，下降 1.9%，扩大 1.2 个百分点。涨幅回落的有非金属矿物制品业，上涨 0.9%，回落 0.5 个百分点；非金属矿采选业，上涨 0.7%，回落 0.2 个百分点。燃气生产和供应业价格上涨 2.9%，

涨幅比 11 月扩大 2.4 个百分点；从同比看，PPI 上涨 0.9%，涨幅比 11 月回落 1.8 个百分点。其中，生产资料价格上涨 1.0%，涨幅比 11 月回落 2.3 个百分点；生活资料价格上涨 0.7%，回落 0.1 个百分点。在主要行业中，涨幅回落的有石油和天然气开采业，上涨 4.5%，比 11 月回落 19.9 个百分点；石油、煤炭及其他燃料加工业，上涨 5.7%，回落 11.9 个百分点；化学原料和化学制品制造业，上涨 0.5%，回落 3.4 个百分点；非金属矿物制品业，上涨 5.3%，回落 2.1 个百分点。黑色金属冶炼和压延加工业价格由升转降，下降 2.7%。上述五大行业价格涨跌合计影响 PPI 同比涨幅回落约 1.71 个百分点。



## (二) 房地产市场状况

### 1、2018 年全市房地产投资情况

2018 年全市房地产投资表现良好，开发投资总额同比增长了 4.6%，增幅较 2017 年同期上涨了 0.6 个百分点。分类型来看，住宅的投资增速为 3.4%，增幅较 2017 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 7.9%；商业用房的增速出现了较明显的下滑。

2018 年全市房地产投资情况

类型	金额 (亿元)	同比增长 (%)
住宅	2,225.92	3.4
办公楼	692.71	7.9
商业用房	461.42	-8.9
合计	4,033.18	4.6

## 2、浦东新区年度房地产投资情况

2018年，浦东新区的房地产整体投资止跌上扬，同比上涨4个百分点，整体投资量突破1000亿元。

**2018年年度浦东新区房地产投资情况**

类型	金额（亿元）	同比增长（%）
住宅	560.61	8.1
保障性住宅	154.75	8.7
办公楼	157.33	-8.7
商业用房	92.64	-28.4
总计	1,005.08	4

从各类型房地产投资情况看，2018年浦东新区仍侧重于住宅类物业的投资，投资总额同比增速较2017年扩大了4.8个百分点，不过其中保障性住宅的投资增速有所放缓，减少了5.9个百分点。同时，办公楼和商业用房的投资持续走跌，办公楼投资跌幅有所放缓，商业用房跌幅则进一步扩大。

## 3、浦东新区年度房地产开发情况

2018年浦东新区房地产施工总量与2017年相比略有回落，主要在于办公楼和商业用房的施工面积跌幅有所增加，同比均有10%以上的下滑，并且整体住宅施工面积同样走跌，同比跌幅扩大1.7个百分点，虽然保障性住宅施工面积止跌上扬，同比上涨9.4个百分点，但是对于提升整体的效果甚微，导致全区房地产施工面积呈下滑之势。

**2018年年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	1,850.31	-3.9
保障性住宅	912.5	9.4
办公楼	639.44	-13.5
商业用房	345.3	-17.4
总计	3,577.32	-8.3

从竣工情况看，2018年浦东新区高位拐头，受到办公楼与商业用房投资额、施工量的双重下挫影响，整体房地产竣工总量同比下滑6.7%，而住宅物业竣工面积依旧保持稳定的上涨趋势，其中保障性住宅竣工面积涨幅尤为显著。

### 2018 年年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	469.95	3.3
保障性住宅	196.96	32.8
办公楼	161.41	-11.1
商业用房	73.3	-22.9
总计	916.36	-6.7

总结：2018 年各地区各部门认真贯彻落实党中央和国务院各项决策部署，积极应对国内外复杂多变的形势，国民经济持续平稳发展，结构调整和转型升级持续推进，发展质量不断提高。全年 GDP 首破 90 万亿，比 2017 年增加了近 8 万亿元，尽管从增速上看，6.6%的水平创下了自 1990 年以来的新低，但仍在世界前五大经济体中居首位，我国经济增长对世界经济增长的贡献率接近 30%，持续成为世界经济增长最大的贡献者，与此同时，我国经济呈现出质量提升、结构优化的积极趋势。

总体来看，2018 年度我国宏观经济呈现出几大方面的良好特征，第一，经济继续保持平稳增长、总量跃上新台阶；第二，内生动力进一步增强、消费对经济增长的基础作用更加显著；第三，产业结构持续优化、服务业对经济增长的贡献继续提升；第四，经济增长质量提高、新动能经济发展添活力。

## 二、楼市政策环境分析

### （一）中央新出台楼市政策简析

#### 1、个税专项附加意见稿出台，首套房贷利息按 1000 元/月扣除

新一轮个人所得税改革的一大亮点——专项附加扣除政策 10 月 20 日揭开面纱。根据新修订的个税法，个税应纳税所得额可享受包括住房贷款利息或住房租金等项目的附加扣除，纳税人本人或配偶发生的首套住房贷款利息支出可按每月 1000 元标准定额扣除，住房租金根据纳税人承租住房所在城市的不同，按每月 800 到 1200 元定额扣除。

尽管在楼市调控的总基调下，当前房价上涨的态势已明显得到遏制，但房贷利率的上调、公积金贷款使用条件的限制仍然会影响刚需购房群体。而首套房贷利息纳入个人所得税专项附加扣除，将有助于降低购房成本并增加居民收入，同时，因购房成本的降低也会让部分因房贷利率上涨而犹豫是否出手的刚需族增强购房的意愿。

而刚需购房者究竟是否能从中受益、即节税力度的大小，主要体现在购房者扣除五险一金后的应纳税所得额上，源于当月利息超过 1000 元时则按 1000 元扣除，当月利息低于 1000 元时则按当月实际利息作为专项抵扣金额。以当前上海的房价水平，多数月房贷利息支出会超过 1000 元，那么大多数购房者都能用足附加扣除总额。根据最新的起征点进行计算，如果在只考虑房贷利息扣除额的机制下，则月薪约在 7300 元左右的中产阶级能获益最多，也符合政府进行降税的初衷。不过，值得注意的是，目前只规定首套房贷才能享受抵扣，且针对“首套房”的定义并未进一步明确，目前大部分城市购房时对首套房都有认房又认贷的相关规定，个税抵扣规则中所说的首套房是否代表唯一住房仍有待细则的出台进行说明，这也将直接影响到惠及群体的范围。

#### 2、两部委坚决打击购房双合同，车位装修价格要进网签

一个政策的出台将直接影响到购房群体，新房二手房领域都将涉及。为更加及时、准确地反映重点城市房地产市场变动情况，确保房价统计数据真实可靠，住建部与国家统计局近日联合印发了《关于进一步加强协作做好房价统计工作的通知》。要求各地统计部门、住房城乡建设部门高度重视房价统计工作，规范和

加强网签备案制度，及时准确报送网签数据，确保网签数据真实可靠，严把房价数据质量审核关，严肃查处房价统计违法行为。

为控制房价快速上涨，保持楼市稳定，部分城市新房市场出台了对应的“限价”政策，开发商利润受到明显压缩，因此部分城市孕育而生了“双合同”，何为“双合同”？也就是在进行商品房买卖时，需要签订两份合同，一份是受法律保护的正常《商品房买卖合同》，另外还需要签订一份《装修合同》，或者其他类似合同，本质上都是增加购房者的成本，这样开发商则能以较低的售价通过政府预售、网签的审核，进行商品房销售，同时仍可以借由另一份合同弥补房屋低价销售带来的利润减损。事实上，在二手房市场中早就有类似的问题出现，这里我们一般称为“阴阳合同”，一份低价合同报税，一份正常价格合同交易，其目的是为了减少买卖双方的交易税费。

无论是“双合同”还是“阴阳合同”，都会不同程度地造成官方房价统计数据的失真，使其变为简单的数字游戏，进而可能影响政府对当地楼市整体局势的判断和决策，另一方面对于买卖双方也会造成诸多隐患及风险。此次两部委的通知若能够切实落地，则能有效规范楼市，进一步促进市场回归真实。

## （二）地方出台的楼市新政简析

### 1、上海将试点共有产权保障房扩围至非户籍人口

2018年9月26日，市政府办公厅发布了《关于进一步完善本市共有产权保障住房工作的实施意见》（以下简称《意见》）的通知。根据《意见》，共有产权保障住房保障范围新增人群需同时满足：持《上海居住证》且积分达到120分、已婚、在上海无住房且连续缴纳社保或个人所得税满5年、符合共有产权保障住房收入和财产准入标准的非户籍常住人口等几大条件。

上海早在2009年启动了共有产权保障房的建设，在此期间已累计经历六次调整，保障范围不断扩大、准入门槛不断降低，而当前对于非户籍常住人口的申请门槛较高，需同时满足多项条件，这一群体的数量非常少，按照此前上海政策调整的节奏，预计针对非户籍常住人口的准入门槛或也将先紧后松。《意见》中还指出将重点解决在上海创业、稳定就业、持证年限较长的各类人才、青年职工

的住房困难问题，未来出台的细则或将对上海市重点行业、重点企业及高学历层次的人才有所倾斜。

值得注意的是，北京也向外来人口开放了保障房的申请，面向非京籍的房源供应量不低于 30%、而上海目前为 20%，保障力度相对较小，此外北京仅要求非京籍申请者无房且满足限购要求，且并未设置其他的准入门槛，整体惠及的面更广。上海方面，从非户籍申请保障房的条件来看，其与户籍申请的条件高度重合，体现出上海对人才引进的高度重视，借由共有产权保障房的政策红利解决这部分人群的住房、落户、子女入学等民生问题。

## 2、上海试点探索农村土地股份制改革

上海正在奉贤试点探索农村土地股份制改革。据上海奉贤提供的最新消息，这项试点改革以创新和激活土地承包经营权流转机制为手段，以保障农民土地权益为目的，推进土地承包管理的法制化、制度化和规范化，促进农业增效、农民增收。

农村土地股份制是将股份制这种集体经济形式应用到农村土地承包经营权的流转中，遵循股份制的原则，实现土地规模化经营和土地资源市场化使用。而农村土地股份制改革是当前创新农村土地经营机制的重要途径，为促进农业规模化、农业增效、农民增收提供了有效的制度保障，在我国多个发达城市郊区农村实行土地股份合作制度的并不少见，而且在珠三角地区农村实行这个制度已经有二十多年的历史。

奉贤区虽然作为上海远郊区域，但是其农业比重已经相对较低，建立股份合作社，可将分散的、使用效率不高或者闲置的农村建设用地使用权整合到一起，统一推向市场，将取得的收益合理分配给农民，一方面可以达到土地的集约节约利用，另一方面增加农民收入，使农民在获得单纯的农作物收入外，同时还能够获得土地价值收益。

当然在探索农村土地股份制改革过程中同样存在许多难点需要克服，例如按照每个承包户的土地承包面积确定每户的股份，是不是忽略了不同土地之间的区位价值差异；另外当土地承包使用权收归于集体组织后，在进行利益分配时容易产生腐败问题，可能造成社会风险等等。

### 3、链家调整上海地区中介费，从 2%上调至 3%

据消息显示，自 2018 年 11 月 15 日起，上海链家对二手房交易佣金的收费标准调整为买方承担 2%、卖方承担 1%，也就是从现在成交价的 2%上调至 3%，事实上，提高中介费只是链家整个计划中的一步棋，与此同时链家也正式发布了全面的品质提升计划，内容涵盖客诉响应机制、51%经纪人本科率等一系列举措。

根据链家官方的回应，其将此次调价定义为单纯的企业行为与市场行为，源于上海目前的房地产中介行业服务的品质现状，远远落后于上海的城市品质。此番链家意在提高服务费的同时，大幅提升服务品质，在如此低迷的市场环境下，用高收费倒逼服务品质的提升进而增强市场的竞争力，这一做法的风险显而易见，然而，作为业界的领军品牌，链家当前的门店数量众多、规模较大，对整个行业的收费标准与服务品质都将起到一定的引导效应，当然，如果是在正常或偏暖的市场环境下，这一效应或将得到显现，从而真正达到品牌价值的提升并刷新中介行业的整体服务形象与品质，在当前的市场环境下，链家的提价行为或将惠及其他中小型的中介品牌，购房者更倾向于收费偏低的中介，削弱其市场竞争力。

从市场角度来看，鉴于链家对中介行业具备相当的影响力，在当前二手房交易整体处在冰封期的背景下，中介企业普遍存在不小的生存压力，这当中甚至不排除跟涨中介费的可能，将企业的经营风险分摊到消费者身上、加重购房者的购房负担。因此，在短期内无法明显提升整体行业服务品质的前提下，率先提价于购房者而言可谓并不算是一件好事。

**总结：2018 年四季度，于 10 月底召开的政治局会议中并未提及房地产方面的相关内容，主要原因就在于前期调控政策取得了显著的成效，整体房价过快上涨的局面基本得到了遏制，多数城市尤其是重点一二线城市房价涨幅趋于平缓，部分城市房价更是率先向下调整。年底中央经济工作会议坚持“房住不炒”的定位，同时指出要因城施策、分类指导、夯实城市政府责任主体，鉴于当前房地产市场的降温特征明显，四季度楼市调控整体延续了前期的态势且在短期内预期仍无加码的必要。**

整体看，四季度楼市方面的政策并未涉及到相关调控方面的新闻，在全国

范围内，个税改革与规范销售合同则均只会在侧面影响到楼市，尤其是规范销售合同，将会有助于政府对当地楼市整体局势的判断和决策，防范楼市风险；再看地方层面，上海在保障住房发展方面又有了重大举措，将非户籍人口纳入可申请范围，在与户籍制度相呼应、留住外来人才的同时，也能在一定程度上解决相当一部分外来人口的实际住房问题，减轻其购买商品住房的压力，从而缓解商品住宅市场的供需矛盾；另一方面，中介行业的龙头企业逆市上调服务费，旨在借此大幅提高中介的服务水准，这对于未来整个行业的发展都将起到引导作用。值得注意的是，四季度部分城市局部放松现限价限购，多个城市对调控政策进行了微调，2018年楼市调控整体以稳地价稳房价稳预期为指导，故政策微调也属于合理操作，而全面放松楼市调控则不存在可操作空间。

### 三、土地市场分析

#### (一) 经营性土地市场

##### 1、全市四季度及年度经营性用地情况

2018年四季度，本市经营性用地总共出让供应59幅土地，环比2018年三季度微跌1.67%，同比2017年四季度减少9.23%；供应面积总共为250公顷，环比上涨11.18%，与2017年同期相比下滑13.61%。由于纯宅地与保障性用地推地量下滑，经营性用地供应市场整体回调，不及2017年同期水平。

2018年四季度本市经营性用地总共成交60幅，环比增加7.14%、同比减少6.25%。成交面积为254.42公顷，环比上涨17.68%、同比下跌10.87%。四季度土地出让金为570.75亿元，相比2017年同期上涨28.71%。受制于供应量下滑，全市四季度经营性用地成交总量应声回落，不过整体土地出让金逆市上扬。

在一季度土地交投发力作用下，2018年经营性用地整体市场表现优于2017年。本市2018年经营性用地年度总共供应184幅，同比2017年增加5.14%，供应面积为750.24公顷，同比微涨1.4%；成交方面，本市年度成交经营性用地总共176幅，同比上涨4.76%，成交面积总计715.93公顷，同比基本持平，土地出让金为1834.47亿元，同比上涨27.55%。

##### 2、浦东新区四季度及年度经营性用地情况

由于住宅用地交投体量的回落，浦东新区本季度经营性用地市场相比2017年同期有所回落。2018年四季度出让经营性用地15幅，环比2018年三季度大涨400%，同比2017年四季度减少37.5%，占全市出让地块数的25%；出让总面积为64.39公顷，环比激增831.84%，同比减少42.42%，占全市出让面积的26%。

浦东新区四季度成交16幅经营性用地，环比2018年三季度增加700%，同比2017年四季度减少30.43%，占全市成交地块幅数的27%；成交总面积为68.8公顷，同比减少36.24%，占全市总量27%；土地出让金总额为129.55亿元，同比下跌13.93%，占全市土地出让金总额的23%。



2018年浦东新区年度出让经营性用地30幅，同比2017年减少34.78%，占全市出让总量的16%，出让面积总计150.43公顷，同比下跌22.77%，占全市出让面积的20%；成交方面，浦东新区年度成交经营性用地30幅，同比减少30.23%，占全市成交幅数的17%，成交土地总面积为150.41公顷，相比同期下滑22.77%，占全市总量的21%，土地出让金总额为305.96亿元，同比上涨2.38%，占全市出让金额总量的17%。



## （二）住宅用地市场

### 1、全市四季度及年度住宅用地概述

本市四季度住宅用地总共供应 50 幅，出让面积 203.03 公顷，在经营性用地供应总量中的占比达 81%。其中，商品住宅用地供应出让 11 幅，同比增加 37.5%，出让面积为 39.6 公顷，同比减少 13.61%；新增租赁住房用地 18 幅，面积为 54.8 公顷，环比分别大涨 20%、20.07%，为加快租赁住房市场发展，租赁住房用地供应节奏继续加快；而保障性用地仍为供应主体，供应出让 21 幅，面积为 108.62 公顷，同比分别下跌 36.36%、39.24%。



年度供应住宅用地总计 121 幅，出让面积为 510.7 公顷，占经营性用地总供应的 68%，较去年占比有所下滑。其中商品住宅用地出让 30 幅，同比减少 6.25%，出让面积为 138.48 公顷，同比减少 25.52%；租赁住房用地新增 34 幅，合计 89.37 公顷，同比分别上涨 61.9%、40.17%；而保障性用地供应出让 57 幅，出让面积为 282.85 公顷，同比分别下滑 20.83%、18.31%。成交方面，本市年度成交住宅用地 118 幅，成交面积达 497.91 公顷，占全市经营性用地成交总量的 70%。其中商品住宅用地成交 27 幅，成交面积为 125.7 公顷，同比分别减少 10%、29.08%，土地出让金为 587.96 亿元，同比增加 2.11%，土地的平均成交地价（此处地价为土地地价，非楼板价，下同）为 46,775 元/平方米，同比上涨 43.98%。租赁住房用地成交 34 幅，面积为 89.37 公顷，同比上涨 61.9%、40.17%。保障性用地成交 57 幅，成交面积为 282.85 公顷，同比分别下跌 19.72%、17.37%。

从成交情况来看，本市四季度共成交住宅用地 51 幅，成交面积达 207.44 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，同比上涨 50%，成交面积为 44.02 公顷，同比下跌 3.97%；土地出让总金额 225.44 亿元，环比下滑 28.04%、同比上涨 29.23%，土地的平均成交地价为 51,213 元/平方米，环比上涨 20.3%、同比上涨 34.57%，为有效控制溢价率，商品住宅用地起始地价普遍提高，因此即使成交体量下滑，但土地出让金不降反升。租赁住房用地成交 18 幅，成交面积为 54.8 公顷，同比分别上涨 20%、20.07%。保障性用地成交地块 21 幅，成交面积为 108.62 公顷，同比分别下滑 34.38%、37.88%。四季度本市住宅用地供求同比回落，保障性用地重回主力支撑。

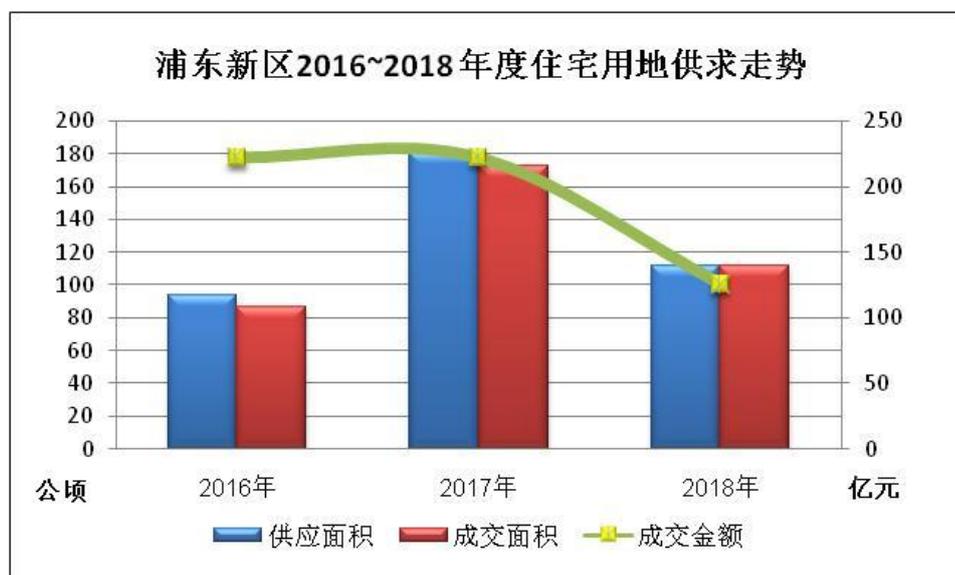
## 2、浦东新区四季度及年度住宅用地概述

浦东新区四季度住宅用地总供应量为 14 幅，面积 57.38 公顷，占全市住宅用地供应总量的 28%。其中，商品住宅用地供应 2 幅用地，占全市商品住宅用地供应比重为 18%；出让面积 6.4 公顷，同比下跌 37.8%，占全市商品住宅供应面积的 16%。租赁住房用地供应 1 幅，出让面积为 5.29 公顷，占全市总量 10%，保障性用地供应出让 11 幅，出让面积为 45.69 公顷。

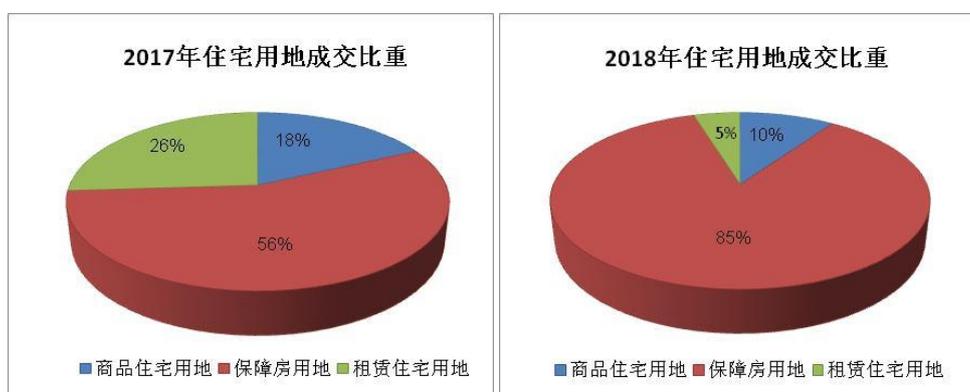


浦东新区后三个季度住宅用地交投市场同比均有回落，导致年度住宅用地的整体供求下行。浦东新区年度供应住宅用地 23 幅，供应面积为 112.05 公顷，占全市住宅用地供应总量的 22%。其中商品住宅用地供应 3 幅，同比 2017 年减少 50%，占全市商品住宅用地供应幅数的 10%，供应面积为 10.81 公顷，同比减少

69.52%，占全市总量的 8%。租赁住宅用地供应 1 幅，供应面积为 5.29 公顷。保障性用地供应 19 幅，比 2017 年同期下跌 5%，供应面积为 95.94 公顷，同比减少 4.44%。成交方面，浦东新区年度成交住宅用地 23 幅，成交面积为 112.05 公顷，占全市住宅用地成交总量的 23%。其中商品住宅用地成交 3 幅，同比下滑 40%，成交面积为 10.81 公顷，同比下跌 65.34%，土地出让金为 48.73 元，同比下跌 42.85%，土地成交平均地价为 45,079 元/平方米，同比上涨 64.91%。租赁住房用地全年成交 1 幅，成交面积为 5.29 公顷，保障性用地成交 19 幅，同比持平，成交面积为 95.94 公顷，同比微跌 0.56%。



四季度浦东新区总计成交 15 幅住宅用地，其中 5 幅地块位于浦东南片区，剩余 10 幅均位于浦东北片区。



从成交面积看，浦东新区四季度住宅用地成交面积 61.8 公顷，占全市住宅

用地成交总量 30%。其中，商品住宅用地成交为 3 幅；成交面积为 10.81 公顷，同比上涨 5.05%，占浦东新区住宅用地成交总量的 25%；土地出让金为 48.73 亿元，同比增加 41.82%，土地成交平均地价为 45,079 元/平方米，同比上涨 35%。租赁住宅用地成交 1 幅地块，成交面积为 5.29 公顷。保障性用地成交 11 幅地块，总计 45.69 公顷。

### （三）商办用地市场

#### 1、全市四季度及年度商办用地概述

本市四季度商办用地总供应 6 幅，同比减少 33.33%，出让面积为 35.44 公顷，同比增加 85.26%；而四季度共成交商办用地 6 幅，同比下跌 33.33%，成交面积为 35.44 公顷，同比上涨 85.26%，长宁和闵行两幅 10 万平发米以上的大规模地块推出，对整体商办用地供求体量提振显著。全市商办用地出让金总额为 121.01 亿元，环比减少 58.58%，同比增加 185.06%；土地成交平均地价为 34,145 元/平方米，环比下挫 57.2%、同比上涨 53.87%，年末杨浦、普陀高价优质商办用地入市交易，助推全市商办用地出让金、地价同比均有上扬。



2018 年第一季度一波供求大幅反弹的驱动下，本市全年商办用地市场均有不同程度的回暖。本市年度商办用地总供应 51 幅，同比增加 15.91%，供应面积为 171.68 公顷，同比增加 48.41%。成交方面，本市年度成交商办用地 48 幅，同比增加 17.07%，成交面积为 163.3 公顷，同比增加 55.3%，土地出让金为 668.1 亿元，同比上涨 75.52%，土地成交平均地价为 40,912 元/平方米，同比上涨 13.02%。

## 2、浦东新区四季度及年度商办用地概述

浦东新区四季度并无商办用地出让成交。



2018 年浦东新区商办用地得益于一季度的出色表现，故全年交投强势反弹。浦东新区年度出让商办用地 6 幅，供应幅数同比持平，占全市该类用地供应总量的 12%，供应面积为 31.38 公顷，同比上涨 51.89%，占全市总量的 18%。年度成交商办用地 6 幅，同比持平，占全市商办用地成交总量的 13%，成交面积为 31.38 公顷，同比增加 51.89%，占全市成交比重 19%，土地出让金为 140.79 亿元，相比同期涨幅为 91.13%，土地成交平均地价为 44,866 元/平方米，同比上涨 25.84%。



#### （四）含住宅的综合用地市场

##### 1、全市四季度及年度含住宅的综合用地概述

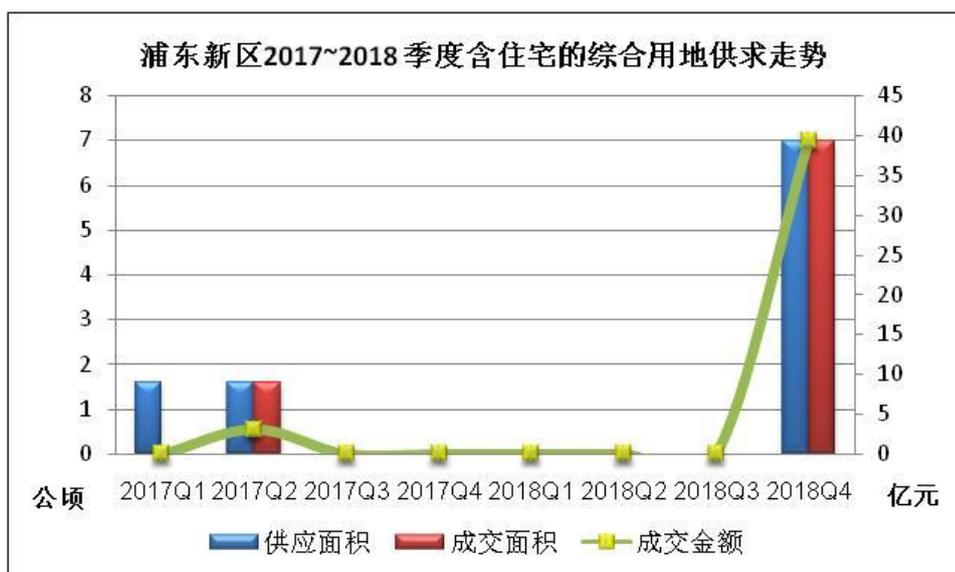
本市四季度含住宅的综合用地总供应 3 幅，环比减少 50%，出让面积为 11.54 公顷，环比下跌 73.05%；成交地块为 3 幅，环比减少 40%，成交面积为 11.54 公顷，环比减少 72.54%。土地出让金总额为 77.74 亿元，环比减少 58.99%；土地成交平均地价为 67,366 元/平方米，环比上涨 49.33%。由于 2017 年同期无含住宅的综合用地交易，无法形成同期对比；若与上季度交投体量相比，回落幅度较大，因此导致土地出让金相应减少，不过 2018 年四季度全市成交的含住宅的综合用地多数位于中心城区，地价水平较高，结构性因素影响下全市整体地价水平环比出现上涨。



本市年度含住宅的综合用地总供应 12 幅，同比增加 100%，供应面积为 67.84 公顷，同比大幅上涨 140.06%。成交方面，本市年度成交含住宅的综合用地 10 幅，同比增加 100%，成交面积为 54.7 公顷，同比增加 72.39%，土地出让金为 272.09 亿元，同比涨幅达 223.96%，土地成交平均地价为 49,742 元/平方米，同比上涨 87.92%。

##### 2、浦东新区四季度及年度含住宅的综合用地概述

浦东新区四季度含住宅的综合用地总供应 1 幅，出让面积为 7 公顷，占全市总量的 61%；成交同为 1 幅，成交面积 7 公顷，占全市总量依旧为 61%；土地出让金为 39.38 亿元，占全市总量 51%；土地成交平均地价为 56,257 元/平方米。



浦东新区年度出让含住宅的综合用地仅 1 幅，供应幅数同比减少 50%，占全市该类用地供应总量的 8%，供应面积为 7 公顷，同比增加 121.52%，占全市总量的 10%。年度成交含住宅的综合用地 1 幅，同比持平，占全市含住宅的综合用地成交总量的 10%，成交面积为 7 公顷，同比大幅上涨 343.04%，占全市成交比重 13%，土地出让金为 39.38 亿元，相比 2017 年提升显著，土地成交平均地价为 56,257 元/平方米，同比上涨达 191.43%。



### 3、热点地块

#### 真如综合地块近百亿成交

四季度中海发展联合中环集团以近 94 亿元总金额底价夺得普陀区四幅地块，总体占地面积达 7 万平方米左右，规划地上建筑面积达 22.8 万平方米，地块均为区域内“城中村”改造项目。

四块用地分别为石泉社区 W060401 单元 A11A-01 地块，居住用地，出让面积 14904.1 平方米，成交总价 19.4 亿元，成交楼面价 52040 元/平方米；石泉社区 W060401 单元 A07A-04，居住用地，出让面积 23122.1 平方米，成交总价 29.3 亿元，成交楼面价 50690 元/平方米；石泉社区 W060401 单元 A06-04 地块，住办用地，成交总价 37.4 亿元，成交楼面价 45690 元/平方米；真如社区 W060802 单元 F04-05 地块，商办用地，成交总价 7.9 亿元，成交楼面价 15334 元/平方米。

此次四幅地块相互临近，位于内中环之间，地处真如城市副中心核心位置，区位优势较大，同时地块毗邻轨交 11 号线真如站，距离 7 号线岚皋路站不远而且还有在建 14 号线，交通通达性高；四地块结合商、住、办属性为一体，将形成真如又一大型综合体项目，或同此前的李嘉诚项目成为真如的双地标。

两幅居住用地的成交楼板价超过 5 万元/平方米，不过真如区域内次二手房均价已在 8 万元/平方米以上，房龄较大的二手房价格均价超过 5 万元/平方米，以目前的市场情况看，地块成交楼板价并不高，而且这两幅地块出让条件中没有要求自持 15%住宅用于租赁，因此开发商可具有较大操作空间。其余两幅住办用地和商办用地，出让条件均明确引入行业、功能业态以及不同物业形态的自持要求。总体而言，本次成交的普陀地块多为常规性出让条件，不算严苛，或更有利于开发企业专注项目本身的质量与品质。

**总结：**纵观整个 2018 年土地交易市场，有一个共同点就是地价水平的回升，随着建设用地减量化进一步深化所带来的土地稀缺性加剧是其中一方面原因，另外政府提高土地底价控制溢价水平同时寻求更具实力的拿地企业也是原因之一。从土地交投看，经营性用地供求体量与 2017 年相比基本持平，但是成交结构出现变化，租赁住房用地、商办用地和含住宅的综合用地交易量开始回升，相应的保障性用地、商品住宅用地有所下滑。另外地块成交的价格水平受到有效控制，底价成交为主基调，同时商品住宅用地的土地流拍幅数出现上升，原因在于地价上涨招挂复合出让使拿地门槛提升，融资困境新盘限价使房企处境艰难，因此开发商拿地也变得更为谨慎理性。浦东新区全年经营性用地交投量出现回落，主要在于住宅用地市场走低的影响，反之商办用地、含住宅的综合用地交易情况优于 2017 年。

2018年推出的21号文《上海市人民政府关于印发本市全面推进土地资源高质量利用若干意见的通知》提出，到2035年，规划建设用地总规模控制在3200平方公里以内；城市开发边界内强化城镇建设集中布局、集约紧凑发展，规划建设用地总量控制在2600平方公里；城市开发边界外重点推进低效工业用地和农村宅基地减量，规划建设用地总量减少到600平方公里。目前土地市场主导理念依旧是逐年减少新增建设用地，加强盘活存量用地，因此后期整体土地市场保持平稳走势，或有小幅回调的可能。而在促进租赁住房市场发展方面，土地市场年内出现新尝试，一是农村集体建设用地使用权建设租赁住房挂牌入市交易试点，二是部分商品住宅用地上调用于住房租赁的建筑面积自持比例，预计后期对于以上尝试将会持续深化。

## 四、住宅市场分析

### （一）商品住宅市场

#### 1、四季度及年度全市商品住宅市场

##### （1）综述

2018年四季度，全市商品住宅新增供应量为291.90万平方米、同比激增927.89%；成交量为152.97万平方米、同比增加30.31%；成交均价为61,564元/平方米、同比上涨25.04%。

从历史同期看，全市商品住宅新增供应量持续走低，在2017年四季度达到低谷，供应面积仅28.40万平方米，也是近五年来各季度新增供应最低水平。市场经过2017年低位盘整后，在2018年触底反弹，全市商品住宅新增供应量回到近5年同期中位水平。值得注意的是，在供应量大幅回暖的情况下，成交量并没有受到很好的提振效果，仍处于历史同期较低位，这主要是由于本季度有近3.5成的新盘集中在12月下旬开盘，交易时间不充分使成交未能得到及时转化。此外，本季度成交均价看似上涨，实际上是因改善型新盘占比扩大而引起的结构性上调。



2017年至2018年上半年，因限价政策持续严格执行，开发商对市场的预期逐渐转变，加上资金周转日渐趋紧，2018年下半年新盘入市节奏加快，使上海商品住宅市场供应量成倍增长。四季度新增供应环比减少5.96%，虽相比上一季度略有放缓，但在近两年中仍处于高位。由于下半年市场供应闸口放开，全市新房存量持续增加，缓解了前期供不应求的态势，有益于住宅市场的稳健发展。此

外，因部分新盘推盘较晚，成交滞后导致本季度成交量环比减少 33.34%。值得注意的是，2018 年高端新盘集中入市且成交表现较好，不断推高上海商品住宅市场的成交均价，继二季度超过 5 万元/平方米后延续上扬趋势，于四季度再创新高，成交均价首次突破 6 万元/平方米。

从全年情况来看，2018 年全年，全市商品住宅新增供应量为 836.49 万平方米、同比增加 120.23%；成交量为 646.51 万平方米、同比微涨 1.29%；成交均价为 53,432 元/平方米、同比上涨 11.53%。全市商品住宅市场新增供应的回暖对于交易市场的提振效果不佳，而在改善型楼盘项目热销的带动下，全年整体房价水平出现上扬。



## (2) 热点板块

2018 年四季度，全市商品住宅成交情况打破了以往远郊刚需板块长期占据榜首的惯例，大三林板块在上季度攀升第五后势头不减，在本季度夺得成交排行首位。值得注意的是，2018 年下半年，改善型态势愈发突出，本季度大三林板块及彭浦、永和板块成交均价都超过了 8 万元/平方米，相比上一季度又多增一个板块。

此次，宝山区共有两个板块进入成交排行前十，其中大华板块表现抢眼，成交量环比增长 205.48%，超过以往的成交大户嘉定新城板块，位居第二。这主要是板块主力项目大华碧云天在本季度推盘，成交面积达 7.42 万平方米，位居全市成交榜首之位。该项目此次共计加推 1347 套房源，户型多样，涵盖 95-172 m<sup>2</sup> 3-4 房，可以满足不同客群需求。项目周边基础配套较为成熟，商场、学校和医院一应俱全，能满足日常生活所需。另外，项目距中环路高架 500 米，可直接通达市

区，自驾出行较为方便。不过，由于轨交 15 号线仍在建设中，距项目 750 米处的祁安路站还未开通，而且周边公交车线路较少，短期内公共交通出行便捷度不高。截止至四季度末，该项目共去化了 47.74%，表现较为一般。

本季度，“网红”高端盘静安府两次加推，使彭浦、永和板块成交结构上移，成交均价大幅上调，成为近一年上榜板块中均价最高的一个板块。静安府西区在 10 月推出共 478 套房源，东区在 12 月再次加推 234 套房源，户型涵盖 94-147 m<sup>2</sup> 的三房及四房，成交均价 85,491 元/平方米。本次推出的户型中，95 m<sup>2</sup> 三房和 135 m<sup>2</sup> 四房户型设计紧凑，总价合理，加之周边配套逐渐完善，潜力较大。不过该项目临近高架和规划中的垃圾中转站，今后受空气、噪音污染影响较大。而且本季度两次推盘的装修交付标准相比前期分别下降了 5,000 元/平方米和 3,000 元/平方米。因受垃圾回收站和推盘频率过密等影响，这两次加推相比之前略显失色，开盘当日分别去化 63%与 90%，并未如今年 4 月及 8 月一般推盘当日即全部售罄。

从上述热门板块的情况看，本季度刚需去化遇冷，而改善型项目热度不减，继续推高板块的均价水平。主要是因为高端改善盘较为稀缺，且在限价政策推动下性价比凸显，故整体去化情况较好。而对于刚需来说，房源量更为充足，可选择范围较广，在目前购房者趋于理性的情况下，仅自身优势较为突出的项目才能获得市场的认可。

#### 2018 年四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	大三林板块	85,684	904	82,605	70.78
2	大华板块	74,481	645	55,398	41.26
3	嘉定新城板块	73,419	606	37,475	27.51
4	城桥镇	65,979	582	28,342	18.70
5	周康板块	59,886	507	52,332	31.34
6	青浦镇板块	53,249	502	39,537	21.05
7	临港新城板块	46,126	390	26,187	12.08
8	彭浦、永和板块	40,976	372	86,812	35.57
9	金汇板块	30,957	341	31,078	9.62
10	罗店板块	37,205	341	37,529	13.96

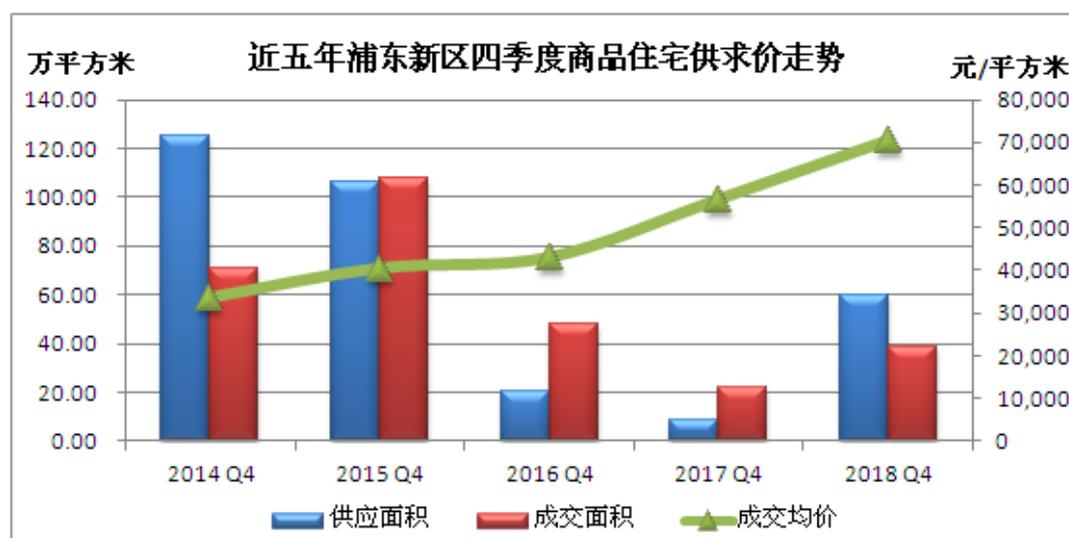
## 2、四季度及年度浦东新区商品住宅市场

### (1) 综述

2018 年四季度，浦东新区的商品住宅市场成交面积、供应面积与成交均价三线齐升。其中，新增供应量为 59.76 万平方米、同比激增 576.01%；成交量为 38.68 万平方米、同比增加 76.21%；成交均价为 70,400 元/平方米、同比上升 24.23%。

从近五年同期看，本季度浦东新区商品住宅新增供应大幅提升，不过同比增幅仍不及全市。受供应提振影响，区域成交量也相应回暖，但仍处于历史低谷阶段，与全市相比，成交量同比增幅扩大了 45.9 个百分点，可见本季度浦东新区商品住宅的成交表现依然好于全市，主要是因为多个高端新盘项目集中入市且市场认可度较高，不仅带动成交量的提升，也推高了成交均价，使得本季度区域均价首次突破 7 万元/平方米，创下新高。

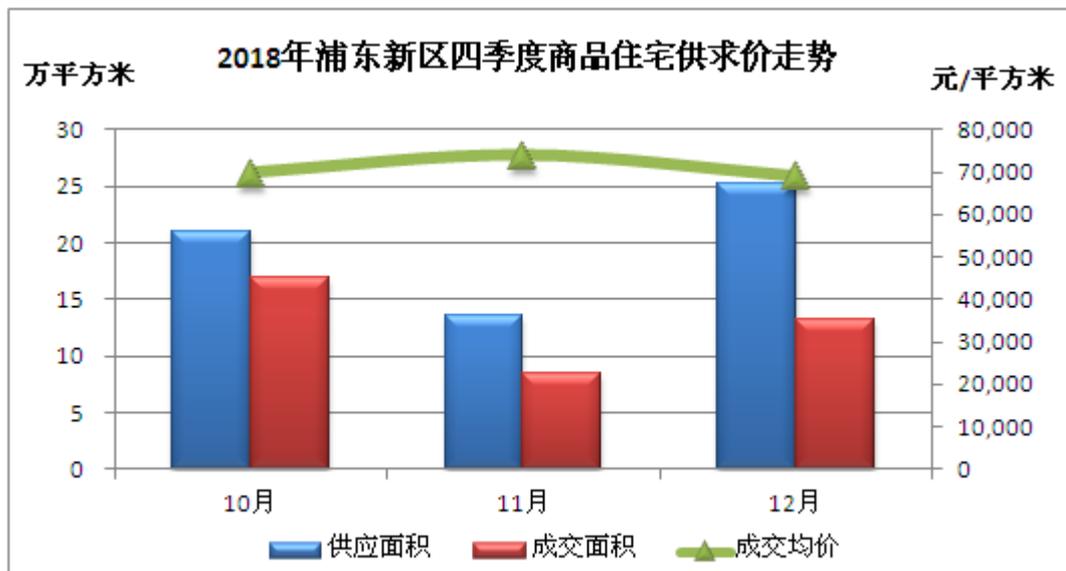
从全年情况来看，2018 年浦东新区商品住宅的新增供应总量为 162.31 万平方米、同比增加 120.12%；成交总量为 133.37 万平方米、同比减少 0.72%；成交均价为 59,378 元/平方米、同比上涨 18.29%。



从 2017 年以来各季度情况看，2018 年下半年浦东新区的商品住宅市场供应端持续放量，四季度区域新增供应量虽环比减少 4.01%，但仍处于近两年高位，不过，因部分新盘入市较晚导致成交未能及时转化，成交量环比减少了 24.7%，整体行情与全市相一致。此外，本季度区域改善态势不减，成交均价持续走高，环比上一季度上涨 23%，涨幅相较于全市扩大了 10.6 个百分点。



从四季度各月的情况看，浦东新区当季的新增供应平稳有序释放，连续三月的供大于求使得区域新房存量不断增加。值得注意的是，本季度九庐、九龙仓滨江壹十八、万科翡翠滨江等多个高端项目集中入市，使得各月成交均价都维持在68,000元/平方米以上，其中，11月成交均价达74,029元/平方米，创下历史新高。



## （2）热点板块

2018年四季度浦东新区成交前十板块中，北片区板块占据七席，较三季度多出一位，不过周康板块排名上升至“榜眼”位，使得南片区相比上一季度多一个板块入围前三。

本季度，高桥、高行板块表现较为突出，成交环比大幅增加 351.97%，增幅仅次于陆家嘴板块及南浦板块。板块的主力成交项目为“网红盘”森兰名轩，该项目位于自贸区腹地的森兰国际社区，距6号线东靖路站步行距离约540米左右，交通出行较为便捷。此次开盘共计加推194套房源，涵盖高层、洋房和叠墅三种类型，面积段覆盖面较广，适合多种类型的客群。另外，森兰名轩容积率仅1.2，并采用人车分离设计，居住舒适度也较高。不足之处在于，目前项目周边多为待开发区域，且在短期内基础生活配套、商业配套等较为缺乏，影响居住体验及氛围。除此之外，外高桥作为工业产业聚集的板块，存在一定的工业污染，周边集卡、货车也较多，环境受到较大的影响。由于该项目此次推盘均价仅5.5万元/平方米价格，不但低于周边同品质楼盘，与自身的二手成交价相比也低了近2.5万元/平方米，显著的价格优势使其备受瞩目，开盘当月便全部售罄。

本季度，前滩商务区新盘项目热度不减，其中，热门新盘晶耀名邸在本季度继续加推，并占据了区域项目成交排行榜的首位，前滩东方逸品虽不是当季推盘，但成交量紧随其后位居第二，推动大三林板块荣登成交量榜首之位。

值得注意的是，本季度榜单上除了临港新城板块及惠南板块成交均价在3万元/平方米以下，其余八个板块成交均价都超过了5万元/平方米，其中，供应稀缺的陆家嘴板块、南浦板块以突破10万元/平方米的均价在今年首次入榜。由此可见，四季度区域商品住宅市场的成交结构中，改善型占据了绝对的主导地位。

### 2018年四季度浦东新区商品住宅成交面积前十板块

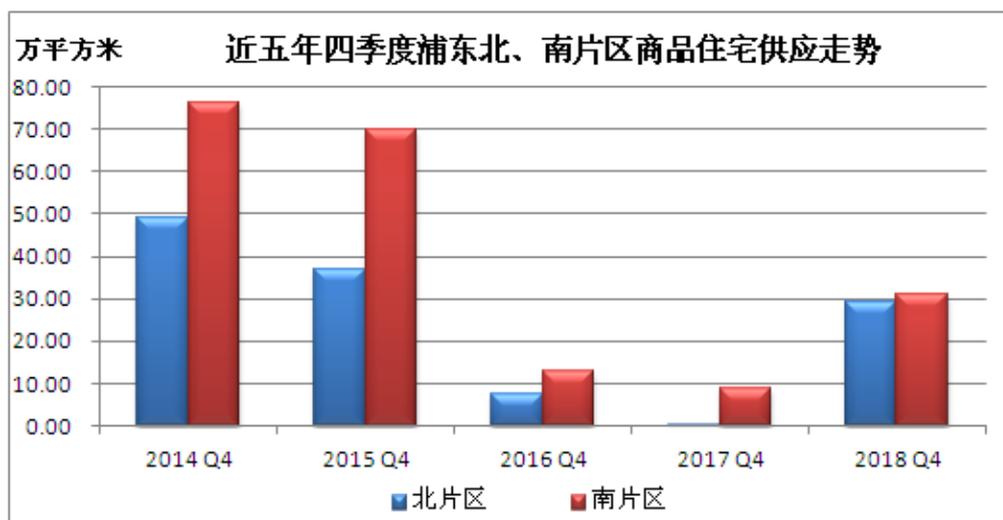
排名	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	大三林板块	85,684	904	82,605	70.78
2	周康板块	59,886	507	52,332	31.34
3	临港新城板块	46,126	390	26,187	12.08
4	陆家嘴板块	42,396	202	124,792	52.91
5	花木、北蔡板块	35,022	223	87,847	30.77
6	高桥、高行板块	33,401	216	53,699	17.94
7	曹路板块	22,745	186	57,237	13.02
8	惠南板块	18,328	168	29,765	5.46
9	南浦板块	15,423	47	105,393	16.25
10	张江板块	7,442	61	62,590	4.66

### 3、浦东北片区、南片区商品住宅市场

#### (1) 供应情况

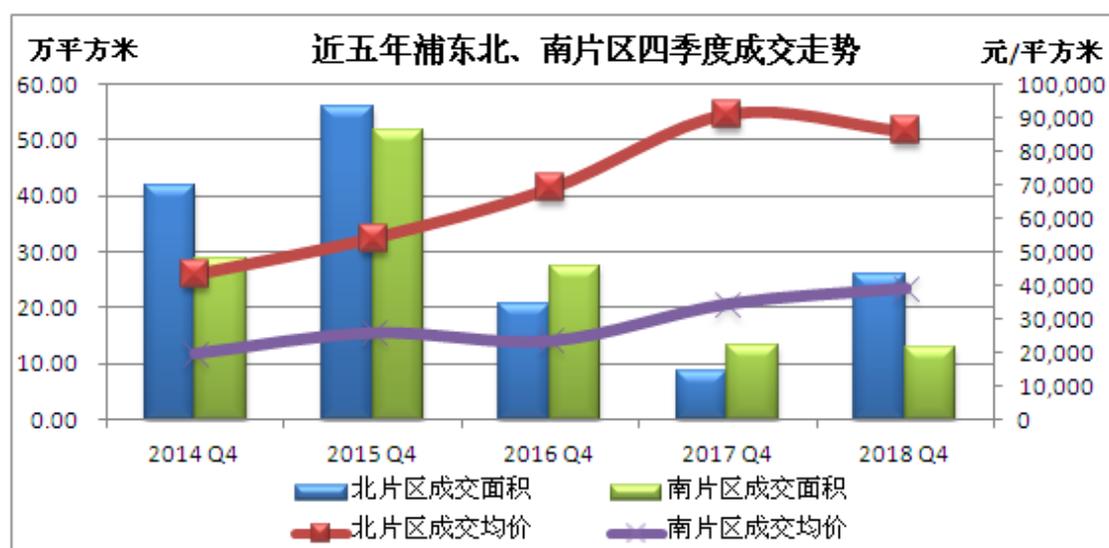
2018年四季度，浦东北、南片区新增供应双双大幅回升，其中北片区成交量环比减少17.46%，南片区成交量环比、同比分别增加13.37%和249.41%。

本季度，浦东北、南片区新增供应量较为均衡，北片区共计十个新盘入市，均为改善型项目，其中九庐、九龙仓滨江壹十八、仁恒公园世纪、万科翡翠滨江四个项目均价都超过10万元/平方米，可见中心城区新增供应占比大幅提升，缓解了前期高端新盘一房难求的现象。



## (2) 成交、均价情况

从近五年四季度的成交走势看，本季度浦东北、南片区量价走势有所分化，北片区成交大幅回暖，成交面积 25.83 万平方米、同比增长 200.70%；而南片区成交略有下滑，成交面积 12.85 万平方米、同比减少 3.83%。可见四季度区域商品住宅市场分化明显，高端项目由于区位较好、稀缺性较高，市场响应情况良好，而远郊新盘逐渐降温，部分自身优势不突出的项目成交遇冷。成交均价方面，北片区的均价为 86,014 元/平方米、同比下降 5.63%；南片区的均价为 39,010 元/平方米、同比上涨 13.07%，北、南片区成交均价走势的不同，主要是受推盘项目结构变化的影响。

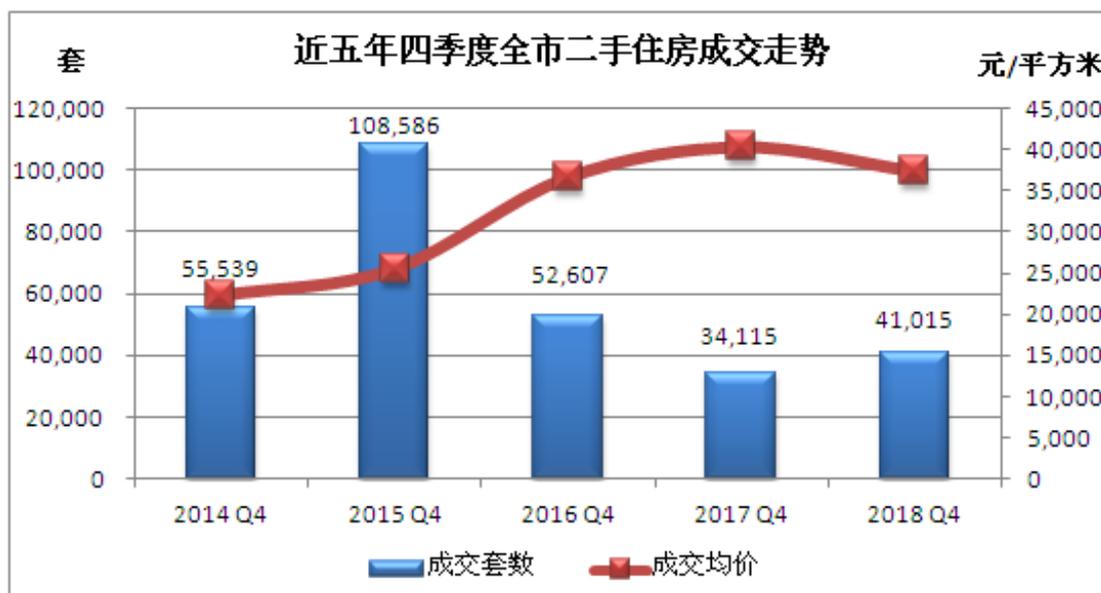


## （二）二手住房市场

### 1、四季度及年度全市二手住房市场

#### （1）综述

2018年四季度，全市二手住房呈现量升价跌态势，成交总量为41,015套、同比增加20.23%；成交均价为37,410元/平方米、同比下降7.19%。二手住房市场与商品住宅市场均价价差进一步扩大，主要是因为商品住宅市场受成交结构影响较大，改善型新盘的批量入市导致成交均价表面上呈现上涨趋势，实际上，商品住宅市场的价格走势与二手住房市场趋同，且正是由于商品住宅限价销售，从而引起二手住房市场整体降温，价格不断下行。



2018年以来，除了一季度受传统节日影响导致成交平淡，其余各季度二手住房成交量均稳定在4万套以上。本季度成交量环比上一季度减少1.19%，成交均价延续下跌趋势，环比下跌3.31%，相比上一季度降幅略有缩小。经过一整年的价格调整，目前二手住房市场均价已重回2016年年末水平。

在房地产调控政策的持续影响下，商品住宅对二手住房的价格传导作用愈发明显，2018年下半年大量限价新盘集中入市，给二手住房市场带来了明显的冲击。与商品住宅市场相比，二手住房市场房源量更为充足，而市场需求却在调控抑制、信贷收紧、预期向下等多重因素影响下持续低迷，供需逆转使得买卖双方心态转变，越来越多的房东加速让价以促进成交，导致二手住房市场价格持续下跌。综合来看，2018年二手住房市场呈现明显的“以价换量”态势，房价通过

调整正逐步回归合理，下跌幅度开始逐渐收窄，可见二手住房市场目前已处于低位，不存在进一步大幅下探的可能。

从全年情况看，全市二手住房成交套数仅为 164,133 套、同比回升 10%，成交均价为 39,249 元/平方米，同比微涨 0.14%。2018 年二手住房交易市场表现虽优于 2017 年，但是远低于 2015、2016 年的市场行情，仍处于低位运行。



## (2) 热点板块

2018 年四季度，从全市二手住房成交的热门板块情况看，上榜板块与前期基本相同，成交前十仍是由动迁房小区或老公房集中板块所占据。

浦江板块今年首次攀登榜首，四季度板块成交量 1,208 套，环比、同比分别增加 3.87% 和 57.5%，涨幅明显高于全市平均水平，而成交均价环比、同比则分别下滑了 3.07% 和 3.65%，主要是由于板块内的大型动迁房小区浦江瑞和城九街区集中成交所致，据统计该小区在 11 至 12 月的月度成交量分别位列全市第三和第四。由于板块内动迁房占比高达 60.42%，充足的房源量使得同质竞争较为激烈，有价格优势的房源更快成交，导致板块均价持续下跌。此外，热门板块中松江泗泾板块的表现也相对较好，四季度成交量环比、同比分别增加 36.19% 和 101.11%，同样也是由塘和家园、新凯家园等动迁房小区集中成交所致。

整体来看，四季度的热门板块分布较为均匀，普通刚需及改善型刚需平稳有序释放，成交均价延续下跌趋势。

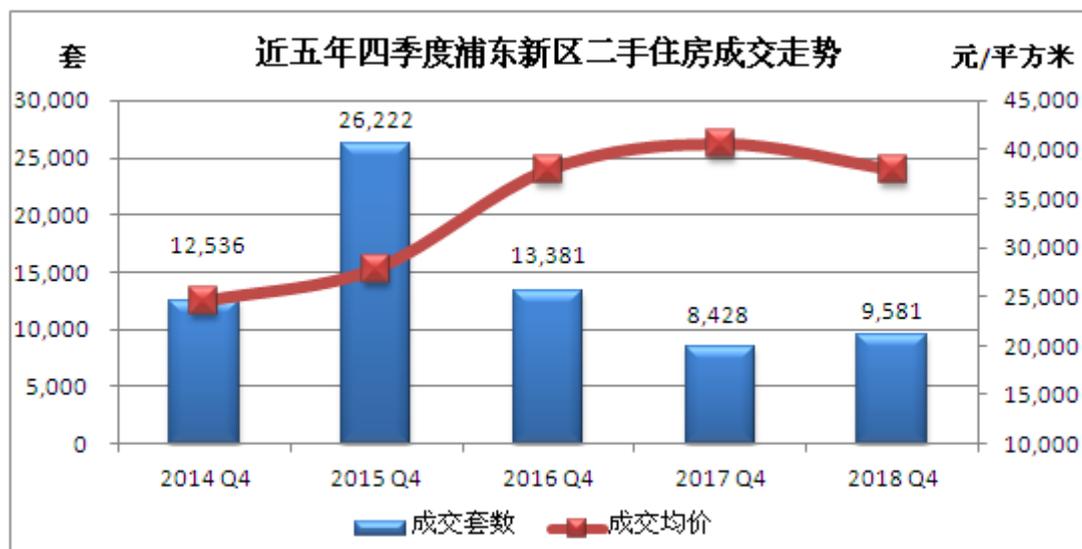
## 2018年四季度全市二手住房成交套数前十板块

排名	区域	板块	成交套数	成交均价 (元/平方米)
1	闵行	浦江板块	1,208	27,033
2	浦东新区	金桥板块	1,157	41,793
3	青浦	青浦新城板块	1,004	23,981
4	奉贤	南桥新城板块	985	21,194
5	嘉定	嘉定主城区板块	936	26,890
6	松江	泗泾板块	907	25,657
7	浦东新区	浦东世博板块	874	41,861
8	浦东新区	三林板块	855	41,315
9	宝山	顾村板块	844	30,136
10	浦东新区	周康板块	833	28,949

## 2、四季度及年度全市二手住房市场

2018年四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9,581套、同比增加13.68%；成交均价为37,899元/平方米、同比下降6.48%。

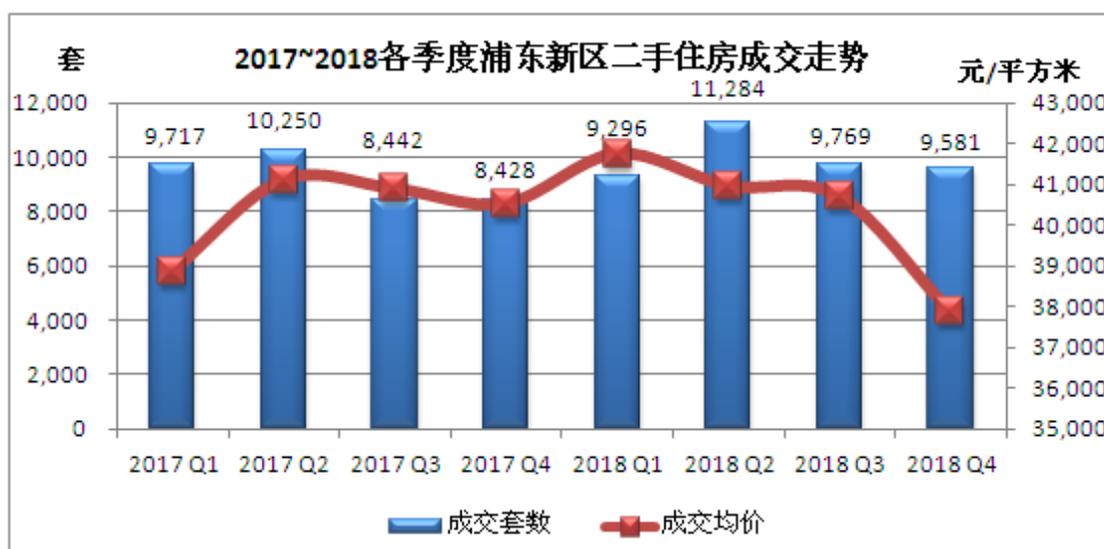
从近五年同期来看，本季度区域二手住房市场延续了2017年低位盘整的态势，成交量虽有回升，但仍处于历史较低位。此外，受限价新房持续入市的冲击，2018年下半年二手住房市场价格开始松动，本季度区域市场成交均价降幅相比前三季度进一步扩大，价格重新回到2016年四季度水平，与全市走势相一致。



从2017年以来各季度的情况看，本季度浦东新区二手住房市场呈量稳价跌

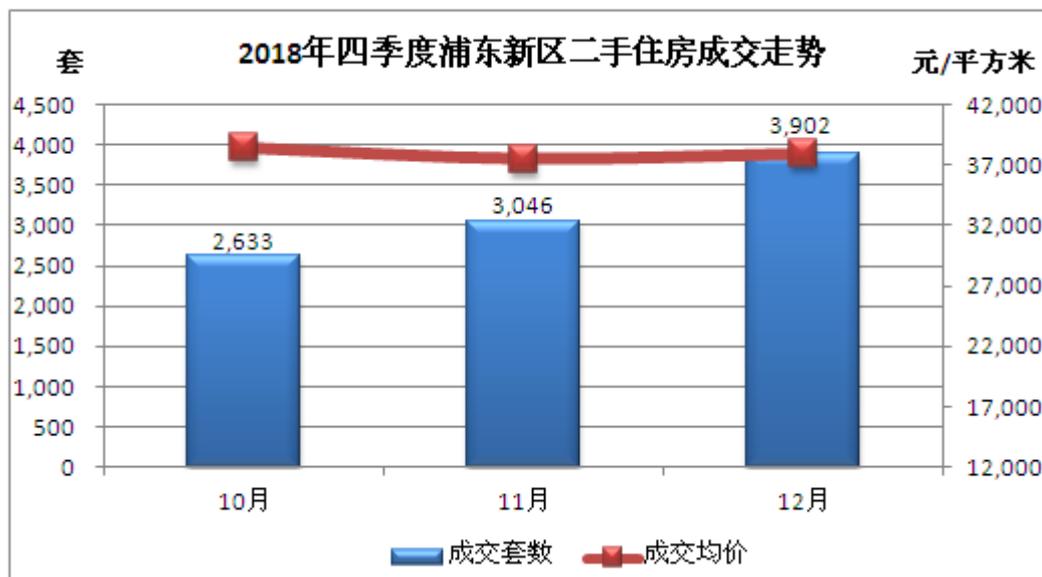
态势，成交总量环比小幅下滑 1.92%，降幅较全市高出 0.73 个百分点；成交均价环比下跌 6.9%、较全市扩大 3.59 个百分点。整体来看，2018 年浦东新区二手住房市场处于较明显的下行通道，本季度成交均价加速回落，价格跌至近两年以来的最低位，年末大体量新盘入市冲击二手住房市场，迫使房东以价换量，导致均价水平大幅下滑。

从全年来看，浦东新区成交总量为 39,930 套、同比增加 8.39%；成交均价为 40,358 元/平方米、同比上涨 0.13%。与全市相比，浦东新区的成交量同比增幅有所放缓，成交均价的同比涨幅基本持平，整体走势与全市行情相符。



从四季度各月的走势看，浦东新区 10-12 月成交量逐步回升，与全市表现相一致。经过长时间的观望与博弈，年末市场成交意愿加强，12 月区域共计成交 3,902 套，环比上升 28.1%，同比上升 27.77%，成交量仅次于 3 月和 5 月。

与此同时，成交均价继续下滑，11 月区域成交均价 37,487 元/平方米，达到近一年最低点，12 月成交均价虽小幅回升，但与 11 月几乎持平。经过近一年的调整，价格逐步回归合理，预计市场短期内将维持较稳定的运行状态。



### 3、浦东北片区、南片区二手住房市场

#### (1) 综述

从近五年四季度浦东北、南片区的二手住房成交走势看，2018年四季度北、南片区表现相一致，成交量相比去年同期有所回升。其中，北片区的成交量为6,780套、同比增加15.13%，增幅低于全市水平5.1个百分点；南片区的成交量为2,801套、同比增加10.32%，增幅低于全市水平9.91个百分点。

本季度，浦东北、南片区二手住房成交量同比增幅均低于全市平均水平，值得注意的是，南片区今年以来首次季度成交同比表现不如北片区。主要是由于住宅市场持续下行，使得资金有限的刚需客群有了更大的选择空间，在相同预算下，配套更成熟、交通更便捷的区域成为购房者的首选，加上远郊刚需在市场降温时需面临较大的风险，导致本季度南片区成交占比萎缩。



从 2017 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略有下滑，环比降幅分别为 1.27%和 3.48%。与此同时，成交均价也出现下跌，北、南片区本季度成交均价分别为 43,308 元/平方米和 23,350 元/平方米，环比分别下跌 6.18%和 5.6%。整体来看，浦东北、南片区在四季度价格跌幅均大于全市，主要是由于两大片区区域范围较广，供大于求导致同质竞争较为激烈，临近年末，房东为缩短交易周期加速让价，使得区域市场整体价格领跌全市。



## (2) 热点板块

从 2018 年四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均涨跌不一，呈现不同的分化态势。

从成交环比情况来看，北片区金桥板块、浦东世博板块等传统市中心的成熟

居住板块本季度表现亮眼，成交量逆势上扬。主要是由于板块内老公房集中，议价空间的不断扩大，吸引了部分注重生活便捷度的刚需购房者，推动板块整体成交量的回升。而南片区由于动迁房小区集中，各板块成交量的波动，更多是受动迁房小区集中上市的影响。

**2018年四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	1,157	3.86%	周康板块	833	-8.06%
2	浦东世博板块	874	7.50%	惠南板块	744	-9.71%
3	三林板块	855	-0.23%	临港新城板块	555	10.78%
4	外高桥板块	769	-1.28%	航头板块	484	1.68%
5	川沙板块	532	-7.32%	祝桥板块	96	-10.28%

**总结：**2018年四季度，全市商品住宅行情相较三季度略有回调，但整体相较2017年同期仍有较明显的提升，尤其是新增供应也维持了较大的力度、总量接近300万平方米的水平，不过鉴于当期活跃的项目有相当一部分定位为中高端，在一定程度上会遏制成交的进一步放量，而与之相对，商品住宅成交均价的环比、同比涨幅都较三季度进一步小幅扩大，导致年末商品住宅市场量跌价升。再看二手住房市场，四季度的行情表现整体较为平稳，与三季度相比交易总量基本相当，而成交均价则呈现进一步下滑态势，均价同比、环比双双下滑的情况已经延续了两个季度，可见市场以价换量的格局已愈发明显。年末，除了部分库存高企的三四线城市的楼市调控进行了局部微调，热点一二线城市依旧维持着高压态势，尽管并未进一步收紧，但对市场的影响依旧，四季度上海住宅市场整体维持着量价齐稳的低速运行态势，而这或也将成为今后较长时间内的楼市主旋律。

### （三）季度市场关注

#### 金融市场专题

改革开放以来中国金融体系稳步发展，对实体经济的服务支持力度和规模也不断提升，但部分企业融资难、融资贵的问题依然存在。在房地产市场下行、信贷政策定向收紧而货币政策宽松的背景下，2018 年全国的企业部门、私人部门的融资环境是怎样的，我们针对上述问题进行了具体分析和探讨。

##### ➤ 企业部门

2017 年下半年，国家发展改革委办公厅先后发布了《关于在企业债券领域进一步防范风险加强监管和服务实体经济有关工作的通知》、关于修订《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的公告，积极防范企业债券领域地方政府债务风险，对融资渠道展开进一步定向指导。政策导向上更为严厉，这也使得 2018 年整体融资环境不佳，企业融资成本和融资难度双升。上半年，为了解决国内融资难的问题，部分企业更是寻求海外融资渠道应急。不过，年末企业债券融资规模回升，又出台相关政策支持企业融资，2019 年融资环境有望改善。

##### 国内融资环境不佳，房企上半年海外发债解近渴

2017 年下半年，国家发展改革委办公厅先后发布了《关于在企业债券领域进一步防范风险加强监管和服务实体经济有关工作的通知》、关于修订《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的公告，积极防范企业债券领域地方政府债务风险，提高信息披露质量和效率，对融资渠道展开进一步定向指导。政策导向上，监管层对防范金融风险 and 去杠杆的态度严厉，这也使得 2018 年整体融资环境不佳，企业融资成本和融资难度双升。

而房企作为高杠杆资金密集型企业，融资渠道受限无疑是“心头大患”，再加上房贷利率不断上调、银行资金成本抬高，诸多房企同样面临资金成本的压力。随着国内融资难度的持续提升，境外融资成为各大房企融资重要方式之一。Wind 数据显示，2018 年以来仅 A 股上市房企就有超过 30 家发布了美元债券融资方案，同时上半年境内房地产企业已公告计划发行的海外债券达 60 多只，发行总额超

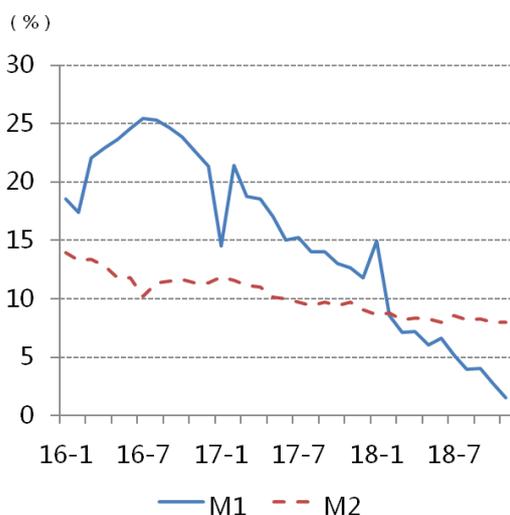
过 240 亿美元，比去年同期大幅上升约 105%；2018 年下半年，房地产海外融资债券到期规模在 564.75 亿元水平，2019 年到期规模增长到 1436.95 亿元。

相较于国内，海外发债要求相对宽松，企业只需满足基本财务要求、完成信息披露即可，且发债时间短、效率高，流程也较为简便，有效提高资金募集效率。对于偿债期不断临近、国内又融不到钱、急需用钱的房企来说就显得尤为关键。不过，5 月国家发展改革委、财政部联合发文，重点为严格防范外债成为地方政府债务的风险源，可见政府已开始高度关注外债情况。随着国内房企境外发债量的扩大，不排除监管机构可能会采取控制外债发行节奏和规模的措施，以保障债务的安全性。

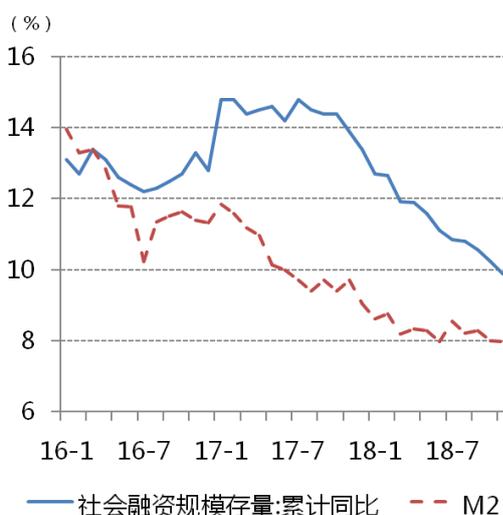
### 社会融资规模增速下降，年末企业债券融资规模回升

宏观经济指标显示，11 月末，广义货币（M2）余额为 181.3 万亿元，同比增长 8%，增速与上月末持平；狭义货币（M1）余额为 54.3 万亿元，同比增长 1.5%，增速比上月末低 1.2 个百分点。当月末社会融资规模存量为 199.3 万亿元，同比增长 9.9%。其中，对实体经济发放的人民币贷款余额为 133.8 万亿元，同比增长 12.9%。虽然从年末余额来看同比均出现不同程度的提升，但无论是 M1、M2，还是社会融资规模存量，近三年增速基本都呈下降趋势，尤其是社会融资规模存量增速在 2017 年 11 月后极速下滑。政策和监管力度的趋严使得融资渠道收紧、社会融资规模收窄，企业融资难度增加使得企业活期存款下降，进而引起货币量增速放缓。

图：M1 和 M2 增速



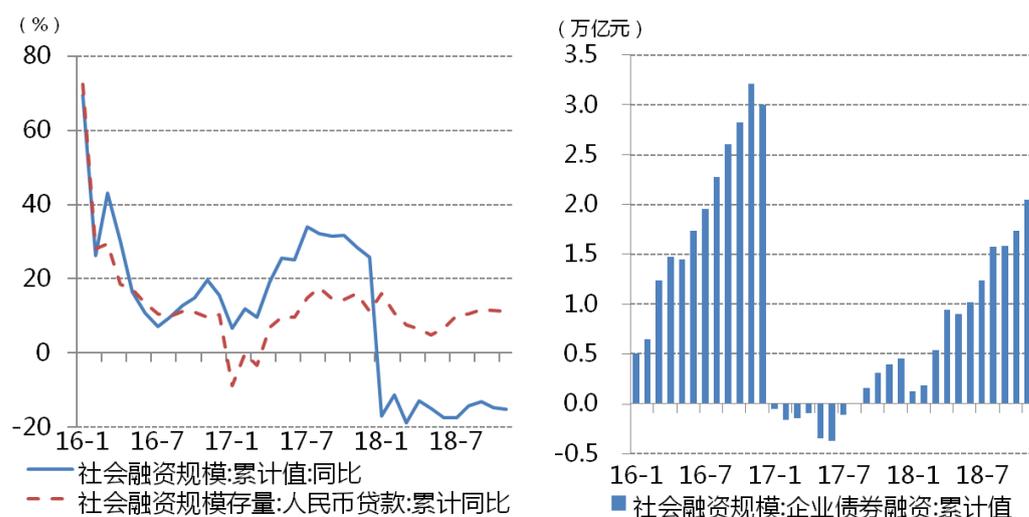
图：M2 和社会融资规模存量增速



数据来源：统计局，Wind

而从社会融资规模增量情况看，2018 年 1-11 月累计社会融资规模增量为 17.6 万亿元，比上年同期减少 15.2%，较上月减少 0.5%。其中，企业债券累计增加 20,509 亿元，同比多增 414.6%，较上月减少 51.4%。社会融资规模自 2017 年 11 月开始增速骤降，累计同比变化一直为负，而从企业债券融资规模来看，2018 年有回暖迹象，虽未达到 2016 年的水平，但是已经摆脱了 2017 年的惨淡行情。

图：社会融资规模和人民币贷款增量增速 图：企业债券融资增量



数据来源：统计局，Wind

### 政策出台支持企业融资，2019 年融资环境或有改善

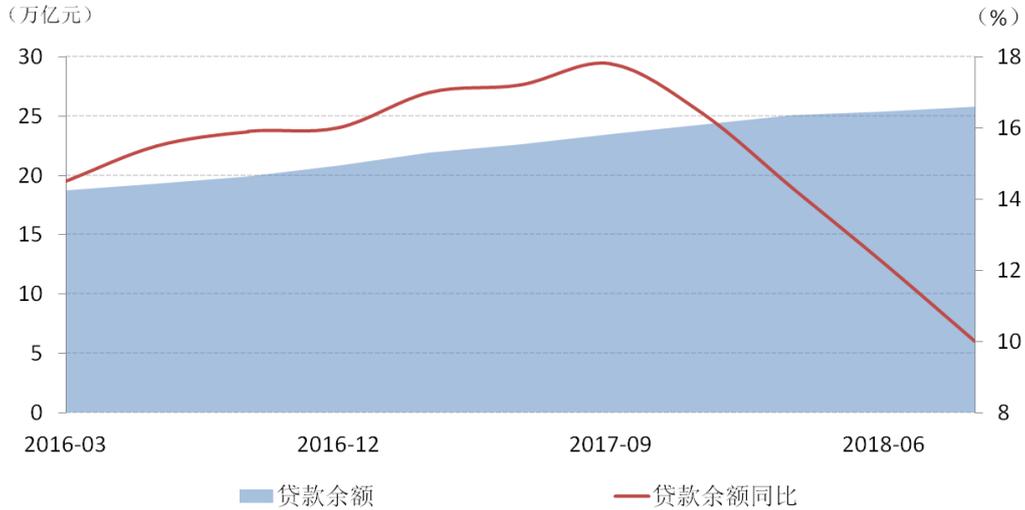
近两年国家对于企业债券融资的监管政策进一步收紧，去杠杆持续推进，而结果是企业发债成本上行、融资难度加大，不少企业缩小发行规模甚至取消发行。不过，部分企业或在 2019 年迎来曙光。12 月 5 日国家发改委印发《关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》，对于满足相关条件的优质企业发行债券将加快和简化审核程序。

上一次房企发债收紧是在 2016 年 10 月，上交所、深交所先后发文提高房企发债门槛，约束募集资金使用范围；同年 11 月发改委下发《关于企业债券审核落实房地产调控政策的意见》，严格限制房企发债用于商业性房地产项目。本次发改委将满足条件的房企列入重点支持的优质企业是态度上的一个转变，而这一调整对于大型房企来说是明显利好。据相关数据统计和筛选，目前上市房企中约有 19 家满足优质企业的要求。

对于中小房企政策上也有所支持。近年来民营企业的经营情况和融资状况受

到各方关注，2018 年财政部、人民银行、银保监会等多个部门密集出台扶持政策，全年人民银行实施了四次定向降准，12 月 19 日更是宣布创设定向中期借贷便利（TMLF），根据金融机构对小微企业、民营企业贷款增长情况，向其提供长期稳定资金来源。

图：金融机构用于小微企业的贷款情况



数据来源：统计局，Wind

民营企业融资难、融资贵本质上并非央行提供的资金成本过高，一部分原因是遭遇金融机构差别待遇，利率和额度都不及国企，另一方面由于银企信息不对称、企业情况摸底难使得银行在中小企业方面需要承担更高的风险和更多的成本，一定程度上使得银行不敢贷、不愿贷。相关数据显示，近一年小微企业贷款规模增速下降明显。政策的推出可以说是顺应时局，加大对民企有效的金融支持，解决民企融资难融资贵问题。部分企业已经切实感受到变化，2018 年下半年贷款利率稳定、流动性也有所增强，截至三季度末金融机构对小微企业平均利率较上一季度下降约 0.7%。不过，要彻底解决中小房企融资问题，主要还是要破解金融机构“不敢贷、不愿贷”的状况，实施公平信贷，并给予基层经营管理机构更多权限，尤其是对民营企业加强针对性的金融产品，同时增强银行除信贷以外的提供直接融资工具的能力。

## ➤ 私人部门

### ■ 信贷量价

2018 年央行多次降准，实行货币宽松政策、释放大量流动性，但对楼市而言

影响甚微。为了使房地产市场降温、降低居民杠杆、引导市场回归理性，近一年商业银行对个人住房贷款利率进行了上调。一线城市中，上海首套房贷款利率先升后降，临近年末执行折扣利率的银行数量更有增加的趋势。随着整体资金面利好，房贷利率拐点或已出现，整体利率水平有望回调。

### 央行释放大量流动性，短期内对楼市影响甚微

2018 年央行四次降准、多次大额 MLF 操作以及创设全新的 TMLF，不断在货币政策方面实行宽松政策，短期内释放大量流动性，用以缓冲“紧信用、严监管”的政策组合下的经济下行压力。宏观经济数据显示，2018 年 8 月固定资产投资增速仅有 5.3%、创历史新低，随后增速企稳回升，11 月达到 5.9%，但与前几年相比依然有差距。通过大规模、密集的货币投放，可以在短期内稳定各项经济指标，稳住 GDP 增速。

表 2018 年货币政策一览

时间	内容
1 月	央行 2017 年 9 月 30 日宣布，对 <b>普惠金融领域贷款</b> 余额或增量达到一定标准的商业银行进行 <b>0.5%-1%不等的定向降准</b> ，2018 年 1 月 25 日起实施。
	25-26 日，中国银监会召开 2018 年全国银行业监督管理工作会议，强调努力抑制居民杠杆率，重点控制居民杠杆率的过快增长，打击挪用消费贷款、违规透支信用卡等行为， <b>严控个人贷款违规流入股市和房市</b> 。
4 月	4 月 17 日，央行官网发布了新一轮的 <b>降准</b> 信息——从 2018 年 4 月 25 日起，下调部分银行人民币存款准备金率 <b>1 个百分点</b> 。
6 月	<b>扩大担保品范围+MLF 续作</b> ：6 月 1 日央行宣布扩大 MLF 担保品范围，6 月 6 日央行开展了 4630 亿元 MLF 操作，给市场带来 2035 亿增量资金。
7 月	央行宣布年内第三次 <b>定向降准</b> ：从 7 月 5 日起下调国有大型商业银行、股份制商业银行、邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 <b>0.5 个百分点</b> 。
	23 日，国务院总理主持召开国务院常务会议，定调下半年的货币政策和财政政策，要求保持宏观政策稳定、坚持不搞强刺激。央行开展 5020 亿元 1 年期 MLF 操作，为有史以来 <b>单次最大规模的 MLF 操作</b> 。
10 月	15 日起 <b>下调</b> 大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款 <b>准备金率 1%</b> 。本次降准所释放的部分资金用于偿还 10 月 15 日到期的约 4500 亿元中期借贷便利（MLF），除去此部分，降准还可再释放增量资金约 7500 亿元。
12 月	19 日央行宣布 <b>创设定向中期借贷便利（TMLF）</b> ，根据金融机构对小微企业、民营企业贷款增长情况，向其提供长期稳定资金来源。定向中期借贷便利资金可使用三年，操作利率比中期借贷便利（MLF）利率优惠 15 个基点，目前为 3.15%。

不过从楼市方面看，尽管短期内金融端口已经打开，或将对其带来一定的正面影响预期，但并不意味着楼市将触底反弹、迎来转机。释放大量货币虽然会在一定程度上缓解房企融资困境，但国务院已经明确不搞“大水漫灌”式强刺激，且资金流向的监管不断加强，在稳定全国宏观经济平稳运行以及稳固前期房地产市场调控成效的大背景下，金融层面的货币宽松并不会给楼市带来传统意义上的大利好。而且频繁降准释放的资金主要是针对某些领域，对个人购房信贷方面并未惠及，在严控资金流入房地产市场“炒房”以及各地方政府对房地产市场的调控力度也未见放松的情况下，购房成本的不断提升和对未来楼市的担忧令 2018 年整体楼市表现低迷。

### 因城施策，抑制居民杠杆率过快上涨

2018 年三季度末，个人住房贷款余额同比增长 17.9%，增速较去年同期有所回落。11 月全国首套房平均贷款利率为 5.71%，同比增长 6.53%，北、上、广、深四个城市中首套房贷利率最高的是广州、为 5.62%，且近一年增幅最快，最低的是上海、为 5.19%；全国二套房平均贷款利率为 6.06%，同比增长 6.13%，增速略低于首套房。

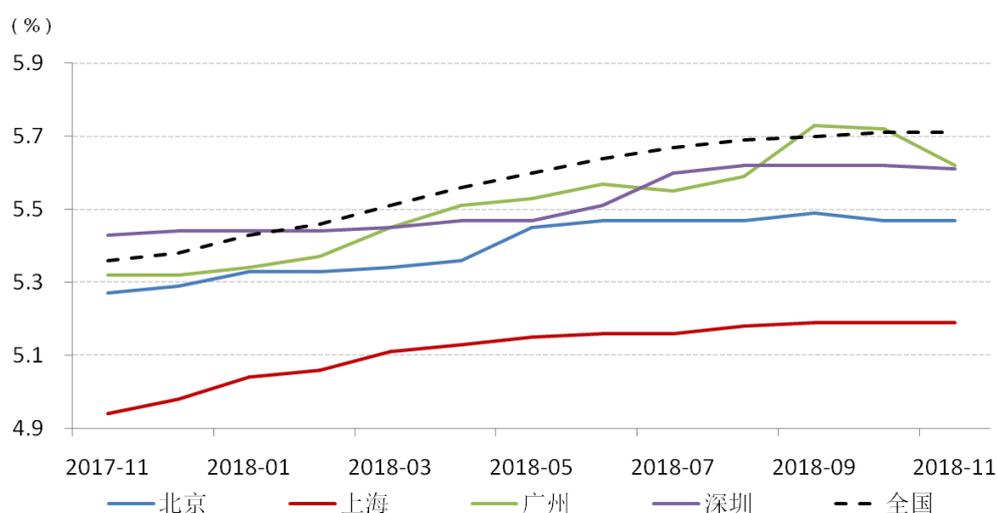
表：2018 年 11 月全国和重点城市平均房贷利率统计

	首套平均 房贷利率 (%)	首套房贷平均 利率:同比(%)	首套房贷平均 利率:环比(%)	二套房贷平 均利率(%)	二套房贷平均 利率:同比(%)
全国	5.71	6.53	0.00	6.06	6.13
北京	5.47	3.80	0.00	5.90	2.08
上海	5.19	5.06	0.00	5.58	2.57
广州	5.62	5.64	-1.75	5.96	5.30
深圳	5.61	3.31	-0.18	5.86	3.53

数据来源：Wind

遵照“因城施策”的原则，2018 年继续实行区域性差别化住房信贷政策，强化房地产金融宏观审慎管理，引导商业银行个人住房贷款合理增长，抑制居民部门杠杆率过快上涨。从相关数据中我们可以看到，全国整体房贷利率不断提升，但北、上、广、深四个城市房贷利率均低于全国平均。广州对首套房实行基准上浮 10%-15%，所以相对其他几个一线城市利率要更高，上海近一年首套平均房贷利率同比增幅虽达到 5.06%，但依然远低于全国和其他三个城市，且是全国一线城市中唯一存在首套房利率折扣的城市。

图：北上广深首套平均房贷利率走势



数据来源：Wind

### 上海首套房贷利率下调，房贷利率拐点或已出现

2018年上海房贷利率经历了上行到平稳的过程。5月底，上海大部分银行停止了房贷9折利率折扣，仅剩9折优惠的几家银行审批也特别严格，并且上海地区股份制银行的房贷利率普遍高于国有大行、首套利率上浮10%以上，整体利率不断走高。但首套平均房贷利率并未无休止的提升，据相关媒体报道，2018年末至2019年初，上海地区首套房个人贷款执行95折利率的银行增至10家，虽有一定的要求且并非长期政策，但也使得年末房贷利率“见顶”，上行动力被削弱。

总体来说，2018年是房贷利率走高的一年。不过，随着年末的临近，多个城市房贷利率出现松动，一方面经过几轮降准，银行总体信贷额度进入相对宽松状态，另一方面，2018年整体房地产市场低迷，房贷规模也有所下降，对利率下调也起到了一定的助推作用。随着整体资金面利好以及支持自住、保障民生的大背景下，2019年刚需群体或重新回归市场、占比增加，利率调整应该也会随之跟进，房贷利率拐点或已出现，整体利率水平将有所回调。

### ■ 信贷风险

近年来商业银行不良贷款总量持续走高，而从个别银行公布的相关数据显示，个人住房贷款不良贷款规模也呈上升趋势。不过商业银行整体不良率表现稳定，且由于抵押物充足，个人住房贷款整体违约风险较低。不过，结合房地产市场变化来看，个人住房贷款违约率与房价相关性较高，楼市下行阶段不良贷款增速加

快，相关部门仍需密切关注，谨防楼市调控阶段资产缩水、信贷风险增加。

### 商业银行不良贷款重回两万亿，不良贷款率表现稳定

近 10 年商业银行不良贷款总量不断走高。截至 2018 年三季度末，商业银行不良贷款规模突破两万亿、重回历史高位；不良贷款占比缓慢上升，连续多年低位运行。从历史走势看，我国不良贷款率在 2005-2009 年间急速下降，主要是扩大贷款规模、“稀释”不良贷款所致，而商业银行大量放贷的结果是助推我国经济过热，又滋生了不良贷款产生的可能性，不良贷款规模随后不断增加。2011 年以来不良贷款余额和不良贷款率走势出现明显分化也有这一部分的原因。

图：商业银行不良贷款走势



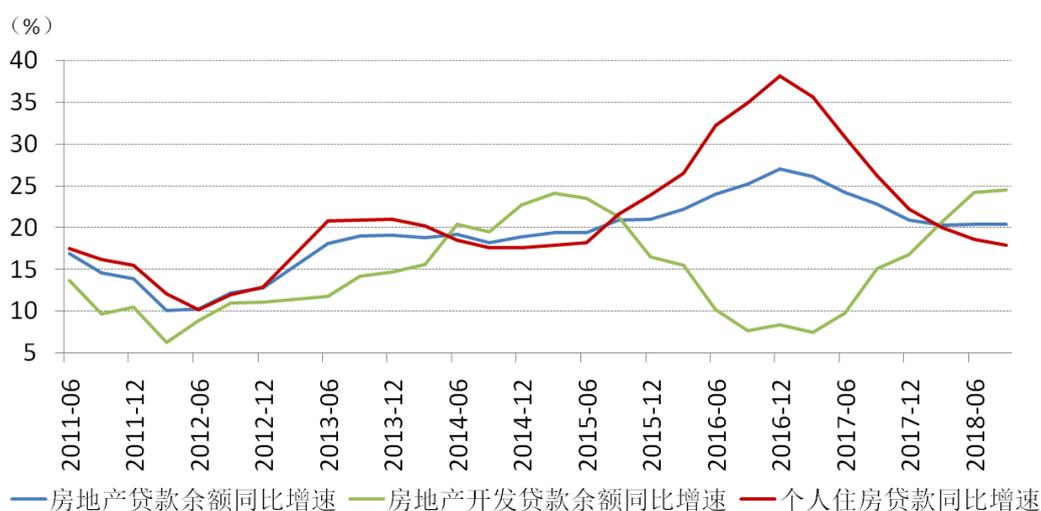
数据来源：统计局，Wind

作为评价金融机构信贷资产安全状况的重要指标之一，不良贷款率的高低能够反应银行资产质量，但其高低并不直接代表资产的实际质量。2018 年商业银行不良贷款率基本维持在 1.8%、整体水平不高，但较前几年有所提升。不良贷款率的增加一部分原因是融资环境不佳，企业流动性紧张造成还款困难，其二是受政策和监管约束，银行方面“不敢”放贷，影响了总贷款规模进而使得不良贷款率提升。此外，过去部分不良隐藏手段（主观恶意骗贷、投资失败、经营失败以及受上下游企业跑路牵连）受到监管，也导致存量不良加速暴露。2018 年持续释放流动性且为支持实体经济出台了相关政策，虽不能解决所有不良情况，但或使得下年度不良贷款形势继续维稳，减缓不良贷款率增速。

## 房贷增速放缓，个人房贷整体违约风险较低

2018年三季度末，全国主要金融机构房地产贷款余额 37.5 万亿元，同比增长 20.4%，较 2017 年末低 0.5 个百分点，其中个人住房贷款季末余额为 24.97 万亿元，同比增长 17.9%，增速较上年末低 4.3 个百分点。虽然整体房贷水平依然持续上升，但是增速明显放缓，尤其是个人住房贷款余额增速下降明显。除了信贷收紧，房价下行、交易量下滑也有一定的关系。

图：房地产贷款余额季度同比增速变化趋势



数据来源：统计局，Wind

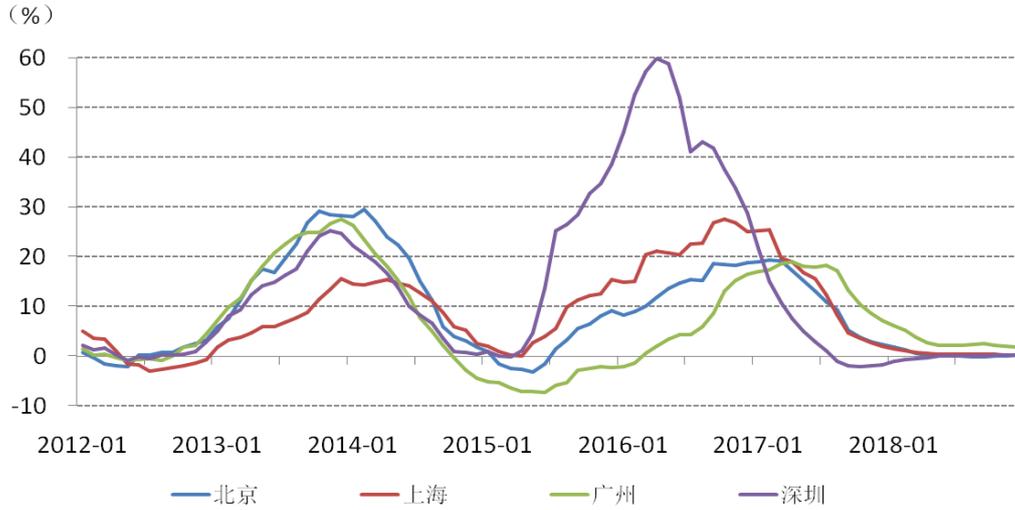
然而，个人房贷规模下降的同时抵押物其实一直保持在充足状态。由于我国长期以来一直实施审慎住房信贷政策，对首付要求较为严格，近年来更是为了抑制房价过快上涨，政策调控不断收紧，目前全国平均首付比例已达 34% 以上。同时，住户部门贷款不良率也一直处于较低水平，2017 年末，全国个人不良贷款不良率为 1.5%，低于银行贷款整体不良率 0.35 个百分点。其中个人住房贷款、个人信用卡贷款和个人汽车贷款不良率分别为 0.3%、1.6%、0.7%，较 2016 年末分别降低 0.1 个、0.3 个和 0.1 个百分点。目前我国个人房贷整体违约率尚且处于较低水平。

## 个人住房贷款违约情况与房价相关性较高

个人住房贷款不良率与房价变化有一定的相关性。以北上广深四个一线城市为代表来看，近七年主要经历了两次“疯涨”，但为了抑制房地产市场过热，随后出台的相关政策、升级调控又使得楼市降温，涨势收窄、价格下行。而结合相

关数据来看，在房价下行阶段，一方面房贷增速放缓，另一方面也引发贷款不良率的增加。

图：一线城市价格指数同比变化趋势



数据来源：统计局，Wind

以建设银行最新公布的数据显示，2015 年年末不良贷款金额几近翻番，不良贷款率大幅增加，而随后的两年不良贷款率虽没有继续上升，但不良贷款金额却继续增加。截至 2017 年 12 月 31 日，建行共计发行个人住房贷款（含商用房）43807.51 亿元，其中不良贷款金额 127.89 亿元，不良率为 0.28%。

表：建行近五年个人住房（含商用房）贷款不良率统计

单位：亿元

	2017	2016	2015	2014	2013
不良贷款金额	127.89	129.5	104.73	57.92	39.21
不良贷款率	0.28%	0.34%	0.35%	0.24%	0.19%

数据来源：建设银行

虽然目前我国不良贷款率稳定，个人住房贷款整体违约风险不高，但相关部门仍需密切关注，尤其是近两年房价下行、资产缩水，个人住房按揭贷款不良率确有提升。由于办理贷款有一定的滞后性，所以目前的不良贷款情况还没有将 2017、2018 年的市场情况予以表现，如果后续房地产市场行情没有明显好转，鉴于近两年交易活跃度不及上一轮调控时期，不良率或大概率继续上行。

## 小结

近两年，企业和私人部门都面临了一定的融资压力。企业方面，融资成本和难度双升，不少企业因为发债利率比贷款上升得更快，撤销发行转向借贷，进而使得银行也面临负债和信贷额度的双重压力。对个人而言，住房贷款利率上行、购房成本增加，一定程度上影响了入市脚步，而楼市波动和下行更引发了一系列潜在信用风险，个人住房按揭贷款不良贷款率近几年呈上升趋势。

2019年伊始央行就宣布于1月15日和25日分别下调存款性金融机构存款准备金0.5个百分点，合计下调1个百分点，进一步优化银行流动性结构，增强其放贷能力和意愿。而从近几年的频繁降准我们发现，调控的优先选项是“降准”而不是“降息”，上一次调整贷款利率还停留在2015年10月。短期内降息的可能性不大，因为当前企业融资问题主要是因为金融机构监管约束严格下风险偏好下降导致的，并非资金成本过高。

对房地产企业而言，全面降准对资金面的改善效果可能并不大。一方面，楼市调控仍是2019年的主基调，金融机构对房地产的相关融资也会继续管控，或虽有好转但大幅放水可能性不大；另一方面当前房地产市场趋势已经下行，房地产项目将面临销售压力和亏损风险，金融机构也会更加审慎选择，房企融资困难程度增加。

房贷利率方面，2018年部分城市出现松动，一方面是因为经历了多次降准，银行资金量相对充裕，另一方面楼市持续降温令贷款需求下降，供需平衡发生变化，对下调房贷利率也起到了一定的助推作用。今年出现的房贷利率变化仅仅是个别城市供需格局下的自发调整过程，并非房地产政策调控转向的信号，而在维持房地产市场整体稳定，控杠杆、防风险的调控重点下，更多的可能是因城施策、部分城市减少利率上浮比例，整体利率走势平稳。

## 五、商办市场分析

### （一）四季度及年度全市商办市场

#### 1、供求情况

年末开发商推盘意愿依旧较强，2018年四季度办公用房供求体量继续上行，升至年内新高；而商业用房四季度交投量虽有回落，但整体市场表现仍优于2017年同期。

2018年四季度，办公物业供应面积为89.08万平方米，环比上涨31.88%，同比大涨390.01%；成交面积为62.07万平方米，环比上涨66.75%，同比上涨125.15%。四季度，本市办公用房市场供应中，浦东新区以32.54万平方米的体量领跑全市各区，占全市总量的37%；中心城区普陀区紧随其后，供应在14.51万平方米；排名第三的是闵行区，本季度全市中总计有10个区有新增供应入市。四季度办公用房交易市场中，各区均有不同程度回暖，其中浦东新区在北片区多个热销项目的提振下夺得全市办公物业销售头名，成交体量在19.74万平方米；青浦区、闵行区位列二、三位，交易量分别在13.86万平方米和11.23万平方米。投资市场趋于谨慎，重点区域的优质项目是投资者入市的首选。

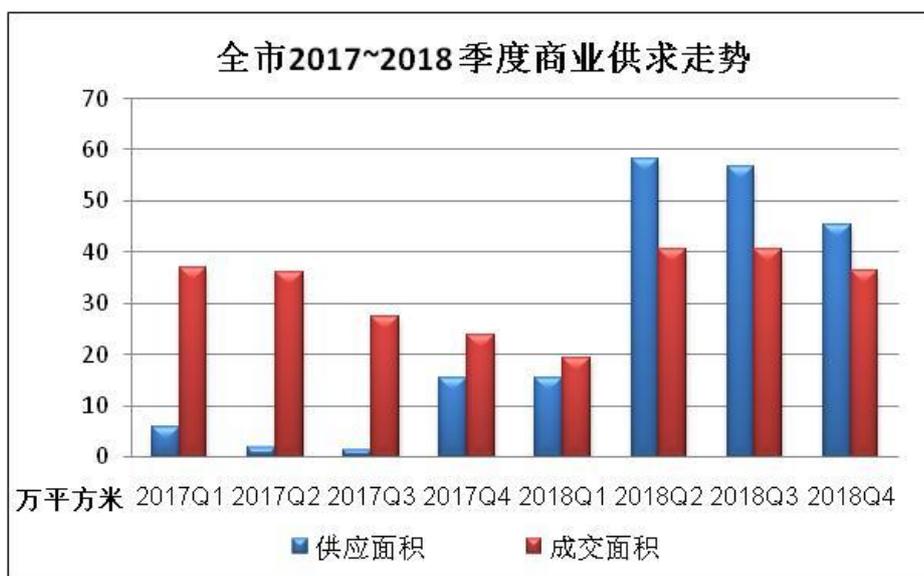
2018年各季度办公新增供应全面走高，促使年度供应面积上升至267.46万平方米，同比涨幅达1150.34%。随着供应市场触底反弹，成交量同样出现回升，年度交易量在159.93万平方米，相比去年上涨23.98%。



商业用房市场，四季度供应面积为45.42万平方米，环比下跌19.7%，同比上涨196.36%；成交面积为36.36万平方米，环比下跌10.33%，同比上扬53.35%。

其中供应量最大的区域为浦东新区，新增供应量为 14.28 万平方米，其次为闵行区、嘉定区等；成交面积最大的区域同为浦东新区，成交量为 7.68 万平方米，区内多个区域型购物中心和社区配套商铺成为主要功臣，其中禹洲城市广场<sup>1</sup>项目商铺交易量最大，另外金山、宝山分居二、三位。

商业用房市场二季度开始交投市场连续高位运行，促使 2018 年全年商业用房供应面积同比大涨 619.96%，至 175.72 万平方米；成交面积为 128.42 万平方米，同比上涨 2.43%。



## 2、价格情况

四季度全市办公用房成交金额为 248.22 亿元，环比上涨 77.57%，同比上涨 116.13%；成交均价 39,988 元/平方米，环比上涨 6.49%，同比下滑 4%。四季度闵行区在成交体量的推动下，以 87.05 亿元的成交总额荣登全市榜首，青浦、闵行两区分列二、三位。

全市商业用房四季度的成交金额为 112.09 亿元，环比微跌 1.21%，同比上涨 52.27%；成交均价为 30,830 元/平方米，环比上涨 10.18%、同比基本持平。本季度浦东新区再以 25.5 亿元荣获全市各区成交总金额冠军；虹口紧随其后，区内嘉杰国际广场项目为全市成交金额最大项目。

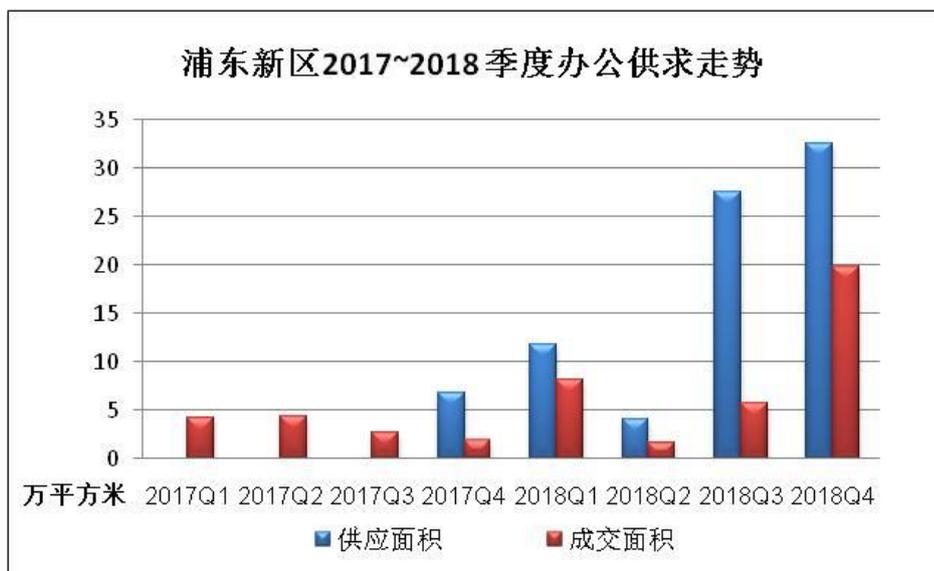
<sup>1</sup>四季度全市商业成交前五详见附表七



## (二) 四季度浦东新区商办市场

### 1、供求情况

浦东新区四季度办公用房供应面积为 32.54 万平方米，同比大涨 375.51%；成交面积为 19.74 万平方米，环比上涨 240.95%，同比大涨 959.96%。四季度浦东新区大型热门项目推盘入市，诸如陆家嘴世纪金融广场、晶耀名邸等项目助推年末整体供求翘尾。



在下半年两个季度交投市场的活跃下，促使浦东新区办公用房全年供求大幅提升。年度新增供应 76 万平方米，同比大幅上涨；成交 35.32 万平方米，同比上涨 184%，全市排名第二。



四季度商业用房供应面积为 14.28 万平方米，同比提升显著；成交面积为 7.68 万平方米，环比上涨 105.7%，同比上涨 43.51%。浦东新区陆家嘴壹号院、周浦海印又一城等大体量商业项目的入市进一步提振季度供应总量；而随着区域商业中心和社区配套商铺的共同发力，四季度成交同样走高。



虽然整体供应大幅回暖，但浦东新区多个季度内市场吸纳情况一般，商业用房年度成交量有所回落。2018 年全年商业用房成交量为 20 万平方米，同比下跌 16.9%；新增供应量同比明显回升，体量在 34.57 万平方米。



## 2、价格情况

浦东新区四季度办公物业成交金额为 87.05 亿元，环比上涨 226.85%、同比涨幅达 962.81%，位居全市各区第一，占全市总量的 35%，整体成交量的回升对于四季度办公成交总金额的提升显著；成交均价为 44,107 元/平方米，环比微跌 4.14%，同比基本持平。

商业用房成交金额为 25.5 亿元，环比上涨 58.75%，同比上涨 21.85%，位居全市各区头名，占全市成交总额的 23%；成交均价为 33,226 元/平方米，环比下跌 22.83%、同比下跌 15.09%。交易量上涨带动商业用房成交金额上扬，但成交主体集中于南片区，价格水平不高导致浦东新区整体商业用房成交均价下滑。



2018年浦东新区办公用房成交总金额走高，成交均价基本持平；商业用房的成交总金额小幅下滑，成交均价不降反升。办公用房成交金额146.95亿元、同比增加184.88%；商业用房成交金额65.35亿元、同比减少12.4%。商业用房成交均价，同比上涨5.41%至32,684元/平方米，而办公用房成交均价则同比微涨0.31%至41,610元/平方米。



### 3、热点板块

浦东新区四季度办公用房成交量最大的板块为世纪公园板块，板块内仅有全市销冠项目陆家嘴世纪金融广场成交，体量达8.81万平方米，成交均价为44,526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惠南板块，临港新城板块和曹路板块，此次第一、第二名出自浦东南片区，第三名出自浦东北片区。

在民乐城秀园等多个住宅社区配套商铺的支撑下，惠南板块以 1.58 万平方米的成交量成为浦东新区商业用房最热门的板块。临港新城板块则在浦东新区销冠商业项目禹洲城市广场的带动下，成为全区商业用房销量第二板块；曹路板块同样是受到社区配套商铺的支撑，商业用房成交量排名区域内前列。

### （三）浦东北片区、南片区商办市场

#### 1、供求情况

四季度浦东北片区商办用房市场供求明显优于 2017 年同期表现。浦东北片区办公用房市场供应 32.54 万平方米，同比大涨 639.76%，供应房源 803 套。成交方面，四季度办公用房成交面积为 18.54 万平方米，环比大涨 240.89%。

浦东北片区商业用房供应面积为 6.58 万平方米，同比大跌 773.86%，供应房源 163 套，同比涨幅显著；成交面积为 3.68 万平方米，环比增加 50.04%，同比增加 38.51%，成交套数 184 套，环比微涨 2.79%，同比下滑 5.64%。



浦东南片区办公用房四季度无新增供应入市，商业用房供求同现回升之势。四季度南片区办公用房成交面积为 1.19 万平方米，环比大涨 241.98%、同比上涨 16.73%；成交套数为 113 套，环比增加 213.89%、同比上涨 189.74%。

浦东南片区商业用房供应面积为 7.71 万平方米，环比大跌 161.41%，供应房源 838 套，环比涨幅为 137.39%；成交面积在 4 万平方米，环比增加 212.26%，同比增加 48.45%，成交套数 331 套，环比上涨 78.92%，同比下滑 21.38%。



## 2、价格情况

四季度浦东北片区办公用房成交金额为 84.75 亿元，环比上涨 223.81%，同比快速攀升，位列全市第一；成交均价为 45,704 元/平方米，环比下跌 5.01%、同比下滑 43.84%。

浦东北片区商业用房四季度成交金额为 15.45 亿元，环比增加 31.06%，同比增加 19.32%，从全市情况来看，浦东北片区的成交金额排名第二。成交均价为 41,998 元/平方米，环比下滑 12.65%，同比下跌 13.85%。

浦东南片区四季度办公用房成交金额为 2.3 亿元，环比大幅增加 399.98%，同比增加 69.44%。成交均价 19,284 元/平方米，环比上涨 46.2%、同比上涨 45.16%。

浦东南片区四季度商业用房成交金额为 10.06 亿元，环比增加 134.99%、同比上涨 25.95%，成交均价 25,158 元/平方米，环比下跌 24.75%、同比下滑 15.16%。



总结：2018 年在商办物业预售证解禁后，新增供应市场开始步入正轨；供应体量的回升对于交易市场提振显著，大幅优于去年同期水平，不过由于今年金融市场去杠杆化的深入，整体融资环境收紧，投资市场更为理性，因此商办物业市场的吸纳量未超过新增供应，年度市场供大于求，导致商办物业库存重回高点，去化压力加剧。不过诸如大虹桥、前滩等重点规划区域内的优质项目仍是投资者们的首选，年内大宗交易项目数量进一步提升，其中办公项目的整购尤为凸显；而热门高价项目成交量的增加，同时带动全市商办物业成交均价水平和成交总金额再度走高。浦东新区商办物业年度新增供应与全市相同均有大幅回暖，办公物业在热门项目的支撑下量价齐升，商业物业市场去化较慢，成交下行。

前期商办物业新盘的积压难以在本年度全部释放，预计下一年新增供应市场将会继续回升，但政府层面对于商办物业管理更趋精细化，从重开发转变为重运营，近阶段入市成交的商办用地中基本已明确自持要求，甚至经营业态、引进企业都规定了严格限制条件，中远期看销售型商办物业的供应或有减少的趋势。而目前整体经济存在下行压力，下阶段融资环境偏紧将是大概率事件，故投资市场或持续以谨慎为主基调，交易市场全面回暖的可能性较小，市场成交主体依旧将围绕于重点区域内的优质项目。

## 结束语

在全球经济景气下行背景下，中美贸易摩擦走向仍存在较大不确定性，从而对消费、投资、进出口产生不同程度冲击。叠加国内劳动力下降、储蓄率走低、金融周期下行等，2019年预计GDP增速仍将处于中高速增长区间。同时2019年支撑经济增长的因素仍然较多，宏观政策将在稳增长方向上逐步发力，前期供给侧结构性改革的成果为逆周期调节腾出一定空间。城镇化进程每年新增大量就业，国内消费升级带动服务需求增长较快，高端制造业还有很大发展空间。总体上看，2019年经济运行的回旋余地仍然较大，经济增长不会出现失速风险。

2018年中央层面并未出台进一步收紧楼市的调控政策，不过整体楼市调控的定调从一开始重申“住房不炒”，到“遏制房价过快上涨”，最后升至“坚决遏制房价上涨”，足见中央对于稳定楼市坚定态度，故而年度内各地政府对于各自行政区内的市场进行密切监控，及时进行政策补漏，抑制楼市上涨势头，不完全统计全年各地调控已达几百次，不仅有对“四限”政策的继续深化，扩大受限城市范围，同时进一步完善住房长效机制，全面整治市场秩序。而住房和城乡建设部2018年末的工作会议上明确提出2019年的楼市调控将以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。在下阶段中，为达到“三稳”的目标，前期调控将延续发挥作用，预计后期整体政策环境仍旧偏紧。

在持续的调控作用下，2018年上海商品住宅市场四年来首次出现供大于求，二手住房在2018年三季度开始出现价格下探，上海楼市明显降温，市场逐渐回归理性，商品住宅内外环交易分化明显，热销盘和滞销楼盘并存；二手住房市场成交结构上移，以价换量成为常态。从上海楼市的现状来看，分类调控实施成效显著，大量投机、投资需求被挤出，成交量价正逐步企稳，楼市正式步入中长期的低速运行阶段。

**备注：因数据源数据出现调整，本次报告中2018年三季度物业数据与此前报告数据有所出入。**

# 附录

附表一 2018年四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)
南片区	浦东新区航头拓展大型居住社区 01-03 地块	租赁住房	52944.7	2	33900	3201
南片区	浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元南块 04-01 地块、04-04 地块	浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元南块 04-04 地块:居住用地;浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元南块 04-01 地块:商业用地;	70025.7	浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元南块 04-04 地块: 1.7;浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元南块 04-01 地块: 1.0;	393841	33867
南片区	临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B0902 地块	居住用地	44146.8	1.6	58248	8246
北片区	浦东新区孙桥社区 A6-8 地块 (“城中村”改造项目—劳动村(部分)地块)	居住用地	38620.9	1.7	246294	37513
南片区	浦东新区周浦镇 PDP0-1104 单元 06-01B 地块	居住用地	25378.1	2	182723	36000
北片区	浦东新区“十二五”保障房曹路基地 10-11 地块	动迁安置房	16427.5	2	14230	4331
北片区	浦东新区川沙新市镇城南社区 C07-15 地块	动迁安置房	63360.4	1.7	63443	5890
北片区	浦东新区川沙新市镇城东社区 D07F-02 地块	动迁安置房	58715.8	1.8	45647	4319
北片区	浦东新区三林社区 Z000701 编制单元 15-13 地块 (“城中村”改造项目—金光村)	动迁安置房	20565.4	2	23720	5767
北片区	浦东新区外高桥新市镇 E04-06 地块	动迁安置房	45935.4	1.6	44115	6002
北片区	浦东新区川沙新市镇六灶社区 07-01 地块	动迁安置房	41412.5	1.7	21552	3061
北片区	浦东新区曹路大基地南扩区 B12-01 地块	动迁安置房	54465.9	1.8	42353	4320

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)
南片区	浦东新区康桥工业区东区 PDP0-1402 单元 E08A-04 地 块	动迁安置房	43201.8	2.2	41306	4346
南片区	浦东新区惠南镇东南社区 PDS3-0210 单元 06-01 地块	动迁安置房	54018.9	2	33276	3080
北片区	浦东新区“十二五”保障房 三林基地 02-01 地块	动迁安置房	14323.3	2	12404	4330
北片区	浦东新区“十二五”保障房 三林基地 06-01 地块	动迁安置房	44471.2	2	38405	4318

附表二 2018年四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	73,980	640	55,393	40.98
2	东亚威尼斯公馆	城桥镇	63,563	566	28,365	18.03
3	静安府	彭浦、永和板块	40,692	369	86,973	35.39
4	徐汇公园道壹号	上海南站板块	38,624	261	93,178	35.99
5	晶耀名邸	大三林板块	38,296	372	84,499	32.36
6	前滩东方逸品	大三林板块	38,110	416	81,605	31.10
7	外高桥森兰名轩	高桥、高行板块	29,350	194	55,055	16.16
8	宝华城市之星	宜川板块	25,860	213	93,537	24.19
9	东航无锡东方	龙华板块	24,457	56	99,553	24.35
10	万科天空之城	徐泾板块	23,660	220	56,766	13.43

附表三 2018年四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	38,296	372	84,499	32.36
2	前滩东方逸品	大三林板块	38,110	416	81,605	31.10
3	外高桥森兰名轩	高桥、高行板块	29,350	194	55,055	16.16
4	大华锦绣华城	花木、北蔡板块	23,317	158	87,652	20.44
5	九庐	陆家嘴板块	20,734	105	125,332	25.99
6	陆家嘴壹号院	陆家嘴板块	20,265	94	119,532	24.22
7	东原印柒雅	周康板块	18,084	129	57,854	10.46
8	绿地柏澜晶舍	周康板块	14,584	142	47,738	6.96
9	大名城紫金九号	曹路板块	14,345	132	60,860	8.73
10	九龙仓滨江壹十八	南浦板块	13,396	42	108,492	14.53

附表四 2018年四季度浦东北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	大三林板块	82,933	85,684	82,605	70.78
2	陆家嘴板块	34,309	42,200	124,865	52.69
3	花木、北蔡板块	0	34,654	87,865	30.45
4	高桥、高行板块	45,336	33,401	53,699	17.94
5	曹路板块	44,766	21,992	57,544	12.66
6	南浦板块	30,527	15,423	105,393	16.25
7	张江板块	0	7,263	62,478	4.54
8	碧云板块	0	7,248	106,625	7.73
9	源深洋泾板块	34,806	3,545	108,226	3.84
10	世纪公园板块	17,082	2,621	103,855	2.72
11	川沙板块	0	1,728	47,177	0.82
12	金桥板块	0	1,066	72,201	0.77

附表五 2018年四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	91,339	59,638	52,327	31.21
2	临港新城板块	165,822	45,872	26,185	12.01
3	惠南板块	0	18,028	29,777	5.37
4	新场板块	34,729	2,037	27,892	0.57
5	祝桥板块	0	1,386	34,305	0.48
6	航头板块	0	732	28,457	0.21

附表六 2018年四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	陆家嘴壹号院	浦东	52,728
2	周浦海印又一城	南汇	37,026
3	兴力达商业大厦	普陀	32,725
4	虹源盛世国际文化城	闵行	29,080
5	绿都绣云里	南汇	23,620

附表七 2018年四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	兴力达商业大厦	普陀	32,725
2	湖山香颂湾	金山	30,706
3	嘉杰国际广场	虹口	22,149
4	禹洲城市广场	南汇	12,036
5	龙湖北城天街	宝山	11,190

附表八 2018年四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	嘉杰国际广场	虹口	176,402
2	九亭时代中心	松江	54,153
3	艺博珠宝中心	闵行	44,691
4	湖山香颂湾	金山	36,077
5	万丰大厦	浦东	35,176

附表九 2018年四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	陆家嘴世纪金融广场	浦东	135,334
2	虹源盛世国际文化城	闵行	88,947
3	浙铁绿城长风中心	普陀	83,379
4	晶耀名邸	浦东	76,053
5	浦东空港自贸中心	浦东	70,383

附表十 2018年四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	陆家嘴世纪金融广场	浦东	88,099
2	中建锦绣天地	青浦	57,939
3	黄浦区 201323001 办公项目	黄浦	41,322
4	龙湖天钜	闵行	31,840
5	宝龙城市广场(青浦)	青浦	31,646

附表十一 2018年四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	陆家嘴世纪金融广场	浦东	392,266
2	黄浦区 201323001 办公项目	黄浦	306,821
3	中建锦绣天地	青浦	174,169
4	汇创园	浦东	134,038
5	龙湖天钜	闵行	118,593

附表十二 2018年四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	禹洲城市广场	南汇	临港新城板块	12,036.05	22,348	26,897.58
2	民乐城秀园	南汇	惠南板块	9,095.36	10,586	9,628.35
3	金领国际	浦东	曹路板块	5,344.95	42,000	22,448.79
4	世和商务中心	浦东	张江板块	5,247.89	26,359	13,833.02
5	金大元御珑宫廷	浦东	曹路板块	3,786.91	26,526	10,045.16
6	万丰大厦	浦东	源深洋泾板块	3,737.09	94,128	35,176.48
7	融创精彩天地	浦东	金桥板块	2,948.52	63,313	18,668.09
8	依水园	浦东	大三林板块	2,677.51	23,296	6,237.53
9	碧桂园浦东南郡	南汇	惠南板块	2,224.6	31,447	6,995.62
10	银亿诚品大厦	浦东	大三林板块	1,802.24	23,517	4,238.33

附表十三 2018年四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	88,098.65	44,526	392,265.72
2	汇创园	浦东	花木、北蔡板块	24,370.58	55,000	134,038.19
3	万丰大厦	浦东	源深洋泾板块	12,350.79	94,128	116,255.52
4	浦东空港自贸中心	浦东	川沙板块	10,121.36	24,264	24,558.47
5	融创精彩天地	浦东	金桥板块	7,961.18	33,170	26,406.99
6	铂悦滨江	浦东	源深洋泾板块	5,341.76	58,742	31,378.57
7	天健浦荟大楼	浦东	大三林	5,030.01	55,481	27,906.76
8	小上海新城	南汇	周康板块	4,657.63	8,200	3,819.26
9	地杰国际城	浦东	花木、北蔡板块	4,417.04	35,698	15,767.78
10	森兰美奂大厦	浦东	高桥、高行板块	3,998.67	31,068	12,423.09

