

2018年第三季度

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 三季度上海浦东新区 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

2018 年 11 月 12 日

前言

2018 年前三季度，世界经济增长动能有所减缓，世界贸易扩张趋势也有所放缓，包括一些新兴经济体也面临较多的困难，国际金融市场出现大幅波动，当前世界经济外部环境变数正在增加，同时中美经贸摩擦仍有很多不确定性，这都会给我国的经济增速带来下行的压力。虽然前三季度，我国 GDP 增速逐季小幅递减，但是经济总量已明显增加，故在当前的经济体量水平下，增速适当小幅回调也不难理解。整体看，前三季度我国国民经济运行在合理区间，保持总体平稳、稳中有进发展态势，经济结构调整优化、发展质量效益不断改善，改革开发力度明显加大，民生福祉持续增进。

2018 年三季度，从房地产调控政策方面的情况看，主要以加强市场监管、整顿房地产市场秩序为主，调控长期且常态化的特征已成为共识。且此轮楼市调控“因城施策、分类调控”的特征较为明显，包括上海在内的房价上涨压力较大城市，调控仍然从严，以打击投资、投机性购房需求，三季度上海还针对企业购房做出了限制。在此背景下，上海三季度商品住宅市场延续回暖趋势，供应量、成交量与成交均价均有显著提升，与以往不同的是，本季度改善型项目大批量入市，打破了以往刚需主导的市场结构，单个项目的均价仍受限价政策的严格控制，并没有表现出上涨的趋势，部分项目均价还低于周边同质小区。

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 年三季度《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.....	9
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	20
(一) 商品住宅市场.....	20
(二) 二手住房市场.....	28
(三) 季度市场关注.....	35
五、商办市场分析	45
(一) 全市商办市场.....	45
(二) 三季度浦东新区商办市场.....	47
(三) 浦东北片区、南片区商办市场.....	50

一、宏观环境分析

（一）宏观经济运行情况

1、2018 年前三季度我国国民经济运行总体平稳

2018 年前三季度，国民经济运行总体平稳、稳中有进，经济结构不断优化，新旧动能接续转换，质量效益稳步提升，高质量发展扎实推进

初步核算，前三季度国内生产总值 650,899 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%。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%。分产业看，第一产业增加值 42,173 亿元，同比增长 3.4%；第二产业增加值 262,953 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 345,773 亿元，增长 7.7%。

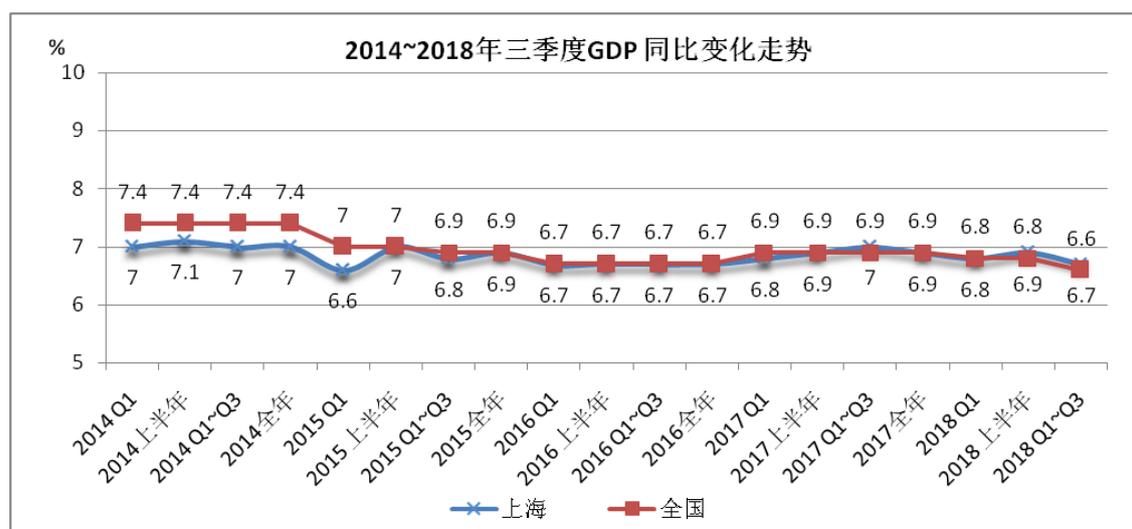
前三季度，我国经济运行体现出三大特征。第一，“稳的格局没有改变”。从增长来看，前三季度 GDP 增速是 6.7%，这为全年实现 6.5%左右的增长目标打下了扎实的基础。从就业来看，9 月份全国城镇调查失业率是 4.9%，比上月和上年同期都分别下降了 0.1 个百分点。前三季度城镇新增就业超过 1,100 万人，提前一个季度完成了全年的目标任务。从价格来看，居民消费价格前三季度上涨 2.1%，涨幅比上半年略微扩大了 0.1 个百分点。但是如果扣除食品和能源之后，核心 CPI 前三季度上涨了 2.0%，和上半年持平，所以价格也是比较平稳。从居民收入来看，前三季度，全国居民人均可支配收入实际增长 6.6%，增速和上半年持平，和经济增长速度也基本同步。所以，从经济增长、就业、物价和收入这几个指标综合起来看，当前经济稳定在合理区间；第二，进的态势持续发展。经济结构持续优化调整。从产业结构来看，服务业的“压舱石”作用继续巩固。前三季度，服务业增加值增长 7.7%，保持比较快的增长，对于经济增长的贡献率达到 60.8%，比上年同期提高了 1.8 个百分点。前三季度，第三产业占 GDP 的比重达到了 53.1%，比上年同期提高了 0.3 个百分点。此外，工业内部在不断加快向中高端迈进。从需求结构来看，消费的基础性作用在继续增强。前三季度，消费对经济增长的贡献达到了 78%，比上年同期提高了 14 个百分点。投资结构也在改善，制造业投资增速连续 6 个月加快，民间投资增速保持在 8%以上的较快水平。同时我们也看到，经济运行的质量、效益也在持续改善；第三，新的力量不断壮大。供给侧结构性改革扎实推进，双创升级版在加快打造，新动能成长较快。市场新主体大量增加。前三季度，新登记注册的企业数超过了 500 万户，就是说日均超过 1.8

万户。新产业也在加快增长，在规模以上工业企业中，高技术产业、装备制造业、战略性新兴产业增加值的增长速度分别达到了 11.8%、8.6%和 8.8%，明显高于全部规模以上工业的增速。还有新业态，比如实物商品网上零售额增长了 27.7%，持续保持着较快增长。新动能成长为经济结构优化调整、经济平稳运行增添了后劲。

总的来看，前三季度国民经济运行在合理区间，保持总体平稳、稳中有进发展态势，经济结构调整优化，发展质量效益不断改善，改革开放力度明显加大，民生福祉持续增进。

再看上海方面，据初步核算，前三季度全市生产总值 23,656.69 亿元，按可比价格计算比 2017 年同期增长 6.6%。其中，第一产业增加值 61.34 亿元，下降 2.1%;第二产业增加值 7,112.48 亿元，增长 3.0%;第三产业增加值 16,482.87 亿元，增长 8.2%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 69.6%。从主要行业看，前三季度，工业增加值 6451.84 亿元，比去年同期增长 3.3%;批发和零售业增加值 3,255.95 亿元，增长 3.9%;交通运输、仓储和邮政业增加值 1,179.29 亿元，增长 12.7%;金融业增加值 4,122.08 亿元，增长 5.3%;房地产业增加值 1,407.23 亿元，增长 2.6%。

在外部挑战明显增多的情况下，前三季度上海经济运行总体处在合理区间，保持总体平稳、稳中有进的发展态势，经济结构不断优化，发展质量效益不断提升，改革开放力度明显加大，民生福祉持续改善。

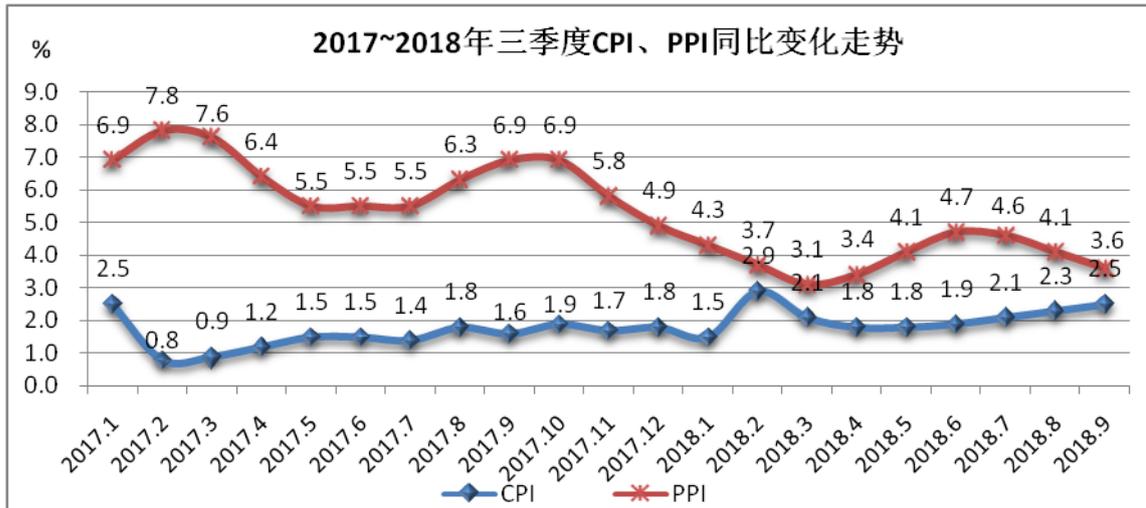


2、前三季度我国物价形势总体平稳

2018年三季度末我国物价运行总体稳定，三季度末CPI同比涨幅略有扩大；PPI同比涨幅有所回落。

具体来看，三季度末CPI同比上涨2.5%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。其中，食品价格上涨3.6%，影响CPI上涨约0.69个百分点；非食品价格上涨2.2%，影响CPI上涨约1.78个百分点。在食品中，鲜菜、鲜果和鸡蛋价格分别上涨14.6%、10.2%和6.2%，三项合计影响CPI上涨约0.55个百分点；牛肉、羊肉和禽肉价格分别上涨3.8%、11.1%和4.4%，三项合计影响CPI上涨约0.10个百分点；猪肉价格下降2.4%，降幅继续收窄，影响CPI下降约0.06个百分点。在非食品中，居住价格上涨2.6%，影响CPI上涨约0.56个百分点；教育服务和医疗保健价格分别上涨3.1%和2.7%，合计影响CPI上涨约0.42个百分点；汽油和柴油价格分别上涨21.2%和23.5%，合计影响CPI上涨约0.40个百分点。据测算，在9月份2.5%的同比涨幅中，去年价格变动的翘尾影响约为0.5个百分点，新涨价影响约为2.0个百分点。

再看PPI方面的情况，PPI同比上涨3.6%，涨幅比上月回落0.5个百分点。其中，生产资料价格上涨4.6%，涨幅比上月回落0.6个百分点，主要受去年同期对比基数较高影响；生活资料价格上涨0.8%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。在主要行业中，涨幅回落的有非金属矿物制品业，上涨8.1%，比上月回落0.9个百分点；黑色金属冶炼和压延加工业，上涨7.2%，回落2.3个百分点；化学原料和化学制品制造业，上涨7.0%，回落0.9个百分点；煤炭开采和洗选业，上涨3.6%，回落2.1个百分点。上述四大行业合计影响PPI同比涨幅回落约0.32个百分点。涨幅扩大的有石油和天然气开采业，上涨41.2%，比上月扩大1.6个百分点；石油、煤炭及其他燃料加工业，上涨24.1%，扩大1.4个百分点。此外，有色金属冶炼和压延加工业价格由升转降，下降1.7%。据测算，在9月份3.6%的同比涨幅中，去年价格变动的翘尾影响约为1.9个百分点，新涨价影响约为1.7个百分点。



(二) 房地产市场状况

1、三季度全市房地产投资情况

2018年前三季度，全市房地产投资表现良好，开发投资总额同比增长了5.3%，增幅较2017年同期上涨了0.3个百分点。分类型来看，住宅的投资增速为3.3%，增幅较2017年同期有明显的下滑；前三季度办公楼的投资增速大于住宅和商业用房，达到了10.3%；商业用房的增速出现了较明显的下滑。

2018年三季度全市房地产投资情况

类型	金额（亿元）	同比增长（%）
住宅	1,575.52	3.3
办公楼	475.05	10.3
商业用房	337.91	-9.5
合计	2,853.66	5.3

2、三季度浦东新区房地产投资情况

2018年前三季度，浦东新区房地产投资总额呈现出良好的上升态势，同比上涨8.7%、增幅较上半年略微缩小了0.9个百分点，整体保持平稳的走势。

2018年三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	391.86	10.5
保障性住宅	108.87	4.9
办公楼	119.84	5.1

商业用房	69.06	-28.9
总计	722.53	8.7

从各类型房地产情况看，住宅类的投资增速较上半年有所放缓，主要是受到保障性住宅的增速回落的影响，其投资增速较上半年减少了约 20 个百分点；办公楼的增速较上半年扩大了 3.6 个百分点；商业用房的投资增速则延续了上半年的下滑态势，且跌幅与上半年基本持平。

3、三季度浦东新区房地产开发情况

2018 年前三季度，浦东新区房地产施工总量整体延续了前期的下滑态势、施工面积为 3,376.31 万平方米、同比减少 7%，降幅较上半年缩小了 1.6 个百分点。分类型来看，保障性住宅的施工量维持了正增长态势，且增幅较上半年扩大约 4 个百分点，住宅类的施工量下滑幅度也相应较上半年有所收窄。办公楼与商业用房的施工量降幅与上半年基本相当。

2018 年三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	1,737.83	-2.7
保障性住宅	844.67	10.6
办公楼	617.82	-10.8
商业用房	335.52	-18.5
总计	3,376.31	-7

从竣工情况看，浦东新区整体呈现下降态势、但降幅较上半年缩小约 3 个百分点；住宅类的竣工量与去年同期基本持平，保障性住宅的竣工量仍延续了大幅增加的良好态势。此外，办公楼与商业用房的竣工量延续了同比下滑的态势。

2018 年三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	302.17	-0.3
保障性住宅	146.37	88.6
办公楼	115.07	-19.3
商业用房	50.31	-21.7
总计	592.44	-12.1

总结：2018 年三季度，我国 GDP 增速延续了二季度小幅回落的态势。不过，随着经济体量日益增长，增速适当下滑仍实属正常。今年三季度增速的下滑，

主要是受到投资和消费下滑的影响，其中也包括了房地产领域的投资回落，表现出需求端的偏弱，同时在去杠杆的背景下，基建增速不及预期，虽民间制造业及高端技术制造业表现亮眼，但仍难以支撑固定资产投资增速的回升。虽然前三季度的 GDP 逐季回落，但回落相对平稳、仍然处于年初整体的预期之内。

二、楼市政策环境分析

（一）中央新出台楼市政策简析

1、稳投资补短板，地方政府专项债券高效发行

8月14日，财政部公布了《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》，要求加快专项债券发行进度，各地至9月底累计完成新增专项债券发行比例原则上不得低于80%，剩余的发行额度应当主要放在10月份发行。今年国务院安排地方政府专项债券额度是13,500亿元，上半年地方政府专项债券才发行3673亿元，这意味着近1万亿元地方政府专项债券要在7月—10月四个月内集中完成。

在7月的国务院常务会议中就要求加快今年1.35万亿元地方政府专项债券发行和使用进度，推动在建基础设施项目上早见成效；同时随后7月底召开中央政治局会议，对当前经济形势作出了“稳中有变”的判断，要求提高财政政策和货币政策的前瞻性、灵活性、有效性；再到此次财政部再发文明确要求加快地方政府专项债券的发行。可以发现随着外部经济环境变得异常复杂、贸易争端问题愈演愈烈，下半年经济发展的不确定性有所加剧，可能影响到我国整体的经济发展进程，故在外需不足的情况下，急需通过扩大内需来促进经济的稳定。目前而言，地方政府专项债券发行和使用进度，对稳投资、扩内需、补短板具有重要意义。

不过在大举发行地方专项债券的同时，我们也要时刻把控其中可能出现的风险。已知地方专项债的发行要对应具体项目和资产，但在现阶段，单只债券并非只对应单个项目，项目打包共同发债的现象普遍存在，如果债券的发行和使用不能对应到项目，也必然对应不到资产，导致项目资产以及产生的收入不能被锁定，这无异于为地方债务加杠杆。

2、民法典物权编草案：住宅建设用地使用权期满自动续期

8月27日，《民法典各分编（草案）》（以下简称《草案》）首次提请全国人大常委会审议，其中物权编草案专门规定了“居住权”，并对住宅建设用使用权期间届满续期的问题做出原则性规定，指出住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期，续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定。

《草案》首次提出“居住权”，规定居住权主要是为了认可和保护民事主体对住房保障的灵活安排，满足特定人群的居住需求，也有助于为公租房和老年人以房养老提供法律保障。更为值得关注的是，《草案》发布了住宅用地使用期届满后的续期情况说明，证明现已通过法律规定的形式明确了这一解决方向，其实早在 2018 年 5 月更新的《物权法》中，就已经对住宅建设用地使用权期间届满如何续期的情况做出了相关规定，同样也提出了自动续期的决定。依据《物权法》的相关规定，住宅建设用地使用权到期后在程序上无需公众申请自动续期，但并未针对续期时的相关费用问题做出说明，故此次《草案》也尚属首次提出。

由此可见，未来住宅用地试用期满自动续期的政策思路已十分明晰，此番《草案》还就是否要付费的问题也提出了“或者减免”的概念。这样的规定，首先是有助于破除部分土地到期后续期操作困难的问题，同时也是为了将市场的关注重点引向后期续费的问题，敦促有关部门积极地研究并制定相关的细则，从而进一步促进土地市场和住房市场平稳健康、可持续化的有序运行。

3、国常会定调，5000 亿史上最大 MLF 确认货币宽松

7 月 23 日，国务院总理主持召开国务院常务会议，定调了下半年的货币政策和财政政策，会议要求保持宏观政策稳定、坚持不搞“大水漫灌”式强刺激，而值得注意的是，23 日央行开展了 5,020 亿元 1 年期 MLF 操作，为有史以来单次最大规模的 MLF 操作，至此已经基本可以确定货币政策已经转向为适度充裕。

据统计近两个月，央行频频通过 MLF 向市场释放流动性，其中 6 月累计达 4,035 亿元、7 月截至到月底结束前已经有 6,905 亿元，从楼市方面的角度看，尽管短期上金融方面的端口已经打开或将其带来一定的正面影响预期，但是这绝非意味着楼市已见底甚至迎来转机。

央行短期内释放大量流动性，有着更深层的原因。首先，当前公布的上半年宏观经济数据表现出了一定的上涨压力，具体表现在居民杠杆率高企、消费品零售销售增速持续走低、企业经营较为困难，大规模货币投放的目的就在于短期内稳定各项经济指标，稳住 GDP 增速的意义更为重大。此外，从房企的角度来看，下半年将有一批企业步入还债高峰期，而当前大部分房企选择继续发债、以拆东墙补西墙的方式应对债务危机，债务隐患危机较为严峻，虽然原则上央行释放大

量货币会缓解房企融资困境，但国务院常务会已经明确不搞“大水漫灌”式的强刺激，同时下半年对资金流向的监管幅度仍将加强，各地方政府对房地产市场的调控力度也将持续收紧，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利好。

（二）地方出台的楼市新政简析

1、上海规范企业购房打击空壳公司炒房

7月2日晚上，上海市住房和城乡建设委员会突发通知，规范了企业购买商品住房的行为。通知指出，自7月3日起，企业购买商品住房必须同时满足设立年限已满5年、在本市累计缴纳税款金额已达100万人民币、职工人数10名及以上且按照规定在该企业缴纳社保和公积金满5年等条件（已缴纳税款金额满500万元以上的企业除外）。同时，企业购买的商品住房再次上市交易年限从“满3年”提高至“满5年”。

6月下旬，西安、长沙、杭州已经相继出台禁止企业购房的政策，而且此前上海翠湖天地隼荟项目开盘时，就有报道称其中参加摇号的购房者有一半以上是企业客户，目前在上海部分高端楼盘项目中也确实存在较多企业购买者，因此上海出台对应的政策可谓合情合理。

与之前三个城市相比，很明显上海的政策并未完全关闭企业购买商品住房的通道，重点放在提升企业购房的门槛，例如增加企业设立年限、规定纳税额度和要求缴纳社保年限，主要是防止个人注册新公司，以公司名义进行炒房的行为，封堵投机者规避限购的漏洞。另外政策延长了企业购买的商品住房上市交易年限，从一定程度上可以起到稳定市场预期作用。

上海作为七部委专项整治的30城之一，及时出台企业购房调控政策无疑为自身规避楼市乱象再上了一道保险，后续其他城市跟进的可能性较高，而这轮出台企业购房政策的城市清一色为采取摇号购房的城市，那么剩余同样摇号购房的城市出台相应政策的概率或更高。

2、苏州购房提前还房贷将收违约金

从8月1日起，苏州中行、农行、工行和建行四大行关于“房贷不满5年，提前还款将收取违约金”的消息刷爆了不少人的朋友圈，不过，该政策只针对于8月1日以后新签的贷款，8月1日前发放的贷款已然按照原来的政策执行。提前还款违约金=提前还款金额×贷款执行月利率×6个月。

从法理的角度看，提前还款是否需要支付违约金于银行而言属于商业行为，源于借贷本就是市场行为，借款人与银行签合同时，合同中对提前还款是否收取违约金一般有相应的约定，是否收取违约金主要看合同的约定。另一方面，从银行方面的角度看，收取违约金的目的在于稳定收益，若客户提前还款会打乱银行对资金用途的规划，因此收取一定比例的违约金也属于合理的行为。

从购房者的角度来看，当前的二手住房市场上，贷款未满5年提前还款的现象较为常见，因为房东想要出售房屋、做产权过户就必须先要将手上的房屋贷款结清，可见，这会在一定程度上起到限售的作用，尤其是对急于出售房屋或投资性的购房行为会有较明显的影响。不过，当前二手住房市场上，交易过程中的税费、手续费等一系列的交易成本都会由下家承担，日后提前还贷的违约金或也将转嫁到购房者身上，进一步增加其购房成本，从而打击其入市的积极性。

综上所述，尽管对提前还贷行为收取违约金属于单纯的银行商业行为，不过对楼市的实际交易影响也客观存在，在一定程度上拉长投资转手的周期。不过，苏州这一举措并非新事物，上海的多家银行也都有各种不同规定的违约金收取方式，此番苏州的“从无到有”可以理解为是进一步地打击潜在的短线投资投机性购房行为，配合政府楼市从严调控的步伐。

3、广东或全面取消商品房预售制度

报道称，广东省房地产协会9月21日向各副会长单位下发通知称，广东省住房城乡建设厅已拟订了“关于商品房预售许可事项调整”的材料，并将于9月25日上报住房城乡建设部。材料提出，鉴于商品房预售制度存在导致工程烂尾、违法违规销售、交易不公平、房屋面积管理职能难以厘清、不平衡发展和低效率竞争等风险，建议降低预售制带来的高杠杆效应，逐步取消商品房预售制度，全面实施现房。

尽管相关人员已经声明这份材料只是征求意见，但是在业内还是引起了极大的反响，因为这份材料的出现预示着商品房预售制度取消可能已经被政府列入考量范围之内。

“商品房预售制度”在 1994 年出台的《房地产管理法》中提出后，成为我国商品房交易的主要模式之一，预售制度的建立有效减轻了房地产开发企业的资金压力，大幅提升新增商品房入市规模，成为推动我国房地产市场快速发展的重要力量。

不过也正如以上材料提及的，预售制度的实施过程中确实存在诸多问题，例如开发商一旦发生资金链断裂，将导致工程烂尾，损害购房人利益；还有近阶段频繁曝出的关于期房交付的各种质量问题等等。预售制度对于购房者而言的确增加了不确定性，购房保障度有所降低。

目前看短期内一刀切式的取消预售制度可能性不大，在现阶段的政策环境下，一旦取消预售制度，不仅可能再度扩大开发商资金链压力，导致金融风险；而且可能形成商品房短期内市场供应的紧缺，再度带动房价上涨，破坏市场稳定。不过这一事件或对政府和开发商都敲响警钟，在预售制度问题不断突显之时，政府应该适时加大规范监管，开发企业也应该深刻自省自律。

总结：2018 年三季度，中央在楼市调控政策层面主要还是以加强市场监管、整顿房地产市场秩序为主。货币政策预期转向中性偏积极，央行利用 MLF 等多种融资工具向市场释放流动性，而中小房企的融资环境依旧较为严峻。回到各城市的楼市调控来看，本轮调控的主基调未变，包括上海在内的部分城市再度收紧了调控力度，如限制企业购房等。总体来看，本轮调控的一大特征就是因城施策、分类调控，各地拥有更大的调控自主权和选择权，以便于持续加强市场监管力度、整顿房地产市场秩序，对于房价上涨压力较大的重点城市，调控政策仍会从严执行，甚至不排除加码的可能，着力打击投资、投机性购房。

三、土地市场分析

(一) 经营性土地市场

1、全市三季度经营性用地情况

2018年三季度，本市经营性用地总共供应60幅土地，环比2018年二季度大涨185.71%，同比2017年三季度增加7.14%；供应面积总共为224.86公顷，与2017年同期相比下跌4.52%。由于整体住宅用地供应出现回落，导致本市三季度经营性用地总体供应水平不及2017年同期。

2018年三季度本市经营性用地总共成交56幅，环比大幅增长194.74%、同比微涨1.82%。成交面积为216.19公顷，环比大涨231.27%、同比下跌5.17%。三季度土地出让金为842.42亿元，相比2017年同期增加63.35%。受到商品住宅用地和含住宅的综合用地成交回升的提振，三季度整体经营性用地成交呈量价齐升走势。

2、浦东新区三季度经营性用地情况

2018年三季度出让经营性用地3幅，同比2017年三季度减少62.5%，占全市出让地块数的5%；出让总面积为6.91公顷，同比减少80.57%，占全市出让面积的3%。

浦东新区三季度成交2幅经营性用地，同比2017年三季度下跌77.78%，占全市成交地块幅数的4%；成交总面积为2.48公顷，同比减少93.1%，占全市总量1%；土地出让金总额为2.25亿元，同比减少96.87%，占全市土地出让金总额的不足1%。



(二) 住宅用地市场

1、全市三季度住宅用地概述

本市三季度住宅用地供应 35 幅，出让面积 146.68 公顷，在经营性用地总供应的占比中达到 65%。其中，商品住宅用地供应出让 15 幅，同比增加 66.67%，出让面积为 82.73 公顷，同比上涨 35.25%；租赁住房用地供应 5 幅地块，出让面积为 7.68 公顷，同比下滑 57.62%；而保障性用地供应出让 15 幅，出让面积为 56.27 公顷，同比减少 25.48%。



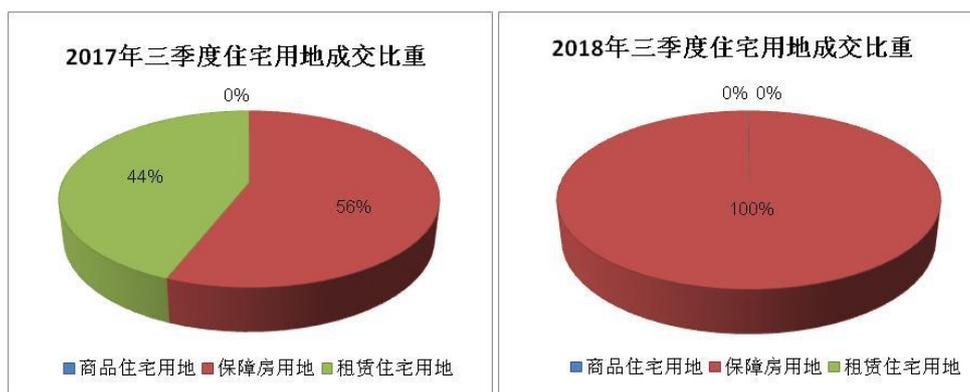
从成交情况来看，本市第三季度共成交住宅用地 33 幅，成交面积 137.54 公顷，占经营性用地总量比重为 64%。其中，商品住宅用地成交了 13 幅地块，成交面积为 73.59 公顷，同比增加 20.3%；土地出让总金额达到 313.29 亿元，环比激增 536.38%，同比增加 42.28%，土地的平均成交价（此处地价为土地地价，非楼板价，下同）为 42,572 元/平方米，环比下跌 30.04%、同比上涨 18.26%。租赁住房用地成交 5 幅，成交面积为 7.68 公顷，同比分别减少 16.67%、57.62%。保障性用地成交地块 15 幅，同比减少 21.05%，成交面积为 56.27 公顷，同比减少 30.01%。

2、浦东新区三季度住宅用地概述

浦东新区三季度住宅用地总供应量为 2 幅，面积 6.76 公顷，占全市住宅用地供应总量 5%。其中，商品住宅用地供应 1 幅，供应面积 4.41 公顷；供应保障性用地 1 幅，供应面积 2.34 公顷；无租赁住房用地供应入市。



三季度浦东新区总计成交 1 幅住宅用地，为 1 幅南片区保障性用地。



从成交面积看，浦东新区三季度住宅用地成交面积 2.34 公顷，占全市住宅用地成交总量 4%。其中，商品住宅用地、租赁住房用地无地块成交。保障性用地成交 1 幅地块，成交面积为 2.34 公顷，出让金为 2.03 亿元。

（三）商办用地市场

1、全市三季度商办用地概述

本市三季度商办用地总供应 19 幅，同比持平，出让面积为 35.35 公顷，同比减少 36.43%；而三季度共成交商办用地 18 幅，同比持平，成交面积为 36.62 公顷，同比下挫 22.15%。土地出让金总额为 292.12 亿元，环比大幅增加 324.1%，同比增加 86.59%；土地成交平均地价为 79,771 元/平方米，环比大涨 253.57%、同比上涨 139.68%。



2、浦东新区三季度商办用地概述

浦东新区三季度出让商办用地总计 1 幅（为浦东北片区地块），占全市该类用地总供应的 5%。供应面积 0.15 公顷，仅占全市商办用地供应面积不足 1%。三季度成交商办地块 1 幅，占全市成交比重 6%；成交面积为 0.15 公顷，土地出让金为 0.22 亿元，占全市总量均不足 1%。土地成交平均地价为 14,667 元/平方米。



(四) 含住宅的综合用地市场

1、全市三季度含住宅的综合用地概述

本市三季度含住宅的综合用地总供应 6 幅，同比增加 50%，出让面积为 42.82 公顷，同比上涨 70.6%；成交地块为 5 幅，同比增加 66.67%，成交面积为 42.02 公顷，同比增加 97.93%。土地出让金总额为 189.56 亿元，同比大幅增加 224.09%；土地成交平均地价为 45,112 元/平方米，同比上涨 63.74%。



2、浦东新区三季度含住宅的综合用地概述

浦东新区三季度无含住宅的综合用地出让成交。



3、热点地块

新天地黄金商办用地成交

7月初位于黄浦区的优质商办用地——黄浦区淮海中路街道 123、124、132 街坊地块，被瑞安房地产、太平洋保险、永业集团联合体以 136.1 亿的高价摘得，成交楼面地价达 56080 元/平方米，地块的区位优势极为显著。

地块基本信息，四至东至西藏南路、南至自忠路、西至吉安路、柳林路、北至太仓路、寿宁路；本地块出让总面积为 34824.5 平方米，其中出让面积为：123 街坊地块 13769.8 平方米；124 街坊地块 18002.1 平方米；132（北块）街坊地块 3052.6 平方米。规划容积率：123 街坊地块：4.98；124 街坊地块：8.0；132（北块）街坊地块：9.86，地上建筑总面积不超过 242689 平方米，地下建筑总面积不超过 148000 平方米（其中地下商业建筑面积不超过 60000 平方米），出让底价为 135.8 亿元，折合出让楼面底价 55956 元/平方米。

地块位于市中心核心商圈，紧靠新天地，临近淮海中路商业街，商业商务氛围浓厚，同时地块被 1、8、10、13 号线四条轨道交通线路环绕，周围设立多个轨交站点和公交车站，公共交通极为便利。另外，根据出让合同显示，124 地块将会建成大型社交商业体；132 地块则会建起三幢写字楼，值得注意的是，124 街坊地块部分限高为 250 米，这意味着未来或将建超高层建筑，成为新天地的地标性建筑物。

当然在内环内如此关键区位的地块，必然是有着严苛的出让要求，根据地块预合同显示，地块功能业态方面：商业业态以百货、餐饮、休闲娱乐为主，办公业态符合区产业规划导向，重点发展总部经济、现代服务业、金融服务业及大健康等产业；自持方面：出让年限整体持有商业物业，自持建筑面积不低于 100% 的办公物业不少于 20 年；地块内还需配建 4000 平方米社区公共服务设施、2000.7 平方米广场绿地和 7700 平方米以上的公共空间等其它要求。

黄浦区淮海中路街道 123、124、132 街坊地块可以说在近几年出让的商办用地中难以找到在区位条件上可以与之媲美的，安房地产、太平洋保险、永业集团三家的联合体则对地块后期资金、建设、运营等多方面提供了有效保障，期待项目后期对淮海中路商圈带来的改变。

总结：下半年进入土地市场传统供地高峰期，**2018**年三季度本市经营性用地交投体量环比大幅提升，相比**2017**年同期水平略有下滑，但从整体地价水平和土地出让金上看，则明显优于**2017**年同期，主要原因在于成交土地结构出现变化。三季度中，全市商品住宅用地及含住宅的综合用地的供求占比显著扩大，同时保障性用地及租赁住房用地成交同比相继缩水，促使经营性用地总体地价走高。浦东新区本季度整体经营性用地供求市场表现不甚理想，仅三幅地块挂牌、两幅地块成交，市场表现不及**2017**年同期。

从目前的土地市场形势看，本市下阶段经营性用地供应将稳步上扬，商品住宅用地及含住宅的综合用地供应或继续走高，不过值得注意的是，在本季度中已经出现多幅商品住宅用地和含住宅的综合用地的流拍，可见在楼市限价、融资难、拿地门槛高、土地出让条件高等约束下，开发企业拿地时更为谨慎，开始高要求甄别含有商品住宅用地属性的地块，因此不排除会再出现流拍现象。而对于租赁住房用地而言，**2018**年前三季的地块供应幅数不及**2017**年后两个季度的总量，为保证租赁住房用地的有效供应，预计后期加速推地的可能性较大。

四、住宅市场分析

（一）商品住宅市场

1、三季度全市商品住宅市场

（1）综述

2018年三季度，全市商品住宅新增供应量为241.13万平方米、同比大幅增长199.86%；成交量为229.48万平方米、同比增加38.16%；成交均价为54,741元/平方米、同比上涨16.73%。

从历史同期看，2018年三季度商品住宅市场供求量呈现波动性回暖，新增供应、成交面积均处于近5年同期中位水平。由于限价政策的严格执行，开发商资金兑付压力日益增大，积压的新盘在本季度纷纷推盘上市，致使供应量大幅回升，缓解了2017年供不应求的态势。值得注意的是，在目前限价的大环境下，本季度成交均价仍然延续上扬趋势，主要是受高端盘集中入市的影响，使价格呈现结构性上调。



2018年三季度上海商品住宅市场持续回暖走势，供应面积、成交面积、成交均价共创近一年新高，其中，新增供应量环比上一季度增加77.43%，成交量环比增长58.15%，全市商品住宅供需比达到1.05:1，是近一年以来供应量首次突破需求量。而在上一季度改善型项目试探性入市后，本季度继续发力，高端新盘占比大幅提升，推高了市场的成交均价，在上一季度突破5万元/平方米后延续结构性上调趋势，环比上升了9.28%。本季度新盘连续三月集中释出，使得新房存量持续增加，回到了去年同期水平。而在大量新盘争相入市之后，预计后期商品

住宅市场的开盘节奏将有所减缓。



(2) 热点板块

2018年三季度，全市商品住宅外环以内板块成交占比继续扩大，除了上一季度进入榜单的北蔡、花木板块，大三林板块成交量也迅速攀升至第五位。上榜板块中，江桥板块、大三林板块、惠南板块以及曹路板块成交量上涨较多，其中大三林板块的成交量环比涨幅最大。值得注意的是，本季度排行榜中共有五个板块成交均价超过5万元/平方米，占据了半壁江山，其中北蔡、花木板块更是超过8万元/平方米。由此可以看出本季度改善态势明显，也是近一年以来改善型需求入市最集中的一个季度。

江桥板块本季表现突出，新增供应量9.94万平方米，成交量9.84万平方米，环比、同比分别增加245.92%和292.91%。据悉，该板块已鲜有新增供应释出，此次凭借板块内唯一新盘龙湖天璞，不仅进入了成交榜单，还迅速攀升至第三位。该项目为首次开盘，共推出956套公寓房源，户型涵盖80-100平方米的两房及117-125平方米的三房。该盘因限价原因一度推迟入市，报价从最初8万元/平方米一路降到6万元/平方米，最终以低于市场预期的价格入市且不降低装修标准，获得市场广泛关注，实际成交均价约5.2万元/平方米，而从项目用地的成交楼板价及周边其他在售项目的均价来看，这一价位实属合理。该项目紧邻嘉闵高架、曹安公路，自驾出行方便，且距离在建中的14号线临姚路地铁站约1公里，未来地铁出行也较为便捷。不足之处在于项目目前周边以配套商品房为主，区域整体居住品质较低，商业配套也较为缺乏，大型商业体江桥万达在5公里以外。不过由于楼盘内部环境较好且蓄客时间较长，性价比较高，对于置换客群具有一定

的吸引力，开盘当天就已全部售罄，在本季度全市商品住宅项目成交排行中夺得榜首之位。

除此之外，泗泾板块表现也较好，该板块本季度新增供应量 13.36 万平方米，成交量 10.68 万平方米，板块内主力项目金地玺湾（金地自在城一期）成交面积 7.81 万平方米，仅次于第一的龙湖天璞。该项目本次加推以小高层公寓为主，成交均价 41,355 元/平方米。由于学校资源集中在泗泾老镇，距离该项目较远，短期内教育资源压力较大。但小区周边基础生活配套齐全，距轨交 9 号线泗泾地铁站步行距离在 1 公里左右，出行较为方便，主推 90、112 平方米三房及 126 平方米四房，户型紧凑合理，对于有面积改善需求的家庭较有吸引力。截止至本季度末，该项目共去化 95.02%，表现较为不错。

从上述热门板块的情况看，与上半年刚需盘主导成交的情况不相同的是，改善型项目在本季度备受瞩目，强有力地推动了商品住宅市场的均价水平。不过虽然市场整体均价有所提升，但从单个项目角度来看，限价出售、以价换量仍是目前市场的主基调。

2018 年三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	134,491	1,242	34,484	46.38
2	泗泾板块	106,828	999	42,990	45.93
3	江桥板块	98,363	946	51,760	50.91
4	临港新城板块	83,287	869	26,152	21.78
5	大三林（三林、杨思、六里）板块	82,016	796	78,584	64.45
6	花木、北蔡板块	74,526	532	81,258	60.56
7	祁连板块	73,109	691	51,504	37.65
8	青浦镇板块	69,879	656	40,262	28.13
9	惠南板块	67,160	581	30,474	20.47
10	曹路板块	65,317	516	52,603	34.36

2、三季度浦东新区商品住宅市场

(1) 综述

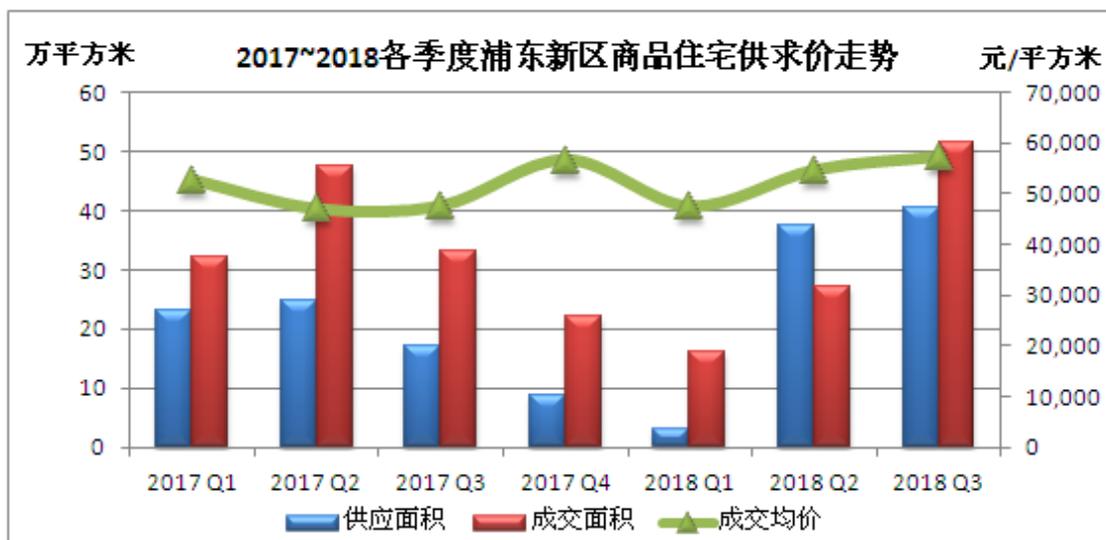
2018 年三季度，浦东新区的商品住宅市场成交面积、供应面积与成交均价均有明显提升。其中，新增供应量为 40.53 万平方米、同比增加 137.03%；成交量为 51.37 万平方米、同比增加 55.81%；成交均价为 57,236 元/平方米、同比上

升 19.78%。

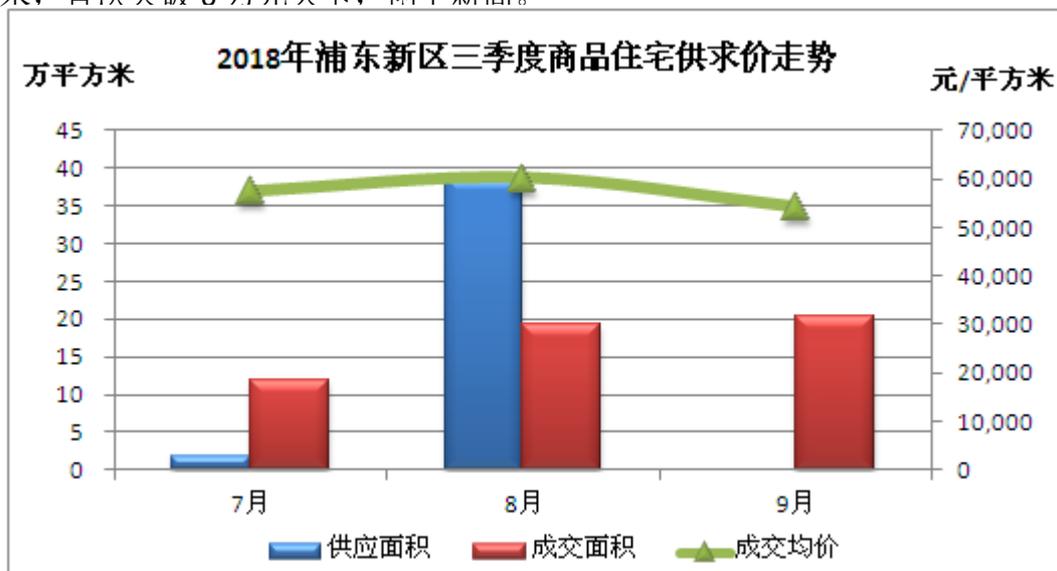
本季度，浦东新区商品住宅供求量变化与成交均价走势与全市相一致，新增供应的大幅增长带动了成交的提升。值得注意的是，浦东新区在新增供应量同比增幅小于全市的情况下，成交量同比增幅却较全市扩大了 17.65 个百分点。可见，本季度浦东新区商品住宅的成交表现要好于全市。



从 2017 年以来各季度情况看，2018 年三季度浦东新区的商品住宅市场依然延续回暖趋势，新增供应量环比增加 8.62%；成交量环比同时上升 89.34%，走势与全市相一致，且供应面积、成交面积双双创下近一年新高。从供需情况来看，在上一季度区域新增供应量首次突破成交量后，本季度供需比 1:1.26，又重新回到成交多于供应的状况，与全市供大于求的情况相背离。此外，区域均价走势继续受结构性调整的影响，环比上升 4.67%，相较于全市增幅缩小了 4.61 个百分点。



从三季度各月的情况看，浦东新区当季的新增供应几乎全部来自于 8 月。其中，9 月新增供应为零，但成交量却是本季度最高的，主要是因为区域前期供应量较为充足，且部分项目网签登记有所滞后。本季度改善型项目推盘力度不减，使各月均价仍处于较高水平。值得注意的是，8 月成交均价达到 60,222 元/平方米，首次突破 6 万元关卡，创下新高。



(2) 热点板块

2018 年三季度浦东新区成交前十板块中，除了碧云板块取代源深洋泾板块进入排行榜，北、南片区其他上榜板块均与 2018 年二季度相同。与以往不同的是，本季度前三甲中北片区板块占据了两位，除了上一季度的“榜眼”花木、北蔡板块，大三林板块因本季度新盘集中入市，且去化良好，使其排名迅速攀升至第二位，成交总量更是逼近排名第一的临港新城板块。

大三林板本季度成交环比大幅增加 376.06%，其成交项目主要集中在前滩商务区，包括上一季度入市的中粮前滩海景壹号，以及本季度开盘的前滩东方逸品、晶耀名邸等项目，成交表现都较为不错。其中，热门网红盘晶耀名邸此次为二期加推，共推出 116 套房源，均价为 87,400 元/平方米，总价 980-1400 万元/套，适合预算充足的中高端改善型客群。虽然该项目目前周边多为在建工程，居住氛围暂时较为冷清，但其距轨交 6 号线、8 号线、11 号线三线交汇处的东方体育中心站仅 400 米，又临中环线，出行十分便利。另外，项目自带 65000 平方米的商业配套，能满足业主日常生活及消费需求。据悉，该项目认筹数 1540，认

筹比达到了 1:13.3，开盘当日就已全部售罄。前滩东方逸品为纯新盘，位置距晶耀名邸仅 300 米，不同于晶耀名邸二期，该项目以小面积户型为主。此次推盘主力户型为 88 m² 2 房，配以部分 59 m² 1 房以及 134 m² 3 房。该项目均价为 80,700 元/平方米，和周边次新公寓价格基本持平，性价比较高，适合中高端改善型家庭购买。

本季度，临港新城板块依然延续其榜首之位，成交量环比略增 5.40%。主要是由于上一季度板块内新盘在本季度成交依旧较好，且本季度又有四个项目推盘入市，其中，滴水湖馨苑成交面积 46,124 平方米，占据本季度区域项目成交排行榜的首位。

本季度榜单上板块整体成交回暖显著，由于改善型项目持续入市，北片区板块的成交环比幅度依然高于南片区。其中，大三林板块成交环比涨幅最大，曹路、张江板块成交环比也分别增长 263.38%和 246.95%。从成交均价走势看，除了花木、北蔡板块、惠南板块和张江板块，其他板块成交均价都有所下滑。

2018 年三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	临港新城板块	83,287	869	26,152	21.78
2	大三林板块	82,016	796	78,584	64.45
3	花木、北蔡板块	74,526	532	81,258	60.56
4	惠南板块	67,160	581	30,474	20.47
5	曹路板块	65,317	516	52,603	34.36
6	周康板块	51,894	447	54,360	28.21
7	张江板块	43,213	389	65,262	28.20
8	碧云板块	13,090	43	108,139	14.15
9	高桥、高行板块	7,390	35	41,018	3.03
10	川沙板块	7,312	54	31,853	2.33

3、浦东北片区、南片区商品住宅市场

(1) 供应情况

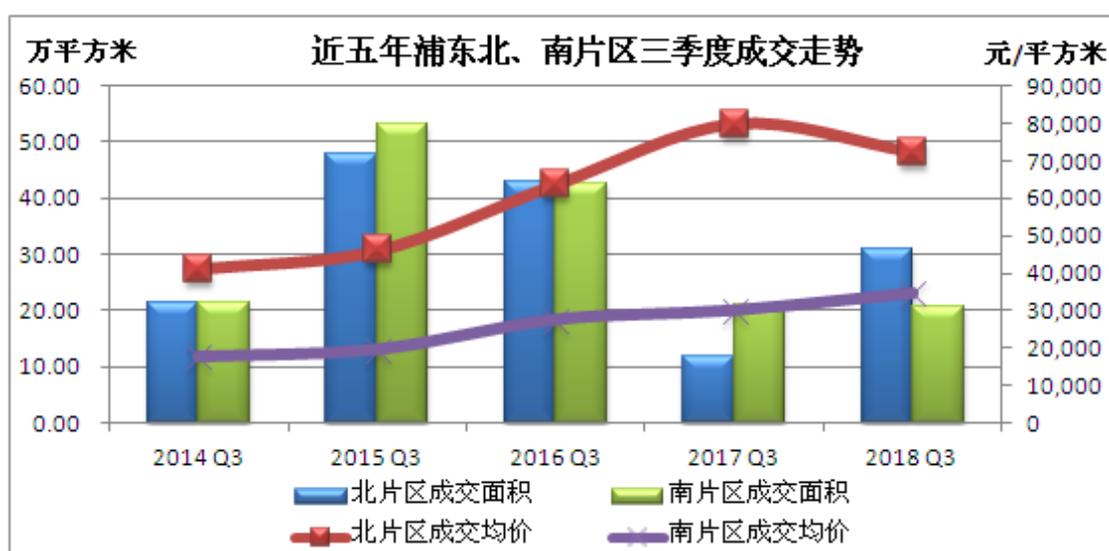
2018 年三季度，浦东北片区新增供应量同比大幅回升，环比也增长 40.46%，而南片区供应量有所下滑，处于近五年同期最低位，环比、同比分别减少 27.41% 和 25.70%。

本季度，浦东北片区新增供应持续放量，有效释放了前期积压的改善型购房需求。而浦东南片区供应端在限价政策推出后，一直处于低位运行状态，虽然上一季度供求矛盾有所缓解，但从整体来看，当前区域的新增供应力度仍显不足。



(2) 成交、均价情况

从近五年第三季度的成交走势看，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 30.77 万平方米、同比增长 161.34%；而南片区成交略有下滑，成交面积 20.60 万平方米、同比减少 2.81%。南片区成交情况不如北片区，主要是受新增供应不足的影响。成交均价方面，北片区的均价为 72,360 元/平方米、同比下降 9.24%；南片区的均价为 34,644 元/平方米、同比上涨 15.33%。北、南片区成交均价走势的不同，更多的是受推盘项目结构占比变化的影响，并不直接反映市场价格的涨跌。

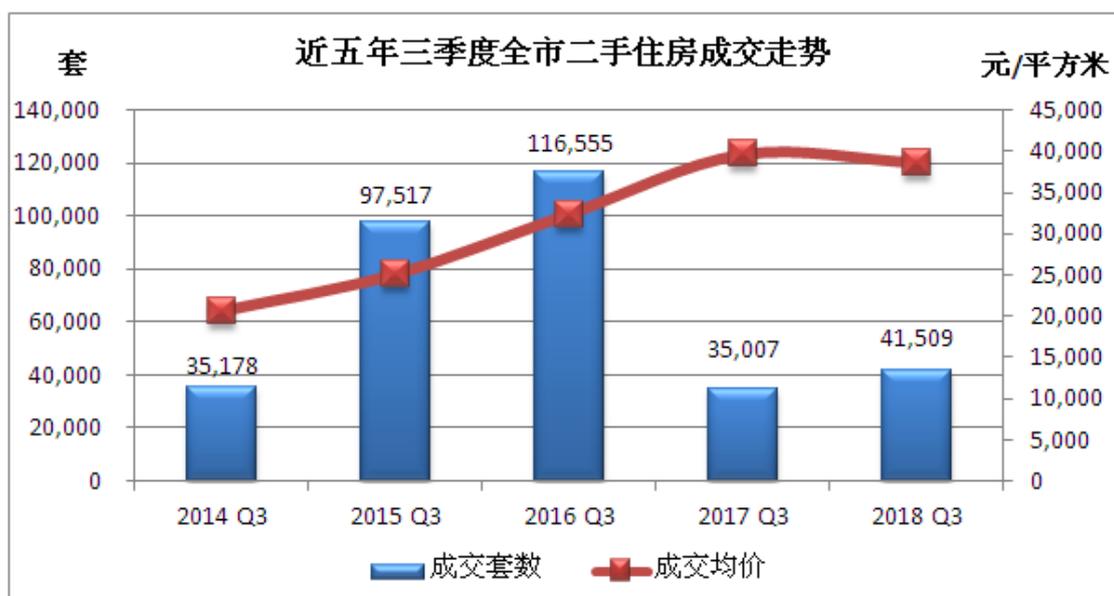


（二）二手住房市场

1、三季度全市二手住房市场

（1）综述

2018年三季度，全市二手住房的成交呈现量升价跌态势，成交总量为41,509套、同比增加18.75%；成交均价为38,691元/平方米、同比下降2.48%。本季度二手住房市场成交量同比涨幅水平，与商品住宅市场基本相当，在商品住宅大量集中入市的情况下，二手住房市场并没有受到明显的分流，这主要是由于本季度推盘的商品住宅中，改善型项目占比显著提升，而二手住房仍更倾向于刚性需求。与此同时，本季度商品住宅市场与二手住房市场成交均价的走向，也因成交结构的差异显现出完全相反的走势，由于商品住宅市场更易受推盘项目的限制，相较而言，二手住房市场的均价变化趋势更能反映目前市场的真实状况。



从2017年以来的情况看，2018年三季度全市二手住房市场的成交量呈现季节性波动，成交套数环比2018年二季度下降了8%。成交均价延续了上一季度的下调趋势，环比下跌4%，相比上一季度降幅扩大了3.6个百分点，回到了2017年初时的均价水平。

本季度二手住房的成交量价环比走势，均与商品住宅市场相反。从成交量来看，在目前严格限价的环境下，“一二手倒挂”现象普遍，高性价比新盘去化较好，本季度新盘的集中入市也为商品住宅市场的成交创造了条件。而二手住房成交量虽然有一定程度下滑，但降幅不大，更多的是受到季节变动的影

于平稳态势。从成交价格来看，商品住宅市场的均价主要受高端新盘集中入市导致的结构性上移，而二手住房以刚需为主，依然延续“以价换量”的策略，且价格下调幅度有所扩大。综合来看，在政策不放松的情况下，二手住房市场将继续维持低位平稳运行，加上目前市场信心不足，成交周期拉长的情况下，议价空间也将继续增加，部分区域房源价格仍有下行空间。



(2) 热点板块

2018 年三季度，从全市二手住房成交的热门板块情况看，上榜板块与前期相一致，只是排位有所调整。

本季度，青浦新城板块重新回到了榜单首位。三季度板块成交量为 1,207 套，环比、同比分别增加 29.09%和 82.6%，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 0.69%和 4.56%，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 8 至 9 月的月度成交量也均位列全市前十。板块以刚需房源为主，动迁房、工房等低端小区的挂牌房源量充足，在目前市场下行的环境下，价格比较容易松动。此外，热门板块中闵行浦江板块的表现也相对较好，三季度成交量环比、同比分别增加 4.12%和 95.79%，同样也是由浦江瑞和城、永康城等动迁房小区集中成交所致。

整体来看，三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，成交均价相比上一季度均有一定程度下降。

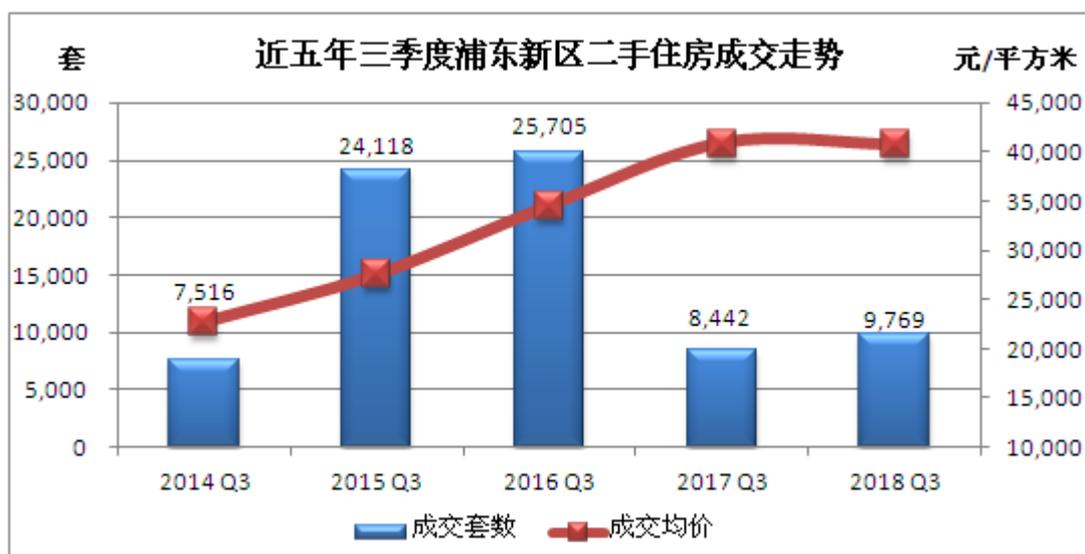
2018年三季度全市二手住房成交套数前十板块

排名	区域	板块	成交套数	成交均价 (元/平方米)
1	青浦	青浦新城板块	1,207	24,337
2	闵行	浦江板块	1,163	27,889
3	浦东新区	金桥板块	1,114	43,479
4	嘉定	嘉定主城区板块	1,096	27,648
5	金山	金山新城板块	1,031	17,371
6	奉贤	南桥新城板块	926	21,820
7	浦东新区	周康板块	906	31,338
8	浦东新区	三林板块	857	43,673
9	浦东新区	惠南板块	824	21,052
10	浦东新区	浦东世博板块	813	43,158

2、三季度浦东新区二手住房市场

2018年三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9,769套、同比增加15.72%，增幅较全市缩小3.03个百分点；成交均价为40,708元/平方米、同比下降0.43%，降幅较全市缩小2.05个百分点。

与商品住宅市场相比，区域二手住房市场量价波动更为平稳。本季度区域商品住宅市场继续受改善型项目集中入市的影响，导致均价进一步上移，而二手住房市场仍然持续以价换量策略，价格有所下调。从近五年区域三季度成交量价走势来看，2018年三季度成交情况相比去年同期虽略有回暖，但区域市场仍处于低位盘整状态，价格下行压力较大。

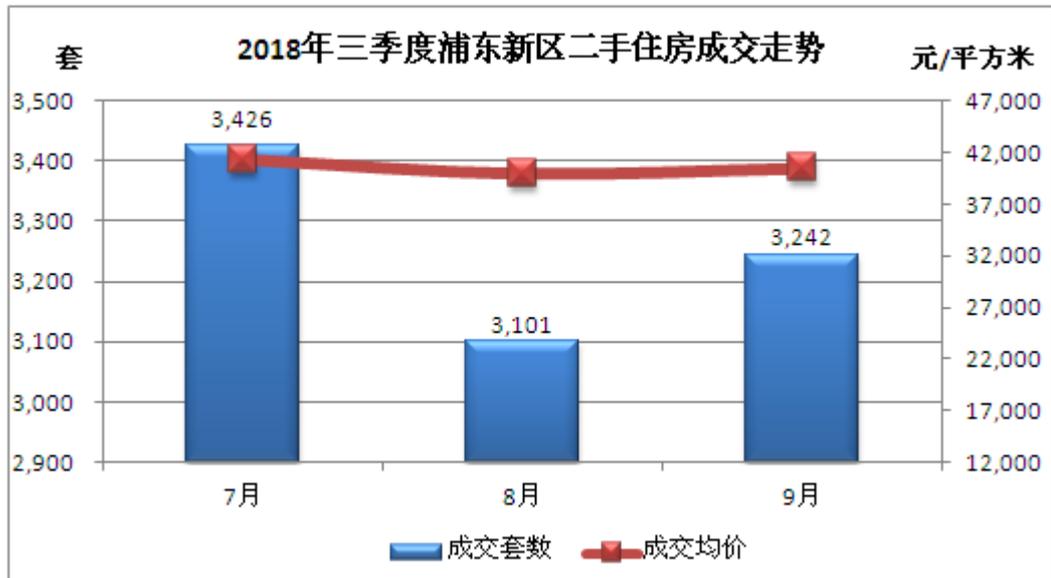


从近一年以来各季度的情况看，本季度区域二手住房市场走势与全市相一致，属于正常的季节性调整，成交总量环比下降 13.43%，降幅相比全市扩大 5.43 个百分点。与此同时，成交均价环比下跌了 0.61%、跌幅较全市缩小 3.39 个百分点。整体来看，本季度浦东新区二手住房市场成交节奏有所放缓，成交均价持续向下调整，重新回到了 2017 年年底的均价水平。



浦东新区三季度各月的成交表现与全市相一致，7-9月成交情况较为稳定，成交量同比去年均有所回升，但仍处于历史同期的较低水平。

成交均价走势虽有波动，但整体依然呈现下行趋势。其中，8月区域成交均价为 39,988 元/平方米，环比下跌 3.35%，是今年以来首次跌破 40000 元/平方米。在目前商品住宅限价政策不放松的情况下，二手住房市场价格难有起色，预计后期仍有下降空间。

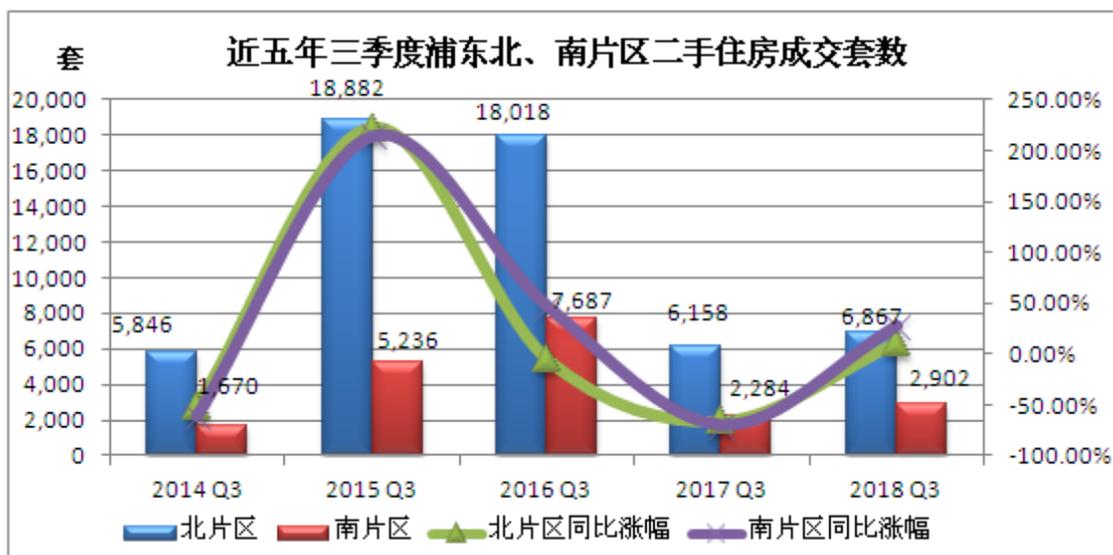


3、浦东北片区、南片区二手住宅市场

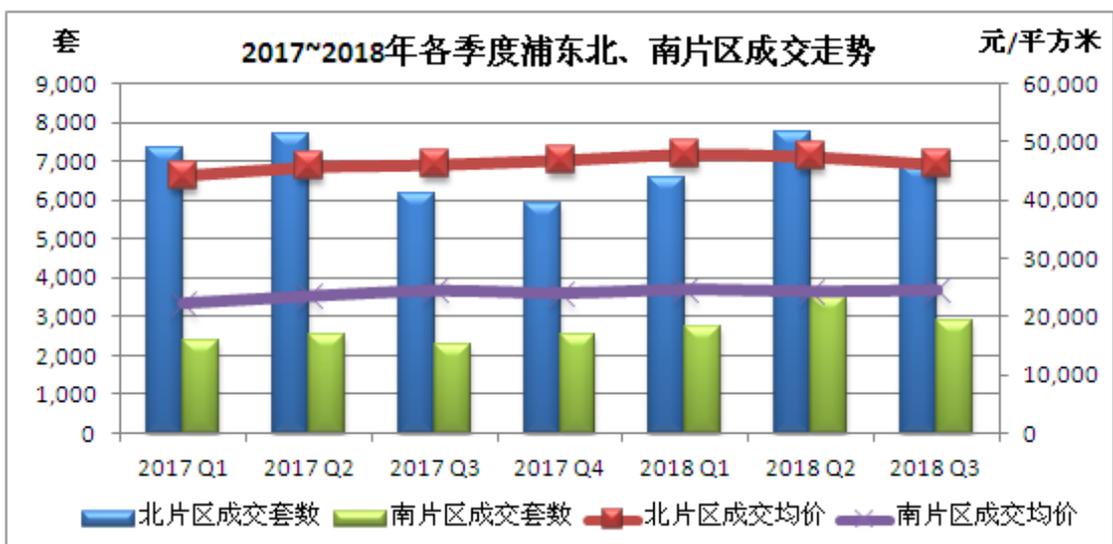
(1) 综述

从近五年三季度浦东北、南片区的二手住房成交走势看，2018年三季度北、南片区表现相一致，成交量相比去年同期有所回升，且均处于近五年成交中位水平。其中，北片区的成交量为 6,867 套、同比增加 11.51%，增幅低于全市水平 7.24 个百分点；南片区的成交量为 2,902 套、同比增加 27.06%，增幅高出全市水平 8.31 个百分点。

今年以来，浦东北片区二手住房成交表现不如全市，而南片区成交量同比增幅却持续高于全市平均水平。可见，目前刚需仍处于市场主导地位，限购限贷等政策使中、高端改善型需求成交节奏放缓，但其对于刚性需求的影响程度有限。因南片区房源套均总价较低，且周边发展日渐成熟，对于资金有限的购房客群来说有一定的吸引力。



从 2017 年以来各季度情况看，2018 年三季度北、南片区的二手住房成交量均有所下滑，环比跌幅分别为 11.51%和 17.65%。而成交均价走势不相一致，北片区成交均价为 46,160 元/平方米，环比下跌 2.77%；南片区成交均价为 24,734 元/平方米，环比上升 1.15%。这主要是由于本季度南片区成交结构有所上移，改善型成交占比略有扩大，从实际情况来看，以价换量依然是目前市场的主基调，市场整体价格呈下行趋势。



(2) 热点板块

从 2018 年三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基本呈现持平或减少的态势。

从成交环比情况来看，北片区前三板块降幅较为接近，陆家嘴滨江板块成交

量下降较多，主要是由于该板块学区房房源占比较大，本季度学区成交热度减少导致环比降幅更为明显。而外高桥板块因上一季度成交量上涨幅度不及其他板块，所以本季度成交基本持平。相较而言，南片区板块易受动迁小区集中成交的影响，导致各板块成交情况表现不一，其中惠南、航头板块成交环比降幅较大，就是因为上季度板块内大体量动迁居住区民乐城小区、鹤沙航城小区集中签约成交，使得本季度环比降幅较为突出。

2018年三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	1,114	-14.11%	周康板块	906	1.23%
2	三林板块	857	-14.04%	惠南板块	824	-21.67%
3	浦东世博板块	813	-10.66%	临港新城板块	501	-12.41%
4	外高桥板块	779	0.91%	航头板块	476	-39.75%
5	陆家嘴滨江板块	593	-26.52%	祝桥板块	107	2.88%

总结：2018年三季度，商品住宅市场延续回暖趋势，供应量、成交量与成交均价均有显著提升，与以往不同的是，本季度改善型项目大批量入市，打破了以往刚需主导的市场结构。改善型项目比重的大幅提升，导致了成交均价的上移，但从实际情况来看，单个项目的均价仍受限价政策的严格控制，并没有表现出上涨的趋势，部分项目均价还低于周边同质小区。二手住房市场方面，整体成交在三季度平稳有序运行，相对上一季度成交节奏有所减缓。此外，除了一些热门学区房及地段优、品质高的小区价格比较坚挺，类似动迁公寓及工房房源集中区域，“以价换量”情况均有所增加，降价力度也相应增强。

综合来看，目前市场仍处于平稳时期，政府的调控政策并未松懈，而对于开发企业来说，在目前大环境收紧的背景下，融资渠道有所收窄，融资成本也呈上升趋势，资金兑付压力的增大使得开发企业不得不加速回笼资金，限价推盘入市。而商品住宅市场的强效限价也直接影响了二手住房市场，“一二手倒挂”现象普遍的情况下，二手住房市场价格难有起色，7月末中央又再次强调“遏制房价上涨”，可见本轮楼市下行周期或将持续较长时间。

（三）季度市场关注

上海长租公寓市场浅析

前言

借助着国家大力推进租赁住房市场的建设的东风，政策红利不断惠及租赁住房市场，其中尤为值得关注的是长租公寓市场的蓬勃发展。根据相关机构的预测数据显示，到 2020 年我国租赁市场规模将达 1.7 万亿元，与 2017 年相比，年复合增长率约为 7.41%，未来伴随整体住房体系的不断完善，租赁性质的住房在其中的占比将明显日益提高。上海作为吸纳大量非户籍常住人口的一线城市，年轻的租赁人口数量颇为庞大，也相应促成了长租公寓市场的迅速发展。

1、长租公寓市场概况

从长租公寓的运营模式来看，目前国内包括上海在内的公寓，主要有集中式和分散式公寓两类。

（1）集中式长租公寓

1.1 简介

集中式长租公寓一般可分为酒店式公寓、快捷酒店及工业改造房三类，通过包租、独立开发、收购或与持有物业方合作的方式取得整栋物业，再通过标准化的装修与改造并对外整体出租的运营模式。项目前期资金投入较大，但可借助规模效应，降低后期的管理成本。从附加服务方面看，集中式长租公寓可提供社区化的服务，公共区域普遍配有娱乐休闲设施，定位一般偏向中高端。

1.2 上海集中式长租公寓市场占有情况

目前而言，上海是全国集中式长租公寓品牌数量最多、总体供应规模最大的单体城市。从品牌的种类来看，据不完全统计，目前上海全市约有 32 个品牌，其中，所设门店较多、规模较大的品牌有安歆·YU、城家公寓、魔方公寓、V 领地青年社区、冠寓、湾流国际共享公寓和筑梦居公寓等，各自旗下门店的数量约在 20~50 家之间。

从上述品牌自身的情况来看，魔方公寓无疑是知名度最高的一个，该品牌早在 2009 年就已成立，是一家面向白领的 O2O 服务式公寓连锁品牌，全国范围内共经营约 200 家门店、拥有约 30000 间房、平均入住率达 95%，值得注意的是，其最近又成立了全新品牌——9 号楼公寓，也已在上海开设了多家门店，主要为

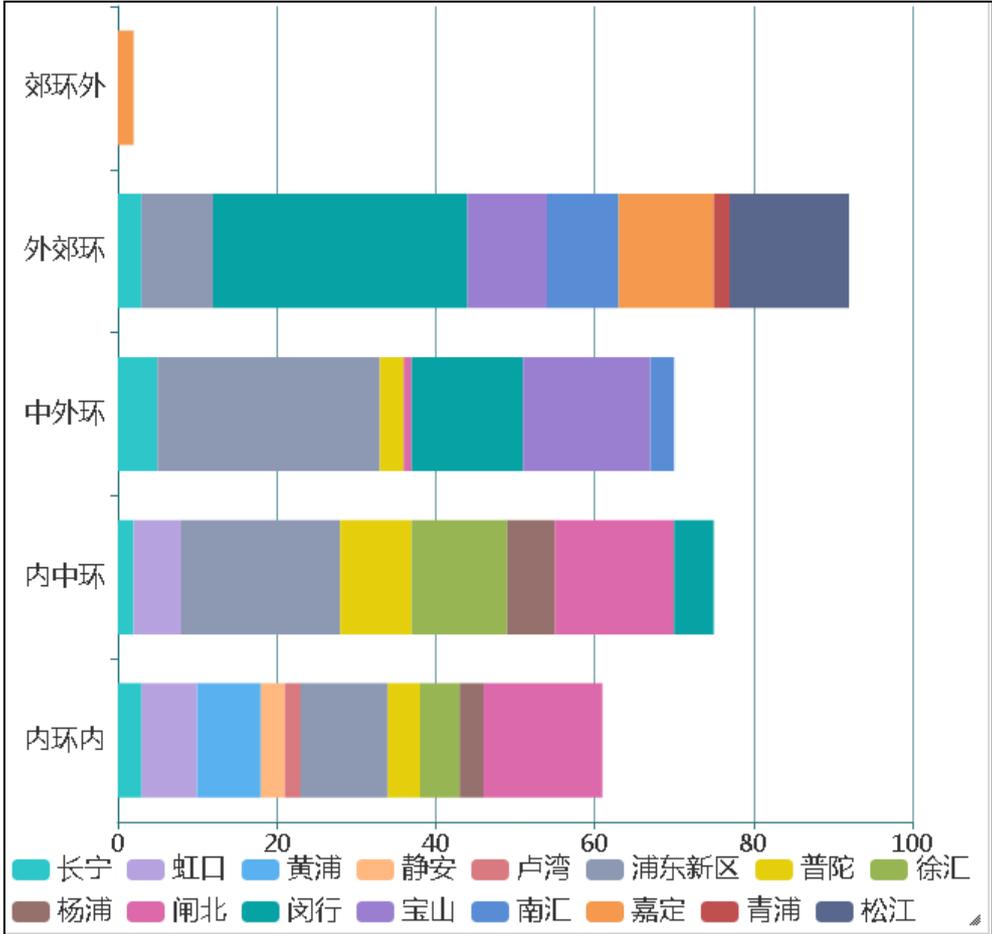
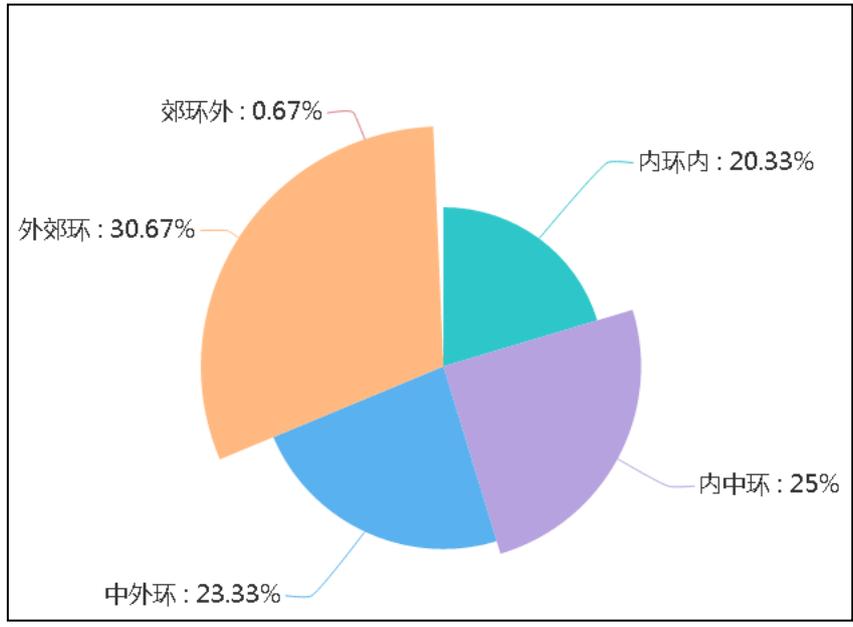
蓝领人群提供生活空间，定位相对偏低，与先前的魔方公寓将形成差异化的互补关系。除创业类的长租公寓品牌外，还有具有开发商和酒店管理集团背景的品牌，如泊寓就是万科向城市配套服务运营商转型的重要战略业务，目前万科长租青年公寓业务全面使用统一的“泊寓”品牌，意味着万科集团有意将长租公寓去万科化；此外，逗号公寓则是如家酒店集团与其他企业合作创立的长租公寓品牌。

上海主要集中式公寓品牌门店数量情况

排名	品牌	门店数量
1	安歆·YU	46
2	城家公寓	35
3	魔方公寓	32
4	V领地青年社区	27
5	冠寓、湾流国际共享公寓	26
6	筑梦居公寓	20
7	9号楼公寓、逗号公寓、旭辉领寓	9
8	V+SPACE 国际青创社区、朗诗寓	8
9	泊寓	7
10	乐乎城市青年公寓	6

从全市集中式长租公寓项目的环线分布来看，总体较为平衡，市区及郊区的数量大致相当，基本全部集中在郊环线以内。从区域分布的情况看，内环内的集中式长租公寓主要集中在闸北和浦东新区，内中环的项目则主要集中在浦东新区、普陀、徐汇和闸北区，可见，传统市区内住宅区集中度较高的区域是也是长租公寓的驻扎点，这一特征从中环以外的地区更为明显。在中外环、外郊环的地区，项目主要分布于浦东新区、闵行、宝山、嘉定和松江几大住宅市场成熟度较高的区域。综上，集中式长租公寓的进驻，势必将对传统的住宅租赁市场产生一定的冲击影响。

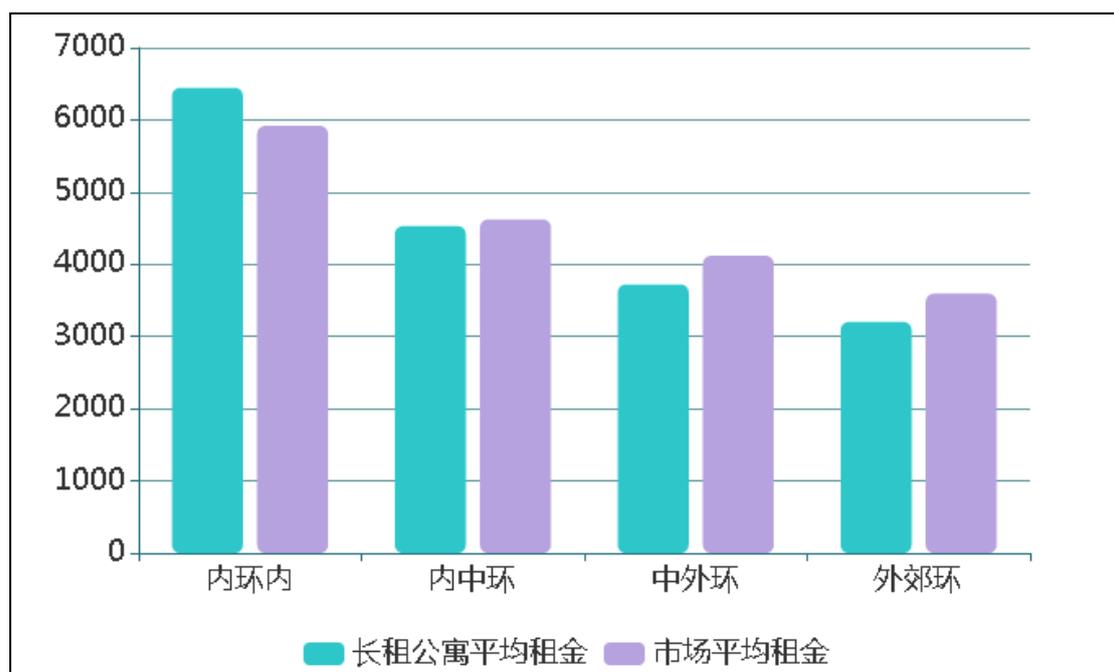
全市集中式长租公寓环线、区域分布



而集中式长租公寓是否会影响当前住房租赁市场的整体格局，从租金层面的角度出发会有更明晰初步判断。基于当前长租公寓的房型绝大多数为一房，我们统计了各环线社会房源的一房平均租金与之进行比较，可以发现长租公寓的平均租金与社会房源的平均租金差异较小，基本在 10%之内。其中仅内环内的租金价

格高于市场租金、幅度约 8.9%，主要是由于内环内有较大部分房龄较高的老工房，拉低了整体租金水平；内中环的长租公寓租金水平则与全市租金水平相当；中外环、外郊环的长租公寓租金则均较全市低了约 10%左右，这部分地区市场租赁房源供应量较为充足，长租公寓的租金定价不具备优势。

集中式长租公寓与社会房源各环线平均租金对比



从上述可见，目前上海的集中式长租公寓项目布局较为均衡，租金定价也遵循了市场租金，且房型基本以一房的小户型为主，迎合了市场上主流的年轻群体的住房租赁需求，或将分流市场上部分现有的租房客源。

1.3 项目个案浅析

我们选取目前已达到满租的集中式长租公寓个案，分析其获得市场高度认可的原因，并浅析主流的产品形态。

a、高端项目——冠寓乐山路店

高端项目中，我们以徐汇区徐家汇板块的冠寓乐山路店为例。冠寓是龙湖集团在 2016 年下半年，面向新世代人群租住生活形态及消费升级需求推出的集中式长租公寓品牌，主要服务于 25-35 岁的年轻人群。公寓除了提供家具、家电以外，门店内还会提供公共会客厅、影音区、健身房、台球桌等娱乐设施；同时门店统一提供报修服务，以及保洁、搬家等增值服务。

从乐山路店来看，其距离轨交 11 号线徐家汇站约 500 米，提供 34-61 平方

米的三种一房户型，房源总量为 23 间，平均月租金为 1.1 万元。从项目周边、同样靠近轨交站点的一房公寓的月租金情况来看，基本都在 1 万元左右，虽冠寓租金略高于市场租金水平，但考虑到其长租公寓的优势特性，即提供多元化的租住服务，为租客提供相较一般住房更多的便利性，这一租金水平仍能突显出较高的性价比，故也获得了非常良好的市场反馈。



b、中端项目——魔方公寓金桥店

中端项目我们选取位传统二手市场热门大区金桥板块为例，板块内的魔方公寓金桥店目前也已是满租的状态。从项目的情况来看，其距离轨交 6 号线金桥路站与 9 号线台儿庄路站均较近，具备的生活配套主要为独门独户的房间、独立卫生间、设施配套包括空调、冰箱、热水器、油烟机和电视；同时提供的公共设施有活动区、商务工作区、wifi 覆盖并配有保洁服务。

从房型情况看，公寓提供的均为一房，根据户型面积、朝向等不同，租金定价在 1,636~2,982 元/月，平均租金为 2,374 元/月，与项目周边其他的一房住宅小

区相比，其租金定价明显偏低，主要是由于其户型面积较小（主力面积约 10 平方米，套均价格较低但每平方米月租金价格与周边基本一致）的影响所致、公寓内也并未设置独立的厨房，可见迎合的是年轻白领简单的住宿需求。因此，虽功能上不及传统的成套公寓，但也能满足主要的居住需求，并且在较低的租金水平下性价比更为凸显，这也是获得市场高度认可的重要原因，同时魔方公寓作为成立最早的长租公寓品牌，在运营管理方面积累了较高的口碑，也是吸引租客的一大因素。



从上述两个典型已满租的集中式长租公寓情况来看，地理位置优越、靠近轨交站点；雄厚的开发企业背景、较好的品牌效应；合理的租金定价水平、较高的性价比；丰富的增值服务、齐全的生活配套及保障等，都是获得市场良好反馈的重要因素。由此可见，集中式长租公寓将满足当前市场上相当一部分年轻租客的租住需求，会分流原先社会房源范畴的租客，但鉴于其前期投入较大、中后期运营管理成本较高等实际情况，市场准入门槛较高，市场上具有开发商背景的长租公寓品牌已越来越多见，未来或将形成一种趋势。

(2) 分散式长租公寓

2.1 简介

分散式长租公寓，即长租公寓企业从分散的房东手中取得房源，经过标准化

改造或装修后，统一出租管理的一种租赁公寓模式。

2.2 上海分散式长租公寓市场重点品牌分析

根据“上海市住房租赁公共服务平台”网站上显示的出租房源信息，可以发现本市分散式长租公寓市场中主要品牌企业为自如、青客、蛋壳和寓见；其中自如、青客、蛋壳三者拥有较多的房源资源，市场占有率较大。

我们对不同区域中各企业拥有的长租公寓房源数量进行初步统计并排行，十分明显自如在九个区中所拥有的房源数量均排名第一，在分散式长租公寓市场中的占有率可谓名列前茅，可见依托链家的渠道基础为其带来了明显的优势；而在房源体量上可与自如抗衡的要数青客，青客不但在五个区的房源数量上超过自如，且在其余多个区中的房源体量与其不相伯仲。相比以上两家企业，蛋壳主要运营在中心城区，外围区域市场涉及较少，故整体房源数量不及自如、青客，但在部分中心城区诸如徐汇则占有较高的市场份额。

上海各区分散式长租公寓房源体量代表企业



2.3 项目个案租金对比浅析

本次我们将在不同环线范围内的热门板块中选取小区租赁房源，对分散式长

租公寓和普通小业主产权商品住宅租金差异进行分析，同时采用整租房源形式以方便个案选取。（备注：由于分散式长租公寓市场中，3室以上的整租房源极为稀少，故仅以1室、2室作为租金对比参考标准。）

不同环线分散式长租公寓与小业主产权个案月租金对比

环线	板块	户型	小区名称	小业主产权 月租金	长租公寓月租金	租金价差
内环内	中山公园	1室	长江小区	4677	5160	10%
		2室	大家源新城	9251	10360	12%
内中环	张江	1室	香楠小区	3500	4690	34%
		2室	城市经典(四期)	7731	8490	10%
中外环	古美罗阳	1室	海上新村	3942	4530	15%
		2室	新时代富嘉花园	6500	7390	14%
外环外	松江大学城	1室	保利西子湾	3693	4090	11%
		2室	保利西子湾	4745	5230	10%

单位：元/月

从以上案例对比可见，分散式长租公寓月租金普遍高于普通民房月租金，主要在于长租公寓会提供相对舒适的装修环境、齐全的生活配套设备和额外的服务等，而其中的租金价差基本维持在10%-15%左右，当然部分长租公寓企业还会收取服务费，若算上这部分的费用，那么租金价差将会继续上扬，不过对于追求居住品质的客户群体仍处于可接受的范围内。

2、长租公寓的主要问题

在长租公寓快速扩张的当下，相关问题开始频繁出现。据上海市消费者权益保护委员会官网发布消息显示，2018年至今，上海市消保委共计受理相关投诉近1400件，同比增长近3倍。投诉主要集中在居住安全难保障、押金退还不守约、资金征信存风险等问题上，而在市场上对于长租公寓诟病最为激烈的要数装修污染和租金贷问题。

装修污染

长租公寓的运营中，为了提高房屋周转率、缩短空置时间、节省成本，不少长租公寓运营商常常会购买廉价低质量材料进行快速装修，在我们日常家装操作中，一般装修完毕后也会进行通风三到六个月的时间，以使室内甲醛等有害气体充分挥发；而很多运营商则在房子装修完毕以后不到一个月甚至在更短的时间内便开始出租，如此大量长租公寓内将存在有害气体超标现象，给租客带来极大的

健康隐患。

目前已有大量租客投诉部分运营企业提供的房屋装修气味严重，引发呼吸道疼痛、眼部不适、头痛、乏力等症状，而由专业机构检测后，显示房屋甲醛和苯含量释放数值较高，此前更有杭州某白领王某因急性髓系白血病离世，家人质疑死亡原因与其租住的房屋室内甲醛超标有关的事件被曝出。

毋庸置疑装修污染问题已经给长租公寓带来明显的负面影响，目前暂时缺少统一的关于长租公寓装修的行业标准，来指导应该使用怎样的材料、家具等相关装修要求，此时更多的则需要考验长租公寓运营企业的社会责任。

不过近期从中国建筑装饰协会住宅租赁产业分会获悉，经住建部批准，《租赁式住房装修技术规程》已开始起草、预计明年上半年发布。这份标准将对目前长租公寓、民宿短租和共享办公空间的装修技术形成统一的行业标准。对于装修污染问题，标准也将从控制污染源头和装修过程、治理以及租户使用习惯等角度做出明确规范。

租金贷

何为租金贷？其实就是租客向第三方金融机构或 P2P 网络借贷平台申请信用贷款，机构一次性将等同于一年租金的资金放款给长租公寓运营商，而运营商并未将全部资金给到房东，形成了资金占用，表面上租客按月付租金，实际上每月向贷款机构还贷的服务。

从积极的一面看租金贷的出现，可以有效缓解租客在面对“押一付三”大额集中付款的现金流压力，但是在实际操作中却可能出现长租公寓运营商非法侵占他人财物的现象，从而导致资金池和期限错配，形成高杠杆风险。

在当下市场中存在租户不知情或者不明白的情况下办理了租金贷，无形中承担了运营商可能涉嫌挪用资金、诈骗等多种违法违规行为的风险，这样一旦运营商资金链断裂、倒闭或者跑路，租客将损失押金和预缴的租金并且仍需继续向贷款机构支付贷款本息，而房东未收到的租金损失将由房东本人或者租客承担，这样将对双方带来巨大损失，此前出现的多家长租公寓企业“爆雷”事件则足以证明这点。

据悉为规范租金贷，前不久上海市住房和城乡建设管理委员会联合人民银行上海分行、上海银监局、金融办等发布十项规范要求，包括代理经租企业不得强

制或诱骗租客使用个人“租金贷”产品，不得在签约前收取定金或设置其它条件，不得收取与个人“租金贷”业务相关的其他费用等。

其它问题

除去以上两项重点问题外，长租公寓同样存在其它问题，诸如高价争夺房源，此前多家长租公寓运营商在北京竞价争夺房源，推高住房租金的消息可谓闹得沸沸扬扬，为此北京住建委等多个部门集中约谈多个主要住房租赁企业负责人，要求他们不得利用银行贷款等融资渠道获取的资金恶性竞争抢占房源；不得以高于市场水平的租金或哄抬租金抢占房源等。这一问题在上海等其它城市并不十分突出，但存在的可能性依旧较大。另外还有管理混乱、监管缺失等一系列问题。

总结

上海作为人口净流入量大且房价持续高位的一线城市，顺理成章的成为长租公寓企业重点布局的城市，随着开发商背景、中介背景、酒店背景以及创业类等各方资本纷纷进入抢占市场，上海长租公寓的门店数量以及房源量在全国范围内均排在前列，从目前来看上海长租公寓市场租金处于相对合理的空间，能符合不同租户群体的需求，市场认可度较高且仍具有较大的发展空间。

不过在长租公寓快速扩张的过程中也伴随着种种问题的出现，如何避免“野蛮生长”成为长租公寓发展过程中亟需解决的关键痛点，一方面政府需要重点监察长租公寓市场动态，同时加快对规范住房租赁法规制度的出台以及立法，另一方面长租公寓企业同样应该做到自律，承担起应有的社会责任。

五、商办市场分析

（一）全市商办市场

1、供求情况

三季度全市商业、办公物业市场新增供应维持高位，同时在新增供应持续放量带动下，商办物业季度成交量再度提升，创下新高。

2018年三季度，全市办公用房供应面积为43.2万平方米，同比激增1284.89%；成交面积为37.23万平方米，环比上涨15.3%，同比微涨8.4%。三季度办公物业新增供应市场中有10个区推盘入市，其中闵行区办公供应量最大，达18.96万平方米，占到全市总量的近五成。而办公物业交易市场，在全市销冠项目的有力支撑下，闵行区交易量同样领跑全市，成交体量为14.27万平米，排名第二，第三的分别为浦东新区和杨浦区。



商业用房市场，三季度供应面积为48.82万平方米，环比下跌13.35%，同比涨幅达3303.83%；成交面积为40.55万平方米，环比上涨26.52%，同比上涨48.62%。本季度商业用房供求比仅在1.2，库存总量继续攀升。三季度供应市场中，闵行区再度成为供应量最大的区，新增供应量为13.18万平方米，其次为浦东新区、青浦区。成交方面，闵行区再次成为季度销冠，交易量在18.98万平方米，区域内诸如新浦江城——华侨城¹、上海万象城等项目受到热销，嘉定、浦东分居二、三位。

¹一季度全市商业成交前五详见附表七



2、价格情况

三季度全市办公用房成交金额为 139.79 亿元，环比上涨 37.36%，同比上涨 42.23%；成交均价 37,551 元/平方米，环比上涨 19.13%，同比上涨 31.21%。三季度闵行区以 47.83 亿元的成交总额荣登全市榜首，浦东、青浦两区分列二、三位。

全市商业用房三季度的成交金额为 113.47 亿元，环比上涨 13.38%，同比上涨 37.56%；成交均价为 27,982 元/平方米，环比下跌 10.39%、同比下跌 7.44%。本季度全市成交总金额最高的区为闵行，整体成交总价达到 42.16 亿元，浦东、青浦分别位列第二、三位。



(二) 三季度浦东新区商办市场

1、供求情况

浦东新区三季度办公用房新增供应 8.55 万平方米，占全市总量的 20%，环比上涨 108.33%。成交面积为 5.79 万平方米，占全市总量 16%，环比大涨 244.81%，同比上涨 112.13%，新增供应放量入市推动浦东新区季度交易量止跌上扬。



三季度新增供应为 10.53 万平方米，环比增加 30.74%，占全市总量的 22%；

成交面积为 3.73 万平方米，环比下跌 29.88%，同比下跌 15.84%，占全市总量的 9%。本季度浦东新区商业用房新增供应再度高企，成交维持较低体量。



2、价格情况

浦东新区三季度办公用房成交金额为 26.63 亿元，环比大涨 347.16%、同比大涨 284.4%，占全市总量的 19%；成交均价为 46,010 元/平方米，环比上涨 29.68%，同比上涨 79.33%。

商业用房成交金额为 16.06 亿元，环比上涨 27.61%，同比上涨 8.49%，占全市成交总额的 14%；成交均价为 43,055 元/平方米，环比、同比分别上涨 82%、28.9%。



3、热点板块

浦东新区三季度办公用房成交量最大的板块为北片区的大三林板块，成交面积 3.67 万平方米，板块内晶耀名邸和三林城市商业广场两个项目的热销支撑整体板块夺得全市销量第一。大三林板块随着前期世博会召开的利好影响，区域内基础设施建设不断完善，轨道交通发展迅速，仅地铁站点就有 10 个之多，公交线路目前也已有 30 余条。同时伴随着前、后滩规划的相继发布，前滩被誉为“第二个陆家嘴”，被定位为“一个‘3.0 版’的城市模板，用 3~5 年时间打造成上海新的世界级中央商务区”，而后滩则规划发展为功能配置多元、公共活动丰富、空间尺度宜人、知名企业总部集聚的世界顶级商务办公区和具有国际影响力的低碳生态示范区。在两区域的合力作用下，大三林板块迎来重磅利好，成为广大投资者重点关注的区域之一。

本季度浦东新区商业用房成交总量前三的板块分别是金桥板块，大三林板块和周康板块，排名第一、第二板块出自浦东北片区，第三位板块位于浦东南片区。

三季度金桥板块以 0.52 万平方米的成交量成为浦东新区商业用房市场最热门的板块，板块内区域型商业中心项目融创精彩天地成为有效支撑力量。

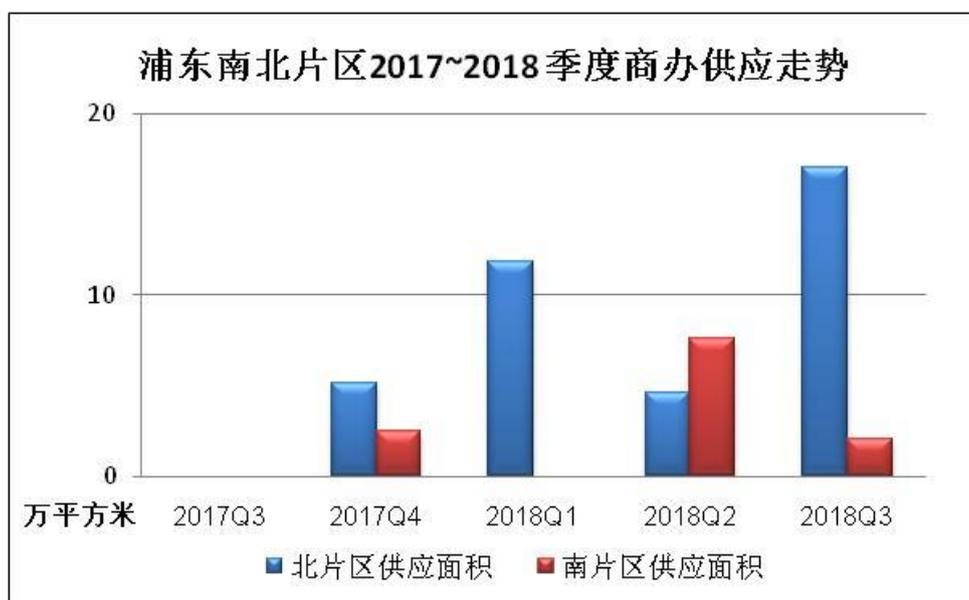
另外大三林板块以及周康板块，均在区域型商业项目和社区配套商铺项目的发力销售下，板块交易量升至浦东新区前列。

（三）浦东北片区、南片区商办市场

1、供求情况

浦东北片区三季度商办用房供求双涨，南片区交投体量均有下滑。办公用房市场新增供应 8.54 万平方米，环比上涨 116.87%，供应房源 1343 套，环比大涨 473.93%；成交方面，三季度办公用房成交面积 5.44 万平方米，环比大幅增加 316.09%，同比上涨 132.88%，成交房源 354 套，环比增加 122.64%，同比上涨 119.88%。

浦东北片区商业用房供应面积为 8.44 万平方米，环比上涨 1192.46%，供应房源 514 套，环比上涨 1506.25%；成交面积为 2.45 万平方米，环比增加 114.44%，同比增加 30.11%，成交套数 179 套，同、环比分别上涨 20.13%、34.59%。



浦东南片区无办公用房供应；三季度成交面积仅有 0.35 万平方米，环比减少 6.06%、同比回落 11.23%；成交套数为 36 套，环比减少 38.98%、同比增加 140%。

浦东南片区商业用房新增供应 2.09 万平方米，环比减少 71.82%；供应房源 270 套，环比减少 71.55%；成交面积 1.28 万平方米，环比减少 69.36%，同比减少 49.79%；成交套数为 185 套，同、环比分别减少 68.1%、53.63%。



2、价格情况

三季度浦东北片区办公用房成交金额为 26.17 亿元，环比大涨 420.24%，同比增加 302.75%，成交均价为 48,116 元/平方米，同、环比分别上涨 72.94%、25.03%。

浦东北片区商业用房三季度成交金额为 11.79 亿元，环比增加 227.9%，同比增加 58.62%。成交均价为 48,082 元/平方米，环比上涨 52.91%、同比上涨 21.92%。

浦东南片区三季度办公用房成交金额为 0.46 亿元，环比下跌 50.25%，同比下跌 8.47%。成交均价 13,190 元/平方米，环比下跌 47.04%、同比微涨 3.11%。

浦东南片区三季度商业用房成交金额为 4.28 亿元，环比下跌 52.42%、同比下跌 42%，成交均价 33,430 元/平方米，环比上涨 55.3%、同比上涨 15.51%。



总结：2018 年三季度全市商办新增供应量虽然环比有所下滑，但保持在近阶段的季度高位，远优于 2017 年同期的表现。而交易市场中，得益于大体量新增供应入市对于市场的提振作用，商办用房季度成交量持续攀升，双双创下 2017 年以来的季度新高。成交价格方面，办公用房成交均价在多个优质高价项目的带动下，同环比均有所提升；而商业用房成交主力集中于外围区域，故整体均价水平出现下滑。浦东新区商办新增供应大幅提升，成为全市支撑主力，不过交易市场中商办物业背道而驰，办公用房成交明显扩大，商业用房成交出现下滑。

目前商办物业市场已经进入稳步回温的上升空间，预计后期新增供应将会持续较大体量入市；在目前融资环境不甚乐观的情况下，发展前景较优的新兴商务区项目、核心区域具有改造潜力的项目等均是投资者关注的重点，国内投资依旧维持热度，另一方面随着境外投资者活跃度的提升，将进一步充实投资市场，下阶段商办物业交易市场或继续走高。

结束语

2018年三季度我国经济反映出较强的韧性。四季度，中美贸易摩擦的影响或将有所体现，宏观经济增速下行压力随之上升，但逆周期政策调节或将加码，因此短期内宏观经济仍将维持平稳运行的态势，预计四季度的GDP增速仍将保持在6.5%~6.6%左右的水平。在投资方面，四季度受制于企业利润增长放缓等因素，制造业投资难以进一步上升，另一方面，伴随房地产市场行情的整体遇冷，房地产业投资增速或也将进一步得到遏制，同时，考虑到宏观政策效果渐显，基建投资增速有望重返正向区间，且不排除大幅增长的可能，因此，预计四季度固定资产投资增速将维持平稳的上涨势头，对稳定经济增速也将起到正面的影响。

从房地产调控方面的情况看，下一阶段政府仍将坚持调控不放松，从三季度的情况来看，房地产政策调控面临的宏观经济环境更为复杂，在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策仍然“从紧”。虽然财政金融定向“微调”，更加注重稳投资、促消费，但在中央政治局会议强调“坚决遏制房价上涨”的基调下，各地房地产调控政策密度仍然较高，房地产供需两端流动性依然较紧。展望2018年四季度，房地产调控面临的宏观经济环境仍然复杂，将更加注重保持调控政策的连续性、稳定性。供应端将继续围绕增加短期供应量、调整住房及土地供应结构，推进中长期住房制度改革进行政策构建，继续保障“有效供给”。

在目前大环境收紧的背景下，融资渠道有所收窄，融资成本也呈上升趋势，资金兑付压力的增大使得开发企业不得不加速回笼资金，限价推盘入市。而商品住宅市场的强效限价也直接影响了二手住房市场，“一二手倒挂”现象普遍的情况下，二手住房市场价格难有起色，7月末中央又再次强调“遏制房价上涨”，可见本轮楼市下行周期或将持续较长时间。

附录

附表一 2018年三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	楼面地价
					(万元)	(元/平方米)
南片区	浦东新区周浦镇西社区 PDPO-1001 单元 11-05 地块(“城中村”改造项目-梓潼居民区 A 区)	动迁安置房	23441.4	2	20272	4324
北片区	浦东新区上海世博会地区会展及其商务区 A 片区 A13B-02 地块	其他商服用地	1465.7	以审定的设计方案为准	2191	24300

附表二 2018年三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	龙湖天璞	江桥板块	98,006	943	51,769	50.74
2	金地自在城	泗泾板块	78,118	764	41,355	32.31
3	滨江·公园壹号	祁连板块	50,563	473	51,926	26.26
4	滴水湖馨苑	临港新城板块	46,125	485	25,844	11.92
5	上海长滩	东城区板块	44,105	371	54,335	23.96
6	瑞和上海印象	奉城板块	41,617	473	17,552	7.30
7	海上壹街区	城桥镇板块	38,967	340	28,371	11.06
8	城开 TODTOWN 天荟	莘庄板块	37,171	239	70,662	26.27
9	好世凤翔苑	南翔板块	36,833	325	48,820	17.98
10	保利建工西郊锦庐	赵巷板块	35,806	301	48,593	17.40

附表三 2018年三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	滴水湖馨苑	临港新城板块	46,125	485	25,844	11.92
2	申能凯利·海华府	花木、北蔡板块	35,066	235	79,394	27.84
3	金融家	曹路板块	29,985	270	43,022	12.90
4	中粮前滩海景壹号	大三林板块	27,939	292	84,163	23.51
5	金地城三、四期	惠南板块	25,438	234	29,922	7.61
6	星海尚南坊	大三林板块	22,528	209	68,093	15.34
7	前滩东方逸品	大三林板块	21,130	229	80,364	16.98
8	张江华发四季	张江板块	19,433	170	65,629	12.75
9	大华锦绣华城	花木、北蔡板块	18,717	133	98,593	18.45
10	颐盛御中环	周康板块	18,068	179	60,404	10.91

附表四 2018年三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	102,365	81,791	78,611	64.30
2	花木、北蔡板块	57,464	74,009	81,342	60.20
3	曹路板块	76,553	64,744	52,637	34.08
4	张江板块	32,387	42,991	65,256	28.05
5	碧云板块	41,836	13,090	108,139	14.15
6	高桥、高行板块	0	7,390	41,018	3.03
7	川沙板块	16,394	7,312	31,853	2.33
8	陆家嘴板块	24,039	5,752	124,964	7.19
9	世纪公园板块	0	4,685	109,083	5.11
10	南浦板块	0	1,856	51,521	0.96
11	源深洋泾板块	0	1,733	98,230	1.70
12	金桥板块	0	802	75,394	0.60

附表五 2018年三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	临港新城板块	109,867	83,000	26,154	21.71
2	惠南板块	134,343	66,640	30,496	20.32
3	周康板块	27,272	51,708	54,342	28.10
4	祝桥板块	0	1,637	33,492	0.55
5	新场板块	0	1,312	14,880	0.20
6	航头板块	0	686	22,947	0.16

附表六 2018年三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	新浦江城——华侨城	闵行	93,450
2	绿地融信国家会展中心	青浦	73,828
3	东方现代商都	浦东	38,066
4	云间新天地广场	松江	34,143
5	恒越华鼎广场	浦东	29,788

附表七 2018年三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	新浦江城——华侨城	闵行	93,876
2	上海万象城	闵行	51,670
3	上海香溢花城（香溢中央花园）	普陀	23,633
4	宝龙城市广场（青浦）	青浦	12,187
5	上海东方汽配城	嘉定	11,260

附表八 2018年三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	新浦江城——华侨城	闵行	134,617
2	上海万象城	闵行	123,807
3	上海香溢花城（香溢中央花园）	普陀	74,026
4	宝龙城市广场（青浦）	青浦	38,257
5	中骏广场	闵行	33,696

附表九 2018年三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	中骏广场	闵行	75,515
2	地杰国际城	浦东	63,189
3	黄浦区 201323001 办公项目	黄浦	54,662
4	同一创意园	宝山	36,255
5	龙湖天钜	闵行	34,520

附表十 2018年三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	中骏广场	闵行	75,515
2	宝龙城市广场(青浦)	青浦	27,585
3	晶耀名邸	浦东	23,549
4	保利绿地翡丽云邸	杨浦	14,527
5	三林城市商业广场	浦东	12,288

附表十一 2018年三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	中骏广场	闵行	225,768
2	晶耀名邸	浦东	151,665
3	保利绿地翡丽云邸	杨浦	84,979
4	绿地锦创大厦	静安	71,077
5	宝龙城市广场(青浦)	青浦	69,466

附表十二 2018年三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	融创精彩天地	浦东	金桥板块	4,434	67,352	29,861.17
2	银亿诚品大厦	浦东	大三林板块	3,384	42,332	14,324.93
3	绿都绣云里	南汇	祝桥板块	2,920	46,180	13,483.95
4	小上海休闲广场	南汇	周康板块	2,751	26,898	7,400.92
5	天歌商都	浦东	曹路板块	1,307	39,214	5,125.55
6	宝龙世家	南汇	临港新城板块	1,238	32,113	3,975.19
7	三林城市商业广场	浦东	大三林板块	973	32,485	3,162.38
8	万科翡翠滨江	浦东	源深洋泾板块	871	91,829	7,995.29
9	绿地缤纷广场	南汇	周康板块	699	32,486	2,270.08
10	中金海棠湾	南汇	周康板块	661	54,266	3,586.14

附表十三 2018年三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	晶耀名邸	浦东	大三林板块	23,549	64,405	151,664.76
2	三林城市商业广场	浦东	大三林板块	12,288	32,485	39,916.33
3	远洋洲海大厦	浦东	高桥、高行板块	5,922	29,956	17,740.08
4	地杰国际城	浦东	花木、北蔡板块	4,964	35,756	17,750.81
5	星月科技园	浦东	张江板块	4,925	51,999	25,610.65
6	锦园坊	南汇	惠南板块	2,214	5,366	1,187.93
7	森兰美伦大厦	浦东	高桥、高行板块	1,265	31,283	3,956.58
8	银亿诚品大厦	浦东	大三林板块	825	36,453	3,009.00
9	汇港国际商务广场	南汇	惠南板块	728	26,259	1,911.47
10	中新传媒大厦	浦东	金桥板块	473	30,142	1,426.75

