

2018年第二季度

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 二季度上海浦东新区 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 8 月 9 日

前言

2018 上半年，面对复杂多变的国际环境和国内改革发展的艰巨任务，我国经济继续稳定增长，经济结构继续优化升级，新动能持续显著成长，总体继续保持稳中向好，上半年经济增速与 2017 年四季度持平，比 2017 年同期回落 0.1 个百分点，其中 2018 年二季度增速较一季度也回落了 0.1 个百分点，虽然增速小幅下行，但经济结构继续优化、新动能快速成长。上半年第三产业增加值的增速较第二产业有所加快、占国内生产总值的比重也较上年同期有所提高；最终消费支出对经济增长的贡献率高于资本形成总额；战略性新兴产业增加值同比增速较规模以上工业更快。2018 年以来，我国持续推进供给侧结构性改革，逐渐理顺重要领域价格形成机制，不断优化高质量发展环境，市场供需保持基本平衡，物价运行总体稳定，既说明国民经济总体运行较为健康，也为国民经济健康发展提供了良好的宏观环境。

从房地产市场方面的情况看，上半年全国商品房销售额与面积同比双双增长，二季度上海的楼市行情也有所回温，商品住宅市场伴随新增供应的大幅回升供求总量双双增加，而成交均价则在限价令的实施下走势平稳，长期以来供不应求的状态在二季度得到了一定程度的缓解，当前开发商普遍调整心态、以更合理的定价促使新盘顺利入市，与之相对应，二手住房市场价格也受到了冲击影响，以价换量的情况也愈发多见。不过在短期回暖的表象下，一些因新政实施不到位而导致的乱象开始出现，二季度末中央层面开始对包括上海在内的全国 30 个城市进行专项治理，足见当前楼市政策面的收紧之势，主要目的是为了稳固先期的调控效果、维护楼市的平稳运行。

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 年二季度及半年度《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..... | 3 |
| 二、楼市政策环境分析 | 6 |
| (一) 中央新出台楼市政策简析..... | 6 |
| (二) 地方出台的楼市新政简析..... | 8 |
| 三、土地市场分析 | 11 |
| (一) 经营性土地市场..... | 11 |
| (二) 住宅用地市场..... | 12 |
| (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..... | 29 |
| (三) 季度市场关注..... | 36 |
| 五、商办市场分析 | 45 |
| (一) 二季度及上半年全市商办市场..... | 45 |
| (二) 二季度及上半年浦东新区商办市场..... | 47 |
| (三) 浦东北片区、南片区商办市场..... | 51 |

一、宏观环境分析

(一) 宏观经济运行情况

1、2018 年上半年全国、上海国民经济继续保持稳中向好的态势

2018 年上半年，我国经济继续稳定增长，经济结构继续优化升级，新动能持续显著成长，总体继续保持稳中向好的态势。

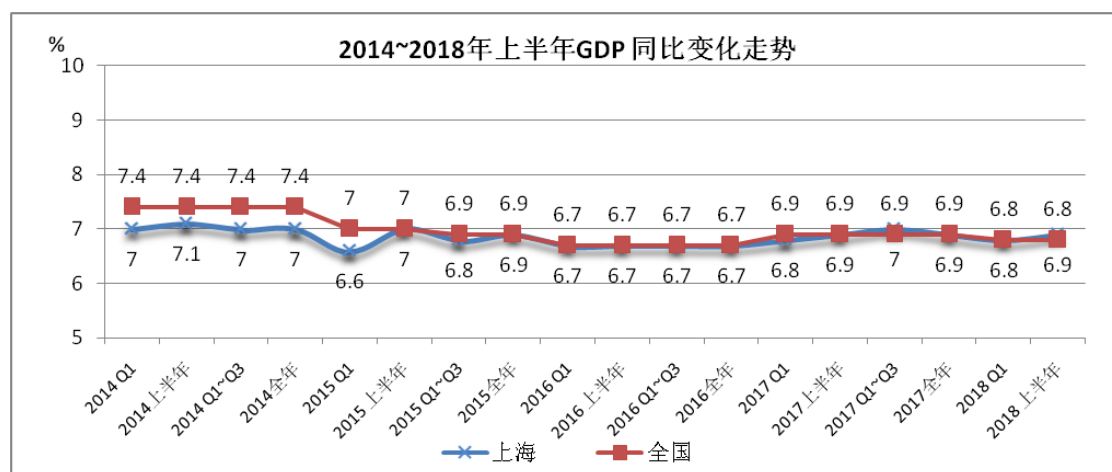
据初步核算，上半年，我国国内生产总值为 418961 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.8%，比上年同期小幅回落 0.1 个百分点，继续保持了稳定增长。其中，第一产业增加值 22087 亿元，同比增长 3.2%，比上年同期回落 0.3 个百分点；第二产业增加值 169299 亿元，同比增长 6.1%，比上年同期回落 0.3 个百分点；第三产业增加值 227576 亿元，同比增长 7.6%，比上年同期回落 0.1 个百分点。

分季看，二季度，国内生产总值 220178 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%，比一季度略微回落 0.1 个百分点。其中，第一产业增加值 13183 亿元，同比增长 3.2%，与一季度持平；第二产业增加值 91847 亿元，同比增长 6.0%，比一季度回落 0.3 个百分点；第三产业增加值 115148 亿元，同比增长 7.8%，比一季度提高 0.3 个百分点。上半年，我国经济运行主要可以从四个方面进行分析。第一，经济运行平稳，主要体现在经济继续保持平稳增长、物价稳定、国际收支基本平衡几大方面，当前 GDP 增速已经连续 12 个季度稳定在 6.7%-6.9% 的区间内，同时就业形势相对稳定，工资水平继续保持增长。2018 年上半年，规模以上企业从业人员平均工资比上年同期增长 10.1%，增速提高 2.1 个百分点。这均是经济稳定运行的重要标志。第二，动能加快转换，主要表现在创新驱动效应明显，上半年战略性新兴产业增加值同比增长 8.7%，全国网上零售额同比增长 30.1%，其中，实物商品网上零售额同比增长 29.8%，非实物商品网上零售额同比增长 30.9%，分别高于社会消费品零售总额增速 20.4 和 21.5 个百分点，电子商务保持了较好的态势，同样表明内生需求不断增加。第三，结构优化升级，主要表现在经济结构继续优化升级，服务业比重不断提高，与上年同期相比，第一产业和第二产业贡献率分别下降 0.3 和 1.1 个百分点，第三产业贡献率提高 1.4 个百分点，第三产业对经济增长的贡献率比第二产业高 23.8 个百分点，可见，服务业对经济增长的拉动作用不断增强。此外，上半年最终消费支出对 GDP 增长的贡献率为 78.5%，资本形成总额对 GDP 增长的贡献率为 31.4%，最终消费支

出贡献率上升 14.2 个百分点，充分体现了消费对我国经济发展的基础性作用，表明消费是拉动我国经济增长的重要引擎。第四，质量效益提升，主要表现在企业效益持续改善，居民收入稳步增加，绿色发展积极推进，上半年，全国居民收入总体保持平稳增长，增速快于人均 GDP 增速。上半年，全国居民人均可支配收入 14063 元，比上年同期名义增长 8.7%；扣除价格因素，实际增长 6.6%，延续了一季度以来的平稳增长态势。

总的来看，2018 年上半年国民经济延续总体平稳、稳中向好的发展态势，支撑经济迈向高质量发展的有利条件积累增多，为实现全年经济社会主要发展目标打下良好基础。此外，经济结构转型升级趋势明显，第三产业对 GDP 贡献率超过六成、消费支出贡献率超过七成，当前我国经济运行具有消费回暖、投资回升、结构有所改善等主要特征。

再看上海方面的情况，据初步核算，上半年全市生产总值 15,558.15 亿元，按可比价格计算，比去年同期增长 6.9%，增速比一季度提高 0.1 个百分点。其中，第一产业增加值 38.15 亿元，下降 5.0%；第二产业增加值 4758.03 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 10,761.97 亿元，增长 7.4%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 69.2%。与全国相比，上半年全市 GDP 增速较全国增加了 0.1 个百分点、总量突破 1.5 万亿元，国民经济运行保持总体平稳、稳中有进、更趋协调的态势。



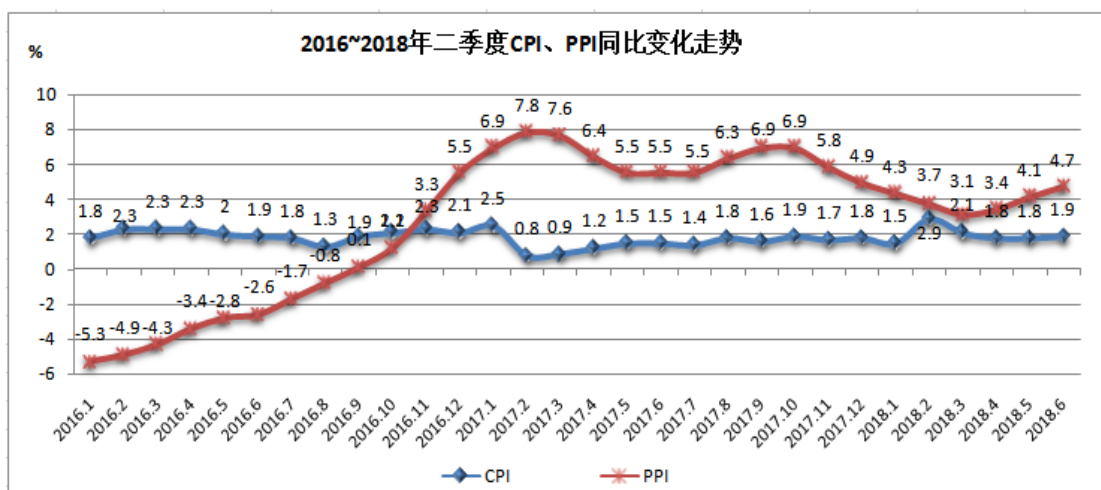
2、上半年我国物价形势总体稳定

2018 年以来我国持续推进供给侧结构性改革，逐渐理顺重要领域价格形成机制，不断优化高质量发展环境，市场供需保持基本平衡，物价运行总体稳定，既说明国民经济总体运行较为健康，也为国民经济健康发展提供了良好的宏观环

境。

具体来看，上半年，全国 CPI 上涨 2.0%，涨幅比 2017 年同期扩大 0.6 个百分点。分月看，受节日因素和天气影响，1 月和 2 月份环比分别上涨 0.6%和 1.2%，节后 3 月份转为下降 1.1%，4 月至 6 月份延续走低态势，降幅均在 0.2%左右。从同比看，由于春节“错月”影响，1 月和 2 月份涨幅分别为 1.5%和 2.9%，波动较大。3 月至 6 月份涨幅分别为 2.1%、1.8%、1.8%和 1.9%，波动相对较小。总体上看，上半年 CPI 走势比较平稳，上半年，扣除食品和能源价格的核心 CPI 上涨 2.0%，除 2 月份因春节因素上涨较多外，其他各月均在 1.9%-2.0%之间窄幅波动，呈现出当前我国消费市场价格总体稳定的基本格局。

再看 PPI 方面的情况，总体看，上半年，PPI 上涨 3.9%，涨幅比 2017 年同期回落 2.7 个百分点。年初，PPI 延续了 2017 年下半年的上涨势头，1 月份环比上涨 0.3%，但 2 月至 4 月份逐月走低，5 月份上涨 0.4%，6 月份上涨 0.3%。从月同比看，一季度涨幅逐月回落，二季度涨幅逐渐扩大，涨幅在 3.1%-4.7%之间，呈浅“V”型，总体波动不大，稳中有涨。从影响价格上涨的因素看，一方面生产资料价格上涨 5.1%，是 PPI 变动的主要原因，源于国内供需关系调整和国际原油等大宗商品价格的回升；另一方面，工业生产领域运行良好，多数行业价格温和变动，与此同时，宏观经济稳中向好，投资和消费需求保持较快增长，供需关系持续改善。



(二) 房地产市场状况

1、2018 年上半年全市房地产投资情况

2018年上半年,全市房地产投资表现良好,开发投资总额同比增长了3.6%,增幅较2017年同期缩小了0.5个百分点。分类型来看,住宅的投资增速为4.1%,增幅较2017年同期缩小了0.4个百分点,表现较为稳定;上半年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。

2018年上半年全市房地产投资情况

| 类型 | 金额(亿元) | 同比增长(%) |
|------|----------|---------|
| 住宅 | 997.4 | 4.1 |
| 办公楼 | 307.6 | 5.5 |
| 商业用房 | 223.68 | -12.9 |
| 总计 | 1,816.91 | 3.6 |

2、上半年浦东新区房地产投资情况

2018年上半年,浦东新区的房地产投资整体表现良好,投资总额为486.2亿元、同比增长9.6%,扭转了2017年同期负增长的态势。

2018年上半年浦东新区房地产投资情况

| 类型 | 金额(亿元) | 同比增长(%) |
|-------|--------|---------|
| 住宅 | 262.87 | 16.2 |
| 保障性住宅 | 74.86 | 26.2 |
| 办公楼 | 84 | 1.5 |
| 商业用房 | 49.71 | -28.1 |
| 总计 | 486.2 | 9.6 |

从分类情况来看,浦东新区仅商业用房的投资出现负增长,主要是由于2017年同期基数较高的原因,其余各类房屋的投资均呈现出正增长态势,表现明显优于2017年的同期。其中住宅的投资增速较明显,主要是受到保障性住宅投资增速的提振影响。

3、上半年浦东新区房地产开发情况

2018年上半年,浦东新区房地产施工量延续了2017年同期的下滑态势,且下滑幅度有所增大,施工总量为3,215.72万平方米、同比减少8.6%,降幅较2017年同期扩大8.4个百分点。从分类情况看,住宅类的跌幅相对最小,其中保障性住宅施工量同比由负转正;办公楼、商业用房的施工量均呈现下滑态势,鉴于投资也并未出现明显增长,预计后期这两类房地产的施工量或也将持续低位运行的

态势。

2018年上半年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 | 1,643.14 | -5.9 |
| 保障性住宅 | 794.88 | 6.8 |
| 办公楼 | 604.91 | -10.9 |
| 商业用房 | 315.05 | -23.2 |
| 总计 | 3,215.72 | -8.6 |

从竣工情况看，2018年上半年浦东新区的竣工总量为488.76万平方米、同比呈现小幅下滑，源于2017年同期的基数较高。分类型来看，办公楼与商业用房的竣工量双双出现下滑，表现不及2017年同期，而住宅类的竣工量走势则较为平稳，主要是靠保障性住宅的发力，上半年竣工总量同比激增达227.5%。

2018年上半年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 | 246.49 | -2.4 |
| 保障性住宅 | 138.42 | 227.5 |
| 办公楼 | 113.93 | -13.3 |
| 商业用房 | 40.92 | -30.4 |
| 总计 | 488.76 | -14.9 |

总结：在经历了一季度的平稳运行后，2018年二季度我国的宏观经济增速较前期有所回落，这与各方的预期基本一致，三驾马车中的投资和净出口的运行仍然偏弱，且工业增加值与金融业的表现也较为低迷，不过二季度GDP增速下滑幅度非常有限且累计增速保持不变，表明我国经济的韧性仍然较好。总体来看，我国上半年经济运行稳中向好的态势仍在持续发展，经济迈向高质量发展的态势良好，主要体现在经济运行平稳、结构优化升级、质量效益提升、动能加快转换四大方面，当前外部环境不确定性增多、国内经济结构调整、转型升级扎实推进，我国仍能取得如此经济增速水平实属不易。

二、楼市政策环境分析

（一）中央新出台楼市政策简析

1、两部委联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》

4月25日下午，中国证监会、住房城乡建设部在总结前期工作的基础上，联合发布了《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》（以下简称《通知》）。

《通知》提出重点支持住房租赁企业发行以其持有不动产物业作为底层资产的权益类资产证券化产品，积极推动多类型具有债权性质的资产证券化产品，试点发行房地产投资信托基金（REITs）。

该《通知》是国务院提出加快发展住房租赁市场后，两部委联合下发的第一个落地文件，将成为未来助力租售并举实施的重要依据与指导。租售并举将是未来我国房地产市场发展的主基调，而在此过程中，租赁市场规范化、增量房源的供给、租售同权都亟待进一步落实，此外，住房租赁 REITs 也将作为重要的金融支持手段得到长效的推动和实施。

此次《通知》中明确提出，要重点支持住房租赁企业发行以其持有不动产物业作为底层资产的权益类资产证券化产品，试点发行房地产投资信托基金（REITs）。据统计，2017年已获批的包括私募抵押型及类 REITs、CMBS、ABN 等已达 500 亿，但其中私募抵押型 REITs 和类 REITs 仍是主流，且债权性质 REITs 居多，根据国际经验，未来与国际接轨发展标准公募 ABS、股权性质 REITs 是大势所趋，企业也会从现阶段的融资需求转变到未来的资管模式。其中，股权性质 REITs 作为权益型公募 REITs 的一种，能够真正实现投资者共担风险，同时不仅能为居民提供长期性投资产品，参与房地产市场投资，还能解决企业融资难的问题、降低财务风险的同时也能有助于化解金融风险。此外，REITs 约束较为严格、信息披露规范，作为房地产投资较理想的渠道会对社会资本有较大的吸引力，未来或可成为租赁住房投资的重要来源渠道。

2、住建部连发两文聚焦住房公积金

随着楼市调控继续深入，有关信贷、公积金等政策的变化，无疑更加牵动购房者的神经。近日，住房和城乡建设部发布的两份有关住房公积金的政策文件，《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》、《关于改进住房公积金缴存机

制进一步降低企业成本的通知》再度将业界目光聚焦到住房公积金的个人提取以及企业存缴上来。

《关于改进住房公积金缴存机制进一步降低企业成本的通知》的文件主要是延长此前各地区出台的适当降低企业住房公积金缴存比例政策的时限，目的在于巩固前期政策成果，进一步通过企业公积金缴存比例的调节减轻企业负担，增强企业活力。

而四部委联合发布的《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》则是市场聚焦度较高的政策，文件主要内容为优先支持提取住房公积金支付房租，重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房。目前各地住房公积金提取用途上，已经扩展到了支付房租，而伴随住房租赁市场的快速发展，未来公积金将成为租赁人群的重要保障之一，可有效缓解租房者的资金压力，也使公积金在构建“租售并举”住房制度中的作用得到深化。

另一方面文件同时提出严格审核住房消费行为和证明材料的真实性，防止提取住房公积金用于炒房投机，尤其关注对于同一人多次变更婚姻关系购房、多人频繁买卖同一套住房、异地购房等情况，可见政府将从多维度严查利用公积金炒房的现象，贯彻“住房不炒”的指导思想，维持楼市稳定。

3、长租住房再迎政策礼包，银保监会准许险资入场

备受关注的房屋租赁市场即将迎来保险公司的资金支持，2018年6月1日，银保监会官网发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》（以下简称《通知》），根据《通知》，保险公司可以通过直接投资、保险资产管理机构通过发起设立债权投资计划、股权投资计划、资产支持计划、保险私募基金参与长租市场。

此次《通知》发布于证监会、住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》之后，可谓十分及时。《通知》中银保监会对参与条件提出了具体要求，同时在参与过程中也对不同的融资方式做出了不同的风控要求，主要是由于国内住房租赁市场的发展仍然相对滞后，故对险资的安全和稳定收益做出了规划，同时也表达了发展住房租赁市场的明确态度。

就险资进入长租市场而言，从保险资金方面来看，投资长租市场属服务国家重大战略、参与关键领域和民生工程建设，这与保险资金自带的社会保障使命相契合，符合险资主业发展要求的方向，同时也能拓宽险资运用渠道，有利于优化

资产配置，适合其长期稳定的特征，便于发挥出险资的优势。从长租住房市场方面来看，险资将为其提供低成本长期资金，尤其在住房市场未来由售转租方式的转变过程中，对资金需求将是长期和持续的，险资的长线属性也能迎合这一特点，此外，险资加入长租住房市场，也将为房地产调控长效机制的建设和探索注入新能量。

（二）地方出台的楼市新政简析

1、上海住房租赁公共服务平台试运行

2018年4月，上海市住房租赁公共服务平台上线试运行。据上海市房管局相关负责人介绍，该平台从房源发布、实名认证、合同网签等基本功能入手，同时引入了金融、法律、租金查询等部分公益服务项目。功能全部建成后，将逐步实现租赁合同网签、备案一体化。

直至2018年初已有十多个城市的国有租赁平台陆续上线，上海市住房租赁公共服务平台此次的上线可谓是千呼万唤始出来。

上海的住房租赁公共服务平台通过对住房租赁企业和房地产经纪机构进行备案、平台用户入网认证，把好准入关；同时综合运用人脸识别和手机绑定等身份验证手段，对出租人、承租人和经纪人等各类人员身份进行实名验证。在房源方面，租赁平台依托住房租赁机构自我规范和管理部门房屋数据核验，确保平台“发布房源真实、发布人身份真实、发布行为真实”，把好房源关，目前平台上有四万多套租赁房源，虽然在体量远少于市场中的总量，但是在房源真实性上可以得到有效保障。另外平台增加多项便民功能，引入法律、金融、租金查询等部分公益服务项目，为社会提供住房租赁服务资讯。

另一方面，在上海租赁平台上线试运营的同时，政府还出台了配套政策《上海市住房租赁合同网签备案试行办法》，将于2018年7月1日起正式施行；主要为租赁平台平稳运行一段时间后，逐步实现租赁合同网签、备案一体化，提供政策支持。

2、沪上银行推荐房概念，使用权交给银行房主从中收益

首家住房金融服务中心在建行浦东分行营业部开门迎客，5月3日起，建设银行在上海试水“存房”业务，为手头有闲置住房的市民增加了一个出租渠道。大致流程是在房东提出需求后，银行上门勘察并评估租金，双方达成长租权交易后房主获得长租租金，房屋由银行负责出租及租后管理，交易期约1到3年。

存房业务从银行方面的角度看，其虽属于“二房东”但并不盈利，不会赚取房租的差价，赢利点主要体现在相关配套业务上，如房东的财富管理、租客的租房贷、支付结算等，而建行能够开展存房业务主要也是依赖于其强大的政府背景和银行实力。

从房东方面的角度看，由银行收储闲置房源，能够提供未来一段时间内稳定的租金收入以及租后管理服务，相比中介，其在规范管理与稳定收益方面具备明显的优势，因而银行方面或能吸纳到更多有效出租房源。需要注意的是，目前银行对于收储房屋设有门槛，“老旧小”房源暂不纳入范围，一方面是考虑到房屋改造的难度与成本较高，一方面也是为了迎合市场上主流的租房需求。从具有长租需求的租房者角度看，银行提供的房源可供租赁期限较长且租金透明、稳定，不存在断租、租金跳涨等风险，能保障其租住权利。

综上，存房业务于供、需双方而言，均有相比中介更大的吸引力，存房业务的诞生，将在很大程度上推进长租公寓市场的发展进度，也顺应了未来住房租赁市场的发展方向，不过其中仍有需要思考的问题，如租金一次性支付或将有悖于部分房东租金看涨的预期；对收储房屋设置门槛或将难以覆盖更多的有效房屋租赁需求等。

总结：2018年二季度，从中央层面的楼市政策来看，在租赁住房方面的着墨较多，从推进住房租赁资产证券化，到准许险资进入长租住房，都旨在针对先前在推进租赁住房发展过程中所面临的实际问题而提出的相关解决方案与建议，主要体现在投资资金方面的短板，可见当前中央政府正在加快推进住房租赁建设的步伐，如此也将有利于推动住房市场调控长效机制的逐步形成与完善。目前，全国各地正在执行各类调控政策以确保楼市能够平稳运行，然而在实际操作与执行的过程中仍然出现了不少问题，引发了一些列由于新政执行不到位

而产生的市场乱象，部分城市的房价出现了一定的波动，中央层面也及时关注到了相关问题，并在二季度末联合七部委对包括上海在内的 30 个城市进行联合治理，矫正市场预期，由此可见中央对楼市调控的收紧之势，这种态势或将在未来较长的一段时间内仍然延续。

三、土地市场分析

(一) 经营性土地市场

1、全市二季度及上半年经营性用地情况

2018年二季度，本市经营性用地总共出让供应21幅土地，环比2018年一季度减少52.27%，同比2017年二季度减少8.7%；供应面积总共为77.9公顷，相比2017年同期下滑20.28%。本季度政府的推地节奏明显放慢，因此经营性用地供应量同环比均出现下滑。

2018年二季度本市经营性用地总共成交19幅，环比、同比分别减少53.66%、5%。成交面积为65.26公顷，环比减少63.76%、同比下跌28.49%。二季度土地出让金为143.51亿元，相比2017年同期下滑37.68%。二季度由于整体新增供应的回落，经营性用地交易同样应声下滑。

在一季度经营性用地放量提振下，2018年上半年整体供求数据优于2017年同期水平。本市2018年经营性用地上半年总共供应65幅，同比2017年上半年增加20.37%，供应面积为275.38公顷，同比增加28.11%；成交方面，本市上半年成交经营性用地总共60幅，同比增加22.45%，成交面积总计245.32公顷，同比上涨18.64%，土地出让金为421.3亿元，同比下滑12.06%。

2、浦东新区二季度及上半年经营性用地情况

2018年二季度出让经营性用地1幅，同比2017年二季度下跌80%，仅占全市出让地块数的5%；出让总面积为3.92公顷，同比下跌83%，占全市出让面积的5%。

浦东新区二季度成交1幅经营性用地，同比2017年二季度减少75%，占全市成交地块幅数的5%；成交总面积为3.92公顷，同比减少82.72%，占全市总量6%；土地出让金总额为3.04亿元，同比下跌89.23%，占全市土地出让金总额的2%。



2018年浦东新区上半年出让经营性用地12幅,同比2017年同期减少14.29%,占全市出让总量的18%,出让面积总计79.13公顷,同比上涨38.46%,占全市出让面积的29%;成交方面,浦东新区上半年成交经营性用地12幅,同比增加9.09%,占全市成交幅数的20%,成交土地总面积为79.13公顷,相比同期上涨55.43%,占全市总量的32%,土地出让金总额为174.16亿元,同比大涨129.99%,占全市出让金额总量的41%。



(二) 住宅用地市场

1、全市二季度及上半年住宅用地概述

本市二季度住宅用地总供应12幅,出让面积42.79公顷,占经营性用地总供

应的 55%。其中，商品住宅用地供应出让 4 幅，出让面积为 16.15 公顷，同比分别上涨 100%、36.86%；租赁住房用地供应 1 幅地块，出让面积为 3.38 公顷，环比下滑 85.62%；而保障性用地供应出让 7 幅，出让面积为 23.27 公顷，同比减少 56.33%。



上半年供应住宅用地总计 36 幅，出让面积为 160.99 公顷，占经营性用地总供应的 58%。其中商品住宅用地出让 4 幅，出让面积为 16.15 公顷，同比分别减少 73.33%、79.53%；租赁住房用地供应出让 11 幅，出让面积为 26.89 公顷，环比分别下滑 47.62%、57.83%；而保障性用地供应出让 21 幅，同比持平，出让面积为 117.96 公顷，同比增加 28.29%。成交方面，本市上半年成交住宅用地 34 幅，成交面积达 152.93 公顷，占全市经营性用地成交总量的 62%。其中商品住宅用地成交 2 幅，成交面积为 8.09 公顷，同比分别减少 84.62%、88.48%，土地出让金为 49.23 亿元，同比下跌 72.83%，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 60,853 元/平方米，同比上涨 135.93%。租赁住房用地成交 11 幅，成交面积为 26.89 公顷，环比分别减少 47.62%、57.83%。保障性用地成交 21 幅，成交面积为 117.96 公顷，同比分别增加 5%、35.51%。

从成交情况来看，本市二季度共成交住宅用地 10 幅，成交面积为 34.73 公顷，占经营性用地总量比重为 53%。其中，商品住宅用地成交了 2 幅地块，成交面积为 8.09 公顷，同比减少 31.44%；土地出让总金额 49.23 亿元，同比上涨 87.9%，土地的平均成交地价为 60,853 元/平方米，同比上涨 174.07%。租赁住房用地成交 1 幅地块，环比回落 90%，成交面积 3.38 公顷，环比下跌 85.62%；保障性用

地成交地块 7 幅，同比减少 30%，成交面积为 23.27 公顷，同比减少 51.9%。二季度住宅用地交易中仍以保障性用地为主，体量占比近七成。

2、浦东新区二季度及上半年住宅用地概述

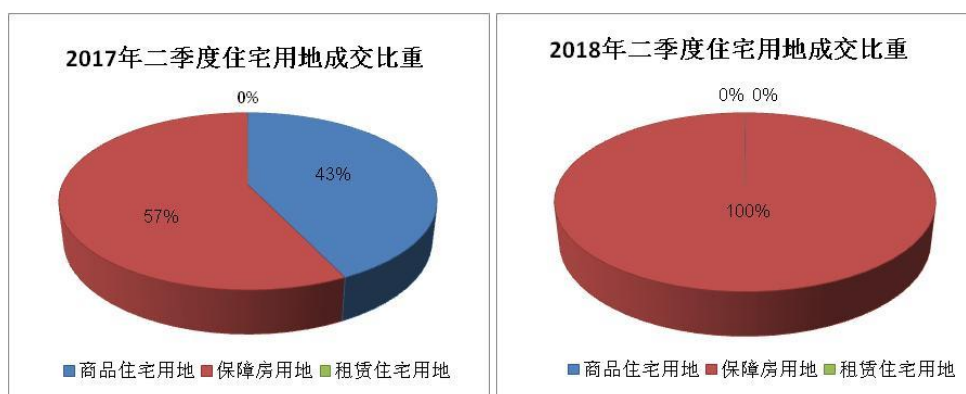
浦东新区二季度住宅用地总供应量为 1 幅，面积 3.92 公顷，占全市住宅用地供应总量的 9%，该地块为保障性用地，面积在 3.92 公顷。



尽管二季度浦东新区住宅用地市场大幅降温，但得到一季度的有力支撑，上半年浦东新区住宅用地供求体量同比仍有上涨。浦东新区上半年供应住宅用地 7 幅，供应面积为 47.91 公顷，占全市住宅用地供应总量的 30%，其中均为保障性用地供应。成交方面，浦东新区上半年成交住宅用地 7 幅，成交面积为 47.91 公顷，占全市住宅用地成交总量的 30%，同样都是保障性用地交易。



二季度浦东新区总计供应 1 幅住宅用地，为浦东南片区地块。



从成交面积看，浦东新区二季度住宅用地成交面积 3.92 公顷，占全市住宅用地成交总量 11%。其中仅 1 幅保障性用地成交，成交面积 3.92 公顷，成交总价为 3.04 亿元。

(三) 商办用地市场

1、全市二季度及上半年商办用地概述

本市二季度商办用地总供应 8 幅，同比减少 11.11%，出让面积为 22.76 公顷，同比减少 26.72%；而二季度共成交商办用地 9 幅，同比增加 28.57%，成交面积为 30.53 公顷，同比微涨 3.53%。土地出让金总额为 68.88 亿元，环比下跌 62.99%，

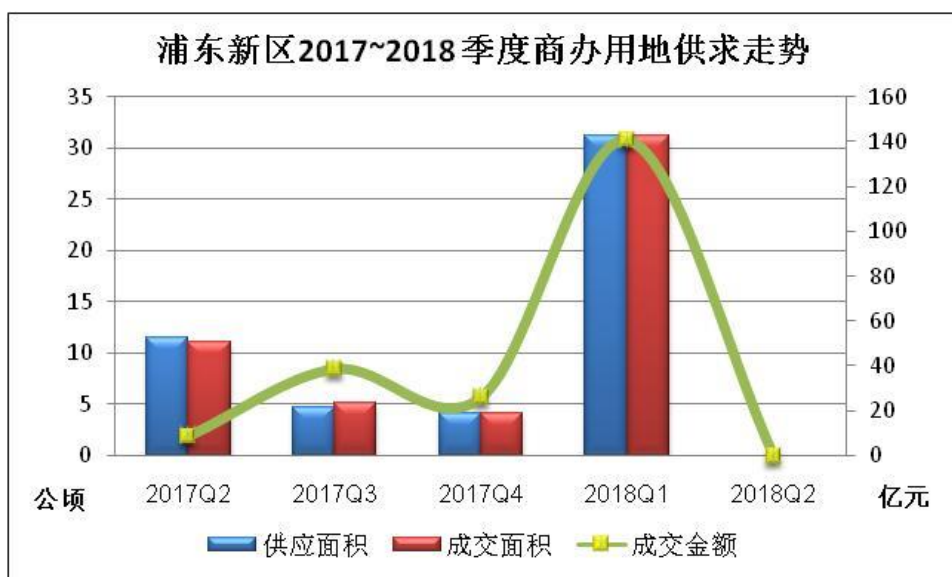
同比下滑 50.65%；土地成交平均地价为 22,561 元/平方米，环比下跌 26.4%、同比下跌 52.33%。



本市上半年商办用地总供应 26 幅，同比增加 62.5%，供应面积为 100.89 公顷，同比增加 146.43%。成交方面，本市上半年成交商办用地 24 幅，同比增加 71.43%，成交面积为 91.24 公顷，同比增加 134.07%，土地出让金为 254.97 亿元，同比上涨 40.39%，土地成交平均地价为 27,945 元/平方米，同比下跌 40.02%。

2、浦东新区二季度及上半年商办用地概述

浦东新区二季度无商办用地出让成交。



浦东新区上半年出让商办用地 5 幅（其中 1 幅为浦东北片区地块，4 幅为南

片区地块)，占全市该类用地供应总量的 19%，供应面积为 31.23 公顷，占全市总量的 31%。上半年成交商办用地 5 幅，占全市商办用地成交总量的 21%，成交面积为 31.23 公顷，占全市成交比重 34%，土地出让金为 140.57 亿元，土地成交平均地价为 45,011 元/平方米。



(四) 含住宅的综合用地市场

1、全市二季度含住宅的综合用地概述

本市二季度含住宅的综合用地总供应 1 幅，同比持平，出让面积为 12.34 公顷，同比增加 681.01%；二季度无含住宅的综合用地成交。



本市上半年含住宅的综合用地总供应 3 幅，同比增加 50%，供应面积为 13.48 公顷，同比上涨 326.58%。成交方面，本市上半年成交含住宅的综合用地 2 幅，同比持平，成交面积为 1.14 公顷，同比减少 89.14%，土地出让金为 4.79 亿元，同比下跌 81.22%，土地成交平均地价为 42,018 元/平方米，同比上涨 73.01%。

2、浦东新区二季度含住宅的综合用地概述

浦东新区二季度无含住宅的综合用地出让成交。



浦东新区上半年含住宅的综合用地供应成交为零。



3、热点地块

大虹桥商业用地高溢价成交

上海市闵行区新虹街道中国博览会会展综合体配套 5 号停车场控详规划局部调整 03-03、04-03、05-02、06-03、07-02、07-04、07-05、08-03、08-05 地块，

现场竞拍虽然只有两家企业，但是竞争仍然激烈，最终在 70 多轮竞拍后，上海东浩兰生国展置业有限公司以 66590 万元摘得该地块，成交溢价率 141%，为上海 2018 年以来土地出让溢价率最高的地块。

从地块基本信息看，四至范围东至嘉闵高架、南至盈港东路、西至涞港路、北至崧泽高架，出让总面积 121784 平方米，起始价 27590 万元，土地用途：03-03、04-03、05-02、06-03、08-03、08-05 地块：街巷，07-02、07-05 地块：商业用地，餐饮旅馆业用地，街巷，07-04 地块：瞻仰景观休闲用地。

在地理位置上看，地块位于大虹桥商务区范围内且紧邻国家会展中心，靠近虹桥枢纽，交通体系发达，区位优势明显；而随着近几年虹桥商务区不断有大型企业进驻，其商务商业氛围愈发成熟，逐渐形成规模效应，可较好的实现地块的商业价值。

不过在出让预合同中已经明确，此次成交地块是为服务于国家会展中心的配套商业地块，主要功能在于满足会展配套停车需求，故地块体量虽然高达 12 万方，但是其中七成左右的土地面积是用于建设停车场，且建成后的停车场部分需在出让年限内持有，而地上商业总建筑面积规定不能超过 28000 平方米，其中 20000 平方米为经济型酒店，同样以上商业建筑也需受让人在出让年限内全部持有。另外预合同中还不乏其它较为严苛的出让要求，这些条件对于一般开发企业的建设、运营、资金都将是极大的挑战，据悉受让人东浩兰生集团是由上海东浩国际服务贸易（集团）有限公司和上海兰生（集团）有限公司联合重组成立的大型现代服务业国有骨干企业集团，其也是参与建造国家会展中心的国有企业，如此看来该地块的归属是恰如其分。

总结：2018 年二季度本市经营性用地供求同比双双出现回落，而上半年整体市场表现优于同期水平主要是受到一季度市场的大力提振。在土地类型中，保障性用地和商办用地成为上半年经营性用地交投中的主角，两者的供求体量占到经营性用地总量的七成以上；商品住宅用地则是本轮走低最为明显的，上半年只有 4 幅地块挂牌且仅有 2 幅成交，远低于往年的水平；另外租赁住房用地供求并未出现快速上扬，仍以相对平稳的走势运行；含住宅的综合用地依旧

受到政府严格控制，维持在较低的交投量。浦东新区经营性用地市场与全市步调基本保持一致，2018 上半年供求量表现好于同期，但是市场中仅有保障性用地和商办用地交易，并无商品住宅用地入市。

下半年进入传统供地高峰期，在经历过二季度的走低行情后，后期整体经营性用地供应量将出现回升，尤其是商品住宅用地，上半年供应量出现过罕见的低谷，因此政府下半年加快推地节奏的可能性较高，从七月初多幅宅地集中入市就可见一斑，另外作为重点供应的租赁住房用地预计下阶段推地的体量也会提升。

四、住宅市场分析

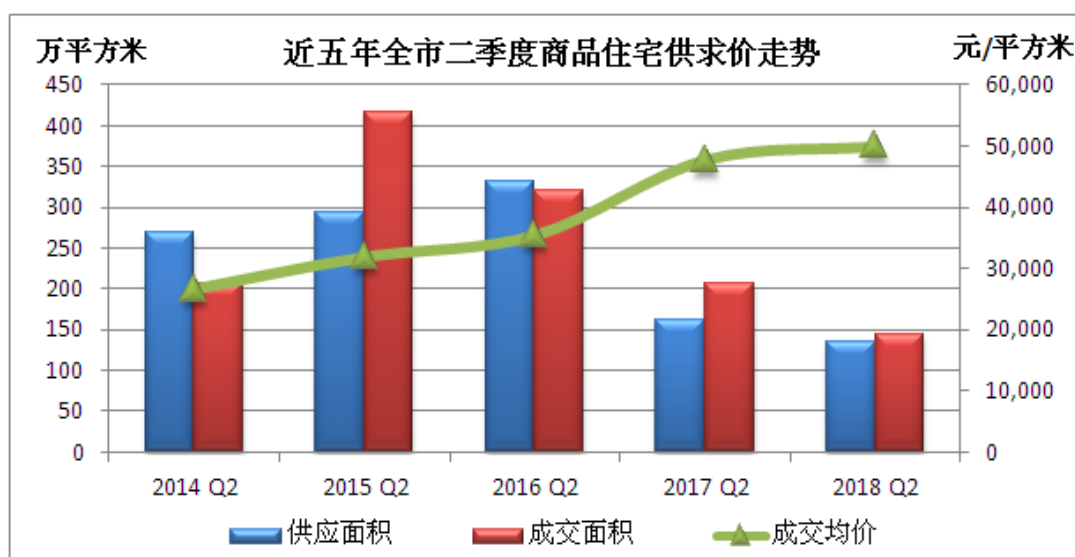
（一）商品住宅市场

1、二季度及上半年全市商品住宅市场

（1）综述

2018年二季度，全市商品住宅新增供应量为135.91万平方米、同比减少16.47%；成交量为144.78万平方米、同比减少29.93%；成交均价为50,092元/平方米、同比上涨4.65%。

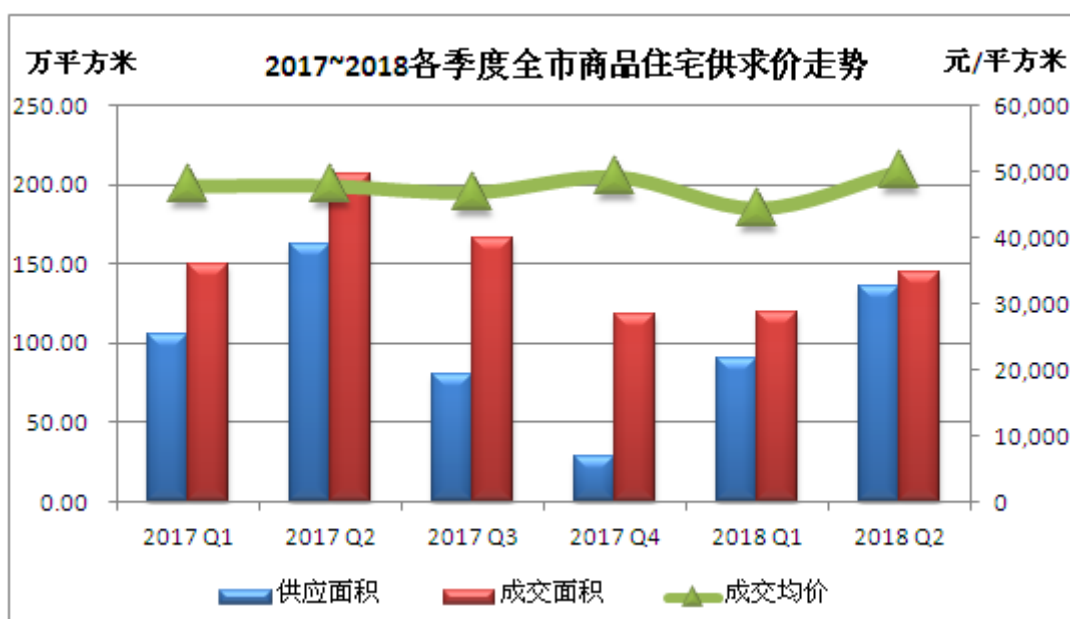
从历史同期看，2018年二季度商品住宅市场供求量延续下降走势，新增供应、成交面积均处于近5年同期最低水平。主要是由于预售证发放严格，新房价格受到限制，导致市场供应减少，进而影响成交。但供求量下降幅度逐渐收窄，说明市场已处于一个低位稳定状态。与前两年同期相比，本季度成交均价上涨幅度趋缓，这反应了限价政策严格执行的背景下，上市新盘价格合理，有效抑制了房价过快上涨。



2018年二季度上海商品住宅市场的供求量持续回暖，在预计短期政策不会放松的情况下，开发商以价换量，新盘批量上市，使新增供应环比上一季度增加50.87%，成交量也同时上升，环比增加21.39%。2018年以来，市场新增供应量逐渐释放，缓解了供不应求的态势，本季度全市商品住宅供需比进一步缩小，以0.94:1的比例达到了相对均衡。值得注意的是，受限价影响，大多高端项目推迟入市，但在目前资金回笼需求日益增强的情况下，开发商调整了市场策略，积压已久的高端楼盘集中放量，导致本季度全市商品住宅价格结构性上调，成交均价

首次突破 5 万元/平方米，环比上升 12.60%。整体来看，相比 2017 年下半年，今年开发商推盘积极性显著增加，目前认筹中及已获批预售许可的新盘不在少数，预计后期供应将进一步改善。

从 2018 年上半年的情况来看，全市商品住宅的新增供应总面积为 225.99 万平方米，同比 2017 年上半年减少了 15.57%、环比 2017 年下半年大幅增加了 107.69%；成交面积为 264.04 万平方米，同比减少 25.77%、环比减少 6.87%；成交均价 47,560 元/平方米，同比、环比分别微跌 0.65%和 0.62%。



(2) 热点板块

2018 年二季度，全市商品住宅成交量前十依然以远郊刚需板块为主导，与以往不同的是，此次外环以内板块占据两席，并强势攀升位列第四。上榜板块中，重固镇板块、花木、北蔡板块、九亭板块以及祁连板块成交量上涨较多，其中九亭板块的成交量环比涨幅最大。

重固镇板块本季表现抢眼，供应、成交总量双双大幅增长，位列全市第一，其中，新增供应量 13.23 万平方米，成交量 11.49 万平方米，环比、同比分别激增 711.92%和 248.92%，区域性大盘绿地新里·波洛克公馆，作为该板块主力供求项目，起到了决定性作用。该盘是本学期热门楼盘之一，成交均价 29,521 元/平方米，成交量位居全市榜首，占板块成交总量的 87.04%。虽然该盘距轨交 17 号线赵巷站较远，公交出行便捷度也不高，但基本生活配套齐全，较周边同期新

盘低 1000 元左右，性价比较高，且所在区域尚为价值洼地，对于刚需刚改的客群有较大吸引力。

作为成交排行榜常驻板块之一，祁连板块本季度重回前十。该板块本季度无新增供应，成交主要由上季度末推盘的中国铁建保利熙悦支撑。该楼盘此次为项目三期第 2 次加推，延续了去年首次加推的热销行情，成交金额、成交面积双双拿下本季度全市排行“榜眼”位。本次加推主力户型为 94-123 平方米三房及四房，成交均价 50,579 元/平方米，户型、价格均与去年首次加推相当，且低于同板块内相似面积的其他新建项目，性价比较高，有一定的升值潜力。项目与规划在建的轨道交通 15 号线丰翔站直线距离约 600 米，周边公交众多，靠近沪嘉高速、外环线高速，公共交通及自驾出行均十分便利。且户型设计紧凑，总价合理，对于改善型家庭或者一步到位的购房者具有一定吸引力。

从上述热门板块的情况看，“以价换量”仍是开发商目前推盘的主要策略，性价比高的紧凑型刚需产品受市场青睐度较高。除此之外，本季度有较多备受瞩目的高端项目入市，如融创滨江壹号院、大宁金茂府、翠湖天地隼荟等。其中，翠湖天地隼荟作为内环内稀缺一手顶级豪宅，企业客户占据认筹总数超一半的现象更是引起了市场的关注。

2018 年二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 | 重固镇板块 | 114,888 | 1,154 | 29,706 | 34.13 |
| 2 | 嘉定新城板块 | 89,400 | 836 | 35,962 | 32.15 |
| 3 | 临港新城板块 | 79,216 | 795 | 26,266 | 20.81 |
| 4 | 花木、北蔡板块 | 61,722 | 505 | 76,420 | 47.17 |
| 5 | 徐泾板块 | 59,413 | 373 | 57,671 | 34.26 |
| 6 | 青浦镇板块 | 58,383 | 524 | 41,684 | 24.34 |
| 7 | 九亭板块 | 54,036 | 559 | 42,952 | 23.21 |
| 8 | 祁连板块 | 49,308 | 478 | 50,674 | 24.99 |
| 9 | 金汇板块 | 48,729 | 557 | 32,288 | 15.73 |
| 10 | 泗泾板块 | 47,864 | 354 | 45,078 | 21.58 |

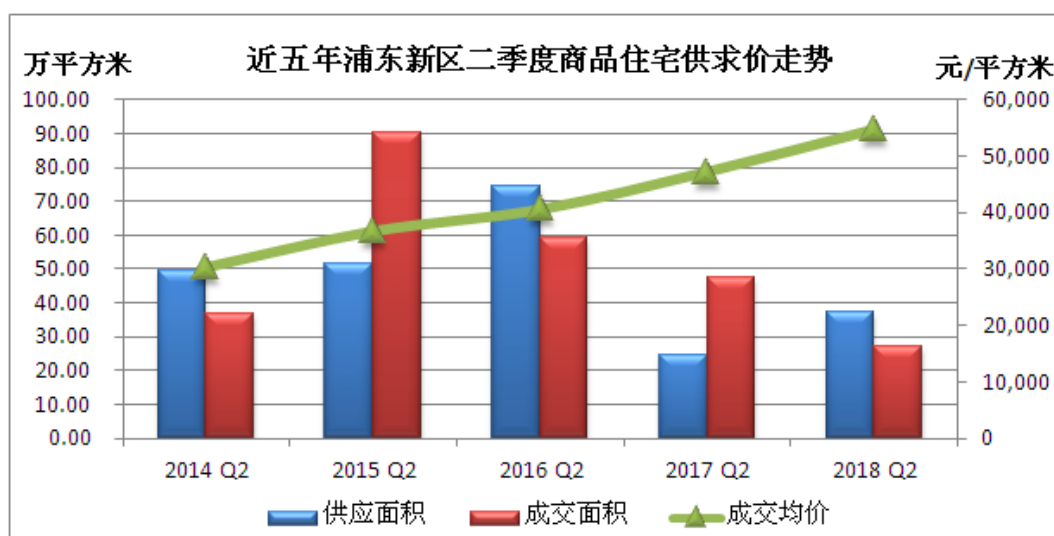
2、二季度及上半年浦东新区商品住宅市场

(1) 综述

2018 年二季度，浦东新区的商品住宅市场供应情况有所回暖，但成交量持

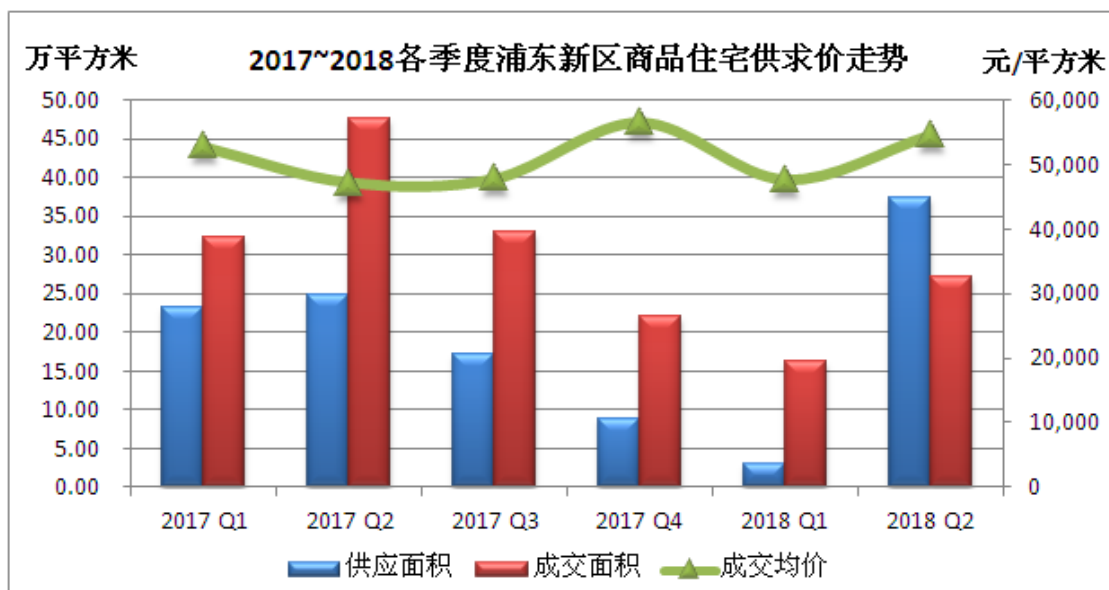
续下行。其中，新增供应量为 37.31 万平方米、同比增加 50.92%；成交量为 27.13 万平方米、同比减少 42.98%；成交均价为 54,680 元/平方米、同比上升 15.83%。

本季度，浦东新区商品住宅的行情仍处于历史同期的较低位。值得注意的是，区域的新增供应量走势与全市情况相背离，不减反增，占全市供应比重同比增加 12.26 个百分点；而成交量却延续全市走势，且同比降幅扩大了 13.05 个百分点，可见当前区域新增供应量的回升，对成交并没有起到很好的提振效果。与此同时，成交均价继续上扬，与全市相比，同比增幅扩大了 11.18 个百分点。

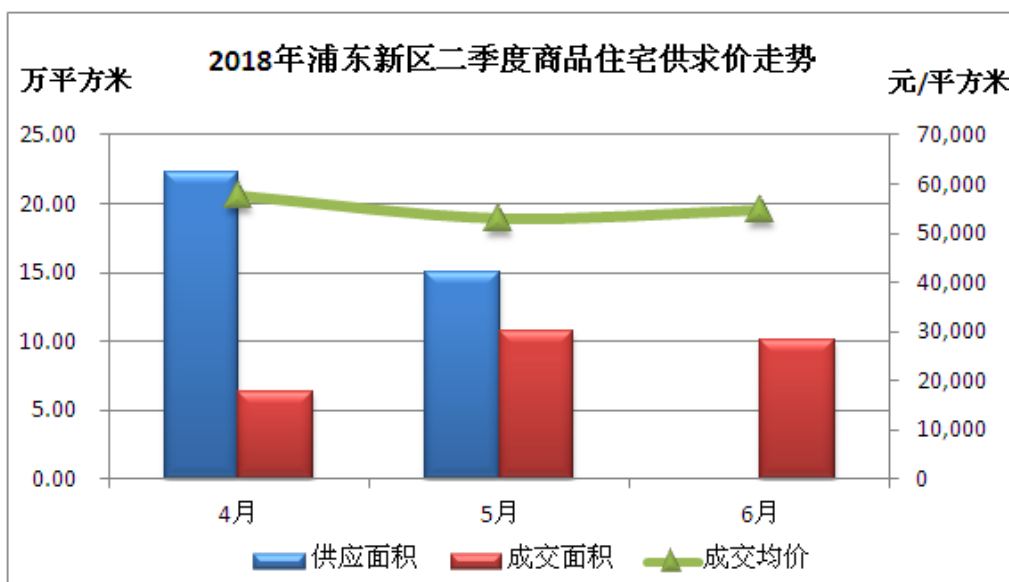


从 2017 年以来各季度情况看，2018 年二季度浦东新区的商品住宅市场行情回暖明显，新增供应量环比大幅激增 1121.77%；成交量环比同时上升 67.79%，走势与全市情况相一致。本季度，区域供应端大量释放，供需比达到了 1.38:1，打破了近一年以来供不应求的态势。值得注意的是，区域均价走势也受到结构性上调的影响，环比增幅 14.71%，较全市扩大 3.24 个百分点。

从上半年的情况来看，浦东新区的商品住宅新增供应总量为 40.36 万平方米、同比 2017 年上半年减少了 15.61%，降幅与全市水平基本相当；成交总量为 43.3 万平方米、同比减少了 45.72%，降幅较全市多了约 20 个百分点，成交表现相对偏弱、成交节奏相对更慢，主要是由于区域内中高端项目占据了一定的比重，这一点从均价方面也可体现。上半年，区域成交均价为 52,062 元/平方米、同比上涨 5.26%，呈现出与全市相反的走势，主要也是受到了成交结构性的上调影响。



从二季度各月的情况看，浦东新区当季的新增供应全部来自于4、5月，其中，4月迎来一批预售证集中发放，供应量创今年新高，但成交表现平平，主要是由于项目集中在当月下旬开盘，且遭遇五一假期，网签登记延后至5月。6月虽无新增供应，但成交平稳，进一步去化前两月积累的房源。受申能凯利·海华府、中粮前滩壹号公馆等多个高端盘上市影响，4-6月区域成交均价都在53,000元/平方米以上，处于历史较高位。



(2) 热点板块

2018年二季度浦东新区成交前十板块中，北片区上榜的板块量较2018年一季度多出一个，其中，花木、北蔡板块更是异军突起，成交量攀升至排行榜第

二。而前三另两席，依旧由常居前三甲的临港新城和周康板块占据。

本季度，花木、北蔡板块在时隔一年后再次进入成交量排行榜前三，环比大幅增加 700.98%。该板块的成交主力项目地杰国际城（万科海上传奇）、申能凯利·海华府起到了决定性作用，这两个项目分别占据了区域项目成交量排行的第一和第三。其中，地杰国际城于 4 月 18 日开盘，共推出 444 套房源。该项目紧邻轨交 11 号线御桥站，同一站未来规划有轨交 18 号线，交通十分便捷，生活配套也比较完善，不足之处是小区北门有高压线设施，距小区 2km 处设有垃圾焚烧站，生活环境受到一定影响。该产品主力户型为 86-127 平米的 2-3 房，总价 580-850 万元/套，略低于同小区二手住宅，与同环线同质产品相比也极具竞争力，截至 7 月底项目整体去化率达到了 96.6%。另一个项目申能凯利·海华府，于 5 月 8 日获得预售证，房源总量为 538 套，该项目距离轨交 6 号线和在建中的 13 号线站点均不足 1km，出行较为方便，但小区西临杨高南路，部分楼栋或受噪音影响，南侧为在拆家具市场，短期内较为嘈杂。此次开盘均价 79,000 元/平方米，与周边次新公寓价格基本持平，性价比较为一般，开盘两个月去化不足 50%，但由于主力户型为 160-170 平米的 4 房，整体成交面积排行依然靠前。

上一季度排行第二的临港新城板块，本季度成交继续发力，排名上升至首位。主要是由于本季度板块内四盘齐开，其中三个项目：万科金域澜湾、同润金色橘苑、嘉和美苑，都进入了区域项目成交排行前十，而万科金域澜湾截止至 7 月底已全部售罄。这几个项目售价范围均在 2-3 万元/平米，可见刚需依然占据主导地位。

新增供应闸口的放开，使榜单上板块整体成交情况回暖，从成交数据来看，此次北片区板块的整体成交环比幅度要好于南片区，其中张江板块更是大幅增长 1083.94 个百分点。从成交均价走势看，整体依然较为平稳，比较突出的花木、北蔡板块，均价环比下降了 21.37%，这主要是由于本季度成交量最多的地杰国际城，均价 67,019 元/平方米，使得板块价格结构性下调。另外，周康板块均价环比增长 21.37%，也是受价格结构性调整的影响。

2018 年二季度浦东新区商品住宅成交面积前十板块

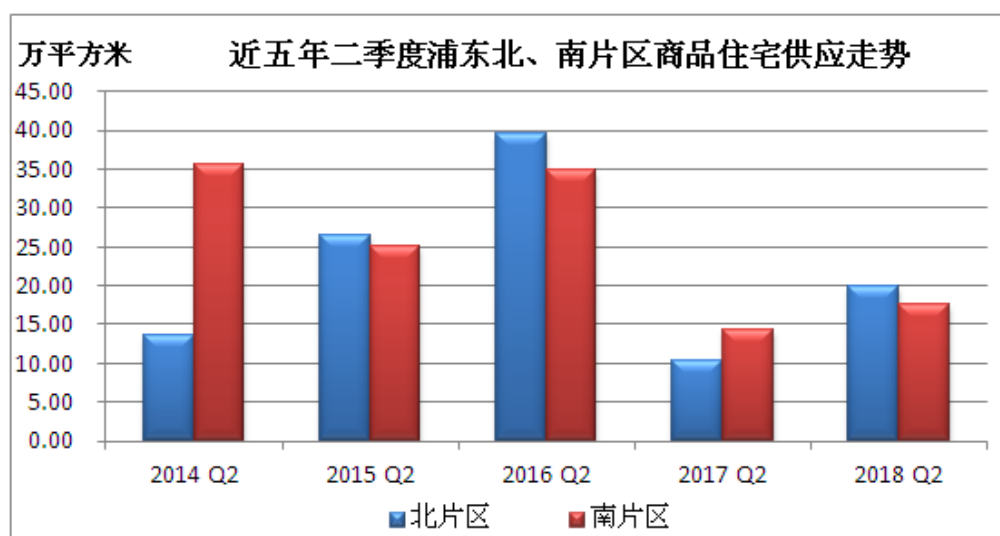
| 排名 | 板块 | 成交面积 (平方米) | 成交套数 | 成交均价 (元/平方米) | 成交金额 (亿元) |
|----|---------|---------------|------|-----------------|--------------|
| 1 | 临港新城板块 | 79,019 | 793 | 26,259 | 20.75 |
| 2 | 花木、北蔡板块 | 61,220 | 502 | 76,089 | 46.58 |
| 3 | 周康板块 | 40,229 | 368 | 54,689 | 22.00 |
| 4 | 曹路板块 | 17,975 | 145 | 59,845 | 10.76 |
| 5 | 大三林板块 | 17,228 | 162 | 85,525 | 14.73 |
| 6 | 惠南板块 | 16,218 | 110 | 29,185 | 4.73 |
| 7 | 张江板块 | 12,455 | 106 | 63,113 | 7.86 |
| 8 | 川沙板块 | 3,708 | 15 | 36,769 | 1.36 |
| 9 | 源深洋泾板块 | 3,450 | 16 | 108,076 | 3.73 |
| 10 | 高桥、高行板块 | 3,134 | 19 | 43,001 | 1.35 |

3、浦东北片区、南片区商品住宅市场

(1) 供应情况

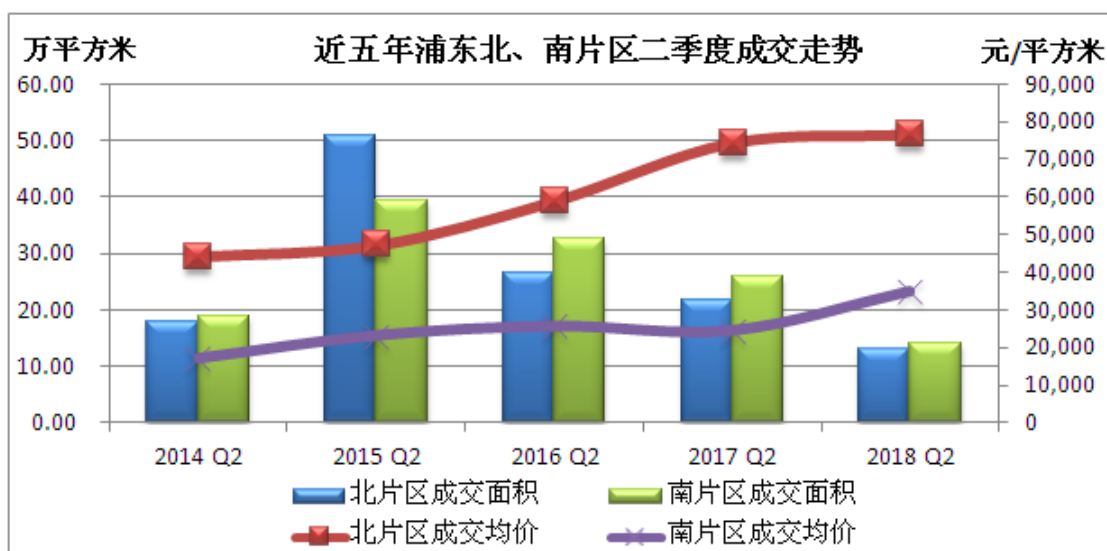
2018 年二季度，浦东北、南片区新增供应量双双回升，北片区新增供应的流入，大大缓解了前三季度近乎零供应的状况。而南片区新增供应总量环比、同比虽分别增长 473.10%和 22.18%，但仍处于历史同期的较低位。

由于政府严格控制预售许可的审批，2017 年三季度至 2018 年一季度，整个北片区的供应总量仅 304 平方米，导致新房存量不足，与此同时，南片区前三季度的供应量也持续走低，供需矛盾逐渐显现。本季度区域内新房集中推盘入市，有效释放了部分前期抑制的购房需求，有助于维持楼市平稳健康的运行。



(2) 成交、均价情况

从近五年第二季度的成交走势看，浦东北、南片区的成交情况与一季度相似，均处于历史最低位，北片区的成交量为 12.94 万平方米、同比减少 40.38%；南片区成交量为 14.19 万平方米、同比减少 45.16%。从供需比来看，北片区为 1:0.65，南片区为 1: 0.81，可见，本季度北片区供应量虽提升较多，但当前的整体表现不如南片区，这主要是由于本季度北片区有较多高端项目集中入市，拉长了去化周期。成交均价方面，北片区的均价为 76,527 元/平方米、同比上涨 3.04%，南片区的均价为 34,767 元/平方米、同比上涨 41.78%。南片区涨幅突出，主要是由于该片区成交较好的项目中，多个售价超过 5 万元/平方米，导致成交结构性上调，拉升了板块的整体均价水平。

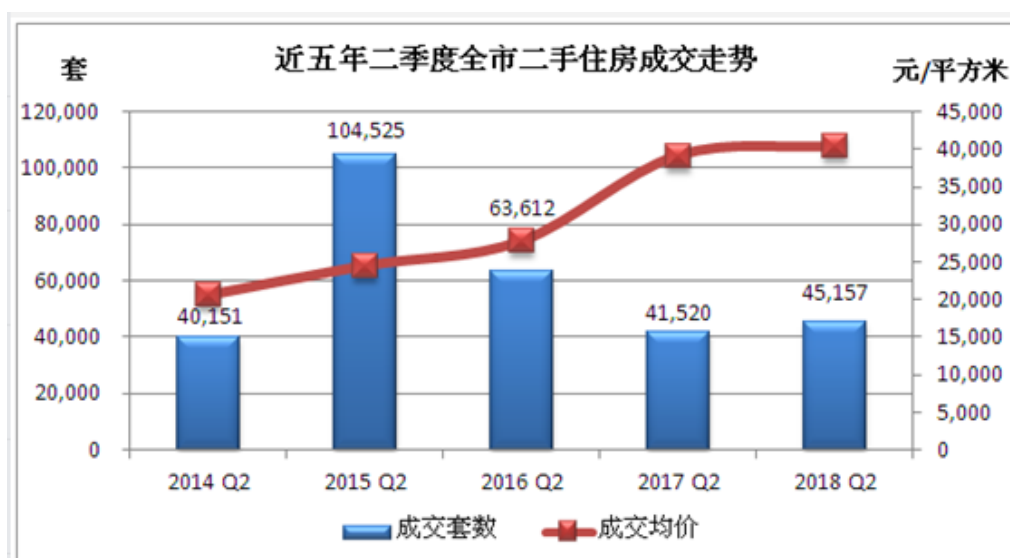


（二）二手住房市场

1、二季度及上半年全市二手住房市场

（1）综述

2018年二季度，全市二手住房的成交情况较去年同期有所回暖，量价均小幅提升，其中成交总量为45,157套、同比小幅增加8.76%；成交均价为40,385元/平方米、同比上涨3.19%。从历年同期来看，二手住房市场成交量止跌回升，一方面是前期积压的需求，在目前房东降价意愿提升的情况下逐渐释放，另一方面，由于新房供应有限，且二手住房大多配套更完善，部分急于购房的客群分流至二手住房市场。



从2017年以来的情况看，2018年二季度全市二手住房市场的成交回升明显，成交套数环比2018年一季度增加了23.87%，达到近一年以来新高。值得注意的是，在全市二手住房市场成交均价涨幅逐渐收窄的情况下，本季度成交均价环比微跌0.40%，是近一年以来首次下跌。

本季度二手住房的成交量环比涨幅水平，与商品住宅市场相比基本相当，均超过20%，相比上一季度回暖明显。这主要是由于二季度是住宅市场的传统旺季，且经过大半年的市场成交低位运行，交易周期明显延长，导致了市场降价预期扩大，“以价换量”的情况尤为普遍。特别是房源挂牌较多的工房及动迁房集中区域，谈价空间有所增加，导致本季度全市二手住房市场量升价跌。同时，学区房热度不减，5、6月学区房成交量延续了学区房传统交易旺季3、4月时的态势。综合来看，今年上半年上海二手住宅市场总体保持平稳运行，价格有所松动，除

了受二手市场整体成交意愿不高、交易周期明显拉长的影响外，当前上市的一手新盘价格更为合理，一二手房价格倒挂的现象愈发多见，对二手住房的价格也带来了明显冲击。

整体来看，2018上半年全市二手住房成交套数为81,611套，环比2017年下半年增加18.07%、同比2017年上半年增加1.9%；成交均价为40,491元/平方米，环比上涨1.25%、同比上涨5.58%。



(2) 热点板块

2018年二季度，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，郊区各大新城板块依然表现较好，而作为传统的供求大区，金桥板块在本季度重新回到第一的位置。

本季度，惠南板块成交量上升幅度较大。二季度板块成交量为1,052套，环比、同比分别增加38.24%和66.72%，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2.75%和1.42%，主要是由于板块内民乐城惠康苑、民乐城惠益新苑等大型动迁小区集中成交所致，据统计这两个小区在4至6月的月度成交量均位列全市前十，其中，民乐城惠康苑更是连续4月独占榜首。此外，热门板块中闵行浦江板块的表现也较为突出，二季度成交量环比、同比分别增加32.98%和67.72%，同样也是由动迁房小区永康城和康苑、永康城浦欣苑等集中成交所致。

整体看，二季度的热门板块分布较为均匀，市区传统成熟居住板块及外围新

兴住宅板块均有涵盖，表明市场需求层次较为丰富，普通刚需及改善型刚需均平稳有序释放。

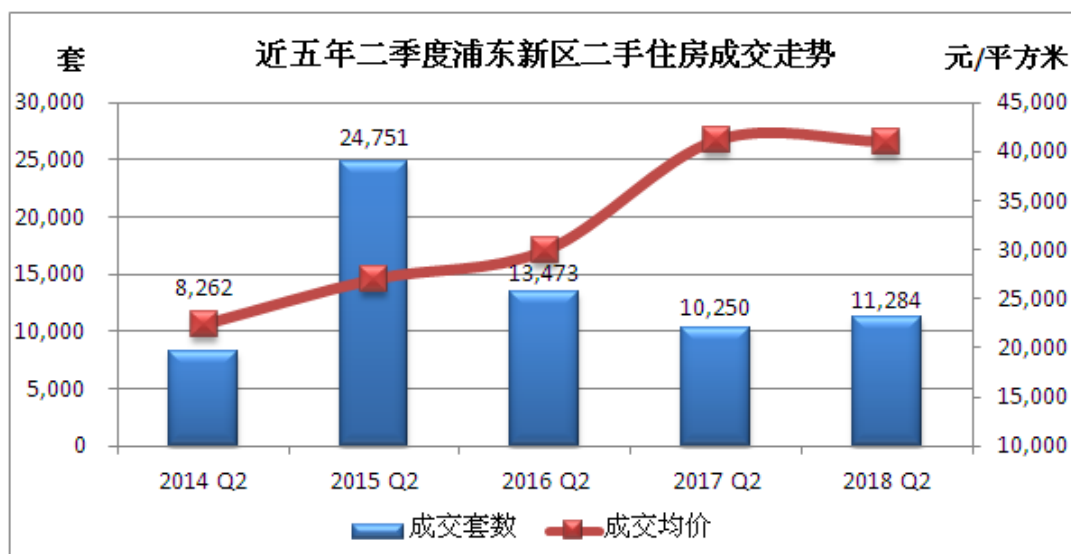
2018年二季度全市二手住房成交套数前十板块

| 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 | 1,297 | 44,776 |
| 2 | 闵行 | 浦江板块 | 1,117 | 29,312 |
| 3 | 嘉定 | 嘉定主城区板块 | 1,063 | 28,057 |
| 4 | 浦东新区 | 惠南板块 | 1,052 | 20,370 |
| 5 | 金山 | 金山新城板块 | 1,027 | 17,444 |
| 6 | 奉贤 | 南桥新城板块 | 1,026 | 22,237 |
| 7 | 浦东新区 | 三林板块 | 997 | 43,847 |
| 8 | 青浦 | 青浦新城板块 | 935 | 24,505 |
| 9 | 浦东新区 | 浦东世博板块 | 910 | 44,321 |
| 10 | 浦东新区 | 周康板块 | 895 | 32,501 |

2、二季度及上半年浦东新区二手住房市场

2018年二季度浦东新区的二手住房成交量止跌回升，与全市走势趋同，成交总量为11,284套、同比增加10.09%，增幅较全市扩大1.33个百分点；成交均价为40,956元/平方米、同比下降0.36%，与全市均价走势相背离。

在商品住宅市场成交同比持续下行时，本季度区域二手住房成交同比增幅已经由负转正。这主要是由于新房市场成交易受供应端限制，高端新盘的集中入市更是拉长了成交周期，而二手住房市场供应量较为充足，成交波动相对平稳。值得注意的是，受调控政策以及新房限价的影响，二手住房市场降价预期逐渐扩大，2018年二季度区域均价终止上升趋势，为近五年以来同比首次下跌。



从近一年以来各季度的情况看，自 2017 年四季度开始，浦东新区二手住房成交行情呈逐渐回暖态势，本季度区域二手住房成交总量环比上升 21.39%，增幅相比全市略低 2.48 个百分点，与全市同创近一年成交量新高。与此同时，成交均价环比下跌了 1.88%、跌幅较全市扩大 1.48 个百分点。整体来看，本季度浦东新区二手住房市场“量升价跌”，与全市表现相一致。

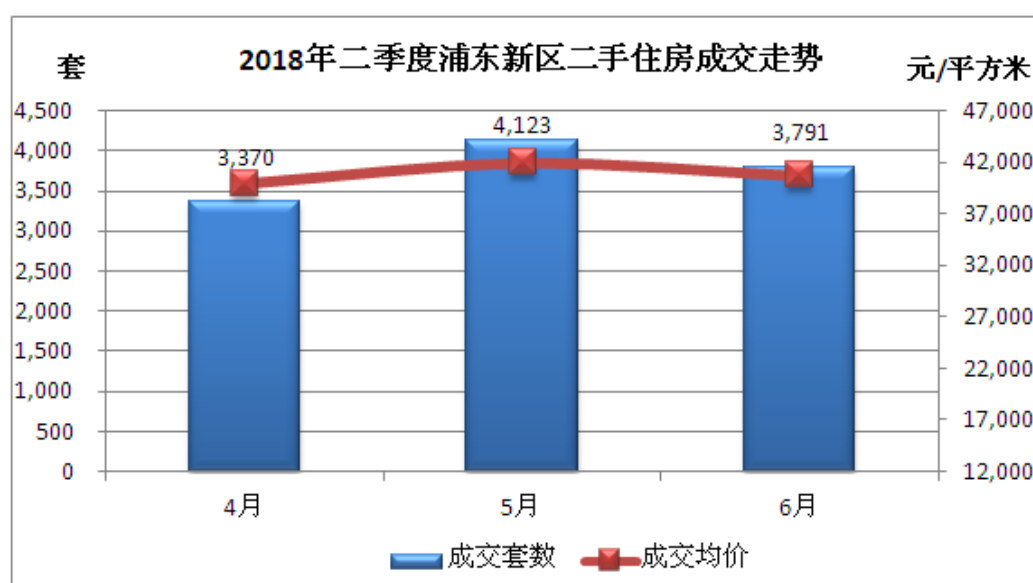
从上半年的情况来看，浦东新区的二手住房的成交总量为 20,580 套、同比 2017 年上半年增加了 3.07%，增幅较全市水平高出约 1.17 个百分点；成交均价为 41,308 元/平方米、同比上涨 3.19%，涨幅较全市低了约 2.39 个百分点，整体看浦东新区的二手住房市场走出了量升价稳的良好行情。



浦东新区二季度各月的成交走势与全市趋同，4-6 月成交量均处于全年较高

位，主要是得益于前期积压需求的释放以及学区热度的延续。其中，5月成交量环比增加22.34%，成交情况仅次于3月，达到近一年以来第二高。

成交热度不减并未使价格随之上升，尤其是4月，区域成交均价40,009元/平方米，环比下跌3.06%，处于今年以来最低位。在目前一二手价格倒挂，以价换量现象日益突出的市场环境下，二手住宅的价格难以上涨。

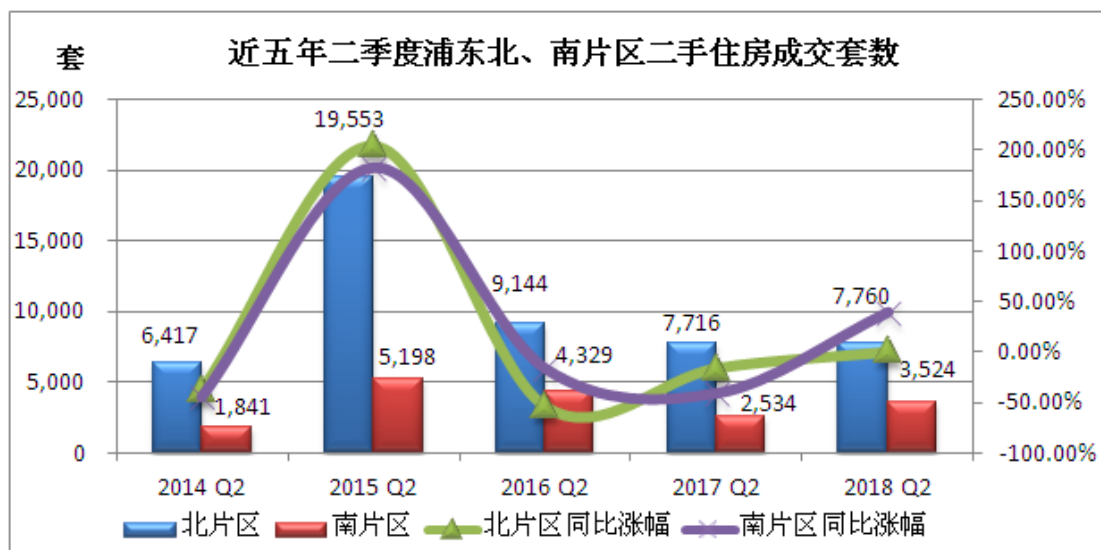


3、浦东北片区、南片区二手住宅市场

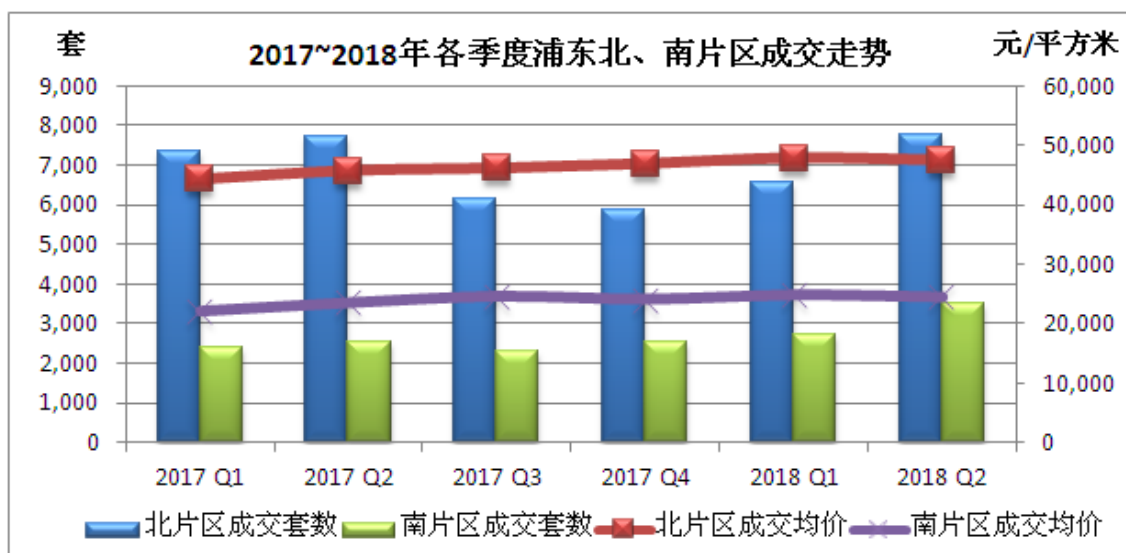
(1) 综述

从近五年二季度浦东北、南片区的二手住房成交走势看，2018年二季度北、南片区的表现有所不同。北片区的成交量为7,760套、同比微增0.57%，与去年同期基本持平，增幅低于全市水平8.19个百分点；而南片区的成交量为3,524套、同比增加39.07%，增幅高出全市水平30.31个百分点，回暖较为显著。

可见，在当前各大银行上浮房贷利率、严格认定首套及二套房标准的市场环境下，刚需受到的影响相对较小，前期积压的购房需求在本季度平稳释放，以刚需为主的南片区回暖明显，同比增长幅度远超全市平均水平。而信贷收紧，导致购房资金压力增大，改善型需求受到一定抑制，成交周期普遍拉长，置换更为困难，使得中、高端二手住房占比较高的北片区成交不及全市平均水平。



从 2017 年以来各季度情况看， 2018 年北、南片区的二手住房成交情况均呈现量升价跌态势，成交量环比涨幅分别为 17.93%和 29.75%；北、南片区的成交均价分别为 47,474 元/平方米和 24,453 元/平方米，环比分别下跌 0.87%和 1.43%。整体看，两大片区在二季度延续回暖走势，成交量均达到 2017 年以来的最高位；此外，两大片区的成交均价跌幅均高于全市平均水平，其中南片区下跌幅度相比全市水平扩大约 1 个百分点，可见，在目前成交周期延长的情况下，房源量充足的远郊刚需更易受价格下行压力的影响。



(2) 热点板块

从 2018 年二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

比均呈全线上涨的态势。

从成交环比情况来看，北片区各板块相对较为稳定，仅金桥板块环比增幅高于全市。而南片区板块更易受动迁小区集中成交的影响，导致成交量波动幅度较大，其中惠南、航头板块成交环比均明显高于全市及区域内其他板块，就是源于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所致。而新场板块本次以 60.87%的环比涨幅上榜，更多的是因为板块体量较小，短期内成交套数增加更容易带动环比幅度的提升。

2018 年二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 | 1,297 | 25.19 | 惠南板块 | 1,052 | 38.24 |
| 2 | 三林板块 | 997 | 20.41 | 周康板块 | 895 | 18.54 |
| 3 | 浦东世博板块 | 910 | 16.97 | 航头板块 | 790 | 49.34 |
| 4 | 陆家嘴滨江板块 | 807 | 14.63 | 临港新城板块 | 572 | 11.07 |
| 5 | 外高桥板块 | 772 | 10.29 | 新场板块 | 111 | 60.87 |

总结：2018 年二季度，商品住宅市场供应进一步释放，止住了下行近一年的存量走势，缓解了整体新房市场供不应求的状况。尽管表现仍逊于 2017 年同期，但纵观近半年走势，新房市场已处于逐渐回暖通道。在“房住不炒”，预售价格审批严格执行的政策背景下，资金兑付压力加大的开发企业不得不进一步妥协，加速推盘入市的同时，开盘售价也大多低于市场预期。虽然目前一二手倒挂情况普遍，但由于二手住房种类更多，可选择范围更广，且多数住房生活配套优于新房，加速入市的新盘并未对二手住房市场造成明显的分流。此外，受益于新房带动、前期积压需求释放、房东降价意愿提升以及学区热度持续等影响，本季度二手住房市场延续了上一季度的回暖趋势，且回暖力度更大。

2018 年上半年，新房市场认筹率分化严重，有认筹率几倍于开盘数的火爆楼盘，也有仅个位数惨淡收场的被遗忘项目。从认筹率排行及各项目去化情况来看，配套较差、品质一般的远郊项目蓄客不足，大多去化情况相对不佳。在目前“自住”属性被逐渐放大的情况下，购房者更趋于理性，会更注重住房产品的区位、品质及配套情况，从而影响其最终的成交。而对于房企来说，只要拿到地就不愁卖的情况已成为过去，加上租赁住宅的大力推行，房企调整拿地预期及开发策略势在必行。

（三）季度市场关注

七部委点名 30 城整治楼市乱象，矫正市场预期

前言

6 月 28 日由住房城乡建设部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为 治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于 2018 年 7 月初至 12 月底，在北京、上海等 30 个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。从文件内容来看，此次专项整治的对象主要在四个方面：投机炒房团伙、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告。

此次开展房地产乱象整治的 30 个城市中，一线城市北上广深不出意外的位列其中，同时包括大部分的重点二线城市以及部分热门三四城市，这 30 个城市基本可以反映当下中国楼市的主要情况。

1、30 城楼市浅析

（1）近期 30 城房价趋势

如果将专项整治作为结果，那么引起这些政策调控的原因是什么呢？首先来看市场敏感度最高的房价因素。我们将这 30 个城市与统计局公布的 70 个大中城市新建商品住宅的价格指数的城市范围进行匹配，除去苏州与佛山外，28 个城市均在其范围内，同时调用《通知》发布前 2018 年 5 月的新建商品住宅的价格指数进行换算得出这 28 个城市的新建商品住宅销售价格同环比数据。

表 1 28 城 5 月新建商品住宅销售价格同环比情况

| 城市 | 环比 (%) | 同比 (%) | 城市 | 环比 (%) | 同比 (%) |
|-----|--------|--------|-------|--------|--------|
| 北 京 | 0.2 | -0.5 | 重 庆 | 0.9 | 7.5 |
| 上 海 | -0.2 | -0.4 | 成 都 | 2.1 | 3.4 |
| 广 州 | 1.8 | 0.1 | 昆 明 | 0.9 | 10.8 |
| 深 圳 | -0.1 | -1.7 | 西 安 | 1.6 | 11 |
| 天 津 | 0.5 | 0.9 | 徐 州 | 1.3 | 9.1 |
| 南 京 | -0.2 | -1.6 | 海 口 | 2.1 | 10.1 |
| 杭 州 | 0 | -0.1 | 太 原 | 0.7 | 7.5 |
| 合 肥 | 0.2 | -0.3 | 宁 波 | 0.5 | 4.8 |
| 福 州 | -1.1 | -2.8 | 哈 尔 滨 | 1.2 | 11.1 |
| 厦 门 | 1.1 | 1.2 | 长 春 | 1.3 | 9.5 |
| 济 南 | 0.4 | 0.5 | 宜 昌 | 0.8 | 5.7 |
| 郑 州 | 1.6 | 1.4 | 兰 州 | 0.7 | 5.7 |

| 城市 | 环比 (%) | 同比 (%) | 城市 | 环比 (%) | 同比 (%) |
|----|--------|--------|----|--------|--------|
| 武汉 | 1.1 | 1.5 | 贵阳 | 0.6 | 9.7 |
| 长沙 | 1.6 | 4.5 | 无锡 | -0.1 | -2.3 |

备注：表中未包括苏州、佛山两个城市的房价同环比数据

通过以上表格显示，四个一线城市房价走势平稳，其中上海、深圳同环比甚至出现了回落，而约半数以上城市的房价处于相对合理的涨幅之间，但同样有部分城市同比涨幅超过 5%，尤其昆明、西安、海口、哈尔滨四个城市房价同比有超 10%以上的涨幅，另外徐州、长春、贵阳的同比涨幅也接近 10%，可见部分城市的房价确实有明显的回升，被政府点名也在情理之中。

(2) 30 城楼市政策情况

我们整理了 30 个城市主要的楼市调控政策，与以上房价涨幅数据进行对比可得，重庆、徐州、哈尔滨、宜昌和贵阳等房价出现较大涨幅的城市，恰恰也是缺少限购或者限贷政策管制的城市，或有部分投资需求从调控严苛的城市溢出从而进入这些城市。所以对于这类城市，专项整治无异于调控政策的一次升级。

而昆明、西安、太原等城市就有所不同，这些城市不但有限购限贷，而且有的城市还执行限售限价甚至摇号的要求，不过还是难以抵挡房价的快速上涨，那么这类城市或许严重的楼市乱象已经影响了政策调控的效果，采取有针对性的专项整治可谓有的放矢。

而诸如北上广深等一线城市和部分二线城市，调控政策严厉且房价平稳依旧被政府点名，主要因为这些城市可谓是中国楼市的风向标，在很大程度上将影响整体楼市的预期，同时城市中或多或少也存在一些楼市乱象，为防患于未然，确实也需要采取相关措施。

表 2 30 城楼市主要调控政策情况

| 城市 | 限购 | 限贷 | 限售 | 限价 | 摇号买房 |
|----|----|----|----|----|------|
| 北京 | ● | ● | ● | ● | |
| 上海 | ● | ● | ● | ● | ● |
| 广州 | ● | ● | ● | ● | |
| 深圳 | ● | ● | | ● | ● |
| 天津 | ● | ● | | ● | |
| 南京 | ● | ● | ● | ● | ● |
| 杭州 | ● | ● | ● | ● | ● |
| 合肥 | ● | ● | | ● | |
| 福州 | ● | ● | ● | ● | |
| 厦门 | ● | ● | ● | ● | |

| 城市 | 限购 | 限贷 | 限售 | 限价 | 摇号买房 |
|-----|----|----|----|----|------|
| 济南 | ● | ● | ● | ● | |
| 郑州 | ● | ● | ● | ● | |
| 武汉 | ● | ● | ● | ● | ● |
| 长沙 | ● | ● | ● | ● | ● |
| 重庆 | | ● | ● | ● | |
| 成都 | ● | ● | ● | ● | ● |
| 昆明 | ● | ● | ● | ● | |
| 西安 | ● | ● | ● | ● | ● |
| 徐州 | | | ● | ● | |
| 海口 | ● | ● | ● | | |
| 太原 | ● | ● | ● | ● | |
| 宁波 | ● | ● | ● | ● | |
| 哈尔滨 | | | ● | | |
| 长春 | ● | | ● | ● | |
| 宜昌 | | | ● | ● | |
| 兰州 | ● | ● | ● | ● | |
| 贵阳 | | ● | ● | | |
| 无锡 | ● | ● | ● | ● | |
| 苏州 | ● | ● | | ● | |
| 佛山 | ● | ● | | ● | |

备注：数据为截止至 2018 年 6 月底的初步统计

（3）各城楼市乱象

近期涉及上述热点城市的楼市乱象的媒体报道时有见闻，甚至有研究人士将部分 P2P 理财平台的爆雷与同时间段该城市新盘开盘验资情况联系起来，可见部分城市的楼市乱象已然传导到其他领域。而在诸多乱象中，企业炒房和摇号漏洞影响最为显著。

企业炒房

在 6 月中接连三天西安、长沙和杭州相继叫停企业买房，而 7 月初上海也跟进出台企业买房的限制政策，由于以企业名义购买商品可有效躲避限购，继而给投资、投机性需求有了通过企业名义买房炒房的可乘之机。而典型案例就是某法人的 3 家公司，参与杭州九龙仓珑玺项目的摇号购房并全部中签。事后，杭州市住房保障和房产管理局相关负责人表示：上述 3 家企业资格审核符合规范、摇号过程也符合规范，故并非如外界推测的那样存在摇号“猫腻”。而值得注意的是，根据国立公证处网站公布的摇号信息，这 3 家公司还参加了近期多个其他热盘的摇号，则表明企业购房情况已多见。

摇号漏洞

这类楼市乱象较为轰动的要数“西安摇号买房关系户内定事件”，西安楼盘“南长安街壹号”，推出 312 套房源，但是递交资料的高达 3800 人，而就在摇号的前一天晚上，网上突然曝出一份“南长安街壹号购房关系户”的表格，公证摇号本就是为了保证购房的公平性，而此时出现房源内定文件，引起了社会的极大反响。

2、上海楼市现状

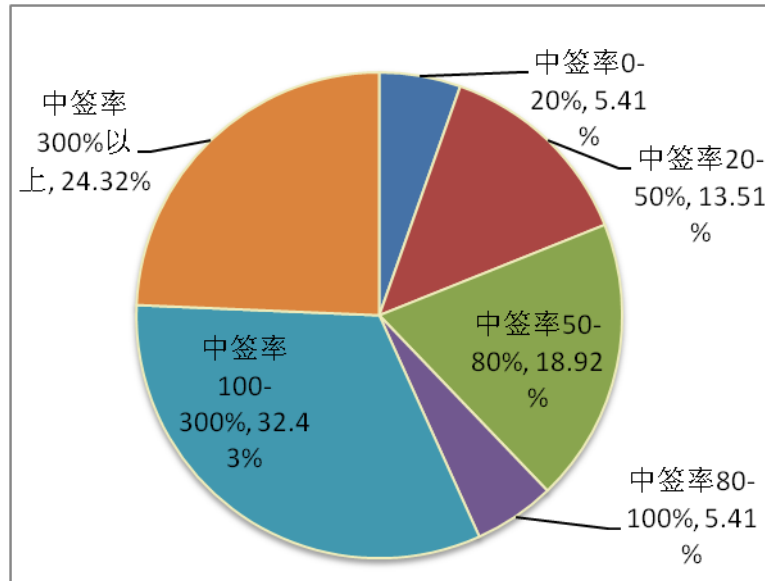
作为一线城市的代表上海，近半年来房价走势更控制得十分得当。但在宏观层面稳定的大环境之下，具体操作层面依然存在着不少隐患。抛开已开展较为成熟的限购限贷等传统手段，摇号公证购房、新房销售限价、企业购房管理等新政，或实施时间尚短、或即将施行，期间执行不到位、不规范等情况都难免发生，为保证新政能够达到预想的市场效果，及时整顿可谓势在必行。

(1) 上海楼市摇号情况

上海是全国首个制定购房摇号公证政策的城市，2017 年 5 月上海出台新规要求取得预售证的新盘，开发商及其代理商应当在 10 日内公开全部准售房源及一房一价信息，购房者积累大于可销售房源的应当采取由公证机构主持的摇号等方式公开销售、摇号排序、按序购房；而在随后 7 月出台的实施细则中，则进一步明确在加强房地产调控期间，所有新盘都必须参加摇号公证。

由此，对于新开楼盘项目，除销售去化率外，摇号中签率（开发商所推房源套数与符合申购要求购房者数量之比，低于 100%说明供不应求）也成为了衡量其热门度的重要指标。根据 2018 年 1-5 月的新开项目的统计情况显示：中签率不足 100%的楼盘数量总占比约达 43.24%，其中就包括了闵行、嘉定、原南汇、奉贤、青浦及松江几大远郊地区的刚需盘。此类楼盘向来是市场交投热点，为了遏制投机炒房，在利用限价令来保障房价避免因需求而产生较大波动的前提下，如何使普通购房者获得公平的购买机会就显得十分重要，摇号公证购房就能很好地解决这一问题。

图1 2018年1-5月新开楼盘中签率分布情况

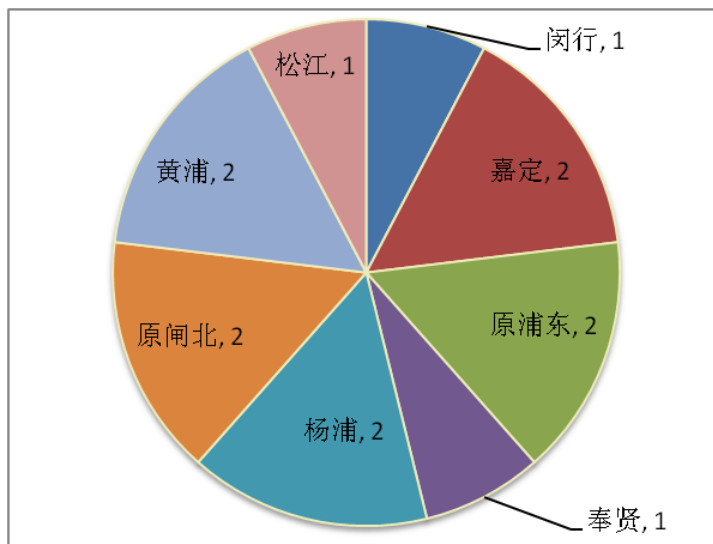


不过，面对潜在购房需求旺盛的现实，短期内有效新增供应无法增加的情况下，摇号仅能满足部分购房需求，无法解决供不应求的根本性矛盾，更会引发更多新的市场乱象。从上海方面的情况来看，房企为了追求稳定利润、保证中签房源顺利成交，部分楼盘抬高了购房者获得摇号资格的门槛，如要求缴纳一定数额的保证金、提高首付比例等，即便政策中明确开发商不能设置任何首付门槛并支持使用公积金，仍有上海购房者反映部分楼盘的合作银行只提供三成贷款、即首付须高达七成。于开发商而言，目前融资难度增加、销售情况堪忧，资金压力与日俱增，相较于回款周期较长的贷款，其更倾向于缴纳更多首付乃至选择全款购房的客户。在此背景下，普通刚需购房者还是处于弱势。然而，这些市场乱象并非由摇号公证政策而生，也并不能通过这一政策来完全解决，政策的初衷在于调节有限资源的合理配置，但目前来看，实际执行效果尚有不足之处。

值得注意的是，在上海中签率80%以下的高度热门新盘中，黄浦、杨浦、原浦东、原闸北等传统市区的中高端楼盘占据了绝对大的份额。其中，大三林板块的中粮前滩海景壹号、东外滩板块的翡丽甲第、卢湾滨江板块的融创滨江壹号院、淮海路板块的翠湖天地隼荟、原闸北的大宁金茂府和静安府，中签率更是低至50%左右乃至以下，市场受捧度更是可见一斑。当前在限价令的调控下，于购房者而言这类按官方指导价售卖的中高端楼盘可谓性价比颇高，自然引发颇多改善

型购房者的抢购，堪比股市中的“打新股”。而高端购房者往往是被限购的重点对象，普遍难以获得购房资格，如今这些楼盘仍然有诸多获得摇号购房资格的客户，最终造成了较低的中签率，也是受到了一定的特殊因素影响。

图 2 2018 年 1-5 月中签率 80%以下新盘区域分布情况



以翠湖天地隼荟为例，新开盘房源数量为 118 套、认筹量达 385 组客户，但其中公司客户高达 214 组、占比超过五成，此外还有 44 组持境外证件的购房者，本地个人客户仅约占三成，高比例的公司购房现象引发诸多质疑，虽然当时调控政策并未对公司购房加以限制，但假公司之壳实现曲线购房的被限购购房者大量进入确实对普通购房者的利益造成影响。7 月初，上海终于正式出台了有关规范企业购房的新政。

(2) 上海企业买房情况

上海已在 7 月初发布了有关规范企业购房的新政，即由住建委发布了《关于规范企业购买商品住房的暂行规定》（简称《规定》），进一步规范企业购买商品住房行为，而在此前的 6 月底，西安、杭州、长沙三地也纷纷出台相关政策，暂停向企业在限购地区出售商品住宅。上海的新政规定：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 500 万元以上的企业除外）。

可见，此番上海并未全面限制企业购买商品住房，新政的主旨在于打击空壳公司炒房。当前市场上已经存在炒房者注册公司购买房产的行为，这类公司体量

小、名下只有房产，再以股权交易的方式转让公司，更是变相降低了交易成本。此外也有部分高端客户为规避现行的调控政策，以注册公司的方式达到曲线购房的目的，这同样也是扰乱了市场秩序。

不过，企业购房与个人购房之间存在较多差异，主要体现在购买环节的税费、持有环节的税费两大方面，同时以股权转让方式转移房产涉及的税费也与个人转让房地产有较大的不同。

表 3 购买环节税费、贷款成本对比

| 对比项目 | | 个人购房 | 公司购房 | 备注 |
|--------|----|----------------------------------|--|---|
| 契税 | | 成交总价 1%-3% | 成交总价 3% | 基数为网签价 |
| 印花税 | | 成交总价 0.05% | 成交总价 0.05% | |
| 公共维修基金 | | 60 元/m ² | 60 元/m ² | |
| 交易手续费 | | 1.5 元/m ² | 1.5 元/m ² | |
| 贷款 | 按揭 | 首套首付 30%；非首套普通住宅首付 50%、非普通住宅 70% | 可按揭，但需担保或其它资产抵押 | |
| | 其它 | | 办理产权证后，可抵押房产获取贷款，比例为 50%，抵押贷款利率上浮 25%-30%，或法人经营性贷款利率上浮 30% | 公司房产抵押贷款需公司注册 3 年；法人经营性贷款，如是新公司则需担保公司担保 |

与个人购房相比，注册在境内的公司购房基本不受限购影响且可购买多套，不占购房资格，不过虽然公司购房也可贷款，但贷款利率需上浮 30%，一定程度上增加购房成本，此外另需要担保公司介入或用其他资产担保，也会增加成本。

表 4 持有环节税费成本对比

| 对比项目 | 个人购房 | 公司购房 |
|-------|---|------------------------------|
| 房产税 | 应纳税额=新购住房应征的面积(人均住房面积超过 60 平米的部分)×新购住房单价×70%×0.6%或 0.4% | 从价计征应纳税额=应税房产原值×(1-30%)×1.2% |
| 土地使用税 | 无 | 房屋面积×土地级别标准收费，每平方米 1.5-30 元 |

| 对比项目 | 个人购房 | 公司购房 |
|------|------|---|
| 其它 | 无 | 税务报税代理记账费 3600 元 企业工商年报登记等 200 元 注册地址费 6000 元（产权证获得后可免） 账本印花税 20 元 维持经营缴纳的增值税和企业所得税 200 元 |

与个人购房相比，公司房产在持有阶段每年所需承担的房产税要更高，同时还有每年需要交纳的土地使用税和其他公司类的日常费用支出等。

表 5 企业股权转让与个人直接转让房地产税费成本对比

| 对比项目 | 企业股权转让方式 | 个人转让方式 |
|------|------------|---|
| 增值税 | 不征收 | 普宅：免征、税务核定价/1.05*5.6% 非普宅：税务核定价或差价/1.05*5.6% |
| 所得税 | 应纳税所得额×25% | 普宅：免征、房价 1%或差价 20% 非普宅：房价 2%或差价 20% |
| 印花税 | 合同价格×0.5% | 不征收 |

在出售环节，企业购房以后一般而言都可通过股权转让的方式进行操作，通过与个人直接转让房产所产生的税费相比，两者差异不大。

综上所述，如果是出于自住目的购房而不转让房产的话，主要产生的增加费用会体现在贷款成本、房产税、土地使用税，以及公司类的其他费用几项上，而一般这类购房者是资金实力较强的高端需求，故可不考虑贷款方面的需求，则购房及持有成本的增加相对有限，以一套总价为 1500 万的房屋来算，年持有成本约 13-15 万元，从执行层面来说可实施性较高。另一方面，从投机炒房者的角度来看，按股权转让方式进行转让，可以省去的增值税与高出的所得税抵消，因此在转让成本方面，基本与个人转让差异不大。炒房者若借空壳公司之名按股权转让方式进行转售，可操作性同样很强，故此次上海出台的《通知》显然就是针对这一部分群体的。

整体而言，通过企业购房，的确可以满足相当一部分不符合购房条件的购房者非合理性的购房需求，损害普通购房者的利益。因此当前上海及时针对企业购房的资格进行限制，能在一定程度上打击部分购房者规避限购、限贷等调控而继续炒房的行为，维护市场秩序。

总结

此番被点名的 30 个城市中除部分房价上涨过快的以外，相当部分房价走势平稳，且基本都执行了“四限”调控。之所以要被整顿，主要都是调控下出现了各类市场乱象，扰乱了正常的市场秩序，为未来价格的波动埋下了隐患。管理层及时出手严查，正是防患于未然。从市场乱象产生的原因来看，这些问题的出现是行政调控政策重压下市场的扭曲必然反应。未来需要在供给侧改革方面下更大功夫，逐步恢复错配的供需关系，让更多类型的供给满足市场不同诉求的需求，才能真正引导“商品住宅市场”回归正常有序的状态。

五、商办市场分析

（一）二季度及上半年全市商办市场

1、供求情况

2018年二季度，商办物业新增供应市场均强势反弹，双双创下近一年以来的季度新高，而在新增供应活跃的有效支撑下，商办物业交易市场同样出现不同程度的回暖。

2018年二季度，办公物业供应面积为56.06万平方米，环比上涨20.41%；成交面积为32.29万平方米，环比上涨36.12%，同比微跌3.97%。二季度，本市办公用房市场供应中，闵行区以绝对优势领先其他各区，供应量达29.44万平方米，占全市总量五成以上；杨浦区则以6.51万平方米的供应量紧随其后；本季度有8个区有新增供应入市。在多区新增供应回升下，全市成交同现上扬，其中闵行区凭借9.74万平方米的交易量再夺全市办公物业销量第一，排名二、三位的则是杨浦区和长宁区。

一、二季度市场加速推盘，促使半年度整体供应快速升温，2018年上半年，全市办公用房市场新增供应面积为102.61万平方米，同比涨幅惊人；成交面积为60.66万平方米，同比下跌10.86%。



商业用房市场，二季度供应面积为56.35万平方米，环比上涨460.75%，同比大涨3088.81%；成交面积为32.05万平方米，环比上涨64.92%，同比下跌11.53%。全市供应市场中，同样是闵行区供应量最大，在25.02万平方米，然后依次为浦

东新区、嘉定区和普陀区。成交方面，闵行区继续稳坐全市头名，成交量为 5.93 万平方米，青浦、浦东分居二、三位；闵行区本季度销量夺冠，新华红星国际广场¹和虹桥正荣中心两项目为主要功臣。

二季度商业用房新增供应大幅上涨，带动半年度整体供应走高。2018 年上半年商业用房新增供应面积 66.4 万平方米，同比上涨 768.08%；成交面积为 51.48 万平方米，同比下跌 29.81%。



2、价格情况

二季度全市办公用房成交金额为 101.76 亿元，环比基本持平，同比下跌 24.51%；成交均价 31,521 元/平方米，环比下跌 12.24%，同比下跌 21.39%。二季度闵行区以 35.44 亿元的成交总额荣登全市榜首，杨浦、青浦两区分列二、三位。

全市商业用房二季度的成交金额为 100.08 亿元，环比上涨 64.19%，同比微跌 2.04%；成交均价为 31,226 元/平方米，环比基本持平、同比上涨 10.72%。本季度闵行区同样成为全市各区成交总金额的 highest，在核心区域热门项目的提振下，成交总金额达到 29.75 亿元，青浦区、浦东新区分别位列第二、三位。

¹二季度全市商业成交前五详见附表七



(二) 二季度及上半年浦东新区商办市场

1、供求情况

浦东新区二季度办公用房新增供应 4.1 万平方米，占全市总量的 7%，环比下跌 65.1%。成交面积为 1.68 万平方米，占全市总量 5%，环比下跌 79.31%。由于一季度办公市场的放量，本季度浦东新区办公交投出现调整性下滑。



由于一季度办公市场的供求双涨，推动上半年浦东新区办公用房市场明显优于 2017 年同期，上半年新增供应为 15.85 万平方米，同比大幅攀升；成交 9.79 万平方米，同比上涨 14.29%。



二季度商业用房新增供应为 8.05 万平方米，同、环比涨幅显著，占全市总量的 14%；成交面积为 5.32 万平方米，环比上涨 62.86%，同比下跌 18.74%，占全市总量 17%。



凭借一季度供应集中放量，上半年浦东商业用房新增供应触底反弹。浦东新区上半年商业用房新增供应总面积为 8.11 万平方米，同比大涨 387.91%；成交总面积为 8.59 万平方米，同比下滑 38.51%。



2、价格情况

浦东新区二季度办公物业成交金额为 5.96 亿元，环比下跌 78.2%、同比下滑 76.99%，位居全市各区县第六，占全市总量的 6%；成交均价为 35,479 元/平方米，环比上扬 5.38%，同比下跌 39.51%。

商业用房成交金额为 12.59 亿元，环比上涨 12.43%，同比下跌 33.67%，位居全市各区第三名，占全市成交总额的 13%；成交均价为 23,657 元/平方米，环比下跌 30.96%、同比下跌 18.37%。



2018 年上半年浦东新区办公、商业用房的成交金额相比同期均有下滑。其

中办公用房成交金额 33.27 亿元、同比减少 5.31%；商业用房成交金额 23.79 亿元、同比减少 37.78%。办公用房成交均价，同比下跌 17.15%，在 33,978 元/平方米，而商业用房成交均价则同比微涨 1.18%至 27,693 元/平方米。



3、热点板块

浦东新区二季度办公用房成交量最大的板块为北片区的高桥、高行板块，区域内远洋洲海大厦和森兰美伦大厦两项目合力支撑整体板块交易达 1.1 万平方米。高桥、高行板块位于浦东新区北部，板块内贯通 A20、五洲大道、郊环线等多条主干道，同时有轨道交通 6 号线运营中以及在建 10 号线二期，可通往上海各个地区，交通便利；另外中国最大的保税区外高桥保税区位于板块内，目前拥有上百家世界 500 强企业，而且外高桥保税区已被列入上海自贸区范围内，可见板块内拥有夯实的产业基础且发展前景优越，根据规划高桥、高行板块未来将努力打造成新时代高水平开放、高质量发展、高品质生活的样板。

本季度商业用房成交总量前三的板块分别是周康板块，临港新城板块和祝桥板块，本次第三名来自浦东北片区，其余均在南片区。

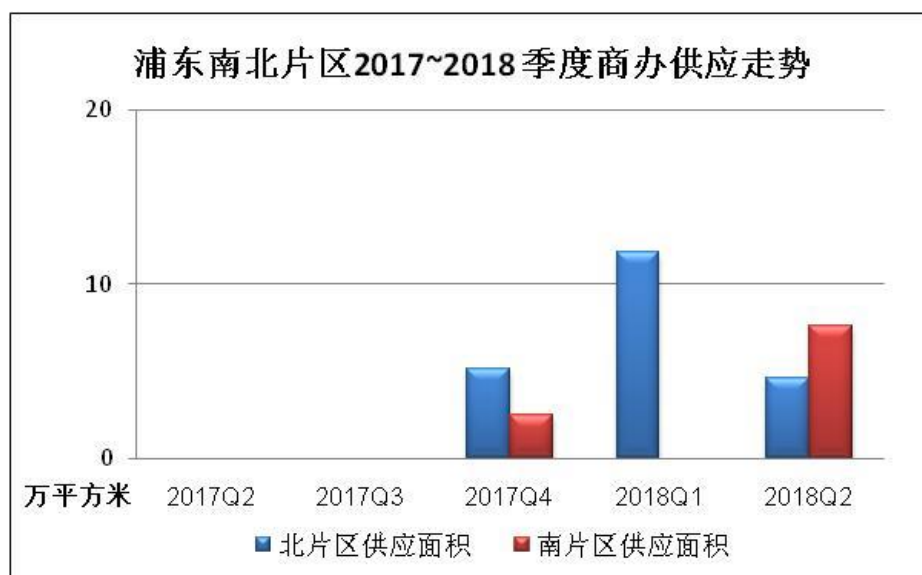
二季度周康板块成为浦东新区商业用房市场最火热的板块，成交总量为 2.58 万平方米，板块内小上海新城配套商铺出现大宗交易提振板块整体成交；另外两个板块在社区配套商铺和热点区域型商业广场的双重发力下，商业用房交易均有不俗表现。

（三）浦东北片区、南片区商办市场

1、供求情况

浦东北片区二季度商办市场新增供应虽优于 2017 年同期，但成交不及同期水平。办公用房市场新增供应 3.94 万平方米，环比下跌 66.47%，供应房源 234 套，环比下跌 42.93%。成交方面，二季度办公用房成交面积为 1.31 万平方米，环比减少 83.36%，同比下跌 59.73%，成交房源 159 套，环比减少 14.97%，同比上涨 44.55%。

浦东北片区商业用房供应面积为 0.65 万平方米，环比上涨 1122.76%，供应房源 32 套，环比上涨 540%；成交面积为 1.14 万平方米，环比减少 38.35%，同比下跌 60.52%，成交套数 133 套，环比上涨 77.33%，同比下跌 38.71%。



二季度南片区办公用房新增供应 0.16 万平方米，供应房源 4 套；成交面积为 0.37 万平方米，环比增加 43.77%、同比下跌 68.2%；成交套数为 59 套，环比增加 126.92%、同比下跌 70.5%。

二季度周康多项目推盘入市，助推浦东南片区商业用房交投齐升。浦东南片区商业用房新增供应 7.4 万平方米，供应房源 949 套；成交面积 4.18 万平方米，环比增加 195.57%，同比增加 14.37%；成交套数 399 套，环比增加 191.24%，同比下跌 31.56%。



2、价格情况

二季度浦东北片区办公用房成交金额为 5.03 亿元，环比下跌 81.2%，同比减少 79.14%；成交均价为 38,484 元/平方米，同比上涨 12.95%、环比下跌 48.2%。

浦东北片区商业用房二季度成交金额为 3.59 亿元，环比下跌 49.11%，同比减少 65.59%。成交均价为 31,446 元/平方米，环比下跌 17.46%，同比下跌 12.85%。

浦东南片区二季度办公用房成交金额为 0.93 亿元，环比增加 67%，同比下跌 47.84%。成交均价 24,905 元/平方米，环比上涨 16.16%、同比上涨 64.01%。

浦东南片区二季度商业用房成交金额为 9 亿元，环比增加 117.59%、同比上涨 5.43%，成交均价 21,527 元/平方米，环比下跌 26.39%、同比下跌 7.82%。



总结：商办用房新增供应市场稳步复苏，2018年第二季度的供应量双双来自2017年以来的季度新高，远高于同期供应量，此前受到“类住宅”整顿的影响已经逐步被消化，开发商推盘信心走高，而闵行区则是本轮推动商办用房供应反弹的绝对主力，虹桥商务区、金虹桥、七宝等多个区域相继有大体量热点项目进入市场。受益于整体新增供应升温的提振，商办用房二季度交易量虽不及同期水平，但是体量仍处于高位，主要由于一方面本季度入市的多个大型项目并未在季度内出现交易，另一方面由于政府对资产管理、信托、委托贷款等提出了一系列新的限制条件，故投资者融资成本上升，导致市场中大宗交易成交出现下降。浦东新区二季度商铺用房新增供应大幅上涨，带动交易量环比上扬；办公用房新增供应继续走跌，导致季度成交难有起色。

商办用房新增供应市场已经逐步进入正轨，后期推盘量将会保持在高位；虽然目前的市场融资环境对投资者不容乐观，但是诸如保险公司、基金公司等金融企业依旧有较充足的资金储备，另外随着人民币的持续贬值，上海优质商办项目或成为境外投资者的关注焦点，预计下半年商办用房交易市场将平稳上扬。

结束语

2018年上半年我国宏观经济基本维持了2017年底的趋势，基于目前国家宏观经济政策及国内外经济环境现状，预计2018年下半年宏观经济短周期下行压力依然会较大。虽然固定资产投资将在第三、四季度出现短期回升，但是相对于2017年，全年投资增速仍然会出现一定程度的下降，不过国内生产总值仍将维持平稳增长的态势，不会出现较大幅度的下降。此外，三季度之后，宏观经济将会受到季节性周期影响，经济增速或将出现一定的下滑。

从房地产投资方面的角度看，随着中央层面在金融严监管、去杠杆的政策导向下，各方面结构性去杠杆的持续推进，社会融资特别是非标融资增量可能持续萎缩，这将抑制房地产企业的筹资行为，事实上，2018年上半年上市房企筹资活动的现金流净额同比减少将近400亿元，表明未来土地购置费继续加快的难度较大。总体来看，下半年我国房地产领域的投资也将趋于下行。

房地产市场方面，伴随政府对待楼市调控力度丝毫不放松的决心，在中央对地方城市实施专项整治的背景下，市场上的交易环境将更趋于规范化，政策的执行力度将更强、更到位。二季度，上海楼市已经呈现出较明显的趋于向好的变化，一手住宅市场的新增供应有了明显起色，引导先期积压的购房需求顺利入市，市场整体供不应求的状况得到了较大程度的改善，而这都是因精准调控所获得的成效。当前开发商普遍调整心态，积极应市，定价策略更为合理，本季度的新增供应中有相当一部分中高端定位的项目入市，从价位上看大多与周边二手住房相当、甚至更低。一、二手房价格倒挂的情况，在当前的市场上已不少见，二手住房市场上议价空间开始增加，整体来看，楼市的价格目前整体表现出平稳、止涨的态势。在产权房市场交易平稳低速运行的同时，上海在租赁住房市场方面的发展建设也呈现了较快的速度，租赁住房用地维持了较大的推出力度，并且中央层面也多次发文要鼓励租赁住房市场的建设，从长效机制来看，未来住宅市场的整体发展模式也将更为完善，当前的短期调控手段也正是为了能预留充足的时间。

附录

附表一 2018年二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) |
|-------|------------------------|-------|---------------|-----|-------------|-----------------|
| 浦东南片区 | 浦东新区周浦镇 08 单元 03-09 地块 | 动迁安置房 | 39178.9 | 1.8 | 30451 | 4318 |

附表二 2018年二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 | 绿地新里·波洛克公馆 | 重固镇 | 99,787 | 1,000 | 29,523 | 29.46 |
| 2 | 云润家园 | 九亭 | 52,804 | 552 | 43,094 | 22.76 |
| 3 | 中国铁建保利熙悦 | 祁连 | 47,822 | 469 | 50,543 | 24.17 |
| 4 | 路劲上海派二期 | 黄渡 | 33,472 | 395 | 30,147 | 10.09 |
| 5 | 地杰国际城（万科海上传奇） | 花木、北蔡 | 33,128 | 320 | 67,259 | 22.28 |
| 6 | 阳光星期8 | 南桥新城 | 32,634 | 338 | 36,472 | 11.90 |
| 7 | 万科金域澜湾 | 临港新城 | 32,489 | 356 | 29,402 | 9.55 |
| 8 | 禹洲雍贤府 | 金汇 | 27,556 | 296 | 36,273 | 10.00 |
| 9 | 仁恒西郊花园 | 徐泾 | 25,707 | 147 | 57,844 | 14.87 |
| 10 | 大宁金茂府 | 大宁 | 24,046 | 146 | 92,385 | 22.22 |

附表三 2018年二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 | 地杰国际城(万科海上传奇) | 花木、北蔡 | 33,128 | 320 | 67,259 | 22.28 |
| 2 | 万科金域澜湾 | 临港新城 | 32,489 | 356 | 29,402 | 9.55 |
| 3 | 申能凯利·海华府 | 花木、北蔡 | 23,478 | 162 | 80,033 | 18.79 |
| 4 | 同润金色橘苑 | 临港新城 | 15,809 | 179 | 21,237 | 3.36 |
| 5 | 中粮前滩海景壹号 | 大三林 | 14,024 | 145 | 85,244 | 11.95 |
| 6 | 浦发罗兰翡丽 | 曹路 | 11,991 | 117 | 58,681 | 7.04 |
| 7 | 新城西岸公园 | 周康 | 11,982 | 108 | 57,263 | 6.86 |
| 8 | 嘉和美苑 | 临港新城 | 11,600 | 90 | 27,467 | 3.19 |
| 9 | 张江三湘海尚 | 张江 | 11,330 | 99 | 65,529 | 7.42 |
| 10 | 颐盛御中环 | 周康 | 11,140 | 111 | 61,223 | 6.82 |

附表四 2018年二季度浦东北片区商品住宅成交面积排名

| 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 (万元) |
|----|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------|
| 1 | 花木、北蔡板块 | 124,490 | 61,220 | 76,089 | 46.58 |
| 2 | 曹路板块 | 0 | 17,975 | 59,845 | 10.76 |
| 3 | 大三林(三林、杨思、六里)板块 | 41,963 | 17,228 | 85,525 | 14.73 |
| 4 | 张江板块 | 31,624 | 12,455 | 63,113 | 7.86 |
| 5 | 川沙板块 | 0 | 3,708 | 36,769 | 1.36 |
| 6 | 源深洋泾板块 | 0 | 3,450 | 108,076 | 3.73 |
| 7 | 高桥、高行板块 | 0 | 3,134 | 43,001 | 1.35 |
| 8 | 碧云板块 | 0 | 2,800 | 182,701 | 5.12 |
| 9 | 世纪公园板块 | 0 | 2,587 | 111,770 | 2.89 |
| 10 | 南浦板块 | 0 | 2,427 | 107,480 | 2.61 |
| 11 | 金桥板块 | 0 | 1,408 | 80,478 | 1.13 |
| 12 | 陆家嘴板块 | 0 | 171 | 127,199 | 0.22 |

附表五 2018年二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 | 110,637 | 79,019 | 26,259 | 20.75 |
| 2 | 周康板块 | 63,371 | 40,229 | 54,689 | 22.00 |
| 3 | 惠南板块 | 0 | 16,218 | 29,185 | 4.73 |
| 4 | 祝桥板块 | 0 | 2,348 | 35,698 | 0.84 |
| 5 | 新场板块 | 995 | 1,955 | 19,102 | 0.37 |
| 6 | 航头板块 | 0 | 1,175 | 26,673 | 0.31 |

附表六 2018年二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 | 虹桥汇 | 闵行 | 60,841 |
| 2 | 上海万象城 | 闵行 | 58,621 |
| 3 | 新华红星国际广场 | 闵行 | 53,197 |
| 4 | 上海香溢花城(香溢中央花园) | 普陀 | 36,448 |
| 5 | 上海宝杨宝龙广场 | 宝山 | 33,009 |

附表七 2018年二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 | 项山商业广场 | 松江 | 24,705 |
| 2 | 新华红星国际广场 | 闵行 | 18,285 |
| 3 | 中福花苑 | 黄浦 | 16,789 |
| 4 | 小上海新城 | 南汇 | 15,470 |
| 5 | 虹桥正荣中心 | 闵行 | 13,946 |

附表八 2018年二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 | 新华红星国际广场 | 闵行 | 142,685 |
| 2 | 虹桥正荣中心 | 闵行 | 56,176 |
| 3 | 中福花苑 | 黄浦 | 43,247 |
| 4 | 上海青浦万达茂 | 青浦 | 37,261 |
| 5 | 项山商业广场 | 松江 | 28,311 |

附表九 2018年二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 | 虹桥汇 | 闵行 | 96,604 |
| 2 | 上海万象城 | 闵行 | 91,063 |
| 3 | 悦达南郊华都 | 奉贤 | 70,594 |
| 4 | 上海虹桥新地中心 | 闵行 | 48,696 |
| 5 | 万科七宝国际 | 闵行 | 42,017 |

附表十 2018年二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 | 虹桥国际商务花园三期 | 长宁 | 40,658 |
| 2 | 虹桥富力中心 | 闵行 | 32,028 |
| 3 | 绿地融信国家会展中心 | 青浦 | 29,867 |
| 4 | 新江湾城湾谷科技园 | 杨浦 | 28,042 |
| 5 | 天汇广场(绿地真如) | 普陀 | 18,407 |

附表十一 2018年二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 | 虹桥富力中心 | 闵行 | 135,189 |
| 2 | 绿地融信国家会展中心 | 青浦 | 124,284 |
| 3 | 虹桥国际商务花园三期 | 长宁 | 110,715 |
| 4 | 新江湾城湾谷科技园 | 杨浦 | 72,604 |
| 5 | 万科七宝国际 | 闵行 | 61,510 |

附表十二 2018年二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 | 小上海新城 | 南汇 | 周康板块 | 15,470 | 13,201 | 20,421 |
| 2 | 汇福家园颐谷北苑 | 南汇 | 周康板块 | 6,425 | 21,627 | 13,896 |
| 3 | 宝龙世家 | 南汇 | 临港新城板块 | 5,176 | 29,067 | 15,045 |
| 4 | 绿都绣云里 | 南汇 | 祝桥板块 | 4,675 | 45,743 | 21,386 |
| 5 | 天歌商都 | 浦东 | 曹路板块 | 4,228 | 39,572 | 16,731 |
| 6 | 锦园坊 | 南汇 | 惠南板块 | 2,280 | 3,587 | 818 |
| 7 | 小上海休闲广场 | 南汇 | 周康板块 | 1,390 | 26,098 | 3,628 |
| 8 | 周浦镇5号地块(配套商品房工程) | 南汇 | 周康板块 | 1,028 | 10,718 | 1,102 |
| 9 | 森兰美伦大厦 | 浦东 | 高桥、高行板块 | 1,006 | 38,047 | 3,827 |
| 10 | 上海五角世贸商城 | 南汇 | 惠南板块 | 929 | 21,439 | 1,992 |

附表十三 2018年二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 | 远洋洲海大厦 | 浦东 | 高桥、高行板块 | 8,740 | 29,992 | 26,212 |
| 2 | 森兰美伦大厦 | 浦东 | 高桥、高行板块 | 2,308 | 31,641 | 7,303 |
| 3 | 汇港国际商务广场 | 南汇 | 惠南板块 | 1,917 | 25,479 | 4,884 |
| 4 | 中新传媒大厦 | 浦东 | 金桥板块 | 1,164 | 27,910 | 3,248 |
| 5 | 绿都绣云里 | 南汇 | 祝桥板块 | 544 | 42,148 | 2,293 |
| 6 | 临港泥城生活广场 | 南汇 | 临港新城板块 | 496 | 12,956 | 643 |
| 7 | 保利 ONE56 | 浦东 | 陆家嘴板块 | 464 | 225,990 | 10,476 |
| 8 | 汇福家园颐谷北苑 | 南汇 | 周康板块 | 406 | 21,417 | 869 |
| 9 | 禹洲城市广场 | 南汇 | 临港新城板块 | 325 | 14,296 | 464 |
| 10 | 铂悦滨江 | 浦东 | 源深洋泾板块 | 224 | 106,853 | 2,399 |

