



2020年第一季度

房地产市场报告

上海市浦东新区

上海市浦东新区房地产业协会

2020 年一季度上海浦东新区 房地产市场报告

上海市浦东新区房地产业协会

2020 年 5 月 8 日

前言

2020年一季度，突如其来的新冠肺炎疫情对我国经济运行造成了比较大的影响，一季度主要经济指标明显下滑，GDP同比出现负增长、固定资产投资同比也出现了明显的下滑。不过，面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，疫情防控形势持续向好，复工复产加快推进，关系国计民生的基础行业和重要产品稳定增长，基本民生得到较好保障，经济社会发展大局稳定。3月份主要经济指标包括工业、服务业、投资、社会零售品消费、进出口等降幅均大幅度收窄，呈现改善趋势，同时专业技术服务和生物药品制品制造业等抗疫相关行业投资保持增长，重点防疫工程建设快速推进。

从房地产市场调控方面的情况看，在新冠肺炎疫情的影响下，我国经济面临了较大的挑战，不过中央依旧保持了房地产调控的底线思维，坚持“房住不炒”的定位不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持了房地产金融政策的连续性与稳定性。因此，尽管一季度楼市行情同样受到了明显的冲击影响，但地方政府也并未出台激励需求端的新政，整体以维稳以及预防反弹为主。与经济指标的情况相类似，一季度楼市的整体交投量也处在历史的低位，主要是受到新盘售楼处、中介门店普遍暂停对外开放营业的影响，交易市场基本处于停摆的状态，不过在3月份，随着行业整体的复工节奏加快，购房者的入市意愿也逐渐增强，一季度末成交量出现了明显的回升，行情逐渐恢复正轨。

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，呈报相关部门。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之一，并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2020年一季度《浦东新区房地产市场报告》。如有不当之处，敬请指正。

目 录

一、宏观环境分析	1
(一) 宏观经济运行情况	1
(二) 房地产市场状况	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	14
(四) 含住宅的综合用地市场	16
四、住宅市场分析	20
(一) 商品住宅市场	20
(二) 二手住房市场	26
(三) 季度市场关注	33
五、商办市场分析	38
(一) 一季度及年度全市商办市场	38
(二) 一季度浦东新区商办市场	40
(三) 浦东北片区、南片区商办市场.....	43
结束语	46
附 录	47

一、宏观环境分析

（一）宏观经济运行情况

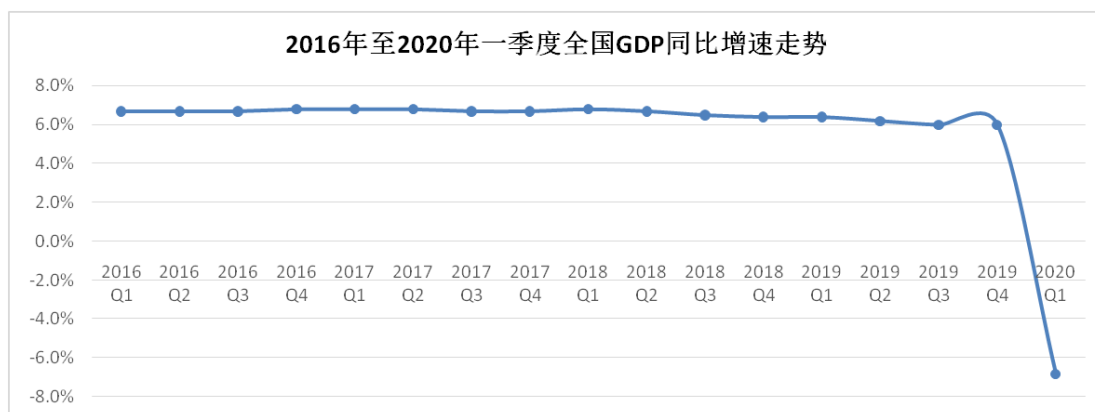
1、2020 年一季度经济受到疫情冲击 长期向好趋势未变

2020 年一季度，面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，疫情防控形势持续向好，复工复产加快推进，关系国计民生的基础行业和重要产品稳定增长，基本民生得到较好保障，经济社会发展大局稳定。据初步核算，2020 年一季度国内生产总值 206,504 亿元，按可比价格计算，同比下降 6.8%。分产业来看，第一产业增加值 10,186 亿元，下降 3.2%；第二产业增加值 73,638 亿元，下降 9.6%；第三产业增加值 122,680 亿元，下降 5.2%。

突如其来的新冠肺炎疫情对我国经济运行造成了比较大的影响，一季度主要经济指标明显下滑，全国固定资产投资同比下降 16.1%。分领域看，基础设施投资下降 19.7%，制造业投资下降 25.2%，房地产开发投资下降 7.7%，但随着疫情防控成效不断显现，复工复产进度加快推进，3 月份主要经济指标包括工业、服务业、投资、社会零售品消费、进出口等降幅均大幅度收窄，呈现改善趋势。同时专业技术服务和生物药品制品制造业等抗疫相关行业投资保持增长，重点防疫工程建设快速推进。此外，以互联网、数字化和科技创新为依托的相关行业较快发展，线上零售、线上教育、线上办公等行业加速成长，一季度信息传输、软件和信息技术服务业增加值增长 13.2%，拉动 GDP 增长 0.6 个百分点。

工业方面，工业生产下降，但是基础原材料产业和高科技制造业保持增长。一季度，全国规模以上工业增加值同比下降 8.4%，其中 3 月份规模以上工业增加值同比下降 1.1%，降幅较 1-2 月份收窄 12.4 个百分点。3 月份，高技术制造业同比增长 8.9%，其中计算机、通信和其他电子设备制造业增长 9.9%，工业机器人和发电机组产量也同步增长。

从目前经济运行情况来看，前期出台的一系列政策在不断显效，3 月份整体经济比 1-2 月份明显改善。据悉随着形势的变化，后续将有更大力度的对冲政策相继出台，可以预计，下一阶段经济会延续回升改善、持续向好的势头，力促全年经济平稳运行和社会大局稳定。



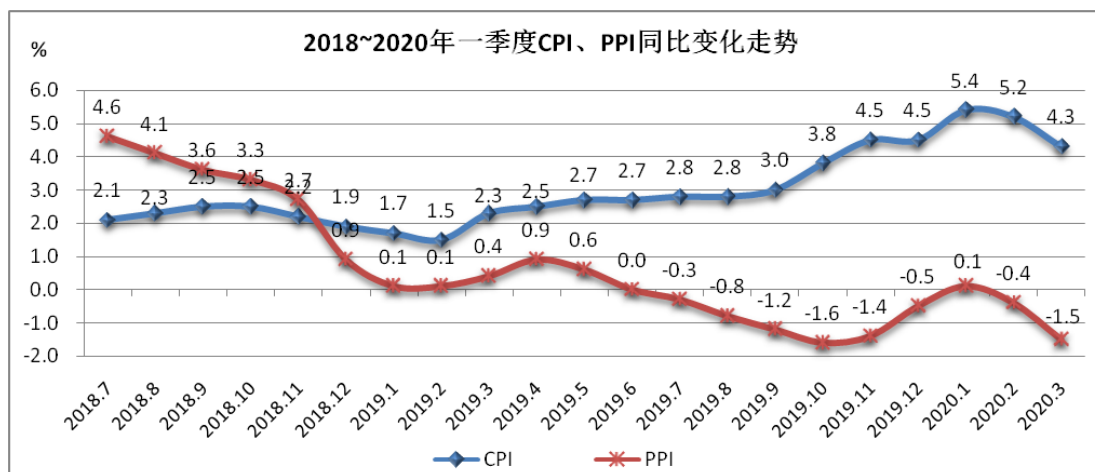
2、2020 年一季度全国价格运行总体平稳

2020 年一季度，CPI 结构性上涨，涨幅逐月回落，PPI 稳中有降，全国价格运行总体平稳。分月看，1、2 月 CPI 上涨较多，分别同比上涨 5.4%和 5.2%，3 月份 CPI 环比由涨转降，同比涨幅回落至 4.3%；1 月份 PPI 同比微涨 0.1%，随后再次转为下降，2 月份同比下降 0.4%，3 月份降幅扩大至 1.5%。

从多季度情况来看，食品价格上涨始终是推高 CPI 涨幅的主要因素。一季度，食品价格涨幅比去年同期扩大 18.1 个百分点，影响 CPI 上涨约 4.09 个百分点，占 CPI 总涨幅的八成以上。食品价格上涨较多，主要是受到非洲猪瘟、春节，特别是新冠肺炎疫情等因素叠加影响所致。其中猪肉价格影响最大，前两个月短期消费需求的增加导致价格持续上涨；3 月随着生产和调运逐步恢复，储备肉加量投放，猪肉价格高位回落。能源价格方面，受到国际原油价格波动影响，一季度汽油、柴油价格均下降。扣除食品和能源价格，核心 CPI 基本稳定，一季度上涨 1.3%，涨幅比去年同期回落 0.6 个百分点，比去年四季度回落 0.1 个百分点，维持在较低水平。

生产领域方面，疫情对工业生产形成较大冲击，生产性需求阶段性偏弱，PPI 逐月走低，3 月份同比降幅扩大至 1.5%。分行业来看，石油相关行业受到主要产油国“价格战”叠加疫情等因素影响，价格震荡下行；金属冶炼和压延加工业、煤炭开采和洗选业等部分重点行业价格下降；其他行业价格涨跌互现。

总体来看，2020 年开年我国物价水平在新冠肺炎疫情以及其他因素影响下，CPI 结构性上涨，PPI 稳中有落，但整体依然保持平稳运行。随着生产生活秩序积极恢复，在全力保供稳价政策措施引导下，预计全国物价水平将持续稳步发展。



(二) 房地产市场状况

1、2020年一季度全市房地产投资情况

2020年一季度，全市房地产开发投资整体下降，共完成投资859.97亿元，较去年同期减少8.2%。分类型来看，住宅和商业用房投资放缓，住宅投资总额同比大幅下降14.2%，增速较去年同期减少16.5个百分点，商业用房投资同比减少1.1%，但与去年同期相比降幅收窄6.8个百分点。办公楼投资保持正增长，但增速较去年同期下降5.3个百分点。

2020年一季度全市房地产投资情况

类型	金额(亿元)	同比增长(%)
住宅	431.02	-14.2
办公楼	171.6	0.2
商业用房	104.02	-1.1
总计	859.97	-8.2

2、2020年一季度浦东新区房地产投资情况

2020年一季度，浦东新区房地产投资量同比出现小幅下降、降幅为5.1%。从各类型的房地产投资情况来看，房地产投资总额同比出现下滑主要是受住宅类投资的影响，一季度住宅类投资同比下滑达20.1%，而其中保障性住宅的下滑幅度仅为3.2%，可见主要是商品住宅类型的房地产投资出现明显下滑。此外，办公楼的投资力度明显加大、同比增幅接近50%。

2020 年一季度浦东新区房地产投资情况

类型	金额（亿元）	同比增长（%）
住宅	100.85	-20.1
保障性住宅	40.4	-3.2
办公楼	46.56	45.2
商业用房	20.1	2.3
总计	202.8	-5.1

3、2020 年一季度浦东新区房地产开发情况

2020 年一季度，浦东新区的房地产开发整体呈现出较为良好的增长态势，同比涨幅为 9.5%。从各类型物业的情况看，仅商业用房的施工量出现小幅下滑，住宅与办公楼的施工量同比涨幅相当，其中住宅施工量的上涨主要是受保障性住宅施工放量的影响，一季度保障性住宅的施工量同比涨幅达到 26.3%。

2020 年一季度浦东新区房地产施工情况

类型	面积（万平方米）	同比增长（%）
住宅	1,514.8	9.2
保障性住宅	909.04	26.3
办公楼	518.78	9.8
商业用房	276.21	-3.3
总计	2,950.68	9.5

从竣工情况看，2020 年一季度浦东新区的竣工整体呈现出低迷态势，总量同比大幅下降，从各类型的物业情况来看，仅保障性住宅出现增长，办公楼、商业用房及住宅类整体的竣工量降幅均十分明显。

2020 年一季度浦东新区房地产竣工情况

类型	面积（万平方米）	同比增长（%）
住宅	27.69	-75.7
保障性住宅	17.46	338.7
办公楼	1.59	-87.8
商业用房	0.49	-97.2
总计	43.17	-75.1

总结：2020 年开年，突如其来的新冠肺炎疫情对我国经济运行造成了比较大的影响，一季度 GDP 增速出现负增长，但 3 月份主要经济指标呈现回升势头，

降幅明显收窄，以此为基本判断，随着疫情防控的不断向好，二季度或将成为今年中国经济增长的拐点。从经济结构来看，一季度第三产业增加值占国内生产总值的 59.4%，比去年全年提升 5.5 个百分点。在经济运行受到冲击的大环境下，第三产业部分行业形成有力支撑，以互联网、数字化和科技创新为依托的相关行业较快发展，信息服务业、金融业、教育、卫生和社会工作等行业逆势增长。消费作为经济增长的主要动力之一，生活必需品销售和实物商品网上零售较快提升。

目前，国内疫情得到有效控制，而国际疫情却仍在蔓延，世界经济下行风险加剧，我国防范疫情输入压力不断加大，不稳定不确定因素显著增多。但随着复工复产加快统筹推进、更大力度的政策相继出台，预计 3 月份的改善势头将得到延续。总体而言，中国经济长期向好的基本面，不会因为疫情的短期冲击发生变化。

二、楼市政策环境分析

（一）中央新出台楼市政策简析

1、央行降准如期而至，后续降息或将跟进

2020年1月1日，央行决定于1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，本次降准释放流动性约8000亿，其中省级行政区域内经营的城市商业银行、服务县域的农村商业银行、农村合作银行、农村信用合作社和村镇银行等中小银行获得长期资金1200多亿元。

李克强总理曾在12月底调研时提出将进一步研究降准和定向降准等措施，推动解决小微企业融资难、融资贵的问题，故此番全面降准可谓是符合市场预期。央行四季度货币政策委员例会曾强调我国宏观杠杆率稳定、经济下行压力仍大，2019年以来经济增速下台阶式降低，考虑到2020年GDP与人均收入翻一番目标，当前稳增长压力较大，全面降准可向实体经济释放流动性、释放基建、制造业等实体融资需求，实现宽货币向宽信用的传递，达到稳增长的目标。

此番降准释放长期稳定资金约8000亿元，前一周央行也推出了LPR向存量浮息贷款过渡的方案，显示了央行降低实体融资成本的决心。随着企业融资成本降低、财政政策边际宽松、库存周期有望进入补库存阶段。预计2020年去杠杆和严监管对货币政策和信用环境的约束进一步放宽，考虑到经济基本面下行压力较大，实体融资成本仍偏高，后续央行降准降息的可能性依然较大。

2、2月底LPR迎来“双降”

在连续两个月持平后，LPR报价再度下行，其中5年期是新LPR亮相以来第二次下调。2月20日，全国银行间同业拆借中心公布新版LPR第七次报价——1年期、5年期以上LPR迎来“双降”：1年期LPR利率报4.05%，前值为4.15%；5年期以上LPR利率报4.75%，前值为4.80%。

整体来看，在MLF利率下调，且央行逆回购利率下调带动银行货币市场边际资金成本下行的背景下，此番LPR报价下调也符合市场预期。

值得一提的是，此番两个期限的LPR首次出现非对称性下调，5年期以上的LPR下调幅度相对较小，主要是出于对房地产行业整体的考量。当前疫情对宏观

经济及楼市成交行情都形成了一定的下行压力，尤其是房地产市场更将在短期内受到较大的冲击，近期个别城市也的确对房地产调控政策出台了一些松绑式的微调，如苏州就发布了相应政策，内容包括延长土地出让金缴纳时限、调整超过市场指导价报价规则等。5年期LPR的有限小幅下调将有助于稳定下阶段房地产市场的运行，符合当前房地产行业整体的调控主基调，实现“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，同时也有利于鼓励基础建设的投资，帮助宏观经济实现平稳过度、避免出现硬着陆。

此番两个期限LPR采取了非对称式下调，主要是体现出疫情对不同阶段经济的影响，短期利率下降更多旨在帮助企业渡过暂时性的难关，而5年期以上LPR的有限下调，则更多地会对房地产市场传递出一种调控并不会全面放松的信号。

3、国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》

3月12日，国务院发布了《关于授权和委托用地审批权的决定》（以下简称《决定》），明确将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。同时还提出，试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年。

《决定》中基本农田外的农用地转为建设用地的审批授权各省、自治区、直辖市人民政府，是在《土地管理法》文件范畴之内的，只是进一步明确了对于“农转建”审批的主体；而永久基本农田转建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托8个城市试点，则区别于《土地管理法》的相关内容，是一项明显的突破。

从文件本身看，《决定》是我国深入推进“放管服”改革道路上又一重要举措，通过下放“农转建”审批权将赋予省级城市更多的自主权，能够更好的因城施策、因地制宜，提高用地审批质量和效率，加快项目落地，加速地区发展节奏。另一方面，《决定》也为新一轮基建到来，乡村振兴加速推进打下坚实的基础，更有利于疫情过后整体国民经济的复苏。

不过值得注意的是文件中并未提及关于规划建设用地总量、基本农田红线等相关内容的放松，因此可以认为生态保护、永久基本农田和城镇开发边界三条红线依旧无法撼动。

（二）地方出台的楼市新政简析

1、上海出台若干土地利用政策，支持服务企业发展

2020年2月12日，上海市规划和自然资源局印发《关于全力应对疫情支持服务企业发展的若干土地利用政策》的通知（以下简称《通知》），通知指出，为消除疫情对合同履约的影响，调整土地价款缴付方式和期限。受疫情影响，未能按土地出让合同约定缴付土地价款和交付土地的，不作为违约行为，不计滞纳金和违约金，受让人可以向出让人申请延期缴付或分期缴付，疫情解除后签订补充出让合同调整土地价款缴付方式和期限，交地时间相应顺延。

《通知》出台明确了通过电子化交易和批准后现场交易双管齐下进行土地出让交易活动，在受到疫情影响最小的情况下，保障土地交易市场平稳有序的运行。

《通知》的另一部分则为调整土地价款缴付方式和期限、顺延开竣工和投达产履约时间、履约监管时充分考虑疫情影响，重点在于帮助拿地企业避免违约风险，减轻企业的资金压力，降低企业的负担。最后《通知》特地为产业发展单独列了一部分内容，可见政府的重视程度，该部分政策主要是在大部分企业无法复工的情况下，减少企业用地、拿地成本，并鼓励企业盘活存量用地。整体来看，《通知》的发布主要是向市场传达政府会保障土地交易市场的顺利运行决心，同时提振企业拿地的积极性和信心，继而稳住土地市场的交投走势。

继2月11日自然资源部办公厅发布关于做好疫情防控建设项目用地保障工作的通知后，除上海外，全国多个省市也相继出台对应措施，内容也大同小异，基本集中于项目规划用地审批、土地出让、政务服务、土地使用、开竣工时间、不动产登记、纳税申报及税款缴纳等各个方面，均为减轻疫情对土地出让市场的影响。

2、上海共有产权房新政松绑，非沪籍家庭也可购买

1月10日，上海市公布了《上海市人民政府关于修改〈上海市共有产权保障住房管理办法〉的决定》（下称《决定》），并于2020年2月1日起施行。《决定》中修改的重要内容就是非本市户籍家庭同时符合居住证持证和积分、住房、婚姻、缴纳社会保险、缴纳个人所得税、收入和财产等条件的，可以申请购买共有产权保障住房。

此前，上海市人民政府修订了共有产权房的管理办法，核心变化是把非沪籍家庭纳入了共有产权房的供应对象。共有产权房，是指家庭与政府各按一定的出资比例，共同拥有房屋产权。相比普通商品房，购房市民的负担大大减轻，同时因其精准定位，也越来越受到刚需一族的关注。在非本市户籍家庭购买共有产权房的道路上，上海进行了一年多的探索和试点，此次终于修成正果，出台对应政策文件在全市范围内铺开。

除了上海，广州近期同样放宽了共有产权房的购买资格，在申购资格上规定，本科学历申购共有产权住房不受户籍限制，单身申购人需要年满30岁。随着共有产权房建设的推进，在有利于深化住房供给侧改革，使住房供应体系得到进一步完善的同时，对平抑房地产价格也具有重要意义。不过当下共有产权房供应主体集中于远郊区域，因此基础设施、生活配套相对不完善，这也是政府后期需要考量的问题。

3、海南出台新政，实行现房销售和新一轮限购

海南省委办公厅、省政府办公厅日前发布相关文件，提出自文件印发之日起实施本地居民购买多套住房的限购政策，还规定海南新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度。海南省住房和城乡建设厅厅长表示，此举旨在进一步遏制投机炒房行为，回归住房民生和居住属性。

从近期全国各地的楼市政策情况看，与海南升级楼市政策的情况有所不同，2月以来多数城市针对房地产的政策微调更偏向于放松，如苏州、温州、广州和山东等纷纷出台了楼市新政。据不完全统计显示，仅2月份就有超过60个城市发布了不同程度的房地产调控政策，内容涵盖放宽预售条件、减少企业资金压力、延缓公积金月供以及下调公积金首付比例等。

在预售制度下，房企可放大资金杠杆，财务成本较现房销售会大幅下降，若期房改为现房销售将对房企开发资金提出更高挑战，令项目的财务成本大幅提升。早在 2018 年，广东等省市曾流传会取消预售制度，但鉴于该制度对楼市的预期影响较为重大、不排除会出现市场行情大幅波动的情况，因此截至目前仍只有雄安新区采取现房销售制度，此番海南是除雄安以外首个取消预售制度的省份。

从当前特殊的时间节点来看，海南并未受到疫情的负面预期影响，仍然对楼市调控采取了收紧的态度，主要是基于海南省本地的楼市发展环境所决定的。海南省未来将要大力开发建设自贸港，届时可能会出现对当地楼市进行炒作的不良因素干扰，因此楼市政策的力度加码是为了防范后期楼市出现不安定的因素。当前多地楼市微调仍是贯彻了“因城施策”的调控思路，旨在最大程度地维护楼市的平稳运行，不过目前涉及调控松绑的城市仍以三四线城市居多，一二线主要城市大多并未有相应调整，未来松绑微调的可能性也较低，“房住不炒”的底线思维不容动摇。

总结： 2020 年一季度，在新冠肺炎疫情的影响下，我国经济面临了较大的挑战，不过中央依旧保持了房地产调控的底线思维，坚持“房住不炒”的定位不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持了房地产金融政策的连续性与稳定性。整体来看，一季度宏观经济层面，央行相继进行了降准和降息的操作，其中涉及到房地产领域的 5 年期以上的长期利率下调幅度相对有限，足见对房地产市场的调控依旧保持了一定的力度。地方政府层面，上海方面还针对土地市场推出了维护市场秩序的新政，包括延迟缴付土地价款和推进电子化交易，可见政策更偏向于扶持性的政策；海南方面不仅未放开楼市调控，而是结合自己本地的实际情况加以预判进一步收紧了限购政策。

综上所述，一季度从宏观经济层面和地方层面来看，整体的调控思路还是以维稳为主，同时也更加腔调了因城施策的方针。

三、土地市场分析

(一) 经营性土地市场

2020 年一季度，本市经营性用地总共出让供应 41 幅土地，环比 2019 年四季度下跌 47.44%，同比 2019 年一季度下滑 6.82%；供应面积总共为 214.06 公顷，环比下跌 22.36%，与 2019 年同期相比增长 19.87%。一季度经营性用地新增供应基本未受到疫情影响，供应总量相比同期有所增加。

2020 年一季度本市经营性用地总共成交 41 幅，环比减少 21.09%、同比减少 6.82%。成交面积为 214.06 公顷，环比下跌 21.09%、同比上涨 19.87%。一季度土地出让金为 629.91 亿元，相比 2019 年同期上涨 72.82%。虽然由于疫情部分地块被推迟交易，但仍在季度内全部交易，一季度经营性用地整体交易量同比回升，且在热点地块交易的提振下，土地出让金大幅反弹。

2、浦东新区一季度及年度经营性用地情况

由于一季度浦东新区仅三幅地块入市交易，导致整体经营性用地市场相比 2019 年同期出现大幅回落。2020 年一季度出让经营性用地 3 幅，环比 2019 年四季度下跌 86.96%，同比 2019 年一季度减少 78.57%，占全市出让地块数的 7%；出让总面积为 11.25 公顷，环比下滑 87.99%，同比减少 81.04%，占全市出让面积的 5%。

浦东新区一季度成交 3 幅经营性用地，环比 2019 年四季度减少 86.96%，同比 2019 年一季度减少 78.57%，占全市成交地块幅数的 7%；成交总面积为 11.25 公顷，同比减少 81.04%，占全市总量 5%；土地出让金总额为 16.95 亿元，同比下跌 76.32%，占全市土地出让金总额的 3%。



(二) 住宅用地市场

1、全市一季度及年度住宅用地概述

本市一季度住宅用地总共供应 25 幅，出让面积 138.51 公顷，在经营性用地供应总量中的占比为 65%。其中，商品住宅用地供应出让 8 幅，同比减少 33.33%，出让面积为 31.07 公顷，同比减少 52.54%，在前期商品住宅用地放量入市后，一季度供应量出现周期性回调；新增租赁住房用地 5 幅，同比下跌 37.5%，面积为 46.67 公顷，同比上涨 99.1%，青浦区多幅大体量租赁住房用地入市，助推整体供应体量提升显著；而保障性用地一季度供应保持平稳，供应出让 12 幅，同比持平，面积为 60.77 公顷，同比小幅上涨 4.52%。



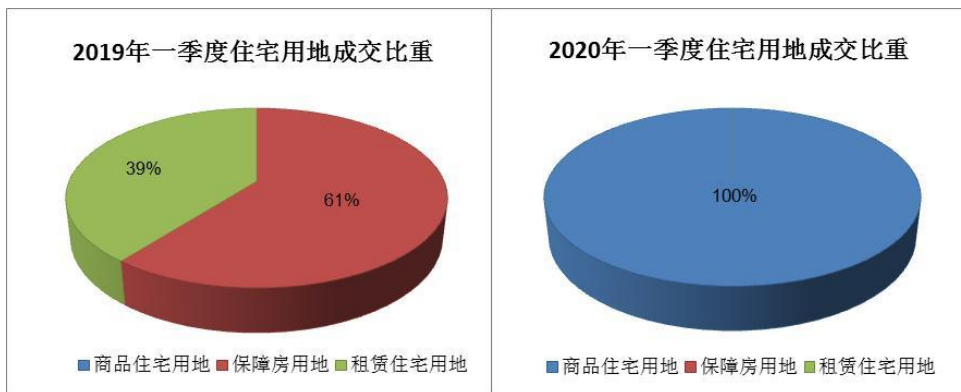
从成交情况来看，与供应保持一致，本市一季度共成交住宅用地 25 幅，成交面积为 138.51 公顷，占经营性用地总量比重为 65%，其中，商品住宅用地成交 8 幅地块，成交面积为 31.07 公顷，同比下跌 52.54%；土地出让总金额 119.83 亿元，同比下滑 29.96%，土地的平均成交地价为 38,568 元/平方米，同比上涨 47.57%，一季度商品住宅用地成交下滑，导致土地出让金同样缩水，而在虹口等高价地块的支撑下，整体平均成交地价水平不降反升。租赁住房用地成交 5 幅，成交面积为 46.67 公顷，同比上涨 99.1%。保障性用地成交地块 12 幅，成交面积为 60.77 公顷，同比上涨 4.52%。本市住宅用地一季度交投收缩，商品住宅用地的回调为主因。

2、浦东新区一季度及年度住宅用地概述

浦东新区一季度住宅用地总供应中仅有一幅商品住宅用地，面积为 5.18 公顷，环比下滑 60.46%，占全市商品住宅用地供应总量的 17%。



一季度浦东新区总计成交 1 幅住宅用地，该地块位于浦东新区南片区。



从成交面积看，浦东新区一季度住宅用地成交面积 5.18 公顷，占全市住宅用地成交总量 4%。地块为一幅商品住宅用地成交，成交面积为 5.18 公顷，环比下滑 60.46%；土地出让金在 7.1 亿元，环比减少 78.31%，土地成交平均地价为 13707 元/平方米，环比下跌 45.14%。

（三）商办用地市场

1、全市一季度及年度商办用地概述

本市一季度商办用地总供应 11 幅，同比增加 22.22%，出让面积为 26.18 公

顷，同比增加 79.68%；而一季度共成交商办用地 11 幅，同比上涨 22.22%，成交面积为 26.18 公顷，同比上涨 79.68%，一季度延续 2019 年第四季度的放量走势，商办用地交投维持高位。全市商办用地出让金总额为 93.97 亿元，环比减少 30.9%，同比增加 19.4%；土地成交平均地价为 35,894 元/平方米，环比上涨 18.96%、同比减少 33.55%，整体交易量的回升带动季度土地出让金高于去年同期，不过远郊地块成交占比提升导致一季度地价水平同比下挫。



2、浦东新区一季度及年度商办用地概述

浦东新区一季度出让商办用地总计 2 幅（均为浦东南片区地块），同比上涨 100%，占全市该类用地总供应的 18%。供应面积 6.07 公顷，同比大幅上涨，占全市商办用地供应面积 23%。三季度成交商办地块 2 幅，同比增加 100%，占全市成交比重 18%。成交面积为 6.07 公顷，同比增长显著，土地出让金为 9.85 亿元，占全市总量的 10%。土地成交平均地价为 16,227 元/平方米，同比上涨 178.18%。



(四) 含住宅的混合用地市场

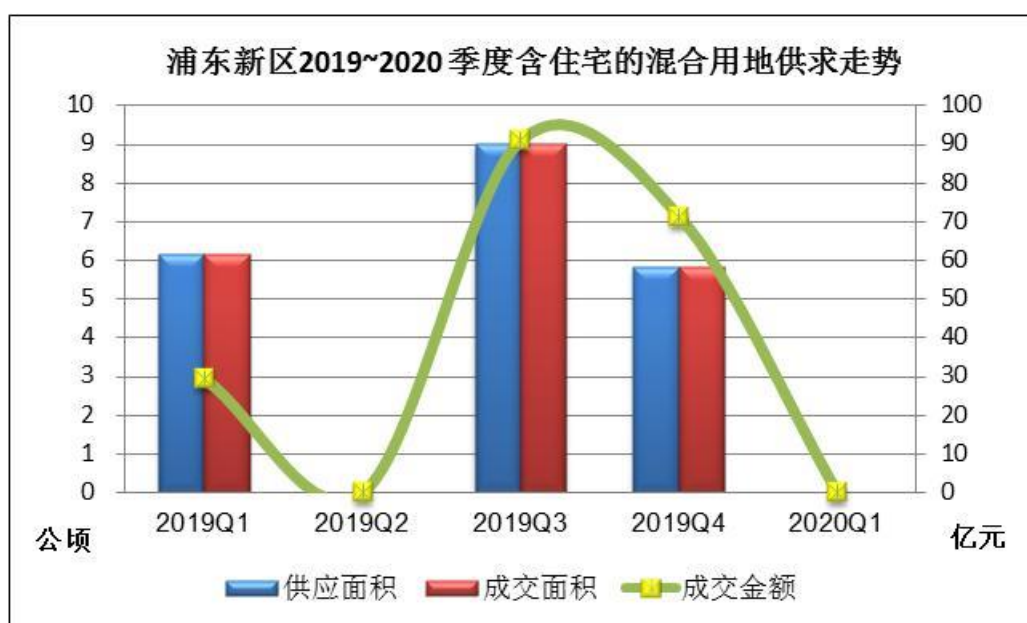
1、全市一季度及年度含住宅的混合用地概述

本市一季度含住宅的混合用地总供应 5 幅，同比上涨 66.67%，出让面积为 49.37 公顷，同比大幅提升 190.93%；成交地块为 5 幅，同比增加 66.67%，成交面积为 49.37 公顷，同比上涨 190.93%。土地出让金总额为 352.58 亿元，同比涨幅达 567.26%；土地成交平均地价为 71,416 元/平方米，同比上涨 129.36%。一季度徐汇黄浦江南延伸段大型高价地块的入市交易对全市含住宅的混合用地市场提振显著，带动供求、土地出让金、地价水平出现强势反弹。



2、浦东新区一季度及年度含住宅的混合用地概述

浦东新区一季度无含住宅的混合用地入市交易。



3、热点地块

徐汇高总价地块交易

一季度经营性用地交易市场中的亮点无疑是徐汇区黄浦江南延伸段 WS3 单元 xh130C、xh130D、xh130E、xh130F、xh130G 街坊内 xh130C-02 等 28 个地块，310.5 亿元的交易价格刷新了上海历史土地成交总价的纪录，价格明显高于 2014 年黄浦小东门地块的 248.5 亿元和 2013 年徐家汇中心项目地块的 217.7 亿元，地块被上海怡兴、重庆优盛达、重庆利嘉华联合体摘得。

从地块信息看，土地四至东至:瑞宁路,南至:瑞宁路、龙腾大道,西至:东安路,北至:龙华中路，用途：商办、餐饮旅馆业、文体、商品住宅、社会租赁住宅、广场用地，出让面积达 231300.3 平方米，总建筑面积接近 180 万平方米，起始价高达 310.2 亿元。地块位于市中心核心区域且徐汇滨江为重点规划区，具有明显的区位优势，同时如此大体量的综合体势必成为徐汇的又一个标志性建筑群；另外虽然地块的成交总价高昂，但是楼面地价水平不足 3 万元/平方米，土地单价不算高。

不过优质的地块往往配备严苛的出让条件，首先地块出让要求地块将以甲级办公为主体，以商业、高端酒店、租赁住房、会展文旅等一流服务为配套，建成集商务、商业、居住、休闲、文化、生态等功能为一体的中央活动区，助推徐汇滨江加快建设“全球城市的卓越水岸”，更重要的是徐汇地块要求开发商须按出让年限持有地块内包括地上、地下 100%商业，60%办公，100%文化体育以及所有的租赁住宅，其中社会租赁住宅的自持体量更是高达 15.65 万平方米，这面积已然高出商品住宅的三倍，这对拿地企业资金链和运营管理能力提出了高要求。

总结：2020 年一季度上海经营性用地在供应、成交、土地出让金、地价水平多方面表现都要优于 2019 年同期，总体而言疫情对于本市经营性用地市场的影响不大。从成交结构来看，租赁住房用地、商办用地和含住宅的混合用地成为主要增长点，徐汇大型热门混合用地的入市交易进一步提升了土地市场的活跃度，租赁住房用地供应“十三五”目标规划时点倒逼该类用地进一步入市释放，青浦、普陀、奉贤集中推地使商办用地交易显著回升；反观商品住宅用地在一季度交投出现下滑，为应对疫情影响，政府采取保守策略，放缓了该类用的入市节奏。浦东新区方面，土地市场较为平淡，一季度仅三幅经营用地交易，由一幅商品住宅用地和两幅商办用地组成。

近期上海制定《上海市扩大有效投资稳定经济发展若干政策措施》中提出加快经营性用地出让节奏，因而后期经营性用地新增供应水平大概率会显著提升，诸如一季度徐汇地块、虹口地块等核心区域优质地块将频现，同时为缓解疫情

对房企造成的负面影响，政府将放宽部分土地出让的条件，增加房企拿地的意愿，下阶段整体经营性用地的交易量和土地出让金水平或有所提升。

四、住宅市场分析

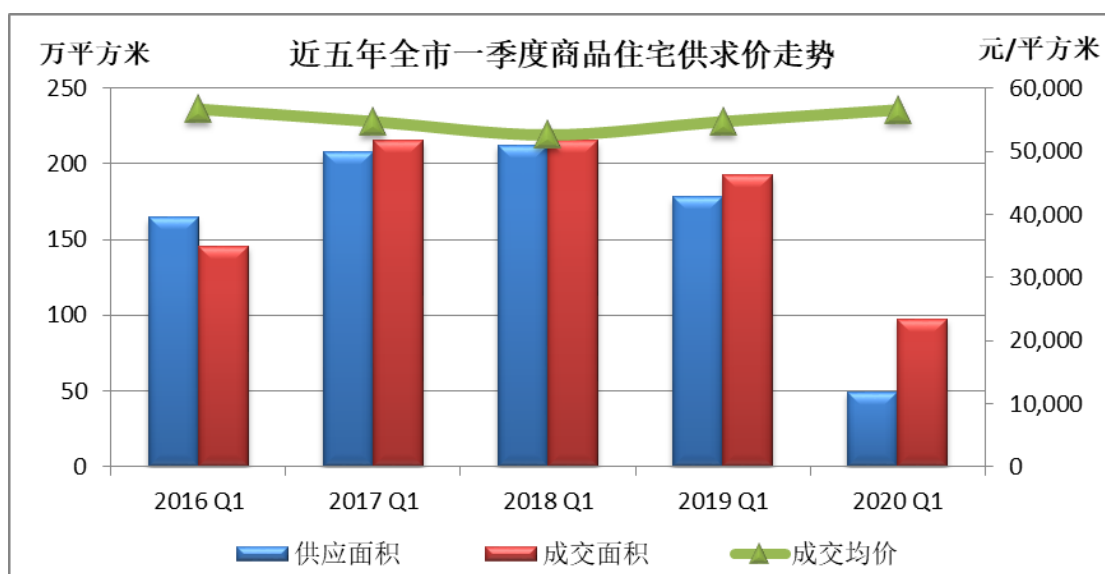
（一）商品住宅市场

1、一季度全市商品住宅市场

（1）综述

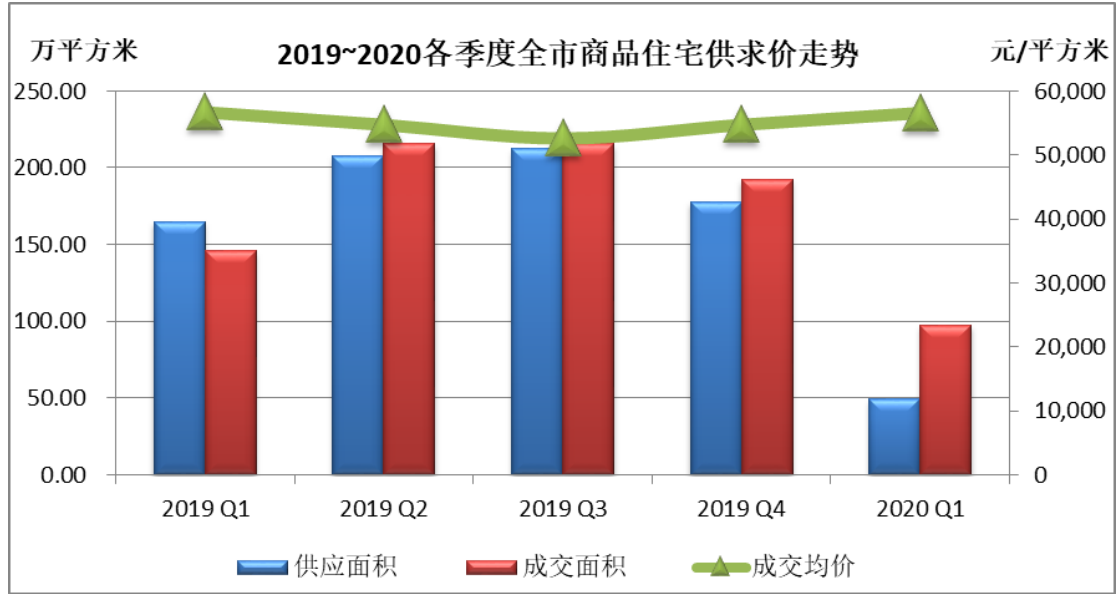
2020年一季度，全市商品住宅市场的新增供应量与成交量双双处在历史同期的明显低位，其中新增供应量为49.43万平方米、同比大幅减少70.01%；成交量为97.46万平方米、同比减少33.17%，仅从供应和成交的体量来看，不足百万方的量甚至不及个别月份的单月总量水平，足见市场交投量的萎缩程度之严重。从成交均价的情况看，2020年一季度的均价为56,569元/m²、同比微弱回落0.21%，与2019年一季度基本完全持平。

从近五年一季度的情况来看，尽管各年度的一季度由于受到春节假期的影响向来都属于传统的淡季，不过从横向比较的情况来看，2020年一季度在受到春节因素影响的同时更遭遇到了疫情，即便当前的政策环境与2018、2019年并无大异，双重打击之下仍使得交投体量被进一步压缩。



从2019年以来的商品住宅行情走势来看，2020年一季度的新增供应量与成交总量也均处在明显低位，其中新增供应量环比大幅减少72.23%、成交量环比减少接近五成，成交均价环比小幅回升3.37%，但价格走势依旧维持平稳。具体来看，疫情对于商品住宅市场的新增供应影响更为巨大，使得一季度呈现出了明显供不应求的态势，供需比仅为1:1.97。从一季度内各月的供求走势来看，新增

供应主要集中在春节前夕以及3月末，其中1月的新增供应量为45.17万平方米、而3月的新增供应量也仅为4.26万平方米，2月份为零供应，因此支撑一季度成交量的主要是各大房企的存货供应。尽管新增供应仍然表现乏力，3月份的成交反弹力度仍较大、环比涨幅高达225.13%。



(2) 热点板块

在低迷的市场行情之下，部分地区仍然维持了一定的成交量。从一季度成交量前十的板块来看，此番在榜单上的大多并非传统、常规的热门交投地区，其中有四个板块均在当季有新增供应，从而支撑起了成交，可见即便是异军突起却也是合乎情理的。

如排在首位的奉贤海湾板块，其在本季度拥有超过五万方的新增供应，全部来自绿城上海诚园和保利珑玥公馆两个项目，这两个项目也是海湾板块的主力成交。从均价来看，两个项目都在21,000元/m²左右、可谓基本持平，其中绿城上海诚园此番新推的房源已经售罄、保利珑玥公馆的新房源去化也已超过九成，销售表现均十分良好。从位置上来看，两个项目属于相邻的关系，所售产品均为小高层公寓，因此报价十分接近，总的来看，两个项目由于并未处在海湾板块的核心区、故报价也明显低于板块其他的在售项目，具有较明显的价格优势，因此均获得了较好的销售成绩，可见，在低迷的行情之下，低价刚需项目仍能获得较高的市场热度。

成交量仅次于海湾板块的临港新城，在一季度同样依靠个案的新增供应获得了集中成交，该板块的万科金域澜湾鹭语墅是主力成交，项目主推小户型叠加别墅，距 16 号线临港大道约 1.2 公里、出行条件较好，尽管 3.7 万元/m²的均价相较板块其他项目略有偏高，但凭借小户型、总价低的优势仍然获得了市场的认可。

2020 年一季度全市商品住宅成交面积前十板块

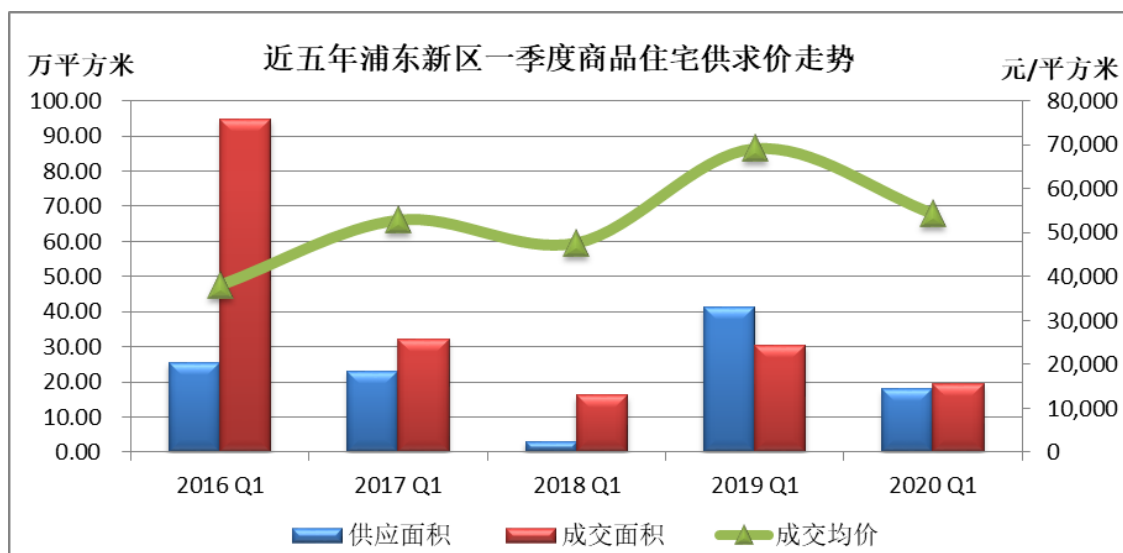
排名	板块	供应面积 (平方米)	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/m ²)	成交金额 (亿元)
1	海湾板块	51,936	58,636	21,835	12.8
2	临港新城板块	37,710	48,832	33,823	16.52
3	徐泾板块	0	40,260	60,153	24.22
4	黄渡板块	0	34,611	34,349	11.89
5	共富、共康板块	33,130	33,038	57,226	18.91
6	四川北路、四平路	0	30,222	109,091	32.97
7	南桥板块	0	29,485	35,000	10.32
8	江桥板块	25,759	27,163	53,200	14.45
9	嘉定新城板块	0	26,727	38,185	10.2
10	金汇板块	0	25,059	31,187	7.82

2、一季度浦东新区商品住宅市场

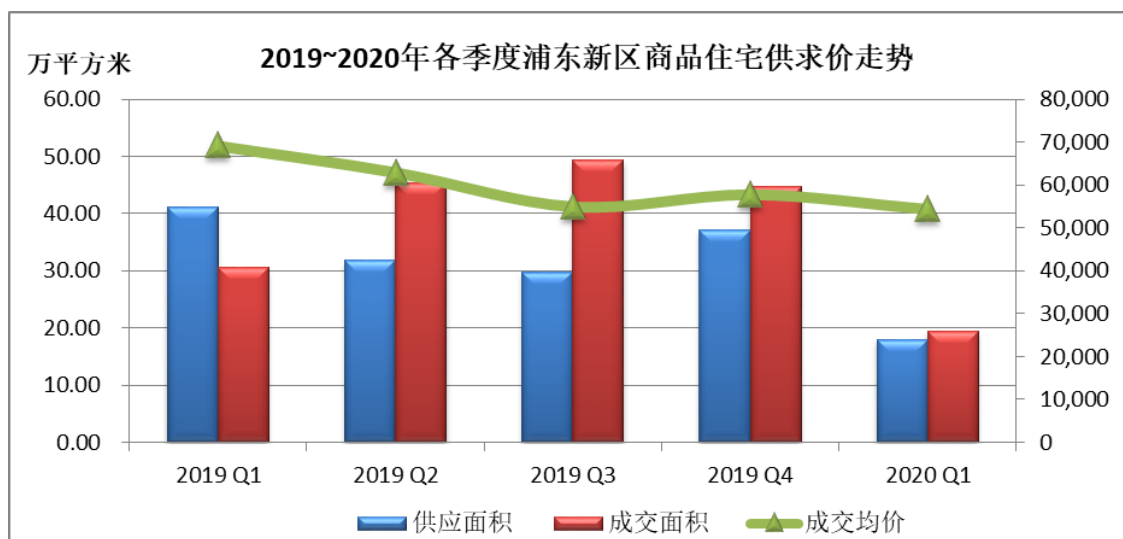
(1) 综述

2020 年一季度，浦东新区商品住宅的市场行情整体出现了明显的萎缩，区域新增总量为 18.01 万平方米、同大幅减少 56.27%；成交量为 19.43 万平方米、同比减少 36.36%；成交均价为 54,338 元/平方米、同比下滑 21.37%。

尽管受到疫情的影响，本季度浦东新区的商品住宅市场也受到了明显的影响，总量处在历史同期的明显低位，不过与全市的走势有所不同，区域总体量并未创出历史同期的新低，新增供应量、成交量仍然均高于 2018 年一季度。与全市整体情况相比，浦东新区新增供应量同比降幅要少 13.73 个百分点；成交量同比降幅则要高约 3 个百分点，此外，区域还表现出了更为良好的供需平衡，季度供需比为 1: 1.08。从成交均价方面的情况看，浦东新区的下滑力度较大，主要是由于成交体量明显压缩、均价受个案的影响更大，一季度浦东新区的主力成交项目是位于南片区的低价刚需盘，因而使得区域均价出现明显的结构性下调。

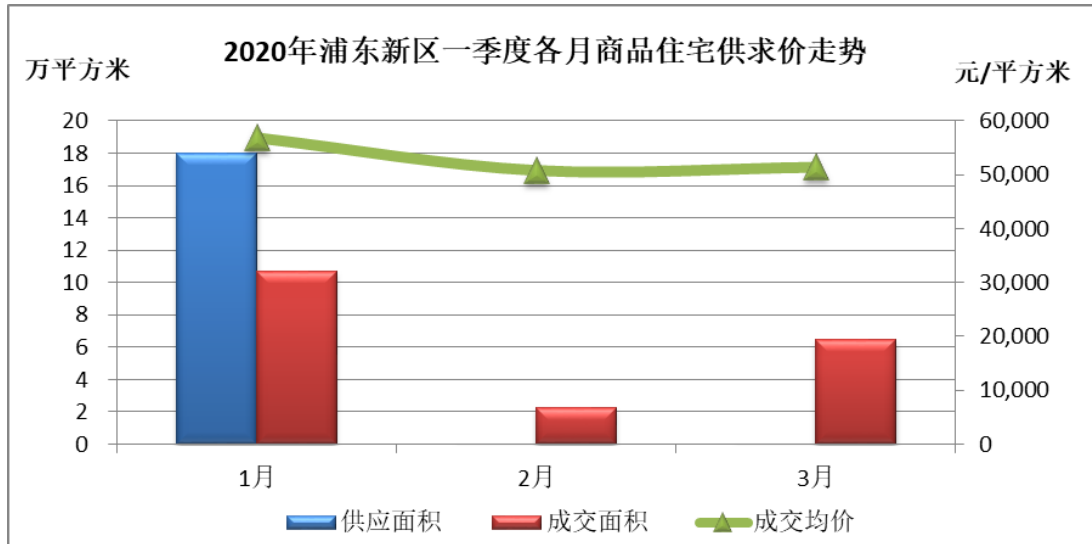


从 2019 年以来各季度的走势来看，浦东新区 2020 年一季度的总量同样处在明显低位。新增供应量与成交量环比分别大幅减少 51.43%和 56.49%，成交均价环比也小幅下滑了 5.94%，并且均价还创下了 2019 年以来的季度新低。与全市整体走势相比，新增供应面积的降幅要减少 20.8 个百分点、成交量的降幅则要高 7.15 个百分点，而成交均价的走势则与全市相背离，并未延续前期小幅微涨的态势。



从 2020 年一季度各月的情况看，与全市的情况相一致，浦东新区商品住宅的主力新增供应集中在 1 月、总量为 18.01 万平方米，2、3 月份持续出现零供应，受到新增供应阻碍的影响，浦东新区的成交量也持续处在低位，仅 1 月份成交量超 10 万方，2、3 月的成交量分别仅为 2.28 万和 6.46 万平方米。从成交均价方面的情况看，整体走势较为平稳，仅 1 月的价格水平略有偏高、为 56,863 元/平

平方米，2、3月的均价水平均在 51,000 元/平方米左右。



(2) 热点板块

2020年一季度，浦东新区成交量前十的板块中，南、北片区的板块上榜数量各占一半，其中南片区的板块成交量排名明显更为靠前，这也致使本季度区域的成交均价整体有所偏低。

临港新城板块以明显的优势占据了成交量排名的首位，板块成交总量接近5万平方米，板块的绝对主力成交是在季度内新开盘的项目，即万科金域澜湾鹭语墅，均价约为3.7万元/平方米、相较板块均价略有偏高，主要是由于其销售的多为叠加别墅产品。周康板块成交量紧随其后，值得注意的是，板块本季度并未有新增供应量释出，故均是去化了存量供应，板块内多个项目仅有少量的成交，如位列前三的浦东东悦城、仁和都市花园和绿宝园，成交量仅在25至57套之间。

高桥、高行板块是北片区一季度成交表现最佳的板块，板块内的主力成交项目为森兰壹公馆，该项目于2020年1月首次开盘，共推出143套公寓房源，主力产品为84~124平方米的两房，另包含少量的三房和复式房源，开盘当月即已经售罄，去化表现极佳。项目成交均价为61,868元/平方米、虽明显高于板块内其他在售项目，但从项目周边的情况来看，其步行可至轨交6号线洲海路站，出行条件较好，同时附近也未有其他在售的商品住宅项目，因此具有较高的稀缺性以及竞争力，并且整体以中小户型为主也在一定程度上能控制总价，故获得了较高的市场认可度。

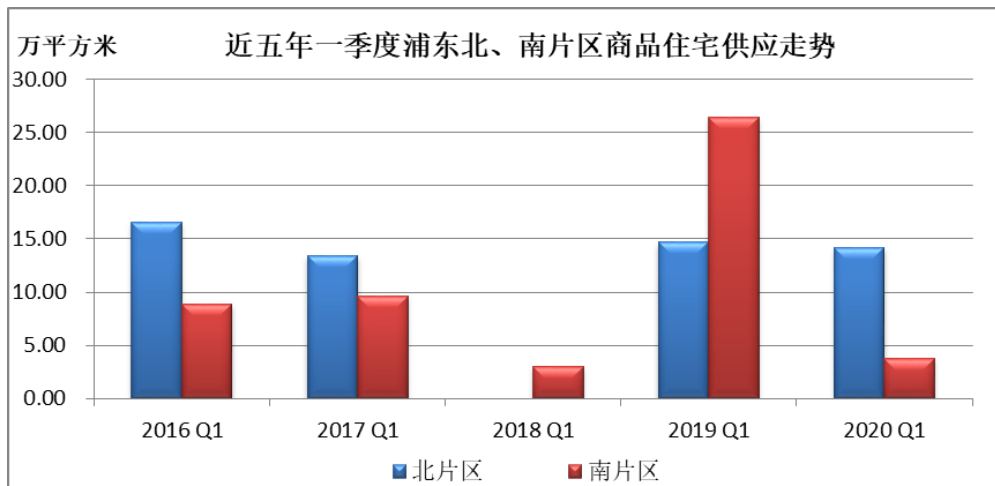
2020 年一季度浦东新区商品住宅成交面积前十板块

排名	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	临港新城板块	48,832	470	33,823	16.52
2	周康板块	23,303	194	54,044	12.59
3	高桥、高行板块	19,397	151	60,521	11.74
4	惠南板块	14,598	147	32,346	4.72
5	祝桥板块	12,951	133	44,953	5.82
6	花木、北蔡板块	11,838	81	90,755	10.74
7	大三林板块	11,702	164	81,573	9.55
8	曹路板块	10,879	84	61,197	6.66
9	源深洋泾板块	10,567	56	103,677	10.96
10	新场板块	9,361	61	33,666	3.15

3、浦东北片区、南片区商品住宅市场

(1) 供应情况

从近五年一季度的商品住宅的新增供应情况看，2020 年一季度北、南片区的供应表现有所不同。其中北片区的供应量并未处在明显低位、与 2019 年一季度同期基本持平、同比仅小幅减少 3.18%，总量为 14.24 万平方米、高于 2017、2018 年的同期。而南片区的新增供应量则处在近五年同期的第二低位，一季度的新增供应量为 3.77 万平方米、同比大幅减少 85.76%，总量仅略高于 2018 年一季度。

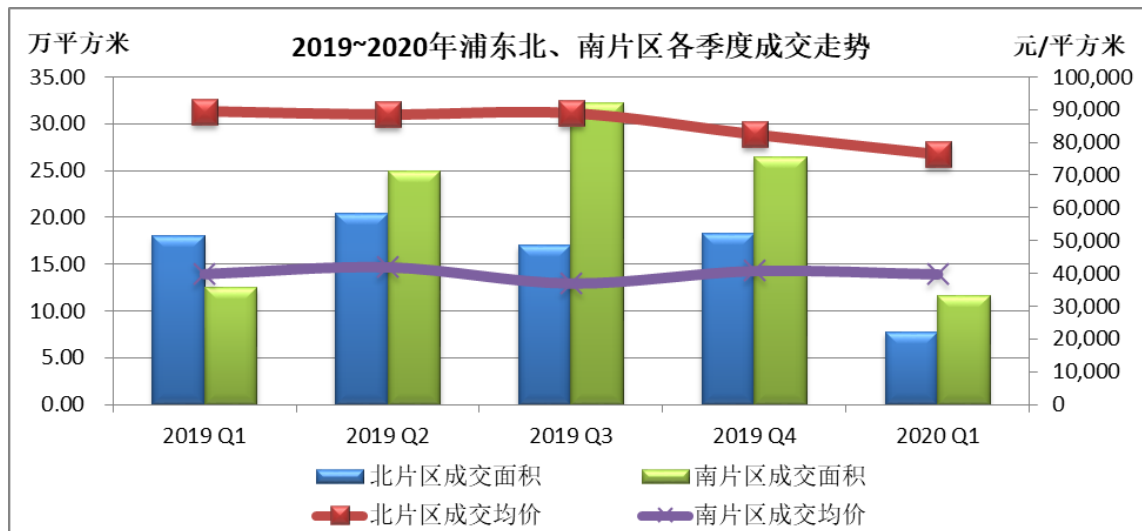


(2) 成交、均价情况

从 2019 至 2020 年各季度的情况看，2020 年一季度浦东北、南片区的成交

量也双双受到了明显冲击。

本季度，北、南片区的成交量分别为 7.75 万和 11.69 万平方米、环比分别减少了 57.5%和 55.79%，两大片区的成交量降幅基本相当；从成交均价的情况看，两大片区均呈现出下探的走势，北片区的均价为 76,391 元/平方米、环比下降 7.34%，南片区的均价为 39,717 元/平方米、环比下降 2.55%，北片区的均价下滑幅度相对更大，均价为 2019 年以来的季度最低位，主要是由于本季度北片区的主力成交是位于中外环地区的项目、均价相对偏低，故使得整个北片区均价出现结构性的下滑。

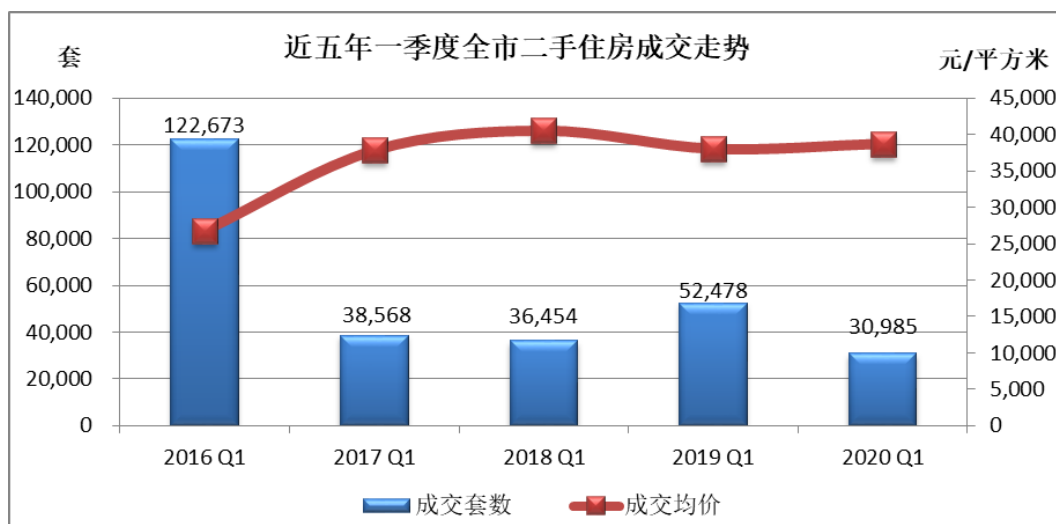


（二）二手住房市场

1、一季度全市二手住房市场

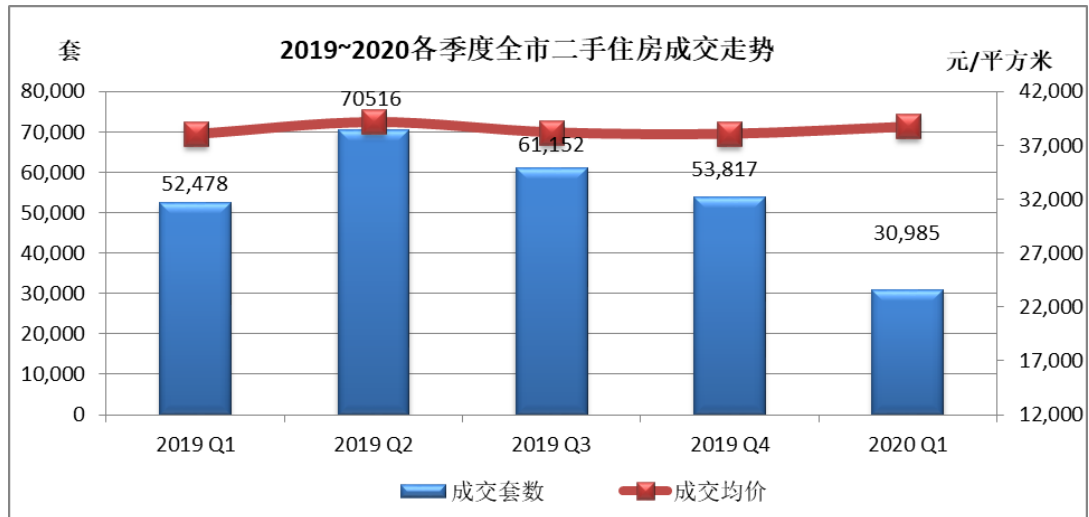
（1）综述

从近五年一季度二手住房的成交情况来看，2020年一季度的行情同样受到了明显的冲击，季度成交总量为 30,985 套、同比减少 40.96%，为近五年同期的最低位；网签均价为 38,760 元/m²、同比微涨 1.85%，与 2019 年同期基本相当、且仍低于 2018 年一季度的水平。与商品住宅相比，二手住房成交量的同比下滑幅度相对更大，房价则同样呈现出走稳的态势。受到疫情影响，除了中介门店普遍停业外，上海所有小区均实施了较长时间的全封闭管理，这在很大程度上阻碍了中介进行带看房源，从而更是直接影响了正常的交易。



从 2019 年以来的各季度情况来看，2020 年二手住房的成交量同样处在明显的最低位、环比大幅减少 42.43%，此番仅 3 万余套的成交量、也创下了自 2012 年一季度以来的最低季度成交水平。成交均价环比微涨 1.77%，从走势来看，自 2019 年三季度起，均价水平都稳定处在 38,100 至 38,800 元/m² 的区间内，表现颇为平稳。

从一季度各月的成交情况看，疫情对行情影响最大的月份为 2 月，当月成交总量仅为 4,535 套，而 3 月成交量出现快速回升、且总量已经超过 1 月份，达到季度内成交量的最高值，这一表现与商品住宅市场有所不同。3 月份，全市二手住房的成交总量为 15,018 套、环比激增 231.16%，增幅较商品住宅高出约 6 个百分点。商品住宅市场会受到疫情影响而出现零新增供应的极端情况，相较之下，二手住房市场的挂牌供应会相对更稳定，存量挂牌房源是支撑成交的重要因素，因此一旦市场行情逐步恢复，成交量反弹的力度也会相对更大。从成交均价的情况看，二手住房市场也并未因成交量的快速回升而同步上涨，环比仍小幅下滑了 4.53%。



(2) 热点板块

与商品住宅市场的情况有所不同，二手住房市场并不会受到个案新增供应大量入市的影响，使得部分板块出现剧烈的成交波动，支撑成交的主要会是存量挂牌房源。因此通过对季度内各月的热门成交板块的变动情况来看，可以发现哪些地区即便在疫情的影响下仍然维持了相当的交投热度。

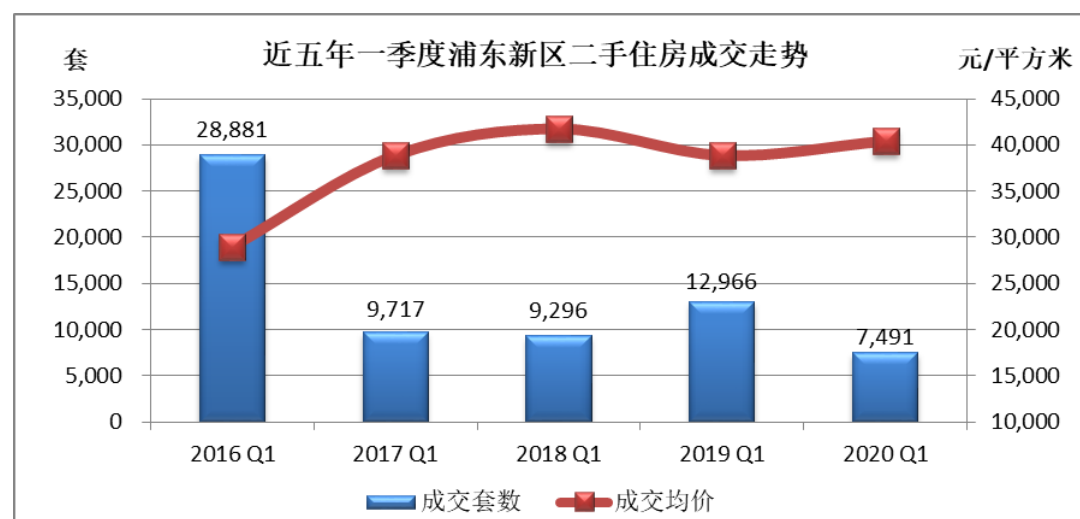
从1到3月成交前五的板块情况来看，排名变动基本都非常小，其中金桥、嘉定主城区、南桥新城和三林几个板块都稳定位列全市成交量的前五。从行情遭受打压最为明显的2月份来看，上述板块的单月成交量同比降幅均不同程度的小于全市平均降幅，充分表明传统的成熟居住板块、交投热点地区在低迷的市场行情下拥有较强的抗压能力。

2020年一季度各月二手住房板块成交排行情况

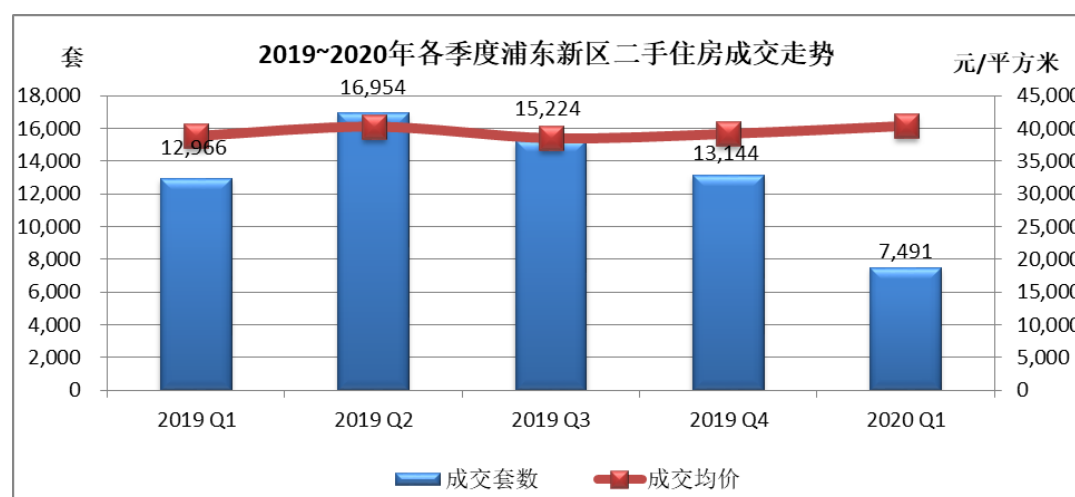
排名	1月			2月			3月		
	板块	成交套数	名次变化	板块	成交套数	名次变化	板块	成交套数	名次变化
1	嘉定主城区	334	↑1	金桥	150	↑1	金桥	440	→
2	金桥	313	↓1	三林	130	↑2	嘉定主城区	433	↑3
3	浦江	275	→	南桥新城	119	↑2	南桥新城	399	→
4	三林	274	→	惠南	113	↑14	浦江	381	↑3
5	南桥新城	271	→	嘉定主城区	112	↓4	三林	334	↓3

2、一季度浦东新区二手住房市场

2020 年一季度，浦东新区的二手住房成交量处在历史同期的最低位，成交量为 7,491 套、同比减少 42.23%；成交均价为 40,410 元/平方米、同比上涨 3.98%。与全市相比，浦东新区的成交量跌幅略增加了 2 个百分点、成交均价的涨幅则与全市基本持平。与商品住宅市场相比，二手住房的行情表现相对不佳，主要是受制于挂牌房源量难以及时跟上，从而限制了成交的释放。



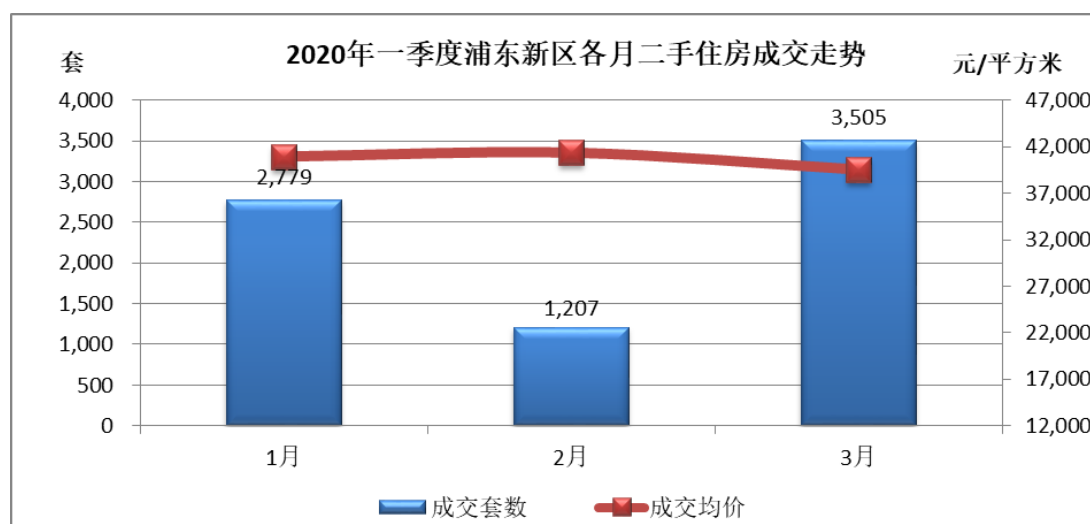
从 2019 年以来的情况看，2020 年一季度浦东新区二手住房的成交量同样处在最低位、环比减少 43.01%；成交均价则达到了最高位、环比上涨 3.08%，价格水平与 2019 年第二季度基本相当。不过整体来看，2019 年以来浦东新区的二手住房均价走势仍较为平稳，维持在 3.85~4.05 万元/平方米的区间内。



从一季度各月的走势看，1 月受到春节假期的影响，成交量有所偏低、总量为 2,779 套；而在新冠疫情爆发最为严重的 2 月，浦东新区的二手住房成交量创

出明显低位、总量仅为 1,207 套。不过，随着疫情控制得当、全市复工复产的节奏明显加快，浦东新区二手住房市场的交易也呈现明显的回升态势，虽然 3,500 套的单月总量仍略显偏低，但相较 2 月总量已上涨 190%，足见市场正快速回归常规的交易节奏。

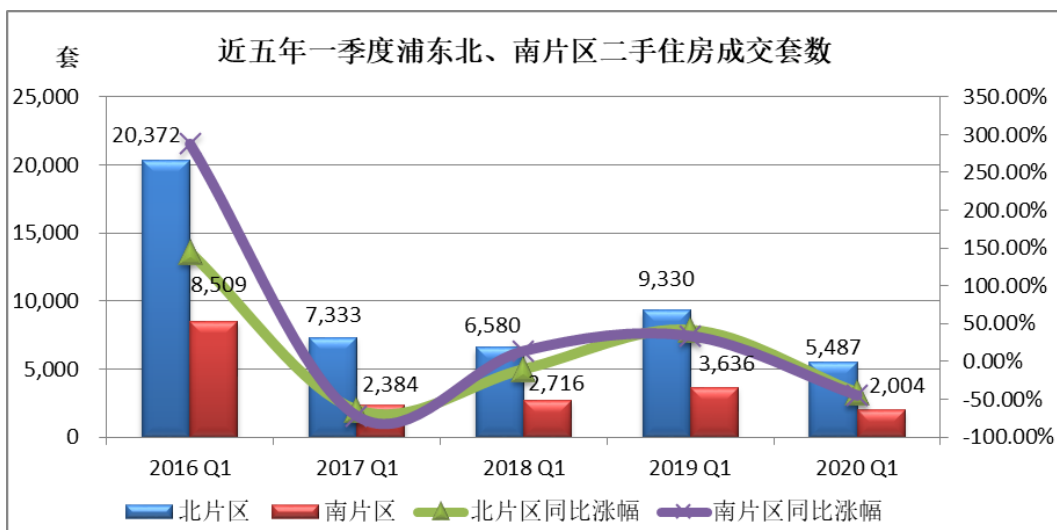
在整体成交量低迷的情况下，区域的二手住房成交均价也呈现出较为平稳的走势，均价维持在 3.95~4.13 万元/平方米之间的区间内。



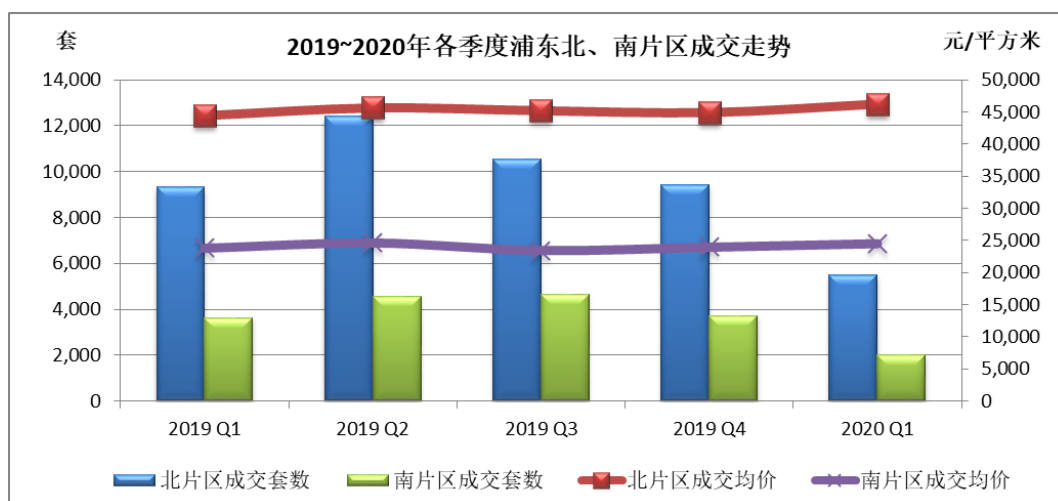
3、浦东北片区、南片区二手住宅市场

(1) 综述

从近五年一季度浦东北、南片区的二手住房成交走势看，2020 年一季度的成交量均处在同期的最低位，且两大片区的成交量下滑幅度也十分接近。北片区的成交量为 5,487 套、同比减少 41.19%，南片区的成交量为 2,004 套、同比减少 44.88%。可见，在面对新冠疫情这类会对市场行情产生整体影响的突发因素，两大片区的市场表现可谓十分接近，且降幅都与全市整体降幅水平接近。



从 2019 年以来的情况看，浦东北、南片区的成交量均处在最低位。两大片区的成交量环比降幅分别为 41.76%和 46.16%，无论是与 2019 年同期相比还是相较于 2019 年的四季度，北片区的降幅都略小于南片区。行情受冲击的影响相对更小，主要是由于片区内涵盖的二手住房类型更为丰富、涵盖多个成熟居住板块，抗风险能力更高。从价格的情况来看，北、南片区的成交均价分别为 46,219 元/平方米和 24,498 元/平方米，环比分别上涨 2.94%和 2.3%，可见在成交影响相对有限的情况下，北片区的均价涨幅也要略高于南片区。



(2) 热点板块

从 2020 年一季度两大片区成交量靠前的板块来看，基本都是经常上榜的传统热门居住板块，可见在特殊时期的冲击影响下，此类板块的抗压能力相对较强。

北片区各上榜板块的成交量环比降幅大多比较接近，而南片区上榜板块的降幅差异性则相对更大。此外，在低迷的市场行情下，北、南片区各板块的成交体量的差异，相较正常行情下被明显收窄。

2020年一季度浦东新区二手住房成交套数前五板块

排名	板块 (浦东北片区)	成交套数	环比 (%)	板块 (浦东南片区)	成交套数	环比 (%)
1	金桥板块	903	-43.28	周康板块	658	-37.81
2	三林板块	738	-40.19	惠南板块	552	-50
3	浦东世博板块	570	-47.12	临港新城板块	387	-49.21
4	外高桥板块	559	-45.46	航头板块	281	-49.46
5	陆家嘴滨江板块	467	-42.63	祝桥板块	76	-46.85

总结：一季度全市商品住宅市场受到疫情打压的主要体现在新增供应难以释出，这将直接影响到成交量的释放，而从实际情况来看，当前购房者的入市意愿仍较强，部分有新增供应的楼盘去化情况普遍较为理想，同时整体供不应求的态势也表明楼市去化了一定量的库存供应。此外，从一季度各月的成交走势情况来看，随着各行各业复工复产的脚步明显加快，售楼处也普遍恢复营业，3月份的新增供应尽管尚未完全放开，但成交量环比2月份已出现明显激增，表明市场交易已经步入了重启的轨道。

从二手住房方面的情况看，上海坚守楼市调控政策并无松动，仅出台财税优惠、金融信贷支持类政策，主要目的是为了维稳整个房地产行业，而首当其冲的就是保障各大房企能够平稳度过疫情这关，这样在一定程度上稳定了楼市预期，以防范恐慌性入市行情发生造成楼市的大起大落。而此前中央已明确不将房地产作为短期刺激经济的手段，预计下阶段上海放松调控的可能性也不大，因此在中介门店开业，小区门禁解除在上海全面铺开，二手住房供求两端将有序释放，市场交易或重回历史水平。

（三）季度市场关注

疫情对楼市影响的预期浅析

2020 年一季度，上海在防控新冠肺炎疫情方面经历了从重点内防扩散的第一阶段，到重点外防输入兼顾内防扩散的第二阶段，一季度上海的抗疫形势可谓最为严峻，大量线下门店处于停业状态、在建项目临时停工、工厂车间阶段性停产，多个行业都受到了不同程度的影响，经济运行受阻。从房地产行业领域来看，售楼处停止开放、中介门店暂停经营等，也直接对楼市的行情产生了正面冲击，一季度全市整体的交投量创下了历史同期的新低位。不过，在中央层面的各种货币、财政政策下，以及政府的各项楼市调控新政下，无论是宏观经济还是楼市行情，都或将在下阶段迎来新气象。

1、宏观经济环境对楼市产生的影响预期

2003 年中国处于经济增长周期，虽然受到 SARS 疫情影响，2 季度 GDP 增长速度有所下降，但是从全年来看 2001-2005 年中国实际 GDP 分别增长 8.3%、9.1%、10%、10.1%和 11.4%，疫情并没有影响 2003 年以及之后的经济增长速度。

从经济增长动力来看，2003 年的经济增长并不来源于货币政策或者财政政策的刺激。客观的讲，2003 年的货币政策是适度宽松的，并没有采取降准甚至降息这种量化宽松的政策。首先看 M2 的变化。2003 年中国 M2 增速为 19.57%，这个数值虽然比 2002 年和 2004 年都高，但幅度均未超过 20%，2003 年 M2 增速较高主要原因是外汇流入兑换人民币被动增加基础货币的投放，来源于主动扩张信用投放基础货币的作用并不明显。

2018~2019 年中国 M2 增速维持在 8~9%的区间，按照疫情期间 20%的基础货币投放增加量，2020 年中国 M2 增速理论上可以达到 10%。

然而，货币政策不仅仅有基础货币投放，特别是目前中国国内 M2 余额已经达到 198.65 万亿元的巨量，依靠基础货币投放会造成短期物价的快速上涨，所以央行会更多采取灵活的公开市场操作工具来调控货币投放。相关信息显示：2 月 3 日共有 11800 亿元央行逆回购到期，此次央行开展操作后，单日可实现净投放 1500 亿元。另外，央行还通过创设的金融工具影响银行间利率。2 月 17 日，央行发布消息称，当日开展 2000 亿 1 年期中期借贷便利（MLF）操作，中标利率 3.15%，较此前下降 10bp。央行的 MLF 报价会对贷款市场利率（LPR）产生影响，

从而间接影响贷款规模，这就避免了 2003 年直接投放贷款造成房地产市场过热的负面影响。

由此可见，与 2003 年相比，央行在基础货币投放与回收、银行间利率干预等方面拥有了更多的工具和经验，对于新冠疫情这类突发偶发性事件，央行更倾向于采取短期可逆操作的货币金融工具，而审慎采取全面降息、全面降准这类量化宽松工具。

在财政政策方面，不论 2003 年还是 2020 年，财政部主要采取了政府主动支出和税费减免的方式鼓励社会各方力量抗击疫情，2020 年在税费减免方面的规定比 2003 年更加全面精准，由于 2020 年疫情范围更广、涉及群体更多，重点疫区问题更加严重，预期 2020 年未来一段时间，中央政府支持疫情防控的专项资金、专项支出会进一步增加。

央行、财政部财政政策对比

	2003 年	2020 年
税费减免	民航旅客运输业务、旅游业和铁路旅客运输收入免征营业税、城市维护建设税和教育费附加；对餐饮、旅店、旅游、娱乐、民航、公路客运、水路客运、出租汽车等行业减免部分政府性基金。	免征航空公司应缴纳的民航发展基金；交通运输、餐饮、住宿、旅游亏损结转时间延长；医疗单位及个人、抗击疫情物品捐赠个人及机构、医疗生产运输及辅助单位及个人的税费优惠等。
财政支出	全年医疗卫生支出决算数 778.1 亿元，超出预算数 13.3%。	截止 1 月 27 日，财政部、国家卫生健康委已下达 603.3 亿元基本公共卫生服务和基层疫情防控补助资金

从货币政策层面来看，为支持实体经济发展，降低疫情对经济发展或将产生的负面影响，2020 年一季度以来央行接连进行了降息、降准的操作，尽管出发点是在于稳定宏观经济的层面，但也会在一定程度上影响到楼市的行情和预期。

2020 年一季度央行降息、降准情况一览

发布时间	具体措施
1 月 1 日	央行决定于 1 月 6 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点(不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司)，释放长期资金 8000 多亿元
2 月 17 日	央行官网发布公告称：开展 2000 亿元中期借贷便利（MLF）操作和 1000 亿元 7 天逆回购操作，且下调 MLF 利率 10 个基点

3月13日	央行决定于3月16日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点；对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，以上定向降准共释放长期资金5500亿元
3月30日	央行以利率招标方式开展了500亿元逆回购操作，期限为7天，中标利率为2.2%，较上次下降20个基点

从上述央行实施降息降准的力度和频繁程度来看，一季度市场上获得了较大的流动性，不过我们仍应谨慎看待这些措施对于楼市的影响程度。值得注意的是，2月份的LPR报价出现了非对称式的下降，其中1年期的LPR利率报4.05%，前值为4.15%；5年期以上LPR利率报4.75%，前值为4.80%，这主要是体现出疫情对不同阶段经济的影响，短期利率下降更多旨在帮助企业渡过暂时性的难关，而5年期以上LPR的有限下调，则更多地会对房地产市场传递出一种调控并不会全面放松的信号。

2、楼市调控环境对楼市产生的影响预期

1月份以来突如其来的新冠肺炎疫情不仅影响到了中国经济生活的方方面面，同时也是不可避免地对房地产市场造成了可以预见的巨大冲击，也正因如此，全国多个地方政府开始祭出一系列新政，旨在为楼市进行微调松绑。

不过，多个城市的新政出台均遭遇了“一日游”的境地，涉及到驻马店、广州、宝鸡、济南和海宁等几个城市。这些城市涉及到的调控新政包括降低公积金贷款首付比例、提高公积金贷款额度、解除商服类项目的最小分割单元的限制并放开限购、在部分地区解禁限购等，这些颇为激进的调控手段在短期内被叫停也属情理之中。除了上述这些少数被列为反面教材的楼市调控案例外，2月份以来，包括上海在内还有很多城市出台了应对疫情促进房地产市场健康发展的措施。

从以下全国多个重点城市出台的一系列新政的情况看，调整的幅度都相对有限，并且均未涉及到限购、限贷等调控底线。从具体内容来看可以找到一定的共通性，如延迟土地出让金的缴纳期限、调整项目的开竣工时间、降低房地产项目的预售条件等。

2020 年一季度全国主要城市新出台楼市调控一览

城市	具体措施
上海	调整土地价款缴纳方式和期限、顺延开竣工和投达产履约时间、履约监管时充分考虑疫情影响、免除疫情期间用地费用、保持土地市场交易平稳有序。
武汉	优化审批服务、适当调整预售许可形象进度要求、提高预售监管资金使用效率
深圳	部分房企可申请解冻不超过 20% 预售资金、加快商品房网签进度、顺延项目交付时间和开发资质办理时间、统一全市房企所得税计税毛利率
杭州	统筹资源要素保障、实施审批绿色通道、延长审批许可时效、减免土地相关费用、强化征地拆迁保障
南京	特殊时期企业可延迟缴纳土地出让金，缴款时间在疫情一级响应期内的，该期款项缴款时间可延期至一级响应结束后的第三个工作日
西安	分期缴纳土地出让价款、允许变更出让价款缴纳期限、顺延土地评估和规划条件有效期、调整履约监管方式、容缺办理相关规划许可手续
无锡	放宽预售条件、预售资金提前拨付、顺延开竣工时间
马鞍山	首套普通住房交易购房补贴政策再延长一年，延期至 2021 年 2 月 28 日，最高可补贴房款 1.5%
桂林	2 月 24 日至 6 月 30 日期间买房契税全额补贴、降低土地竞买履约保证金、分期缴纳土地出让价款、允许延期缴纳城市基础设施配套费
苏州	延长土地出让金缴纳时限、调整超过市场指导价报价规则、降低预售门槛、减少预售规模限制

可见，上述这些主要城市的调控手段均并未牵涉到需求端的刺激，如放松限购限贷、降低首付比例等，主要是为了防止引发无端的购房热潮，避免给楼市带来不安定因素。这些新出台的政策，与其说是松绑楼市，不如说是针对各大房企而出台的支持措施，主要目的是为了维稳整个房地产行业，而首当其冲的就是保障各大房企能够平稳度过疫情这关，政策的指向性与前述“一日游”的政策有根本上的不同，表明当前的楼市调控主基调是帮扶而非刺激。

因此，政府帮助房企度过特殊时期的难关，很大程度上是为了保障市场的稳定运行、保证后续有效供应可以有序释放，因此在没有激励性政策出台的可能性

下，预计下阶段楼市行情也不会出现井喷式的上涨，尤其是房价也将延续前期平稳的走势。

综上所述，无论从新出台政策还是从宏观金融市场层面来看，于楼市而言皆属于中性影响，前期楼市调控长期积累的制度优势也为楼市维稳提供了一定的保障。当前来看，即便已经遭遇短期疫情影响，也并没有出台激励性调控的必要性，下阶段住宅市场的购房需求也将随着新增供应的恢复而同步平稳有序地释放，另一方面，宏观层面政策温和的定调也将有助于稳定市场预期，以防范恐慌性入市行情发生。

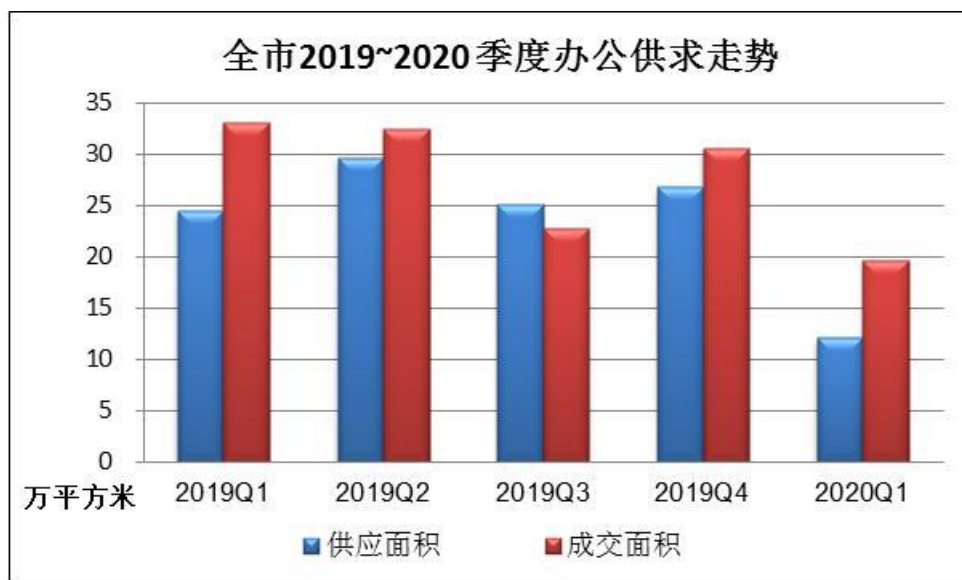
五、商办市场分析

(一) 一季度及年度全市商办市场

1、供求情况

2020年一季度在疫情影响下，多行业受到重创，开发商推盘信心受挫，季度商办物业供应遭遇“腰斩”；交易市场同样受到波及，商办物业交易量均有不同程度的下滑，但幅度不及供应，市场以吸纳存量库存为主；不过办公物业市场中由于市中心大宗交易项目的发力，整体均价水平逆势上扬。

2020年一季度，办公物业供应面积为12.08万平方米，环比下跌54.97%，同比下跌50.65%；成交面积为19.67万平方米，环比下跌35.56%，同比减少40.6%。一季度，本市办公用房市场供应中仅有6个行政区有新增供应入市，闵行区以6.08万平方米的体量领跑全市各区，占全市供应总量的五成；排名第二、三位的为杨浦区和浦东新区，供应体量在2.37万平方米和2.03万平方米。一季度办公用房交易市场中，黄浦区成交一区独大，交易总量为9.17万平方米，得益于全市办公销冠项目绿地外滩中心的放量交易；排名第二为宝山区，成交量为3.03万平方米，宝山卓越商务中心和上海宝杨宝龙广场两项目成为主力支撑。受热门项目的助阵，一季度中心城区办公市场表现活跃。



商业用房市场，一季度供应面积为6.79万平方米，环比下跌68.21%，同比下跌65.29%；成交面积为20.9万平方米，环比下跌21.54%，同比减少27.06%。商业用房市场中仅8个行政区有新增供应入市，其中供应量最大的区域为青浦区，同时也是季度内唯一供应破万平方米的区域，新增供应量为3.04万平方米，其

次为黄浦区、静安区等；成交面积方面，随着崧泽绿地花苑¹社区商铺项目热销的助力下，青浦区跃居全市商铺交易第一，体量为 5.37 万平方米，崇明、嘉定分列二、三位，成交量为 3.4 万平方米和 3.2 万平方米。



2、价格情况

一季度全市办公用房成交金额为 127.94 亿元，环比微涨 2.11%，同比下跌 15.56%；成交均价 65,032 元/平方米，环比上涨 58.46%，同比上涨 42.16%。一季度绿地外滩中心项目的大宗交易不仅推动全市办公交易用房成交金额维持高位，促使成交均价不降反升，同时也带动中心城区黄浦以 88.7 亿元的办公用房成交总额位列全市第一，二、三位则是浦东新区和闵行区。

全市商业用房一季度的成交金额为 44.37 亿元，环比减少 48.15%，同比下滑 64.17%；成交均价为 21,228 元/平方米，环比下跌 33.91%、同比下跌 50.89%。由于成交主体为远郊社区商铺项目且缺少核心区域热门项目的支撑，一季度全市商铺价格全面下滑。季度内浦东新区再以 6.13 亿元荣获全市各区成交总金额冠军；嘉定区、崇明区位列二、三位。

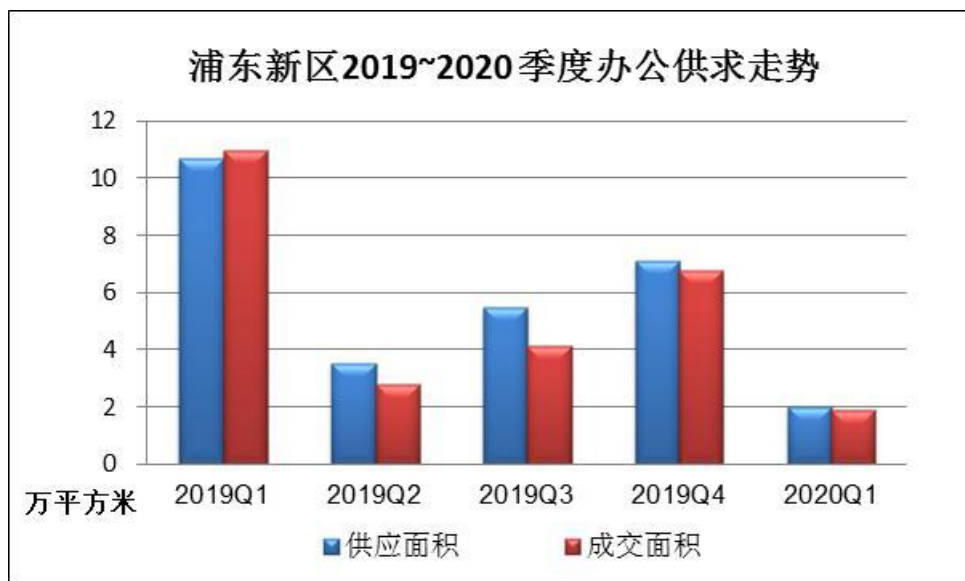
¹四季度全市商业成交前五详见附表七



(二) 一季度浦东新区商办市场

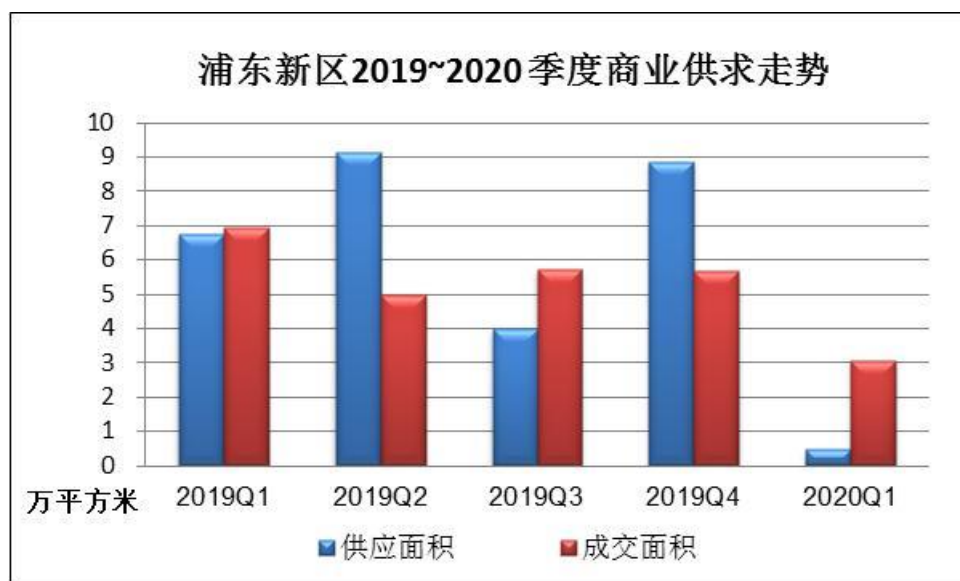
1、供求情况

浦东新区一季度办公用房供应面积为 2.03 万平方米，环比下跌 71.33%，同比下滑 80.98%；成交面积为 1.9 万平方米，环比下跌 72.05%，同比下跌 82.72%。一季度浦东新区办公用房推盘速度明显放缓，而受制于新增供应的回落，整体交易量同样下挫，季度内仅有一个项目成交过万方。



一季度商业用房供应面积为 0.48 万平方米，环比减少 94.56%，同比减少

92.88%；成交面积为 3.04 万平方米，环比下跌 46.25%，同比下滑 56.02%。一季度浦东新区仅一个项目推盘，导致商业用房供应总量“滑铁卢”；而在多个社区配套商铺交易的支撑，商业用房季度成交表现优于供应，不过体量依旧为近期最低点。



2、价格情况

浦东新区一季度办公用房成交金额为 9.3 亿元，环比下跌 58.21%、同比下跌 84.23%，位居全市各区第二，仅占全市总量的 7%；成交均价为 49,051 元/平方米，环比上涨 49.5%，同比下跌 84.23%，北片区多个重点区域的高价项目交易支撑整体办公用房成交均价处于高位。

商业用房成交金额为 6.13 亿元，环比下跌 68.84%，同比下跌 85.63%，位居全市各区第二，占全市成交总额的 14%；成交均价为 20,161 元/平方米，环比下跌 42.02%、同比下滑 67.33%。南片区项目成交占比大幅回升，导致浦东新区商业用房成交金额和成交均价同现下滑。



3、热点板块

浦东新区 2020 年一季度办公用房成交量最大的板块为花木、北蔡板块，区域星月珂汇园企业总部项目再获热销，1.37 万平方米的交易量助推整体板块成为区内第一。花木、北蔡板块北临浦东行政中心、世纪公园，西靠前滩、黄浦滨江，东面为张江高科技园区，基础设施完善，生活配套资源丰富，区域内坐落巴黎春天、北蔡休闲广场、乐购等大型购物广场，板块内穿插轨道交通 7 号线、11 号线、13 号线以及在建 18 号线，同时东西向有高科西路、华夏西路等城市主干道贯穿，南北向有锦绣路、罗山路、杨高南路等城市主干道连通，交通通达性较优。花木、北蔡板块衔接核心、新兴商务区，对口多个重点开发园区，成为投资市场的又一关注重点。

本季度商业用房成交总量前三的板块分别是惠南板块，周康板块和祝桥板块，此次前一名的板块均出自浦东南片区。

民乐城惠园、民乐城康苑等社区配套商铺项目的发力交易，带动惠南板块以 1.7 万平方米的成交量成为浦东新区商业用房最热门的板块。周康板块、祝桥板块则在社区配套商铺和区域购物广场的合力作用下，商业用房成交量排名第二、三位。

（三）浦东北片区、南片区商办市场

1、供求情况

一季度浦东北片区商办用房市场交投同比均有不同程度回落。浦东北片区办公用房市场供应 2.03 万平方米，环比上涨 86.73%，同比下跌 70.43%，供应房源 65 套，环比大涨 712.5%，同比下滑 51.85%。成交方面，一季度办公用房成交面积为 1.8 万平方米，同比下跌 82.54%，环比下跌 59.56%，成交房源 55 套，同比下跌 82.08%，环比下滑 80.36%。

浦东北片区商业用房供应面积为 0.48 万平方米，同比下滑 90.32%，环比大涨 434.32%，供应房源 17 套，同比减少 80.23%，环比增加 142.86%；成交面积为 0.2 万平方米，环比减少 89.88%，同比减少 96.47%，成交房源 13 套，环比减少 88.89%，同比减少 95.15%。



浦东南片区办公用房一季度无新增供应入市。一季度南片区办公用房成交面积为 0.1 万平方米，环比回落 95.82%，同比下滑 85.41%；成交套数为 17 套，环比下滑 95.76%，同比下跌 72.58%。

浦东南片区商业用房同样无新增供应入市；一季度商业用房成交面积在 2.84 万平方米，环比下滑 23.66%，同比上涨 105.33%，成交套数 180 套，环比下跌 63.64%，同比上涨 29.5%。



2、价格情况

一季度浦东北片区办公用房成交金额为 9.05 亿元，环比下跌 48.68%，同比下跌 84.29%，位列全市第二；成交均价为 50,348 元/平方米，环比上涨 26.89%、同比下跌 10.01%。

浦东北片区商业用房一季度成交金额为 1.12 亿元，环比减少 86.06%，同比减少 97.15%。成交均价为 57,270 元/平方米，环比上涨 37.74%，同比下跌 19.46%。

浦东南片区一季度办公用房成交金额为 0.25 亿元，环比减少 94.67%，同比减少 81.41%。成交均价 25,188 元/平方米，环比上涨 27.64%、同比上涨 27.39%。

浦东南片区一季度商业用房成交金额为 5.01 亿元，环比减少 56.97%、同比增加 49.32%，位居全市第三；成交均价 17,614 元/平方米，环比下跌 43.64%、同比下滑 27.28%。



总结：2020年受到疫情的冲击，一季度商办物业供应遭遇“滑铁卢”，供应体量跌至近五个季度的最低点，开发商大幅消减新盘推出量，尤其在商业用房市场中，由于零售业受到重创，商业用房新增供应不足10万方；不过交易市场的降温没有供应端来的显著，尽管也出现不同程度的缩水，但整体情况要略优于新增供应，短期内的供不应求也平抑了部分商办物业高企库存的部分压力，而黄浦区优质高端办公项目的整购推动全市办公成交均价出现一波反弹行情，成为市场亮点。浦东新区商办物业市场与全市走势基本趋同，供求体量同比下滑，由于缺少重点项目的提振，项目成交金额和成交均价同样双双回落。

一季度疫情影响下，大量建设项目停工，导致工期延后，后期整体商办物业新增供应总量将会受到影响；不过近阶段随着全面复工，市场回暖，开发商会加速推盘节奏，季度供应量将走高；另一方面政府为促进经济恢复，拉动投资增长，已经出台多项政策和措施，预计后期商办交易市场将逐步回升。

结束语

2020年一季度的我国GDP同比呈现出负增长的态势、降幅为6.8%，这一水平符合此前市场的普遍预期。季度内恰逢疫情高峰期，全国多地实施封城隔离、采取居家隔离，停工停产使得多个行业的正常运行受到影响，对宏观经济的供需两端均造成了严重的冲击。不过，随着疫情控制得当，复工复产的脚步逐渐加快，3月份国内的投资、消费数据开始出现回升，预计这一良好的势头将延续至二季度，且下一季度的GDP增幅有望实现由负转正。不过，考虑到二季度的海外疫情仍会处于高发期，世界经济将面临着较复杂的环境，未来我国的出口或仍将面临着较复杂的环境，未来我国的出口或仍将面临较大的挑战，因此预计二季度国内的经济增速虽有复苏的可能，但或仍然难以达到往年的增速水平。而如若下半年全球疫情开始消退，国内逆周期政策效果充分显现，消费、投资将大幅度反弹，预计下阶段海外疫情的走向将成为宏观经济能否如期反弹的最大的不确定因素。

从房地产方面的情况来看，一季度以来在地方层面，为了降低疫情对房地产行业的影响，季度内各地政府在坚持“房住不炒”定位的同时，还更加灵活地因地施策，多地集中出台了一系列以供给端为主、需求端为辅的扶持政策，在缓解企业资金压力的同时提振市场信心，促进房地产市场的平稳运行。下阶段，随着全社会各行各业都步入常态化运行，楼市调控也将以维稳的态势执行，同时不排除适时取消部分短期的调控措施，如延期、分期缴纳土地出让金、调整商品房预售条件和预售资金监管、调整土地出让竞买保证金比例等。

可见，当前出台的一系列楼市调控新政于楼市而言皆属于中性影响，前期楼市调控长期积累的制度优势也为楼市维稳提供了一定的保障。因此，即便已经遭遇短期疫情影响，也并没有出台激励性调控的必要性，下阶段住宅市场的购房需求也将随着新增供应的恢复而同步平稳有序地释放，另一方面，宏观层面政策温和的定调也将有助于稳定市场预期，以防范恐慌性入市行情的发生。一季度楼市几乎是经历了“触底”的行情，预计二、三季度的成交放量力度将明显加大，环比涨幅较大，与此同时，房价仍将在一系列的调控措施的护航下而维持平稳的走势。

附录

附表一 2020年一季度浦东新区经营性用地成交列表

区县	地块名称	地块用途	土地面积 (平方米)	容积率	中标价 (万元)	楼面地价 (元/平方米)
南片区	临港综合区 04PD-0107 单元 C03-05 地块	商业、餐饮旅馆业用地	13410	2	8612	3211
南片区	临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1002 地块	居住用地	51782.3	1.6	71000	8570
南片区	浦东新区康桥工业区东区 PDP0-1402 单元 F01-06 地块 (原 F05-01 地块)	商业、餐饮旅馆业用地	47319.2	2	89841	9493

附表二 2020年一季度全市成交面积前十楼盘

排名	项目名称	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交总额 (亿元)
1	绿城上海诚园	海湾板块	33,189	382	21,029	6.98
2	瑞安瑞虹新城	四川北路、四平路板块	29,155	201	109,105	31.81
3	保利云上	江桥板块	25,122	257	53,380	13.41
4	万科金域澜湾鹭语墅	临港新城板块	23,801	242	37,309	8.88
5	路劲上海派+	黄渡板块	22,503	303	34,927	7.86
6	静安府	彭浦、永和板块	21,436	172	91,318	19.57
7	保利玲玥公馆	海湾板块	20,579	241	21,056	4.33
8	锦绣里	内普陀板块	19,318	144	106,110	20.50
9	和欣国际花园	共富、共康板块	18,963	143	56,065	10.63
10	森兰壹公馆	高桥、高行板块	17,209	142	61,868	10.65

附表三 2020年一季度浦东新区成交面积前十楼盘

排名	项目名称	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交总额 (亿元)
1	万科金域澜湾鹭语墅	临港新城板块	23,801	242	37,309	8.88
2	森兰壹公馆	高桥、高行板块	17,209	142	61,868	10.65
3	公元2040	祝桥板块	11,935	122	45,574	5.44
4	海玥瑄邸	惠南板块	10,526	115	32,852	3.46
5	前滩锦绣臻品	大三林板块	8,783	144	84,519	7.42
6	大名城紫金九号	曹路板块	7,438	60	64,912	4.83
7	申能凯利·海华府	花木、北蔡板块	6,460	54	83,378	5.38
8	海上风华	临港新城板块	5,744	60	36,377	2.09
9	中企滨江悦府	源深洋泾板块	5,648	31	111,307	6.29
10	浦发东悦城	周康板块	5,605	57	40,337	2.26

附表四 2020年一季度浦东北片区商品住宅板块成交面积排名

排名	板块	新增供应面积 (平方米)	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	高桥、高行板块	17,293	19,397	60,521	11.74
2	花木、北蔡板块	125,064	11,746	90,795	10.66
3	大三林板块	0	11,702	81,573	9.55
4	曹路板块	0	10,879	61,197	6.66
5	源深洋泾板块	0	10,567	103,677	10.96
6	张江板块	0	5,059	66,411	3.36
7	川沙板块	0	3,074	37,319	1.15
8	南浦板块	0	3,064	99,635	3.05
9	陆家嘴板块	0	677	131,495	0.89
10	世纪公园板块	0	431	100,989	0.44
11	碧云板块	0	283	101,375	0.29
12	金桥板块	0	109	37,552	0.04

附表五 2020年一季度浦东南片区商品住宅板块成交面积排名

排名	板块	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	临港新城板块	37,710	48,832	33,823	16.52
2	周康板块	0	23,198	54,003	12.53
3	惠南板块	0	14,598	32,346	4.72
4	祝桥板块	0	12,951	44,953	5.82
5	新场板块	0	9,361	33,666	3.15
6	航头板块	0	5,786	47,062	2.72

附表六 2020年一季度全市商业供应面积前五

排名	项目名称	区域	供应面积 (平方米)
1	崧泽绿地花苑	青浦	30,389
2	融创滨江壹号院	卢湾	9,084
3	九龙仓静安壹号	静安	8,692
4	奉贤富力万达广场	奉贤	5,339
5	尚雅商务楼	浦东	4,815

附表七 2020年一季度全市商业成交面积前五

排名	项目名称	区域	成交面积 (平方米)
1	堤亚纳昱墅	崇明	33,133
2	崧泽绿地花苑	青浦	30,389
3	南北周	嘉定	15,772
4	天诚花苑	长宁	11,616
5	民乐城惠园	南汇	10,017

附表八 2020年一季度全市商业成交总额前五

排名	项目名称	区域	成交金额 (万元)
1	堤亚纳昱墅	崇明	38,054
2	天诚花苑	长宁	32,996
3	绿地融信国家会展中心	青浦	27,510
4	崧泽绿地花苑	青浦	26,140
5	绿地碧海金沙嘉苑	奉贤	23,201

附表九 2020年一季度的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	养云村	闵行	26,475
2	碧桂园广场	杨浦	23,651
3	华君金融中心	闵行	22,026
4	尚雅商务楼	浦东	20,341
5	中核科创园	青浦	19,613

附表十 2020年一季度的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	绿地外滩中心	黄浦	91,682
2	网电大厦	长宁	14,603
3	星月珂汇园	浦东	13,657
4	宝山卓越商务中心	宝山	12,205
5	上海宝杨宝龙广场	宝山	10,464

附表十一 2020年一季度的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	绿地外滩中心	黄浦	887,077
2	星月珂汇园	浦东	72,617
3	华君金融中心	闵行	33,935
4	七宝万科中心	闵行	33,866
5	网电大厦	长宁	33,383

附表十二 2020年一季度浦东新区商业成交面积前十

排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (万元)
1	民乐城惠园	南汇	惠南板块	10,016.69	3,767	3,772.88
2	民乐城康苑	南汇	惠南板块	5,274.72	7,257	3,827.86
3	周浦海印又一城	南汇	周康板块	2,424.13	33,737	8,178.26
4	宣桥枫庭	南汇	惠南板块	2,035.51	8,687	1,768.28
5	天和商业广场	南汇	祝桥板块	1,296.77	45,875	5,948.91
6	吉宝汇锦城	南汇	新场板块	1,251.91	42,647	5,338.99
7	祝康南苑	南汇	祝桥板块	1,058.6	27,163	2,875.48
8	上海中优城市广场	南汇	新场板块	906.18	84,889	7,692.47
9	汇福家园	南汇	周康板块	810.75	12,385	1,004.11
10	恒越华鼎广场	浦东	大三林板块	620.99	72061	4,474.93

附表十三 2020年一季度浦东新区办公成交面积前十

排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (万元)
1	星月珂汇园	浦东	花木、北蔡板块	13,656.7	53,173	72,617.04
2	森兰美奂大厦	浦东	高桥、高行板块	2,080.77	30,981	6,446.43
3	天健浦荟大楼	浦东	大三林板块	1,148.86	54,331	6,241.85
4	地杰国际城	浦东	花木、北蔡板块	693.57	34,442	2,388.77
5	海滨时代大厦	南汇	临港新城板块	617.94	25,535	1,577.91
6	恒越华鼎广场	浦东	大三林板块	398.84	70,839	2,825.33
7	百润时代大厦	南汇	临港新城板块	121.99	29,642	361.60
8	汇港国际商务广场	南汇	惠南板块	111.48	25,979	289.61
9	中国铁建·临港17区	南汇	临港新城板块	81.84	14,764	120.83
10	梧桐国际	南汇	周康板块	42.72	25,363	108.35



浦东新区房地产市场分析报告