



2020年第二季度

# 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

2020 年 8 月 11 日

# 前言

在 2020 年一季度宏观经济同比出现负增长后，二季度我国经济增长出现了来之不易的复苏迹象、GDP 同比增长 3.2%，显示出我国经济的强大韧性和巨大潜力，同时，我国也成为了新冠疫情以来第一个实现增长的主要经济体，中国经济率先“由负转正”对于拉动全球经济复苏而言无疑是一大重要的利好风向标。上半年经济之所以能够快速持续恢复，与我国及时出台一系列相关政策举措，尤其是在全国两会上明确的各项政策有关。“六稳”、“六保”落实见效、财政货币政策等宏观调控措施效果明显、保企业保市场主体、稳就业保民生等系列举措，都在推动整体经济全面复苏的过程中起到了积极的作用。

除了在维稳宏观经济运行方面出台了一些举措外，从楼市调控方面的角度来看，即便是在整体行情不被看好的预期下，各城市仍然坚持“房住不炒”的底线调控思维，并未出台松绑的政策，仅针对部分特殊地区、特殊人群实行购房补贴政策，旨在引进人才、留住人才，因此并不会对市场的整体行情产生影响。在疫情控制得当的二季度，全市楼市也如一季度时预期那样呈现出较为明显的复苏态势，无论是新建商品住宅还是二手住房市场的成交量均呈现出环比的大幅上涨，购房需求在被压抑了较长的一段时间后，供需双方的入市意愿都颇为强烈。新房市场上开发商的推盘节奏较前期明显加快，尤其是一些中心城区的优质中高端项目的相继入市更是引发了市场的热捧，普通刚需与改善型刚需纷纷出手共同助推了行情的上涨，并使得均价也出现了短期的结构性上调；二手住房市场上，学区房、高性价比的挂牌房源去化周期明显缩短，尤其是传统的居住大区成交活跃度进一步提升，不过当前均价仍处于平稳的走势。

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 2020 年二季度及半年度《浦东新区房地产市场报告》，仅供参考，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 .....	9
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 .....	22
(一) 商品住宅市场 .....	22
(二) 二手住房市场 .....	30
(三) 季度市场关注 .....	37
五、商办市场分析 .....	49
(一) 全市商办市场 .....	49
(二) 浦东新区商办市场 .....	51
(三) 浦东北片区、南片区商办市场 .....	55

## 一、宏观环境分析

### （一）宏观经济运行情况

#### 1、2020 年二季度经济运行稳步回升

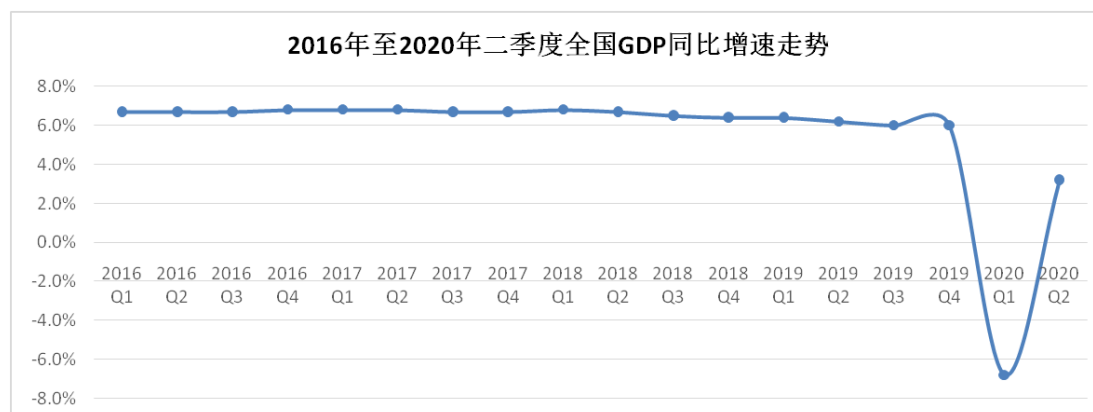
2020 年开年以来，新冠肺炎疫情给世界经济带来前所未有的挑战，面对严峻风险，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，在一系列政策作用下，中国经济运行先降后升、稳步复苏。据初步核算，上半年国内生产总值为 456,614 亿元，按不变价格计算，比上年同期下降 1.6%。分季度来看，一季度同比下降 6.8%，二季度同比增长 3.2%。分产业看，第一产业增加值 26,053 亿元，增长 0.9%；第二产业增加值 172,759 亿元，下降 1.9%；第三产业增加值 257,802 亿元，下降 1.6%。

二季度，除住宅和餐饮业、租赁和商务服务业以及其他服务业受疫情影响较深仍在逐渐恢复外，其他行业增加值均实现正增长，其中农林渔牧业、工业、建筑业、金融业、房地产业以及信息传输、软件和信息技术服务业增加值增速均高于 GDP 增速，合计拉动 GDP 增长 3.6 个百分点。随着统筹推进疫情防控和经济社会发展成效显现，二季度三大需求对 GDP 拉动作用较一季度均有明显改善，共同拉动经济实现了正增长。投资方面，上半年资本形成总额拉动 GDP 增长 1.5 个百分点，二季度资本形成总额拉动 GDP 增长 5 个百分点，扭转了一季度向下拉动的态势；居民生活有序恢复，加上各地促消费政策接连出台，二季度最终消费支出向下拉动 GDP 2.3 个百分点，较一季度收窄 2.1 个百分点；稳外贸政策加快落地，出口自 4 月起连续三个月保持同比正增长，进口于 6 月“转负为正”，进出口总体逐步回稳。

工业方面，复工复产取得显著成效，工业生产回升势头明显。工业企业开工情况从年初严重不足逐步恢复，二季度复工复产情况大幅好转，截至 6 月中旬，规模以上工业企业已基本全面开工，其中 68.4% 的企业达到正常生产水平八成以上。上半年规模以上工业增加值降幅较一季度收窄 7.1 个百分点，二季度工业生产同比实现增长 4.4%，且增速逐月加快。装备制造业显著回升，有力拉动工业生产增长。其中汽车行业受环保标准切换、购车补贴、基建加快推进等政策性因素影响，叠加消费市场恢复，6 月份生产增速创近两年新高。高技术制造业快速增长，新动能持续发力，在各行业普遍遭受疫情冲击的形势下，新兴产品需求表

现良好，订单逆势增加，体现了新动能的发展韧性和增长持续性。

从目前情况来看，在一系列政策作用下，2020年上半年中国经济逐步克服了疫情冲击带来的不利影响，经济运行先降后升、稳步复苏。但也需注意到上半年GDP、工业、服务业、消费、投资等主要指标仍处于下降区间，第二季度的回升仍然属于恢复性增长，下一阶段依然需要政策扶持等方式帮助推动经济回归正常水平。



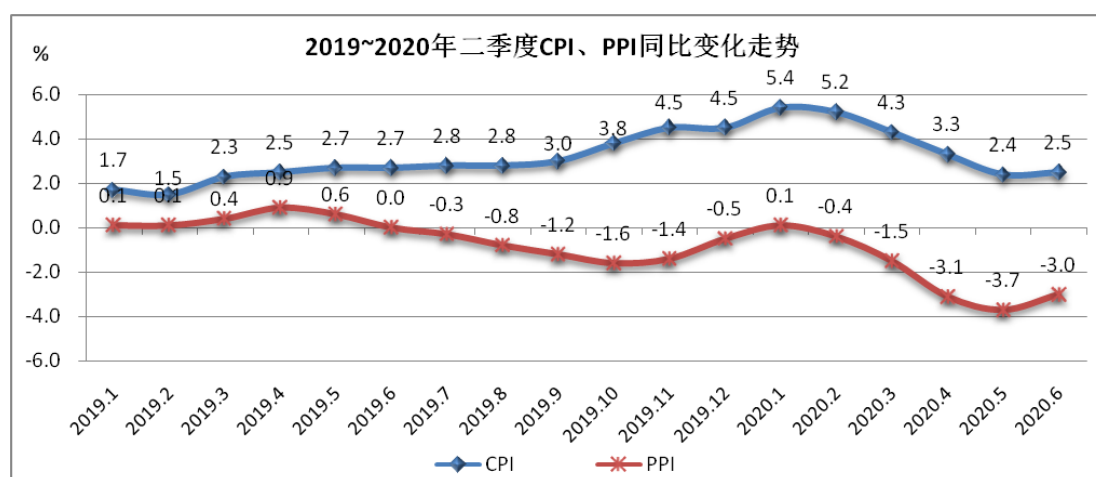
## 2、2020年上半年全国价格运行总体平稳

2020年上半年，CPI涨幅呈现前高后低走势，而PPI则保持下降走势、持续低位运行。分月看，1月、2月CPI上涨较多，随着市场供需状况好转，3月份开始CPI环比连续四个月下降，同步涨幅也从3月份的4.3%回落到6月份的2.5%；PPI自2月份起同环比转降，环比降幅在5月份收窄、6月份止降转涨，同比降幅受对比基数影响连续3月持续扩大，6月份收窄至3.0%。

消费领域方面，食品价格上涨较多，上半年食品价格涨幅比去年同期扩大11.5个百分点，影响CPI上涨约3.27个百分点。其中，猪肉价格涨幅最大，上涨104.3%，影响CPI上涨约2.52个百分点。今年初，在新冠肺炎疫情、春节、非洲猪瘟疫情与“猪周期”等因素共同作用下，猪肉价格快速上涨，随后中央出台保供稳价政策，产销秩序逐渐正常。6月份受生猪出栏减缓、进口量减少和团队消费需求回升等因素影响，猪肉价格环比略有上涨。此外，能源价格持续下降，上半年国际油价大幅变动，国内油气价格随之调整，汽油、柴油价格同步下降。扣除食品和能源价格，核心CPI基本稳定，上半年同比上涨1.2%，涨幅比一季度回落0.1个百分点，比去年同期回落0.6个百分点。

生产领域价格低位运行。分行业看，石油相关行业价格大幅震荡，上半年主要产油国“价格战”叠加新冠肺炎疫情等因素影响，国际原油价格剧烈波动，波及国内石油和天然气开采业价格震荡，并造成其下游的化学纤维制造业、石油煤炭及其他燃料加工业、化学原料和化学制品制造业等价格均出现下降。疫情导致工业生产和投资受到抑制，金属相关行业需求整体偏弱，价格下降。此外，受避险情绪升温影响，金冶炼和银冶炼价格上涨。

总体来看，在一系列保供稳价政策措施的作用下，2020年上半年我国物价水平走势整体平稳，二季度市场需求进一步回升，供求关系总体稳定。随着政策措施持续作用，预计后期全国物价水平将持续稳步发展。



## (二) 房地产市场状况

### 1、2020年二季度全市房地产投资情况

2020年二季度，全市房地产开发投资整体恢复，上半年投资总量同比增长7.0%，增速较去年同期提高3.4个百分点。分类型来看，住宅投资恢复较慢，投资总额增速依然为负、为-0.1%；办公楼和商业用房投资回升，投资额分别同比增长13.1%和21.7%，与去年同期相比增幅分别扩大10.7个和31.9个百分点。

2020年二季度全市房地产投资情况

类型	同比增长 (%)
住宅	-0.1
办公楼	13.1
商业用房	21.7
合计	7.0

## 2、2020 年上半年浦东新区房地产投资情况

2020 上半年，浦东新区的房地产投资总量整体呈现出弱增长的态势，主要依靠办公楼和商业用房的投资所提振，两者的投资总额均扭转了 2019 年上半年的同比负增长态势、实现了大幅的正增长，其中办公楼的投资总额更达超过了 100 亿元大关。与之相对，2020 上半年住宅类的投资力度有所减弱，整体投资增速的降幅相较 2019 上半年扩大了约 21 个百分点，其中保障性住宅投资量同比也出现了一定的下滑。

2020 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	202.01	-22.4
保障性住宅	79.89	-16.8
办公楼	107.42	94.1
商业用房	54.79	39
总计	439.5	2.1

## 3、2020 年上半年浦东新区房地产开发情况

2020 上半年，浦东新区房地产的施工量呈现出小幅增长的态势，扭转了 2019 上半年负增长的态势，各物业类型的房地产施工量同比均呈现出正增长的态势。办公楼的施工量同比增幅最大、保障性住宅的施工量同比涨幅相较 2019 上半年扩大了 15.4 个百分点。

2020 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	1,631.86	5.5
保障性住宅	980.11	19
办公楼	583.43	21
商业用房	311.52	6.9
总计	3,259.4	11.2

从竣工情况看，2020 上半年浦东新区的房地产竣工量同比出现了较为明显的下滑，降幅与 2019 上半年基本持平。从各物业类型的情况来看，保障性住宅的竣工量表现相对最佳、同比上涨达 51.7%，而住宅整体的竣工量同比仍下滑了 47.8%、较 2019 上半年扩大约 3 个百分点；办公楼与商业用房的竣工量同比延续了 2019 上半年的下滑态势，降幅分别扩大了 4 和 37.8 个百分点。



2020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	71.3	-47.8
保障性住宅	17.46	51.7
办公楼	2.72	-86.4
商业用房	6.15	-75.8
总计	110.31	-52.9

总结：今年以来，面对新冠肺炎疫情带来的严峻挑战，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，宏观政策效应持续显现，经济增长实现由负转正，整体经济稳步复苏态势明显。上半年 GDP 比上年同期下降 1.6%，其中一季度 GDP 比上年同期下降 6.8%，二季度 GDP 增长 3.2%，经济整体呈现快速回升态势。从经济结构来看，上半年第一产业增加值增长 0.9%，第二产业增加值下降 1.9%，第三产业增加值下降 1.6%。除住宿和餐饮业、租赁和商务服务业以及其他服务业受疫情影响较深仍在逐渐恢复外，其他行业二季度增加值均实现正增长。三大需求对 GDP 拉动作用较一季度均有明显改善，稳投资、促销费、稳外贸政策效果显现。新兴产业发展势头良好，新动能逆势增长，经济活跃度持续提升，为我国经济复苏提供强大动力。

目前，国内疫情冲击带来的不利影响被逐渐克服，二季度各类经济指标实现正增长，但注意到上半年整体指标仍处于下降区间，因此二季度的回升依然属于恢复性增长。综合来看，下一阶段的经济回升有基础、有潜力、有条件实现，但同时也需要政策的持续引导，围绕做好“六稳”工作，落实“六保”任务，努力完成全年经济社会发展的目标任务。

## 二、楼市政策环境分析

### （一）中央新出台楼市政策简析

#### 1、我国公募 REITs 试点正式启航

4月30日晚，中国证监会、国家发改委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（下称《通知》），明确了公募基础设施 REITs 试点的基本原则、试点项目要求和试点工作安排。公募人士指出，公募 REITs 有助于缓解基础设施投资压力，对公募基金行业更是一个里程碑，能进一步丰富基金产品和投资者的投资选择。

公募 REITs 的试点早在 2019 年就在相关部门的工作计划中明确提出，推迟到 2020 年正式启航有对冲新冠疫情负面影响的重要作用。公募 REITs 首选基建行业，在于为前不久刚刚提出的“新基建”助力。经过多年持续的投入国家在老基建中沉淀的资金量达到数百万亿，如何将资金转移到新投资的领域成为一道难题。此次基础设施公募 REITs 将采取 ABS+公募基金形式，一来给了地方政府基建投资相关主体像股权一样的退出渠道，二来 ABS 之后采取公开募集、公开发售、公开交易的方式，完成类似于股权在社会公众主体之间通过二级市场的永久持有、流转。也就是说，此次公募基建 REITs 与此前类 REITs 有较大不同，突破了非公开发售限制，具有“证券”的性质。这类证券也为民间资本的投资开拓了全新的方向。

当然，公募基建 REITs 政策的出台并没有解决之前公募 REITs 推出所面临的所有问题，特别是此次发文并没有工商、税务等部门会签，那么在 SPV 设立资产转移方面、投资公募 REITs 税收优惠方面如何处理，依然期待后续配套政策的出台。

#### 2、提高金融政策“直达性”，一日内三重磅文件落地

6月1日，人民银行会同银保监会、发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、证监会、外汇局出台《关于进一步强化中小微企业金融服务的指导意见》（下称《意见》），同时还印发了《关于进一步对中小微企业贷款实施阶段性延期还本付息的通知》（下称《延期还本付息通知》）和《关于加大小微企业

信用贷款支持力度的通知》(下称《信用贷款支持通知》),以稳定小微企业融资性现金流,提高小微企业贷款可获得性,进一步降低小微企业综合融资成本。

此番发布的《延期还本付息通知》,其主要是对3月份发布的一份文件中,提出的临时性延期还本付息政策的延期,这是基于上层对疫情影响时间的预判,同时先期政策在短期内也的确取得了非常积极的效果而采取的进一步措施。此外,《延期还本付息通知》还提出,对于普惠小微贷款,银行要做到“应延尽延”,也是对前期政策执行中遇到的落地困难问题进行了补漏,为此央行还给予了相应的激励措施,对地方法人银行给予其办理的延期还本普惠小微贷款本金的1%作为激励。《信用贷款支持通知》则强调各银行业金融机构要注重审核第一还款来源,减少对抵押担保的依赖,丰富信用贷款产品体系,确保2020年普惠小微信用贷款占比明显提高。同时,获得支持的地方法人银行业金融机构要制定普惠小微信用贷款投放增长目标,将政策红利让利于小微企业,降低信用贷款发放利率。

可见,此次央行设立的工具充分调动了市场,通过创新货币政策工具对金融机构的行为进行激励,而非直接给企业提供资金,也不承担信用风险。

### 3、助力企业减负,六部委规范信贷融资收费

从中国银保监会网站获悉,为进一步规范信贷融资各环节收费与管理,维护企业知情权、自主选择权和公平交易权,降低企业融资综合成本,银保监会近日联合工业和信息化部、发展改革委、财政部、人民银行和市场监管总局印发《关于进一步规范信贷融资收费降低企业融资综合成本的通知》(以下简称《通知》)。

在新形势下做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务成为确保经济发展和社会稳定的重要举措,本次《通知》出台对于进一步稳定就业、金融,保障市场主体、民生就业将起到积极作用。

企业减负,降低企业融资成本成为保持国家经济发展活力的重要环节之一,政府此前已出台多项政策助力该目标,但在执行层面和实际操作过程中仍存在诸多问题,本轮六部委联合印发的《通知》,主要是从信贷环节取消部分收费项目和不合理条件、助贷环节合理控制融资综合成本、增信环节通过多种方式为企业减负、考核环节考虑企业融资成本因素四方面入手,对企业信贷融资过程中涉及

的银行流程环节的收费事宜做出规范，严控其中“乱收费”现象，保障企业能真正的享受到融资福利。

另一方面，政策同样提出对于低成本融入资金而挪用套利的企业，经银行报告，人民银行将其纳入征信系统。此前就有新闻爆出有些地区中小企业通过政策优惠的融入资金购买住宅物业的案例，这明显背离了国家政策的初衷，带来较大的负面影响，因此《通知》对于此类问题也做出了明确约束。

#### **4、中共中央、国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》**

6月1日晚，中共中央、国务院印发了《海南自由贸易港建设总体方案》（下称《方案》），明确了海南自由贸易港的实施范围为海南岛全岛。《方案》宣布在海南岛建设全球开放水平最高、最具国际竞争力、最有特点的自由贸易港实现贸易、投资、人员、资金、运输往来的五大自由便利及数据安全有序的目标。

此番发布的《方案》中，主要有两大亮点内容。首先是税收，《方案》中指出通过自贸区进出口的相当部分产品免征进口税、进口环节增值税和消费税，现代服务业、高新技术产业企业2025年前新增境外直接投资所得免征企业所得税，离岛免税购物额度调高至每年每人10万元等，这一减税力度可谓相当罕见。通过自贸区这个平台实现降税，可以起到盘活当地经济的作用，同时也能吸引外商投资，增加地方对优质产业资源和人才的吸引，为当地的经济发展提质增效，实现产业结构的优化。

其次是市场开放，《方案》指出实施市场准入承诺即入制、海南自由贸易港市场准入特别清单，实施更加便利的免签入境政策、扩大跨境资产转让范围，支持境外证券基金期货经营机构设立独资或合资金融机构，开放增值电信业务等，可见开放力度也是颇大。除了对外开放，《方案》同时还强调了对内的简政放权，提出企业发行外债备案登记制管理权下放至海南，赋予了行业组织更大的自主权，充分考虑到了自贸港的本土特色。

总体而言，《方案》的发布将有利于提振市场对海南这一城市的关注，也将带动当地的部分产业加速发展，除旅游业外，现代服务业、高新技术产业、信息技术等也都将受益。

## （二）地方出台的楼市新政简析

### 1、上海发布新版《上海市土地交易管理办法》

2020年5月9日，上海市人民政府印发《上海市土地交易市场管理办法》（以下简称《办法》）的通知，《办法》自2020年5月1日起施行，有效期至2030年4月30日。原2008年2月市政府印发的《上海市土地交易市场管理办法》（沪府发〔2008〕14号）同时废止。

新《办法》发布的亮点是在土地交易市场进行交易的范围中新增加了“集体经营性建设用地使用权出让、出租”。年初新《土地管理法》出台，破除了集体经营性建设用地进入市场的法律障碍；3月底《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》公开征求意见，为集体经营性建设用地全面入市提出更具体的要求。从国家层面看，集体经营性建设用地全面入市正在有条不紊的推进中，上海此次正是紧跟国家政策，添加集体经营性建设用地入市交易范畴，为后期该类用地在上海土地市场中的正常交易打下基础。

另一重点是新《办法》中增加了“诚信管理条款”，提出按照建立健全信用体系的要求，根据市场主体分类分级的动态信用状况，通过信用信息档案和交换共享机制，依法限制或禁止失信主体以直接或间接方式参与上海市建设用地使用权交易活动，强化对市场主体的监管，推进土地交易市场信用体系建设，构建公平诚信的市场环境。本次提出建立信用体系，一方面可以保障土地交易市场的公平公正性，使土地交易更趋规范化，另一方面也能防止国有资产的流失、损失。

### 2、多地发购房补贴政策，七地区现百万级红包

根据各地政府部门文件以及公开报道，今年以来，多个地区发布或调整对引进人才、医护人员、农民工等群体给予购房补贴的政策。从金额来看，有7个地区补贴金额达到百万级别，分别为上海青浦区、杭州、苏州工业园区、南京江北新区、台州、南宁和济南。

在疫情得到有效控制，复工复产全面铺开的情况下，各地重启人才引进举措，且落户门槛进一步降低，引进福利明显加码。在购房补贴方面，今年以来就有近80个地方发布过购房优惠补贴政策，其中七个地区对于引进的高精尖人才给予百万级补贴，如上海青浦区在6月初的2020年人才大会上就提出对于高层次产

业人才和农业产业人才购房补贴从原来最高 150 万元提为最高 500 万元；另外此前杭州推出“战疫引才、杭向未来”八大举措，对 A 类顶尖人才“一人一议”，最高有 800 万元购房补贴，B、C、D 类人才也分别给予 200 万元、150 万元、100 万元购房补贴。这些百万量级的补贴主要是针对顶尖人才、国家级人才、省级人才等，对于普通青年人才各地也有不同的补贴标准，例如在郑州，青年人才首次购房补贴标准为：博士每人 10 万元，硕士是每人 5 万元，本科毕业生每人 2 万元；同时也有不少地区按照购房价款或缴交契税的比例发放补贴。

由于符合购房补助的人才体量不大，而要达到百万级别补贴的更是少之又少，另一方面目前大力度推出人才引进政策的地区主体为三四线城市，且整体楼市政策并未不放松，因此以人才引进为导向的购房福利措施对于整体房地产交易市场的影响有限。

**总结：**2020 年二季度，在新冠肺炎疫情在前期得到了较为良好控制的前提下，全国上下逐渐恢复生产与生活，经济运行逐步恢复正轨，目前来看，国内外经济形势都异常复杂，疫情对经济增长带来的负面影响较预期更大。为了防止经济出现进一步的下行压力，本季度中央层面仍不遗余力地出台各类为企业、尤其是中小微企业减负的政策，包括降低融资费用、拓宽企业融资渠道、将企业贷款到期还本付息的期限进一步延期等，都是旨在恢复经济市场的平稳运行，充分体现出了“六稳”、“六保”的思想。从房地产方面的情况看，即便是在整体行情不被看好的情况下，各地仍然坚持“房住不炒”的底线调控思维、并未出台松绑的政策，仅针对部分特殊地区、特殊人群实行购房补贴政策，旨在引进人才、留住人才，因此并不会对市场的整体行情产生影响。

### 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

2020年二季度，本市经营性用地总共出让供应74幅土地，环比2020年一季度增加80.49%，同比2019年二季度增加131.25%；供应面积总共为344.46公顷，相比2019年同期大涨154.93%。二季度政府明显加快推地节奏，经营性用地供应体量大幅提升，同环比均高于2019年同期水平。

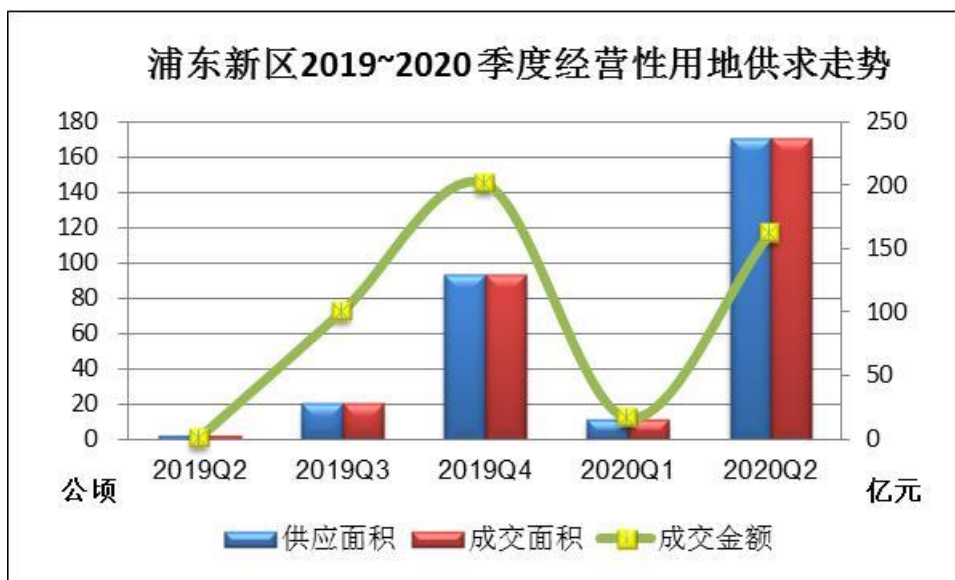
2020年二季度本市经营性用地总共成交70幅，环比增加70.73%、同比增加141.38%。成交面积为335.6公顷，环比增加56.78%、同比上涨181.83%。二季度土地出让金为664.87亿元，相比2019年同期上涨137.26%。供应端回暖推动交易市场走高，二季度经营性用地成交量价同比明显反弹。

在一、二季度经营性用地市场走高的合力作用下，2020年上半年整体供求数据优于2019年同期水平。本市2020年经营性用地上半年总共供应115幅，同比2019年上半年增加51.32%，供应面积为558.52公顷，同比增加78.05%；成交方面，本市上半年成交经营性用地总共111幅，同比增加52.05%，成交面积总计549.66公顷，同比上涨84.67%，土地出让金为1294.78亿元，同比增加100.83%。

##### 2、浦东新区二季度及上半年经营性用地情况

2020年二季度出让经营性用地24幅，同比2019年二季度上涨达2300%，仅占全市出让地块数的32%；出让总面积为170.36公顷，同比大幅提升，占全市出让面积的49%。

浦东新区二季度成交24幅经营性用地，相比2019年同期依旧有2300%的涨幅，占全市成交地块幅数的34%；成交总面积为170.36公顷，同比涨幅显著，占全市总量51%；土地出让金总额为161.94亿元，同比增加数倍，占全市土地出让金总额的24%。得益于临港土地的集中入市交易，促使浦东新区整体经营性用地供求强势反弹。



2020年浦东新区上半年出让经营性用地 27 幅，同比 2019 年同期增加 80%，占全市出让总量的 23%，出让面积总计 181.61 公顷，同比大涨 194.15%，占全市出让面积的 33%；成交方面，浦东新区上半年成交经营性用地 27 幅，同比增加 80%，占全市成交幅数的 24%，成交土地总面积为 181.61 公顷，相比同期增加 194.15%，占全市总量的 33%，土地出让金总额为 178.89 亿元，同比上涨 146.85%，占全市出让金额总量的 14%。



## (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 35 幅，出让面积 135.46 公顷，占经营性用地总



供应的 39%。其中，商品住宅用地供应出让 29 幅，出让面积为 105.16 公顷，同比分别上涨 190%、51.11%，为避免后期住宅物业市场中供需缺口的出现，政府加大了商品住宅用地的新增供应；租赁住房用地无新增供应；保障性用地供应出让 6 幅，出让面积为 30.3 公顷，同比减少 32.92%



上半年供应住宅用地总计 60 幅，出让面积为 273.97 公顷，占经营性用地总供应的 49%。其中商品住宅用地出让 37 幅，出让面积为 136.23 公顷，同比涨幅分别为 0.87%、68.18%；租赁住房用地供应出让 5 幅，同比下滑 58.33%，出让面积为 46.67 公顷，同比上涨 54.64%；而保障性用地供应出让 18 幅，同比下跌 18.18%，出让面积为 91.07 公顷，同比下跌 11.85%。成交方面，本市上半年成交住宅用地 60 幅，成交面积达 273.97 公顷，占全市经营性用地成交总量的 49%。其中商品住宅用地成交 35 幅，成交面积为 132.6 公顷，同比分别上涨 75%、5.55%，土地出让金为 522.61 亿元，同比增加 43.65%，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 39,413 元/平方米，同比上涨 36.09%。租赁住房用地成交 5 幅，同比减少 58.33%，成交面积为 46.67 公顷，同比增加 54.64%。保障性用地成交 18 幅，成交面积为 91.07 公顷，同比减少 11.85%。

从成交情况来看，本市二季度共成交住宅用地 33 幅，成交面积为 131.83 公顷，占经营性用地总量的 39%。其中，商品住宅用地成交了 27 幅地块，成交面积为 101.53 公顷，同比上涨 68.74%；土地出让总金额 402.78 亿元，同比上涨 402.78%，土地的平均成交地价为 39,671 元/平方米，同比上涨 23.85%，得益于供应的回升，二季度商品住宅用地的成交、出让金均有大幅提升，而纯宅地出让

规则的放宽，提高了市场竞争程度，带动地价水平上浮。租赁住房用地无成交地块；保障性用地成交地块 6 幅，同比减少 40%，成交面积为 30.3 公顷，同比减少 50.14%。二季度商品住宅用地发力，成为住宅用地交易中的主体。

## 2、浦东新区二季度及上半年住宅用地概述

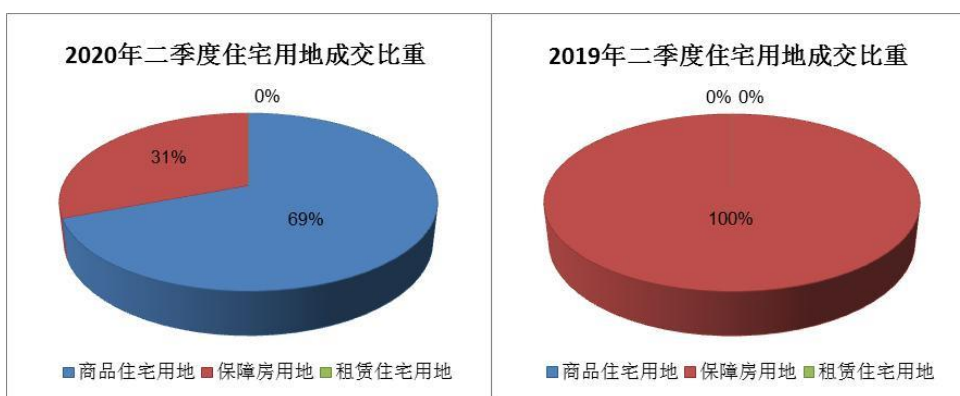
浦东新区二季度住宅用地总供应量为 9 幅，面积 31.11 公顷，占全市住宅用地供应总量的 23%。其中，商品住宅用地供应 7 幅用地，占全市商品住宅用地供应比重为 24%；出让面积 21.53 公顷，环比上涨 315.64%，占全市商品住宅供应面积的 20%。租赁住房用地无新增供应，保障性用地供应出让 2 幅，出让面积为 9.58 公顷，同比涨幅达 299.17%。



二季度商品住宅用地供求出现回升，但对浦东新区上半年住宅用地整体交投的提振有限，体量依旧低于 2019 年同期。浦东新区上半年供应住宅用地 10 幅，供应面积为 36.29 公顷，同比回落 34.45%，占全市住宅用地供应总量的 13%，其中商品住宅用地为主体，供应 8 幅、26.71 公顷。成交方面，浦东新区上半年成交住宅用地 10 幅，成交面积为 36.29 公顷，同比下滑 34.45%，占全市住宅用地成交总量的 13%，均为商品住宅用地和保障性用地交易。



二季度浦东新区总计供应成交 7 幅商品住宅用地和 2 幅保障性用地，其中 4 幅为浦东北片区地块、5 幅为浦东南片区地块。



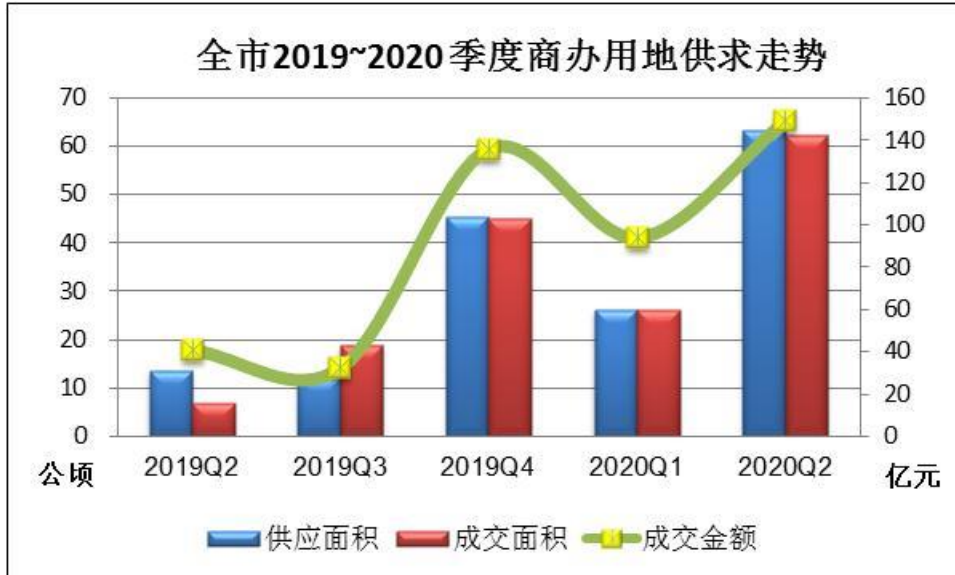
从成交面积看，浦东新区二季度住宅用地成交面积 31.11 公顷，占全市住宅用地成交总量 24%。其中，商品住宅用地成交为 7 幅；成交面积为 21.53 公顷，环比上涨 315.64%，占浦东新区住宅用地成交总量的 69%；土地出让金为 78.63 亿元，环比大幅提升，土地成交平均地价为 36,521 元/平方米，环比上涨 166.45%。租赁住宅用地无地块成交。保障性用地成交 2 幅地块，总计 9.58 公顷。

### (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 30 幅，同比上涨 275%，出让面积为 63.41 公顷，

同比大涨 365.57%；而二季度共成交商办用地 29 幅，同比增加 314.29%，成交面积为 62.22 公顷，同比大幅增加 788.86%。土地出让金总额为 149.44 亿元，环比上涨 59.03%，同比增加 267.26%；土地成交平均地价为 24,018 元/平方米，环比下跌 33.09%、同比下滑 58.68%。商办用地整体供求体量均有大幅反弹，不过出让地块集中于外围区域，因此平均地价水平出现显著回落。



本市上半年商办用地总供应 41 幅，同比增加 141.18%，供应面积为 85.59 公顷，同比增加 217.81%。成交方面，本市上半年成交商办用地 40 幅，同比增加 150%，成交面积为 88.4 公顷，同比大涨 309.83%，土地出让金为 243.41 亿元，同比上涨 103.88%，土地成交平均地价为 27,535 元/平方米，同比下滑 50.25%。

## 2、浦东新区二季度及上半年商办用地概述

浦东新区二季度出让商办用地总计 11 幅，环比大涨 450%，占全市该类用地总供应的 37%。供应面积 15.25 公顷，环比增加 151.24%，占全市商办用地供应面积 24%。三季度成交商办地块 11 幅，环比增加 450%，占全市成交比重 38%；成交面积为 15.25 公顷，环比增加 151.24%，占全市成交比重的 25%，土地出让金为 23.54 亿元，占全市总量为 38%。土地成交平均地价为 15,436 元/平方米，环比下滑 4.88%。



浦东新区上半年出让商办用地 13 幅，占全市该类用地供应总量的 32%，供应面积为 21.32 公顷，占全市总量的 24%，同比大幅提升。上半年成交商办用地 13 幅，占全市商办用地成交总量的 33%，成交面积为 21.32 公顷，占全市成交比重 24%，土地出让金为 33.39 亿元，土地成交平均地价为 15,661 元/平方米，同比上涨 168.48%。



#### (四) 含住宅的混合用地市场

##### 1、全市二季度含住宅的混合用地概述

本市二季度含住宅的混合用地总供应 9 幅，环比上涨 80%，出让面积为 145.58 公顷，环比大幅提升 194.88%；成交地块为 8 幅，环比增加 60%，成交面积为 141.55

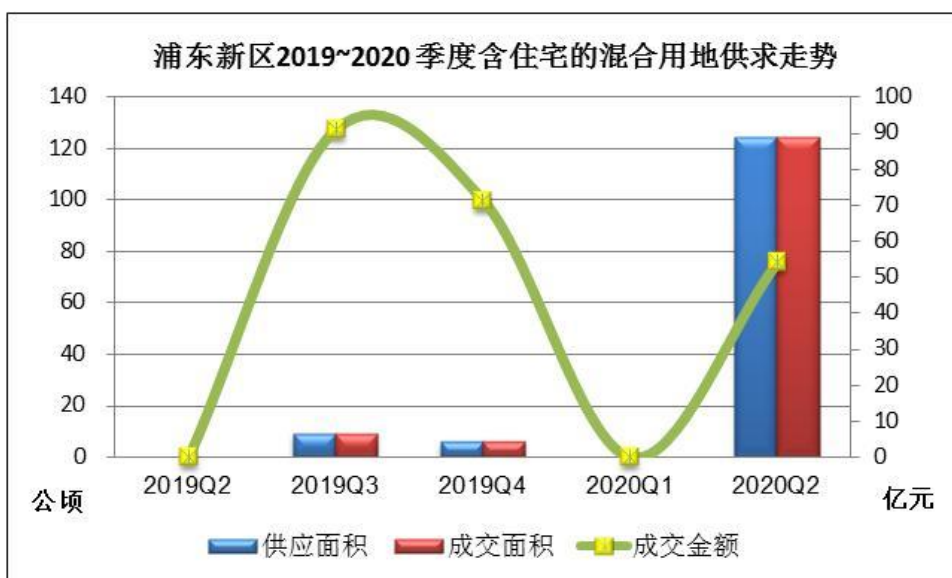
公顷，环比上涨 186.71%。土地出让金总额为 94.62 亿元，环比减少 76.16%；土地成交平均地价为 6,685 元/平方米，环比下跌 90.64%。二季度临港、宝山多幅地块集中入市交易，推动整体含住宅的混合用地交投再度走高，不过土地多位于远郊，因此地价水平回落较大。



本市上半年含住宅的混合用地总供应 14 幅，同比上涨 366.67%，供应面积为 194.95 公顷，同比涨幅显著。成交方面，本市上半年成交含住宅的混合用地 13 幅，同比上涨 333.33%，成交面积为 190.92 公顷，同比提升明显，土地出让金为 447.2 亿元，同比涨幅达 746.33%，土地成交平均地价为 23,423 元/平方米，同比下跌 24.77%。

## 2、浦东新区二季度含住宅的混合用地概述

浦东新区四季度含住宅的混合用地总供应 4 幅，出让面积为 124 公顷，占全市总量达到 85%；成交同为 4 幅，成交面积 124 公顷，占全市总量依旧为 88%；土地出让金为 54.16 亿元，占全市总量 57%；土地成交平均地价为 4,368 元/平方米。



浦东新区上半年含住宅的混合用地供应 4 幅，供应面积为 124 公顷。成交方面，本市上半年成交含住宅的混合用地 4 幅，成交面积同为 124 公顷，土地出让金为 54.16 亿元，同比上涨 83.9%，土地成交平均地价为 4,368 元/平方米，同比下滑 90.89%。



### 3、热点地块

#### 临港居住用地高溢价成交

临港 NHC10101 单元 06-01 地块，最终由万达地产集团有限公司以 12.39 亿元竞得，成交楼面地价 17637 元/平方米，溢价率 53.13%，这也是今年以来本市居住用地交易中成交溢价率最高的地块

NHC10101 单元 06-01 地块，用途为居住用地，四至为：东至豆蔻三路、南至铃兰路、西至洋槐路、北至麦冬路，出让面积为 3.19 万平方米，容积率为 2.2，出让底价为 8.09 亿元，折合楼面低价为 11518 元/平方米。

总结该地块高溢价成交的原因可能有一下几点：首先是较为突出的区位优势，地块位于近期处于快速发展期的临港自贸区主城区范围内，临近轨道交通 16 号线临港大道站，且周边聚集万科、保利等多个新建小区，是临港居住氛围较浓厚的区域；另外在该地块的出让条件中是没有 15%的租赁住房自持要求的，这样将大幅降低房企的拿地成本和后期的运营成本；最后还有相对重要的一点，就是 NHC10101 单元 06-01 地块出让底价较低，在地块相距不远处 2016 年出让成交的三幅居住用地（临港南汇新城 NNW-C4A-02 地块，NNW-C4D-02 地块，NNW-C4D-08 、NNW-C4D-09 地块）的起始出让楼面底价已经达到 21000 元/平米，而此次地块仅有 11518 元/平方米，价差在 80%以上，因此房企拿地的积极性更高，最终造就了高溢价地块的产生。

总结：在二季度上旬上海政府发布的《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，适当增加年度土地供应量。政策的影响力迅速传导至本市土地市场，二季度全市经营性用地供求量快速回升，同环比均出现不同程度上涨。而支撑这波回暖行情的动力主要源于商品住宅用地、商办用地和含住宅的混合用地，为应对近阶段新房市场长期供不应求的态势、以及前期居住用地供求的减量可能为后市新房供应不足埋下隐患，因此政府加快了商品住宅用地的推地节奏，同时为调动房企拿地积极性，政府适当放松了宅地的出让规则，两项合力带动商品住宅用地交易市场量价齐升；另一方面相对宽松的金融环境，使房企资金链宽裕不少，拿地信心更足，加之政府推出多幅优质、重点区域的商办用地和含住宅的混合用地，助推这两类用地的交投体量同样大幅走高。浦东新区作为助力全市回暖的主要功臣之一，经营性用地走势与全市趋同，临港、唐镇等区域多幅优质地块入市，带动全区经营性用地市场同环比大幅提升。

土地市场的传统供地高峰期在下半年，因此经营性用地后期供应量将会持续



放量，保持高位，而目前看相对宽松的金融环境和适当放松后的土地出让规则大概率将会延续，故后期经营性用地交易市场预计将维持较高的活跃度。

## 四、住宅市场分析

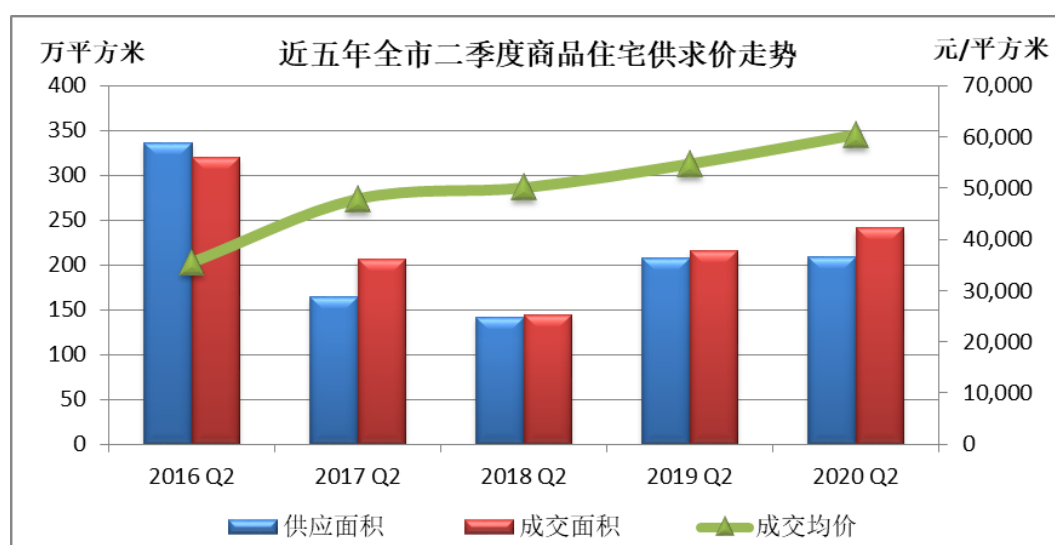
### (一) 商品住宅市场

#### 1、二季度及上半年全市商品住宅市场

##### (1) 综述

2020年二季度，全市商品住宅市场的供求体量处在近五年同期的第二高位、仅次于2016年的最高位。本季度新增供应面积为208.74万平方米、与2019年第二季度基本持平、同比微增0.49%；成交量为241.13万平方米、同比增长11.88%；成交均价为60,441元/平方米、同比上涨10.45%。

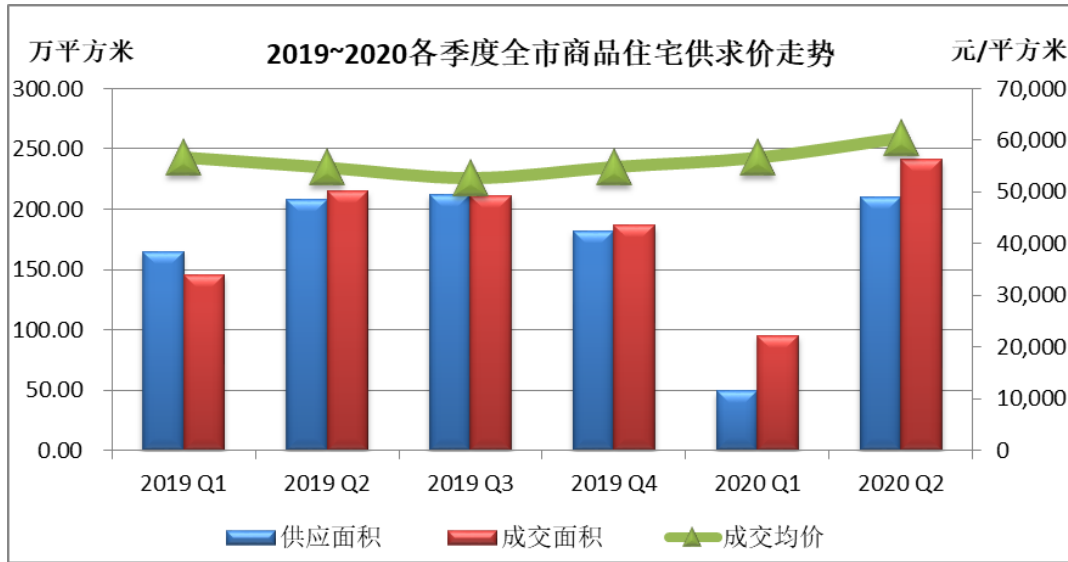
2020年二季度商品住宅市场整体呈现出了供不应求的态势、延续了前两年的情况，同时相较前两年这一态势愈发的明显，显示出较为强劲的入市欲望与购买力。楼市在经历了被新冠疫情严重打压的一季度后，无论是开发商还是购房者都在二季度表现出积极的心态，伴随相当一部分优质新盘扎堆上市，刚需购房者与改善型购房者在经历一季度的压抑后，也纷纷在二季度适时入市，成交量与均价双双呈现出上涨行情，均价同比涨幅相较2019年二季度增加约1个百分点。



从2019年以来的商品住宅行情走势来看，2020年二季度的商品住宅供求体量处在明显的高位，新增供应量仅次于2019年三季度、成交量则创出新高，新增供应量与成交量环比涨幅分别达到324.2%和152.84%，成交均价上涨6.71%、达到2019年以来的季度最高值。二季度行情的快速上涨，主要是行情被前期疫情积压后而出现的滞后性反弹。

从上半年的情况来看，新增供应总量为259.09万平方米、同比2019年上半

年减少 30.7%；成交量为 336.5 万平方米、同比减少 3.46%；成交均价为 59,364 元/平方米、同比上涨 6.73%。可见，尽管年初遭遇了突发疫情的意外影响，但上半年全市商品住宅市场的整体体量并未出现明显萎缩、表现出了较强韧性，尤其是在新增供应量下滑相对较大的情况下，成交量还是与 2019 年上半年表现相当，成交均价也显示出了一定的涨势。



## (2) 热点板块

2020 年二季度全市商品住宅市场行情恢复常态化运行，从热门板块的情况来看，位列前十的基本都是外围远郊板块，表明刚需购房者均有序入场。周康板块以较为明显的优势位居首位，板块一季度为零供应、二季度的新增供应量为 18.38 万平方米、同比大幅增加 135.52%；成交量为 15.49 万平方米、同比、环比分别增加 73.93%和 569.87%；成交均价同比、环比分别上涨了 2.25%和 9.44%，板块在二季度内有多个项目出现集中交易，其中表现最佳的是创兴绿洲康城，项目季度内共成交房源达 620 套、合计 50,981 平方米，项目均价为 62,077 元/平方米，项目此番加推小户型公寓和联排产品，项目为精装交付，与周边其他在售相比、均价仍处在合理区间，故获得了购房者的热捧，此外，板块内还有保利首创颂、世茂云图也均表现较佳，均价分别为 65,080 元/平方米和 57,272 元/平方米。

罗店板块是另外一个成交量超 10 万方的板块，板块同样在一季度为零供应，本季度新增供应为 50,445 平方米、同比减少 76.02%，而成交量同比、环比分别增长达 63.43%和 510.43%，成交量相比新增供应量几乎翻倍，可见板块内成交的

多为存量供应项目。本季度板块仅中集金地美兰城单个项目有新增供应，从热门项目的情况看，该项目也位列成交榜首位，成交总量为 40,404 平方米、均价 42,910 元/平方米、较板块内其他在售项目有一定程度的偏高，项目为纯新盘、主推小面积的两房至四房，步行可至轨交 7 号线美兰湖站、精装交付，处于美兰湖景区辐射范围、周边住宅项目较多，已形成一定的居住氛围，故取得了良好的销售回报。

外围远郊板块新房项目数量众多，在行情恢复正常的情况下，客观上会使得整体的成交量均衡释放。

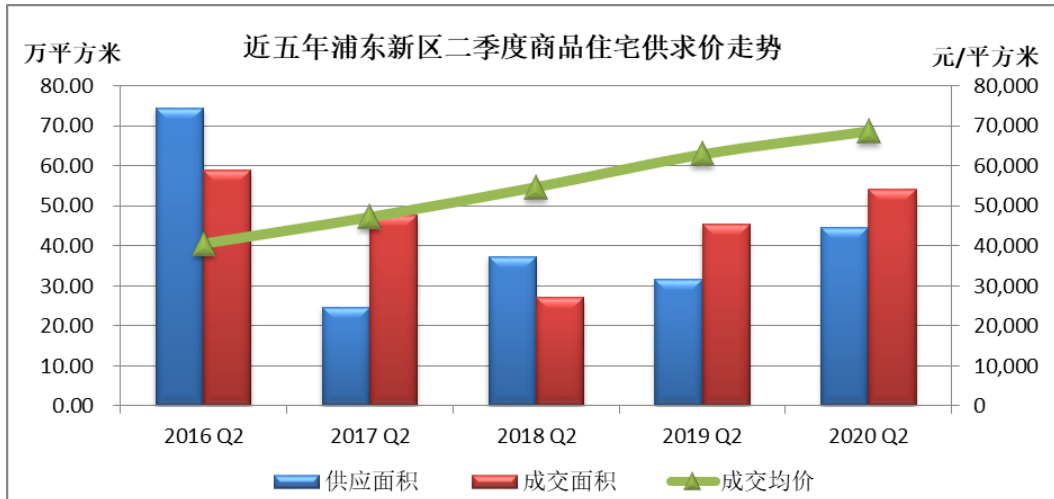
**2020 年二季度全市商品住宅成交面积前十板块**

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	周康板块	154,902	1,479	59,148	91.62
2	罗店板块	100,298	1,002	40,014	40.13
3	徐泾板块	79,298	528	64,034	50.78
4	南桥板块	78,084	731	34,371	26.84
5	共富、共康板块	65,882	599	59,394	39.13
6	金山新城板块	64,644	608	28,778	18.60
7	朱家角板块	61,926	508	35,317	21.87
8	临港新城板块	61,023	575	31,086	18.97
9	松江新城板块	60,841	578	44,302	26.95
10	黄渡板块	59,672	661	35,733	21.32

## 2、二季度及上半年浦东新区商品住宅市场

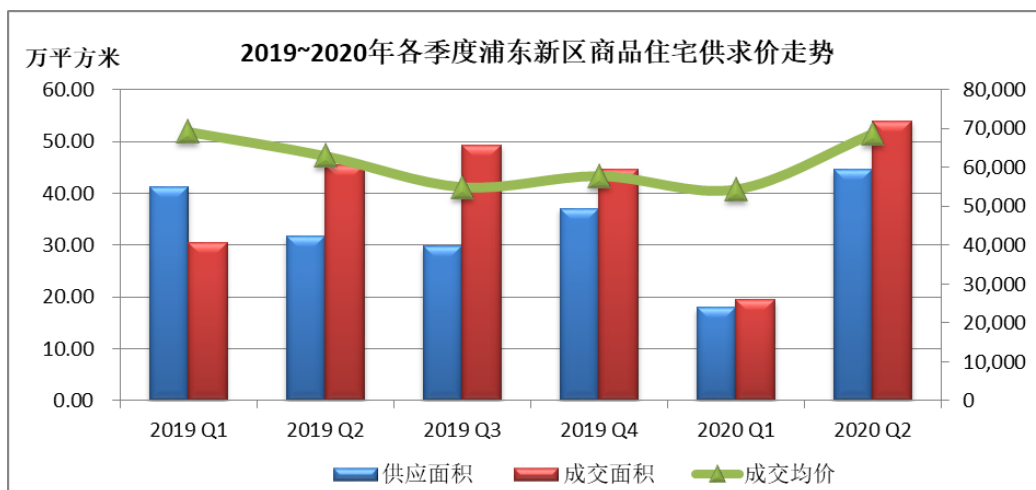
### (1) 综述

2020 年二季度，浦东新区商品住宅的新增供应量为 44.59 万平方米、同比大幅增加 40.41%，成交量为 54.01 万平方米、同比增加 18.86%，成交均价为 68,649 元/平方米、同比上涨 9.13%。从历史同期的情况来看，2020 年二季度的供求体量处在第二高位，与全市相比，新增供应量的同比涨幅要明显更高，在新增供应的提振下，成交量也相应出现上涨，涨幅与全市水平基本相当，区域整体供需比为 1:1.21，呈现出明显供不应求的态势。值得注意的是，成交均价也呈现出较为明显的上涨势头、不过涨幅仍不及全市平均水平。

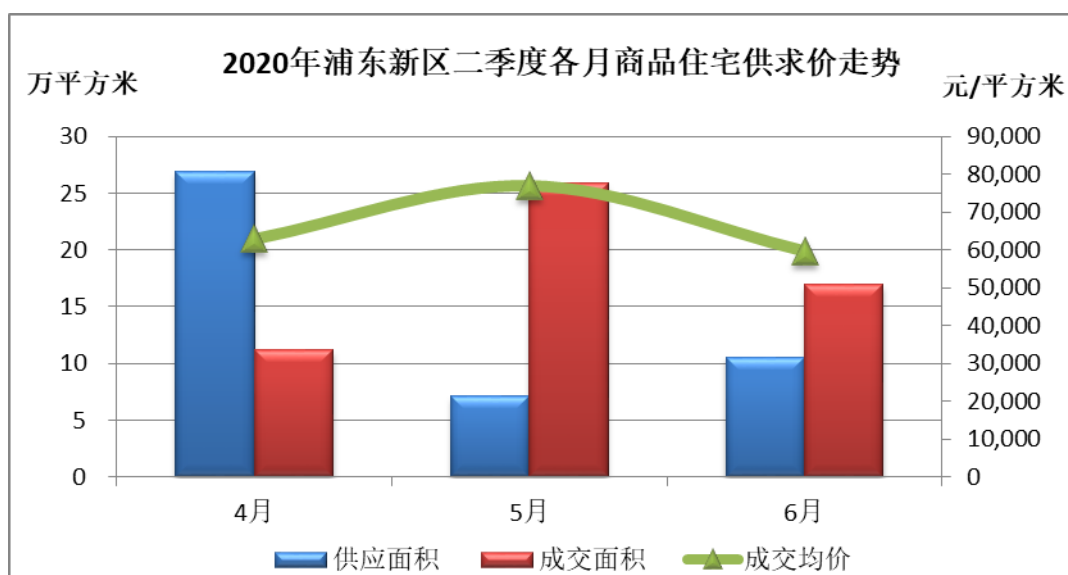


从 2019 年以来的情况看，2020 年二季度浦东新区的商品住宅的供求总量达到新高，新增供应面积、成交面积环比一季度分别大幅增加 147.65%和 177.95%，成交均价环比上涨 26.34%。与全市相比，区域新增供应量的涨势相对偏低、而成交量的涨幅则要高出 25.15 个百分点，成交均价的涨幅也要高出约 20 个百分点，不过均价水平并未创下新高、仍然低于 2019 年一季度的水平。可见，浦东新区商品住宅市场同样在受到年初新冠疫情的打压后，于二季度迅速回升，充分说明市场潜在的购房需求十分旺盛。

从上半年的情况来看，浦东新区的新增供应总量为 62.6 万平方米、同比 2019 年上半年减少 14.18%；成交量为 73.08 万平方米、同比增加 3.92%；成交均价为 64,946 元/平方米、同比下降 2.81%。尽管受到一季度行情的打压，2020 年上半年浦东新区的整体行情并未受到严重影响，行情表现更是优于全市平均水平，表现在新增供应量的同比降幅更小，且成交总量同比不降反升，呈现出量升价跌的良好态势。



从二季度各月的情况看，浦东新区的新增供应量主要集中在4月份释出，当月总量达26.91万平方米、占季度总量约达四成，而后续5、6两个月的新增供应量则相对略显乏力；4月的新增供应则大多集中在5月份转化为实际成交，当月成交总量达25.87万平方米、占季度总量接近五成。值得注意的是，5月份浦东新区的成交量价双双呈现快速上涨态势，当月均价达到77,002元/平方米的季度最高值，主要是受到几个高端项目集中成交的影响所致。



## (2) 热点板块

2020年二季度浦东新区成交量前十的板块中，北片区与南片区的板块数量一致，其中，周康板块与临港新城板块依旧占据了前二的位置，仅顺位发生了变化。

周康板块以绝对的优势登上了成交量榜首的位置，板块在一季度并无新增供

应释出、二季度的新增供应量为 18.38 万平方米，同比大幅增加 135.52%，板块内的主力成交项目为创兴绿洲康城，个案新增供应量为 58,728 平方米、当季共成交 50,981 平方米，均价为 62,077 元/平方米；此外，板块内还有多个成交量在 1.7~2 万平方米的项目，分别为保利首创颂、世茂云图、绿宝园和御沁园，成交均价在 50,732~64,056 元/平方米之间，可见是有多个项目纷纷集中成交才促使板块成交总量快速上涨。

值得注意的是，位于市中心的陆家嘴板块也久违地出现在了前十的榜单上。板块在二季度仅滨江凯旋门一个项目有新增供应，且所有房源均已售罄，作为认可度最高的传统滨江豪宅板块，此番板块内的标杆性的项目再度推出新房源势必会获得市场的热捧。滨江豪宅项目的热销，从一定程度上也可说明当前高端改善型购房者入市意愿之强，尤其是在当前复杂的国内外疫情防控的形势下，经济前景不容乐观，更促使了相当一部分购房者选择将资产重新配置，从而选择了稀缺地段的优质不动产作为保值的投资方向。

**2020 年二季度浦东新区商品住宅成交面积前十板块**

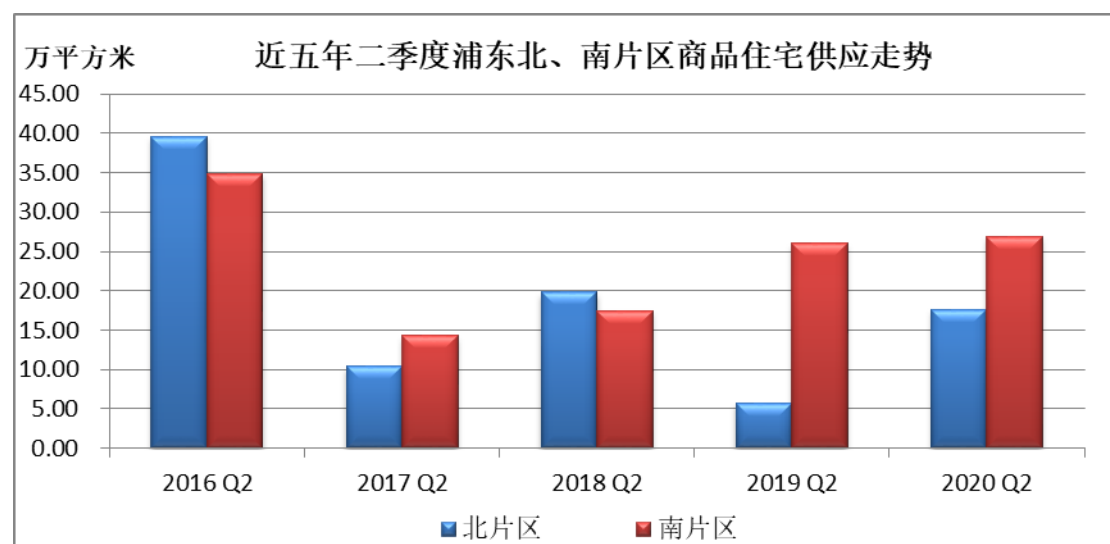
排名	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	周康板块	154,902	1,479	59,014	91.41
2	临港新城板块	61,023	575	31,086	18.97
3	花木、北蔡板块	46,165	330	88,733	40.96
4	碧云板块	45,090	162	111,732	50.38
5	祝桥板块	44,528	435	46,011	20.49
6	陆家嘴板块	36,756	186	137,412	50.51
7	大三林板块	36,194	483	94,486	34.20
8	曹路板块	26,751	201	58,966	15.77
9	惠南板块	25,564	242	32,117	8.21
10	航头板块	15,157	155	47,012	7.13

### 3、浦东北片区、南片区商品住宅市场

#### (1) 供应情况

2020 年二季度，浦东北、南片区的新增供应量表现略有不同。其中北片区的新增供应量为 17.67 万平方米、同比大幅增长 207.22%，总量处在近五年同期的中游水平，作为新房资源日渐稀缺的区域，此番新增供应量的释放力度可谓颇大；南片区的新增供应量为 26.93 万平方米、同比增加 3.53，总量达到近五年同

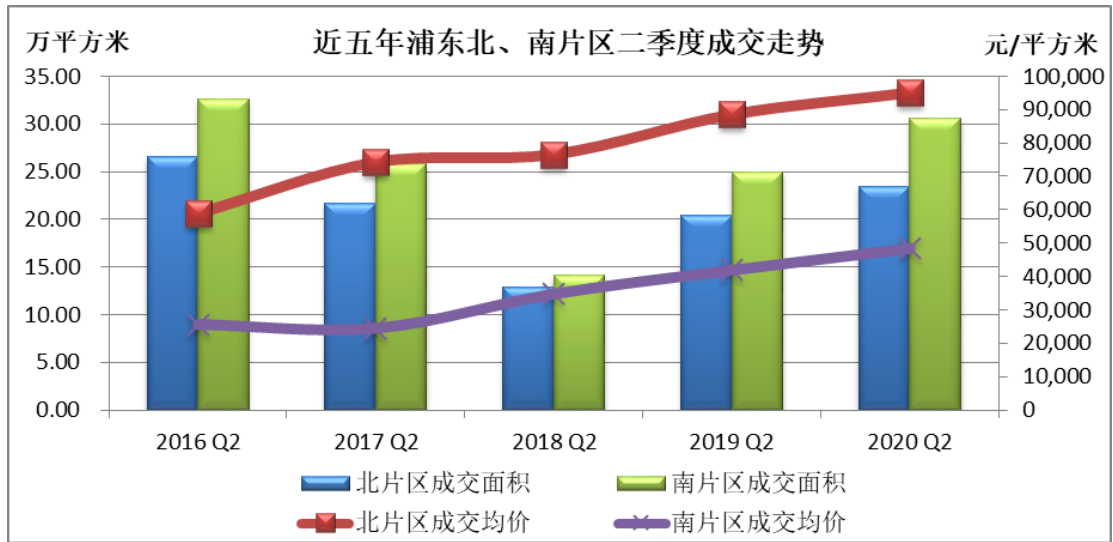
期的第二高位。从近五年的走势情况来看，南片区的新增供应量已连续两年明显超过北片区，已逐渐取代北片区成为浦东新区的主力新增供应地区。



## (2) 成交、均价情况

从近五年二季度的成交走势看，北、南片区的总量均仅次于 2016 年时的水平、达到第二高位，北片区的成交量为 23.44 万平方米、同比增加 14.46%；南片区的成交量为 30.58 万平方米、同比增加 22.46%，南片区的增幅较北片区高出约 8 个百分点。从成交均价方面的情况看，北、南片区分别为 95,069 元/平方米和 48,399 元/平方米，同比分别上涨 7.38%和 15.55%。南片区的成交量、价涨幅相较北片区都更为强劲，主要还是受到新增供应量相对较大的影响，同时随着轨道交通 18 号线的规划与建设，并预计或将在年内开通运行，使得南片区的公共交通配套条件明显改善，地区内的住宅项目也获得了更多市场认可。



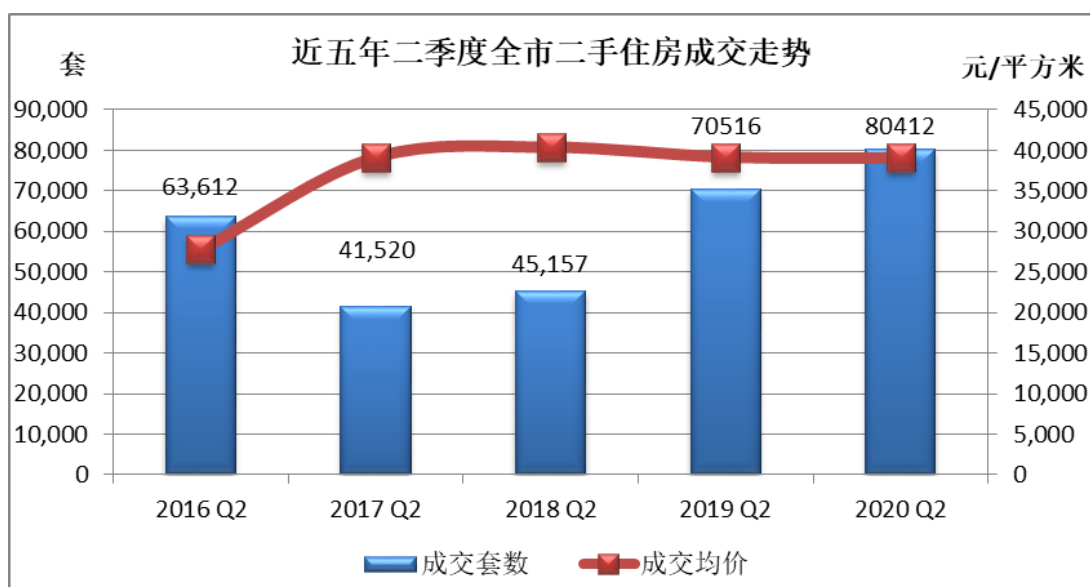


## （二）二手住房市场

### 1、二季度及上半年全市二手住房市场

#### （1）综述

从近五年二季度二手住房的成交情况来看，2020年二季度的市场行情显得较为火热，成交总量为80,412套、同比增加14.03%，为近五年同期的新高；成交均价为39,063元/平方米、同比基本持平，仅微跌0.29%。经历了一季度的疫情打压，与新建商品住宅市场表现相同，二手住房市场的成交行情同样出现明显回暖，但成交均价却并未随成交量而出现同步上涨，呈现出量升价稳的良好态势，相当一部分购房需求被延后至二季度平稳释放，致使2020年二季度的成交量出现了一波小幅上涨的行情。



从2019年以来的各季度情况来看，2020年第二季度的二手住房的成交量出现明显提升，达到季度最高值，环比2020年一季度大幅增加159.52%、成交均价环比基本持平、仅微跌0.39%，整体来看，2019年以来各季度的成交均价走势表现颇为平稳。二季度成交量环比的迅速激增，主要也是受到前期疫情积压的影响，相当一部分购房者被迫将购房行为延后，从另一个角度来看，也充分表明购房者仍然维持着较强的入市意愿，当前市场上高性价比房源的去化节奏较前期明显加快，同时房价表现平稳也是促成交易房量的重要因素。

从上半年的表现来看，2020年的二手住房成交总量为111,397套、同比2019年上半年减少9.43%；成交均价为38,976元/平方米、同比2019年上半年上涨

1.04%。尽管在年初遭遇了新冠疫情的冲击，但上半年二手住房的整体交易量受打压的程度仍非常有限，主要是受到了二季度行情快速升温的提振，不过房价走势仍比较平稳。



## (2) 热点板块

2020年二季度，全市二手住房市场的热门板块主要分为两大类，分别是传统的热门居住板块以及外围远郊的板块，表明当季刚需购房者的入市意愿较为强烈，传统供需大区浦东金桥板块和嘉定主城区板块再度占据榜单前两位，与一季度的情况一致，此外，浦东新区上榜的板块数量最多，表明类型多样的自住型刚需颇为旺盛。

将二季度的上榜板块与一季度相比可见，两个季度的热门板块的重合度非常高、相当一部分板块仅在排名顺位上有所变化，表明上半年二手住房市场的购房需求类型基本都是普通刚需。金桥板块的成交量环比一季度大幅增加165%、成交均价环比上涨2.5%，与全市相比，板块的成交量环比涨幅要高出5.48个百分点，均价也并未随全市出现微弱下滑而是进一步上涨，行情表现相对更为活跃，板块的均价短期出现上涨主要是受成交结构变动所致，板块内的公寓房源成交同比增速相较工房明显更快，尤其是6月，公寓的成交量同比涨幅更是接近50%、较工房高出月32个百分点，充分表明板块内的改善型购房者入市节奏加快。随着疫情防控得当、住宅交易市场恢复常态化运行，市场上连环案的交易量明显增加，前期将老旧房屋出售的群体转变为购房者。

宝山罗店是二季度新上榜的板块，其成交量环比激增 286.32%、均价环比上涨 14.8%，板块的行情在短期内快速上升同样也是受到公寓小区的提振影响，4~6 月公寓房源的成交量同比涨幅维持在 77%~155%的水平，使得板块成交量与均价双双明显上升。

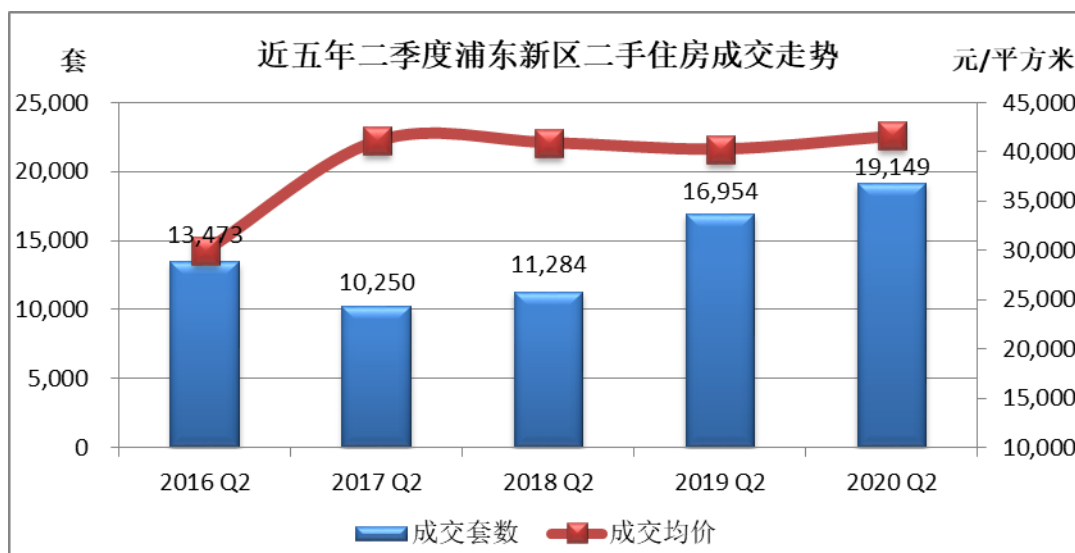
**2020 年二季度全市二手住房成交套数前十板块**

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	2,393	44,004
2	嘉定区	嘉定主城区板块	1,988	28,342
3	闵行区	浦江板块	1,834	31,269
4	宝山区	罗店板块	1,808	26,933
5	奉贤区	南桥新城板块	1,797	21,016
6	金山区	金山新城板块	1,703	16,731
7	浦东新区	三林板块	1,694	46,655
8	南汇区	周康板块	1,692	32,793
9	浦东新区	浦东世博板块	1,561	44,185
10	浦东新区	外高桥板块	1,439	36,054

## 2、二季度及上半年浦东新区二手住房市场

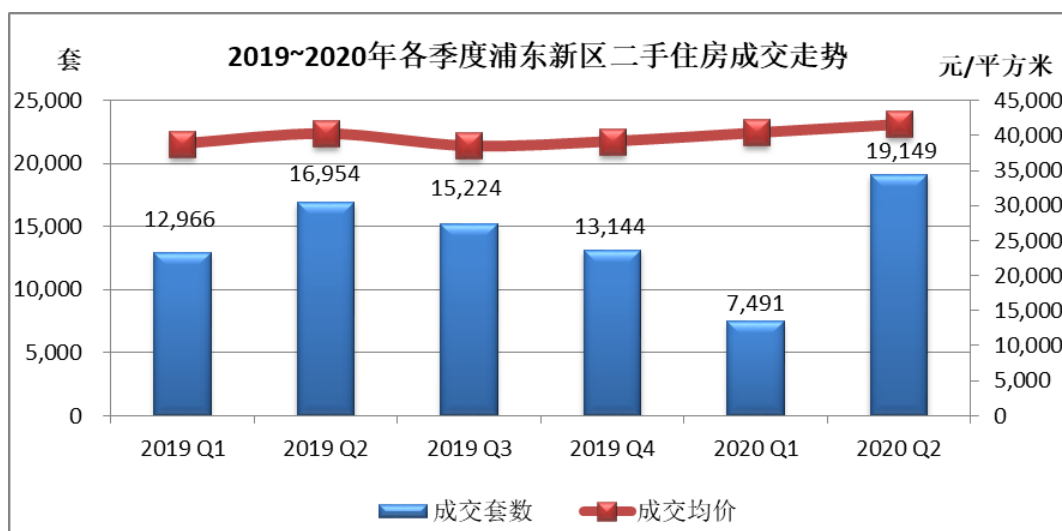
### (1) 各季度走势情况

2020 年二季度，浦东新区的二手住房成交总量为 19,149 套、同比增加 12.95%；成交均价为 41,614 元/平方米、同比上涨 3.27%。与全市走势完全一致，浦东新区二手住房的成交量同样达到近五年同期的最高位，且同比涨幅与全市基本相当；而成交均价的走势与全市略有不同，呈现出小幅的上涨态势，终止了自 2018 年二季度以来同比持续小幅下滑的态势。



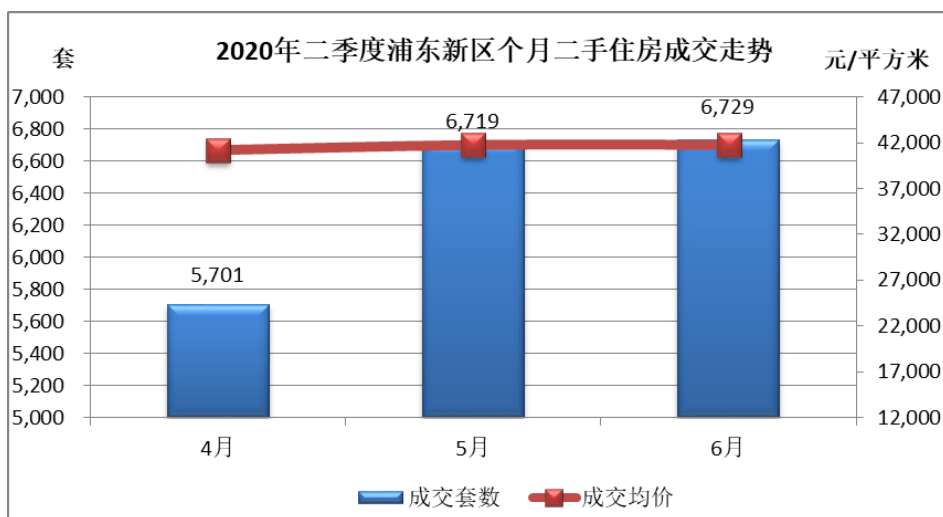
从2019年以来的走势来看，2020年二季度浦东新区的二手住房成交量达到季度的最高位，成交量环比大幅激增155.63%、成交均价环比上涨2.98%，成交量的环比涨幅也与全市水平基本相当、均价环比则与全市走势相反。浦东新区作为传统的二手住房交易大区，随着市场整体行情恢复常态化运行，区域内各类购房需求也有序释放，使得成交量在短期内快速上升，虽然均价也呈现相应的上涨、但涨幅仍十分有限，整体呈现出量升价稳的态势。

从上半年的情况来看，浦东新区二手住房的成交总量为26,640套、同比减少10.96%；成交均价为41,278元/平方米、同比上涨4.03%。与全市相比，区域的成交量降幅与之相当、均价的涨幅要高出约3个百分点。可见，尽管一季度行情受到了严重的挤压，凭借二季度的快速回升使得整个上半年的成交量下降幅度较为有限。



## (2) 季度内各月走势情况

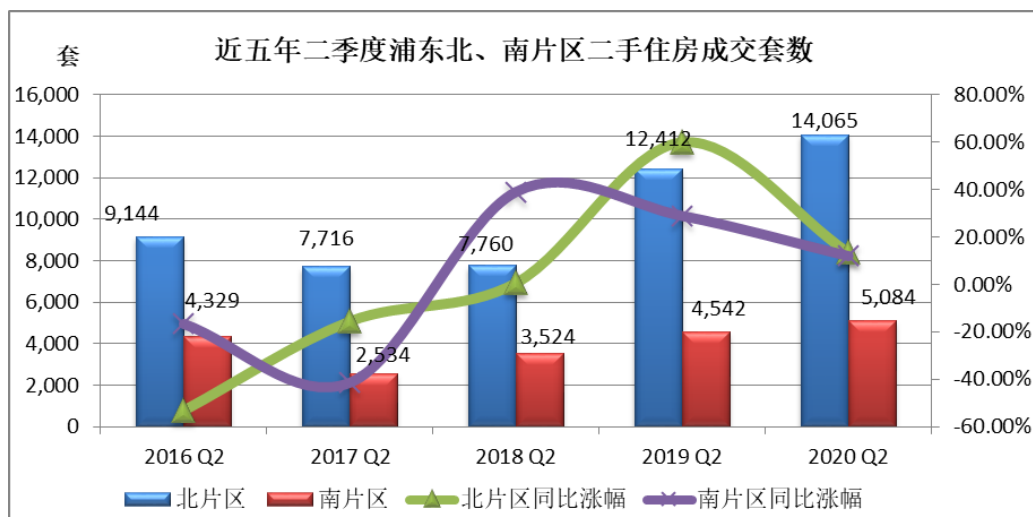
从二季度各月的走势来看，浦东新区二手住房的成交呈现出明显先抑后扬的态势，5、6 两个月的成交量基本持平、相较 4 月份均高出约 1,000 套，成交均价的走势则保持了十分平稳的走势、各月的均价维持在 41,200~41,800 元/平方米的区间内，足见当前的成交量上涨并未对房价上涨形成压力，更是促进了成交量的释放。从成交量的走势情况看，二季度的后期行情回升趋稳的态势更为明显，充分显示出疫情控制得当对于市场信心的提振。



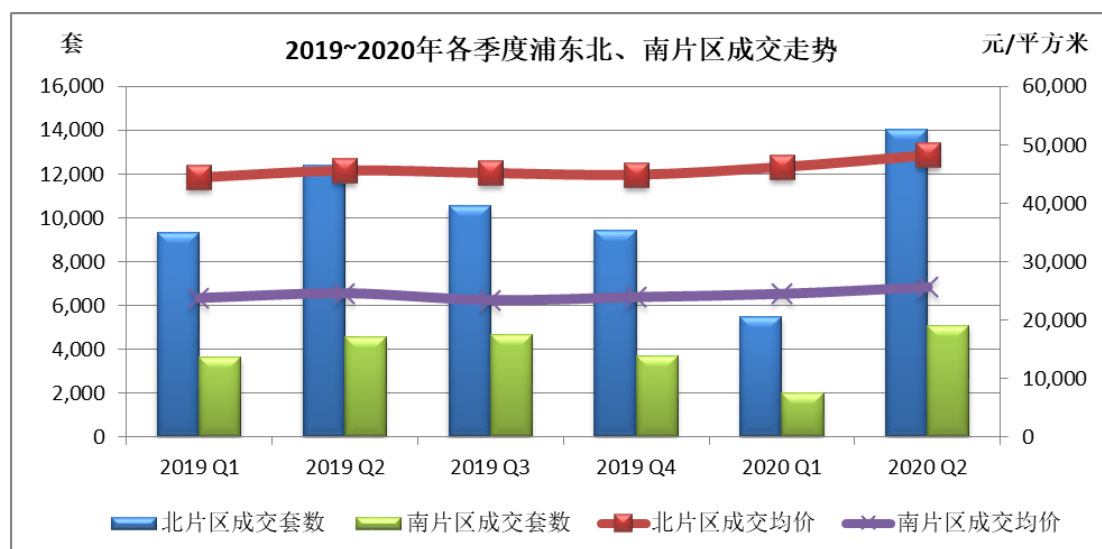
## 3、浦东北片区、南片区二手住宅市场

### (1) 综述

从近五年二季度浦东的北、南片区的二手住房成交走势看，两大片区的成交量都达到了最高位，总量分别为 14,065 套和 5,084 套、同比分别增加 13.32%和 11.93%，两大片区的成交量涨幅十分接近，且同比涨幅与全市水平也基本相当。



从 2019 年以来各季度的情况看，浦东北、南片区的成交量走势基本一致，2020 年第二季度的成交量均达到了最高位，环比涨幅分别达到 156.33%和 153.69%，涨幅基本相当；从成交均价的情况来看，北、南片区的均价分别为 48,257 元/平方米和 25,666 元/平方米，环比分别上涨 4.41%和 4.77%，涨幅也基本持平。可见，二季度浦东北、南片区的二手住房成交回升力度基本相当，且走势完全一致、均呈现出量价齐涨的态势。



## (2) 热点板块

从 2020 年二季度北、南片区的热门二手住房板块排行与一季度基本一致，其中仅北片区的川沙板块在本季度排名上升一位，其余板块的排名情况均与一季度相同。整体来看，北、南片区的成交量环比涨幅也基本相当，大多在 155%左右的水平，其中北片区内的浦东世博板块环比涨幅最高、达到 173.86%，也明显高于全市平均水平，二季度板块内的主力成交基本是工房小区，如上南新村、济阳一村、昌四小区等，都位列板块成交套数前五，可见仍以普通刚需客群为主。川沙板块的主力成交小区基本以动迁安置小区为主，如浦发馨汇佳苑、心圆西苑等小区。

2020 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	2,393	165	周康板块	1,692	157.14
2	三林板块	1,694	129.54	惠南板块	1,404	154.35
3	浦东世博板块	1,561	173.86	临港新城板块	944	143.93

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 (%)
4	外高桥板块	1,439	157.42	航头板块	730	159.79
5	川沙板块	1,196	158.32	祝桥板块	170	123.68

总结：2020年二季度，全市住宅市场的成交量显示出了较为强劲的反弹势头，主要是受到各类刚需购房者均有序入市的影响，尤其是新建商品住宅市场，季度内有多个中高端项目扎堆入市大多取得了良好的销售回报，充分表明市场上不乏潜在的改善型购房需求，且需求可谓颇为的旺盛。在疫情之下，宏观经济面临着较为复杂多变的形式，出于对资产重新配置的需求，不少购房者选择了具备保值性的不动产物业作为投资目标，也相应促成了中高端市场的迅速回暖，令整体房价出现了一定的结构性上涨。二手住房方面，传统居住大区的表现较优同样反映出刚需购房者的较高活跃度，一些学区房小区、高性价比的房源去化周期较前期明显缩短，主要也是受到前期疫情的积压影响。



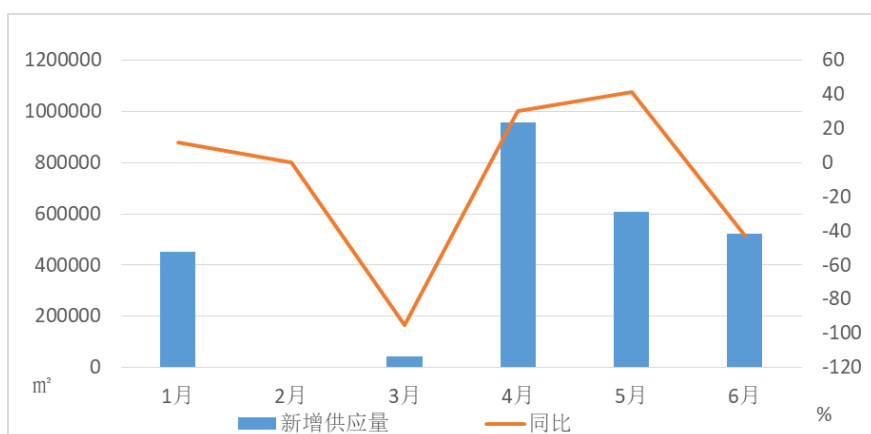
### （三）季度市场关注

#### 二季度新房市场热点剖析

##### 1、整体行情走势

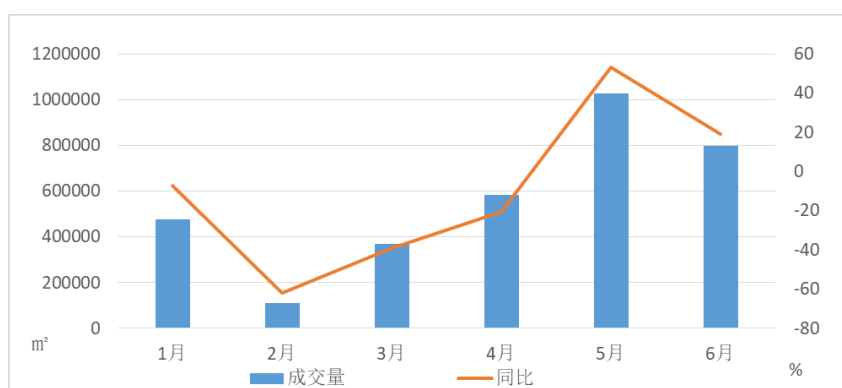
年初的新冠疫情将上海楼市的行情严重打压，2、3两个月全市商品住宅的新增供应合计仅为4.26万平方米、比正常行情下的单月水平也严重缩水，其中2月份更出现罕见的零新增供应，同比萎缩也较为严重，3月新增供应量同比大幅下降95.53%。不过，随着疫情逐步得到控制、社会生产生活各方面逐渐步入正轨，楼市也呈现出明显的复苏态势，4、5月新增供应总量相较前三个月明显激增，总量分别达到95.67万和60.78万平方米，同比分别上涨30.53%和41.69%。

2020年月度商品住宅新增供应走势



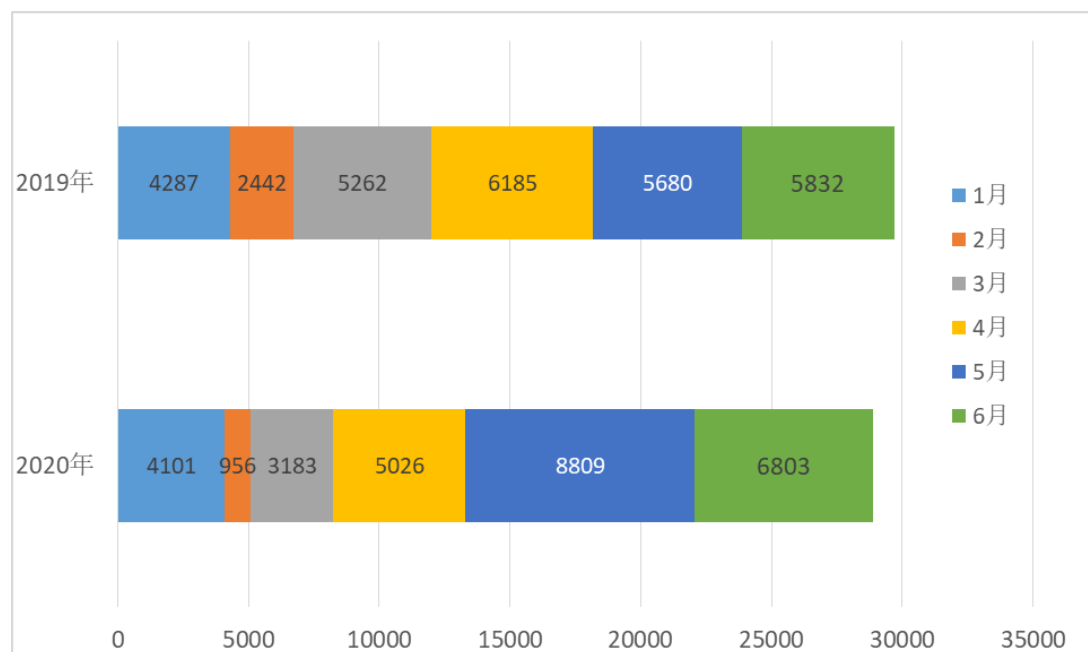
在新增供应迅速回升的拉动下，商品住宅的交易量也随之得到大力提升，自3月份起成交量逐月提升。其中5月份的成交量上涨最为强劲、总量达到102.85万平方米、同比、环比涨幅分别达到53.11%和75.86%，时隔44个月、使得单月成交量再度突破百万方大关。

2020年月度商品住宅成交走势



从近两年前五个月的商品住宅市场成交总量对比来看，由于 2、3 两个月受疫情影响、成交量被明显打压，使得前四个月的成交总套数差额达到近 5,000 套，而截至 5 月底、这一差距已被缩小至约 1,700 套，足见当月成交量反弹力度之大。

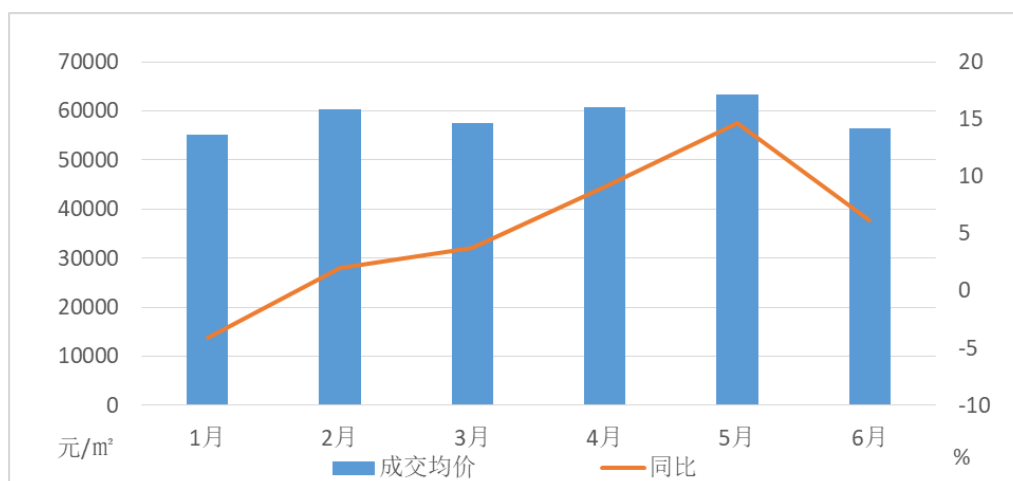
近两年上半年商品住宅单月成交套数对比情况



值得注意的是，随着 6 月新增供应量的回调，整体交易量也出现相应的下滑，不过整体仍呈现出供不应求的态势，表明市场上仍在消化前期的新增供应。

从房价的情况来看，除了仅有零星成交的 2 月份，成交迅速反弹的 4、5 月份，月度成交均价也纷纷再度站上 6 万元/平方米的水平，其中 5 月均价更是达到了 63,458 元/平方米，创下历史第二高位、仅次于 2018 年 10 月创下的最高位。可见，近两个月的商品住宅市场总体呈现出了量价齐涨的行情。随着中高端项目逐渐被去化，外围远郊项目重新占据主导，6 月份的全市均价也相应出现了明显下滑，环比下降 11.16% 后至 56,374 元/平方米、再度回到 6 万元/平方米以下的水平。

2020 年月度商品住宅成交均价走势



新增商品住宅市场在 5 月出现了久违的强劲上升、供需两端双双表现旺盛，主要是行情被前期疫情积压后而出现的滞后性反弹。从微观层面来看，当前楼市政策与前期保持基本一致、政策环境较为稳定，且 LPR 报价在 1~4 月份出现持续下滑、房贷利率当前处在低位运行阶段，种种因素都有利于购房者出手。从宏观层面来看，受全球疫情持续蔓延且在短期内难有改善的背景下，包括中国在内，全球经济都将受到严重的冲击，房地产也再度成为不少人投资避险的首选。

## 2、典型个案分析

通过对楼市行情出现转折的 4、5 月两个月，其中一些典型个案的市场表现，可进一步探究此轮楼市行情在短期内快速上涨的真相。

### (1) 4 月新开盘项目简析

4 月，全市有 30 个新盘扎堆入市，部分项目更是出现排队认筹的情况，位于前滩的东方惠礼表现最为惊人，最终参与摇号认购的客户数量接近供应套数的 6 倍、即 6 组抢 1 套房。即便如此，市场还是出现了两极分化、冷热不均的情况，当月开盘销售的项目中，约七成的项目认筹数量不足一半，尤其是位于外环线以外的项目，大多表现平平。

楼盘名	区域	板块	环线	状态	开盘报价	认筹率
铭德传奇漪景庭	原闸北	不夜城	内环内	新开	10.7 万/平	11.85%
滨江凯旋门	浦东	陆家嘴滨江	内环内	加推	13.8 万/平	197.71%
中海汇德里	普陀	武宁	内环内	新开	10 万/平	311.94%
金科新弘古北天御	闵行	金虹桥	内中环	新开	8.94 万/平	——
高尚领域	普陀	真如	内中环	加推	9 万元/平	3.16%

楼盘名	区域	板块	环线	状态	开盘报价	认筹率
徐汇天悦	徐汇	南站	内中环	新开	9.98 万/平	134.91%
碧云尊邸	浦东	碧云	内中环	新开	9.2-13.8 万/平	280.00%
东方惠礼	浦东	三林	内中环	新开	9.2 万元/平	555.72%
陆家嘴锦绣逸庭	浦东	北蔡	中外环	加推	6.7 万/平	——
亲水湾风华	浦东	周康	中外环	新开	6.35 万/平	46%
梧桐公馆	徐汇	长桥	中外环	新开	7.8 万/平	52%
大华公园城市	宝山	张庙	中外环	加推	5.72 万元/平	114%
静安府	原闸北	彭浦	中外环	加推	8.7 万/平	225%
湖畔天下瑞珑	嘉定	南翔	外郊环	加推	5.5 万/平	——
万科天空之城 4 期	青浦	徐泾	外郊环	加推	5.8 万元/平	——
保利首创颂	浦东	周康	外郊环	加推	6.95 万元/平	——
光明九胤	奉贤	南桥新城	外郊环	新开	3.68~4.35 万/平	11%
东原璞阅	奉贤	庄行	外郊环	新开	3 万元/平	18%
铂悦都会	奉贤	南桥新城	外郊环	新开	3.3 万元/平	21%
嘉宝新力梦之晴华庭	嘉定	安亭汽车城	外郊环	新开	3.47 万/平	31%
同济晶萃	松江	泗泾	外郊环	加推	4.45 万元/平	35%
贝尚湾	松江	九亭	外郊环	加推	4.8 万元/平	41%
万科西郊都会	嘉定	安亭汽车城	外郊环	加推	3.7 万元/平	113%
碧云壹零	浦东	临港新城	郊环外	加推	3.18 万元/平	18%
中集金地美兰城	宝山	罗店	郊环外	新开	4.48 万元/平	35%
绿城上海诚园	奉贤	海湾	郊环外	加推	2.1 万/平	131%
颐景园江南院	浦东	临港新城	郊环外	加推	4.25 万元/平	——
首创禧悦繁花里	青浦	青浦新城	郊环外	加推	4 万/平	——
新华御湖上园	金山	亭林	郊环外	加推	1.95 万/平	——
新未来樾湖	金山	亭林	郊环外	新开	1.95 万/平	——

典型个案简析：

### 东方惠礼（认筹率 556%）——尽享板块规划红利

项目处在浦东内中环的三林板块，为精装纯新盘，主打 46-72 m<sup>2</sup> 1 房，总价在 435-670W，配以部分 72-113 m<sup>2</sup> 2 房和少量 114-120 m<sup>2</sup> 3 房，网签均价为 93,625 元/m<sup>2</sup>。项目距离轨交 6、8 和 11 号线东方体育中心站仅约 500 米，户型样式丰富、其中 1 房就有 4 类户型，同时周边还有幼儿园和中学，教育资源条件同样较好，非常适合对学区房有需求的自住型购房者。尽管开盘价格相较周边其他项目并没有明显的优势，但凭借自身的良好区位条件与品质，仍获得购房者的认可。



### 徐汇天悦（认筹率 135%）——地段稀缺优势

项目地处新房资源已极为稀缺的徐汇区内中环地区、位于南站板块，主力户型为 99~161 m<sup>2</sup> 的 3 房和 4 房，网签均价为 97,906 元/m<sup>2</sup>，尽管均价相较周边二手住房小区明显偏高，但成交表现仍然不错。从总价来看，小三房约 900 万左右就能入手，与区域内同环线动辄千万总价起步的新盘房源相比，仍然具有较高性价比；从项目自身的情况来看，其户型设计较为方正、尤其是小户型的三房产品也贴近主流市场需求，这类产品在徐汇区在售新盘中更为稀缺；再从周边配套情况看，项目处在成熟生活社区，基础配套丰富完善、步行可至轨交 12 号线虹漕路站，且项目北面另有规划中的商业体，建成后将进一步提升配套水平。值得一提的是，该项目用地的成交楼板价也已高达 4.6 万元、从成本、收益的角度看，这一报价也属合理。



### 滨江凯旋门（认筹率 198%）——传统豪宅品牌优势

项目处在内环内的浦东陆家嘴滨江板块，此次二期加推、主力户型为 136~145 m<sup>2</sup> 的 2 房和 189~245 m<sup>2</sup> 的 3 房，网签均价为 138,401 元/m<sup>2</sup>。作为处在传统豪宅区的标杆新盘，其所拥有的绝对地段优势、江景资源、高端会所配套等，都是其作为豪宅而被高端购房者所认可的重要因素，同时此番二期报价相较一期并未出现明显上涨，因此仍然获得了较好的销售回报。



## (2) 5月新开盘项目简析

与4月相比，5月份上海新盘开盘的项目数量有所下降，且外环以外的项目占比明显提升，致使整体的认筹情况也表现一般，仅个别项目出现认筹数超过供应套数的情况，延续了前期市场两极分化的态势，市区、郊区项目表现各异，部分中心城区的项目认筹表现不佳，而个别远郊外围地区的项目则意外获得热捧，这一情况与4月也有所不同。

楼盘名	区域	板块	环线	状态	开盘报价	认筹率
外滩豪景苑	虹口	北外滩	内环内	加推	11万元/平	47%
中兴路一号	闸北	不夜城	内环内	新开	12万/平	30%
复地雅园	黄浦	黄浦滨江	内环内	加推	12.6万/平	240%
静安天御	闸北	不夜城	内环内	新开	12.58万/平	48%
恒盛尚海湾	徐汇	龙华	内中环	加推	12.5万元/平	194%
阳光城愉景公馆	浦东	周康	中外环	新开	6.17万/平	——
宝林枫景苑	宝山	淞宝	中外环	新开	5.5万/平	——
龙湖春江天玺	奉贤	金汇	外郊环	加推	3.94-4.84万/平	——
万科青藤公园	闵行	吴泾	外郊环	加推	4.88万/平	92%
龙湖春江天越	奉贤	金汇	外郊环	加推	3.4-4.5万/平	——
绿宝锦庭	浦东	周康	外郊环	加推	6.2万/平	269%
大华锦绣四季	宝山	顾村	外郊环	新开	4.5万/平	19%
海玥虹桥金茂悦	青浦	青浦北部	外郊环	新开	4.45万/平	53%

楼盘名	区域	板块	环线	状态	开盘报价	认筹率
象屿滨江悦府	奉贤	金汇	外郊环	新开	3万元/平	27%
海玥瑄邸	浦东	惠南	外郊环	加推	3.4万/平	——
金臣颐墅	青浦	赵巷	外郊环	加推	6.6-7.8万/平	100%
湖畔天下瑞珑	嘉定	南翔板块	外郊环	加推	5.5万/平	54%
城开云外	闵行	颛桥	外郊环	加推	6.48万/平	36%

典型个案简析：

### 中兴路一号（认筹率 30%）——房价难以支撑地段价值认可度

项目处在原闸北区的不夜城板块，户型设计较为多样、从 50 m<sup>2</sup> 的 1 房~210 m<sup>2</sup> 的 4 房均有覆盖、跨度较大，适合多样化的住房需求，当前网签均价达到 108,788 元/m<sup>2</sup>、已明显低于开盘报价，尽管对于内环内的项目而言，这一报价并不算过高，但其销售表现却颇为不佳，主要也是受限于项目自身的因素。与周边的一、二手住宅相比，其单价也明显偏高，同时项目周边老旧小区较多、部分地块待拆迁，故虽然地处新房资源极为稀缺的内环内，但区域环境整体较差仍是明显短板；另一方面，项目建筑属于点式高层、得房率低，并使得部分单元采光较差，因此尽管项目隶属品牌开发商，拥有高品质的物业管理服务，且采取精装交付，也难以扭转销售颓势，与绝大多数的市中心项目形成鲜明对比。





### 绿宝锦庭（认筹率 269%）——老牌标杆热门项目，交通配套未来可期

项目处在外郊环地区、位于原南汇区的周康板块，开盘房源均为精装交付，主力户型为 118~166 m<sup>2</sup> 的 3 房和 4 房、网签均价为 60,534 元/m<sup>2</sup>、总价约在 700~900 万元/套，适合当地的中高端改善型购房需求，此番新推的 100 套房源在推出当月已基本售罄。绿宝园是板块内知名度较高的标杆楼盘，小区容积率低、绿化率高，整体品质较好；项目距离在建的轨交 18 号线沪南公路站仅约 700 米，虽此处远郊地区，但未来公共交通出行便捷度将大幅提升，也是近期开盘的外围项目中表现最佳的项目。



### ※6月新开盘：三湘印象名邸（认筹率 673%）——板块房价天花板

值得一提的是，仅时隔一个月，前滩地区又再度出现“日光盘”，即 6 月上市的三湘印象名邸，认筹率更高达 673%。该项目与东方惠礼处同一供需圈，开盘报价达 121,800 元/m<sup>2</sup>，明显高于周边其他住宅项目、已创下前滩地区的房价新高，不过该项目用地曾在 2014 年以高达 113.76% 的溢价率成交、最终楼板价达到 66,629 元/m<sup>2</sup>，地价房价比已接近 55%，从成本、收益的角度看定价尚属合理。即便定价明显偏高仍获得市场的热捧，除所处板块规划红利的因素外，与项目自身的产品定位与品质也有关，项目中 200 m<sup>2</sup> 以上四房及复式的户型总占比高

达 66.2%，产品均以精装交付、标准达到 8,000 元/m<sup>2</sup>，可见其定位属于高端系列，故更易受到高端改善型购房者的青睐。



综上，从市场个案的情况来看，当前上海新增商品住宅市场的上涨行情仍然是由部分热门项目的良好去化所导致，表明当前购房者仍然较为理性、盲目入市的情况较少。目前来看，入市定价、周边配套、区域环境、项目品质等具有明显优势，或所处区域未来具有规划发展潜力的优质项目，方能获得购房者的青睐，而这也正是楼市健康运行的重要标志，因此仅凭近两个月的成交量环比出现快速上涨，就做出上海楼市已全面回暖的判断显然并不准确。

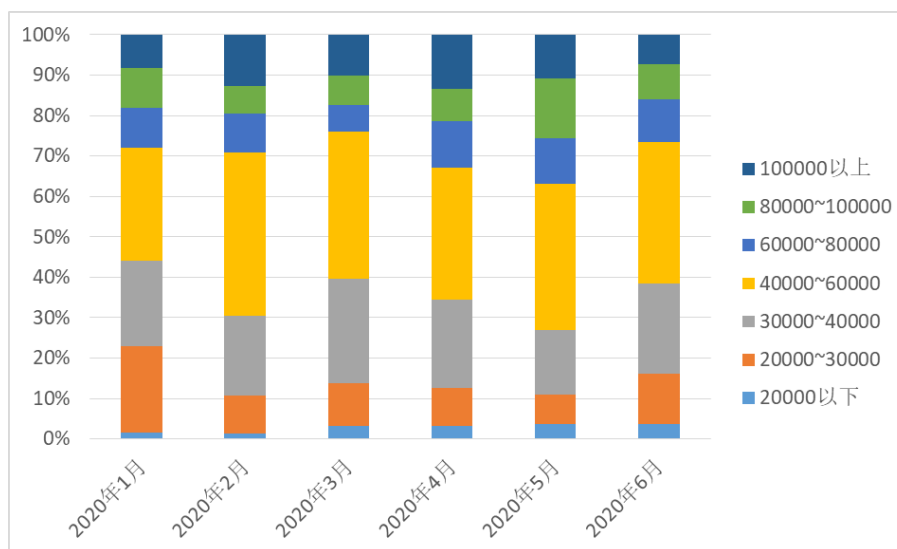
### 3、购房者偏好分析

从上述对 4、5 两个月新开盘项目的简析可见，近期上海新房市场上外环以内、尤其是中环以内的中高端项目推盘力度明显加大，不少豪宅项目也积极入市，经历了前期较为充足的蓄客期，开发商们对行情预期已趋于好转，这些中心城区的项目也大多以高认筹率予以回报。我们将从新房各细分市场的交易情况，进一步印证这两个月究竟是哪些客群推升了行情快速上涨。

首先，从单价段占比的情况看，4、5 两个月单价 8 万元/m<sup>2</sup> 以上的项目成交套数占比相较前期有明显提升，其中 4 月份 10 万元/m<sup>2</sup> 以上的项目占比达到 13.29%、创近半年新高，5 月份 8~10 万元/m<sup>2</sup> 的项目占比高达 14.83%、同样为近半年最高，10 万元/m<sup>2</sup> 以上项目的占比也仍在 10.82% 的高位。总体来看，5 月份

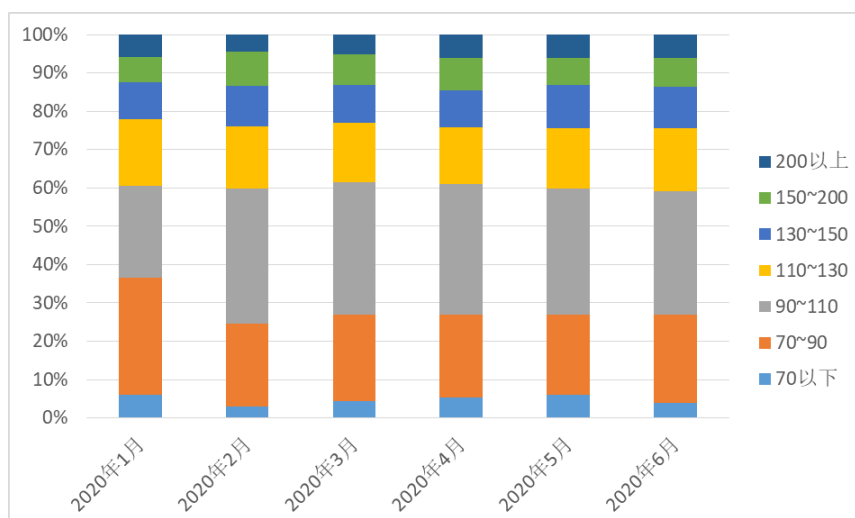
单价 6 万元/m<sup>2</sup> 以上的项目成交占比明显高于近半年的其他单月，在单月成交量绝对值显著提高的前提下，足见中、高端项目的成交放量力度之大，也在相当程度上助推了近期量、价齐涨，与当期新房开盘的情况相一致。来到 6 月，8 万元/m<sup>2</sup> 以上的中高端项目成交占比明显被挤占、占比相较 5 月缩小近 10 个百分点，而 2~3 万元/m<sup>2</sup> 的低端刚需项目的比重则扩大了约 5 个百分点。

近半年商品住宅成交单价段占比走势



从面积段占比的情况看，同样也体现出了前期中高端市场的活跃。4、5 两个月，200 m<sup>2</sup> 以上的大户型成交占比均超过了 6%、高于今年前三个月的月均水平，其中，5 月份 130~150 m<sup>2</sup> 的中大户型成交占比更达到了 11.4% 的高位、为近半年的新高。6 月，中高端项目活跃度有所降低、70~90 m<sup>2</sup> 的小户型产品成交占比达到 23.05%、为二季度最高。

近半年商品住宅成交面积段占比走势



在 4、5 两个月，新开盘项目中占据相当比例的中心城区中高端项目，已经充分体现在实际成交中。疫情以来，上海中高端新房市场表现颇为活跃，改善型购房者、豪宅购房者入市意愿颇为强烈，显示出了强劲购买力，并呈现出明显供不应求的态势。与普通刚需购房者相比，这一类购房者中更不乏是出于对资产重新配置的需求，上海市中心的新房向来是高度稀缺的资源，在楼市调控持续高压的态势下，这类高端住宅项目即便难以出现明显的增值可能，但未来保值、抗跌的能力依旧获得各方高度认同，尤其在国内外经济形势复杂多变的当下，投资避险情绪的进一步升温也相应助推了中高端住宅市场的回暖。

## 五、商办市场分析

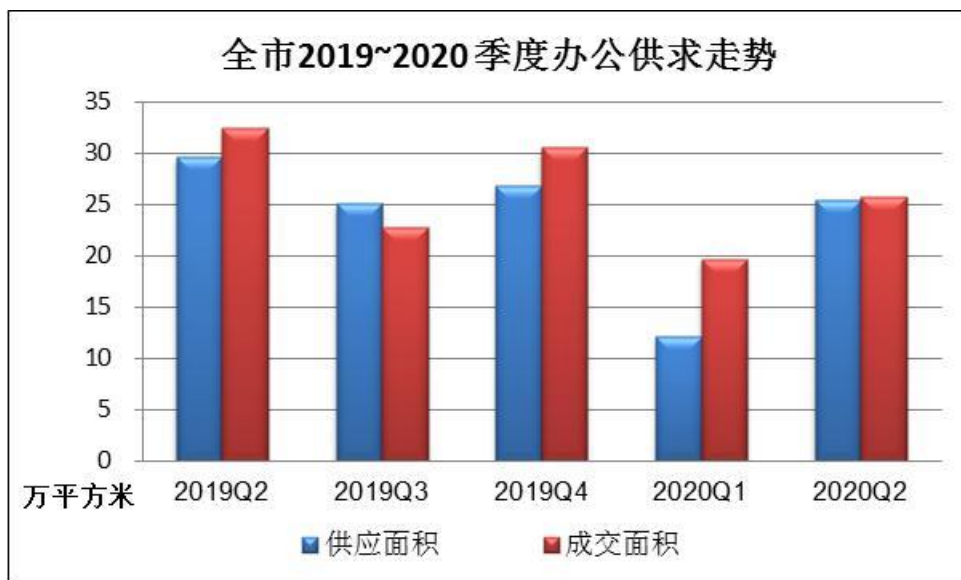
### （一）二季度及上半年全市商办市场

#### 1、供求情况

2020年二季度，商办物业市场逐步复苏，供求体量环比出现不同程度的回升，但仍未恢复到往期水平，不及2019年同期数据。

2020年二季度，办公物业供应面积为25.5万平方米，环比上涨81.57%，同比下跌13.84%；成交面积为25.68万平方米，环比上涨30.75%，同比下滑19.89%。二季度，本市办公用房市场供应前三区域为嘉定、青浦、黄浦，该三个区的供应总量占到全市的七成以上，其中供应最大的静安区体量在7.17万平方米，其后为青浦区、黄浦区，供应量分别在6.12、5.29万平方米；本季度共有8个区有新增供应入市。二季度全市办公物业交易量基本与新增供应持平，中心城区黄浦区凭借办公销冠项目绿地外滩中心的带动，以5.29万平方米的交易量夺得全市办公物业销量第一，排名二、三位的则是浦东新区和静安区。

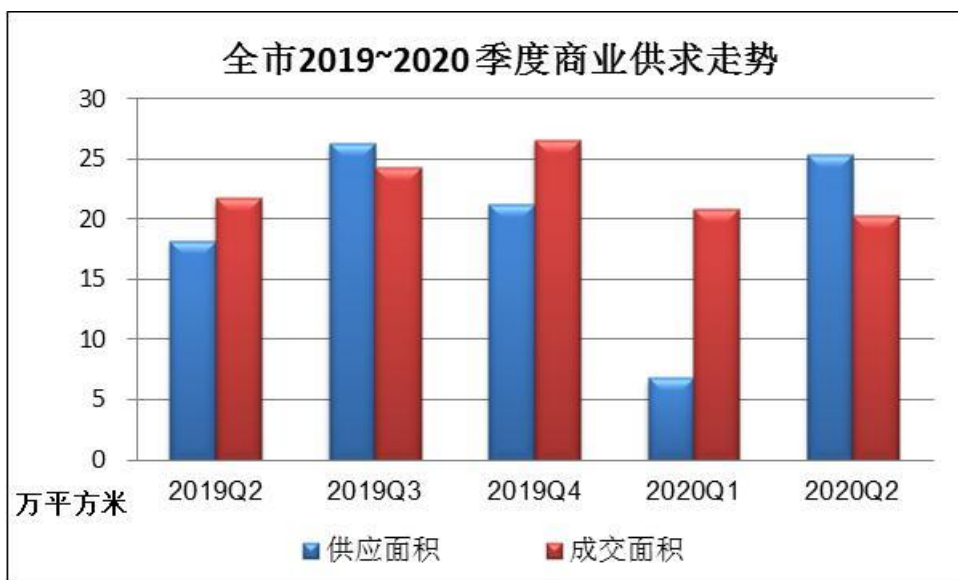
一、二季度办公用房市场虽有逐步复苏的现象，但是整体表现仍不如2019年同期，2020年上半年，全市办公用房市场新增供应面积为39.54万平方米，同比下滑29.83%，成交面积为45.32万平方米，同比下跌30.03%



商业用房市场，二季度供应面积为25.33万平方米，环比大涨273.37%，同比增加38.37%；成交面积为20.33万平方米，环比下跌5.19%，同比下跌2.74%。全市供应市场中，虹口区供应量最大，达18.35万平方米，全凭瑞虹新城六期配

套商业项目大体量供应入市的支撑；然后依次为嘉定区和松江区。成交方面，在民乐城康苑<sup>1</sup>等南北片区多个商业项目的合力销售下，浦东新区夺得全市成交头名，交易量为 3.92 万平方米，闵行区、松江区分居二、三位。

商业用房一季度新增供应大幅下滑，致使半年度供求市场双双下挫。2020 年上半年商业用房新增供应面积 32.25 万平方米，同比下跌 34.96%；成交面积为 41.22 万平方米，同比下跌 17.22%。



## 2、价格情况

二季度全市办公用房成交金额为 123.95 亿元，环比微跌 3.05%，同比上涨 6.92%；成交均价 48,269 元/平方米，环比下跌 25.86%，同比上涨 33.46%。二季度黄浦区以 46.54 亿元的成交总额荣登全市榜首，浦东、静安两区分列二、三位。

全市商业用房二季度的成交金额为 55.79 亿元，环比上涨 25.47%，同比下跌 33.15%；成交均价为 27,448 元/平方米，环比下滑 29.49%、同比上涨 29%。本季度浦东新区成为全市各区成交总金额的 highest，成交总金额达到 12.58 亿元，闵行、松江区分别位列第二、三位。

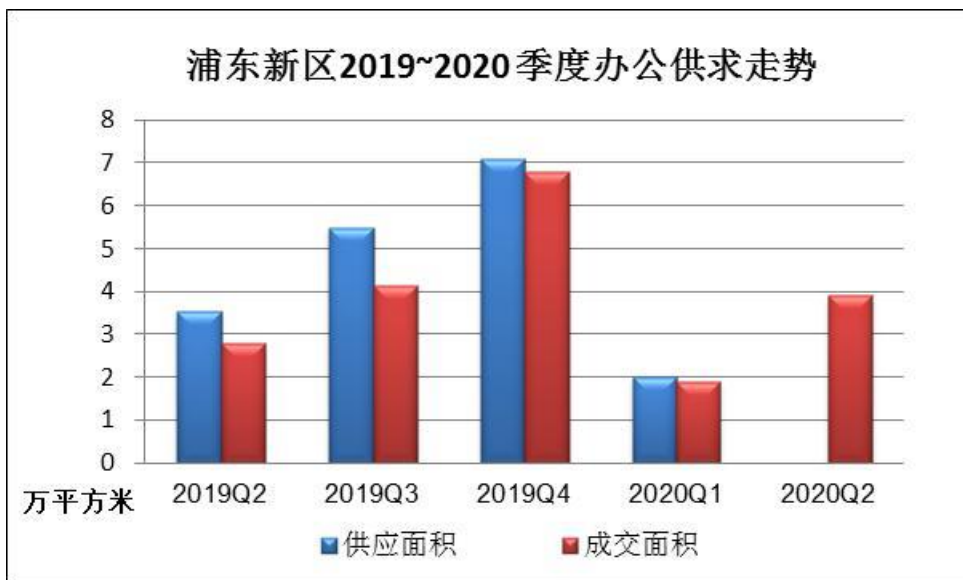
<sup>1</sup>二季度全市商业成交前五详见附表七



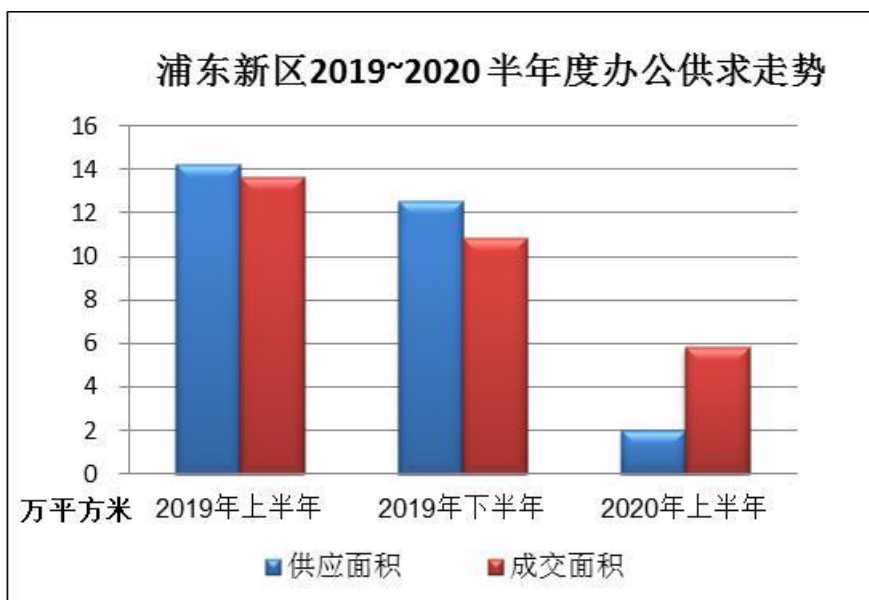
## (二) 二季度及上半年浦东新区商办市场

### 1、供求情况

浦东新区二季度办公用房无新增供应。成交面积为 3.91 万平方米，占全市总量 15%，同比上涨 44.92%。二季度浦东新区办公交易市场以去化库存为主，且同环比均有回升。



由于二季度无新项目入市，导致上半年浦东新区办公用房新增供应明显回调，上半年新增供应量在 2.03 万平方米，同比下滑 85.72%；成交 5.81 万平方米，同比下跌 57.4%。

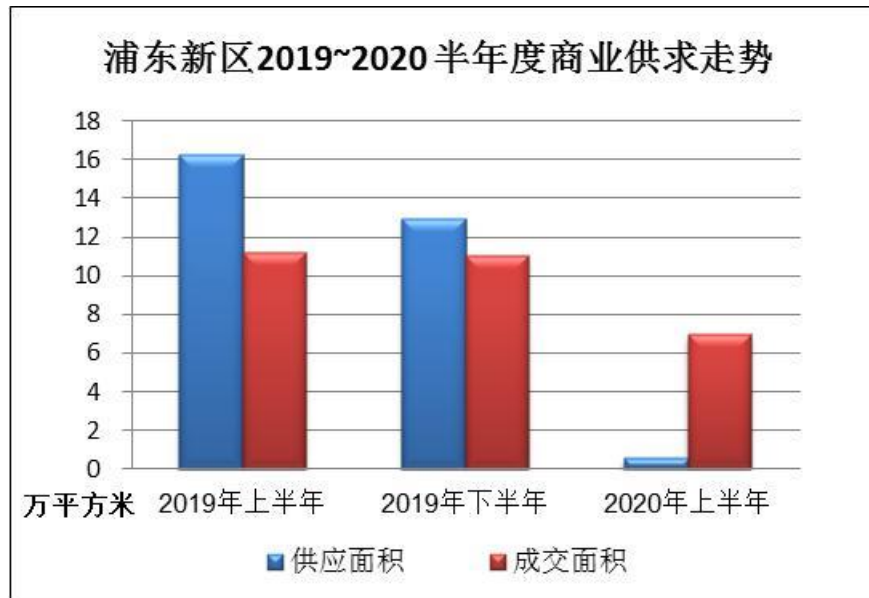


二季度商业用房新增供应为0.1万平方米,环比下跌79.44%,同比下跌98.92%,占全市总量的0.4%;成交面积为3.92万平方米,环比上涨30.4%,同比下跌19.74%,占全市总量19%。



由于一、二季度供应接连大幅缩水,上半年浦东商业用房新增供应下滑明显。浦东新区上半年商业用房新增供应总面积为2.03万平方米,同比下跌85.72%;成交总面积为5.81万平方米,同比减少57.4%。

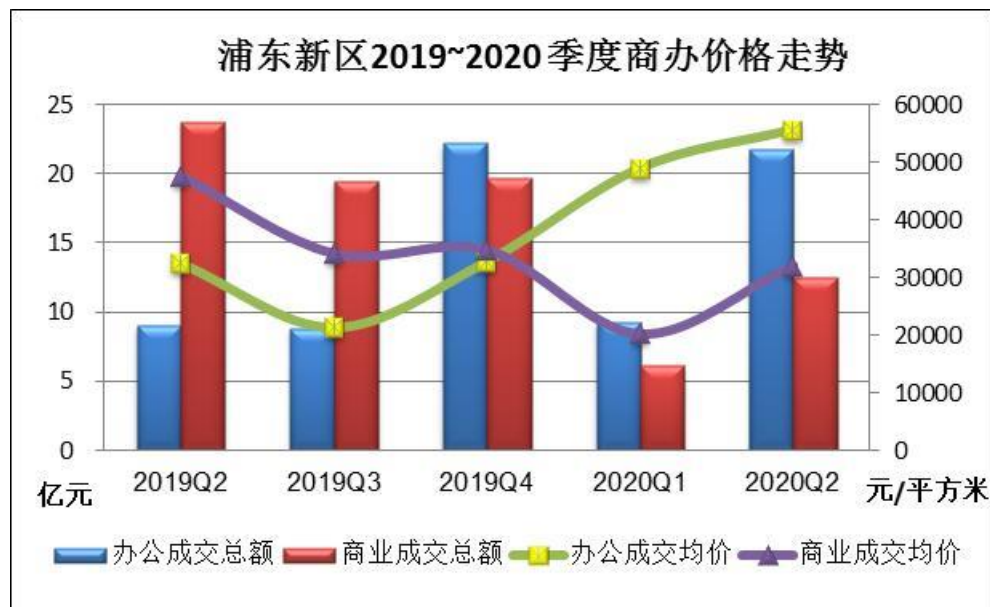




## 2、价格情况

浦东新区二季度办公物业成交金额为 21.79 亿元，同、环比大涨 144.9%、134.35%，位居全市各区县第二，占全市总量的 18%；成交均价为 55,725 元/平方米，环比上涨 13.6%，同比上涨 68.99%。

商业用房成交金额为 12.58 亿元，环比上涨 101.86%，同比下跌 46.3%，位居全市各区第一名，占全市成交总额的 23%；成交均价为 32,055 元/平方米，环比上涨 56.4%、同比下跌 46.3%。



2020 年上半年浦东新区办公、商业用房的成交总价均回落，成交均价方面办公用房不跌反升，商业用房持续走低。其中办公用房成交金额 31.09 亿元、同比减少 54.09%；商业用房成交金额 18.81 亿元，同比下滑 70.53%。办公用房成交均价，同比上涨 7.83%，在 53,546 元/平方米，而商业用房成交均价则同比下跌 45.61%至 27,009 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大三林板块，成交总量达 2.76 万平方米，全市季度办公销售第三名的晶耀名邸项目成为大三林板块夺得第一的主要支撑，单此项目的交易量已经达到 2.6 万平方米，成交均价为 66940 元/平方米。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。

本季度商业用房成交总量前三的板块分别是周康板块，惠南板块和临港新城

板块，本次均为南片区板块。

二季度周康板块成为浦东新区商业用房市场最热火的板块，成交总量为 1.17 万平方米，板块内依旧凭借周浦海印又一城等区域型购物中心持续销售，助推板块长期位居浦东新区商业销售前列；另外两个板块中，惠南板块主要受到民乐城康苑配套商铺销售的支撑，临港新城板块则是得益于多个区域购物中心和社区商铺的不俗表现。

### （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新增供应市场遭遇“滑铁卢”，不过办公用房成交逆势上扬。办公用房市场本季度无新增供应入市。成交方面，二季度办公用房成交面积为 3.33 万平方米，环比增加 85.41%，同比上涨 41.12%，成交房源 178 套，环比增加 223.64%，同比下滑 52.02%。

浦东北片区商业用房无新增供应；成交面积为 1.17 万平方米，环比增加 500.79%，同比下跌 55.35%，成交套数 76 套，环比增加 484.62%，同比减少 30.33%。



二季度南片区办公用房同样无新增供应入市；成交面积为 0.58 万平方米，环比增加 490.89%、同比上涨 71.69%；成交套数为 93 套，环比上涨 447.06%、同比上涨 89.8%。

浦东南片区商业用房新增供应仍无起色，二季度浦东南片区商业用房新增供应仅 0.1 万平方米，同比下跌 98.87%，供应房源 8 套，同比减少 99.48%；成交面积 2.75 万平方米，同比增加 21.66%，环比微跌 3.32%；成交套数 289 套，环比增加 60.56%，同比下跌 18.13%。



## 2、价格情况

二季度浦东北片区办公用房成交金额为 20.44 亿元，同、环比大涨 154.6%、125.85%；成交均价为 61,327 元/平方米，同比上涨 80.42%、环比上涨 21.81%。

浦东北片区商业用房二季度成交金额为 4.88 亿元，环比上涨 300.27%，同比下跌 68.89%。成交均价为 41,623 元/平方米，环比下跌 33.38%，同比下滑 30.33%。

浦东南片区二季度办公用房成交金额为 1.35 亿元，环比大涨 447.55%，同比上涨 55.11%。成交均价 23,341 元/平方米，环比下跌 7.33%、同比下跌 9.66%。

浦东南片区二季度商业用房成交金额为 7.69 亿元，环比增加 53.54%、同比基本持平，成交均价 27,973 元/平方米，环比上涨 58.81%、同比下跌 18.07%。



总结：进入 2020 年二季度，虽然全市商办用房交投数据不及同期水平，但市场已经呈现逐步复苏的走势，房企推盘意愿有所增强，二季度商办物业的供应量环比均有显著提升。而在多个优质项目交易的推动下，商办物业交易量相比一季度也有大幅回升，办公用房市场中成交主体为中心城区的优质高端项目，诸如黄浦绿地外滩中心、静安静安府等项目受到热销，这也带动办公用房二季度的成交金额和成交均价同比逆势上扬；商业用房市场中投资者偏向于风险较小、收益较为稳定的社区配套商铺项目，季度内远郊保障房配套商铺的交易量出现回升，导致整体商业用房的成交均价同比下滑。二季度浦东新区商办用房新增供应继续走低，不过交易市场表现较为出色，办公用房市场受到前滩项目的提振，同环比出现反弹；商业用房市场交易有所回暖，环比出现上扬。

目前国内金融环境相对宽松，加之随着扩大金融开放各项措施的效果显现，境内投资市场的关注度也在提升；但同时受疫情和国内外经济形势不确定性影响，因此投资者的避险需求相对强烈，整体心态偏于谨慎。下半年随着前期因疫情工期推迟项目的逐步入市，商办物业供应或持续走高，继而在优质项目的带动下，交易市场预计将再度上行。

## 结束语

2020年上半年，我国经济逐步克服疫情带来的不利影响，经济运行呈恢复性增长与稳步复苏态势，发展韧性和活力进一步彰显，经济增速先降后升，二季度主要经济指标恢复性增长、经济增速转正，基本民生保障有力，市场预期总体向好，社会发展大局稳定。展望下半年，随着“六稳”、“六保”政策落地，国民经济运行持续改善，或将进一步打开回升通道，同时，伴随着疫情反弹的可能性以及全球疫情大流行的威胁下，世界经济形势更为复杂并不排除步入大衰退的可能，都将对我国经济增长构成不小的威胁，而就业优先、“两新一重”建设、出口转内销将是下半年激发我国经济韧性的三大发力点，针对固定资产投资增速及消费增速的促进作用将显现，从而推动宏观经济的进一步回温。

上半年，楼市表现出了较为明显的“分水岭”行情，随着疫情控制得当，二季度行情迅速回升的态势较为强劲，尤其是国内部分城市出现了过热的行情。需要指出的是，部分城市在成交量的带动下均价也快速上涨，因此7月份起已有多多个地方政府陆续出台了升级版的调控措施，包括调整连续缴纳社保的时间、延长离异夫妻可再次获得购房资格的年限、延长商品住房转让年限等，都是旨在防止市场出现投机性的购房行为，防止行情进一步过热并维护前期的调控成果，因此预计下半年全国楼市调控的基调仍将以“稳中趋紧、因城施策”为主。

当前政策环境稳中偏紧、交易环境整体平稳，下阶段楼市成交量将由二季度的环比快速上涨过度到恢复平稳，甚至小幅回落的态势，源于前期新房市场上的集中新增供应以及二手住房市场上的高性价比优质房源已基本被去化，后续的有效供应难以及时补充，故使得成交量也难有进一步的放量空间。另一方面，在二手住房市场上，随着前期房源成交周期的明显缩短，不排除房东对于房价的又有新的预期，买卖双方对房价的预判产生一定的差异，尤其是在楼市调控仍然趋紧且无放松可能的前提下，或将进一步影响成交的释放。

# 附录

附表一 2020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 北片 区	浦东新区唐镇 PDP0-0403 单元 W15-01 地块 (“城中村”改造项目-虹一村、一心村地块)	居住用地	26322.3	1.8	120330	25397
浦东 北片 区	浦东新区唐镇 PDP0-0403 单元 W09-06 地块 (“城中村”改造项目-虹一村、一心村地块)	居住用地	41484.9	1.6	169962	25606
浦东 南片 区	浦东新区航头基地 C-9 地块	商业用地	5948.2	2	7856	6604
浦东 南片 区	浦东新区航头基地 G-4、G-5 地块	商业用地	17048.1	2.0、2.2	23964	6627
浦东 北片 区	浦东新区川沙华夏社区单元 (PDP0-0701) A01-02c 地块	征收安置房	27771.4	2	31938	5750
浦东 南片 区	临港泥城动迁安置六期 (重装备产业区 H17-01 地块)	征收安置房	68057	1.8	24121	1969
浦东 南片 区	临港南汇新城 WSW-C2-03 地块	商业用地	8003.4	1	8245	10302
浦东 南片 区	临港新城主城区 WNW-A1-12-1 地块	商办	7082.4	2.5	6413	3622
浦东 南片 区	临港新城主城区 WNW-A1-19-1 地块	商办	6358.3	2.5	5757	3622
浦东 南片 区	临港新城主城区 WNW-A1-2-1 地块	商办	11060.6	3	11579	3490
浦东 南片 区	临港新城主城区 WNW-A1-4-3 地块	办公楼	5101.5	2	7280	7135

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	临港 NHC10101 单元 06-01 地块	居住用地	31942.2	2.2	123940	17637
浦东南片区	临港 NHC10101 单元 09-06 地块	居住用地	18579.8	1.6	49385	16612
浦东南片区	临港科技城 D06-01 地块	居住用地	28319.9	1.2	43489	12797
浦东南片区	临港科技创新城 B02-02 地块	居住用地	32033.4	1.5	69142	14390
浦东北片区	浦东新区三林环外区域 PDP0-0802 单元 17A-01A、17A-03A 地块	商办	34766.4	2.5	73965	8510
浦东北片区	浦东新区高桥新市镇北 Y00-0402 单元 C02C-01 地块	居住用地	36584	2	210100	28715
浦东北片区	浦东新区川沙新市镇 C06-01、C06-02 地块	商办	27643.1	2	54910	9932
浦东北片区	浦东新区唐镇新市镇 D-04-10b 地块	其他商服用地	20031.7	1.5	30677	10209
浦东南片区	临港南汇新城 NHC10503 单元 14-02、17-02、20-01、22-01、23-01、24-01、25-01、26-01、27-01 地块	餐饮旅馆业用地；其他商服用地；商办；商住	473431.3	14-02 地块:4.5； 17-02 地块: 3.7； 20-01 地块:3.8； 22-01 地块:3.4； 23-01 地块:1.6； 24-01 地块:3.0； 25-01 地块:2.9； 26-01 地块:1.8； 27-01 地块:3.0	179734	4350
浦东南片区	临港南汇新城 NHC10503 单元 05-05、06-05、07-05、08-01、09-01、10-01、12-01、15-01、18-01 地块	商住办；餐饮旅馆业用地	476883.8	05-05 地块: 2.9； 06-05 地块: 1.8； 07-05 地块: 3.0； 08-01 地块: 2.7； 09-01 地块: 1.7； 10-01 地块: 3.0； 12-01 地块: 4.5； 15-01 地块: 3.7； 18-01 地块: 3.8	185125	4462



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	临港重装备产业区 H23-01 地块	商住	56943.4	2.5	81000	5690
浦东南片区	临港南汇新城 PDC1-0201 单元 WNW-A1-16-1、WNW-A1-23-1、WNW-A1-30-1、WNW-A1-30-2、WNW-A1-16-2、WNW-A1-17-1、WNW-A1-24-1 地块	商办, 居住用地	232780.5	WNW-A1-16-1 地块: 2.0, WNW-A1-16-2 地块: 2.0, WNW-A1-17-1 地块: 2.0, WNW-A1-23-1 地块: 2.0, WNW-A1-24-1 地块: 2.0, WNW-A1-30-1 地块: 2.0, WNW-A1-30-2 地块: 4.0	95783	5139
浦东北片区	浦东新区张江镇孙桥社区 A6-4 地块 (“城中村” 改造项目-劳动村 (部分) 地块)	其他商服用地	9441.4	1.2	4745	4188

附表二 2020 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	创兴绿洲康城	周康板块	50,981	620	62,077	31.65
2	公元 2040	祝桥板块	43,176	426	46,506	20.08
3	碧云尊邸	碧云板块	41,204	151	110,953	45.72
4	中集金地美兰城	罗店板块	40,404	440	42,910	17.34
5	万科天空之城	徐泾板块	35,721	303	57,805	20.65
6	中海汇德里	内普陀板块	33,714	344	103,826	35.00
7	瑞安瑞虹新城	四川北路, 四平路板块	33,701	211	108,896	36.70
8	同济晶萃	泗泾板块	32,989	349	44,939	14.83
9	新鸿基滨江凯旋门	陆家嘴板块	32,115	161	137,811	44.26
10	万科青藤公园	江川紫竹板块	30,967	252	47,799	14.80

附表三 2020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	创兴绿洲康城	周康板块	50,981	620	62,077	31.65
2	公元 2040	祝桥板块	43,176	426	46,506	20.08
3	碧云尊邸	碧云板块	41,204	151	110,953	45.72
4	新鸿基滨江凯旋门	陆家嘴板块	32,115	161	137,811	44.26
5	东方惠礼	大三林板块	30,146	441	93,616	28.22
6	申能凯利·海华府	花木、北蔡板块	25,836	217	83,737	21.63
7	保利首创颂	周康板块	20,191	207	64,056	12.93
8	世茂云图	周康板块	18,142	186	57,272	10.39
9	绿宝园	周康板块	17,948	116	60,926	10.93
10	御沁园	周康板块	17,153	118	50,732	8.70

附表四 2020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 (亿元)
1	花木、北蔡板块	-	46,165	88,733	40.96
2	碧云板块	43,756	45,090	111,732	50.38
3	陆家嘴板块	35,272	36,756	137,412	50.51
4	大三林板块	52,940	36,194	94,486	34.20
5	曹路板块	-	26,751	58,966	15.77
6	高桥、高行板块	44,705	13,597	51,490	7.00
7	张江板块	-	11,258	68,064	7.66
8	源深洋泾板块	-	8,464	112,746	9.54
9	川沙板块	-	4,390	33,706	1.48
10	南浦板块	-	2,815	98,068	2.76
11	世纪公园板块	-	2,074	105,096	2.18
12	金桥板块	-	807	44,079	0.36

附表五 2020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	周康板块	183,766	154,902	59,014	91.41
2	临港新城板块	23,843	61,023	31,086	18.97
3	祝桥板块	19,667	44,528	46,011	20.49
4	惠南板块	41,994	25,564	32,117	8.21
5	航头板块	-	15,157	47,012	7.13
6	新场板块	-	4,590	38,752	1.78

附表六 2020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	瑞安瑞虹新城	虹口	183,458
2	上海西环中心	嘉定	13,299
3	崇恒新天地生活馆	嘉定	12,432
4	建造马陆社区 17-2、17-6 地块商办项目(17-2 地块)	嘉定	6,835
5	绿苑新城	嘉定	6,191

附表七 2020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	浦航新城中城新苑	闵行	11,489
2	陈家镇裕安社区配套商品房八期	崇明	10,713
3	陈家镇裕安社区配套商品房七期	崇明	8,220
4	九亭时代中心	松江	7,481
5	民乐城康苑	南汇	6,870

附表八 2020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	万科翡翠滨江	浦东	22,167
2	九亭时代中心	松江	19,066
3	浦江邻里汇	闵行	18,718
4	上海西环中心	嘉定	18,160
5	周浦海印又一城	南汇	17,470

附表九 2020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	上海西环中心	嘉定	55,826
2	绿地外滩中心	黄浦	52,897
3	漕河泾赵巷商务园	青浦	49,706
4	隆视广场	闵行	20,921
5	阅江汇	宝山	12,719

附表十 2020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	绿地外滩中心	黄浦	52,897
2	静安府	静安	30,178
3	晶耀名邸	浦东	26,035
4	九亭时代中心	松江	21,378
5	银统大厦	长宁	10,910

附表十一 2020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	绿地外滩中心	黄浦	465,498
2	晶耀名邸	浦东	174,275
3	静安府	静安	117,693
4	九亭时代中心	松江	62,373
5	上海月星环球港	普陀	48,696

附表十二 2020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	民乐城康苑	南汇	惠南板块	6,870	7,059	4,849
2	周浦海印又一城	南汇	周康板块	6,138	28,465	17,470
3	万科翡翠滨江	浦东	源深洋泾板块	3,031	73,123	22,167
4	鑫龙花苑	浦东	川沙板块	2,653	12,000	3,184
5	三林新村	浦东	大三林板块	2,187	47,000	10,277
6	绿地缤纷广场	南汇	周康板块	1,609	34,205	5,505
7	吉宝汇锦城	南汇	新场板块	1,560	40,962	6,390
8	繁荣馨苑	南汇	周康板块	1,413	58,309	8,237
9	宏兆锦庭	南汇	临港新城板块	1,260	51,976	6,549
10	天和商业广场	南汇	祝桥板块	1,172	43,978	5,152

附表十三 2020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	晶耀名邸	浦东	大三林板块	26,035	66,940	174,275
2	海滨时代大厦	南汇	临港新城板块	3,341	23,320	7,792
3	地杰国际城	浦东	花木、北蔡板块	1,890	31,984	6,046
4	森兰美奂大厦	浦东	高桥、高行板块	1,433	32,400	4,642
5	陆家嘴国际华城	浦东	源深洋泾板块	1,260	50,822	6,405
6	天健浦荟大楼	浦东	大三林板块	1,061	54,559	5,790
7	金桥智汇商务园	浦东	金桥板块	670	50,789	3,402
8	中国铁建·临港17区	南汇	临港新城板块	565	14,614	825
9	恩然商业广场	南汇	周康板块	518	26,720	1,385
10	恒越华鼎广场	浦东	大三林板块	478	52,945	2,533



## 浦东新区房地产市场分析报告