



2020年第三季度

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 年三季度上海浦东新区 房地产市场报告

上海市浦东新区房地产业协会

2020 年 11 月 6 日

前言

2020年前三季度，我国GDP同比增长0.7%，其中三季度GDP同比上涨了4.9%，由此GDP增长实现了由负转正，从投资、消费、进出口等数据的表现来看，前三季度的经济可谓全面转好，我国经济运行确实已经基本摆脱了年初新冠疫情的影响，呈现出稳中向好、长期向好的趋势，表明我国的复工复产和经济恢复的情况符合预期。当前，我国工业、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高于GDP增速，投资增长由负转正，对外贸易保持增长，当季进出口总值、出口总值、进口总值均创下季度历史新高，继续发挥对经济增长正向拉动作用，当前我国整体经济持续呈现稳定恢复的状态，市场主体信心逐渐增强。

伴随着宏观环境整体趋于平稳，在房地产政策方面，三季度中央层面出台的一些行业政策更多的是偏向于制度建设与完善，这些制度的建成与完善都将对后期房地产市场的整体稳定健康运行起到关键作用。楼市调控方面，三季度的政策风格相较上半年已经出现了较为明显的变化，中央层面房地产工作座谈会再度重申“房住不炒”的基调，地方层面多个二、三线城市纷纷收紧了楼市调控政策，除传统的“限购、限贷、限售”外，还在土地出让市场、市场监管、无房家庭等方面予以了关注，充分体现出了抑制投机投资购房需求以及保障刚需群体的购房需求两方面的政策意图。上海作为一线城市各项楼市严控持续执行，使得楼市交易环境及调控预期也较为平稳，在避险情绪升温以及迫切的实际居住需求之下，购房需求在三季度进一步放量，二手住房市场的学区房热度仍并未降温，足见购房者对于住宅的潜在需求被充分挖掘。

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年三季度《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	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) 含住宅的混合用地市场	15
四、住宅市场分析	19
(一) 商品住宅市场	19
(二) 二手住房市场	26
(三) 季度市场关注	33
五、商办市场分析	44
(一) 三季度全市商办市场	44
(二) 三季度浦东新区商办市场	46
(三) 浦东北片区、南片区商办市场	49

一、宏观环境分析

（一）宏观经济运行情况

1、2020 年三季度经济运行持续恢复

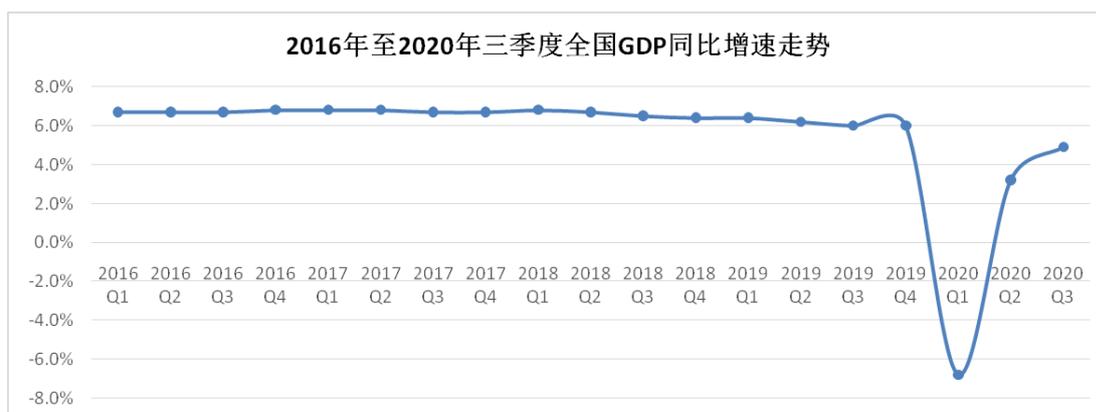
2020 年前三季度，统筹推进疫情防控和经济社会发展各项政策措施取得明显成效，消费信心逐步提升，企业生产经营状况持续改善，经济运行稳步恢复，经济增长由负转正。据初步核算，三季度我国 GDP 为 266,172 亿元，按不变价格计算，比 2019 年同期增长 4.9%，增速比二季度提高 1.7 个百分点，经济整体保持稳步回升态势。前三季度，我国 GDP 为 722,786 亿元，按不变价格计算，比 2019 年同期增长 0.7%，上半年为下降 1.6%，累计增速年内首次实现由负转正。其中，第一产业增加值 48,123 亿元，增长 2.3%；第二产业增加值 274,267 亿元，增长 0.9%；第三产业增加值 400,397 亿元，增长 0.4%。

三季度，各行业发展总体好转，生产形势总体回升。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 4.1 个百分点。第三产业对经济增长的贡献率为 45.4%，比二季度提高 12.8 个百分点。投资方面，投资增长由负转正，资本形成总额拉动 GDP 增长 2.6 个百分点，投资增速转负为正以及工业存货增长是资本形成拉动经济增长的主要原因。对外贸易保持增长，货物和服务净出口拉动 GDP 增长 0.6 个百分点，三季度进出口总值、出口总值、进口总值均创下季度历史新高，继续发挥对经济增长正向拉动作用。随着消费市场的逐步复苏，居民消费对经济增长拉动作用增强，三季度最终消费支出拉动 GDP 增长 1.7 个百分点，年内首次转正，较二季度上升 4.0 个百分点。

工业方面，复工复产不断推进，二季度以来规模以上工业企业复产水平持续好转，工业经济稳步恢复。截至 9 月下旬，73.2%的企业达到正常生产水平八成以上，部分企业持续满负荷生产，规模以上企业开工情况整体接近正常水平。前三季度规模以上工业增加值同比增长 1.2%，分季度看同比涨幅呈逐季回升态势，其中 9 月份增长 3.6%，较 8 月回升 1.3 个百分点。装备制造业增长加快，三季度增加值较二季度加快 2.3 个百分点，高于 2019 年同期 3.7 个百分点，对工业生产增长的带动作用进一步增强。高技术制造业保持较快增长，9 月涨幅较上月有所回升，其中医疗仪器、电子通信设备连续 6 个月保持 8%以上的高速增长。新兴

产品增长动力强劲，9月份3D打印设备、平衡车、服务机器人、智能手表等新兴智能产品保持70%以上的高速增长，城市轨道交通车辆、充电桩等新基建产品增速均在20%以上。

总体来看，在一系列政策作用下，2020年前三季度我国整体经济呈现出持续稳定恢复的态势，经济增速由负转正，随着需求逐步回暖、产业循环持续改善、市场主体信心逐渐增强，预计下一阶段的经济运行也将有能力保持目前的发展态势。



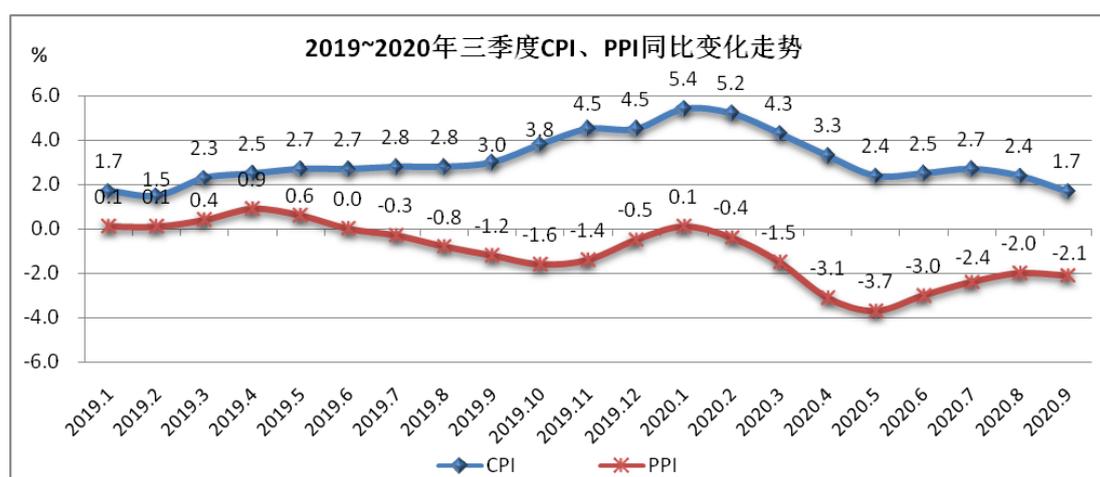
2、2020年三季度全国价格变化走势相对平稳

2020年以来，各地区各部门统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，市场供求关系总体稳定，前三季度CPI同比涨幅回落，PPI降幅收窄。分月看，CPI同比涨幅从3月份开始逐月回落，6、7月份涨幅略有扩大，8月份同比涨幅再次回落，9月份回落至1.7%；PPI同比降幅6月份后逐月收窄，8月份收窄至2.0%，9月份PPI同比下降2.1%，比5月份最低点收窄1.6个百分点。

消费领域，食品价格是影响CPI走势的主要因素。前三季度，食品价格比去年同期上涨14.3%，涨幅比上半年回落1.9个百分点，影响CPI上涨约2.92个百分点。其中，猪肉价格上涨82.4%，涨幅比上半年回落21.9个百分点。今年前两个月猪肉价格上涨较快，同比涨幅一度高达135.2%，随着生猪生产持续向好，各项保供稳价措施不断发力，猪肉价格同比涨幅逐步回落。同时，今年汛期降水量偏多，多地发生洪涝灾害，不利于鲜菜生长和储运，近几个月鲜菜价格涨幅较高。非食品价格变动较小，前三季度涨幅比上半年回落0.2个百分点。服务业生产经营逐渐恢复，医疗服务、教育服务和养老服务等受疫情影响相对较小，价格

均小幅上涨；受商场客流量减少影响，家用器具、鞋类、服装、家具及室内装饰品等价格出现微降；受国际原油价格变动影响，汽油、柴油和液化石油气价格有所下降。扣除食品和能源价格，前三季度核心 CPI 上涨 0.9%，涨幅比上半年回落 0.3 个百分点。

生产领域，价格降幅有所收窄。在疫情冲击、产油国“价格战”等多重因素叠加影响下，国际原油价格震荡下跌，导致国内石油相关行业价格下降较多。石油和天然气开采业、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价格均下降，合计影响 PPI 下降约 1.31 个百分点。房地产和汽车等行业逐渐复苏，对金属产品的需求增加，带动黑色金属冶炼和压延加工业、有色金属冶炼和压延加工业等相关行业价格降幅收窄。



(二) 房地产市场状况

1、2020 年三季度全市房地产投资情况

2020 年三季度，全市房地产开发投资持续恢复，前三季度投资总量同比增长 10.0%，增速较去年同期提高 6 个百分点、较上半年提升 3 个百分点。分类型来看，住宅投资基本恢复，投资总额增速由负转正、为 0.1%；办公楼和商业用房投资回升明显，投资额分别同比增长 21.4%和 24.0%，与上半年相比增幅分别扩大 8.3 个和 2.3 个百分点。

2020 年三季度全市房地产投资情况

类型	同比增长 (%)
住宅	0.1
办公楼	21.4

类型	同比增长 (%)
商业用房	24.0
合计	10.0

2、2020 年三季度浦东新区房地产投资情况

2020 年前三季度，浦东新区的房地产投资同比整体呈现出小幅上涨的态势，其中仅住宅类的投资出现下滑、保障性住宅的投资量同比下滑较为明显，而办公楼与商业用房的投资增速均较为强劲，从而使得房地产总体投资仍然呈现正增长的态势。

2020 三季度浦东新区房地产投资情况

类型	金额 (亿元)	同比增长 (%)
住宅	320.62	-17.4
保障性住宅	128.27	-19
办公楼	159.06	93.6
商业用房	90.24	65.8
总计	689.23	7.3

3、2020 年三季度浦东新区房地产开发情况

2020 年前三季度，浦东新区的房地产施工量整体走势平稳，各类型的房地产施工量同比均呈现出正增长的态势，办公楼的施工量涨幅仍然最大、与上半年的情况一致，住宅类的施工量同比涨幅较上半年扩大了 2.5 个百分点，商业用房的施工量同比涨幅较上半年扩大近 10 个百分点。

2020 年三季度浦东新区房地产施工情况

类型	面积 (万平方米)	同比增长 (%)
住宅	1,759.06	8
保障性住宅	1,072.27	19.9
办公楼	631.53	29.4
商业用房	338.29	16.4
总计	3,522.37	14.5

从竣工情况看，2020 年前三季度浦东新区整体同比仍呈现下滑的态势，不过同比下滑的幅度相较上半年已经缩小了 36.3 个百分点。其中，保障性住宅的竣工量同比大幅增加 218.4%、涨幅明显高于其他类型，且高出上半年 166.7 个百分点。办公楼的竣工量同比也由上半年的负增长转正、商业用房的竣工量降幅则

缩小了 45.7 个百分点。

2020 年三季度浦东新区房地产竣工情况

类型	面积（万平方米）	同比增长（%）
住宅	116.89	-21.7
保障性住宅	36.65	218.4
办公楼	16.04	5.2
商业用房	16.77	-30.1
总计	206.64	-16.6

总结：前三季度，统筹推进疫情防控和经济社会发展各项政策措施取得明显成效，消费信心逐步提升，企业生产经营状况持续改善，经济运行稳步恢复，经济增长由负转正。前三季度 GDP 较上年同期增长 0.7%，累计增速年内首次实现由负转正，经济整体呈现回升态势。从经济结构来看，第一产业增加值增长 2.3%，第二产业增加值增长 0.9%，第三产业增加值增长 0.4%。三季度，各行业发展总体好转，生产形势总体回升。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。投资增长由负转正，对外贸易保持增长，三季度进出口总值、出口总值、进口总值均创下季度历史新高，继续发挥对经济增长正向拉动作用。规模以上企业开工情况整体接近正常水平，装备制造业增长加快，高技术制造业保持较快增长，新兴产品增长动力强劲。

总体来看，在一系列政策作用下，2020 年前三季度我国整体经济呈现出持续稳定恢复的态势，经济增速由负转正。随着需求逐步回暖、产业循环持续改善、市场主体信心逐渐增强。但需要注意的是，当前境外的疫情形势仍然比较严峻，国际环境不稳定、不确定性仍然客观存在，国内经济持续向好的基础还需要进一步巩固。下一步依然需要按照推动经济高质量发展和构建新发展格局的要求，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，筑牢民生保障基础，助力企业纾困解难，努力完成全年的目标任务。

二、楼市政策环境分析

（一）中央新出台楼市政策简析

1、互联网贷立新规，购房炒股均不可

银保监会于7月17日发布了《商业银行互联网贷款管理暂行办法》(下称《办法》)，合理界定了互联网贷款内涵及范围，明确风险管理要求，其出台将正式确立互联网贷款的地位，为商业银行互联网贷款业务发展提供政策依据，从根本上有助于互联网贷款业务长期健康可持续发展。

此次《办法》中首先是对互联网贷款进行了定义，在此定义之下为互联网贷款的范畴进行了框定，将一些业务排除在互联网贷款的范畴外。首先是在线上线下一结合，即贷款授信核心判断仍来源于线下的贷款；其次是评估登记等手续需要在线下完成的部分抵押质押品的贷款；最后是固定资产贷款，源于其涉及更多线下审查的内容。

互联网贷款业务具有高度依托大数据风险建模、全流程线上自动运作、极速审批放贷等特点，容易出现过度授信、多头共债、资金用途不合规等问题，因此为了防控潜在的业务风险，《办法》明确了互联网贷款小额、短期的基本原则，并相应地在资金用途管理方面提出了明确要求，指出不得用于房产、股票、债券、期货、金融衍生品等的投资。当前，越来越多的商业银行通过多种方式与第三方机构合作开展互联网贷款业务，以此为切入点对该领域的业务进行及时监管，有助于主流商业银行加强与互联网银行、金融科技合作，加快传统银行业的转型升级，提高在金融科技时代的创新和服务能力，更好地服务实体经济。

2、发改委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知

8月，国家发展改革委办公厅印发《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》，指出开展基础设施REITs试点，是贯彻落实党中央、国务院关于防风险、去杠杆、稳投资、补短板决策部署的有效政策工具，是投融资机制的重大创新，有助于盘活存量资产，广泛调动各类社会资本积极性，促进基础设施高质量发展。

自今年 4 月底出台《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》，之后起草《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（征求意见稿）向社会公开征求意见，此次再度出台重要指导性政策文件《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》（以下简称《通知》），旨在对 4 月首个政策进行更为细化的补充说明，为基础设施领域 REITs 项目试点开展明确操作流程。

《通知》首先明确基础设施领域 REITs 试点区域范围，包括京津冀、长三角等国家重大战略区域中的国家发展改革委确定的战略性新兴产业集群，或《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》确定的开发区范围内。其次确定试点的重点聚焦行业，涵盖仓储物流项目；收费公路、铁路、机场、港口项目；数据中心、人工智能、智能计算中心项目；5G、通信铁塔、物联网、工业互联网、宽带网络、有线电视网络项目；智能交通、智慧能源、智慧城市项目等 7 个行业，可以发现其中除了传统基础设施行业外，还涉及新基建行业板块和新兴产业类基础设施。同时《通知》还提出可以涉及 PPP 项目，但是需满足收益、运营等一系列要求，这或为长久以来 PPP 项目融资难的问题带来转机。不过《通知》也强调酒店、商场、写字楼、公寓、住宅等房地产项目不属于试点范围，可见政府在该领域试点中采取审慎的态度。

3、住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》

9 月 7 日，住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）向社会公开征求意见，意见反馈截止日期为 2020 年 10 月 8 日。《征求意见稿》共计八章 66 条，并明确加强对租赁机构的监管、强化突出对租赁企业扶持措施以及加大对承租人权益的保障等内容。

该份《征求意见稿》中针对当前长租公寓市场上的“高进低出、长收短付”、“租金贷”等备受关注的常见问题与经营风险作出了相关规定，明确提出支持金融机构对住房租赁的金融产品和服务、支持发展房地产投资信托基金、支持住房租赁企业发行企业债券和公司债券等，可见是直击了当前租赁住房市场上的痛点，旨在规范这一领域的金融市场操作流程，并且疏通了企业对于融通资金的诉求，可谓是保障了企业与个人租客双方的利益。

近几年，随着住房租赁需求的不断壮大，越来越多的企业开始渴望能够享受到一波行业红利，因此市场的参与主体种类与数量也在不断扩大，企业化、集团化的运营行为正在加速推进，而原本租赁住房市场的指导与监管仍只停留在个人租赁交易层面，当前针对整个行业的监管出现了明显的缺失，已经令一些房东和租客的利益明显受损。此次出台的《征求意见稿》将有效推动住房租赁市场监管的制度化与常态化，其从出租和承租、租赁企业与经营活动等方面对市场的各类主体行为进行了规范和约束，这对于租赁住房市场的平稳有序运行具有长远意义。

（二）地方出台的楼市新政简析

1、深圳推出八项措施精准调控楼市

随着疫情影响减弱，部分城市楼市回暖显著，为遏制短期投机需求，7月已有多个城市发布楼市调控，15日深圳也加入这一行列，市住房建设局、市规划和自然资源局等八部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（下称《通知》），对楼市限购、限贷和限售三个方面的政策进行调整。

此次《通知》中涉及的调控新方案主要涉及调整限购年限与税收。首先，限购年限的调整体现在深圳户口居民购房须落户满3年，且在该市连续缴纳36个月及以上个税或社保；离异夫妻任一方3年内购房，住房套数均按离异前家庭总套数计算。其次，税收方面是指在二手住房交易计税参考价格更接近市场价、将个人住房转让增值税免征年限由2年调整到5年。

深圳楼市调控升级主要是基于当地楼市行情的状况而定的，自疫情减弱后，深圳二手住房市场快速恢复，各项指标增速均领先其他城市，据统计，其上半年成交套数同比涨幅高达40%，明显高于北京和上海，且均价涨幅也达到了8%，此次新政的亮点即是提高了购房门槛，还堵住了潜在的政策漏洞，以防止通过落户、离婚等方式投机购房。深圳作为国内楼市调控的重点城市，此番对调控进行升级对于全国楼市而言无疑具有重要的风向标意义，旨在重申房住不炒的底线思维，同时也充分体现出当前楼市调控“因城施策”的灵活性，尤其是在宏观金融层面货币宽松的背景下，部分楼市也的确面临着一定的上涨隐患，深圳楼市调控的大升级也为其他城市敲响了警钟。

2、南京优化土拍措施，达最高限价后竞人才房面积改为摇号

8月18日上午，南京发布的今年第九号土地出让公告中明确指出，涉宅地块达到最高限价后，将不再竞争人才房面积，而是改为通过现场摇号方式确定竞得人，同时提高对竞买资金的要求，限制竞买数量。

实际上南京在2016年土地竞拍的时候也出现过住宅用地达到最高限价后改为摇号的情况，但是当时仅作为个别案例操作，后期并未在土地交易市场中铺开；而近期由于疫情影响逐渐淡去，南京土地市场热度攀升较快，为达到“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，南京政府此次对于住宅（商住）用地的出让再提要求，其中重要一点就是后期住宅（商住）用地竞拍达到土地出让最高限价时仍有竞价的，将通过现场摇号方式确定竞得人。考虑到摇号存在一定运气成分，为将该因素影响最小化，南京本次还对竞买人提出了多个要求，诸如严格开发资质、提高竞买资金要求、限制竞买地块数量等，多管齐下把控土地竞买人的数量和质量，促使整体土地交易市场更趋理性和稳定。

而在此之前南京住宅（商住）用地竞拍采用的是地块达到最高限价后竞争人才房面积的方式，但房企配建的人才房是无偿移交给政府，人才房面积的攀升实际就是在增加房企成本，压缩利润空间，由于地块竞争而产生过高的人才房配建面积，将可能导致房企会通过降低房屋品质来提高利润，不利于市场发展。现在达到最高限价后摇号的方式，或更有利于房企专注住房品质，推动楼市的高质量发展。

3、阿里进军房产界，成立房产部门3年收入全补贴购房者

9月16日，阿里天猫宣布正式成立房产部门，与易居联合推出“天猫好房”，并共同发布“不动产交易协作机制”（ETC）。未来，将打通整个看房、购房的全链路，一起打造“智能售楼处”，让消费者可以在线上完成从看房、定金认购到金融服务的全过程。

房地产电商这一行业在近几年进入快速发展阶段，尤其是在此前受到疫情影响，民众足不出户，线下看房买房难度显著提升，继而VR、AR看房需求飙升，直播卖房成为热点，也吸引了大量开发商、中介机构、服务平台企业加速布局房地产电商板块。阿里巴巴涉及房地产领域被大家所熟知的应该是在阿里法拍房，

今年上旬在疫情期间阿里也尝试与开发商合作，房产置业顾问通过淘宝直播“云卖房”的形式销售楼盘，取得不错的反响，此次与易居合作推出“天猫好房”可以说是在房地产电商领域的再度深化。

阿里作为电商巨头，拥有绝对数量的消费客群，其中将包含大体量的购房潜在需求，据“天猫好房”总经理介绍 2019 年有 8000 万的人在淘宝上看房，在线成交 15 万套房子；而易居深耕一手房代理，拥有丰厚的开发商、新房资源，两者强强联手是否能撼动目前贝壳的市场地位也是大家所关注的重点。从市场角度看，相比于“一家独大”的局面，购房者更愿意看到多平台竞争的局面，这样方能加快促进平台进步，为市场提供更高品质的服务。

据悉，“天猫好房”此次还宣布至少在未来的 3 年内不赚钱，所有收入 100% 补贴购房者，同时声称双十一也将成为新的房产狂欢节，天猫好房将拿出百亿补贴，在诸多亮点下，值得持续关注。

总结：2020 年三季度，中央层面出台的一些行业政策更多的是偏向于制度建设与完善，所涉领域包括互联网贷款、REITS、住宅租赁市场等，这些制度的建成与完善都将对后期房地产市场的整体稳定健康运行起到关键。此外，在楼市调控方面，三季度的政策风格相较上半年已经出现了较为明显的变化，从中央层面来看，房地产工作座谈会再度重申“房住不炒”的基调，坚持稳地价、稳房价、稳预期、因城施策、一城一策，采取差异化调控措施的思维；从地方层面来看，三季度以来全国多个二、三线城市纷纷收紧了楼市调控政策，除了传统的“限购、限贷、限售”外，还在土地出让市场、市场监管、无房家庭等方面予以了关注，充分体现出了抑制投资投机购房需求以及保障刚需群体的购房需求两方面的政策意图。

三、土地市场分析

(一) 经营性土地市场

1、全市三季度经营性用地情况

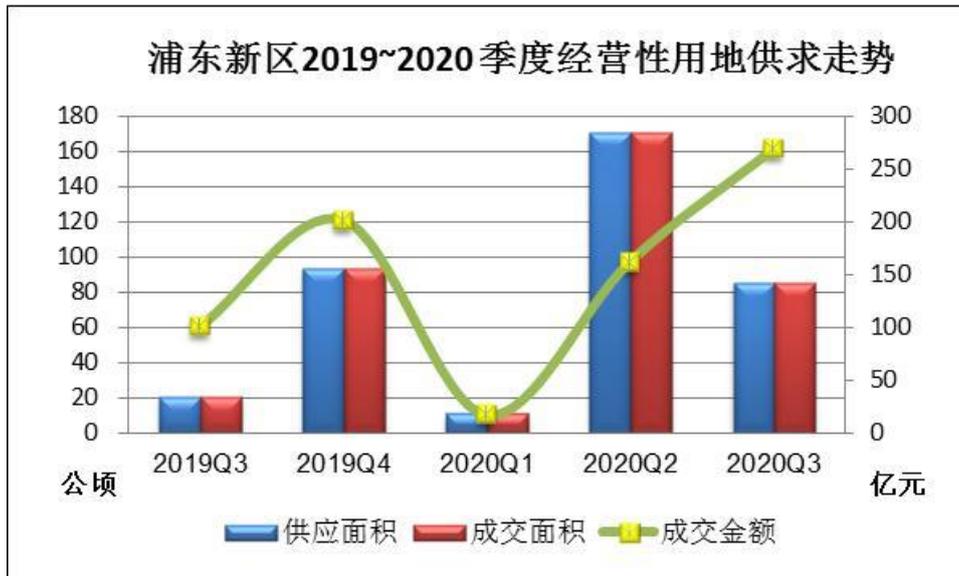
2020年三季度，本市经营性用地总共出让供应68幅土地，环比2020年二季度下滑8.11%，同比2019年三季度小幅增加1.49%；供应面积总共为264.03公顷，环比减少23.35%，相比2019年同期微跌1.73%。2020年三季度政府推地节奏放缓，整体经营性用地供应同环比均出现不同程度的下滑。

2020年三季度本市经营性用地总共成交68幅，环比减少2.86%、同比下滑1.45%。成交面积为256.96公顷，环比减少23.43%、同比下滑8.17%。三季度土地出让金为938.32亿元，环比上涨41.13%，相比2019年同期上涨58.3%。由于供应量的收窄，三季度经营性用地交易市场随之回落，但多幅热门高价商办用地、商品住宅用地的交易，带动季度土地出让金逆市上扬。

2、浦东新区三季度经营性用地情况

2020年三季度出让经营性用地26幅，环比上涨8.33%，同比2019年三季度上涨达420%，占全市出让地块数的38%；出让总面积为85.5公顷，同比大涨319.12%，占全市出让面积的32%。

浦东新区三季度成交26幅经营性用地，相比2019年同期上涨420%，占全市成交地块幅数的38%；成交总面积为85.5公顷，同比大幅提升319.12%，占全市总量33%；土地出让金总额为268.64亿元，同比涨幅为167.97%，占全市土地出让金总额的29%。



(二) 住宅用地市场

1、全市三季度住宅用地概述

本市三季度住宅用地总供应 37 幅，出让面积 160.2 公顷，占经营性用地总供应的 61%。其中，商品住宅用地供应出让 21 幅，出让面积为 98.43 公顷，同比分别小幅下调 0.3%、6.4%，三季度商品住宅用地供应出现阶段性回调。租赁住房用地供应 5 幅地块，出让面积为 13.99 公顷，同比减少 21.84%；而保障性用地供应出让 11 幅，出让面积为 47.78 公顷，同比下滑 51.9%。

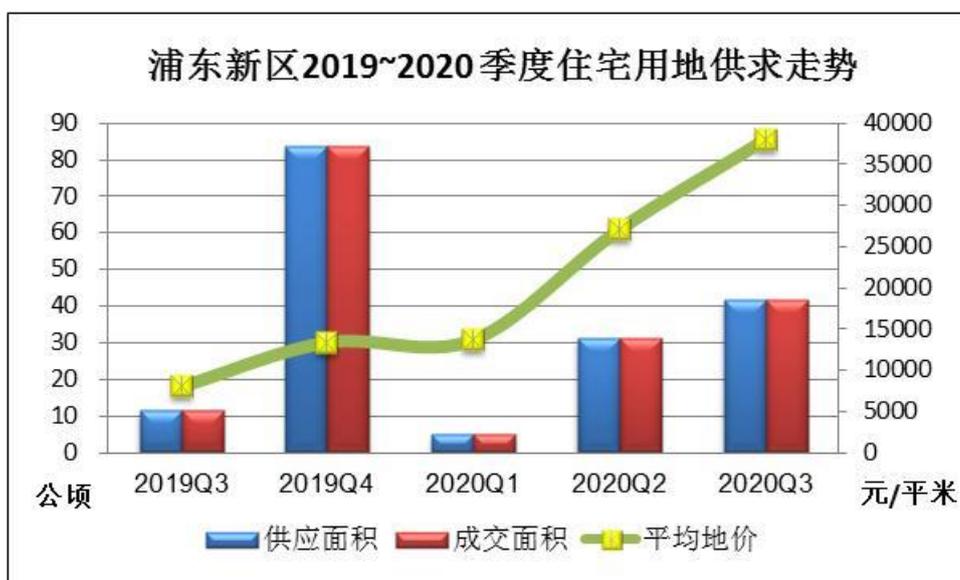


从成交情况来看，本市三季度共成交住宅用地 38 幅，成交面积为 156 公顷，占经营性用地总量比重的 61%。其中，商品住宅用地成交了 22 幅地块，成交面积为 94.23 公顷，同比下跌 12.87%；土地出让总金额 589.88 亿元，同比上涨 91.3%，

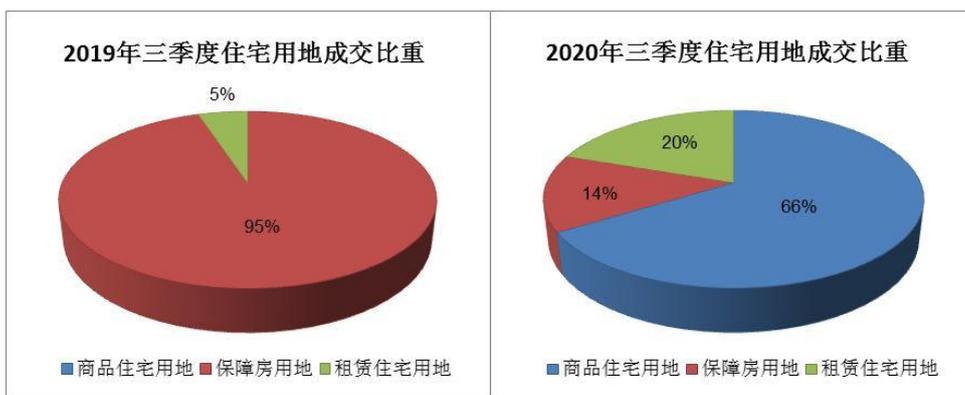
土地的平均成交地价为 62,600 元/平方米，同比大涨 119.55%，虽然商品住宅用地交易体量回落，但是房企拿地热情较高，近八成地块溢价成交，助推整体土地出让金逆势上扬。租赁住房用地成交 5 幅地块，同比减少 37.5%，成交面积 13.99 公顷，同比减少 21.84%；保障性用地成交地块 11 幅，同比下跌 56%，成交面积为 47.78 公顷，同比下跌 51.9%。三季度住宅用地交易结构出现调整，保障性用地和租赁住房用地的比重提升。

2、浦东新区三季度住宅用地概述

浦东新区三季度住宅用地总供应量为 11 幅，面积 41.61 公顷，占全市住宅用地供应总量的 26%。其中，商品住宅用地供应 6 幅，27.55 公顷，同比大幅提升，环比上涨 27.96%；租赁住宅供应 2 幅，供应面积在 8.24 公顷；保障性用地供应 3 幅，同比持平，供应面积 5.83 公顷，同比下滑 46.17%。



三季度浦东新区总计供应成交 6 幅居住用地（1 幅位于浦东北片区，其余均位于浦东南片区），3 幅保障性用地（其中 2 幅地块位于北片区，1 幅地块位于南片区），另成交 2 幅南片区的租赁住房用地。



从成交面积看，浦东新区三季度成交住宅用地 11 幅，成交面积 41.61 公顷，占全市住宅用地成交总量 27%。其中商品住宅用地成交 6 幅，合计 27.55 万平方米，环比上涨 27.96%，土地出让金为 145.17 亿元，环比上涨 84.62%；保障性用地成交 3 幅，成交面积 5.83 公顷，同比下滑 46.17%；同时成交 2 幅租赁住房用地，成交面积 8.24 公顷。

（三）商办用地市场

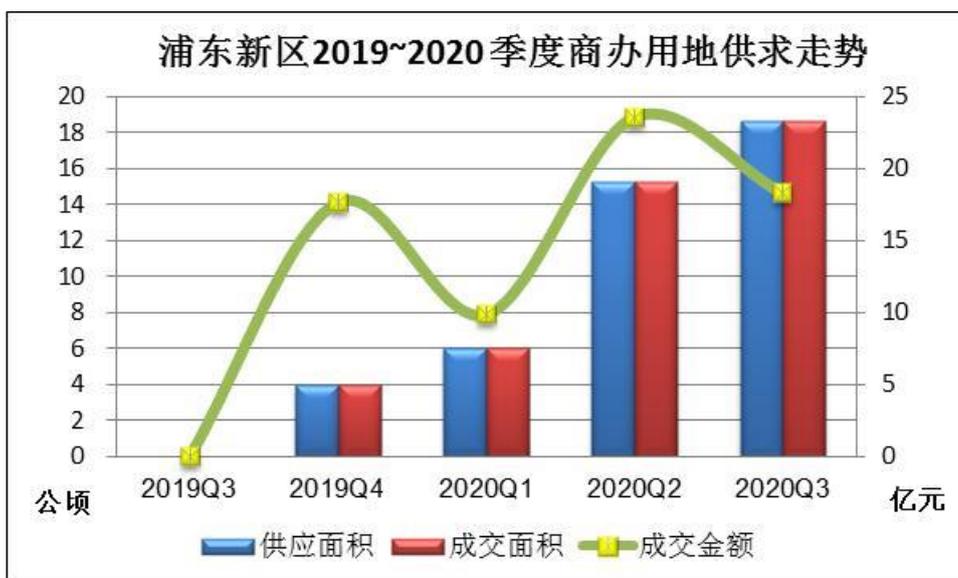
1、全市三季度商办用地概述

本市三季度商办用地总供应 22 幅，同比增加 100%，出让面积为 48.39 公顷，同比大幅提升 299.59%；而三季度共成交商办用地 20 幅，同比增加 66.67%，成交面积为 41.49 公顷，同比上涨 121.52%。土地出让金总额为 84.58 亿元，环比下跌 43.4%，同比上涨 160.97%；土地成交平均地价为 20,386 元/平方米，环比下跌 15.12%、同比上涨 17.81%。受益于临港地区的集中推地，三季度全市商办用地量价水平明显优于去年同期。



2、浦东新区三季度商办用地概述

浦东新区三季度出让商办用地总计 12 幅，环比上涨 9.09%，占全市该类用地总供应的 55%。供应面积 18.65 公顷，环比增 22.3%，占全市商办用地供应面积 39%。三季度成交商办地块 12 幅，环比增加 9.09%，占全市成交比重 60%；成交面积为 18.65 公顷，环比增加 22.3%，占全市成交比重的 45%，土地出让金为 18.27 亿元，占全市总量为 22%。土地成交平均地价为 9,796 元/平方米，环比下滑 36.54%。

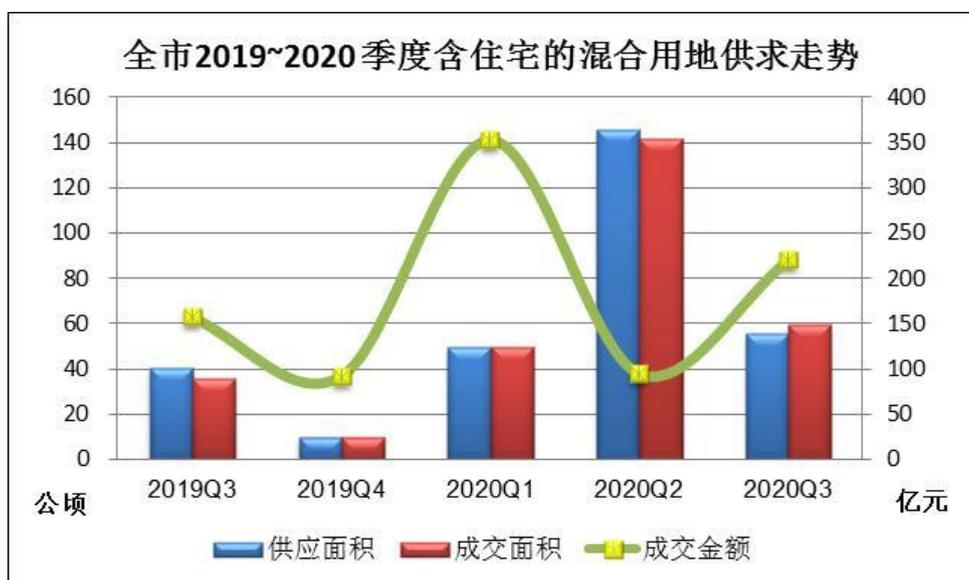


(四) 含住宅的混合用地市场

1、全市三季度含住宅的混合用地概述

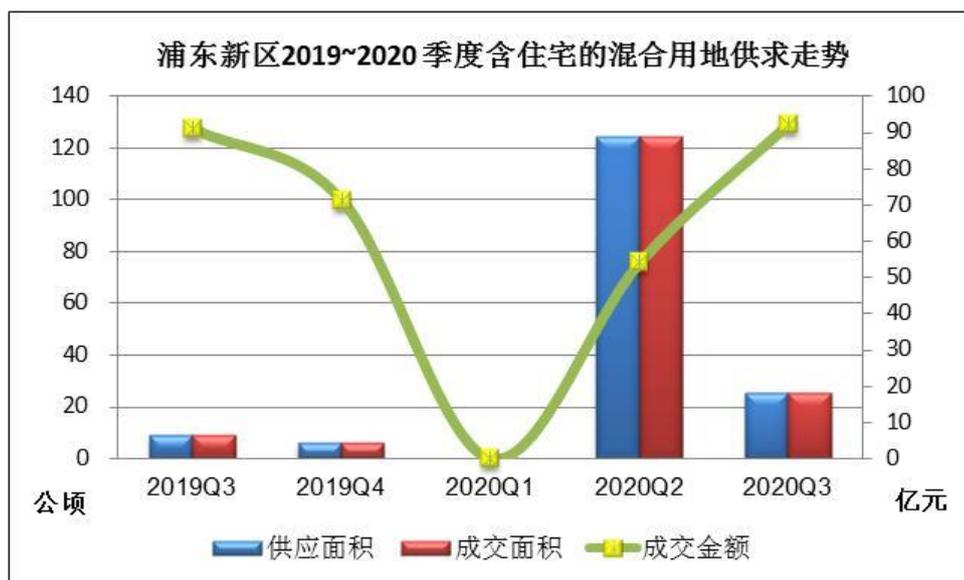
本市三季度含住宅的混合用地总供应 9 幅，同比增加 36.52%，出让面积为

55.44 公顷，同比上涨 36.52%；成交地块为 10 幅，同比增加 100%，成交面积为 59.48 公顷，同比上涨 66.56%。土地出让金总额为 219.48 亿元，同环比大涨 40.15%、131.96%；土地成交平均地价为 36,900 元/平方米，同比下跌 15.86%。三季度含住宅的混合用地供求体量环比回落，但高于 2019 年同期，而浦东前滩、虹口北外滩等多块热门地块的推动下，季度土地出让金同环比提升显著。



2、浦东新区三季度含住宅的混合用地概述

浦东新区三季度含住宅的混合用地供应 3 幅，出让面积为 25.24 公顷，同比上涨 180.76%，在全市该类用地供应中占比为 46%；成交地块为 3 幅，成交面积为 25.24 公顷，同比涨幅也是 180.76%，占全市含住宅的混合用地成交为 42%；土地出让金总额达 92.37 亿元，同比基本持平；土地成交平均地价为 36,597 元/平方米，同比下滑 63.88%。



3、热点地块

内环内宅地市场争夺激烈

杨浦区江浦社区 R-09 地块（大桥街道 115 街坊）由五家竞买主体经过 95 轮竞拍完成出让，最终北京金隅地产开发集团有限公司以 69.2 亿元成交总价竞得该地块，溢价率 38.33%，折合成交楼面地价 85764 元/平方米。

R-09 地块为稀缺的居住用地，四至为东至:眉州路,南至:R-05 地块,西至:杨树浦港,北至:周家嘴路，处于内环内黄金地段，出让面积 34045.1 平方米，规划建筑面积达 80686.88 平方米，地块无 15%租赁住房的自持要求，仅是需要配建 5%的保障房，这对于开发商具有极大的吸引力；地块规划建设住宅套数下限是 813 套，中小套比例不低于 70%，另外除去配建的保障房，100%的住宅建筑需要全装修。

R-09 地块周边历史成交过两幅居住用地，分别是 2015 年的平凉社区 02C1-12 地块，成交楼面地价为 49236 元/平方米；2019 年成交的杨浦区江浦社区 B2-03 地块，成交楼面地价为 53772 元/平方米。与成交时间跨度最近的 B2-03 地块相比，虽然 R-09 地块出让条件相对宽松，但楼板价也有近六成的上浮。另外地块所处区域内在售的八埭头滨江园、东外滩 1 号等住宅项目，整体售价在 9 万元/平方米至 11 万/平方米之间，就以售价上限作计算，R-09 地块的地价房价比就达到 78%，若想追求较理想的利润空间，可能需要更高的售价水平，但这将受到政府的预售管控，因此对于开发商后期的运营将会提出较高要求。

总结：二季度上海经营性用地供求体量达到高峰，交易市场活跃度颇高，高溢价成交地块出现频率较高；进入三季度为控制市场热度持续升温，政府调整推地节奏，经营性用地整体交投体量出现下滑，同时住宅用地中政府增加了带保障属性的租赁住房用地和保障性用地的供应比重，但房企的拿地意愿依旧较强，商品住宅用地仍多以溢价成交，且溢价水平不低；另一方面，多个热点区域相继推出优质商办用地和含住宅的混合用地，成为开发企业争夺的焦点，因此 2020 年三季度经营性用地市场交投回调，但土地出让金和地价水平保持上行走势。浦东新区在临港地区放量推地的支撑下，三季度经营性用地供求体量同比大幅提升，商品住宅用地、含住宅的混合用地的合力作用下，浦东新区经营性用地三季度的土地出让金也有明显提升。

疫情后新房交易市场较为活跃，尤其是中高端项目市场接受度较高，因此房企预期走高，同时含居住属性地块的出让门槛有所降低，也进一步加强了开发商的拿地意愿。市场供应方面，为应对疫情对经济产生的副作用，政府前期提出加快经营性用地出让节奏，适当增加年度土地供应量，近阶段交易市场回暖较为显著，但是溢价成交地块的出现频次也在攀升，地价初现走高趋势，或对“三稳”目标产生影响，因此后期政府对于经营性用地市场的把控将会较大影响后期土地市场的走势。

四、住宅市场分析

（一）商品住宅市场

1、三季度全市商品住宅市场

（1）综述

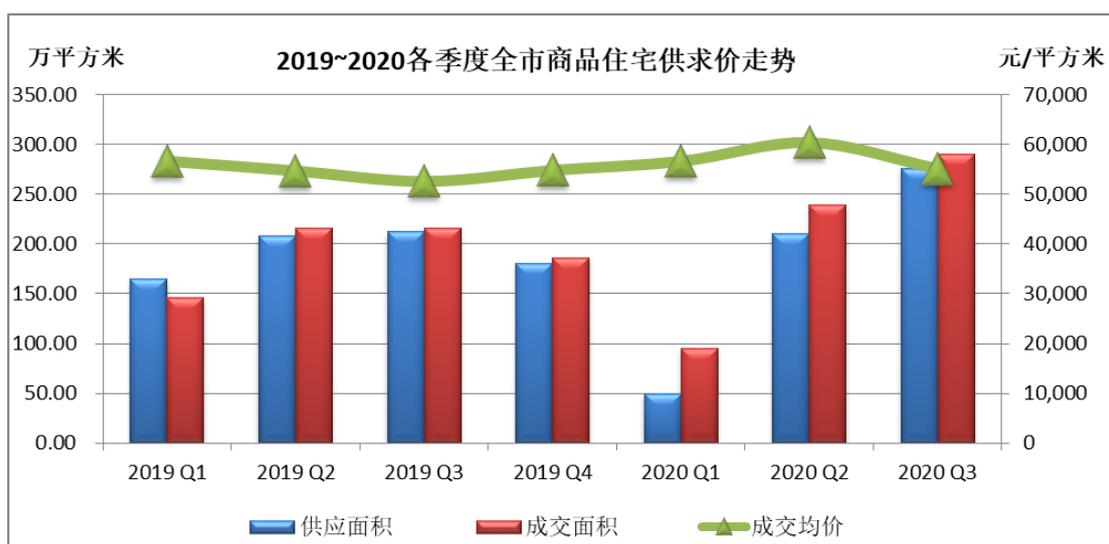
2020年三季度，全市商品住宅的新增供应面积为276.12万平方米、同比增加30.19%；成交面积为290.29万平方米、同比增加37.41%；成交均价为55,154元/平方米、同比上涨4.67%。

从历史同期看，2020年三季度的市场供求体量均处在第二高位，行情表现较为火热，可见三季度基本也已经摆脱了疫情的影响，新建商品住宅市场也步入了常态化的运行，供求双方的入市意愿均较为强烈。2020年的新房市场面临的货币环境与政策环境都较为平稳，自4月份下调以来，LPR报价已连续多月未进行调整，当前我国经济发展面临的国际形势依旧较为严峻，货币政策尚不具备收紧的条件，而利率水平已处在相对较低位、进一步下调的可能性也较小，因此与之挂钩的房贷率也将持续低位企稳。另一方面，三季度全国多个二、三线城市出台一系列调控收紧的措施，而上海本地的楼市政策尚未出现变动，也为市场交易的放量提供了良好的基础，主要也是由于当前房价仍然处在较为可控的水平，三季度的均价较历史同期并未出现明显的上涨、与2018年同期基本相当，且各项调控措施仍在严格落实。可见，2020年三季度的新建商品住宅市场在经历了年初疫情积压的行情后，面对良好的交易环境使得供、求得以顺利释放。



从2019年以来的情况看，在经历了二季度恢复式回升的行情后，三季度商

品住宅市场行情的活跃度进一步提升，供求总量均创下了季度新高，新增供应量、成交量环比分别增加 30.98%和 21.03%，且从 2020 年一季度以来的情况看，全市商品住宅市场均呈现出供不应求的态势，这在一定程度上降低了库存量的水平。三季度在市场环境进一步趋稳、趋好的情况下，开发商与购房者的入市积极性进一步增加，开发商推盘节奏的加快也使得成交量同步上涨。不过，三季度成交均价的走势并未随供求量的增加而进一步推升、环比下降了 8.71%、2020 年以来的季度新低，主要是受市场供求结构调整的影响，在前期中高端市场迎来一波供求高峰后，三季度外围刚需盘开始发力，普通刚需成交放量使得均价出现了结构性下调。



(2) 热点板块

从 2020 年三季度全市商品住宅成交量的板块排行情况，可以充分说明当季度外围中低端市场的活跃度之高，成交量前十板块中除了周康、徐泾板块外，其余板块的均价基本都在 4.5 万元/平方米以下的较低水平。

临港新城板块以非常明显的优势占据排行榜的首位，板块内的主力成交为宜浩绿园和馨雅铭苑两个限价房项目，其中宜浩绿园的成交量更是达到了 119,168 平方米、占据板块的总量更是超过了五成，馨雅铭苑的成交量也达到了 43,587 平方米，两个项目的均价分别为 21,957 元/m²和 23,822 元/m²，属于板块的偏低水平，大量成交也拉低了板块的整体均价水平、同比、环比分别下降了 13.18%和 21.07%。此外，金山新城板块在三季度的行情表现也较为突出，新增供应量为 19.22 万平方米、同比、环比分别增加 158.16%和 55.83%，成交面积同比、环比

分别增加了 574.87%和 66.46%，不过值得注意的是板块整体的供需比仍然仅为 1:0.55，供过于求的情况较为明显，可见远郊地区的新盘市场表现相对一般，具体来看，板块内的主力成交项目为铂翠廷和金玥湾，两者分别成交 42,007 平方米和 34,069 平方米，占据板块总量约七成，而两者的去化表现有所不同。铂翠廷在二、三季度均有新房源推出，当前整体的去化率已超过八成，主要与其所处的位置有关，项目紧邻金山万达广场和金山医院，同时周边又有多所学校，整体配套条件优势较为明显故更易获得金山本地刚需及改善型购房者的青睐。相较之下，金玥湾的去化表现则较为一般，同样是在三季度新推房源但整体去化率仅不足五成，其距离铂翠廷并不远但周边配套条件明显更差、公交出行较为不便，虽然两者均价相当，但去化表现差异较大。可见，外围远郊新盘的市场冷热程度不均，购房者当前的购房行为仍十分理性，只有配套条件佳、品质较优的新盘才会获得热捧。

2020 年三季度全市商品住宅成交面积前十板块

排名	板块	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	临港新城板块	218,948	2,311	24,541	53.73
2	周康板块	118,992	1,063	55,750	66.34
3	金山新城板块	107,449	991	29,603	31.81
4	嘉定新城板块	107,301	906	40,696	43.67
5	南桥板块	100,708	866	34,692	34.94
6	徐泾板块	99,622	640	64,595	64.35
7	罗店板块	95,797	946	39,477	37.82
8	金汇板块	82,949	922	33,039	27.41
9	陈家镇	80,811	690	32,406	26.19
10	松江新城板块	79,521	627	45,437	36.13

2、三季度浦东新区商品住宅市场

(1) 综述

2020 年三季度，浦东新区商品住宅的行情表现较为活跃，新增供应量与成交量均处在近五年同期的第二高位，其中新增供应量为 51.54 万平方米、同比增加 72.65%；成交量为 65.03 万平方米、同比增加 31.78%，而成交量的上涨并未同步推升成交均价，三季度的均价为 53,294 元/m²、同比小幅回落 2.98%，低于

2018、2019 年的同期水平。与全市相比，浦东新区的新增供应量放量更为明显、同比增幅较全市高出 42.46 个百分点，成交量的增幅则略弱于全市、增幅较全市低了 5.63 个百分点，成交均价的走势也与全市相背离。整体来看，三季度浦东新区商品住宅市场表现出了量升价微跌的平稳态势，且呈现出供不应求的情况、区域的供需比为 1:1.26。

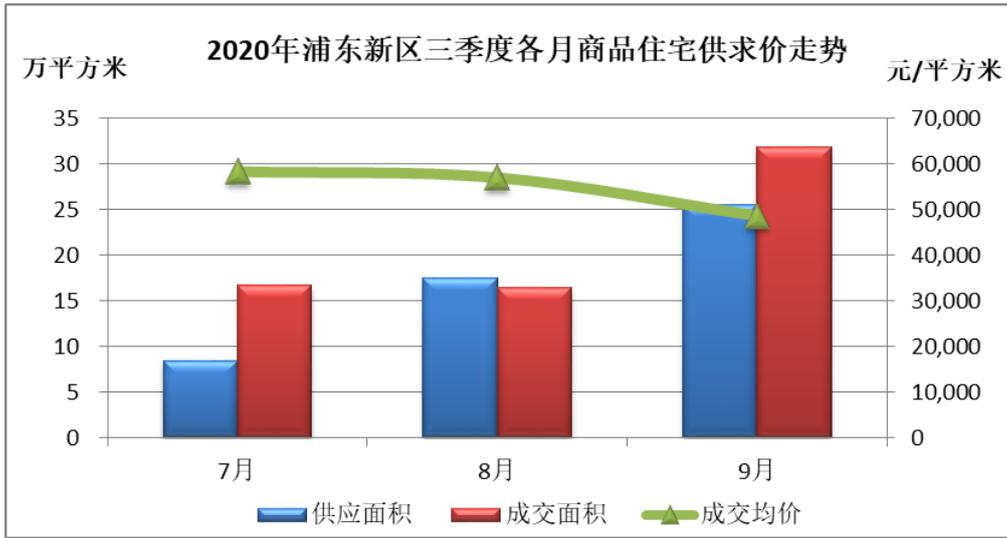


从 2019 年以来的情况看， 2020 年三季度浦东新区的供求总量创下了季度的新高，新增供应量与成交量环比二季度分别增加了 15.57%和 20.41%，成交均价则出现了较为明显的下滑、环比下跌了 22.37%，创下 2019 年以来的季度新低。浦东新区的供求价走势与全市相比完全一致，而成交均价的下滑态势较全市更为明显、跌幅要高出约 13.66 个百分点。



从三季度内各月的情况看，浦东新区呈现出明显的翘尾、再现传统的“金九”行情，新增供应量与成交量都在 9 月份出现明显放量，当月新增供应量达 25.62

万平方米、成交量达 31.87 万平方米，成交均价却并未随市场的放量而同步上涨、而是达到了季度内月度新低、仅为 48,694 元/m²。



(2) 热点板块

2020年三季度，浦东新区商品住宅成交量前十的板块与2020年二季度相比变化不大，其中川沙板块、高桥、高行板块为新上榜的板块，成交量前三的板块与二季度一致，仅顺位发生了变化，临港新城板块由于有大量的限价房交易释放，故板块整体交易量大幅释放。

川沙板块在经历了前两个季度新增供应为零的状态后，于三季度集中释放了供应量，总量合计为 32,272 平方米、均来自陆家嘴锦绣观澜单个项目，目前所供应的房源已经售罄，项目主推 77~83 平方米的两房以及 97~131 平方米的三房，所占比重分别约 45%和 55%，最终成交均价约 64,114 元/m²，项目周边当前并无其他在售的商品住宅项目、多为配套商品房，因此区域内的有效供应不足，此外，项目北侧靠近百联川沙购物中心、川沙商业广场，且靠近浦东新区中医医院，整体居住配套条件较为良好，同时，从供应的户型产品来看，也均属于中小户型，因此十分适合刚需和刚改型购房者，该项目占川沙板块三季度成交总量接近九成。

与川沙板块个案表现突出的情况有所不同，高桥、高行板块在三季度则有多个主力成交项目，其中森兰星河湾、上海阳明花园广场季度内有新增供应的项目，前者为首次入市的项目、目前已经售罄，成交均价为 78,615 元/m²，项目主推 155~216 平方米的大三房以及少量 179~241 平方米的四房，均价水平也明显高于季度内其他有成交的项目、且是目前板块内均价最高的项目，整体定位偏高端。

尽管项目套均面积较大、均价偏高，仍然获得了市场的热捧，一方面是由于项目的品牌效应、星河湾作为知名的豪宅品牌，市场认可度较高；另一方面，区域内目前尚未有其他的高端项目在售，高桥、高行板块近年来不断有优质开发商打造的项目入驻、区位价值提升也提升较快。

2020 年三季度浦东新区商品住宅成交面积前十板块

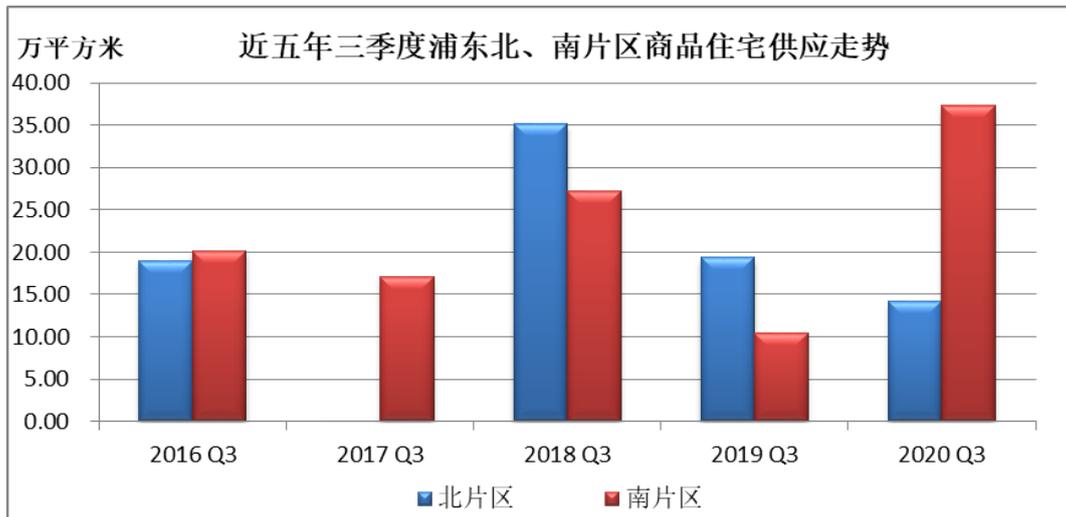
排名	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	临港新城板块	218,511	2,306	24,542	53.63
2	周康板块	118,900	1,062	55,744	66.28
3	花木、北蔡板块	64,873	452	90,761	58.88
4	高桥、高行板块	59,954	412	63,842	38.28
5	川沙板块	37,007	374	59,913	22.17
6	祝桥板块	28,999	262	47,214	13.69
7	惠南板块	28,620	271	32,493	9.30
8	大三林板块	21,810	142	113,049	24.66
9	曹路板块	13,646	85	54,712	7.47
10	航头板块	12,846	129	47,388	6.09

3、浦东北片区、南片区商品住宅市场

(1) 供应情况

2020 年三季度，浦东北、南片区的商品住宅新增供应走势有所分化，北片区的新增供应量处在明显低位、总量为 14.24 万平方米、同比减少 26.62%；南片区的新增供应总量为 37.3 万平方米、处在近五年同期的最高位、同比大幅增加 256.96%。

两大片区在三季度各自均有五个项目有新增供应，其中南片区的限价房项目馨雅铭苑此番集中推出大量房源，套数达 3,482 套、合计 26.77 万平方米，也正是由于该个案的集中放量使得南片区的供应总量得到明显提升，此外季度内主力供应的商品住宅项目有陆家嘴锦绣御澜、浦发东悦城及公元 2040，供应体量约在 2.3 万~3.7 万平方米。北片区的新增供应分布则较为平均，主力供应项目分别为上海阳明花园广场、森兰星河湾、陆家嘴锦绣观澜和浦江海德，供应体量约在 2.3 万~4 万平方米。



(2) 成交、均价情况

从近五年三季度的成交走势看，浦东北、南片区的成交走势有所不同，其中北片区的成交量处在中游水平，而南片区的成交量则略低于 2016 年的高位、成交水平仍处在明显的高位。具体来看，2020 年三季度北片区的成交量为 23.81 万平方米、同比增加 39.5%，南片区的成交量为 41.23 万平方米、同比增加 27.71%；成交均价方面，两大片区同比均出现不同程度的下滑，其中北片区的均价为 82,360 元/m²、同比下滑 7.42%，南片区的均价为 36,512 元/m²、同比下滑 1.18%。

北片区的均价下滑主要是受到川沙板块和高桥、高行板块的几个低价项目集中成交的影响所致。值得注意的是，尽管三季度南片区有两大限价房项目集中成交，但整体均价也并未明显下滑、仍然维持了相对平稳的走势，主要是受到其余中高端项目的成交影响。



（二）二手住房市场

1、三季度全市二手住房市场

（1）综述

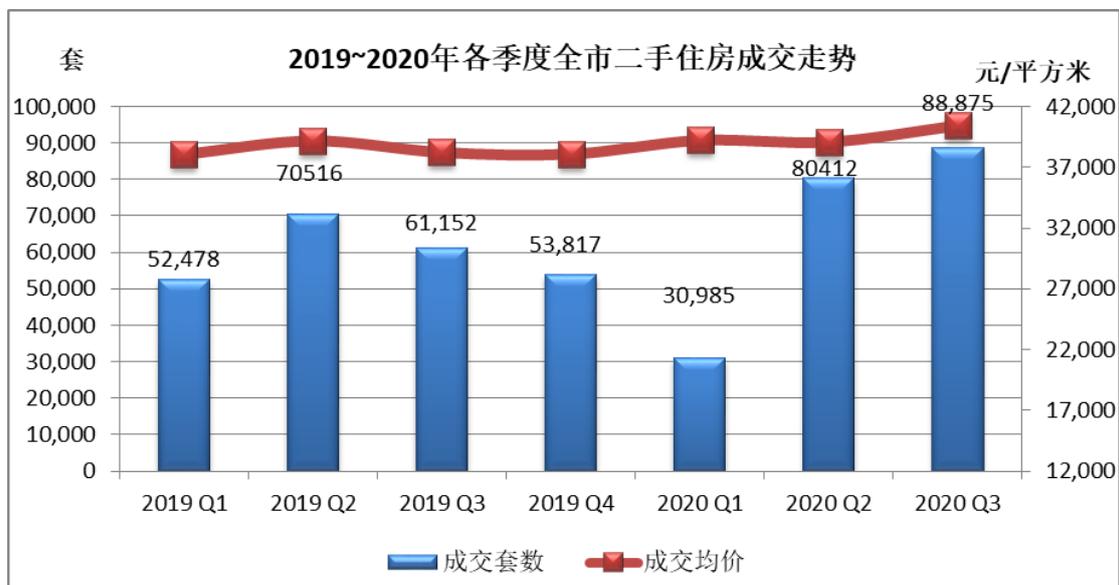
2020年三季度，全市二手住房的成交总量为88,875套、同比2019年三季度增加了45.33%，成交均价为40,430元/㎡、同比上涨了5.77%。从历史同期水平的情况来看，2020年三季度的成交量达到了近五年同期的第二高位，虽然较行情火热时期的2016年仍有不小差距，但已达到2017年以来的最高位，可见行情也已达到了相当的热度，成交均价也达到近五年同期的最高位、首次突破4万元/㎡的大关。整体来看，此番二手住房的成交走势与新建商品住宅市场完全一致，均达到了近几年的高位，目前来看，住宅市场整体已基本摆脱了年初新冠疫情的影响并恢复了较为良好的运行态势。



从2019年以来的情况看，2020年第三季度的二手住房成交量处在最高位，环比二季度增加了10.52%，成交均价也达到了最高位、环比上涨了3.46%。二季度市场整体呈现出恢复性上涨，而第三季度的市场则呈现出更加火热的态势，市场交易环境的趋稳向好是重要因素，楼市预期持续向好，买卖双方入市积极性进一步提升，伴随市场行情的升温，卖方心态也因此有所转变，三季度末房源挂牌价格较前期的上涨速度有所加快。

不过，从成交结构方面的情况看，三季度二手住房市场的改善型购房比重出现扩大，其中90~120平方米的房源成交套数环比增加22.03%、120~150平方米的房源成交套数环比增加27.06%、150平方米以上的大户型房源成交套数环比涨

幅更是超过了 30%，相比之下，90 平方米以下的中小户型房源成交量的环比涨幅则十分有限，可见三季度在中高端改善型需求放量的助推下，成交均价的环比上涨也获得了支撑。



(2) 热点板块

2020 年三季度，全市二手住房成交量前十的板块与二季度完全一致，基本都是外围远郊新城及中环沿线的成熟大型居住型板块，仅在顺位上有所差异，传统的居住大区金桥板块和嘉定主城区板块依旧占据了前二的位置。

上榜板块中，周康板块的排名上升较快，板块成交量环比涨幅达到 27.13%、不仅高于全市平均水平，也高于其他上榜板块，而成交均价的走势则较为平稳、环比仅上涨 2.74%，从板块的主力成交小区来看，季度内成交套数靠前的均为公寓小区，如绿洲康城亲水湾、印象春城、绿地康桥新苑等，说明改善型需求的放量较为明显。金山新城板块是上榜板块中唯一一个成交量环比出现下滑的板块，板块位置偏远、整体配套条件尚较为欠缺，本地购房群体相对较为有限，因此后续成交继续放量的空间也较小。

可以发现，近两个季度二手住房市场的成交分布变化不大，各类型的购房需求均在平稳有序地释放，买卖双方对于市场的预期趋于一致，故整体交投的节奏较快，下阶段部分热门板块或将面临挂牌房源供应缩减以及挂牌价格上涨的情况，而相应的这些板块的成交量或也将迎来环比下降。

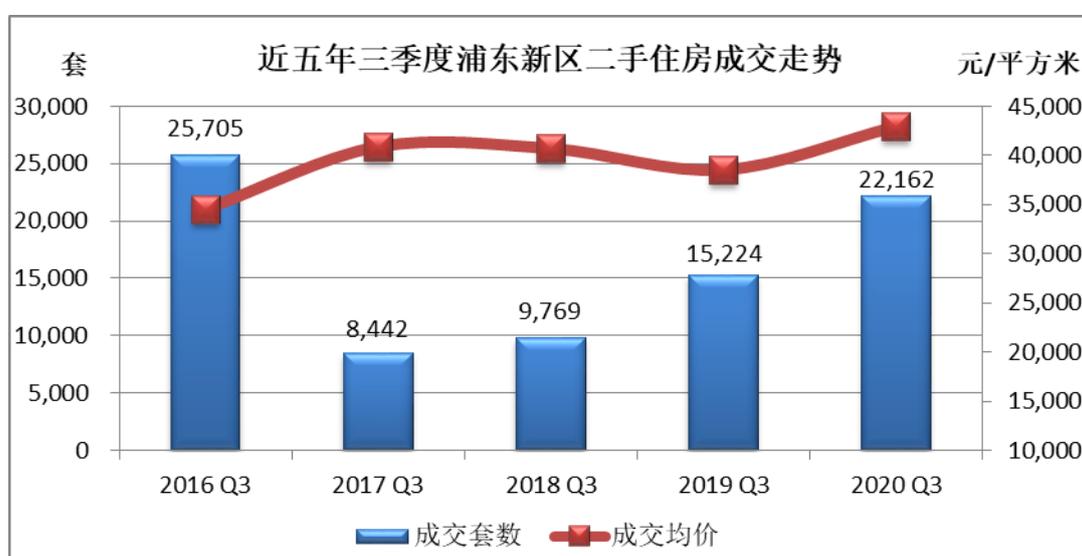
2020年二季度全市二手住房成交套数前十板块

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	2,513	43,837
2	嘉定区	嘉定主城区板块	2,170	28,266
3	南汇区	周康板块	2,151	33,087
4	闵行区	浦江板块	2,008	31,396
5	浦东新区	三林板块	2,004	46,517
6	奉贤区	南桥新城板块	1,856	20,903
7	金山区	金山新城板块	1,680	16,121
8	浦东新区	外高桥板块	1,647	35,033
9	浦东新区	浦东世博板块	1,633	44,398
10	浦东新区	金桥板块	2,513	43,837

2、三季度浦东新区二手住房市场

(1) 各季度走势情况

2020年三季度，浦东新区二手住房的行情表现活跃、总量创下近五年同期的第二高位，成交总量为22,162套、同比增加45.47%，成交均价为42,943元/m²、同比上涨11.44%，达到近五年同期的新高。此番，浦东新区的成交量同比涨幅与全市平均水平基本一致，成交均价的涨幅则较全市平均水平高出约5.67个百分点，均价表现出较为强劲的涨幅。



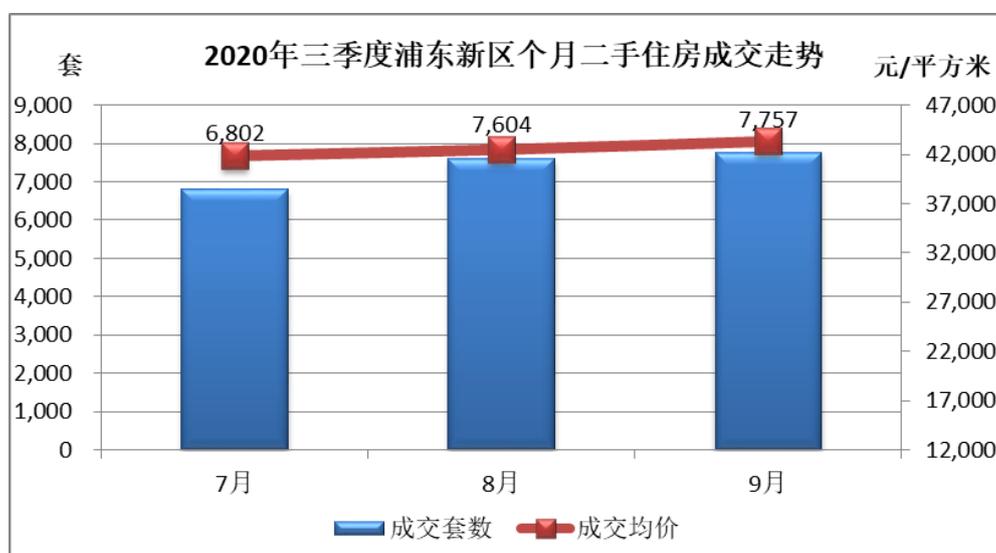
从2019年以来的走势来看，2020年三季度浦东新区二手住房的成交量创下

季度新高，成交量与均价环比分别上涨 15.73%和 3.19%，成交量环比涨幅较全市高出约 5 个百分点，成交均价的环比涨幅与全市基本相当，整体走势与全市基本一致。



(2) 季度内各月走势情况

从三季度各月的走势来看，浦东新区的二手住房成交量与成交均价双双呈现逐月小幅增加的态势，整体走势与全市完全一致。随着市场交易环境的不断趋稳，浦东新区作为二手房源类型丰富、供应量充足的传统交易大区，各类型购房者也纷纷有序入市，区域行情自然也维持了较为良好的活跃度。



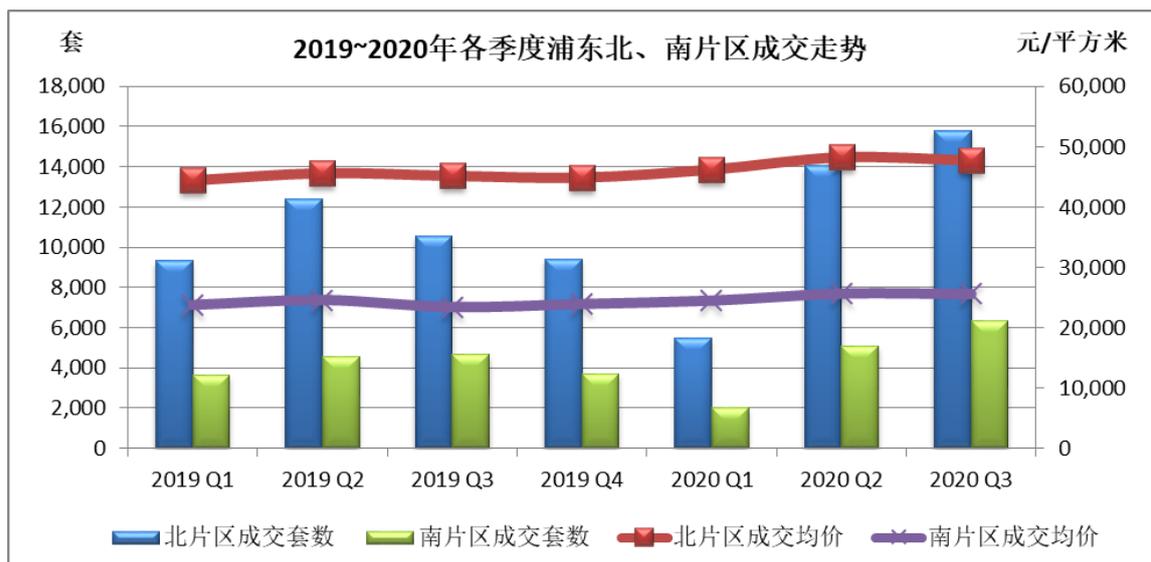
3、浦东北片区、南片区二手住宅市场

(1) 综述

从近五年三季度浦东北、南片区的二手住房的成交走势一致，总量均达到仅次于 2016 年同期的第二高位。2020 年三季度北片区的成交量为 15,824 套、同比增加 49.95%；南片区的成交量为 6,338 套、同比增加 35.69%。北片区的成交量涨势要强于南片区，一方面是由于区域内的住房消费层次更为丰富、中高端改善型购房相对更多，另一方面北片区的学区房市场也更为活跃，与往年的情况有所不同，三季度全市学区房市场整体依然维持着相当的热度，这也在一定程度上推升了二手住房市场的交易。



从 2019 年以来各季度的情况看，浦东北、南片区的二手住房成交量都在 2020 年三季度创下季度新高，北、南片区的成交量环比 2020 年二季度分别增加了 12.51%和 24.67%，在成交量的带动下，两大片区的成交均价也都出现了一定的上涨，其中北片区的成交均价为 47,745 元/m²、环比上涨 2.68%；南片区的成交均价为 25,598 元/m²、环比上涨 1.61%，北片区的二手住房价格涨幅较南片区要高出约 1 个百分点。



(2) 热点板块

从2020年三季度浦东新区北、南片区的二手住房热门成交板块的情况看，北片区、南片区的热门板块的情况与二季度基本一致，其中北片区仅顺位略有变动，南片区热门板块排行情况与二季度保持不变，可见近两个季度二手住房市场的需求结构的基本没有变化。

从两大片区的热门板块对比情况来看，南片区的成交体量较北片区仍有一定的差距，主要与住宅市场的特征有关，当前南片区新建商品住宅市场的供求体量相较北片区会更高。不过，三季度南片区的二手住房成交量环比涨幅大多要高于北片区，在市场行情活跃的情况下，北片区作为传统的热门交投地区，二手住房的挂牌价格面临相对更大的上涨压力，因而成交的放量会受到一定的阻碍，相较之下，南片区中低端房源量相对更大，价格水平相对较低且走势相对更平稳，因此成交量的释放也会相对更为活跃。

2020年三季度浦东新区二手住房成交套数前五板块

排名	板块 (浦东北片区)	成交套数	环比 (%)	板块 (浦东南片区)	成交套数	环比 (%)
1	金桥板块	2,513	5.01	周康板块	2,151	27.13
2	三林板块	2,004	18.3	惠南板块	1,585	12.89
3	外高桥板块	1,647	14.45	临港新城板块	1,364	44.49
4	浦东世博板块	1,633	4.61	航头板块	786	7.67
5	川沙板块	1,364	14.05	新场板块	231	60.42

总结：2020年三季度，全市住宅市场的行情表现较为活跃，新建商品住宅市场与二手住房市场的成交量不仅创下年内的季度新高，也双双达到了近几年的历史同期高位，主要是由当前的市场环境所促成的，从信贷方面来看，LPR报价已连续多月未作调整、持续处在较低水平；从政策调控方面来看，上海本地的各项措施仍在严格执行且并未有丝毫松动的可能，各方对于调控预期也较为平稳。年初的疫情影响在二季度已基本结束，积压的购房需求开始入市，在避险情绪升温以及迫切的实际居住需求之下，购房需求在三季度进一步放量，在二手住房方面，市场对于学区房的热度更是从二季度延续至了三季度，从往年来看这一情况也并不常见，足见购房者对于住宅的潜在需求被充分挖掘，而相应的，房价在短期内也难免面临上涨的压力，下阶段的成交受到供应不足及价格的牵制，或将难以延续持续放量的态势。

（三）季度市场关注

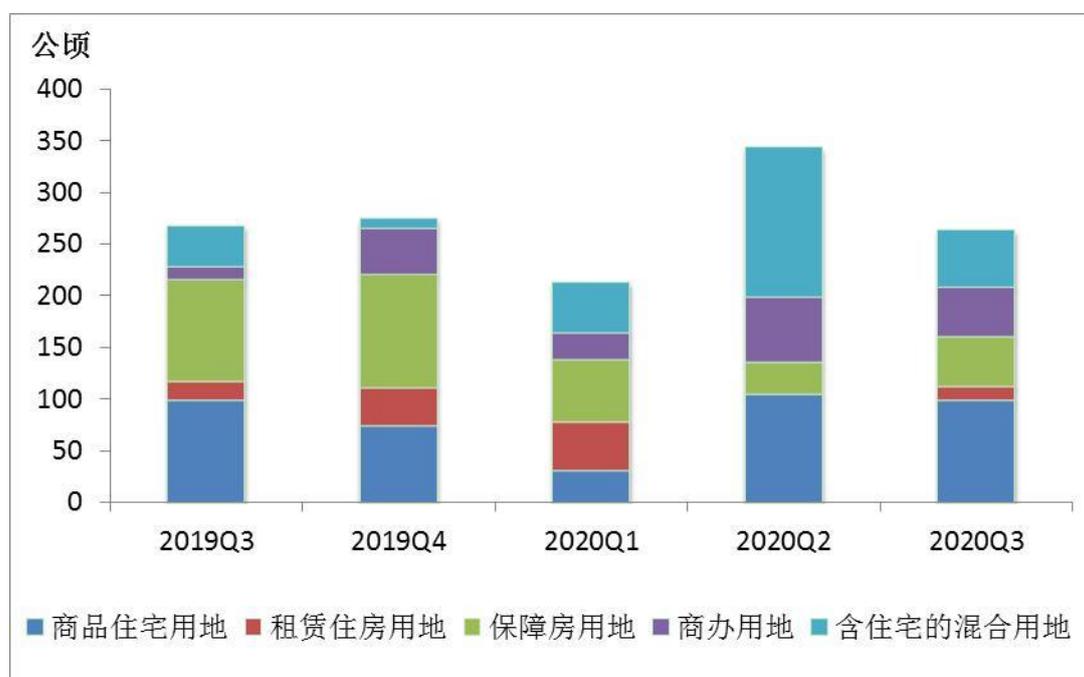
后疫情时代上海地市与房市

1、 土地市场

（1）经营性用地市场行情

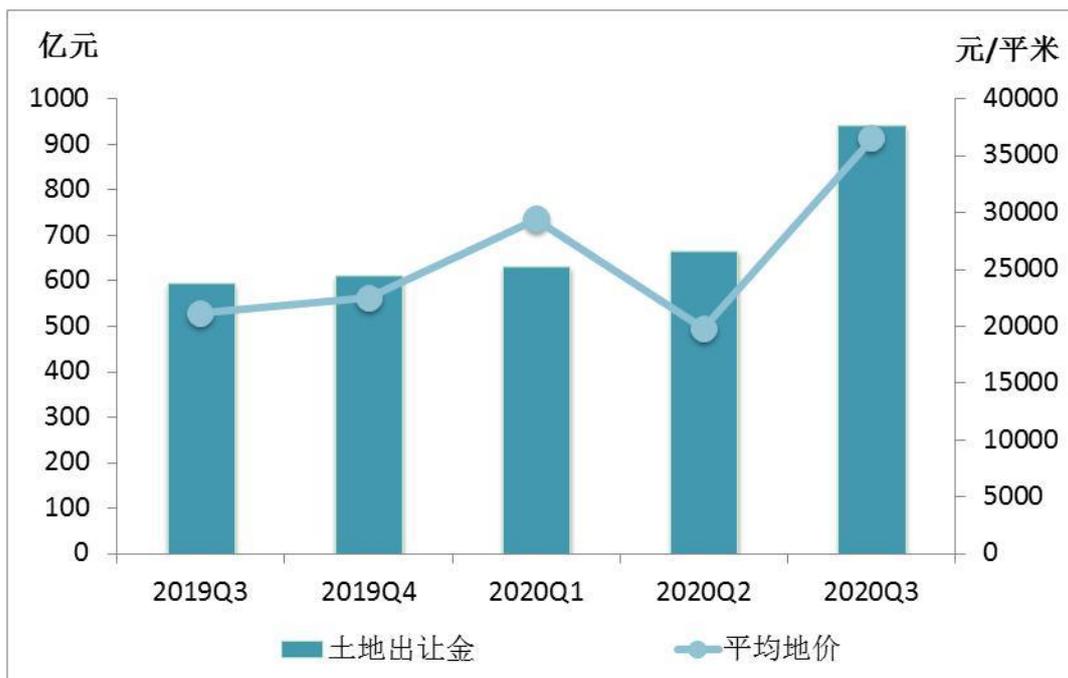
上海土地市场进入下半场后并未延续前期的势头，供给端明显放缓了经营性用地整体的上市节奏，三季度供应总量在 264.03 公顷，同环比均有不同程度的回落；具有保障属性的租赁住房用地和保障房用地推地量有所回升，其它用地供应出现下滑，可见政府有意控制当前的土地市场热度。

近阶段上海经营性用地供应分布季度走势



反观交易市场虽然受制于供应端的缩水，经营性用地成交总量亦然下行，但是开发商的拿地热情依旧较高，助推三季度经营性用地的土地出让金和平均地价（此处地价为土地地价，非楼板价，下同）持续攀升，达到 938.32 亿元和 36516 元/平方米，而居住用地的交易在其中起到了关键作用。三季度中杨浦、闵行、虹口、浦东等区域推出多幅区位优势、出让门槛不高（本次成交 22 幅居住用地，仅 4 幅用地有配建自持租赁住房的要求）的居住用地，吸引多家房企争相竞夺，季度内居住用地的平均成交溢价率达 31.31%，整体出让金为 589.88 亿元，占到全市经营性用地出让金总额的六成以上。

近阶段上海经营性用地成交价格季度走势

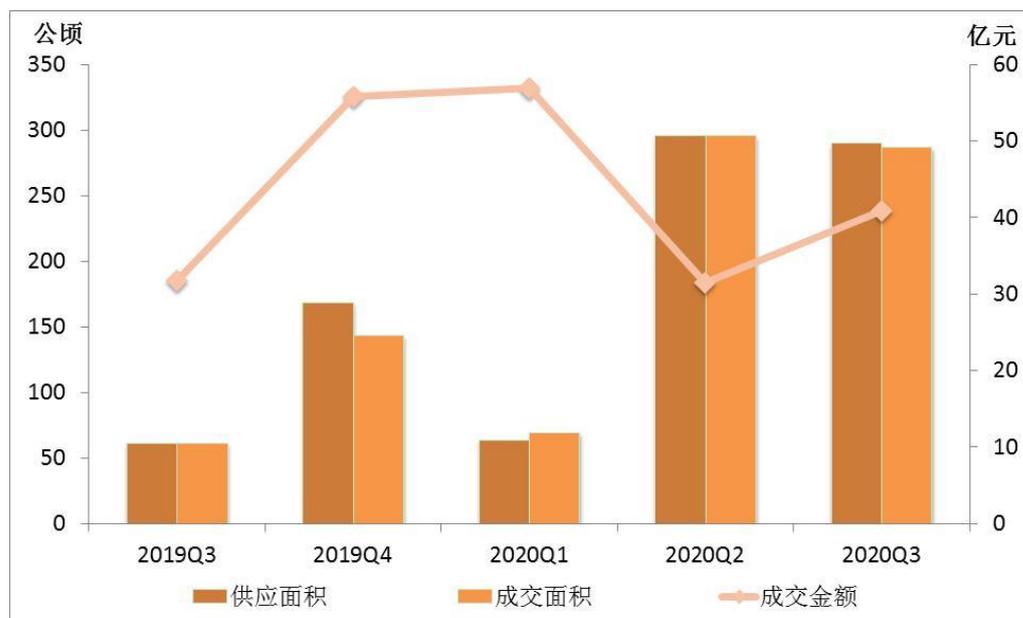


(2) 产业用地市场行情

三季度上海产业发展势头不减，季度产业用地供求均接近 300 公顷，达到 290.33 公顷和 287.25 公顷，同比涨幅都超过了 300%；依托临港自由贸易试验区和 G60 科创走廊的优势，浦东和松江两区项目落地量快速攀升，成为全市产业用地交易市场的主力支撑。

另一方面，三季度虽缺少中心城区产业用地交易，不过有多幅科研设计用地成交支撑，加之依托高位成交体量，整体土地出让金在 40.9 亿元，同环比均有提升。

近阶段上海产业用地供求价格季度走势



供地主力临港新片区 产业用地引领全市

三季度临港新片区总计出让交易土地 31 幅，占到全市总量的近三分之一，其中 14 幅为经营性用地，达到 47.63 公顷，46.45 亿元的土地出让金，其中商办用地占据主导，在产业导入不断扩大的利好下，临港地区对于商办物业需求的预期加速走高，目前区域内商办用地的地价水平不高，开发商拿地成本较小，抓住时机抢占市场。

另外 17 幅用地为产业用地，体量有 113.92 公顷，土地出让金为 16.12 亿元，引入生物医药、信息科技、集成电路等重点产业领域的多家优质企业，预期将为临港新片区带来总共 380 亿元以上的固定资产投资总额，这样的投资规模已经占到季度内全市产业用地固定资产投资总量的六成以上，临港新片区逐渐成为本市

典型案例分析

临港新片区产业用地典型案例：格科半导体 12 英寸 CIS 集成电路特色工艺研发与产业化项目，格科半导体（上海）有限公司以 1.02 亿元的总价摘得自贸区临港新片区重装备产业区 D01-03 地块，占地近 9 万平方米，将建造中国第一座 12 英寸车规级晶圆厂。

格科半导体地块全生命周期设定指标值

固定资产投资下限 (万元)	投资强度下限 (万元/亩)	达产销售收入 (万元/年)
------------------	------------------	------------------

1400000	10433	1100000
达产税收总额 (万元/年)	达产税收产出强度 (元/年平方米)	税收产出率下限 (万元/亩)
30000	2230000	223
土地产出率下限 (万元/亩)	销售产出率下限 (万元/亩)	产值水耗上限 (立方米/万元)
8209	8209	0.0003
产值能耗上限 (吨标准煤/万元)	就业人数下限 (个/百万元产值)	
0.12	0.27	

根据该产业用地的全生命周期管理指标要求，项目固定资产投资总额将达到140亿元以上，成为本季度内全市该项指标最高的产业用地，另外多项指标也位于全市产业用地前列。

再将该产业用地的投资强度、土地产出率、土地税收产出率三项指标与最新版本的海产业用地指南进行对比，无论从均值、控制值、推荐值出发，格科半导体产业用地的设定指标均远高于产业用地指南的标准。该项目后期若建成达产达标后，将成为上海计算机、通信和其他电子设备制造业的标杆企业。

格科半导体地块与上海产业用地指南（2019版）指标对比

	均值	控制值	推荐值	格科半导体地块设定指标
投资强度	88	64		1565
土地产出率	156	160	192	1231
土地税收产出率	2	2.5	3	33

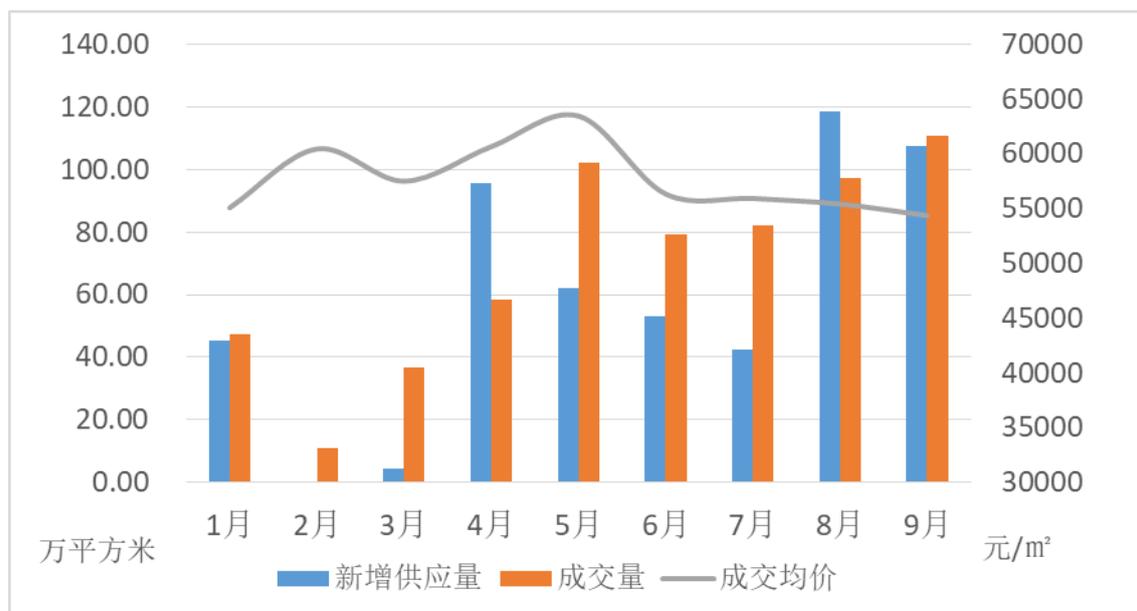
单位：亿元/平方公里

2、住宅市场

后疫情时代上海新房市场行情持续火热，均价稳中有降

从各月度的情况来看，三季度新建商品住宅供求的进一步放量，主要是受到8、9两个月的提振影响，其中8月的新增供应量为118.64万平方米、达到了年内的月度最高位、9月的新增供应量次之、也达到107.61万平方米的较高位。在新增供应量持续两个月处在高位的支撑下，9月的成交量达到110.86万平方米的年内月度最高位。

2020年全市新建商品住宅月度走势

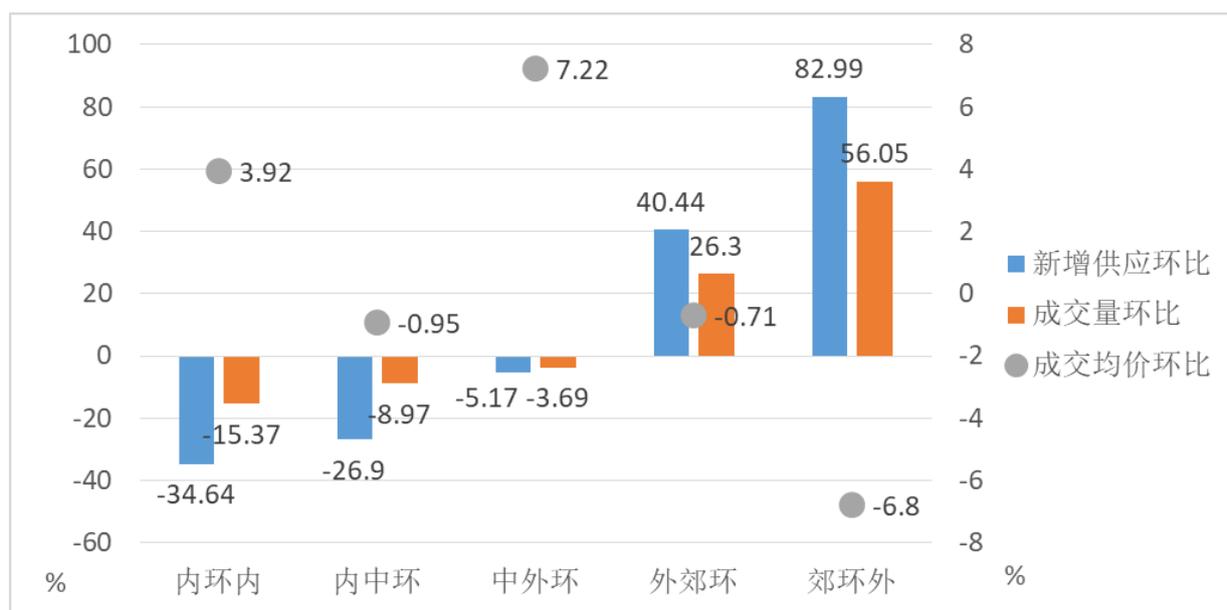


值得注意的是，成交均价的走势与成交量相背离，自6月起环比持续小幅下滑，当月的成交均价环比明显下滑11.21%，9月的成交均价为54,356元/平方米、为年内的月度最低位。

高端市场暂且降温，外围远郊低端市场接力放量

在供求量维持放量的情况下，二季度以来全市新建商品住宅的均价在近期下滑的态势仍然较为明显，充分体现了市场成交结构变化的情况。从三季度各环线供求价环比变动的情况来看，外环以内的三个环线新增供应量与成交量全线下滑，而外郊环、郊环外两个环线则明显上涨，其中，外郊环的新增供应量与成交量环比分别增加了40.44%和26.3%，郊环外的新增供应量与成交量环比更是分别增加了82.99%和56.05%，足见三季度外围地区的中低端刚需购房回潮力度之大。同时，外郊环与郊环外的均价环比均呈现下滑态势，其中郊环外的降幅为各环线最大、达到6.8%，从而加重了全市成交均价水平下滑的压力。

2020年三季度各环线新建商品住宅量价变化情况



三季度全市新建商品住宅成交结构的变化，从近两个季度热销楼盘的排行对比也可充分体现。在二季度的成交排行榜上，均价超过10万/平方米的高端项目占到了四个，而三季度的排行榜上均价超10万/平方米的项目为零、最高的均价仅不到8.5万元/平方米，均价不足5万元/平方米低端项目更多达六个，充分说明三季度的新建商品住宅市场上，普通刚需购房者占据绝对主导地位。

2020年二、三季度热销楼盘排行对比

排名	项目名称	板块	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	创兴绿洲康城	周康	50,832	62,076
2	公元2040	祝桥	43,091	46,509
3	碧云尊邸	碧云	41,204	110,953
4	中集金地美兰城	罗店	40,404	42,910
5	万科天空之城	徐泾	35,721	57,805
6	瑞安瑞虹新城	四川北路,四平路	33,701	108,896
7	中海汇德里	内普陀	33,631	103,813
8	同济晶萃	泗泾	32,989	44,939
9	新鸿基滨江凯旋门	陆家嘴	32,115	137,811
10	万科青藤公园	江川紫竹	30,738	47,802
排名	项目名称	板块	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	宜浩绿园	临港新城	119,168	21,957
2	申能凯利·海华府	花木、北蔡	48,255	84,373
3	馨雅铭苑	临港新城	43,587	23,822
4	铂翠廷	金山新城	42,007	30,420
5	四季都会·晓风来	西城	40,330	45,843
6	香港置地万科虹庐湾	华漕	36,398	64,826
7	金玥湾	金山新城	34,069	29,897
8	中核科创园	徐泾	33,381	60,518
9	陆家嘴锦绣观澜	川沙	31,942	64,104
10	浦发东悦城	周康	31,218	39,911

因此，我们从三季度新建商品住宅成交量环比涨幅的排行情况来看，撇开零星成交的板块，涨幅排名靠前的也大多是外围远郊板块。

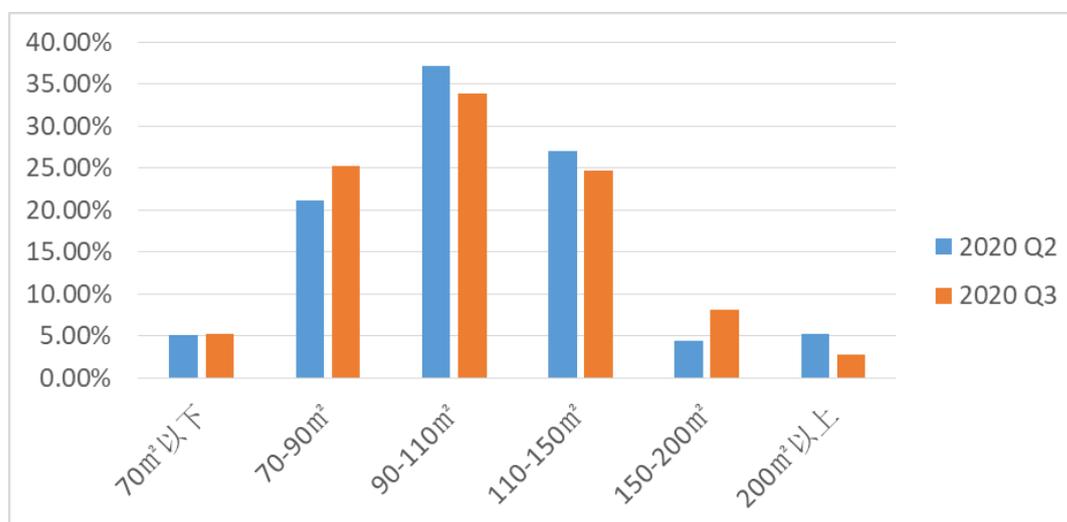
2020年三季度全市板块成交量环比涨幅排行榜

排名	板块	成交面积 (m ²)	成交面积环比 (%)	成交均价 (元/m ²)	成交均价环比 (%)
1	淞南板块	22,574	1,745.86	72,121	19.56
2	川沙板块	37,007	743.07	59,913	77.75
3	静安南块	401	647.12	127,203	32.5
4	长征板块	1,316	596.31	55,658	-15.67
5	古北、虹桥板块	978	590.38	73,319	-14.98
6	淮海路板块	23,294	489.29	163,676	12.57
7	浦江镇板块	63,100	405.34	56,960	-36.74
8	高桥、高行板块	59,954	340.94	63,842	23.99
9	大华板块	3,179	331.56	55,370	3.02
10	大古美、梅陇板块	17,440	299.19	72,608	-15.37

从新增供应产品的角度来看，三季度70平方米以下的小户型供应比重环比

基本持平,70~90平方米的小户型占比较二季度增加了4.11个百分点,而90~150平方米的中大户型房源占比整体减小了5.63个百分点,同时,200平方米以上的大户型房源供应占比环比也减少了2.48个百分点。可见,三季度的新建商品住宅市场上,普通的刚需型项目回潮明显。

2020 第二、三季度供应面积段及户型占比情况



从新增供应方面的情况来说,经历了二季度的集中式推盘高峰之后,本就十分稀缺的市区高端项目现已经面临暂时的供应瓶颈、后劲明显不足,导致三季度高端市场的交易活跃度也大幅降低。与之相对,在行情已经明显恢复甚至偏热的情况下,市场给予了开发商极大信心,大量外围刚需盘开始接力入场,当前各类型购房需求的入市意愿都较为强烈,在供应的带动下,中低端刚需项目的成交也在同步放量。也正是由于成交结构的明显下移,导致了三季度全市新建商品住宅的成交均价下滑、与成交量的走势相背离,整体呈现出“量升价跌”的态势。

调控政策风格出现变化,多地收紧调控政策

随着疫情防控取得阶段性的胜利,复工复产的节奏不断加快,全国多地楼市也呈现出恢复性上涨的行情,三季度包括上海在内的一线城市新建商品住宅市场的成交量同、环比均呈上涨态势,二、三线部分城市的行情在短期内也恢复较快。因此在三季度,房地产调控政策的风格也较上半年出现了较为明显的转变。

从中央层面来看,7月底的房地产工作座谈会为下半年的调控政策走向起到了关键性指导作用,重申强调了“房住不炒”的基调,坚持稳地价、稳房价、稳预期、因城施策、一城一策,采取差异化调控措施的调控思维。值得注意的是,8月20日,住房和城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会,明

确了重点房地产企业资金监测和融资管理规则，被称为“三道红线”，该政策将于2021年1月1日起全行业全面推行。“三道红线”包括房企剔除预收款后的资产负债率不得大于70%；净负债率不得大于100%；“现金短债比”小于1，此外，拿地销售比是否过高、经营性现金流情况两个方面也将作为监管机构考察的重要指标。监管对于银行房贷的监控日趋严格，尤其是近期房地产市场销售回暖，部分银行房贷规模仍有增长，监管层再度下发控制房贷规模的要求，更多的是警示作用，也对市场预期起到的引导作用。

从地方层面来看，三季度以来，全国多个二、三线城市纷纷收紧了楼市调控政策，除了传统的“限购、限贷、限售”外，还在土地出让市场、市场监管层面、无房家庭购房等方面予以了关注，充分体现出了抑制投资投机购房需求以及保障刚需群体的购房需求两方面的政策意图。

三季度部分城市调控政策收紧情况概览

限购升级	限购年限增加或限购区域扩围 深圳：落户满三年 宁波：区域扩围
	夫妻离异限购年限 深圳：三年内 南京、无锡：两年内
限贷升级	首付比例提升 深圳：非普宅首套比例提升 无锡、沈阳：二套首付提升
税收调节	增值税免征年限提升 深圳、无锡、沈阳、成都：从满2年升至5年
	统一税收 杭州：在办理房屋不动产证时缴纳契税
限售	人才或优先购房家庭限售 杭州、宁波：5年
	新购房屋限售 东莞：7月25日后新购限售3年
土地出让条件收紧	强调“限房价、竞地价” 杭州、无锡、沈阳：溢价率管控
	严格落实开发企业购地使用自有资金规定：无锡、南京
加强市场监管	热点楼盘优先无房家庭 深圳、杭州：倾斜比例80% 南京：倾斜比例30%
	网签“三价合一”：深圳、无锡

	严禁资金违规流入房地产市场、捂盘惜售、虚假宣传等：深圳、杭州、宁波、郑州、长春、海口、三亚、成都
停止疫情期间纾困政策	商品房预售许可及资金监管等：无锡

此番，作为一线城市的上海尚未出台相关楼市调控的升级措施，一方面是由于现行的调控政策整体已处高压态势、难有进一步收紧的空间，另一方面，虽然当前新建商品住宅市场的成交量回升力度较大，但均价仍然控制得当，市场也尚未出现明显的风险迹象。展望四季度的行情，鉴于在二、三季度市场已经连续出现了两轮供求高峰，下阶段或将面临新增供应后继乏力的情况，同时在政策环境整体趋紧的背景下，市场预期或将同步发生转变、购房者的观望情绪将加重，从而入市欲望或有所减弱。不过值得一提的是，在“三道红线”即将执行的情况下，不排除部分房企为加速资金回笼而再度采取“以价换量”的销售模式，从而加快项目的推盘节奏。综上所述，四季度新建商品住宅市场的行情或将在现有的水平上保持相对稳定，形成一轮“量价齐稳”的走势。

3、办公市场近期热点

近期，阿里巴巴三总部、三中心落户上海又引起了人们对上海写字楼市场的关注，其实不仅是阿里巴巴，近年来腾讯、360、字节跳动、美团点评等诸多全国知名的互联网企业纷纷在上海新建总部基地，而华为、网易甚至介入土地出让市场在上海开发建设自己的总部大楼。上海独具特色的金融地位、人才优势和贸易能力，让服务民生的互联网企业趋之若鹜，未来上海办公市场或迎来新一波租赁需求增长的行情。

阿里系及其它重点互联网企业上海布局



总结

后疫情时代上海境外防控已成常态化，本地情况持续稳定，整体经济渐入正轨，消费市场逐步回暖。上海土地市场从初期开始就受到疫情影响较小，土地交投正常运行，后期多个重点区域持续发力产业用地，优质项目引入助推地方经济快速发展。物业方面，得益于上海有效的疫情防控措施，二季度开始住宅、商办物业的新增供应已有回暖之势，三季度开发商推盘意愿更为显著；交易端，住宅市场前期积压的需求，在二、三季度逐步加速释放，而商办市场中投资者相对理性，第三季度的供应反弹并未促进吸纳量的大涨。下阶段将迎来政府的推地高峰期以及开发商年终业绩考核的冲刺期，预计市场供应将继续保持上涨趋势，而随着经济环境的进一步改善，整体交易市场或将稳步上行。

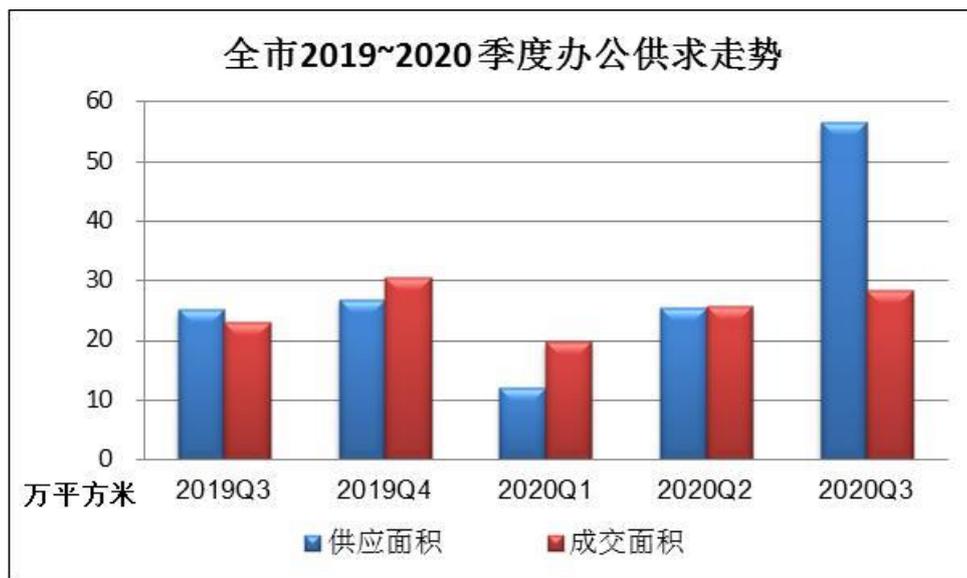
五、商办市场分析

（一）三季度全市商办市场

1、供求情况

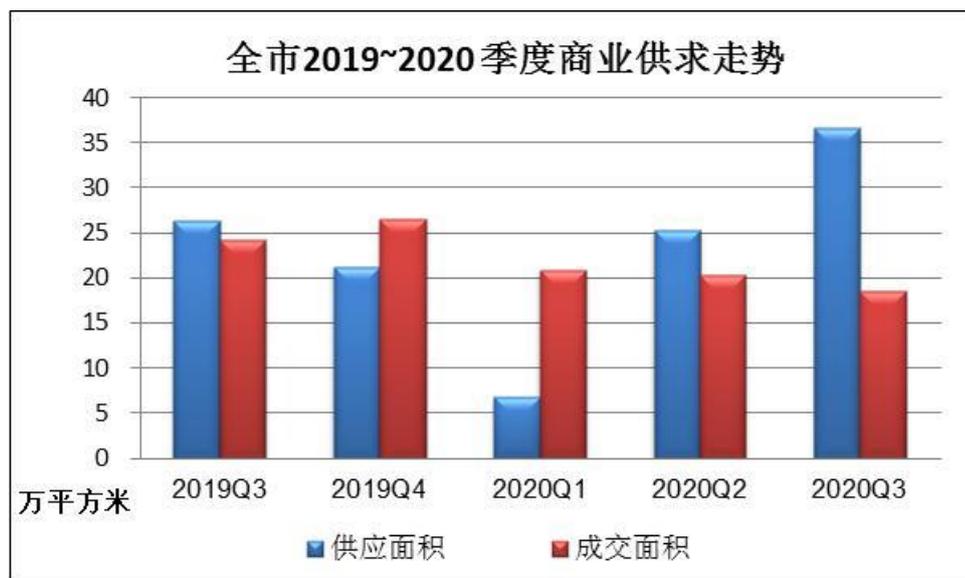
2020年三季度，商办物业市场新增供应止跌反弹，均达到年内季度新高，不过对于交易市场的提振效果一般，办公用房成交量有所回升，商业用房成交不升反降。

2020年三季度，办公物业供应面积为56.35万平方米，同比增加104.06%，环比增加116.7%；成交面积为28.3万平方米，环比增加10.21%，同比增加24.95%。三季度本市办公用房新增供应市场中有10个区推出项目入市，中心城区本季度发力，静安、徐汇两区为全市供应量最大的区域，提供近五成的供应支撑，其中静安区供应居首位，体量达到14.87万平方米，随后徐汇区也有12.16万平方米的新增办公项目供应入市。整体供应的回升对于成交端有所推动，其中徐汇区将新增供应转化为成交的效率较高，季度交易量达到10.01万平方米，成为各区第一，上海梦中心项目热销为主因；紧随其后的为静安区和闵行区，交易量分别在2.96万平方米和2.62平方米。



商业用房市场，三季度供应面积为36.63万平方米，同比上涨31.74%，环比增加30.28%；成交面积为18.51万平方米，同比下滑22.47%，环比下跌8.66%。全市商业用房供应市场中，供应量最大的为浦东新区，体量在11.79万平方米，占全市总量的三成以上；其后依次为徐汇区和嘉定区。成交方面，在上海梦中心

综合体项目¹的放量交易下，徐汇区度夺得全市季度成交头名，交易量为 3.9 万平方米，闵行区、浦东新区分居二、三位。



2、价格情况

三季度全市办公用房成交金额为 118.95 亿元，同比上涨 32.37%，环比微降 4.04%；成交均价 42,030 元/平方米，同比上涨 5.94%，环比减少 12.93%。三季度静安区以 51 亿元的成交总额荣登全市榜首，静安、黄浦两区分列二、三位。

全市商业用房三季度的成交金额为 68.15 亿元，环比增加 22.73%，同比下跌 14.58%；成交均价为 36,820 元/平方米，环比上涨 34.37%、同比上涨 10.17%。本季度徐汇区成为全市各区成交总金额的最高，成交总金额达到 23.16 亿元，宝山区、浦东新区分别位列第二、三位。

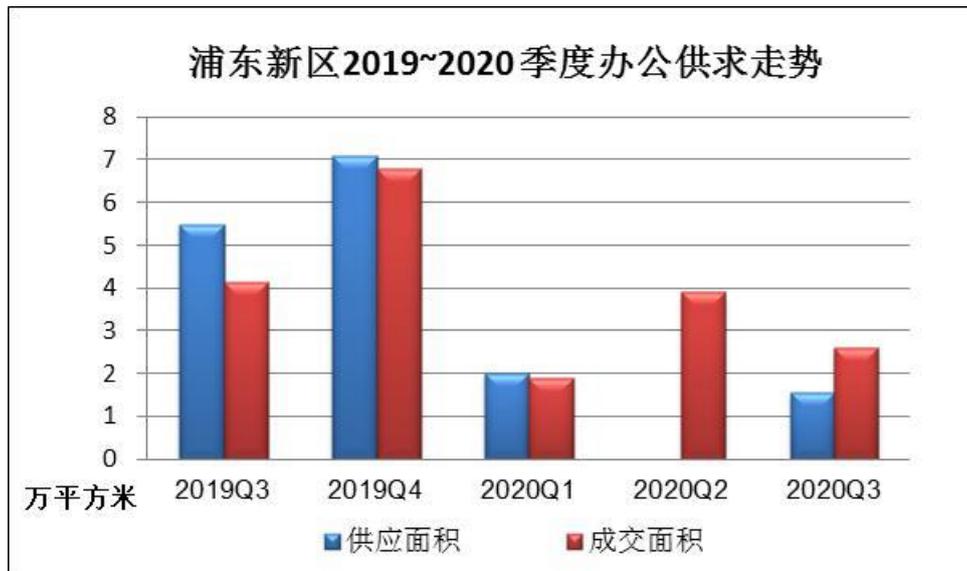
¹三季度全市商业成交前五详见附表七



(二) 三季度浦东新区商办市场

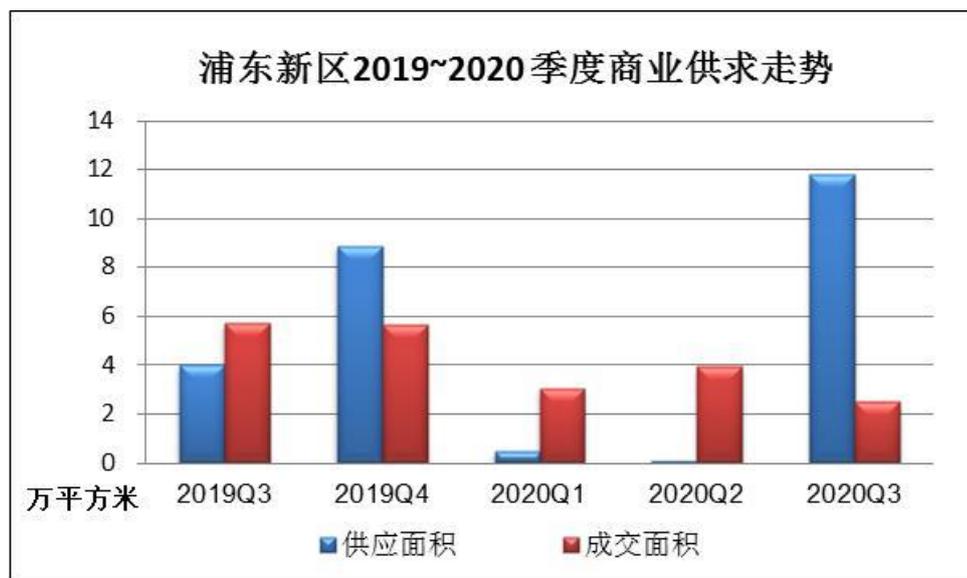
1、供求情况

浦东新区三季度办公用房新增供应 1.57 万平方米，仅占全市总量的 3%，同比下跌 71.44%。成交面积为 2.61 万平方米，占全市总量 9%，环比下跌 33.29%，同比下滑 36.66%，三季度浦东新区办公用房新增供应有所回升，但整体市场依旧偏冷。



三季度商业用房新增供应为 11.79 万平方米，同比上涨 194.89%，环比大幅提升，占全市总量的 32%；成交面积为 2.49 万平方米，环比下跌 36.45%，同比下滑 55.27%，占全市总量 13%。本季度浦东商业用房供应触底反弹，回升至季

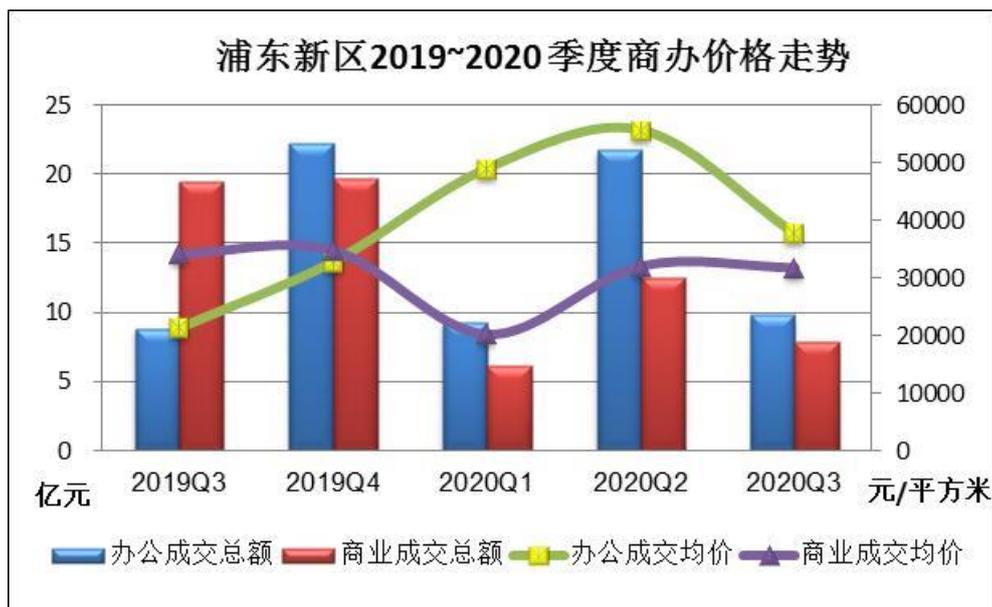
度新高，但交易市场难有起色，成交持续回落。



2、价格情况

浦东新区三季度办公物业成交金额为 9.83 亿元，环比下跌 54.89%、同比上涨 11.95%，位居全市各区县第四，占全市总量的 8%；成交均价为 37,681 元/平方米，环比下跌 32.38%，同比上涨 76.74%。

商业用房成交金额为 7.92 亿元，环比下跌 37.03%，同比下滑 58.04%，位居全市各区第三名，占全市成交总额的 11%；成交均价为 31,771 元/平方米，环比基本持平、同比微跌 6.2%。



3、热点板块

浦东新区三季度办公用房成交量最大的板块为南片区的临港新城板块，洋山保税港区临港管理中心和海滨时代大厦两个配套商业项目的成交，助力临港新城板块以 0.86 万平方米的交易量，成为浦东新区三季度办公成交量最大的板块。临港新城板块作为政府重点规划打造的郊区五大新城之一，规划到 2020 年，基本建成国家新型工业化示范产业基地、战略性新兴产业示范区和现代化滨海新城，成为上海建设具有全球影响力科技创新中心的重要承载区，近阶段临港成为自贸区新片区，随着核心技术、高能级产业的聚焦发展，临港新片区也将迎来高端人才的不断引入。同时在地政府重点打造之下，区域内更引进了多家大型旅游资源：上海航海博物馆、上海海昌极地海洋公园、上海天文馆、冰雪世界等，同时在 2016 年迎来万科、保利、碧桂园等一线品牌房企纷纷进驻临港，且多个住宅项目受到热销，多方助力下板块得到全面提升，投资市场的关注度不断提升。

本季度商业用房成交总量前三的板块分别是周康板块，新场板块和临港新城板块，本次商业用房交易前三名均为南片区板块。

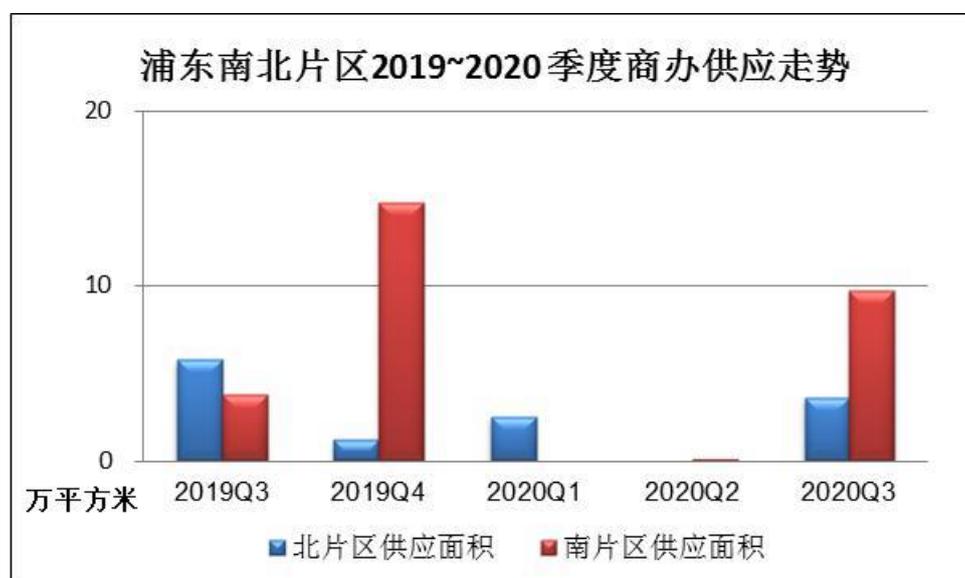
三季度周康板块成为浦东新区商业用房市场最火热的板块，成交总量为 1.44 万平方米，也是季度内唯一超万方的区域，区域购物广场项目发力交易，促进板块商业用房交易总量提高。另外新场板块和临港新城板块，均收益区域内社区商铺交易量的回升，带动板块整体成交上扬。

（三）浦东北片区、南片区商办市场

1、供求情况

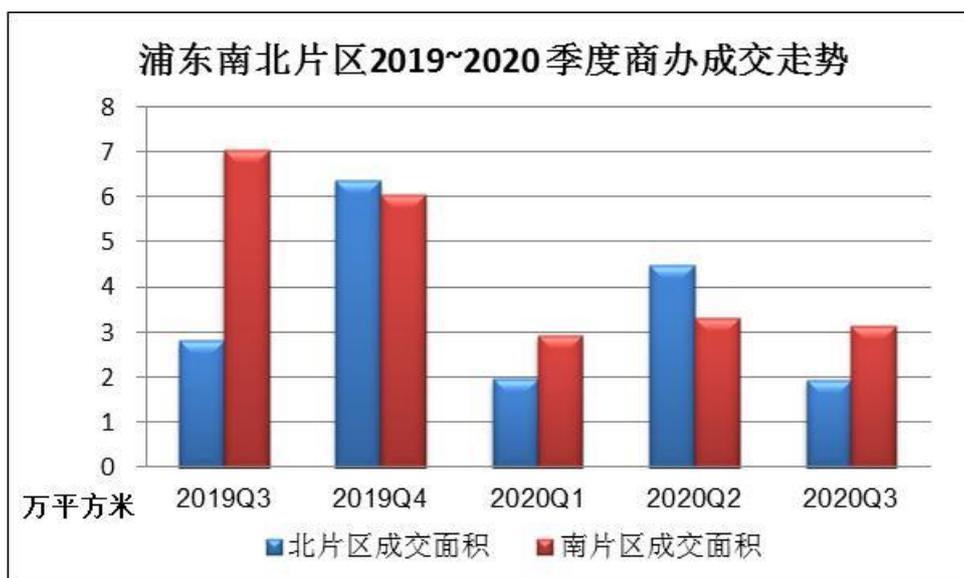
浦东北片区三季度办公市场维持零市场供应，已连续两月无新增供应入市，市场交易以存量为主，同比回升。办公用房市场本季度新增供应为零。成交方面，三季度办公用房成交面积为 1.55 万平方米，环比减少 53.45%，同比增加 59.13%，成交房源 86 套，环比减少 51.69%，同比下滑 25.22%。

商业用房市场三季度推盘节奏加速，供应放量，但交易市场冷清，吸纳量持续下滑。浦东北片区商业用房供应面积为 3.63 万平方米，同、环比激增，供应房源 13 套，环比减少 38.1%，同比减少 60.61%；成交面积为 0.4 万平方米，环比减少 63.95%，同比下滑 77.59%，成交套数 28 套，环比下跌 63.16%，同比下滑 81.21%。



浦东南片区商办用房新增供应同样出现不同程度的回暖，商业用房回升显著，但交易端持续低位徘徊。南片区办公用房三季度新增供应 361 套，总计 1.57 万平方米；成交方面，整体交易量为 1.06 万平方米，环比上涨 83.25%、同比下滑 66.38%；成交套数为 82 套，同、环比分别减少 88.61%、11.83%。

三季度浦东南片区商业用房新增供应 8.17 万平方米，环比激增、同比大涨 117.99%，供应房源 734 套，同比涨幅达 482.54%；成交面积 2.09 万平方米，环比减少 23.85%，同比减少 44.77%；成交套数 222 套，环比减少 22.92%，同比减少 60.92%。



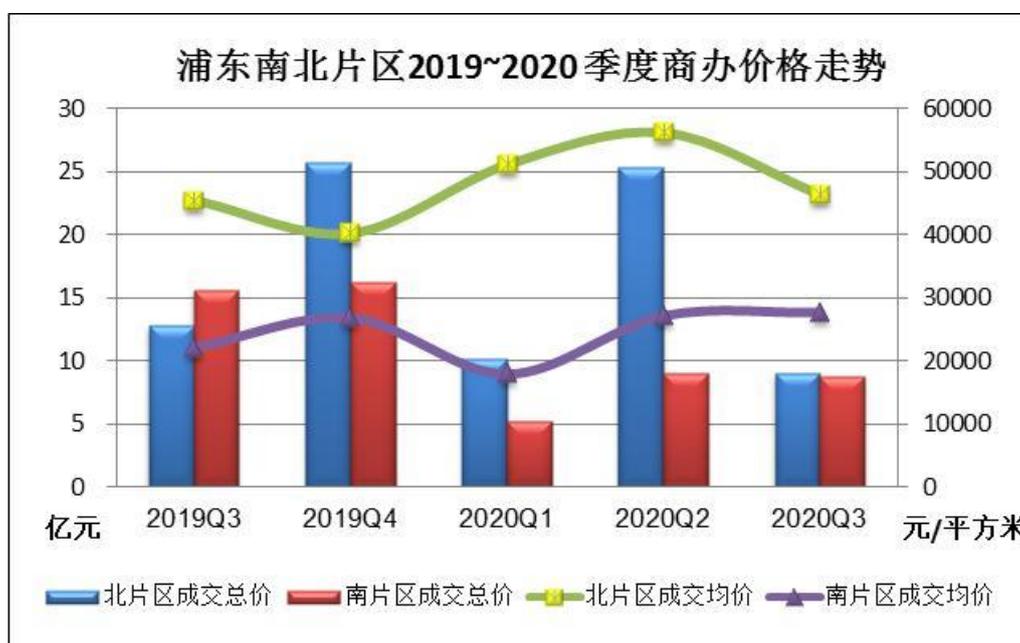
2、价格情况

三季度浦东北片区办公用房成交金额为 7.9 亿元，环比下跌 61.35%，同比增加 116.23%；成交均价为 50,924 元/平方米，同比上扬 35.88%、环比下跌 16.96%。

浦东北片区商业用房三季度成交金额为 1.14 亿元，环比下跌 76.74%，同比减少 87.03%。成交均价为 28,436 元/平方米，环比下跌 31.68%，同比下跌 42.12%。

浦东南片区三季度办公用房成交金额为 1.93 亿元，环比上涨 43.15%，同比下跌 62.41%。成交均价 18,234 元/平方米，环比下跌 21.88%、同比上涨 11.81%。

浦东南片区三季度商业用房成交金额为 6.78 亿元，环比减少 11.83%、同比减少 32.94%，成交均价 32,408 元/平方米，环比上涨 15.79%、同比上涨 21.43%。



总结：前期受疫情影响停工延期的商办项目逐步在三季度得到释放，同时整体经济环境的好转也增强了开发商的推盘意愿，2020年三季度商办用房的新增供应强势反弹，徐汇、静安等中心城区纷纷加速推出优质项目。成交方面，整体投资市场氛围依旧偏于谨慎，办公用房交易市场在新入市优质项目的推动下，呈上行走势；商业用房市场交易出现缩水，但成交结构已从社区商铺为重心转向购物中心，呈现回暖迹象。浦东新区三季度办公用房市场继续走低，交易、价格环比再度回落；商业用房新增供应大幅提升，南北片区均有热门项目集中推盘，但交易量回升乏力。

工程延期的商办项目仍有较大体量可在后期入市，且临近年终业绩大考，又面临“三条红线”压力，预计下阶段开发商将维持较快的推盘节奏，商办新增供应量或持续上行；交易市场中，虽然多项经济数据已经转负为正，各行业开始复苏，但投资市场仍存在诸多不确定性，理性仍将是下阶段的主基调，优质热门项目依旧是市场首选，后期商办交易市场预计平稳上行。

结束语

2020年三季度，我国宏观经济增速实现由负转正，当前我国疫情防控和经济社会复苏都走在世界前列，疫情的有效管控将有助于服务性消费进一步回升，纾困和经济刺激政策的积极效果将会进一步显现，基建投资将成为四季度投资发力的主要力量，因此四季度的GDP的增速或将高于三季度。四季度，我国宏观政策仍将落实“六稳”、“六保”政策，助力经济持续向潜在增长水平接近，以构建“双循环”新发展格局为战略支点，持续推进改革和开放，为“十四五”经济社会发展起步打下坚实的基础。与此同时，我们也应清醒地认识到我国经济的复苏仍会受到一系列因素的制约，当前国外疫情防控现状不容乐观，世界经济形势依然复杂，我国面临的外部环境较为多变，不确定性因素增多，这或将使得我国经济复苏的效果不及预期。

三季度多个二、三线楼市热点城市已先后收紧楼市调控，这对于稳定市场预期将起到积极的作用，展望四季度，从短期来看，在“因城施策”的调控思维下，不排除仍有部分地价、房价存在上涨预期的城市会加入楼市调控进一步收紧的行列，不过在前期楼市政策并无过多调整的情况下，政策可收紧的操作空间已经不大，其实际作用或将小于对市场预期干预的影响。另一方面，部分城市将政策的调整向人才引进与强化住房保障制度等方面倾斜，这对于房地产市场的发展将是深远的。

三季度，包括上海在内的多个城市在房企积极推盘的带动下，整体交易行情迎来了较为活跃的水平、供求双双保持了较好的上涨势头，而在楼市调控升级的背景下，同时叠加后续需求量持续高位释放后的后劲不足，来到四季度，购房者的入市节奏或将较前期有所放缓。而从房企的角度来看，随着“三道红线”新规试点实施，部分房企或将采取以价换量的方式促进销售，在新增供应量的提振下，市场整体的交投体量或仍将维持一定的规模，整体或呈现出相较三季度平稳的走势。

附录

附表一 2020年三季度浦东新区经营性用地成交列表

区县	地块名称	地块用途	土地面积 (平方米)	容积率	中标价 (万元)	楼面地价 (元/平方米)
浦东北片区	浦东新区唐镇镇北社区 PDP0-0404 单元 D-04-06 地块	居住用地	56522.9	2	500100	44239
浦东北片区	浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区 Z000801 单元 54-01 地块	居住用地、办公楼、教育用地	25782.3	3.33	491100	57201
浦东南片区	自贸区临港新片区万祥社区邻里中心 H0403 地块	商业、其他商服用地	4390.7	1.2	1250	2372
浦东南片区	自贸区临港新片区书院社区 B0502 地块	其他商服用地	6127.3	2	3760	3068
浦东南片区	浦东新区康桥 PDP0-0902、PDP0-1001 单元 01-05 地块	居住用地	83042.3	1.1	450000	49263
浦东南片区	浦东新区川沙新镇六灶社区单元 21-01 地块	居住用地	58298.7	2	224842	19284
浦东南片区	浦东新区上海国际医学园区 13-08 地块	其他商服用地	2316.9	0.5	2277	19656
浦东南片区	浦东新区惠南民乐基地 H01-02 地块	其他商服用地	2052	0.5	1248	12164
浦东南片区	自贸区临港新片区 NHC10101 单元 10-07 地块	居住用地	17070.3	1.6	51837	18979
浦东南片区	浦东新区新场镇古镇东单元 (PDXC-02) 09A-03 地块	居住用地	24364.4	2	141800	29100
浦东南片区	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 H01-01 地块	商业、文体、餐饮旅馆业用地	86226.8	1.8	56521	3642
浦东南片区	浦东新区惠南东城区中单元 (PDS3-0203) A1-3 地块 (“城中村”改造项目-红光村地	居住用地	36154.4	1.8	83165	12779

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)
	块)					
浦东南片区	浦东新区周浦镇西社区 PDPO-1001 单元 10-02、10-09、10-10 地块 (“城中村”改造项目-梓潼居民区 A 区地块)	商业用地, 居住用地, 其他商服用地	66590	10-02 地块: 1.2; 10-09 地块: 2.0; 10-10 地块: 1.0	315943	26121
浦东北片区	浦东新区曹路基地 E-1-1 地块 (二期)	征收安置房	15057.4	2.0(以审定方案为准)	12995	
浦东北片区	浦东新区“十二五”保障房曹路基地 12-06 地块	征收安置房	12449.4	2	10836	
浦东南片区	自贸区临港新片区仓储转运物流园区 C03B02 地块	其他商服用地	3437.3	1	1262	3671
浦东南片区	自贸区临港新片区 NHC10101 单元 11-02 地块	租赁住房	45771	2.2	35314	3507
浦东南片区	自贸区临港新片区芦潮港社区 C0203 地块	商业用地	3548	1.5	3400	6389
浦东南片区	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K01-01 地块	商办	19812.6	3.5	31323	4517
浦东南片区	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K07-05 地块	商办	9043.5	3	12123	4468
浦东南片区	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K10-01 地块	商办、餐饮旅馆业用地	20470.4	3	27534	4484
浦东南片区	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K14-01 地块	商办	9912.7	3.5	16000	4612
浦东南片区	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K04-01、K07-01 地块	商办、餐饮旅馆业用地	19172.5	3	26035	4526
浦东南片区	自贸区临港新片区综合区 04PD-0107 单元 D21-04、D21-05、D22-01、D24-04、D18-01、D23-01 地块	商住	160011.8	D18-01 地块:1.7; D21-04 地块:1.5; D21-05 地块:1.5; D22-01 地	116687	4710

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)
				块:1.5; D23-01 地 块:1.7; D24-04 地 块:1.0		
新场镇	浦东新区上海国际医学园区 22A-05 地块	征收安置房	30761.5	1.6	24117	4900
新场镇	浦东新区上海国际医学园区 44A-06 地块	租赁住房	36609	2.5	44956	4912

附表二 2020 年三季度全市成交面积前十楼盘

排名	项目名称	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交总额 (亿元)
1	宜浩绿园	临港新城板块	118,812	1,299	21,957	26.09
2	申能凯利·海华府	花木、北蔡板块	48,255	385	84,373	40.71
3	馨雅铭苑	临港新城板块	43,587	467	23,822	10.38
4	铂翠廷	金山新城板块	42,007	382	30,420	12.78
5	四季都会	西城板块	40,689	413	45,855	18.66
6	香港置地万科虹庐湾	华漕板块	36,272	323	64,807	23.51
7	金玥湾	金山新城板块	33,970	313	29,901	10.16
8	中核科创园	徐泾板块	33,381	307	60,518	20.20
9	陆家嘴锦绣观澜	川沙板块	31,942	336	64,104	20.48
10	浦发东悦城	周康板块	31,218	276	39,911	12.46

附表三 2020年三季度浦东新区成交面积前十楼盘

排名	项目名称	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交总额 (亿元)
1	宜浩绿园	临港新城板块	118,812	1,299	21,957	26.09
2	申能凯利·海华府	花木、北蔡板块	48,255	385	84,373	40.71
3	馨雅铭苑	临港新城板块	43,587	467	23,822	10.38
4	陆家嘴锦绣观澜	川沙板块	31,942	336	64,104	20.48
5	浦发东悦城	周康板块	31,218	276	39,911	12.46
6	公元 2040	祝桥板块	27,563	253	47,906	13.20
7	森兰星河湾	高桥、高行板块	27,498	160	78,275	21.52
8	海玥瑄邸	惠南板块	19,421	200	33,028	6.41
9	保利首创颂	周康板块	18,559	171	67,583	12.54
10	陆家嘴锦绣御澜	周康板块	17,517	160	59,585	10.44

附表四 2020年三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	-	64,873	90,761	58.88
2	高桥、高行板块	77,667	59,954	63,842	38.28
3	川沙板块	32,272	37,007	59,913	22.17
4	大三林板块	23,203	21,810	113,049	24.66
5	曹路板块	-	13,646	54,712	7.47
6	陆家嘴板块	-	11,853	147,841	17.52
7	张江板块	-	9,748	68,254	6.65
8	源深洋泾板块	9,228	8,991	98,740	8.88
9	南浦板块	-	5,292	103,472	5.48
10	碧云板块	-	3,147	146,919	4.62
11	世纪公园板块	-	953	111,615	1.06
12	金桥板块	-	776	50,245	0.39

附表五 2020年三季度浦东南片区商品住宅板块成交面积排名

排名	板块	供应面积 (平方米)	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	临港新城板块	282,309	218,511	24,542	53.63
2	周康板块	67,244	118,900	55,744	66.28
3	祝桥板块	23,460	28,999	47,214	13.69
4	惠南板块	-	28,620	32,493	9.30
5	航头板块	-	12,846	47,388	6.09
6	新场板块	-	4,419	35,072	1.55

附表六 2020年三季度全市商业供应面积前五

排名	项目名称	区域	供应面积 (平方米)
1	上海梦中心	徐汇	70,958
2	周浦海印又一城	南汇	50,989
3	慧创国际	嘉定	42,083
4	晶耀名邸	浦东	34,209
5	上报集团传悦坊	奉贤	18,888

附表七 2020年三季度全市商业成交面积前五

排名	项目名称	区域	成交面积 (平方米)
1	上海梦中心	徐汇	37,307
2	中环国际公寓	宝山	15,316
3	复地申公馆	闵行	6,735
4	上海西环中心	嘉定	5,352
5	骏丰嘉天下	嘉定	5,217

附表八 2020年三季度全市商业成交总额前五

排名	项目名称	区域	成交金额 (万元)
1	上海梦中心	徐汇	222,822
2	中环国际公寓	宝山	63,911
3	上海西环中心	嘉定	16,035
4	周浦海印又一城	南汇	14,318
5	骏丰嘉天下	嘉定	13,043

附表九 2020年三季度全市办公供应面积前五

排名	项目名称	区域	供应面积 (平方米)
1	上海梦中心	徐汇	121,561
2	中粮天悦壹号	静安	93,780
3	慧创国际	嘉定	63,353
4	闸北区 201417304	静安	54,909
5	东渡悦来城	青浦	32,758

附表十 2020年三季度全市办公成交面积前五

排名	项目名称	区域	成交面积 (平方米)
1	上海梦中心	徐汇	99,250
2	闸北区 201417304	静安	16,283
3	绿地外滩中心	黄浦	15,210
4	九亭时代中心	松江	13,948
5	静安府	静安	10,727

附表十一 2020年三季度全市办公成交总额前五

排名	项目名称	区域	成交金额 (万元)
1	上海梦中心	徐汇	504,636
2	绿地外滩中心	黄浦	138,012
3	闸北区 201417304	静安	81,415
4	静安府	静安	44,651
5	九亭时代中心	松江	39,843

附表十二 2020年三季度浦东新区商业成交面积前十

排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (万元)
1	周浦海印又一城	南汇	周康板块	4,864	29,438	14,318
2	东原印柒雅	南汇	周康板块	3,774	20,624	7,784
3	吉宝汇锦城	南汇	新场板块	2,404	50,345	12,104
4	汇福家园颐谷南苑	南汇	周康板块	1,551	30,994	4,807
5	小上海休闲广场	南汇	周康板块	1,400	55,124	7,716
6	庆利苑	浦东	曹路板块	1,368	7,996	1,094
7	繁荣馨苑	南汇	周康板块	787	48,510	3,817
8	中邦城市	南汇	周康板块	732	25,000	1,830
9	汇福家园平安里	南汇	周康板块	726	12,477	905
10	金海华城华康佳苑	浦东	曹路板块	697	18,713	1,304

附表十三 2020年三季度浦东新区办公成交面积前十

排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (万元)
1	洋山保税港区临港管 理中心一期工程	南汇	临港新城板块	5,481	13,500	7,400
2	星月珂汇园	浦东	花木、北蔡板块	4,124	44,416	18,315
3	东郊商办中心	浦东	碧云板块	3,815	75,563	28,827
4	地杰国际城	浦东	花木、北蔡板块	2,485	33,247	8,263
5	海滨时代大厦	南汇	临港新城板块	2,179	22,438	4,890
6	星月科技园	浦东	张江板块	2,039	53,000	10,804
7	天健浦荟大楼	浦东	大三林(三林、杨思、 六里)板块	1,332	56,534	7,530
8	恩然商业广场	南汇	周康板块	1,090	27,519	3,000
9	远洋洲海大厦	浦东	高桥、高行板块	882	27,282	2,406
10	森兰美奂大厦	浦东	高桥、高行板块	540	32,080	1,732



浦东新区房地产市场分析报告