



2020年第四季度

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 四季度上海浦东新区 房地产市场报告

上海市浦东新区房地产业协会

2021 年 2 月 7 日

前言

2020年第四季度，在统筹疫情防控和经济社会发展工作，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务的基础上，我国经济运行稳定恢复。尽管在年末受到部分散发疫情的干扰，但宏观经济延续了第二季度以来的复苏态势，GDP同比增速达到6.5%的常态化水平、全年GDP实现增长2.3%，宏观经济指标均好于市场预期。逆周期调节下的投资需求扩大对全年GDP增速的贡献最大，其中房地产全年的开发投资增速达到7%、表现同样超出预期，此外投资和出口需求也是支撑全年宏观经济实现正增长的重要因素；从供给角度来看，服务生产形势的明显改善，也对第四季度的GDP增速回升起到了关键的作用。

从房地产市场的角度来看，2020年中央调控政策的总基调一直未变，无论是中央政治局会议还是政府工作报告都一再重申了“房住不炒”的定位，尽管在年初为了应对疫情给市场带来的冲击，个别城市出台了需求端的激励政策，不过最终都被撤回，唯有涉及人才引进类的政策中对于人才购房予以倾斜的条款并未作为调控楼市的手段而被保留。在各地纷纷出台“抢人才”政策的背景下，上海也陆续放宽了人才引进的条件，在为城市建设引入优秀人才的同时也为当前乃至后期市场注入新增的购房需求。回首2020年，上海楼市整体可谓稳步升温，无论是新房还是二手房市场自二季度行情恢复以来，成交量都呈现出逐季递增的态势，四季度均出现了翘尾行情，不过行情的热度主要体现在部分地区的高性价比优质楼盘、重点学区房市场上，使得局部地区面临了一定的房价上涨压力，需要指出的是，当前楼市并未达到全面回暖的程度，整体行情仍然可控。

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年四季度《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	5
(一) 宏观经济运行情况	5
(二) 房地产市场状况	7
二、政策环境分析	11
(一) 中央出台新政简析	11
(二) 地方出台新政简析	13
三、土地市场分析	16
(一) 经营性土地市场	16
(二) 住宅用地市场	18
(三) 商办用地市场	21
(四) 含住宅的混合用地市场	23
四、住宅市场分析	28
(一) 商品住宅市场	28
(二) 二手住房市场	36
(三) 年度市场关注	42
五、商办市场分析	52
(一) 四季度全市商办市场	52
(二) 四季度浦东新区商办市场	54
(三) 浦东北片区、南片区商办市场	58

一、宏观环境分析

（一）宏观经济运行情况

1、2020 年国民经济运行稳定恢复

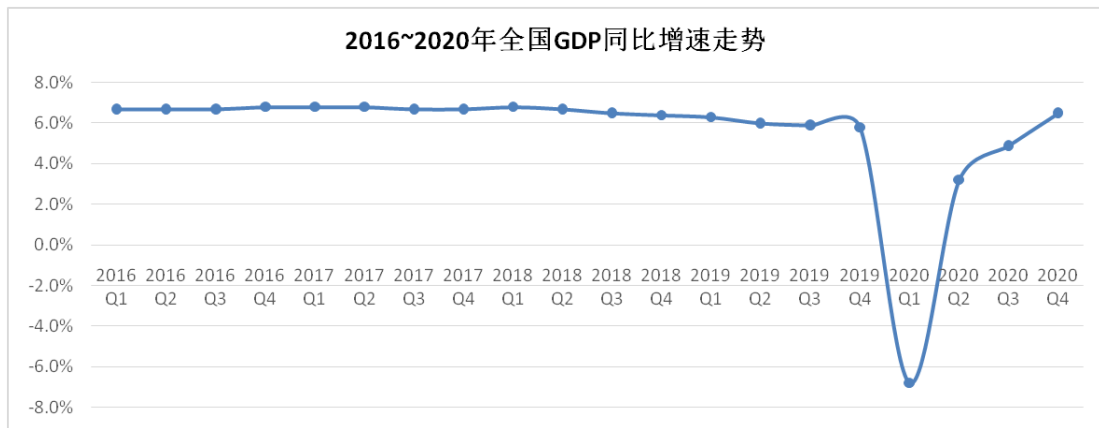
2020 年，面对新冠肺炎疫情的冲击和严峻复杂的国内外环境，各地区各部门坚持稳中求进的工作基调，统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，经济运行稳定恢复，就业民生保障有力，经济社会发展主要任务完成好与预期，“十三五”规划圆满收官。据初步核算，2020 年全国国内生产总值 1,015,986 亿元，按可比价格计算，比上年增长 2.3%。分季度看，一季度同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。分产业看，第一产业增加值 77,754 亿元，较上年增长 3.0%；第二产业增加值 384,255 亿元，增长 2.6%；第三季度增加值 553,977 亿元，增长 2.1%。

2020 年是不平凡的一年，面对严峻复杂的国内外环境以及新冠肺炎疫情的严重冲击，我国加大宏观政策的对冲力度，疫情防控工作取得重大成果，经济运行持续稳定恢复，在世界主要经济体中率先实现正增长，经济总量迈上百万亿新台阶。各行各业有序恢复，除批发和零售业、住宿和餐饮业、租赁和商务服务业外，其他行业均在 2020 年实现正增长。信息传输、软件和信息技术服务业增加值增速为 16.9%，支撑作用显著。稳投资政策持续发力，投资保持增长，成为拉动经济增长的主要动力。受疫情更为明显的消费市场逐步复苏，消费对经济增长的拉动作用逐季回升，四季度最终消费支出拉动 GDP 增长 2.6 个百分点，较三季度提高 1.2 个百分点。2020 年我国外贸规模再创历史新高，贸易顺差比上年增长 27.4%，净出口对经济增长的拉动作用提升。

工业方面，随着疫情防控取得成效，产业循环逐步通畅，市场需求持续改善，工业企业利润稳步提升。自复工复产以来，工业企业利润由负转正、逐季回升，连续 7 个月保持两位数增长。2020 年，全国规模以上工业增加值比上年增长 2.8%，规模以上工业企业营业收入增长 0.8%，实现利润 64516.1 亿元，比上年增长 4.1%。主要工业板块利润均实现正增长。装备制造业利润率先恢复，二季度利润增长实现由负转正，且三、四季度保持两位数增长，全年利润比上年增长 10.8%，拉动规模以上工业企业利润增长 3.7 个百分点，对制造业整体带动作用明显。高技术制造业利润保持较快增长，自二季度增速转正以来始终保持两位数增长，全年实

现利润占规模以上工业企业的 17.8%，较 2019 年提高 1.9 个百分点，有力推动了工业利润结构的不断优化。

总体来看，2020 年中国国民经济稳定恢复，稳就业保民生成效显著，决战脱贫攻坚取得决定性胜利，“十三五”规划圆满收官，2020 年的中国经济交出了一份让世界刮目相看的答卷。在外部依然存在诸多不确定性的情况下，下一步需要继续坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，确保“十四五”开好局、起好步。



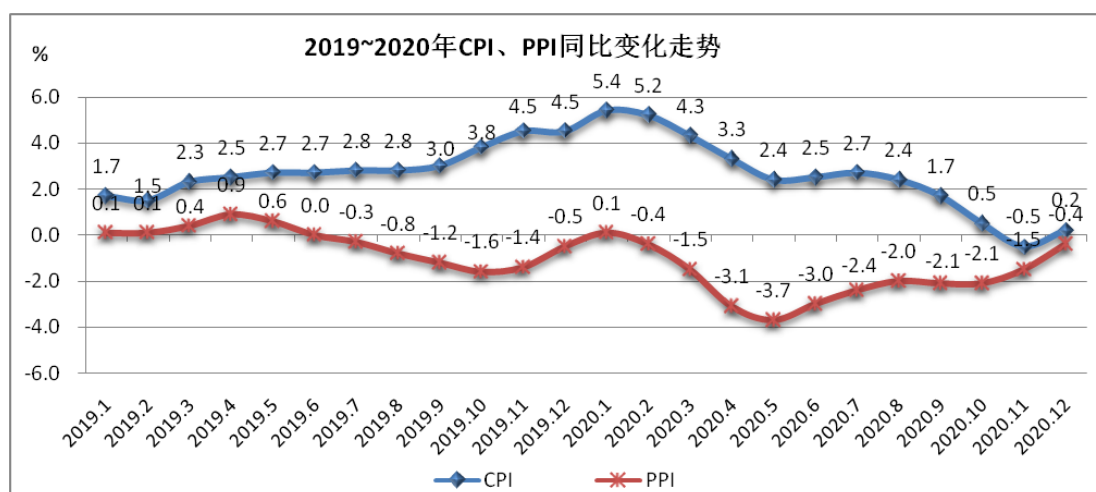
2、2020 年全国物价走势基本平稳

2020 年，各地区各部门统筹疫情防范和经济社会发展，积极恢复生产生活秩序，全力保障民生产品供应，市场供求关系不断好转，CPI 从高点逐步回落，PPI 从低点稳步回升，全年物价走势基本平稳。

消费领域，CPI 同比总体呈前高后低走势。分月看，1-2 月受新冠疫情、“猪周期”和春节等因素叠加影响，CPI 上涨较多，同比分别上涨 5.4%和 5.2%；随着疫情防控持续向好，各项保供稳价措施持续发力，3 月份起 CPI 涨幅开始回落；6-7 月受高温、降雨等极端天气影响，涨幅略有扩大；8 月 CPI 再次回落，直至 11 月份转正为负、为下降 0.5%；12 月份，受气温、需求、成本等因素影响，CPI 小幅上涨 0.2%。分类来看，食品价格对 CPI 影响较大。2020 年，食品价格上涨 10.6%，涨幅较上年扩大 1.4 个百分点，影响 CPI 上涨约 2.2 个百分点。食品中，猪肉价格上涨显著，受非洲猪瘟疫情、周期性因素等共同作用，猪肉价格上涨 49.7%，影响 CPI 上涨约 1.6 个百分点，占 CPI 总涨幅六成多。鲜菜价格主要受夏季洪涝和冬季低温影响，全年价格上涨 7.1%，影响 CPI 上涨约 0.18 个百分点。其他食品中，水产品价格上涨 3.0%，禽肉类价格上涨 2.2%，粮食和食用植物油

等价格基本稳定。非食品价格总体变化较小，工业消费品受需求偏弱以及国际原油价格走低影响，价格下降 0.8%；服务销售在疫情影响下受到疫情抑制，价格涨幅较上年回落 1.1 个百分点，其中机票、景点门票和宾馆住宿等出行类服务价格分别下降 18.2%、5.5%和 4.2%。全年扣除食品和能源价格的核心 CPI 上涨 0.8%，涨幅较上年回落 0.8 个百分点。

生产领域，PPI 同比走势整体先降后升。分月看，年初疫情影响下，工业品需求走低，2 月份起 PPI 环比和同比进入下行通道；随着国内疫情防控形势持续向好，工业生产稳定恢复，同时部分国际大宗商品价格波动上行，6 月份起 PPI 环比止降转涨，同比降幅稳步收窄；12 月份 PPI 同比下降 0.4%，降幅比 5 月的最低点收窄 3.3 个百分点。受国际原油价格震荡下跌叠加疫情等因素的影响，2020 年国内石油相关行业价格总体下行石油和天然气开采业、石油煤炭及其他燃料加工业、化学原料和化学制品制造业、化学纤维制造业等石油相关行业价格全年平均降幅在 5.9%~27.4%之间，合计影响 PPI 下降约 1.27 个百分点，占 PPI 总降幅的七成。黑色金属冶炼和压延加工业价格全年平均下降 2.1%，影响 PPI 下降约 0.12 个百分点。煤炭价格全年平均下降 5.4%，影响 PPI 下降约 0.13 个百分点。



(二) 房地产市场状况

1、2020 年四季度全市房地产投资情况

2020 年四季度，全市房地产开发投资情况持续向好。1-12 月上海房地产开发投资总量同比增长 11.0%，增速较去年同期提高 6.1 个百分点、较前三季度提升 0.1 个百分点。各类用房投资均实现正增长。具体来看，住宅投资在四季度明

显提升，全年投资总额同比增长 4.3%，增速较前三季度提高 4.2 个百分点；办公楼和商业用房投资增速稳定在较高水平，投资额分别同比增长 20.8%和 22.4%，较前三季度分别小幅回落 0.6 个和 1.6 个百分点。

2020 年四季度全市房地产投资情况

类型	同比增长 (%)
住宅	4.3
办公楼	20.8
商业用房	22.4
总计	11

2、2020 年度浦东新区房地产投资情况

2020 年全年，浦东新区房地产投资整体呈现出维稳上扬的态势、投资总额同比小幅上涨 5.8%，扭转了 2019 年同比小幅下滑的态势。分物业类型情况看，全年的投资主要依靠办公楼和商业用房所拉动，投资同比涨幅均较大；受到保障性住宅投资明显萎缩的影响，住宅类的投资整体出现下滑，其中保障性住宅的投资降幅相较 2019 年进一步扩大大约 22 个百分点。

2020 年度浦东新区房地产投资情况

类型	金额 (亿元)	同比增长 (%)
住宅	487.4	-12
保障性住宅	190.71	-23
办公楼	251.19	65.1
商业用房	136.14	48
总计	1,051.51	5.8

3、2020 年度浦东新区房地产开发情况

2020 年度，浦东新区房地产施工量呈现出良好的正增长态势、扭转了 2019 年度的负增长，各物业类型的施工量同比全线增长，办公楼的施工量同比领涨，保障性住宅的涨幅次之、涨幅较 2019 年扩大了 2.2 个百分点，从而住宅类整体的施工量同比也由负转正。

2020 年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	1,881.44	3.8

类型	面积（万平方米）	同比增长（%）
保障性住宅	1,158.53	13.8
办公楼	674.41	24.8
商业用房	359.14	9.3
总计	3,777.35	9.5

从竣工情况看，浦东新区 2020 年度的竣工总量延续了 2019 年同比下滑的态势，不过下滑幅度较 2019 年明显缩小、同比降幅减少了 43.4 个百分点。住宅类的竣工量同比转正，主要是依靠保障性住宅的提振、竣工量同比激增达 243%；办公楼的施工量同比虽仍处在下滑通道，但降幅较 2019 年已有所收窄、减小了 3.8 个百分点。

2020 年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	293.48	23.3
保障性住宅	157.71	243
办公楼	31.51	-45
商业用房	28.86	-61
总计	480.31	-2.7

总结：2020 年，面对严峻复杂的国内外环境特别是新冠肺炎疫情严重冲击，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，统筹疫情防控和经济社会发展取得重大成果。我国经济运行持续稳定恢复，就业民生保障有力，经济社会发展主要目标任务完成情况好于预期。**GDP 增速**在二季度由负转正，一至四季度 **GDP 增速**分别为**-6.8%、3.2%、4.9%和 6.5%**，经济显现出持续恢复的势头，展现出我国经济发展强大的韧性。**2020 年全年 GDP 为 1015986 亿元**，迈上百万亿元新台阶，按不变价格计算，较 2019 年增长 **2.3%**。从经济结构来看，第一产业增加值增长 **3.0%**，第二产业增加值增长 **2.6%**，第三产业增加值增长 **2.1%**。信息传输、软件和信息技术服务业增加值实现两位数增长，对经济增长的支撑作用显著。稳投资政策持续发力，**2020 年资本形成总额**拉动 **GDP 增长 2.2 个百分点**，成为拉动经济增长的主要动力。我国外贸规模再创历史新高，贸易顺差比 **2019 年增长 27.4%**，净出口对经济增长的拉动作用提升。

总体来看，在有效统筹疫情防控和经济社会发展工作的情况下，**2020 年**我国整体经济呈现出持续稳定恢复的态势，全年经济社会发展主要目标任务完成

情况好于预期。当前疫情形势和国际环境的不确定性仍存在，下一步依然需要坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，迎接“十四五”开局。

二、政策环境分析

(一) 中央出台新政简析

1、七部门明确城镇户籍子女可继承农村宅基地使用权

自然资源部经商住房和城乡建设部、民政部、国家保密局、最高人民法院、农业农村部、国家税务总局，近日对“十三届全国人大三次会议第 3226 号建议”作出答复。就该建议中提到的“关于农村宅基地使用权登记问题”，答复明确：农民的宅基地使用权可以依法由城镇户籍的子女继承并办理不动产登记。

在中国城镇化进程跨入到新阶段后，进城务工的人口比重也来到新高度，随着时间推移这些人逐步变为城镇户口，而家乡农村户籍的老人去世后，老宅该怎么办就成为一个普遍的现实问题。此次七部门的答复就为其提供了明确的解决路径。

农民的宅基地使用权可以依法由城镇户籍的子女继承并办理不动产登记，是根据《继承法》，被继承人的房屋作为其遗产由继承人继承，依据房地一体的原则，继承人继承取得房屋所有权和宅基地的使用权，而宅基地是无法被单独继承的。因为按照《确定土地所有权和使用权的若干规定》的规定，空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，不再确定土地使用权，集体收回宅基地使用权，换言之就是当宅基地上的房屋灭失，城镇户籍的子女将无法通过继承取得宅基地的使用权。

城镇户籍子女可继承农村宅基地使用权保留了城市与乡村之间的联系，从乡村振兴角度来看，通过城市居民回村养老，回村消费等途径，增加城乡之间的互动和交流，可以加大城市资本反哺乡村，促进乡村发展的可能性。

2、两部委就网络小额贷款业务管理暂行办法（征求意见稿）公开征求意见

为规范小额贷款公司网络小额贷款业务，统一监管规则和经营规则，促进网络小额贷款业务规范健康发展，中国银保监会会同中国人民银行等部门起草了《网络小额贷款业务管理暂行办法(征求意见稿)》(以下简称《办法》)，现向社会公开征求意见。

网络小额贷款业务的开展在一定程度上可以解决小微企业融资难的问题，但是这几年该业务快速扩张，出现野蛮成长趋势，网络小贷公司融资杠杆率大幅攀升、借款人权益难以受到有效保护、诱导借款人过度负债等负面影响不断浮现，这次补丁政策的出台将进一步保护金融消费者切身利益，规范网贷市场。

《办法》中提出网络小额贷款业务主要在本省经营，极个别经过批准才可以跨省经营，且将审批权限放到银保监会；本省区域内经营的网络小贷注册资本起步门槛是 10 亿元，如果是跨省级行政区域经营的网络小贷公司注册资本不低于 50 亿元，且均为一次性实缴货币资本，明显提高了网络小贷公司的准入门槛，筛选准入公司，提升行业品质；另一方面《办法》指出开展网络小贷业务的小贷公司，通过银行借款、股东借款等非标准化融资形式融入资金的余额，不得超过其净资产的 1 倍；通过发行债券、资产证券化产品等标准化债权类资产形式融入资金的余额，不得超过其净资产的 4 倍；要求在单笔联合贷款中，开展网络小贷业务的小贷公司的出资比例不得低于 30%，这样有效约束了网络小贷公司的融资杠杆率，预防金融风险的发生。

此外《办法》规定对自然人的单户网络小额贷款余额原则上不得超过 30 万元，不得超过其最近 3 年年均收入的三分之一，该两项金额中的较低者为贷款金额最高限额，不过年均收入的标准并未明确定义，需要相关部门做出明确说明。

3、银保监会又放话，险资不得乱投房地产

2020 年 11 月，银保监会网站发布《关于保险资金财务性股权投资有关事项的通知》（下称《通知》）。一方面，银保监会放开了险资财务性股权投资的行业限制，另一方面，也列出负面清单，为投资标的划出红线。其中明确，保险资金开展财务性股权投资，所投资的标的企业不得直接从事房地产开发建设，包括开发或者销售商业住宅。

9 月中旬时，银保监会通报在另类投资领域排查时，发现 5 家险企保险资金通过直接投资或金融产品投资方式，违规流入房地产领域，涉及金额达 244.37 亿元。同时又有 11 家保险公司不动产投资项目未按合同约定期限开工建设，或以所投资的不动产提供抵押担保，涉及金额 172.55 亿元，并表示后续将进一步加强监管险资违规流入房地产，此次银保监会发布的《通知》将房地产放入负面

清单，再度收紧险资进入房地产的渠道。

《通知》提及保险资金开展财务性股权投资不能投资房地产开发、建设企业，这里财务性股权投资是指保险机构以出资人名义投资并持有未上市企业股权，且按照企业会计准则的相关规定，保险机构及其关联方对该企业不构成控制或共同控制的直接股权投资行为。因此险资投资未上市房企（诸如项目开发公司等）将被禁止，而上市房企并未在负面清单中出现，可以理解仍在投资许可的范围内。另外《通知》放开了险资财务性股权投资的行业限制，旨在引导险资能更好的进入实体经济，为其提供更多的融资渠道，降低实体经济的融资杠杆，增强经济增长活力。

（二）地方出台新政简析

1、“扩权不扩容”，深圳深化探索土地管理

深圳建设中国特色社会主义先行示范区的决策落地一年后，10月11日，由中共中央办公厅与国务院办公厅印发的《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025年）》（以下简称《实施方案》）出炉。

《实施方案》中最大的亮点体现在“综合授权改革试点”，其中，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（简称“农用地转用”）审批事项委托深圳市政府批准，是新获授权中的焦点。3月，国务院决定深化“放管服”改革，将农用地转用审批权下放到各省、自治区、直辖市人民政府，此番深圳就成为了全国首个享有这项审批自主权的城市，而农用地专用是土地用途管制制度中相当重要的内容，审批权的下放主要还是能够起到提升效率、加速农用地入市的效应，从而在一定程度上有效增加土地供应。

就深圳本地的土地市场情况而言，其市域面积仅不足两千万平方公里，除生态控制线外的可用于开发建设的土地已基本开发完毕，因而增加土地供应迫在眉睫。不过深圳当前的农用地大多仍处在生态控制线内，被严格限制开发建设，因此“扩权不扩容”的更大作用或将体现在深汕特别合作区上，源于《实施方案》同时也提到了要深化深汕特别合作区等区域农村土地制度改革上。相关数据显示，深汕特别合作区规划总面积约468.3平方公里，除建设用地外还有约320多平方公里的非建设用地，或许这才能真正帮助深圳扩大可开发建设用地的供给空间。

2、长三角 G60 科创走廊九城发布新政“礼包”

作为第三届进博会的配套活动之一，长三角 G60 科创走廊以一体化高质量发展促进国内国际双循环政策发布会举行，会上发布了《关于支持长三角 G60 科创走廊以头部企业为引领推动产业链跨区域协同合作的实施意见》（以下简称《意见》）、《推进上海西部五区科技和产业协同发展实现与长三角 G60 科创走廊联动发展的战略合作框架协议》（以下简称《协议》）等多个政策，并成立了长三角 G60 科创走廊专家咨询委员会和 G60 科创走廊国家移民政策实践基地。

此次政策发布会的重头戏是《意见》的发布，旨在为 G60 科创走廊九个城市范围内培育一批具有国际竞争力的龙头企业，共包含支持龙头骨干企业创新发展、推动产业链跨区域协同合作、发挥产业联盟和产业链纽带作用、加强科技金融要素支撑、优化产业高质量一体化发展布局、推进创新政策先行先试、加强体制机制保障七个方面的重点举措和 12 条具体政策。

此外，发布的《协议》指出上海西部五区将围绕创新链、产业链、要素链、政策链融合发展，打造上海西翼科技创新和产业发展的战略共同体。上海西部五区科技资源丰富、高校院所众多，先进制造业发展基础雄厚，周边分布有自贸区临港新片区、虹桥商务区以及长三角 G60 科创走廊。此番《协议》的签署将结合五区的科创基础和资源优势，强化高端产业引领功能，推进上海西部五区科技创新和产业发展的整体化、协同化、科学化，实现区域协作机制的良性互动，为上海建设成为国内大循环的中心节点和国际国内双循环战略链接提供重要支撑。

3、“明码消费” 上海规范二手房交易市场

房源信息虚假，低价房源“钓鱼”，网签后发现房源被限制交易，为了规避这些行为，12月15日起，在上海新挂牌的二手房，将新增房源核验环节，通过核验的房源信息将自动获得相应的核验编号及二维码，每套房将有专属“身份证”。根据此前《关于进一步规范存量房房源核验及信息发布工作的通知》的要求，二手房交易中需增加房源信息校验的过程，就是要求房地产权利人（房东）在委托房地产经纪机构出售存量房前，由受托经纪机构登录存量房交易合同网上备案系统并提交房源核验申请，由上海市房地产交易中心依据不动产登记系统与备案系

统共享信息，进行房源信息校验的过程，核验通过后，每一套房源将有唯一的身份标识，也就是核验编号和二维码，这样中介机构才能通过门店、网站等各类渠道发布房源信息，并且发布的时候必须明确标识房源核验编号及二维码。

在政府的房源信息校验中，主要有产证里面房屋的坐落、面积等等信息的比对，还有房产是否抵押、查封方面的审核，与平时产调的内容基本相符，而后期通过扫描二维码，得到核验编号，可到“网上房地产”网站核实房源信息，这样可在一定程度上减少人工产调的时间成本。

目前的口径是12月15日之后新挂牌的房源必须进行房源核检编码和二维码，而此前的挂牌房源暂无硬性要求，但是随着该项规定的铺开，存量市场房源挂牌统一标“码”是大势所趋，在中介、政府双重审核下，房源真实性将进一步得到保障，同时该措施大幅提高了房源信息公开化程度，降低信息差引起的交易风险，推动二手房交易市场更趋规范化。

总结：2020年四季度正值全年楼市收官之际，在楼市政策方面，中央层面与地方层面的政策环境整体趋同，均是从中观、宏观的角度对整个市场加以规范与约束，出台了一些制度性政策，中央层面更多地将焦点集中在金融领域，包括小微企业融资方面以及规范险资投资房地产市场；地方层面，比如上海就出台了规范二手住房市场交易的细则，从制度上为市场纠偏，2020全年楼市交投表现整体较为活跃，部分地区甚至出现了过热行情以及一些规避现行调控的不规范购房行为，为进一步维稳楼市，下阶段地方层面势必会出台一系列新政与措施，楼市政策或将迎来久违的新政出台高峰期。

三、土地市场分析

(一) 经营性土地市场

1、全市四季度及年度经营性用地情况

2020年四季度，本市经营性用地总共出让供应59幅土地，环比2020年三季度减少13.24%，同比2019年四季度下滑24.36%；供应面积总共为231.99公顷，环比下滑12.13%，与2019年同期相比减少15.86%。四季度政府明显放缓推地节奏，整体经营性用地供应同环比均有回落。

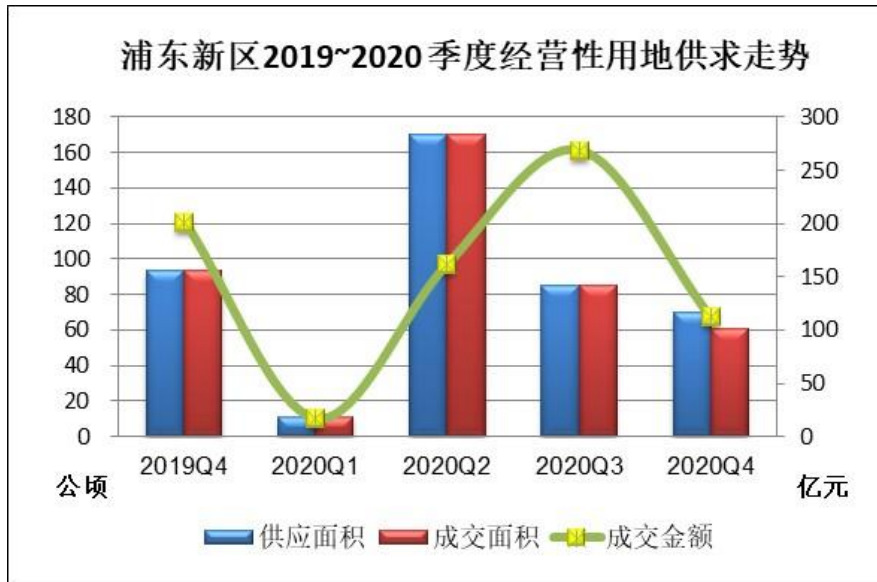
2020年四季度本市经营性用地总共成交56幅，环比下跌17.65%、同比减少26.32%。成交面积为215.74公顷，环比下跌16.04%、同比下跌20.47%。四季度土地出让金为591.96亿元，相比2019年同期微跌3.04%。缺少供应端的支撑，尤其是商品住宅用地的锐减，全市经营性用地交易量出现下滑。

2020年得益于商办用地和含住宅的混合用地的合力放量，年度经营性用地供求量价均出现不同程度的上涨。本市2020年经营性用地年度总共供应242幅，同比2019年增加9.5%，供应面积为1054.45公顷，同比上涨22.9%；成交方面，本市年度成交经营性用地总共235幅，同比上涨7.8%，成交面积总计1022.36公顷，同比上扬20.46%，土地出让金为2825.06亿元，同比大幅上扬52.47%。

2、浦东新区四季度及年度经营性用地情况

四季度浦东新区经营性用地市场出现阶段性回调，整体供求量出现不同程度的下滑。2020年四季度出让经营性用地21幅，环比2020年三季度下跌19.23%，同比2019年四季度下滑25.42%，占全市出让地块数的36%；出让总面积为69.85公顷，环比减少18.3%，同比下滑25.42%，占全市出让面积的30%。

浦东新区四季度成交19幅经营性用地，环比2020年三季度减少26.92%，同比2019年四季度减少17.39%，占全市成交地块幅数的34%；成交总面积为60.88公顷，同比下跌35%，占全市总量28%；土地出让金总额为112.49亿元，同比下滑44.13%，占全市土地出让金总额的19%。



2020年浦东新区年度出让经营性用地74幅，同比2019年增加72.09%，占全市出让总量的31%，出让面积总计336.96公顷，同比上涨91.67%，占全市出让面积的32%；成交方面，浦东新区年度成交经营性用地72幅，同比增加67.44%，占全市成交幅数的31%，成交土地总面积为327.99公顷，相比同期上涨86.57%，占全市总量的32%，土地出让金总额为560.02亿元，同比上涨49.71%，占全市出让金额总量的20%。



（二）住宅用地市场

1、全市四季度及年度住宅用地概述

本市四季度住宅用地总共供应 30 幅，出让面积 136.88 公顷，在经营性用地供应总量中的占比近六成。其中，商品住宅用地供应出让 8 幅，同比减少 61.9%，出让面积为 36.93 公顷，同比减少 49.85%，为保持后期新房市场发展的供需平衡，2020 年商品住宅用地新增供应回升显著；新增租赁住房用地 6 幅，面积为 15.91 公顷，同比分别下跌 33.33%、56.85%；季度内保障性用地为供应主体，供应出让 16 幅，面积为 84.04 公顷，同比分别回落 40.74%、23.66%。



年度供应住宅用地总计 127 幅，出让面积为 571.05 公顷，占经营性用地总供应的 54%，较去年占比明显回落。其中商品住宅用地出让 66 幅，同比增加 10%，出让面积为 271.59 公顷，同比减少 11.65%；租赁住房用地新增 16 幅，合计 76.57 公顷，同比分别下滑 44.83%、9.85%；而保障性用地供应出让 45 幅，出让面积为 222.89 公顷，同比分别减少 39.19%、28.73%。成交方面，本市年度成交住宅用地 127 幅，成交面积达 571.05 公顷，占全市经营性用地成交总量的 56%。其中商品住宅用地成交 66 幅，同比上涨 11.86%，成交面积为 271.59 公顷，同比回落 10.46%，土地出让金为 1348.71 亿元，同比增加 47.57%，土地的平均成交价(此处地价为土地地价，非楼板价，下同)为 49,660 元/平方米，同比上涨 64.81%。租赁住房用地成交 16 幅，面积为 76.57 公顷，同比下跌 44.83%、9.85%。保障性用地成交 45 幅，成交面积为 222.89 公顷，同比分别下跌 39.19%、49.81%。

从成交情况来看，本市四季度共成交住宅用地 31 幅，成交面积达 144.71 公顷，占经营性用地总量比重近七成，其中，商品住宅用地成交 9 幅地块，同比下跌 55%，成交面积为 44.76 公顷，同比减少 35.64%；土地出让总金额 236.22 亿元，环比下滑 59.95%、同比基本持平，土地的平均成交地价为 52,775 元/平方米，环比下跌 15.7%、同比上涨 54.92%，四季度商品住宅用地交易缩水，但是内环内静安高价地块交易推动整体商品住宅地价同比反弹。租赁住房用地成交 6 幅，成交面积为 15.91 公顷，同比分别下跌 33.33%、56.85%。保障性用地成交地块 16 幅，成交面积为 84.04 公顷，同比分别下滑 40.74%、23.66%。年末由于各类用地交投均现回落，导致四季度住宅用地供求同比双降。

2、浦东新区四季度及年度住宅用地概述

浦东新区四季度住宅用地总供应量为 13 幅，面积 48.46 公顷，占全市住宅用地供应总量的 35%。其中，商品住宅用地供应 2 幅用地，占全市商品住宅用地供应比重为 25%；出让面积 11.02 公顷，同比下跌 15.88%，占全市商品住宅供应面积的 30%。租赁住房用地供应 1 幅，出让面积为 4.1 公顷，占全市总量 26%，保障性用地供应出让 10 幅，出让面积为 33.34 公顷。

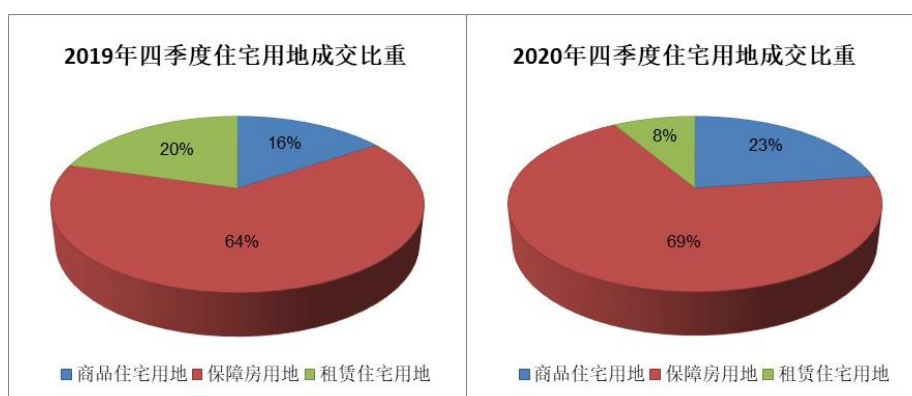


租赁住房用地和保障性用地交投的快速下滑导致年度整体住宅用地市场走跌。浦东新区年度供应住宅用地 34 幅，供应面积为 126.36 公顷，占全市住宅用地供应总量的 22%。其中商品住宅用地供应 16 幅，同比 2019 年涨幅达 700%，占全市商品住宅用地供应幅数的 24%，供应面积为 65.28 公顷，同比大涨 398.32%，

占全市总量的 24%。租赁住宅用地供应 3 幅，供应面积为 12.34 公顷，同比下滑 68.05%。保障性用地供应 15 幅，比 2019 年同期下跌 34.78%，供应面积为 48.75 公顷，同比减少 50.69%。成交方面，浦东新区年度成交住宅用地 34 幅，成交面积为 126.36 公顷，占全市住宅用地成交总量的 22%。其中商品住宅用地成交 16 幅，同比增加达 700%，成交面积为 65.28 公顷，同比大涨 398.32%，土地出让金为 286.21 元，同比涨幅达 774.46%，土地成交平均地价为 43,843 元/平方米，同比上涨 75.48%。租赁住房用地全年成交 3 幅，成交面积为 12.34 公顷，同比下跌 68.05%；保障性用地成交 15 幅，同比下滑 34.78%，成交面积为 48.75 公顷，同比下跌 50.69%。



四季度浦东新区总计成交 13 幅住宅用地，其中 4 幅地块位于浦东北片区，剩余 9 幅均位于浦东南片区。



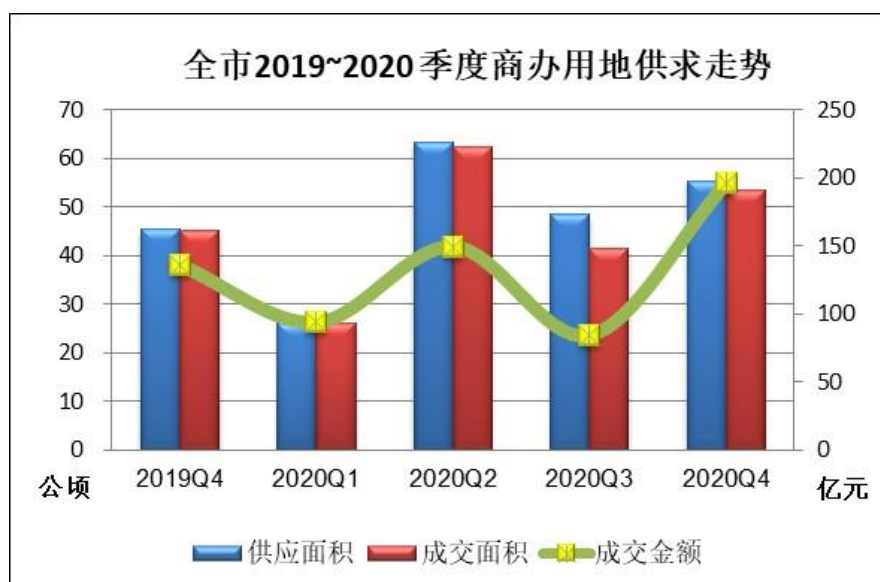
从成交面积看，浦东新区四季度住宅用地成交面积 48.46 公顷，占全市住宅

用地成交总量 33%。其中，商品住宅用地成交为 2 幅；成交面积为 11.02 公顷，同比下跌 15.88%，占浦东新区住宅用地成交总量的 23%；土地出让金为 55.31 亿元，同比增加 68.99%，土地成交平均地价为 50,191 元/平方米，同比大涨 100.88%。租赁住宅用地成交 1 幅地块，成交面积为 4.1 公顷。保障性用地成交 10 幅地块，总计 33.34 公顷。

（三）商办用地市场

1、全市四季度及年度商办用地概述

本市四季度商办用地总供应 22 幅，同比增加 15.79%，出让面积为 55.35 公顷，同比增加 21.89%；而四季度共成交商办用地 21 幅，同比增加 16.67%，成交面积为 53.46 公顷，同比上涨 18.62%，年内商办用地市场持续发力，四季度整体供求再度走高。全市商办用地出让金总额为 196.01 亿元，环比增幅达 131.75%，同比增加 44.14%；土地成交平均地价为 36,664 元/平方米，环比上涨 79.86%、同比上涨 21.51%，年末虹口、杨浦、普陀等中心城区高价优质地块成交，推动全市商办用地价格数据再登新高。



自 2020 年第一季度开始商办用地全面回暖，推动全年商办用地市场交投体量大幅回升。本市年度商办用地总供应 85 幅，同比增加 80.85%，供应面积为 193.33 公顷，同比涨幅达 125.56%。成交方面，本市年度成交商办用地 81 幅，同比增加 76.09%，成交面积为 183.35 公顷，同比大涨 114.8%，土地出让金为 524 亿元，同比增加 82.08%，土地成交平均地价为 28,579 元/平方米，同比下跌 15.23%。

2、浦东新区四季度及年度商办用地概述

浦东新区四季度出让商办用地总计 6 幅，占全市该类用地总供应的 27%，同比上涨 100%。供应面积 5.09 公顷，仅占全市商办用地供应面积 9%，同比上涨 26.62%。三季度成交商办地块 5 幅，占全市成交比重 24%，同比上涨 66.67%；成交面积为 3.19 公顷，同比下滑 20.65%，土地出让金为 15.2 亿元，占全市总量为 8%。同比下跌 13.73%。土地成交平均地价为 47,649 元/平方米，同比小幅反弹 8.71%。



2020 年浦东新区商办用地交易市场触底反弹，年度出让商办用地 31 幅，供应幅数同比大涨 675%，占全市该类用地供应总量的 36%，供应面积达 45.06 公顷，同比涨幅高达 957.75%，占全市总量的 23%。年度成交商办用地 30 幅，同比增加 650%，占全市商办用地成交总量的 37%，成交面积为 43.16 公顷，同比增长同样达到 913.15%，占全市成交比重 24%，土地出让金为 66.86 亿元，相比同期上涨 276.25%，土地成交平均地价为 15,491 元/平方米，同比下滑 62.86%。



(四) 含住宅的混合用地市场

1、全市四季度及年度含住宅的混合用地概述

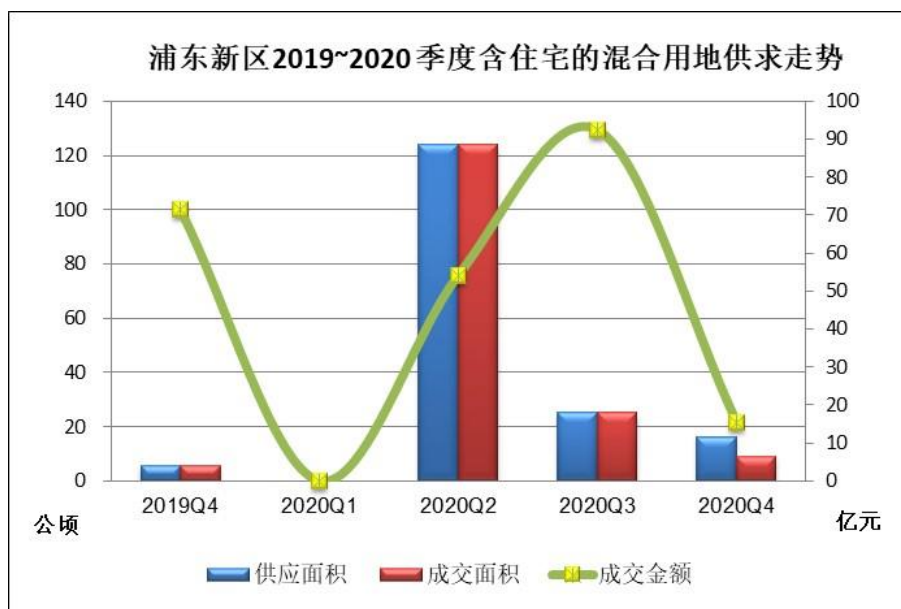
本市四季度含住宅的混合用地总供应 7 幅，同比大涨 250%，出让面积为 39.76 公顷，同比涨幅达 309.47%；成交地块为 4 幅，同比增加 100%，成交面积为 17.57 公顷，同比增加 80.95%。土地出让金总额为 101.11 亿元，同比增加 10.18%；土地成交平均地价为 57,547 元/平方米，同比下得 39.11%。本季度虽然仅成交四幅地块，但大体量临港地块支撑全市含住宅的混合用地交易量优于去年同期，而静安、普陀高价地块同样带动整体地价水平同比上扬。



本市年度含住宅的混合用地总供应 30 幅，同比增加 172.73%，供应面积为 290.15 公顷，同比大涨 331.19%。成交方面，本市年度成交含住宅的混合用地 27 幅，成交面积为 267.97 公顷，同比增加达 329.58%，土地出让金为 767.79 亿元，同比上涨 154.9%，土地成交平均地价为 28,652 元/平方米，同比下跌 40.66%。2020 年全市含住宅的混合用地强势反弹，浦东、嘉定、奉贤等区均推出多幅地块入市交易，不过由于远郊地块交易占比的回升，地价水平有所回落。

2、浦东新区四季度及年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 2 幅，出让面积为 16.29 公顷，同比上涨 179.9%，占全市总量的 41%；成交同为 1 幅，成交面积 9.22 公顷，同比增加 58.42%，占全市总量依旧为 52%；土地出让金为 15.48 亿元，占全市总量 15%，同比下滑 78.31%；土地成交平均地价为 16,790 元/平方米，同比下跌 86.31%。



浦东新区年度出让含住宅的混合用地 9 幅，供应幅数同比增加 200%，占全市该类用地供应总量的 30%，供应面积达 165.53 公顷，同比有 690.12%的增幅，占全市该类用地总量的 57%。年度成交含住宅的混合用地 8 幅，同比增加 166.67%，占全市含住宅的混合用地成交总量的 30%，成交面积为 158.46 公顷，同比大幅上涨 656.37%，占全市成交比重 59%，土地出让金为 162.01 亿元，相比 2019 年减少 15.58%，土地成交平均地价为 10,224 元/平方米，同比下跌 88.84%。



3、热点地块

内环内中兴社区再度成交纯宅地

2020 年末位于内环内静安区一幅居住用地成交，静安区中兴社区 C070202

单元 268-01 地块，竞得人为融信、保利和招商的联合体，底价交易，成交总金额为 52.13 亿元，折合楼面地价 72000 元/平方米；该幅地块距离 2016 年高价成交的“中兴路壹号”距离较近，因此受到市场较大关注。

根据出让信息显示，地块东至轻轨 3 号线，南至轻轨 3 号线，西至宝昌路，北至宝源路，出让面积 24377.6 平方米，容积率 2.97，建筑面积 72401.5 平方米，地上建筑限高 100 米，住宅套数下限 724 套。另外地块内有一处需保护、保留建筑，占地面积 2787 平方米；且该地块无自持住宅用于租赁住房的要求。

本次成交的地块与 2016 年的“中兴路壹号”地块相比，区位上此次 268-01 地块更靠近轨交站点，交通通达度更胜一筹，同时 268-01 地块也距离四川北路商圈更近，具有较完善的商业配套设施，而无需自持住宅也是 268-01 地块的重要优势，这将大幅减少房企的运营成本，诸多比较优势下，268-01 地块 7.2 万元/平方米的地价相比此前“中兴路壹号”地块超 10 万元/平方米的价格还低了近三成，原因主要在于 2016 年较热的市场环境，若单看出让底价的话，“中兴路壹号”地块底价仅 4.2 万元/平方米左右，明显低于 268-01 地块，但由于开发商的非理性竞争，促使地块溢价超过百分之百，故形成超 10 万元/平方米的楼面地价。不过作为内环内黄金地段住宅项目，“中兴路壹号”自 2020 年 5 月开盘以来，至年底的去化仅在六成左右，销售情况一般，给市场予以警示；另一方面受到“三道红线”约束，开发商拿地也更趋谨慎，因此静安区中兴社区 C070202 单元 268-01 地块最终仅有一位竞买者且是多家房企的联合体。

总结：疫情期间多行业受到波及，但上海土地交易市场仅在年初延迟部分地块交易，其后便顺利开展土地招拍挂活动，基本未受到疫情的负面影响，这得益于政府前期电子化交易和批准后现场交易双管齐下的防疫政策实施，而随着政府提出加快经营性用地出让节奏，适度宽松宅地出让条件等利好措施开展，进一步助推整体地市热度攀升，促成 2020 年上海土地市场供求体量、土地出让金均达到近几年的新高度，呈现出一波逆势上扬的行情。

纵观 2020 年土地市场交易结构，与往期不同是此次商办用地、含住宅的混合用地以及工业用地成为了带动本轮地市回暖的主力，而贯穿其中的则是临港，

在以上三类土地类型中，不论从土地成交数量还是规模上，都能看到临港的身影。自临港新片区规划公布后，临港就步入了快速发展的通道，以大量产业项目导入为开端，商住办一体化的配套规划也在年内铺开，继而相对应的大规模土地入市交易，使临港在本年度土地市场上“一枝独秀”。另外上海土地市场常年关注的焦点商品住宅用地，虽然此次出现交投的回落，但是热度不降反升，政府多项利好政策下，开发商拿地积极性走高，尤其是一些中心城区、优质发展区片的地块争夺激烈，告别前两年纯宅地底价成交的主基调，2020年商品住宅用地半数以上溢价成交，平均溢价率超过20%。同样受到临港新片区的驱动，浦东新区经营性用地2020年交投大幅提升，不过受制于外围区域地价水平较低的影响，年度土地成交均价有所回落。

本年度内保障属性的地块供求有所缩水，而根据此前发布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，文中提出“有效增加保障性住房供给”，预计后期保障性用地和租赁住房用地的供应将适度放量；另外2020年表现出色的临港新片区仍存土地释放潜力，下一年大概率仍能提供较大体量的土地入市交易；而随着越来越多房企参与到城市更新、旧改、城中村改造的项目中，也为房企开拓了更多的拿地模式。综合来看，下一年度的上海土地市场预计保持平稳上行的走势。

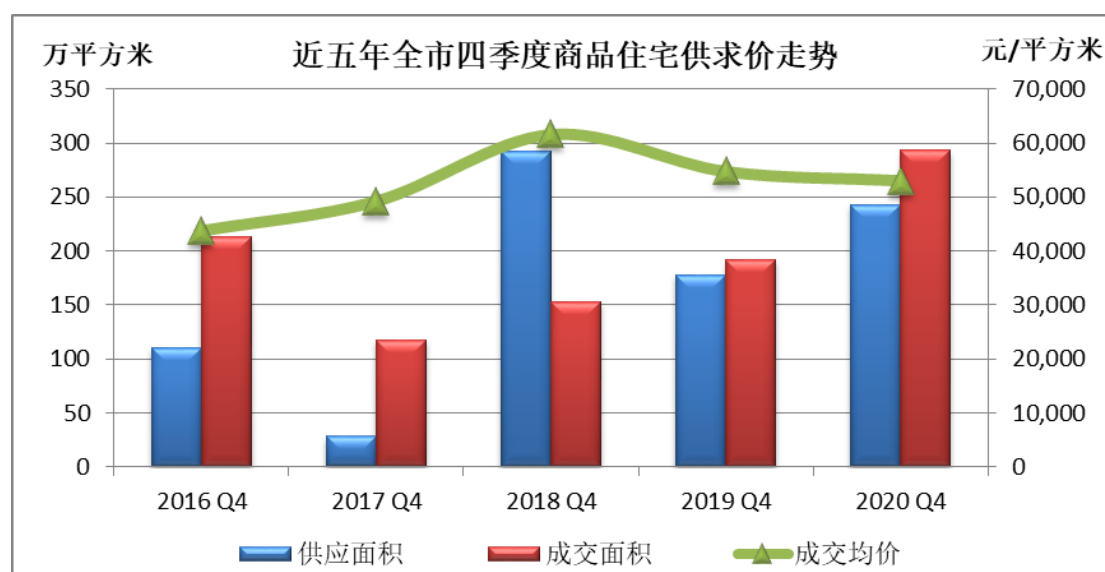
四、住宅市场分析

（一）商品住宅市场

1、四季度全市商品住宅市场

（1）综述

2020年四季度，全市商品住宅市场行情表现较为活跃，供求总量均处在近五年同期的明显高位。其中新增供应量为242.71万平方米、同比增加36.35%，总量仅次于2018年同期，为第二高位；成交量为293.09万平方米、同比大幅增加52.35%，总量创下近五年同期的新高。与供求量走势相背离的是成交均价，四季度全市均价为53,027元/m²、同比小幅下滑3.11%，值得注意的是，成交均价继2019年四季度已连续两个年度出现同比下滑，2020年四季度的均价较2018年四季度更是下滑了约13.87%。

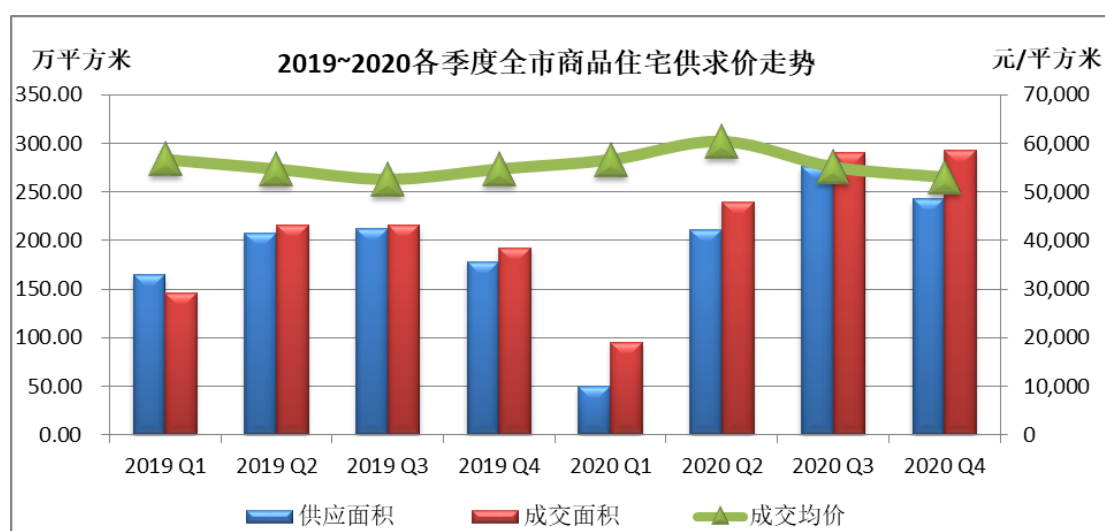


从2019年以来各季度的走势情况来看，2020年第三、四季度的供求总量相当，都处在明显的较高位，其中2020年四季度的新增供应量环比三季度减少12.1%，而成交量环比则微增0.97%、与三季度基本完全持平；成交均价环比下滑3.86%，也是继三季度以来的连续第二次环比下滑。

相较2019年，2020年全年商品住宅市场的供求走势波动更为明显。2020年一季度是新冠疫情最为严重的时期，商品住宅市场因此停摆两个多月，售楼处关闭、预售证停发，令一季度供求量均达到历史低位。随着疫情好转，延期入市的新盘和积压的购房需求共同释放，二季度供求量迅速回升、供求体量超过2019年的各季度，同时由于中心城区高价项目集中入市且表现出色，全市商品住宅成

交均价继 2018 年四季度后再次突破 6 万元。下半年外围项目开始发力，商品住宅市场进入相对稳定的放量阶段、出现翘尾行情，12 月供求量达均到近两年单月最高值。不过受成交结构的影响，2020 年第三、四季度成交均价不断下行，四季度跌至 2020 年最低。

总体而言，虽 2020 年一季度遭遇不可抗力致使行情触底，但依靠后三个季度的放量，并未影响到整体向上的趋势，全年表现优于 2019 年。2020 全年，商品住宅市场的新增供应总量为 779.07 万平方米、同比小幅增加 1.59；成交总量为 916.7 万平方米、同比增加 22.95%；成交均价约 56,000 元/m²、同比小幅上涨 2.58%。



(2) 热点板块

2020 年四季度，全市商品住宅的成交结构整体下移、也致使成交均价出现下滑，这一点从季度的热点板块排行榜也可见一斑。从上榜的板块情况来看，仅浦江镇和祁连两个板块的均价在 5.5 万元/m²左右，其余板块的均价都处在 5 万元/m²以下的中低水平，其中排名前三的板块中，南桥板块、金山新城板块的均价更是不足 4 万元/m²，足见外围低端市场的交投活跃度之高、延续了第三季度的态势，主要是由于前期市区中高端项目被阶段性去化、后续新增供应难以补上。也正是由于外围远郊低价项目纷纷入市，也推升了整体的成交量。

以成交量居首位的奉贤南桥板块为例，2020 年四季度板块的新增供应量为 12.14 万平方米、同比、环比分别大幅增加 600.8%和 86.71%；成交量为 12.68 万

平方米、同比、环比分别增加 106.33%和 26.68%，板块当季度有多个项目都有成交记录，其中有多达 5 个项目的成交量均超过 1 万平方米，分别是龙湖天曜、东原璞阅、酷悦都会、佳兆业 8 号二期以及金海壹品，5 个项目的成交量占板块总量约达 65%。尽管供求量同环比纷纷明显上涨，但板块的成交均价并未明显上涨，同比更是微弱下滑了 0.98%，可见作为外围远郊板块，价格依旧是购房者的重要选择指标，且在区域各类配套条件尚不完善的情况下，房价也难有更多的上涨空间。

2020 年四季度全市商品住宅成交面积前十板块

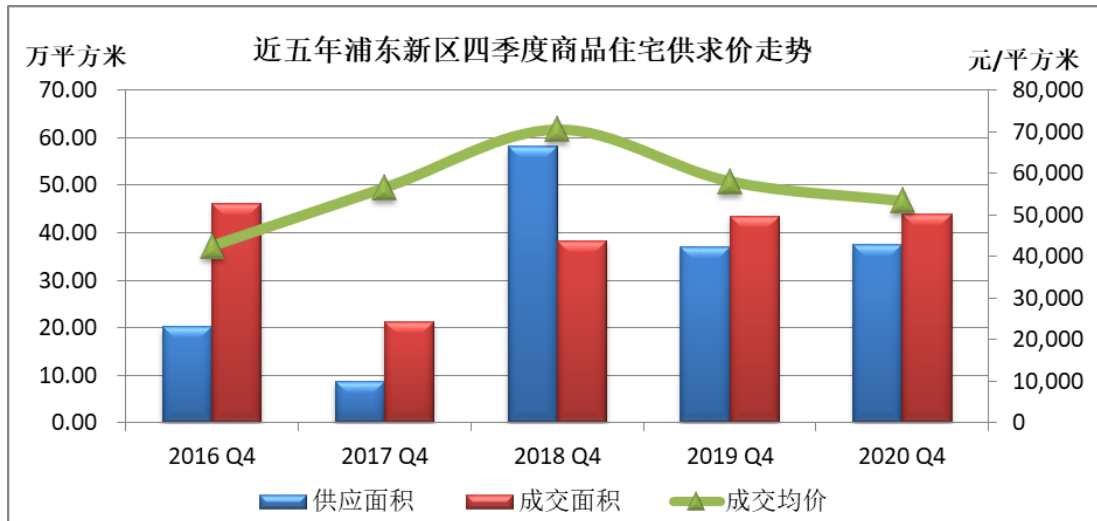
排名	板块	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	成交金额 (亿元)
1	南桥板块	126,787	1,151	36,599	46.40
2	泗泾板块	110,452	1,099	45,727	50.51
3	金山新城板块	101,687	935	29,580	30.08
4	金汇板块	100,755	1,107	34,639	34.90
5	浦江镇板块	98,926	905	55,328	54.73
6	黄渡板块	98,886	1,004	36,284	35.88
7	松江新城板块	97,759	862	49,395	48.29
8	西北区板块	92,862	868	34,999	32.50
9	临港新城板块	88,948	1,036	24,382	21.69
10	祁连板块	88,386	758	56,640	50.06

2、四季度浦东新区商品住宅市场

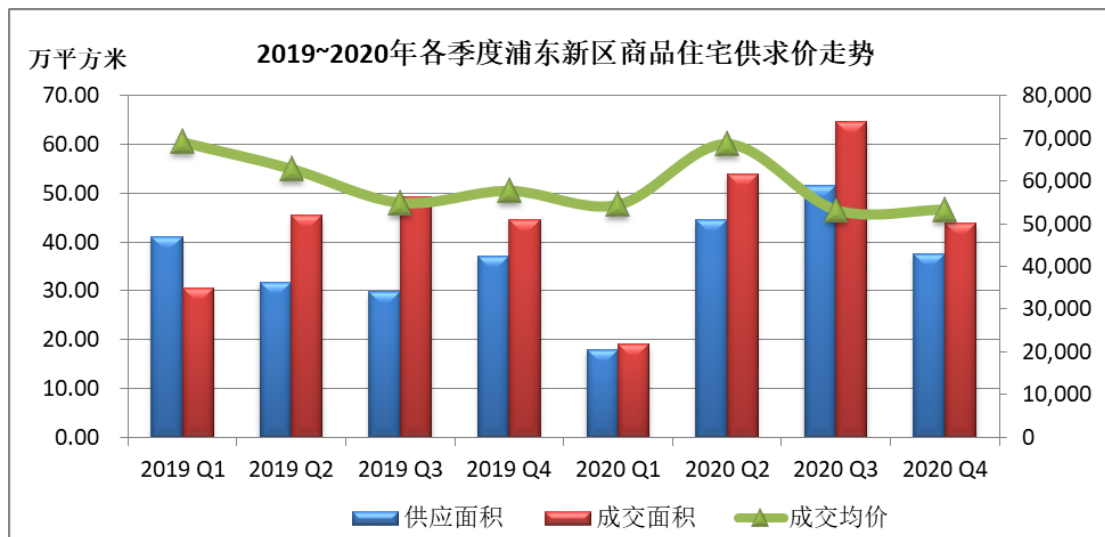
(1) 综述

2020 年第四季度，浦东新区的新建商品住宅市场行情维持了一定的热度，新增供应总量为 37.49 万平方米、同比 2019 年四季度小幅增加 1.12%，增幅较全市低了约 35.23 个百分点；成交总量为 43.9 万平方米、同比小幅增加 1.14%，增幅较全市低了约 51.21 个百分点。

与全市整体的表现有所不同，浦东新区四季度的供求体量并未出现明显激增，与 2019 年同期水平基本持平，虽整体处在相对较高的位置，但区域内的新增供应力度有所减弱，当季区域的供求比为 1:1.17、呈现出了供不应求的态势。从价格来看，当季成交均价为 53,348 元/m²、同比下滑 8.11%，这是自 2019 年四季度以来的连续第二次同比下滑，均价为近五年同期的第二低位。



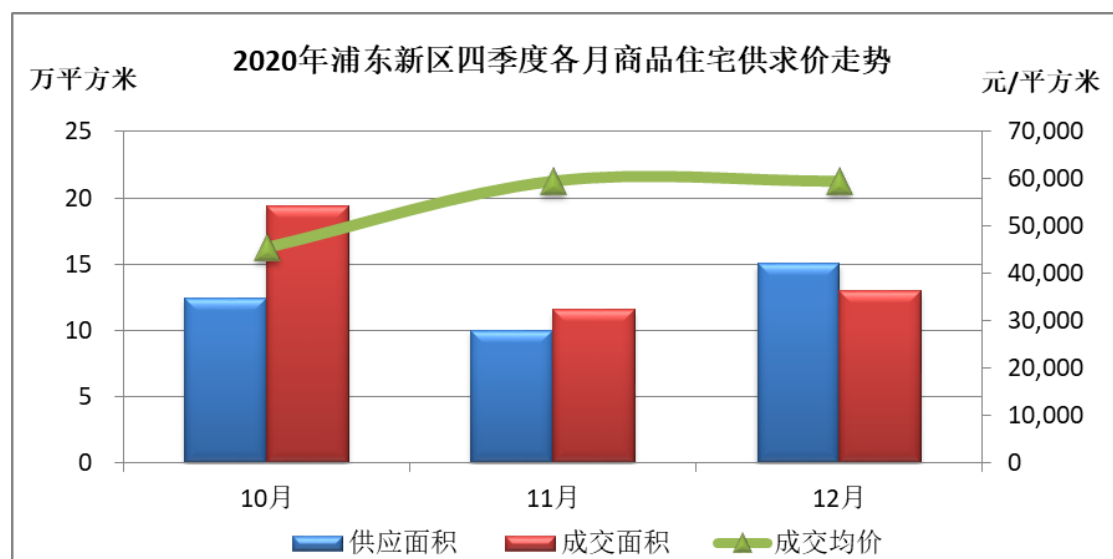
从2019年以来各季度的走势来看，更能直观反映出四季度浦东新区新增供应的不济，其环比2020年三季度减少了27.27%，供应水平明显不及上两个季度；受制于新增供应量，成交量环比也相应减少了32.3%，总量甚至不及2019年第二至第四季度的水平。可见，四季度浦东新区的新建商品住宅行情与全市整体走势相背离，并未延续前两个季度的热度。成交均价环比仅微涨0.12%、与三季度基本完全持平，呈现出量跌价平稳的走势。



从浦东新区四季度各月的走势情况看，季度内的新增供应主要集中在12月、单月新增供应达15.06万平方米；成交量则呈现高开低走的态势、10月的成交接近20万，达到季度总量约45%，成交均价则在当月达到最低位、仅45,527元/m²，可见是由于成交了较多的低端刚需房源导致了结构性下滑。

从全年的情况来看，2020年浦东新区的新建商品住宅新增供应量为151.62

万平方米、同比 2019 年增加 8.41%；成交总量为 181.63 万平方米、同比增加 12.3%；成交均价为 58,002 元/m²、同比下降 4.88%。与全市相比，浦东新区的新增供应量同比增幅较全市增加了 6.82 个百分点，成交量的同比增幅较全市减小了 10.65 个百分点，成交均价的走势则与全市整体相背离、不升反降。



(2) 热点板块

2020 年四季度，浦东新区的新建商品住宅成交的热门板块与三季度基本一致，仅在顺位上略有调整。

临港新城与周康板块仍以较为明显的优势排在前两位，与三季度的情况一致，不过两大板块的成交量环比三季度都有不同程度的下滑，其中临港新城板块的成交量环比减少近六成、周康板块的成交量环比减少约 31.22%，临港新城板块成交量的下滑主要是受新增供应量萎缩的影响，板块四季度为零供应。

惠南板块的成交排名在四季度迅速上升，板块的新增供应量同比增加 66.64%、达到 61,592 平方米，成交量同比更是增长了 365.95%，板块内的主力供求为海玥瑄邸和君御公馆两个项目，新增供应量分别为 42,790 平方米和 18,801 平方米，当季分别成交了 2.7 万平方米和 1.6 万平方米，均价分别为 33,759 元/m²和 34,358 元/m²。

2020 年四季度浦东新区商品住宅成交面积前十板块

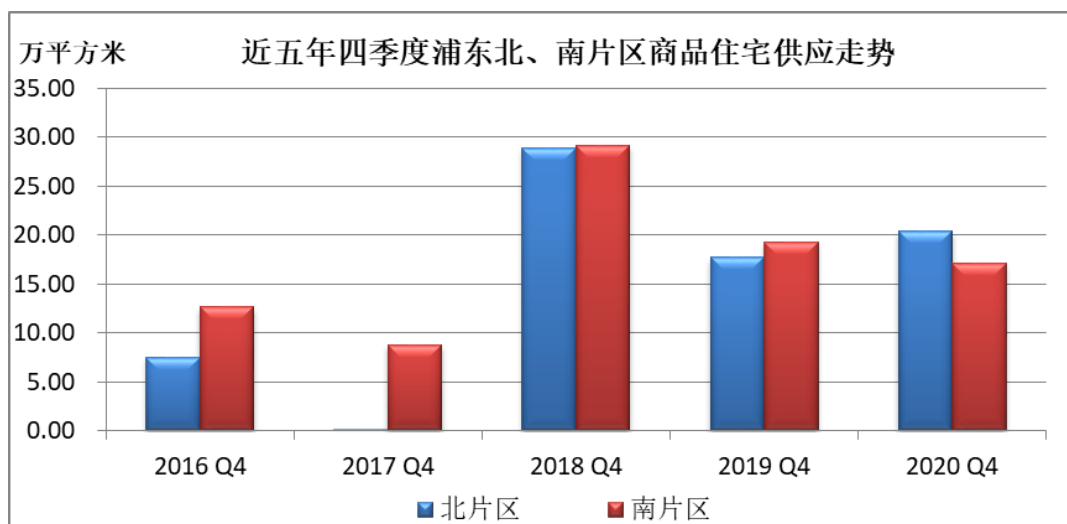
排名	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	临港新城板块	88,948	1,036	24,382	21.69
2	周康板块	81,422	720	61,392	49.99
3	惠南板块	58,534	543	33,353	19.52
4	曹路板块	48,441	423	53,249	25.79
5	高桥、高行板块	33,293	238	60,579	20.17
6	花木、北蔡板块	32,311	220	87,499	28.27
7	祝桥板块	25,172	207	49,445	12.45
8	航头板块	20,469	209	46,126	9.44
9	大三林板块	12,817	84	103,798	13.30
10	源深洋泾板块	10,343	67	101,273	10.47

3、浦东北片区、南片区商品住宅市场

(1) 供应情况

2020 年四季度，浦东北、南两大片区的商品住宅新增供应量基本相当，北片区的总量为 20.39 万平方米、同比 2019 年四季度增加了 14.89%；南片区的总量为 17.09 万平方米、同比减少了 11.53%，呈现出北强南弱的态势。

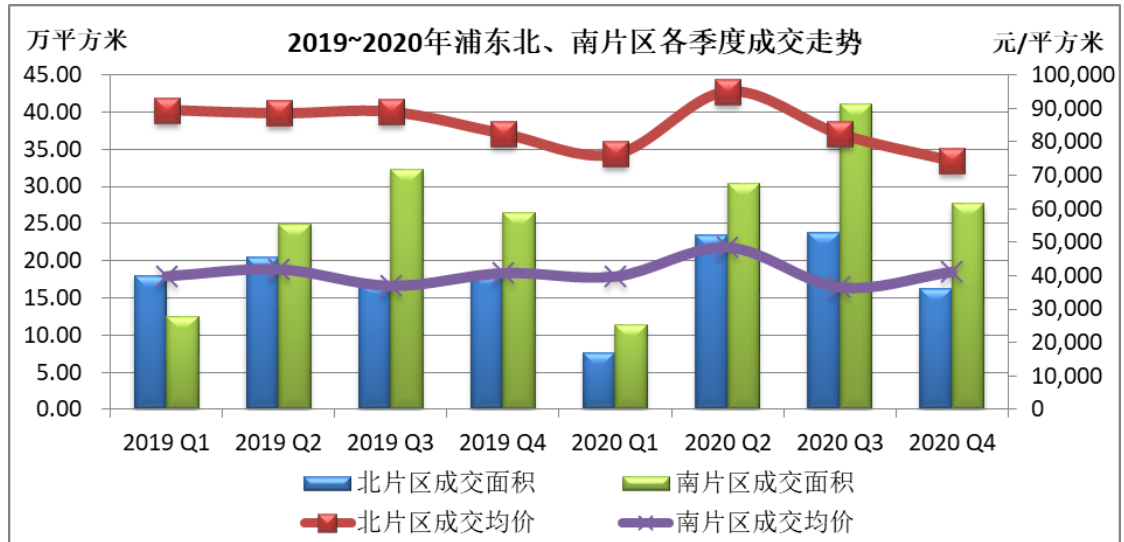
北片区的总量为近五年同期的第二高位，片区内的新增供应分布较为分散，四季度的主要供应项目为金桥板块的浦开仁恒金桥世纪、源深洋泾板块的浦发·壹滨江、张江板块的圣宇豪庭、曹路板块的金融家以及花木、北蔡板块的大华锦绣华城，几个项目的新增供应体量约在 2.4 万~4.2 万平方米之间。相较之下，此番南片区的新增供应则较为集中，季度内共计六个项目有供应、全部都来自于周康和惠南两大板块，而新增供应项目的去化表现差异较大，其中周康板块的三个项目，仁恒锦绣世纪、浦发仁恒珊瑚实际以及绿地海富城市花园目前销售表现一般、季度内的去化率在 14%~25%之间，主要是由于开盘时间均处在四季度中后期，预计成交量都将在 2021 年年初释放。与之相对，惠南板块的君御公馆由于开盘时间早在 10 月中旬，当季度的去化率已达到约 85%。



(2) 成交、均价情况

从 2019 年以来各季度的情况来看，2020 年四季度浦东北、南片区的成交量表现有所差异，北片区的成交量为 16.19 万平方米、环比减少 31.81%，除去受疫情影响的 2020 年一季度、总量达到近两年来的季度最低值；南片区的成交量则处在中等水平，成交量为 27.71 万平方米、环比减少 32.58%。两大片区的环比跌幅十分接近，但成交量级表现有所分化，受新增供应稀缺的影响，北片区新建商品住宅的市场体量萎缩明显、2019 年二季度以来北片区的成交量持续明显低于南片区。

从成交均价的走势来看，北片区的均价自 2020 年三季度以来环比二连降、四季度的均价为 74,319 元/m²、环比下降 9.74%，为近两年来的季度最低位；南片区的均价为 41,096 元/m²、环比上涨 12.59%。北片区的均价走势与全市整体基本一致，南片区则维持了一定的波动走势，四季度均价短期走高主要是受个别项目集中成交的影响，此番南片区成交量前十的项目中，有一半均价都超过了 5 万元/m²，其中成交量位列第五的周康板块保利首创颂，其个案均价达到 74,111 元/m²，是当季南片区均价最高的项目，项目此番成交的绝大多数为叠加别墅、故在很大程度上抬高了均价水平。

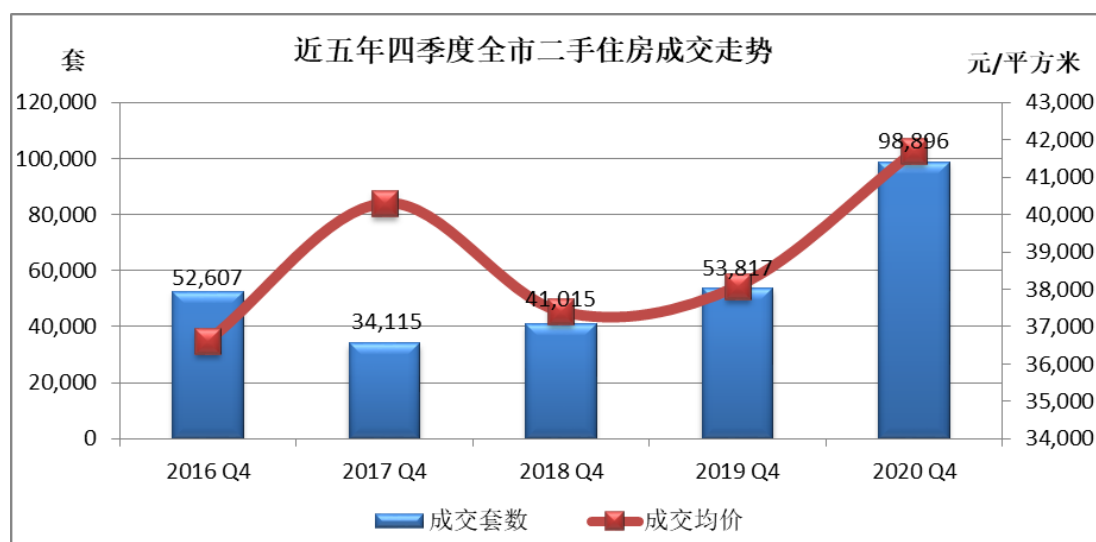


（二）二手住房市场

1、四季度全市二手住房市场

（1）综述

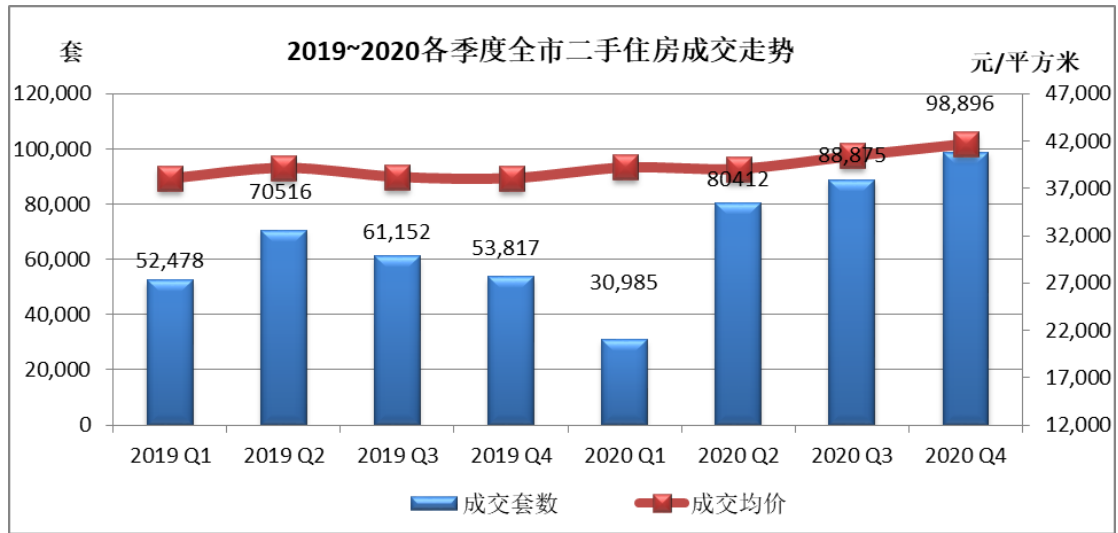
2020年四季度，全市二手住房成交行情较为活跃，总量达到近五年同期的最高位，成交总量为98,896套、同比大幅增加83.76%；成交均价为41,702元/m²、同比上涨9.49%。年初突发的疫情并未使得住宅交易市场受到过大影响，尤其在二手住房市场上，地段的重要性以及配套资源分配不平等的问题，更是使得局部区域房价在这个过程中出现较大幅度的提升，主要体现在学区房市场上，2020年学区房的热度可谓是贯穿了一整年。



从2019年以来的情况看，除去一季度，2020年其余各季度的表现都要优于2019年各季度。2020年一季度仅有3万套的成交，但随着疫情好转，前期积压的购房需求集中入市，二季度上海二手住房成交强势反弹，交易行情快速回暖。下半年，人才引进政策放宽，同时城市更新又为市场注入一批购房需求，成交量继续扩大，随后新一轮学区热度崛起，助推整体成交价格大幅攀升，年末出现明显的翘尾行情，2020年四季度成交量环比三季度增加11.28%，成交均价环比上涨3.15%。持续的高成交消耗了大量挂牌房源，使得二手住房重新回归卖方市场，坐地起价、随意跳价的行为频现，热门学区房“有客无房”更是成为普遍现象。学区拉动下整体价格或将继续上行，但因近期银行放贷速度趋缓且市场房源不足，2021年初期成交量将有所下滑，难以延续年末的高位行情。

2020全年，全市二手住房的成交总量为299,168套、同比2019年增加了

25.72%；成交均价为 40,472 元/m²、同比上涨 5.53%。



(2) 热点板块

2020年四季度，全市二手住房成交量前十的板块，都是以传统居住大区为主，大多分布于中环线以外。

从上榜板块的成交量同比情况看，周康板块的同比表现要优于全市、同比涨幅达到了 118.71%，轨交 18 号线御桥至航头段已于年内通车，这对于周康板块而言无疑是一大利好，大大提升了地区内的公共出行条件，也相应提振了板块的二手住房市场，不过板块的成交均价并未随成交量的上涨而出现强劲的涨势，同比涨幅约为 6.44%、尚不及全市的平均涨幅，呈现出量升价平稳的走势。与之相对的是浦江板块，板块成交量同比涨幅不及全市、而成交均价的涨幅仍与全市水平基本持平，板块当前的整体配套条件及区域环境尚有待提升，但价格在短期内已较快上涨，值得注意的是，浦江板块第三季度的均价环比涨幅超过 5%、高于全市水平，四季度的均价已缺乏上涨动力、且成交量环比也出现了下滑，与全市整体走势相背离，可见当前市场对于价格的认可度已出现分歧，也在一定程度上影响了板块成交量的释放。

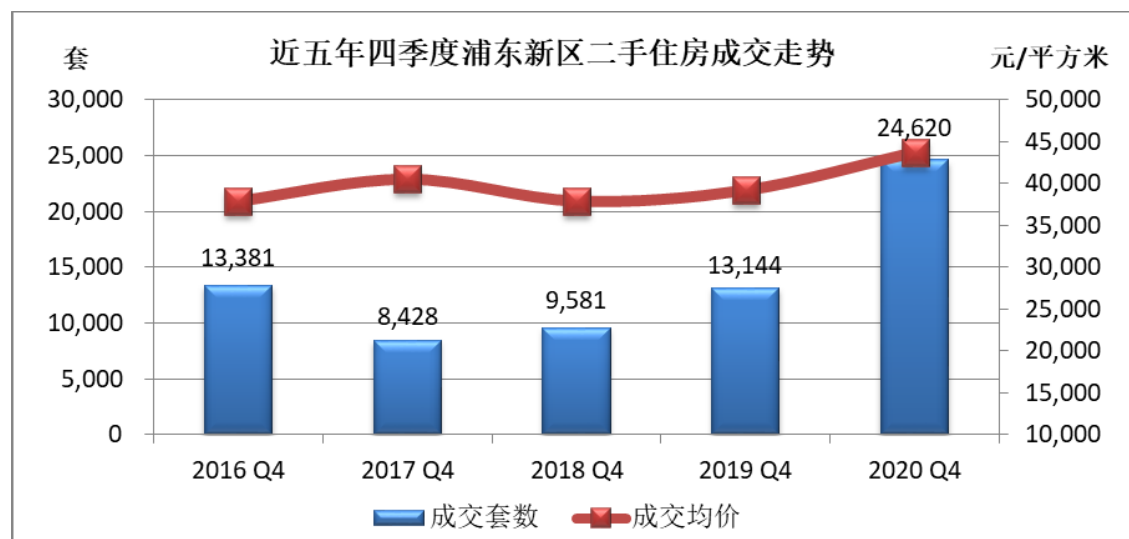
2020年四季度全市二手住房成交套数前十板块

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	2,981	46,304
2	浦东新区	周康板块	2,314	33,079
3	浦东新区	三林板块	2,309	46,813
4	嘉定区	嘉定主城区板块	2,209	27,998

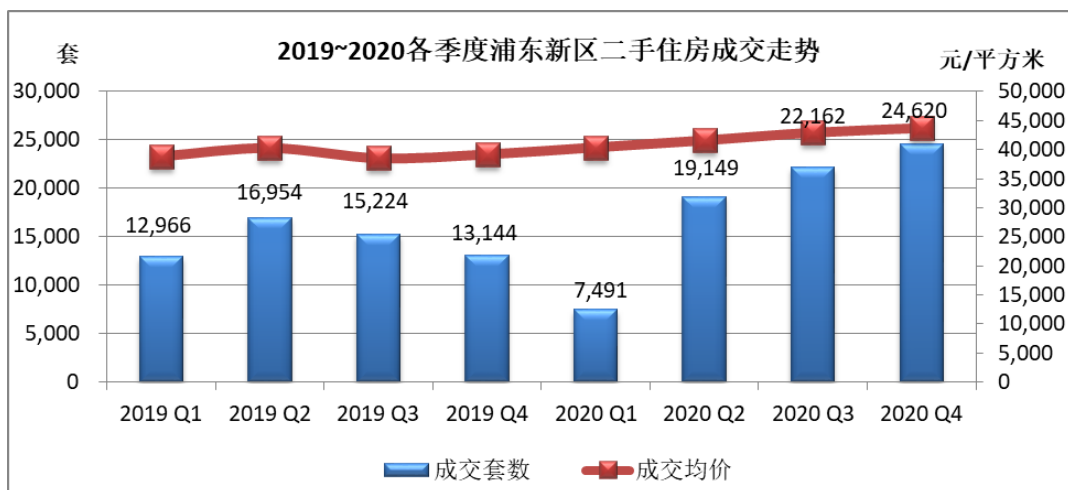
排名	区域	板块	成交套数	成交均价 (元/平方米)
5	奉贤区	南桥新城板块	2,044	20,700
6	闵行区	浦江板块	1,950	31,512
7	闵行区	古美罗阳板块	1,879	49,202
8	浦东新区	浦东世博板块	1,835	45,998
9	松江区	泗泾板块	1,784	29,511
10	浦东新区	惠南板块	1,774	20,747

2、四季度浦东新区二手住房市场

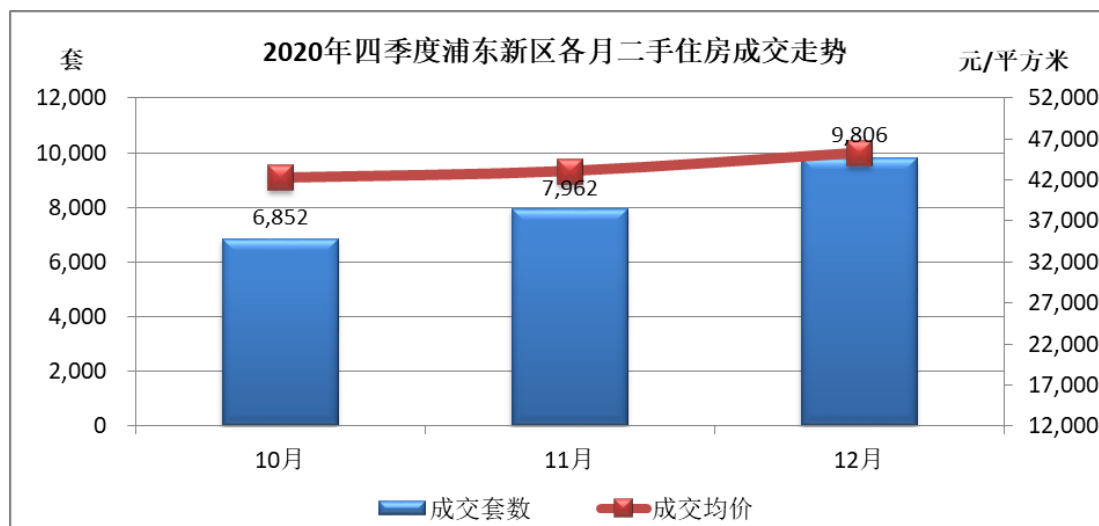
2020 年四季度，浦东新区二手住房市场量价齐涨，成交量处在近五年同期的最高位，总量为 24,620 套、同比大幅增加 87.31%；成交均价为 43,736 元/m²、同比上涨 11.56%，同样达到近五年同期的最高位。整体来看，浦东新区四季度的二手住房行情表现与全市整体情况基本相当，成交量与成交均价的同比涨幅分别较全市高出约 3.55 和 2.07 个百分点。



从 2019 以来各季度的情况看，浦东新区的二手住房市场出现了明显翘尾行情。2020 年四季度的成交量达到近两年的单季最高位，环比 2020 年三季度增加了 11.09%、成交均价环比微涨 1.85%，与全市整体走势保持统一，其中，成交量的环比涨幅与全市水平基本持平、成交均价的环比涨幅则较全市低了约 1.3 个百分点，可见，浦东新区四季度的二手住房市场呈现出量升价平稳的良好态势。



从浦东新区四季度各月的情况来看，二手住房市场的成交量、价呈现出逐月递增的态势，这一情况也与全市整体的情况完全一致。新一轮的学区房热潮推升了全市整体的二手住房市场的年末行情，拥有丰富教育资源配套的浦东新区同样也受到了提振的影响。

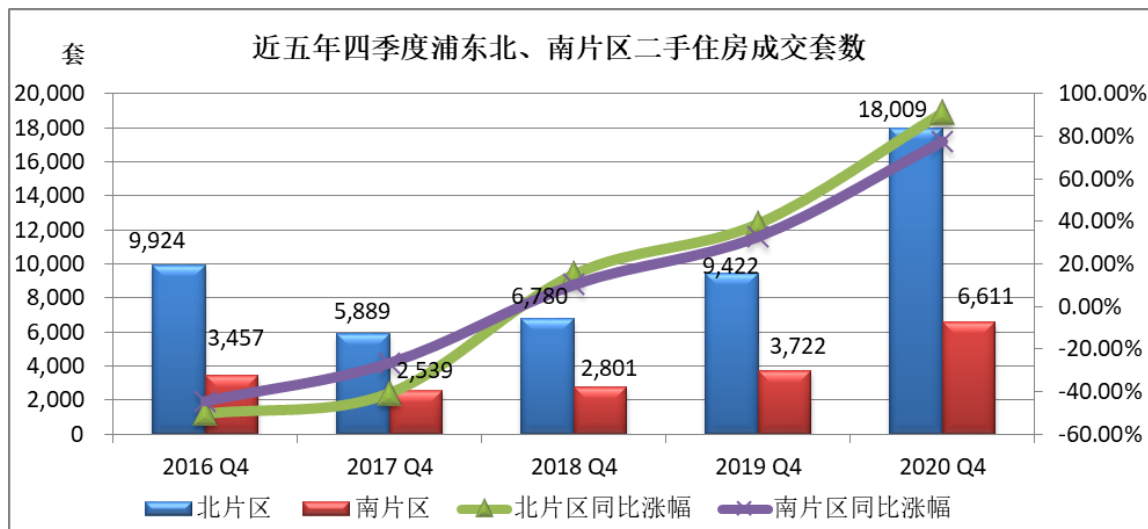


3、浦东北片区、南片区二手住宅市场

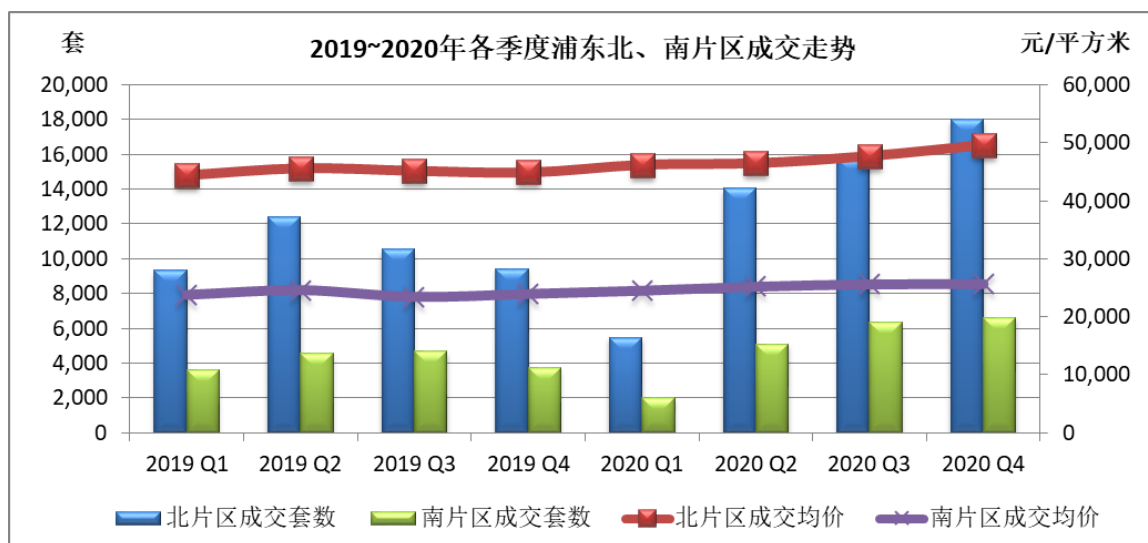
(1) 综述

从近五年四季度浦东新区的二手住房成交情况来看，2020年四季度，北、南两大片区的成交量均达到了近五年同期的明显高位，其中北片区的成交量为18,009套、同比增加91.14%、增幅较全市高出约7.38个百分点；南片区的成交量为6,611套、同比增加77.62%、增幅较全市低了约6.14个百分点。两大片区的走势总体保持一致，北片区的涨势表现相对更佳，源于区域内拥有更多类型的二手住房、多个成熟的居住板块，在当前改善型购房需求占据较多份额的情况下，

北片区的成交放量相对也会更明显，尤其是北片区的学区房资源更占优势，也在很大程度上促成了交易行情的上涨。



从2019年以来各季度的情况来看，浦东北、南片区的成交量走势基本一致，2020年四季度均达到了最高位，不过北片区的环比涨幅达到13.81%、较全市高出约2.53个百分点、较南片区更高出约9.5个百分点，表现出更为明显的涨势。成交均价方面，两大片区的表现也略有差异，四季度北片区的成交均价为49,660元/m²、环比上涨4.01%，南片区的成交均价为25,642元/m²、环比基本持平、仅微弱上涨0.17%，北片区的均价涨幅也高于全市。可见，北片区受到配套条件、学区资源等利好条件的推动，北片区的二手住房市场获得了更多购房者的偏好。



(2) 热点板块

2020年四季度，浦东北、南两大片区的二手住房成交热门板块与三季度相

比变化不大，南片区板块的成交量排行情况与三季度完全一致。

整体来看，北片区的热门板块成交环比涨幅普遍要高于南片区，且涨幅大多高于全市平均水平、表现较好；南片区板块的成交环比涨幅则基本都不及全市平均水平，其中临港新城板块更是出现了相反的走势，主要是由于其三季度已经出现一轮快速的上涨、市场上高性价比的房源挂牌供应难以跟上，故无法支撑成交的进一步释放。北片区的热点板块继续放量，主要是由于学区房的热度传导所致，初中学区热叠加原有的小学学区效应，使得多个板块获得成交支撑，其中作为传统热门学区房市场，陆家嘴滨江板块的成交量在四季度也进一步释放、环比涨幅明显偏高，成交均价也相应面临了一定的上涨压力，四季度板块的均价环比上涨3.44%、较三季度扩大0.5个百分点。

2020年四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	2,981	18.62	周康板块	2,314	7.58
2	三林板块	2,309	15.22	惠南板块	1,774	11.92
3	浦东世博板块	1,835	12.37	临港新城板块	1,190	-12.76
4	外高桥板块	1,769	7.41	航头板块	872	10.94
5	陆家嘴滨江板块	1,756	33.13	新场板块	256	10.82

总结：2020年四季度，全市住宅市场均以较高的成交量收尾，其中二手房成交量更是出现了明显的翘尾。回首2020年，从商品住宅市场的角度来看，整体可以说是稳步回温、但尚未达到全面回暖的程度，区域之间供需不平衡、项目之间去化表现的差异表现较为突出，有部分楼盘认筹比明显过高、部分楼盘则会因前期认筹数过少而无需摇号开盘，不过年内热门楼盘的入市保持了较好的节奏、几乎每月都会出现楼盘热销的情况，也使得整体市场预期被提升、购房者入市积极性被提高，故即便到了传统淡季仍然出现了翘尾行情。从二手房的情况来看，学区拉动是2020年下半年行情快速回温的主要原因之一，而无学区或规划利好的区域价格变动幅度普遍较小，成交量的提升并没有成为价格普涨的动力，全市仍有约超过一半的板块均价并未回到历史最高位，不过整体市场预期已经大幅提升，后续这些板块的价格或也将继续跟涨。

（三）年度市场关注

2020 年度租赁住房市场回顾

前言

随着我国，尤其是重点一、二线城市的房地产市场逐步迈入存量房时代，租赁住房市场也在“租购并举”的政策背景下，迎来了快速发展的时期。在 2020 年这个特殊的年份里，尽管年初遭遇了突如其来的疫情打击，整个市场几乎陷入停摆的状态，但随着一系列维稳政策以及促进市场发展的新政出台，整个租赁住房市场仍然呈现出了较高的活跃度及较强的发展潜力。

此番对于租赁住房市场的年度总结，将从存量住宅租赁这一市场来分别进行。

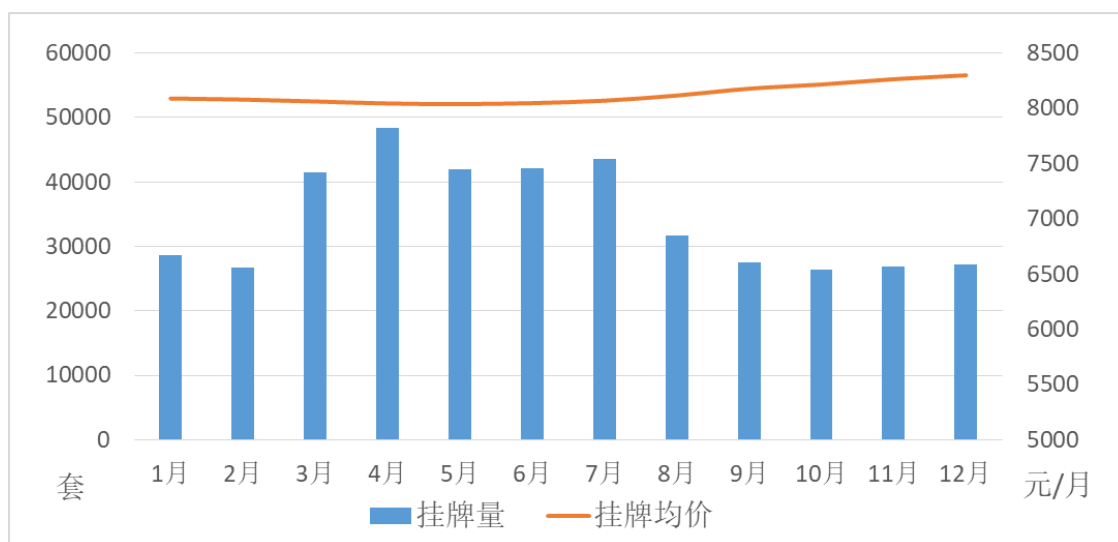
一、全市租赁住房交易行情

1、年度住宅租赁市场整体情况

从 2020 年各月全市租赁住房的挂牌供应量情况来看，受到春节假期、尤其是疫情的影响，年初 1、2 月的租赁挂牌表现低迷、处在年内的较低位，两个月的挂牌量均不足 2.9 万套。随着后期疫情得到有效控制、外来流动人口抵沪数量逐渐回升，同时叠加传统毕业季，租赁住房市场的行情被重启，使得全年的租赁挂牌高峰出现在 3~7 月，期间月度挂牌量持续维持在高位、单月总量处在 4.1~4.8 万套之间，而由于后续有效房源的补给不足，全市租赁住房的挂牌量自 8 月份起开始回落，直到年底挂牌情况持续低迷，月度挂牌量重新回到 3 万套以下的水平。

从挂牌租赁房源的租金均价走势来看，全年的租金整体维持了较为平稳的走势，年底 12 月的租金相较年初 1 月的租金整体上涨约 210 元/月、全年挂牌租金的涨幅约为 2.6%，涨势温和。值得注意的是，挂牌租金均价与挂牌量的走势出现了较明显的背离，自 8 月份起挂牌租金均价开始上涨，主要是由前期中小户型的低租金房源被大量去化所致，这点从租赁住房的成交情况可见一斑。

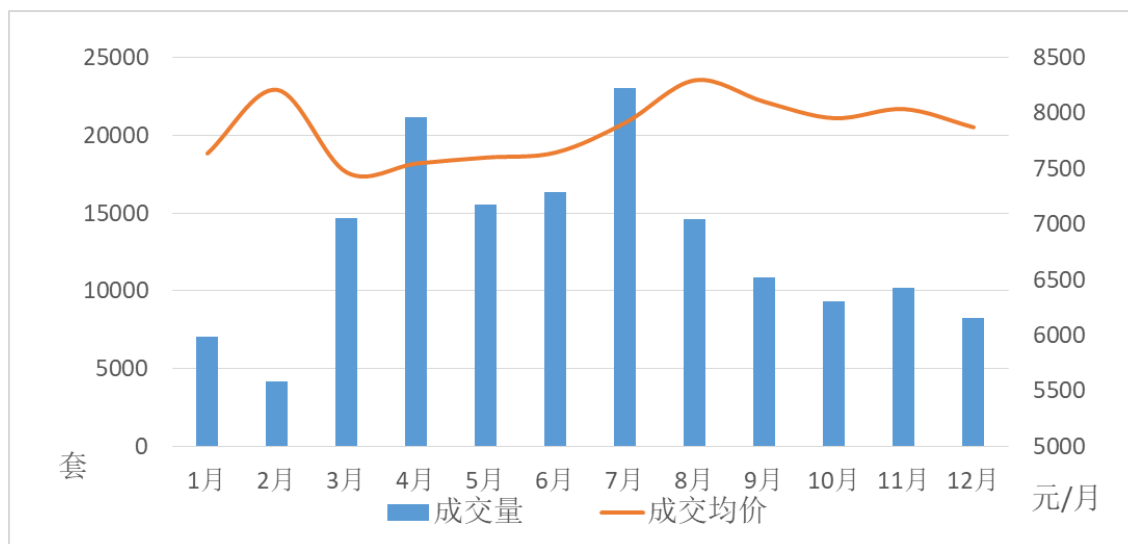
2020年全市租赁住房挂牌量价月度走势



从租赁住房的成交情况来看，同样受到疫情及春节的影响，且在租赁挂牌量偏少的情况下，年初的1、2月租赁成交处在明显低位，其中2月份的成交量仅略超4,000套、为年内单月最低。随着租赁挂牌量的释放，全年租赁住房的成交也主要集中在3~8月份，单月租赁成交量维持在1.46~2.3万套的水平，其中7月份的租赁成交达到了年内的最高位、约为2.3万余套，毕业季租赁需求放量的态势显现，当月租赁成交的租金均价环比也出现约3.5%的上涨。受到租赁挂牌不济的影响，9~12月的租赁成交量也陷入颓势、单月成交量约在0.82~1.1万套的水平。

不过从租赁成交的租金走势来看，整体维持着小幅的波动，由于样本量相较租赁挂牌明显更小、因此单月的租金水平受到当月成交结构的影响会更大，表现不如挂牌均价那般平稳。其中，租赁成交量最大的7月、当月成交平均租金为7,914元/月、并非年内平均租金最高的月份，源于租赁成交结构中有大量毕业生的租房行为、基本以中小套型、中低端的房源为主。三季度末至年底，全市租赁成交的平均租金持续呈现小幅向下的走势，表明其中中低端房源的租赁成交仍占比较大，由此也造成了租赁挂牌租金均价与成交租金均价完全相反的走势。

2020年全市租赁住房成交量价月度走势



从年度租赁住房的热门板块的情况来看，挂牌量前十的板块与成交量前十的板块高度重合，其中有 8 个板块同时位于两份榜单。全市租赁热门板块基本也是存量住宅交易活跃度较高的传统成熟居住型板块，尤其是学区概念热度较高的板块，也相应带动了由陪读催生的租赁住房需求。如陆家嘴滨江板块、花木板块和徐家汇板块，这些板块本身也兼具较好的生活配套以及公共出行条件，故更易获得相当一部分通勤族的青睐。

可以发现，同时上榜的热门租赁板块，在挂牌租金均价与成交租金均价之间基本都并未有明显的价差，而其中有多数板块的成交租金均价略有偏低，主要与板块内的租赁房源结构有关。这些热门租赁地区内普遍拥有较多房龄较高的工房小区，这些房源本就是租赁住房市场上的主力交投对象，在很大程度上提振地区的租赁市场行情的同时，也会使得板块的成交租金均价要普遍略低于挂牌租金均价。

2020 年度租赁住房挂牌总量前十板块

排名	板块	挂牌套数 (套)	租金均价 (元/月)
1	陆家嘴滨江板块	15,167	7,196
2	花木板块	11,588	10,949
3	徐家汇板块	10,645	10,787
4	光新板块	10,331	4,833
5	金桥板块	9,997	6,064
6	虹桥板块	9,900	8,954
7	古美罗阳板块	8,602	6,990
8	金虹桥板块	7,921	8,518
9	周康板块	7,545	4,680
10	大宁板块	7,325	7,141

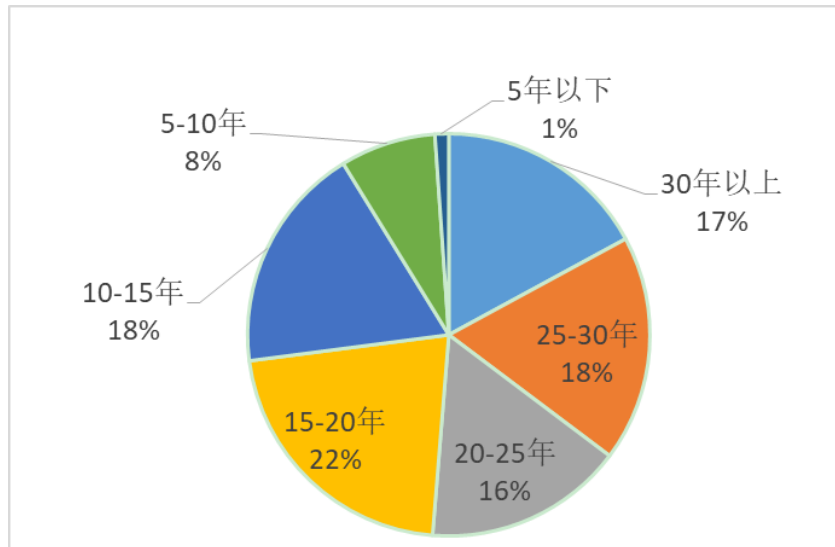
2020 年度租赁住房成交总量前十板块

排名	板块	挂牌套数 (套)	租金均价 (元/月)
1	陆家嘴滨江板块	5,650	8,586
2	光新板块	4,618	5,460
3	金桥板块	4,399	5,903
4	花木板块	4,048	10,480
5	古美罗阳板块	3,589	6,723
6	徐家汇板块	3,396	10,368
7	虹桥板块	3,228	8,780
8	浦东世博板块	3,219	5,743
9	周康板块	3,135	4,522
10	江桥板块	2,895	4,628

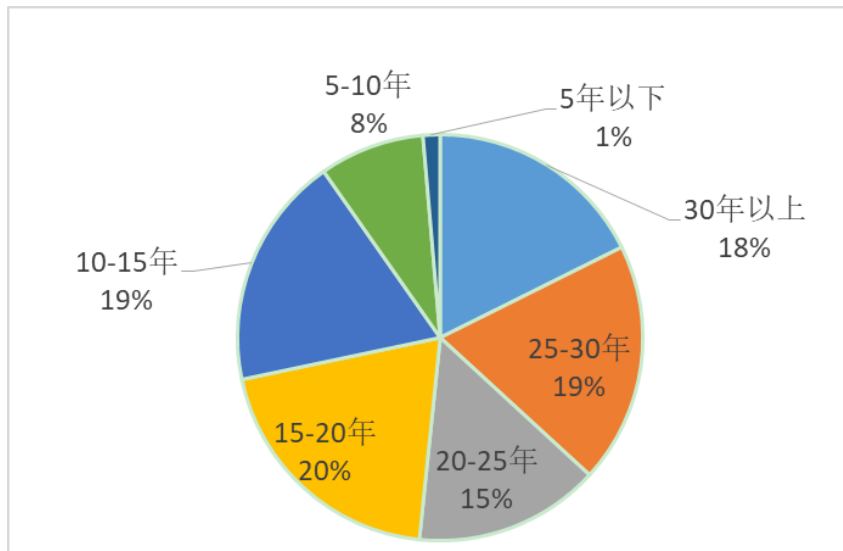
2、年度住宅租赁细分市场

从租赁住房细分市场的情况看，可进一步了解到当前市场上的租赁供求结构。首先，从房龄方面来看，全市租赁住房的挂牌与成交的占比分布情况十分接近，房龄超过 20 年的住宅、即 2000 年以前建成的小区是租赁市场上的绝对主力，挂牌及成交的总占比均达到约五成，其中 30 年以上、25~30 年及 20~25 年房龄三类房源各自的占比十分接近。这也与当前上海整体的住宅房龄分布情况基本相符。

2020 年全市租赁住房挂牌房龄段分布

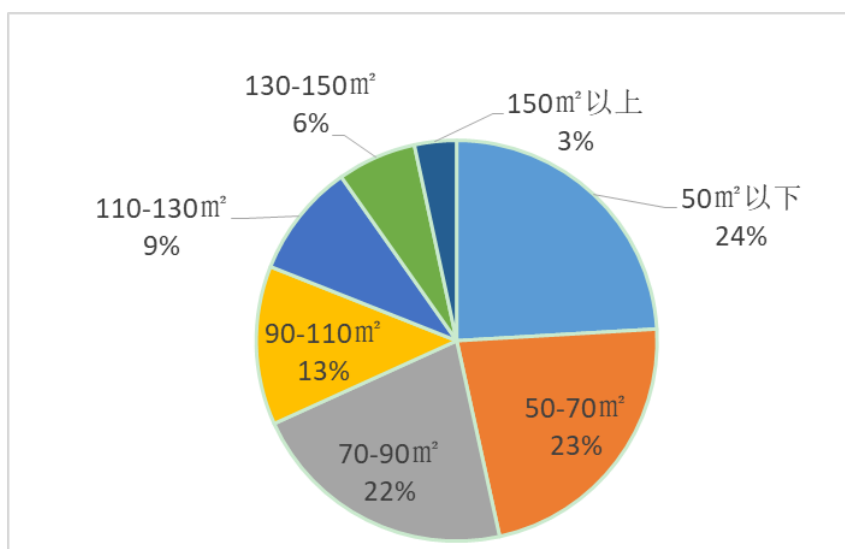


2020 年全市租赁住房成交房龄段分布

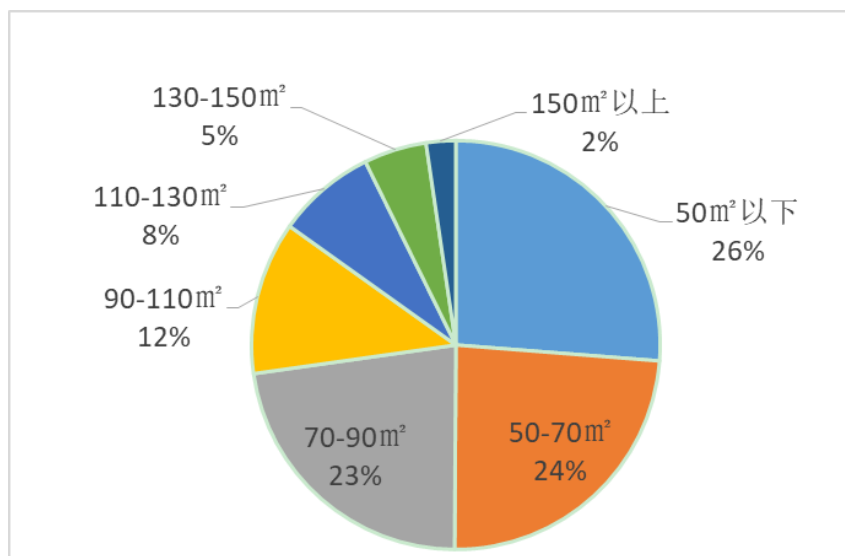


从租赁住房的套均面积分布情况来看，租赁挂牌与成交的分布情况也基本相当。其中套均面积 90 平方米以下的中小户型房源占了绝对大的比例，挂牌总占比达 69%、成交总占比达 73%，其中成交占比相较挂牌占比多出 4 个百分点，足见在租赁市场上，中小户型房源的租赁需求颇为旺盛，套均 50 平方米以下的小户型房源租赁成交占比更是最大、达到 26%。

2020 年全市租赁住房挂牌面积段分布

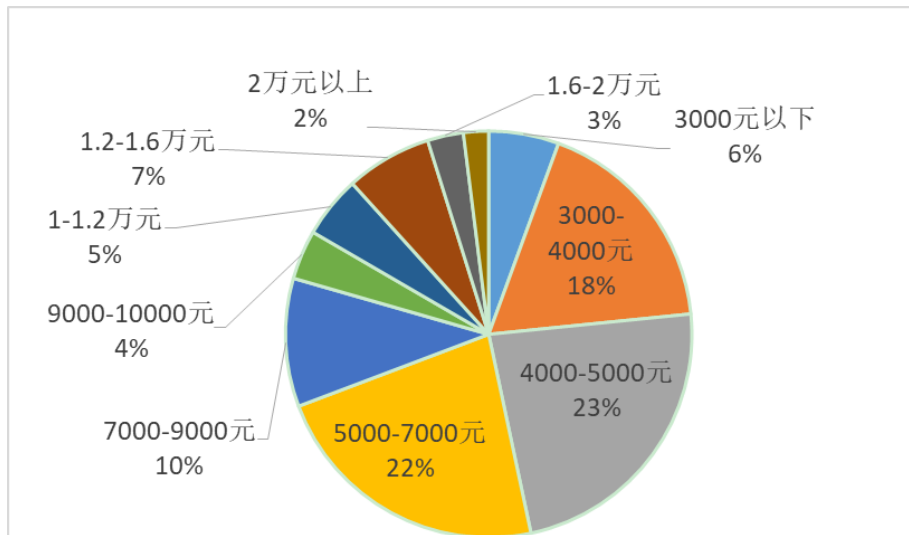


2020 年全市租赁住房成交面积段分布

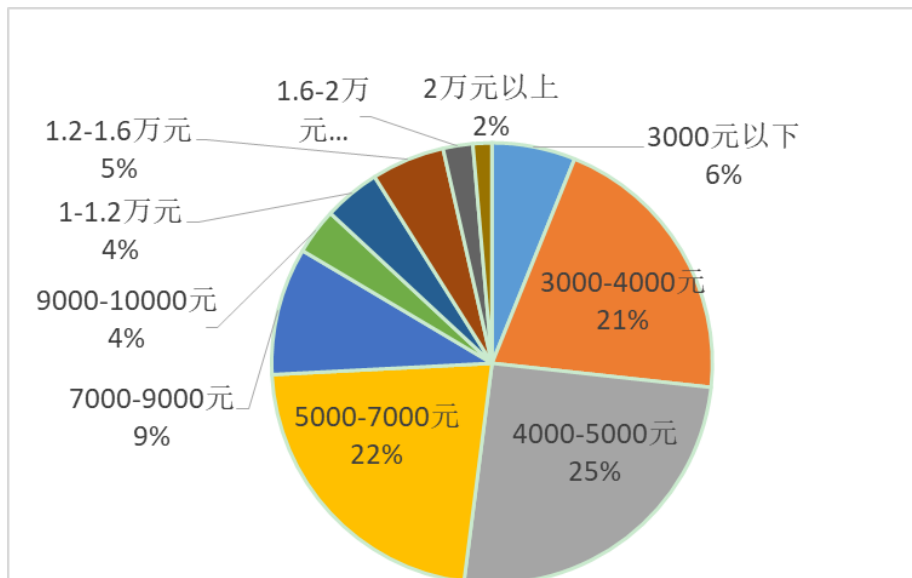


从租金段的分布的情况来看，中低端房源租赁需求较大的现象更为明显。租金在 3,000~4,000 元/月以及 4,000~5,000 元/月的房源租赁成交占比相较挂牌占比分别要高出 3 个和 2 个百分点，且租金在 5,000 元/月以下的房源租赁成交总占比高达 46%；此外，租金在 5,000~7,000 元/月的中端房源租赁成交占比也高达 22%。

2020 年全市租赁住房挂牌租金段分布



2020 年全市租赁住房成交租金段分布



二、全市租赁住房市场租金情况

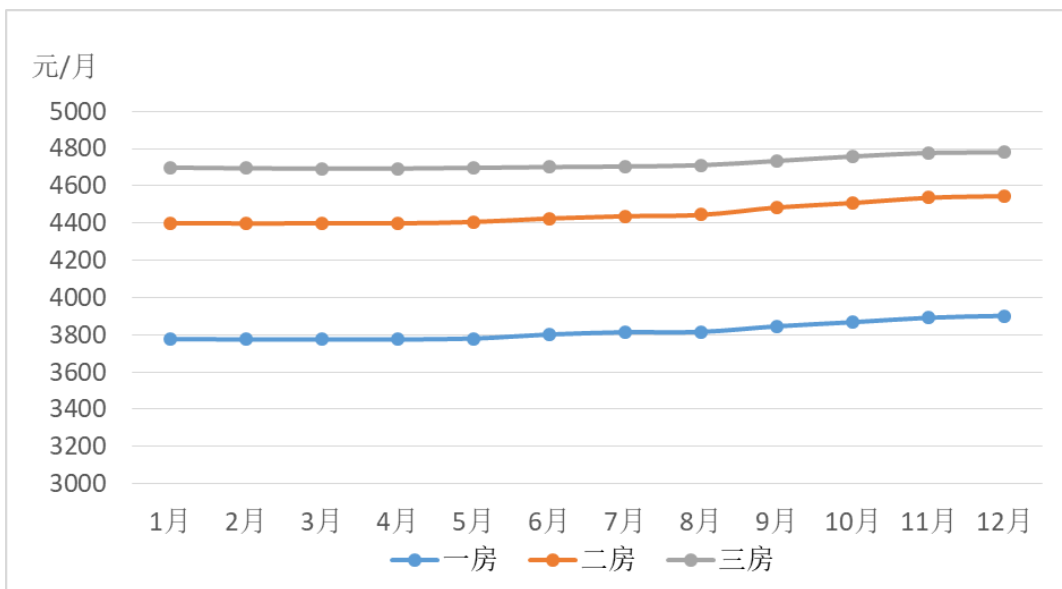
1、全市各档次公寓租金走势

从全市各档次公寓市场租金的走势来看，鉴于低端租赁市场供需两旺的态势，低端公寓的租金走势相较于中端、高端公寓，全年各月度的波动也更为明显。2020年12月，低端一房、二房的公寓租金分别为3,902元/月和4,545元/月、较1月分别增加了125元/月和145元/月，全年涨幅基本都在3.3%左右。中端的一房、二房和三房公寓在2020年12月的租金分别为5,979元/月、7,380元/月及9,616元/月，全年的租金涨幅范围约在1.9~2.5%之间；高端的一房、二房和三房公寓在2020年12月的租金分别为10,477元/月、12,453元/月和16,052元/月，全年

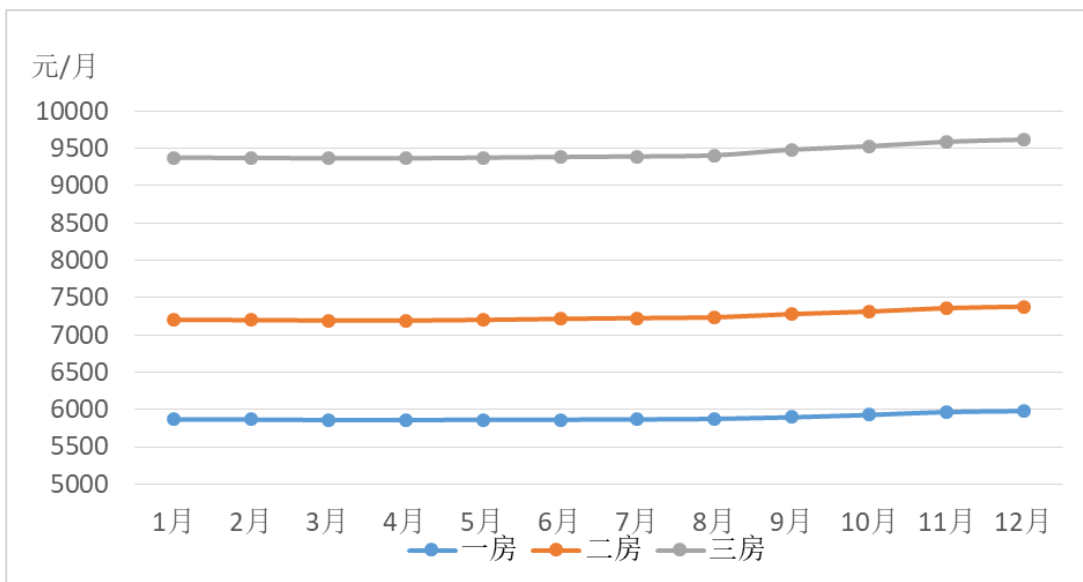
的租金涨幅范围约在 1.2%~2.1%之间。

可见，由于中端、高端公寓的租金绝对值已经较高，同时在租赁住房市场上的交投体量相对有限，因此租金的上涨空间并不如低端公寓那般大。此外，与 2019 年相比，2020 年各档次各房型的公寓租金年度涨幅普遍都要偏弱，其中低端公寓的年度租金平均涨幅较 2019 年减少约 0.65 个百分点、中端公寓减少约 1.31 个百分点、高端公寓减少约 0.84 个百分点，可见，年初的特殊时期对租赁住房市场交易带来了严重冲击，对全年的租金涨势也带来了一定影响。

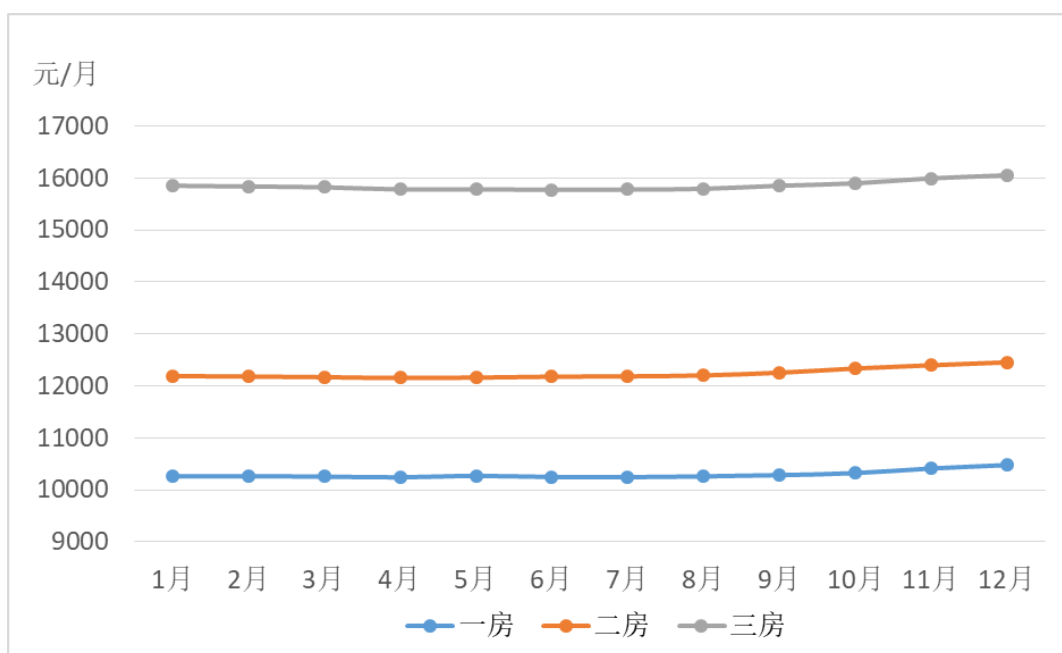
2020 年月度低端公寓各房型租金走势



2020 年月度中端公寓各房型租金走势



2020 年月度高端公寓各房型租金走势



2、不同地区租金表现

从租赁市场交投较为活跃的一房、二房公寓的情况看，中外环的租金指数均要高于其他环线、租金涨势相对较强，中外环地区的公寓租金相较传统市区的内环内与内中环仍有明显的差距，而随着近两年环线内如宝山、闵行等区域各类配套设施的不断补充与完善，区域的居住条件较前期已经有所提升。在中环线以内地区租金持续高位且仍然看涨的情况下，中外环的租赁需求开始抬头，尤其在新开通的轨道交通 15 号线的利好影响下，宝山部分地区的租金也获得了支撑。

2020 年 12 月各环线公寓租金指数一览

地区	一房指数	二房指数	三房指数
郊环外	110.72	108.17	108.96
外郊环	108.89	106.7	103.02
中外环	112.27	109.57	106.32
内中环	110.96	108.73	105.7
内环内	111.79	108.9	107.42

● 基期为 2018 年 7 月的定基指数

从年底不同户型公寓租金指数的区域排行情况来看，传统市区的排名均较为靠前，其中宝山区的公寓租金指数表现亮眼，主要原因如上述，是基于区域配套条件的提升以及新开通轨道交通的红利影响所致，此外黄浦、闸北、虹口等区域的公寓租金指数也都表现较好，主要与城市更新的进程有关，这些区域内老城区拆迁力度较大，在一定程度上也推动了地区租赁需求。

2020年12月各房型公寓租金指数区域排行

区域	一房指数	区域	二房指数	区域	三房指数
宝山区	130.04	虹口区	117.89	虹口区	125.23
卢湾区	117.92	宝山区	114.39	宝山区	114.2
闸北区	117.52	黄浦区	111.85	黄浦区	111.78
虹口区	117.49	浦东新区	109.95	闸北区	109.75
青浦区	117.38	卢湾区	109.55	卢湾区	108.86

● 基期为2018年7月的定基指数

综上，自二季度租赁市场重新恢复活力以来，整个市场的挂牌、成交活跃度持续提升，在租赁需求迅速回归的基础上，后续租赁挂牌房源难以及时补充入市也使得年末整体交投量出现明显下滑。值得注意的是，不同层次的市场租赁需求热度呈现出明显差异，这也使得不同档次房源的租金涨幅出现了明显分化，中低端市场的租金上涨空间较大，也充分体现出当前全市租赁市场上的需求结构特征。

五、商办市场分析

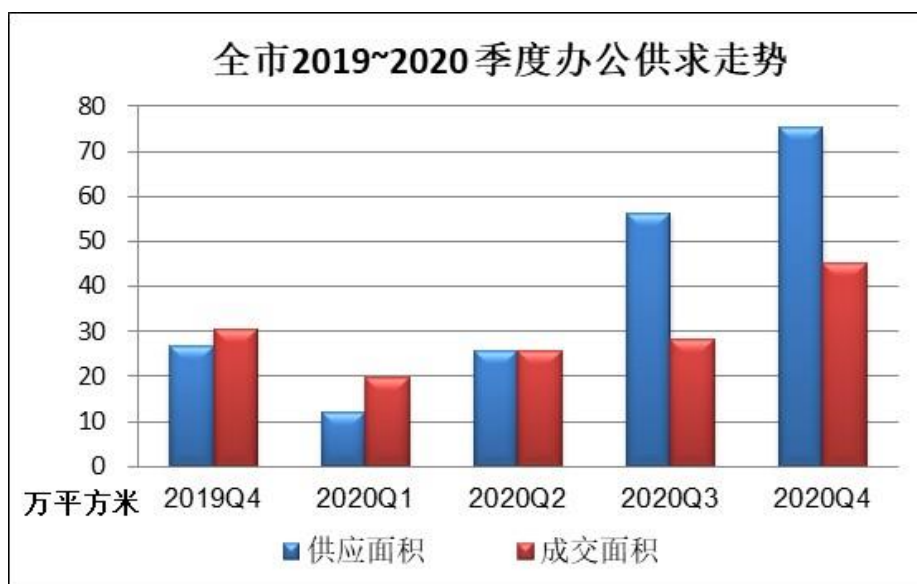
（一）四季度全市商办市场

1、供求情况

进入 2020 年四季度，整体经济企稳复苏，投资市场活力回升，商办物业交易均出现年末翘尾行情；供应端，多个重点商务区域集中推盘，促使办公新增供应强势反弹，另一方面商业物业则进入调整期，四季度新增供应出现周期性回调。

2020 年四季度，办公物业供应面积为 75.19 万平方米，环比上涨 33.44%，同比大涨 135.65%；成交面积为 45.12 万平方米，环比上涨 59.72%，同比上涨 50.14%。四季度，本市办公用房市场供应中，闵行区以 7.1 万平方米的体量成为全市最大区域，占全市总量的 33%，大虹桥项目年末再度发力；浦东新区紧随其后，供应为 11.29 万平方米；排名第三的是普陀区，国浩长风城和桃浦智创广场两项目助力区域办公供应达 8.66 万平方米，本季度全市有 12 个区有新增供应入市。四季度办公用房交易市场中，浦东新区凭借大三林、张江大体量项目交易的支撑，夺得全市办公物业销售头名，成交体量在 8.97 万平方米；青浦区、静安区位列二、三位，交易量分别在 6.49 万平方米和 6.39 万平方米。投资市场更趋谨慎，重点区域的优质项目是投资者入市的首选。

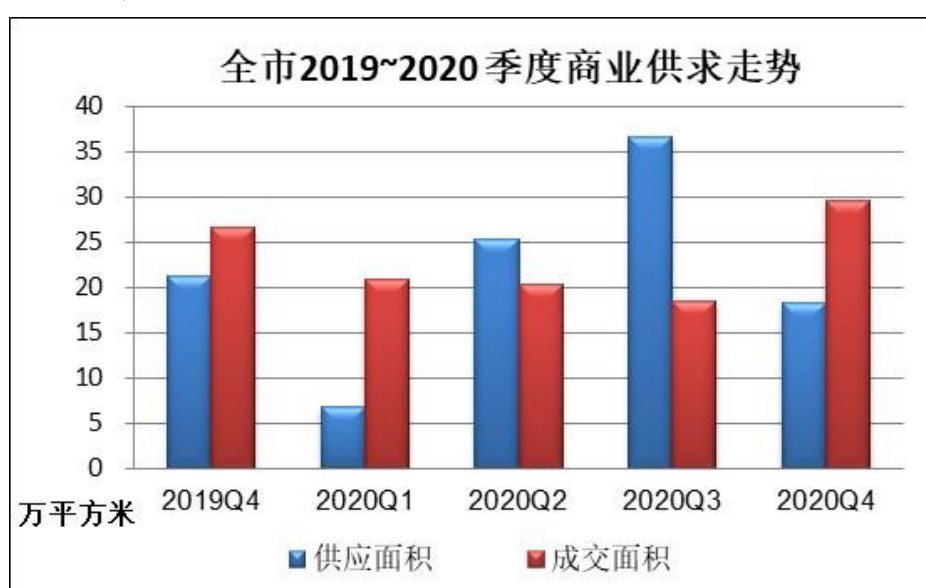
2020 年三季度开始全市办公物业明显复苏，开发商加速推盘节奏，投资者入市意愿回升，带动年度市场形成一波逆势上扬的走势，全年办公物业供应总量为 175.92 万平方米，同比上涨 53.97%，成交量在 118.69 万平方米，同比上扬 1.09%。



商业用房市场，四季度供应面积为 18.33 万平方米，环比下跌 49.96%，同比

下滑 15.86%；成交面积为 29.54 万平方米，环比上涨 60.32%，同比上涨 14.06%。其中闵行区大虹桥、七宝等多板块商业项目入市，提升区域整体新增供应量至 3.54 万平方米，领跑全市各区，其次为青浦区、普陀区，中心城区普陀凭借宝能中环中心项目支撑，季度供应量有 2.84 万平方米；成交面积最大的区域为嘉定区，成交量为 6.59 万平方米，区内绿洲古猗新苑¹等社区配套商铺的大体量交易，推动整体商铺交易量跃至全市第一，闵行区同样表现出色，以 6.09 万平方米的成交量位居第二，第三名的为浦东新区。

商业用房市场虽然年度供应回升，但对交易市场提振有限，成交体量再度缩水。2020 年全年商业用房供应面积同比上涨 8.22%，至 98 万平方米；成交面积为 89.12 万平方米，同比下跌 10.04%。



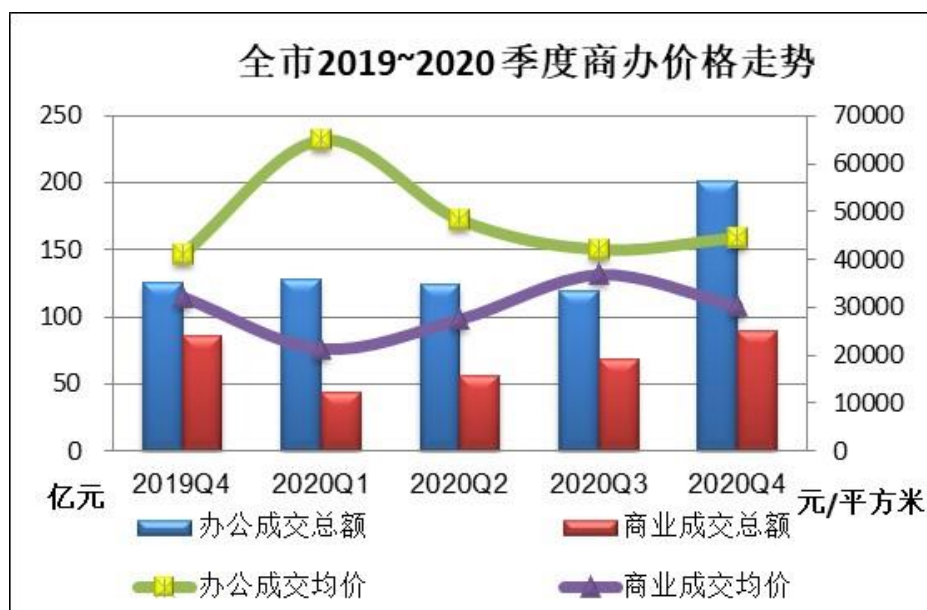
2、价格情况

四季度全市办公用房成交金额为 200.89 亿元，环比上涨 69.15%，同比上涨 67.99%；成交均价 44,521 元/平方米，环比上涨 5.91%，同比上扬 11.89%。四季度受益于办公销冠项目绿地外滩中心的拉动，不仅使全市办公物业交易价格同环比双双上涨，同时将黄浦区办公交易总金额提升至 64.68 亿元，大幅领先其他行政区，其后第二、三位的为浦东新区和青浦区。

全市商业用房四季度的成交金额为 89.36 亿元，环比上涨 31.61%，同比上涨

¹四季度全市商业成交前五详见附表七

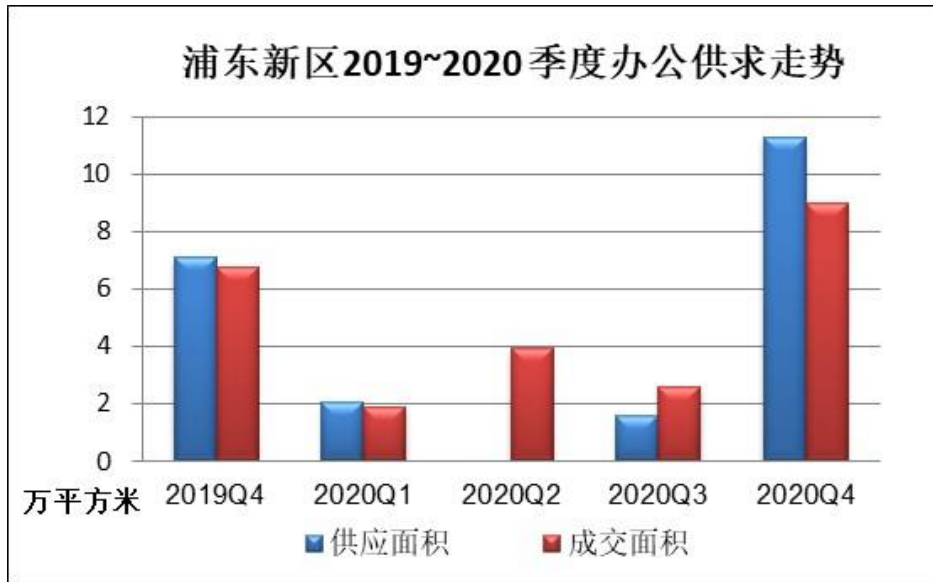
6.47%；成交均价为 30,250 元/平方米，环比下滑 17.91%、同比下跌 6.66%。本季度凭借富源置地广场的交易，浦东新区以 19.66 亿元荣获全市各区成交总金额冠军；闵行区紧随其后。



(二) 四季度浦东新区商办市场

1、供求情况

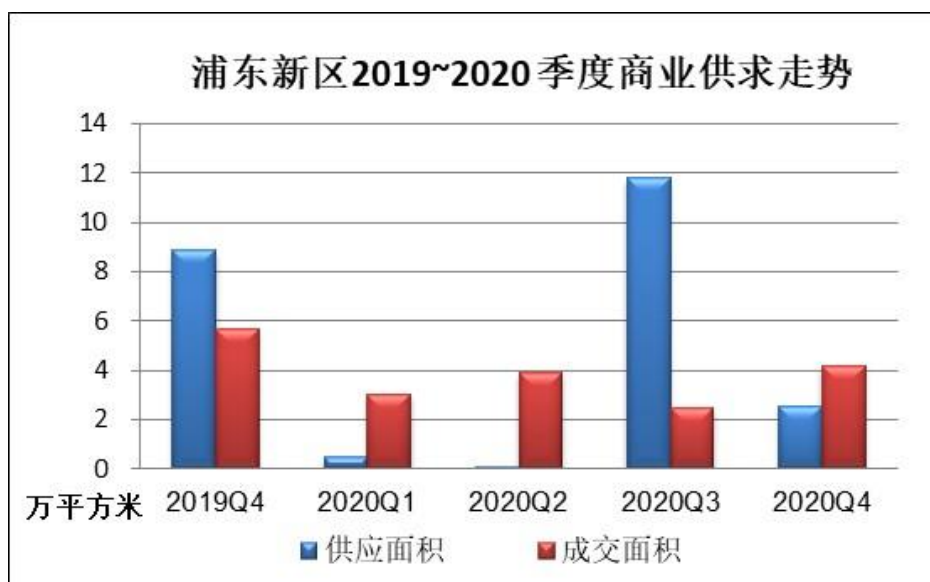
浦东新区四季度办公用房供应面积为 11.29 万平方米，环比大涨 619.61%，同比增加 59.03%；成交面积为 8.97 万平方米，环比上涨 244.03%，同比上涨 33.47%。四季度浦东新区前滩中粮壹号、尚雅商务楼项目出现大体量交易，带动浦东新区办公物业交易显著走高。



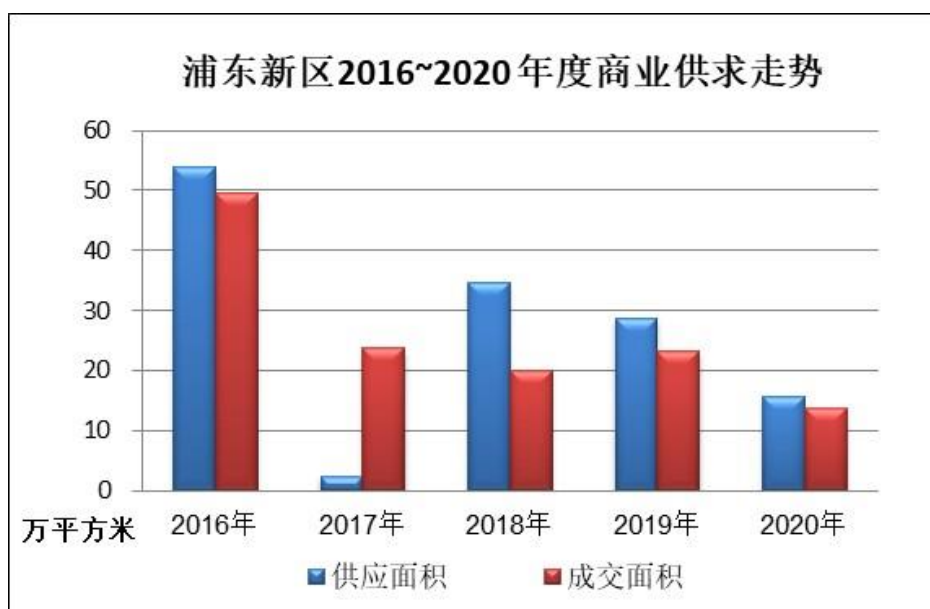
尽管浦东新区办公物业四季度出现供求反弹，但是前期市场普遍低迷，因此年度交投情况依旧不理想。2020 年浦东新区供应 14.89 万平方米，同比下滑 44.46%，成交 17.39 万平方米，同比减少 29.57%。



四季度浦东新区商业用房供应面积为 2.55 万平方米，环比下滑 78.4%，同比下滑 71.64%；成交面积为 4.16 万平方米，环比上涨 67.3%，同比减少 23.89%。四季度浦东新区商业物业交投市场中项目数量少且无大体量项目入市，因此供求总量同比均有较大幅度的回落。



浦东新区仅在三季度出现一波供应的反弹，其余季度中供求乏力，因此年度商业市场难有起色。2020年浦东商业用房成交量为13.6万平方米，同比下跌41.58%；新增供应量同比下滑46.02%，体量在15.52万平方米。



2、价格情况

浦东新区四季度办公用房成交金额为35.91亿元，环比大涨265.39%、同比上涨62.23%，位居全市各区第二，占全市总量的18%，浦东北片区多个高价项目的交易，为季度交易总金额回升提供主要助力；成交均价为40,020元/平方米，环比上涨6.21%，同比上涨21.54%。

商业用房成交金额为19.66亿元，环比大幅提升148.98%，同比基本持平，

位居全市各区头名，占全市成交总额的 22%；成交均价为 47,282 元/平方米，环比上涨 48.83%、同比上涨 33.33%。核心区域陆家嘴板块富源置地广场项目的高价成交，大幅拉升浦东新区商业用房的整体季度价格水平。



2020 年浦东新区办公、商业用房成交均价及成交金额都不及 2019 年水平，其中商业用房下滑幅度更为显著。办公用房成交金额 76.83 亿元、同比减少 22.46%；商业用房成交金额 46.34 亿元、同比减少 56.13%。商业用房成交均价，同比下跌 15.09%至 34,076 元/平方米，而办公用房成交均价则同比下跌 2.63%至 44,185 元/平方米。



3、热点板块

浦东新区四季度办公用房成交量最大的板块为大三林板块，区域内热销项目中粮前滩海景壹号以 4.04 万平方米的成交总量助推板块成为区内第一。大三林板块随着前期世博会召开的利好影响，区域内基础设施建设不断完善，轨道交通发展迅速，仅地铁站点就有 10 个之多，公交线路目前也已有 30 余条。同时伴随着前、后滩规划的相继发布，前滩被誉为“第二个陆家嘴”，被定位为“一个‘3.0 版’的城市模板，用 3~5 年时间打造成上海新的世界级中央商务区”，而后滩则规划发展为功能配置多元、公共活动丰富、空间尺度宜人、知名企业总部集聚的世界顶级商务办公区和具有国际影响力的低碳生态示范区。在两区域的合力作用下，大三林板块迎来重磅利好，成为广大投资者重点关注的区域之一。

本季度商业用房成交总量前三的板块分别是周康板块，陆家嘴板块和惠南板块，此次第一、第三名出自浦东南片区，第二名出自浦东北片区。

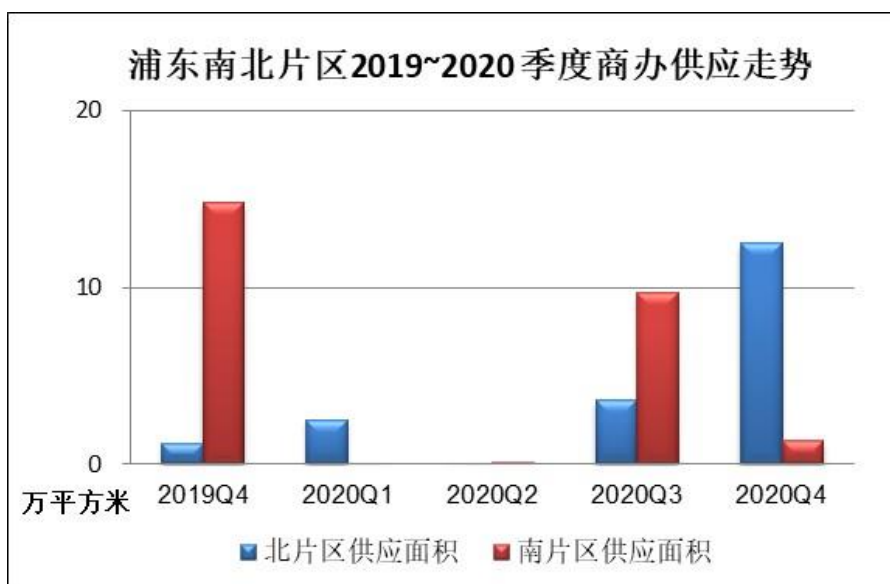
在区域商业广场太平洋中环广场和周浦海印又一城项目的支撑下，周康板块以 1.18 万平方米的成交量成为浦东新区商业用房最热门的板块。排名第二的陆家嘴板块主要受到陆家嘴壹号院项目集中交易的带动；第三名的惠南板块则受益于多个住宅配套商铺交易的放量。

（三）浦东北片区、南片区商办市场

1、供求情况

四季度浦东北片区商办用房市场供应放量入市，但市场反映不一，办公用房应声上扬，商业用房持续走低。浦东北片区办公用房市场供应 11.29 万平方米，同比涨幅达 935.97%，供应房源 182 套，同比涨幅高达 2175%。成交方面，四季度办公用房成交面积为 7.68 万平方米，同比上涨 73.43%，成交房源 186 套，同比下滑 33.09%。

浦东北片区商业用房供应面积为 1.23 万平方米，同比大涨 1265.93%，供应房源 41 套，同比增加 485.71%；成交面积为 1.56 万平方米，同比减少 19.37%，成交套数 38 套，同比下滑 67.52%。



浦东南片区办公用房四季度无新增供应。办公用房成交面积为 1.29 万平方米，环比增加 22.02%、同比减少 43.76%；成交套数为 122 套，环比上涨 48.78%、同比下跌 68.96%。

浦东南片区商业用房供应面积为 1.32 万平方米，同比下跌 85.19%，供应房源 58 套，同比下滑 90.49%；成交面积在 2.6 万平方米，环比增加 24.76%，同比减少 26.36%，成交套数 332 套，环比增加 50.23%，同比减少 31.55%。



2、价格情况

四季度浦东北片区办公用房成交金额为 33.68 亿元，环比上涨达 326.18%，同比上涨 91.4%，位列全市第二；成交均价为 43,824 元/平方米，同比上涨 10.36%、

环比下滑 13.94%。

浦东北片区商业用房四季度成交金额为 10.09 亿元，环比大幅增加 787.73%，同比增加 24.87%，从全市情况来看，浦东北片区的成交金额排名第四。成交均价为 64,830 元/平方米，环比大涨 127.99%，同比上涨 54.86%。

浦东南片区四季度办公用房成交金额为 2.24 亿元，环比增加 16.08%，同比减少 50.76%。成交均价 17,346 元/平方米，环比下跌 4.87%、同比下跌 12.46%。

浦东南片区四季度商业用房成交金额为 9.58 亿元，环比增加 41.63%、同比下跌 15.25%，成交均价 36,792 元/平方米，环比上涨 13.52%、同比上涨 15.09%。



总结：在新冠肺炎疫情的影响下，我国宏观经济受到明显冲击，投资者入市更趋谨慎，尤其表现在一手商业市场中，年内社区配套商铺由于风险较小，收益稳定等特点成为投资市场的热点，在 2020 年的交易量快速攀升，成为本轮商业交易市场中的主力，尤其是配套不完善的远郊小区或者动迁安置小区的社区商铺更受市场青睐，因此年度全市一手商业物业交易仅出现小幅下调，不过交易结构的变化也使整体成交均价跌幅扩大。办公物业中，外滩、徐汇滨江等重点区域热门项目的大体量推盘，为市场注入“强心剂”，而受疫情影响较小的金融、专业咨询等行业按部就班的深化发展，催生出多笔大宗交易，另外快速扩张的在线教育、游戏娱乐等线上服务企业也释放出大量物业需求，故办公物业全年成交量不降反升，并且在热门优质项目的助推下，整体成交均价再创新高。

2020年浦东新区受到疫情影响较为明显，办公、商业用房交投回落，价格水平同比下滑。

当下国外疫情依然严峻，外部经济形势存在诸多不确定性；而国内疫情已进入常态化防控阶段，整体经济发展稳步进入复苏轨道，外部资本进驻中国的意愿提升。而上海作为全国热点一线城市，拥有自贸区新片区、科创板、长三角高质量一体化等战略优势，配备多项人才引入政策和对外开放政策，更是国内外投资者关注的重点。尤其年内上海多个重点区域引入大批优质产业项目落地，也将催生出大量商办物业的需求，预计后期整体一手商办物业销售市场或持续回暖。

结束语

2020 年度，面对严峻复杂的国内外环境特别是新冠疫情的严重冲击，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，统筹疫情防控和经济社会发展取得重大成果，我国经济显现出持续恢复的势头，全年 GDP 迈上了百万亿元的新台阶、实现了同比 2.3% 的正增长，经济社会发展主要目标任务完成情况好于预期。2021 年，我国将进入“十四五”时期，这是在全面建成小康社会的基础上开启的第二个百年奋斗目标，全面建设社会主义现代化国家新征程的第一年，宏观经济仍将持续复苏，从需求端来看，对外贸易仍有望延续快速发展的态势，将为全球市场提供更多产品；随着国内疫情得到较好控制，居民人均可支配收入增加，预计我国消费会持续复苏，成为拉动经济增长的主要动力。当前经济基本面尚不足以支撑货币收紧，2021 年货币政策大概率将继续保持稳健中性，流动性管理工具与金融监管政策相互配合，稳杠杆的同时防范风险。

自 2016 年首次提出“房子是用来住的，不是用来炒的”后，“房住不炒”已经成为我国房地产调控的主基调，在 2020 年 11 月发布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中这一基调再度被重申，表明“十四五”期间楼市调控的主基调仍未改变。纵观 2020 年的楼市，除一季度受到明显影响外，疫情对上海住宅交易市场并未造成更严重的负面影响，避险情绪加上积压的购房需求随着疫情被控制的进程不断释放，新建商品住宅与二手住房交易量双双创下近四年来的新高，年末住宅均价也来到了历史高位。2020 年，上海在放宽和优化人才引进政策的同时也在不断扩大产业导入，在加大市场中住房租赁需求的同时也为住宅交易市场注入了新的购买力。为避免短期内局部地区房价出现过快上涨，下阶段官方势必会对需求端做出一定的限制，对购房资格进行更严格的审查，防范非理性的购房需求入市，同时也将进一步加强对市场的监管，防止扰乱市场秩序的行为与情况发生。

附录

附表一 2020年四季度浦东新区经营性用地成交列表

区县	地块名称	地块用途	土地面积 (平方米)	容积率	中标价 (万元)	楼面地价 (元/平方米)
浦东南 片区	自贸区临港新片区 PDC1-0102 单元 C2 街坊 15-06、16-02 地块	商住	92220.7	15-06 地块: 1.8; 16-02 地块: 2.0	154767	8764
浦东南 片区	浦东新区 18 号加油站地块	其他商服用地	2400	1	2281	9504
浦东南 片区	浦东新区上海市配套商品房 航头基地 H-11 地块	商业用地	3708.7	1.5	723	1300
浦东南 片区	浦东新区上海国际医学园区 44B-01 地块	租赁住房	41029.3	2.5	50281	4902
浦东北 片区	浦东新区川沙华夏社区单元 (PDP0-0701) A01 街坊 A01-02b 地块	征收安置房	42255.6	1.86	45271	5760
浦东南 片区	浦东新区川沙新镇六灶社区 01-02 地块	征收安置房	60877.9	1.7	31669	3060
浦东南 片区	浦东新区川沙新镇六灶社区 08-01 地块	征收安置房	35612	2	21802	3061
浦东北 片区	浦东新区北蔡南新地区 1A-2、1-3 地块 (北蔡镇艾 南村、南新村“城中村”改 造地块)	居住用地	70240.8	1A-2 地 块:1.3, 1-3 地块:1.2	360149	40550
浦东北 片区	浦东新区新里城居住区 C01-8 地块 (“城中村”改造 项目-同福村、东明村地块)	居住用地	40000.5	1.2	193000	40208
浦东北 片区	浦东新区张江中区单元 78-02 地块	商办	18728.2	4.5	144114	17100
浦东南 片区	浦东新区川沙新镇六灶社区 03-01 地块	征收安置房	43703.6	2	26747	3060
浦东南 片区	浦东新区祝桥镇第 74 号加 油站地块	其他商服用地	2400	1	1505	6271
浦东北 片区	浦东新区联洋社区 C000302 单元 11-02 地块	其他商服用 地、街巷	4672.3	0.5	3329	14250
浦东北 片区	浦东新区川沙新市镇城东社 区 D06A-02 地块	征收安置房	21764.7	1.8	16963	4330
浦东南 片区	浦东新区惠南新市镇 25 号 (宣桥) 单元 01-03 地块	征收安置房	59287.3	1.6	29217	3080
浦东南	浦东新区航头镇 PDS1-0205	征收安置房	14142.2	2	8712	3080

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)
片区	单元 06-05 地块					
浦东南 片区	浦东新区航头镇中社区东 PDS1-0205 单元 14-01 地块	征收安置房	22172.5	2	13747	3100
浦东南 片区	浦东新区航头镇中社区东 PDS1-0205 单元 13-02 地块	征收安置房	21526	2	13260	3080
浦东南 片区	浦东新区航头镇中社区东 PDS1-0205 单元 14-05 地块	征收安置房	12037.1	2	7390	3070

附表二 2020 年四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	港城·馨云里	临港新城板块	70,933	862	23,573	16.72
2	泗水和鸣	泗泾板块	70,504	705	46,084	32.49
3	映虹桥	赵巷板块	67,963	543	51,811	35.21
4	大华·公园城市	共富、共康板块	62,490	595	59,435	37.14
5	大华朗香公园里	祁连板块	57,328	562	56,965	32.66
6	大华锦绣四季	顾村板块	48,453	443	47,347	22.94
7	上海蟠龙天地	徐泾板块	47,773	478	61,261	29.27
8	中海臻如府	真如、曹杨板块	46,163	457	94,609	43.67
9	中集金地美兰城	罗店板块	42,611	444	43,496	18.53
10	保利锦上	浦江镇板块	41,007	381	64,629	26.50

附表三 2020年四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	港城·馨云里	临港新城板块	70,933	862	23,573	16.72
2	金融家	曹路板块	27,261	234	48,740	13.29
3	海玥瑄邸	惠南板块	27,008	264	33,759	9.12
4	公元 2040	祝桥板块	22,916	193	51,290	11.75
5	申能凯利·海华府	花木、北蔡板块	22,388	164	83,566	18.71
6	云麓里	航头板块	19,789	205	46,880	9.28
7	浦发罗兰翡丽	曹路板块	18,220	170	59,367	10.82
8	保利首创颂	周康板块	17,603	142	74,111	13.05
9	君御公馆	惠南板块	15,983	156	34,358	5.49
10	上海阳明花园广场	高桥、高行板块	14,788	118	52,582	7.78

附表四 2020年四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	曹路板块	42,868	48,441	53,249	25.79
2	高桥、高行板块	-	33,293	60,579	20.17
3	花木、北蔡板块	24,219	32,311	87,499	28.27
4	大三林板块	19,471	12,817	103,798	13.30
5	源深洋泾板块	38,622	10,343	101,273	10.47
6	陆家嘴板块	-	7,310	132,439	9.68
7	川沙板块	-	5,840	34,566	2.02
8	南浦板块	-	3,735	106,365	3.97
9	张江板块	37,224	3,430	68,925	2.36
10	金桥板块	41,537	2,391	76,459	1.83
11	碧云板块	-	1,349	126,148	1.70
12	世纪公园板块	-	623	117,064	0.73

附表五 2020年四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	-	88,948	24,382	21.69
2	周康板块	109,322	81,422	61,392	49.99
3	惠南板块	61,592	58,534	33,353	19.52
4	祝桥板块	-	25,172	49,445	12.45
5	航头板块	-	20,469	46,126	9.44
6	新场板块	-	2,533	30,905	0.78

附表六 2020年四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	宝能中环中心	普陀	23,470
2	博万兰韵文化中心	青浦	18,641
3	上海虹桥新地中心	闵行	13,652
4	静安苏河湾中心	静安	11,470
5	绿地 GIC	奉贤	11,212

附表七 2020年四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	安亭镇安礼路安诚路	嘉定	32,987
2	绿洲古猗新苑	嘉定	14,823
3	长实浦江宝邸 C 区	闵行	12,105
4	浦航新城新苑	闵行	10,541
5	龙湖天鉅	闵行	10,434

附表八 2020年四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	陆家嘴壹号院	浦东	77,487
2	融创滨江壹号院	卢湾	55,662
3	绿洲古猗新苑	嘉定	37,248
4	安亭镇安礼路安诚路	嘉定	35,873
5	静安苏河湾中心	静安	30,623

附表九 2020年四季度全市办公供应面积前五

排名	项目名称	区域	供应面积 (平方米)
1	虹桥汇	闵行	83,387
2	绿地外滩中心	黄浦	58,800
3	上海虹桥新地中心	闵行	49,461
4	国浩长风城	普陀	48,985
5	正荣御首府	金山	42,816

附表十 2020年四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	58,800
2	中粮前滩海景壹号	浦东	40,448
3	大宁商务中心	静安	38,189
4	桃浦智创广场	普陀	21,747
5	尚雅商务楼	浦东	20,341

附表十一 2020年四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	646,802
2	中粮前滩海景壹号	浦东	182,928
3	上海梦中心	徐汇	97,998
4	桃浦智创广场	普陀	87,680
5	尚雅商务楼	浦东	84,205

附表十二 2020年四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	陆家嘴壹号院	浦东	陆家嘴板块	9,031	85,800	77,487.36
2	吉宝汇锦城	南汇	新场板块	2,868	44,356	12,719.21
3	太平洋中环广场	南汇	周康板块	2,848	72,831	20,742.17
4	周浦海印又一城	南汇	周康板块	2,443	34,126	8,336.55
5	宝业万华城	南汇	惠南板块	2,003	15,581	3,120.91
6	陆家嘴国际华城	浦东	源深洋泾板块	1,865	22,962	4,283.06
7	繁荣馨苑	南汇	周康板块	1,837	43,104	7,919.76
8	中粮前滩海景壹号	浦东	大三林板块	1,798	45,000	8,092.30
9	中建申拓城	南汇	惠南板块	1,455	12,003	1,746.82
10	上海中优城市广场	南汇	新场板块	1,420	81,425	11,562.62

附表十三 2020年四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	中粮前滩海景壹号	浦东	大三林板块	40,448	45,226	182,928.29
2	尚雅商务楼	浦东	张江板块	20,341	41,396	84,205.22
3	长城·珑湾	南汇	惠南板块	7,609	15,971	12,152.95
4	星月珂汇园	浦东	花木、北蔡板块	7,132	49,740	35,473.18
5	地杰国际城	浦东	花木、北蔡板块	5,101	31,486	16,060.06
6	海滨时代大厦	南汇	临港新城板块	2,200	22,447	4,937.42
7	上海五角世贸商城	南汇	惠南板块	1,737	11,999	2,084.49
8	森兰美奂大厦	浦东	高桥、高行板块	1,692	33,303	5,633.61
9	东郊商办中心	浦东	碧云板块	1,386	73,687	10,212.87
10	远洋洲海大厦	浦东	高桥、高行板块	524	24,102	1,263.84



浦东新区房地产市场分析报告