

易居月报系列

上海房地产市场报告

临港新政利好导致 8 月新房量增价跌，
二手房成交量连降 5 个月，预计“金九不再”

2019 年 09 月 12 日

临港新政利好导致 8 月新房量增价跌， 二手房成交量连降 5 个月，预计“金九不再”

报告摘要：

- 1、 土地市场：1-8 月年初累计土地成交建面同比增长，但土地出让金同比出现下降。上海今年成交的土地溢价率低，此外，这与土地出让结构也有关。即使 9 月全面降准，但房企融资面仍偏紧，预计上海土地市场仍将持续低迷。
- 2、 新房市场：8 月新房供给减量，环比下降 44.8%，而成交量环比增长主要是受临港自贸区红利影响。在 8 月新房成交面积排行榜中，排名靠前的项目大多位于临港新区，因此也拉低了整体均价。
- 3、 二手房市场：8 月，上海连续第 5 个月成交量环比下降，此为今年 3 月以来首次位于强弱分水岭之下。
- 4、 预测：从新房来看，9 月将入市的项目较 8 月并未有所增加，传统楼市旺季的“金九”恐不再如期而至。从二手房来看，除自贸区政策导致个别板块出现利好外，全市二手房市场景气度持续减弱，预计 9 月二手房成交量将持续下降。

一、土地市场：1-8 月成交建面同比增长 3.0%

2019 年 1-8 月，上海共成交 165 幅土地，土地成交建筑面积 1373.7 万平方米，同比增长 3.0%；土地出让金 976.1 亿元，同比下降 15.8%。单 8 月来看，上海共成交 17 幅土地，其中商品房住宅用地 1 幅、动迁房住宅用地 6 幅、租赁住宅用地 3 幅、商办用地 4 幅、商住用地 1 幅、工业用地 2 幅。

1-8 月年初累计土地成交建面同比增长，但土地出让金同比出现下降。上海今年成交的土地溢价率低，此外，这与土地出让结构也有关。即使 9 月全面降准，但房企融资面仍偏紧，预计上海土地市场仍将持续低迷。

图 1 上海年初累计土地成交建筑面积同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

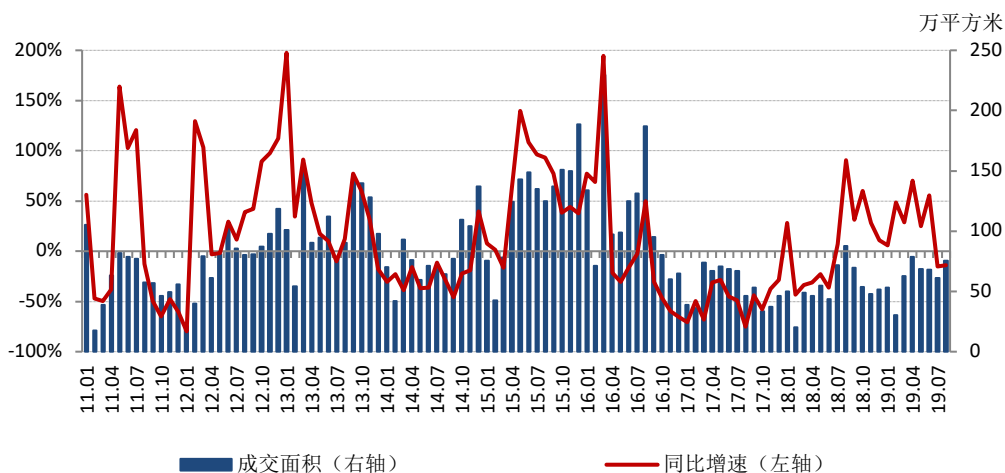
二、新房市场：8月量增价跌

1、8月新房成交量环比增长24.2%

8月，上海新建商品住宅成交面积约75.7万平方米，环比增长24.2%，同比下降13.9%；新增供给面积43.2万平方米，环比下降44.8%，同比下降68.1%。8月新房供给减量，而成交量环比增长主要是受临港自贸区红利影响。在8月新房成交面积排行榜中，排名靠前的项目大多位于临港新区。

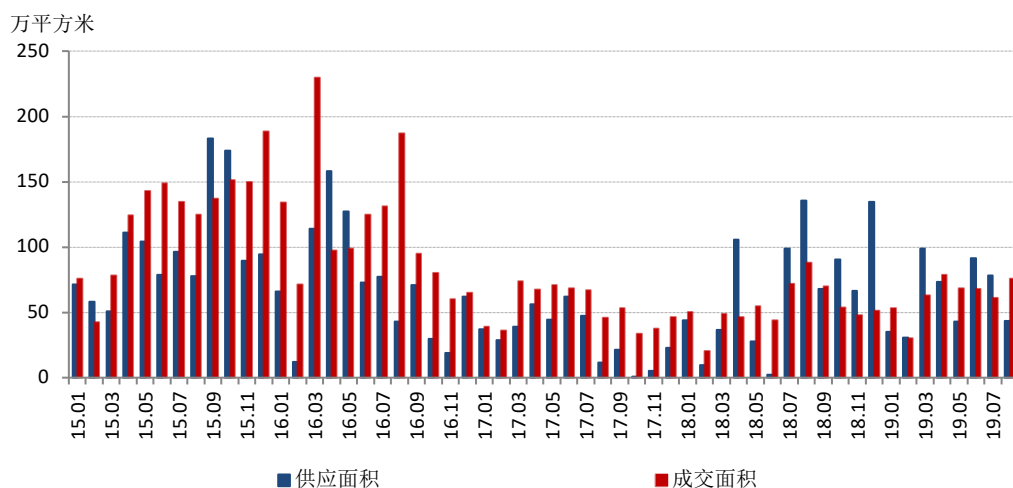
从1-8月累计的供求来看，上海楼市总体表现为供不应求。此外，9月将入市的项目较8月并未有所增加，传统楼市旺季的“金九”恐不再如期而至。就当下房企资金面偏紧，房地产调控仍趋严来看，降价促销加快资金回笼应是常态。房企推盘不积极，可能是现可开盘项目大多是在周期后半段拿地，成本较高，导致部分房企降价促销的意愿不强。

图2 上海新建商品住宅成交面积与同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

图3 上海新建商品住宅供求关系

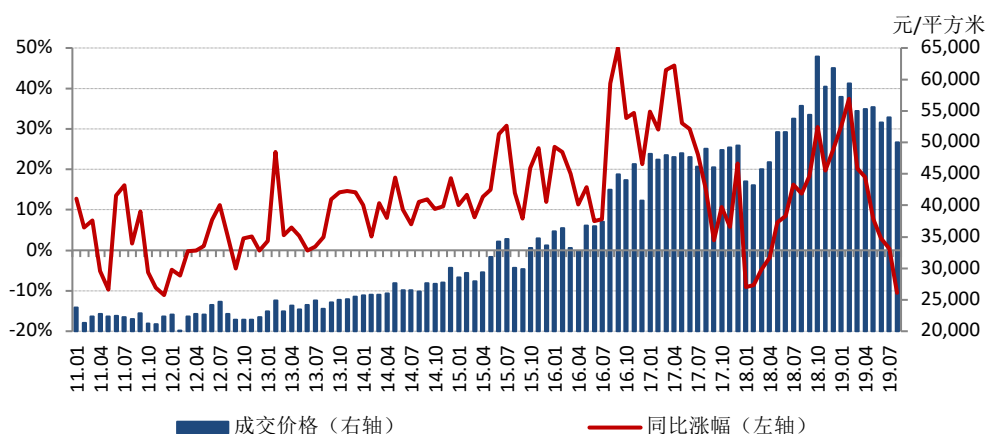


数据来源：CRIC、易居研究院

2、8月新房成交均价环比下跌7.3%

8月，上海新建商品住宅成交均价为49990元/平方米，环比下跌7.3%，同比下跌10.5%。8月新房成交价格延续了自2018年10月以来的下跌态势。新房成交均价主要受成交项目结构影响，本月成交的新房仍集中在外环外，临港新区的奉贤、南汇板块新房成交面积占比最大，因此拉低了整体均价。

图4 上海新建商品住宅成交均价与同比涨幅

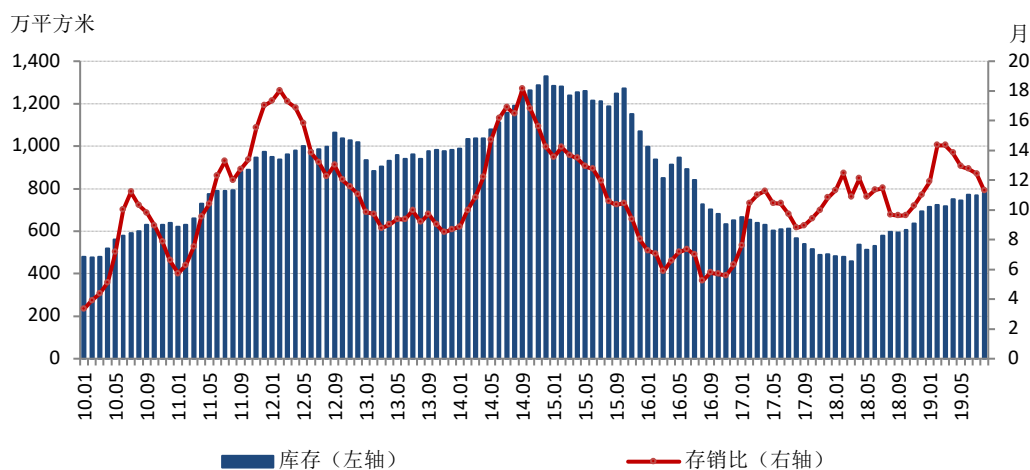


数据来源：CRIC、易居研究院

3、8月存销比为11.3个月

截至2019年8月底，上海新建商品住宅库存为782.0万平方米，环比增长1.8%，同比增长31.0%。存销比方面，8月上海新建商品住宅存销比为11.3个月，比7月下降了1.1个月。观察历史数据，自2019年3月以来，存销比呈现下行态势。存销比目前处于合理区间，上海新房市场供略大于求。

图5 上海新建商品住宅库存变化与存销比



数据来源：CRIC、易居研究院

三、二手房市场：成交量连续5个月环比下降

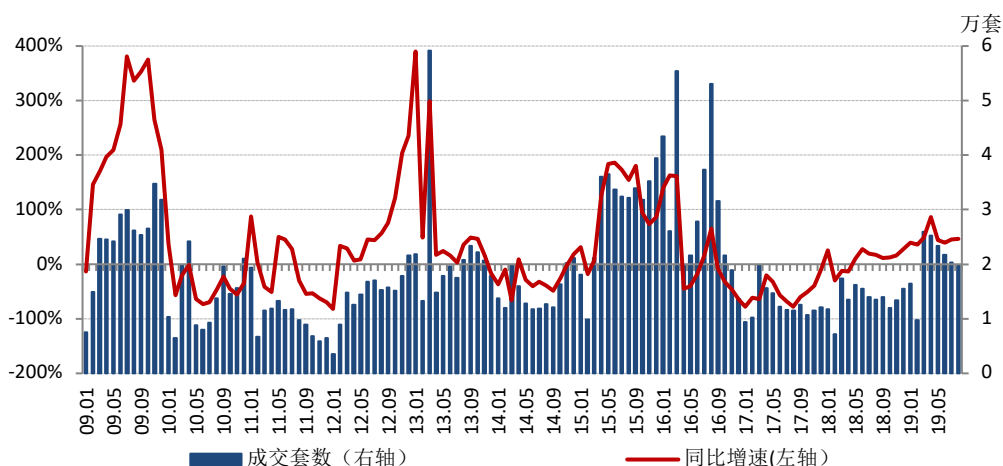
1、二手住宅成交量连续5个月环比下降

8月，上海二手住宅成交套数为19726套，环比下降2.7%，同比增长46.2%。二手住宅成交量连续5个月环比下降，此为今年3月以来首次不足2万套。观察

历史数据，上海二手住宅成交自 2017 年初以来一直处于低位盘整状态，2019 年 1 月二手住宅成交量虽有反弹，但幅度不够大，还未站上强弱分水岭。3 月成交量创下了 2016 年 10 月以来的新高，成交量强反弹，随后 4-7 月成交量持续回落，仍站在强弱分水岭之上。

从成交结构来看，唯远郊二手房成交量环比有所增长。其中，浦东临港新城的成交量在各板块中最高，环比增长 128.8%，购房者中以投资客为主。从全市二手房挂牌来看，挂牌量有所减少且接受议价的行为增多。由此可知，除临港新政导致个别板块出现利好外，全市二手房市场景气度持续减弱，预计 9 月二手房成交量将持续下降。

图 6 上海二手住宅成交量

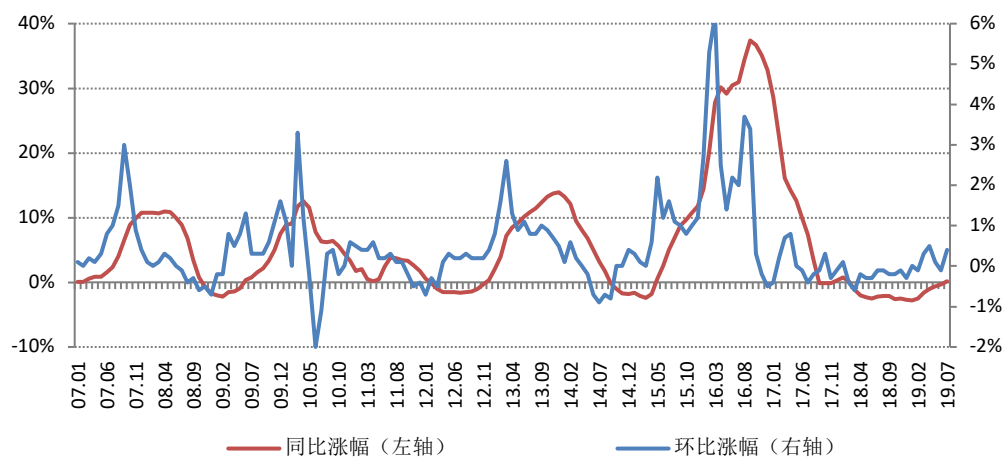


数据来源：易居研究院

2、二手住宅价格环比上涨 0.4%

7 月，上海二手住宅价格环比上涨 0.4%，同比上涨 0.2%。按统计局统计口径来看，受 2018 年“731”会议影响，二手住宅价格自 2018 年 7 月至 2019 年 2 月，连续了 8 个月环比下跌。3 月起环比转负为正，6 月涨幅再度跌回负区间。同比曲线的波动具有一定的周期性，连续两三年同比涨幅在正区间，随后步入负区间。2015 年至 2016 年 10 月，楼市繁荣期二手房同比涨幅不断扩大至过去 12 年来最高点 36.7%，因此房价下跌调整期也较长。随着成交量持续下行，预计后续二手房价格环比大概率下跌。

图 7 上海二手房价格指数



数据来源：国家统计局、易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 姚方

电话：021-60868916

邮箱：yaofang@e-housechina.com

联系方式

地址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传真：021-60868811

网址：<http://www.yiju.org/>

免 责 声 明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。