

2018年第一季度

# 房地产市场分析报告

浦东新区

上海市浦东新区房地产业协会

# 2018 年一季度上海浦东新区 房地产市场报告

上海市浦东新区房地产业协会  
上海市房产经济学会浦东分会

2018 年 5 月 9 日

## 前言

2018年一季度，我国经济发展稳中有进、进中育新，延续了稳中向好的态势，转型升级深入推进、质量效益持续提升，经济发展开局良好。一季度经济运行的特点可以用“稳、新、优、好”四个字来概括，我国经济呈现了平稳运行和质量效益提升互促并进的局面，经济发展的稳定性、协调性、包容性、可持续性在明显增强，为全年经济持续健康发展打下了良好的基础。2018年是我国经济新时代的开局之年，尽管外贸顺差大幅收窄，但经济增速仍维持在6.8%的水平，表明在外部冲击之下，中国经济的内生增长动力依然保持稳健，可见新时代的中国经济已经摆脱对需求侧政策刺激的过度依赖，初步形成了基于供给侧改革红利的新韧性。

从房地产市场方面的情况看，一季度全国商品房销售整体延续了回落态势，在因城施策的差异化调控之下，各地区的行情走势截然不同，包括上海在内的东部地区销售面积同比仍处在下滑通道。不过，随着2018年一季度开始，供应端出现好转、新房推盘量明显回升，上海新房成交也终止了自2017年三季度以来的连续回落走势，环比出现上涨。经历了前期新增供应严重不足的阶段后，市场上也同样积压着较大的潜在需求，尤其在新房价格普遍回归合理的情况下，性价比同地区的二手住房会更高，因此这部分需求易被市场快速消化，从而迎来一波回温的行情。当前市场供不应求的态势仍在延续，因此未来新增供应仍需维持一定的节奏才能使市场更为健康的运行。再看二手住房市场，在迎来传统的学区房成交旺季以及新房市场的带动下，行情回升的力度较新房更大，而价格仍维持较为平稳的走势，目前相当一部分上家的心态开始转变，二手住房价格受到来自新房市场的牵制作用开始显现，以价换量使得行情重新回暖。

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，浦东新区房地产业协会委托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》，经浦东新区房地产业协会审核后，报相关部门。经过不断努力，《浦东新区房地产市场报告》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2018年一季度《浦东新区房地产市场报告》。如有不当之处，敬请指正。

# 目 录

一、宏观环境分析 .....	1
(一) 宏观经济运行情况.....	1
(二) 房地产市场状况.....	3
二、楼市政策环境分析 .....	6
(一) 中央新出台楼市政策简析.....	6
(二) 地方出台的楼市新政简析.....	8
三、土地市场分析 .....	10
(一) 经营性土地市场.....	10
(二) 住宅用地市场.....	11
(三) 商办用地市场.....	12
(四) 含住宅的综合用地市场.....	14
四、住宅市场分析 .....	17
(一) 商品住宅市场.....	17
(二) 二手住房市场.....	25
(三) 季度市场关注.....	32
五、商办市场分析 .....	37
(一) 全市商办市场.....	37
(二) 浦东新区商办市场.....	39
(三) 浦东北片区、南片区商办市场.....	42
结束语 .....	45
附 录 .....	46

## 一、宏观环境分析

### (一) 宏观经济运行情况

#### 1、2018年一季度全国、上海经济运行均迎来良好开局

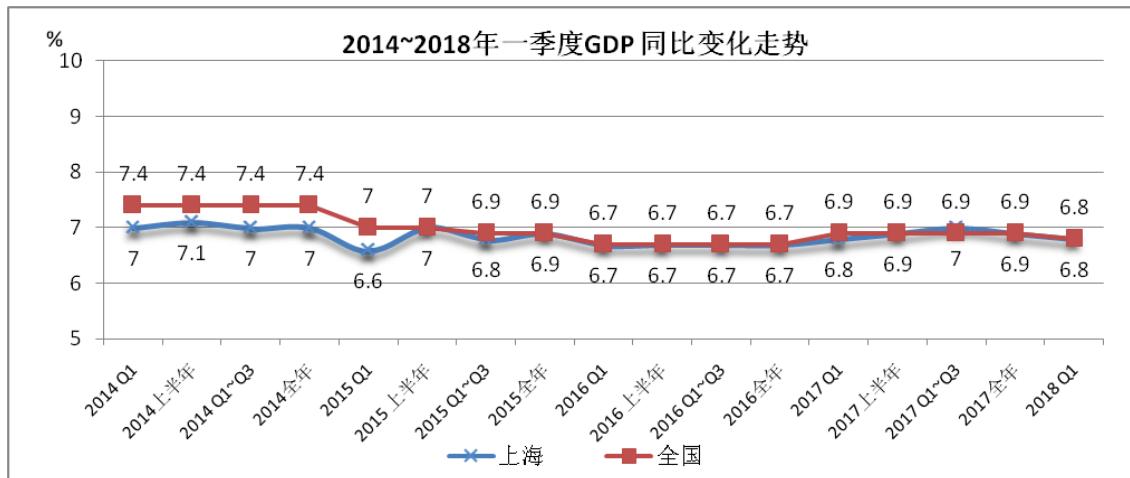
2018年一季度，我国经济发展稳中有进、进中育新，国民经济延续了稳中向好的态势，转型升级深入推进、质量效益持续提升，经济发展开局良好，呈现出了平稳运行和质量效益提升互促并进的局面。

据初步核算，一季度国内生产总值 198,783 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.8%，虽较 2017 年同期下滑 0.1 个百分点，但已高于全年预期水平。当季，我国经济运行主要体现出稳、新、优、好的特征。“稳”主要体现在经济增长平稳、物价稳定、国际收支基本平衡的良好运行格局，当前 GDP 增速已经连续 11 个季度稳定在 6.7%~6.9% 的区间内，同时就业稳步扩大，一季度外出务工农村劳动力总量同比增加 1.1%，均是经济稳定运行的重要标志；“新”主要表现在创新驱动效应明显，一季度战略性新兴产业增加值同比增长 9.6%，网上零售额、快递业务量分别增长 35.4% 和 30%，其中前者的增速较上一个季度增长了 3.3 个百分点，电子商务保持了较好的态势，同样表明内生需求不断增加；“优”主要表现在经济结构进一步优化，一季度服务业对经济增长的贡献率达到 61.6%，贡献率高于第二产业 25.5 个百分点，此外最终消费支出对经济增长的贡献率高于资本形成总额的贡献率，表明消费的基础性作用继续增强；“好”主要表现在企业效益持续改善，居民收入稳步增加，绿色发展积极推进，其中一季度，全国居民人均可支配收入 7,815 元，同比名义增长 8.8%，扣除价格因素实际增长 6.6%。

2018 年我国经济开局平稳、符合预期与近一个时期的政府政策红利效应相关，也与新发展理念下的改革深化和发展动能转换有很大关联，经济结构转型升级趋势明显，第三产业对 GDP 贡献率超过六成、消费支出贡献率超过七成，当前我国经济运行具有消费回暖、投资回升、结构有所改善等主要特征。

再看上海方面，据初步核算一季度全市生产总值 7,863.4 亿元，按可比价格计算，比 2017 年一季度增长 6.8%，且增速与 2017 年一季度持平。其中，第一产业增加值 17.82 亿元，增长 12.5%；第二产业增加值 2,317.73 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 5,527.85 亿元，增长 7.0%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 70.3%，第三产业增加值占全市生产总值的比重为 70.3%。总体而言，一

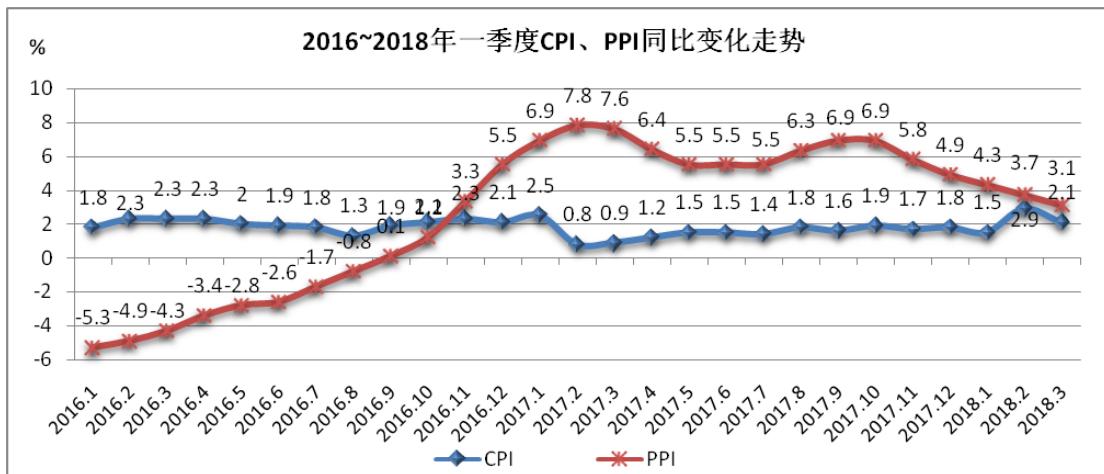
季度全市国民经济延续稳中向好发展态势，转型升级稳步推进，新旧动能协同发力，质量效益不断提升，经济运行开局良好，为完成全年发展预期目标打下了扎实基础。



## 2、一季度我国物价形势总体稳定

2018年以来我国持续推进供给侧结构性改革，逐渐理顺重要领域价格形成机制，不断优化高质量发展环境，市场供需保持基本平衡，物价运行总体稳定，既说明国民经济总体运行较为健康，也为国民经济健康发展提供了良好的宏观环境。

具体来看，2018年以来CPI月度涨幅有所波动，但总体平稳，一季度我国CPI同比2017年一季度上涨了2.1%，延续了温和上涨态势，季度内各月的涨幅分别为1.5%、2.9%和2.1%，涨幅的波动主要受食品价格变动的影响，其中2月因春节因素需求增加但同时受天气因素影响，供应减少使得当月食品价格环比上涨，而3月份随着需求回落及天气因素转好，供需达到新的平衡，食品价格迅速回落从而使得CPI涨幅也相应回落。再看PPI方面的情况，总体看，一季度PPI比2017年同期上涨了3.7%，但涨幅较2017年四季度回落了2.1个百分点，从季度内各月的情况看，涨幅呈逐渐走低的态势，一季度PPI涨幅属于从高位正常回落、涨势趋于平稳，从影响价格上涨的因素看，一方面去产能、调结构、提升供应质量取得明显成效，另一方面宏观经济稳中向好，投资和消费需求保持较快增长，供需关系不断改善。



## (二) 房地产市场状况

### 1、2018年一季度全市房地产投资情况

2018年一季度，全市房地产投资迎来了较为良好的开局，开发投资总额同比增长了4.6%，增幅较2017年同期缩小了4个百分点。分类型来看，住宅的投资增速最快、达到14.1%，增幅较2017年同期扩大约10个百分点；办公楼的投资增速则由负转正，商业用房的增速出现了较明显的下滑。

#### 2018年一季度全市房地产投资情况

类型	金额(亿元)	同比增长(%)
住宅	491	14.1
办公楼	162.36	7.0
商业用房	114.19	-21.3
总计	909.39	4.6

### 2、2018年一季度浦东新区房地产投资情况

2018年一季度，浦东新区房地产投资表现整体较为平稳，总投资额为248.52亿元、同比小幅增加1.7%，增幅较2017年缩小了13.4个百分点。区域整体投资增速的回落，主要是受商业用房投资下滑的影响，一季度商业用房投资总额仅27.75亿元、同比减少32.1%，其余各类房地产的投资均呈现正增长态势，表现好于2017年一季度，其中住宅类投资增速达到12.1%、扭转了2017年一季度负增长的局面。

### 2018 年一季度浦东新区房地产投资情况

类型	金额 (亿元)	同比增长 (%)
住宅	125.84	12.1
保障性住宅	32	7.2
办公楼	51.14	9.2
商业用房	27.75	-32.1
总计	248.52	1.7

### 3、2018 年一季度浦东新区房地产开发情况

2018 年一季度，浦东新区房地产的施工量整体出现下滑，表现不及 2017 年同期。各类房地产中，仅保障性住宅有小幅增长，其余均为负增长，尤其是办公楼和商业用房，施工量的下滑较为明显，而住宅类整体的降幅与 2017 年一季度基本持平。

### 2018 年一季度浦东新区房地产施工情况

类型	面积 (万平方米)	同比增长 (%)
住宅	1,524.68	-8.8
保障性住宅	715.36	1.5
办公楼	603.22	-9.6
商业用房	315.26	-24.2
总计	3,026.52	-11

从竣工情况看，整体表现不及 2017 年同期，竣工总量同比增速由正转负。2018 年一季度仅保障性住宅与办公楼维持了正增长态势，其中保障性住宅的增速更是接近 200%，而办公楼的竣工量增速则较 2017 年一季度缩小了 287.9 个百分点。

### 2018 年一季度浦东新区房地产竣工情况

类型	面积 (万平方米)	同比增长 (%)
住宅	203.62	-8.1
保障性住宅	95.55	199.2
办公楼	109.68	10.5
商业用房	40.34	-19.1
总计	412.04	-10.5

总结：2018 年一季度，我国经济发展稳中有进、进中育新，国民经济延续

了稳中向好的态势，转型升级深入推进、质量效益持续提升，经济发展开局良好。尽管年初以来，全球经济复苏遭遇一系列挑战，但一季度我国经济运行依旧延续了 2017 年四季度的平稳势头，内生增长动力保持强劲，最终消费支出对经济增长的贡献率高于资本形成，这一稳定增长表现是在中国加速外贸再平衡的背景下实现的，主要得益于前两年供给侧改革的攻坚克难，优化供给深层激活了国内需求，我国经济发展正从外贸拉动型转向内生增长型，增长主引擎正从投资端转向消费端，新时代我国经济已逐渐摆脱对需求侧政策刺激的依赖，初步形成了基于供给侧改革红利的新韧性，正为高质量发展奠定坚实基础。

## 二、楼市政策环境分析

### （一）中央新出台楼市政策简析

#### 1、住建部辟谣政策松绑，多策略助攻楼市调控

近期媒体铺天盖地关于兰州“松绑”住房限购、合肥取消住房限价、成都等地借人才落户“放松”调控的报道搅动了市场的敏感神经。对此，住房和城乡建设部有关负责人在 1 月 16 日的媒体通气会上表示，兰州等地调控松绑系误读，我国坚持房地产调控目标毫不动摇。

近三个月内，全国有近 20 个城市与地区加入了“抢人大战”，仅 1 月 9 日当天，就有天津、青岛、南京三城集中打响新年人才争夺战的第一枪。综合这些密集发布的新政来看，重头戏和共同点就是通过定向放宽购房资格留住人才，由此不禁会令民众联想，低门槛留人才的背后，松绑调控吸引购房者或许才是终极目标。不过，一系列的市场微调仍然在为楼市平稳运行保驾护航，比如多个城市已悄然上浮了房贷利率，以最近处于舆论风口浪尖的兰州为例，多家银行已陆续在基准利率的基础上，上调了首套房贷的利率、幅度约在 5%-10%，二套房上调利率更达到约 20%。

2017 年底召开的中央经济工作会议上已经提出，在货币政策方面，稳健中性仍是 2018 年全年的取向，目标是要切实管住货币供给总闸门、维护流动性合理稳定和有效控制宏观杠杆率。因此预计未来房贷政策方面也难有松动的空间，整体看，2018 年的房贷政策仍将延续 2017 年偏紧的态势，房贷相对而言会向首套刚需及改善型需求倾斜，投机投资炒房仍将被严厉遏制。综上所述，尽管部分城市、地区的楼市调控呈现出极具针对性的微调措施，但防范市场出现非理性行情的手段依旧严格，未来市场并不存在因政策“松绑”而大幅回暖的基础。

#### 2、市政府将不再垄断住房用地

1 月 15 日，国土资源部部长姜大明透露，我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。政府将不再是居住用地唯一提供

者。

在国土资源部部长透露的信息中市场反响最大的要数“我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法”，因为目前我国住宅用地的供应渠道是被政府垄断的，而在这一消息出来后这种局面或有可能被打破。若非房地产企业土地按规定转为住宅用地成功实施，则能在盘活企业存量用地的同时，也可为住宅用地入市提供多主体供应，这将是供给侧改革中的一个重大变化。

不过需要注意的是，这里指的是住宅用地，而并不是商品住宅用地，且转变为商品住宅用地的概率极低，因为如果放开口子，将对楼市带来巨大的冲击，而转变为租赁住宅用地的可能性较高，由于目前正处于培育建设租赁住宅市场的加速期，在确保商品住宅用地和保障性用地稳步增长的同时，还需要加大租赁住宅用地的入市；在政府原本供应和试点农村集体经营性用地建设租赁住房基础上，再积极盘活此类非房地产企业的存量土地，将使租赁住宅用地供应更有保障，这对诸如上海这样的一些土地增量市场有限的大城市而言意义重大。

### 3、用地指标跨省调剂机制将建立，全部收益用于脱贫攻坚

3月5日，十三届全国人大一次会议在人民大会堂开幕。国务院总理李克强在政府工作报告中提出，改进耕地占补平衡管理办法，建立新增耕地指标、城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂机制，所得收益全部用于脱贫攻坚和支持乡村振兴。

2017年11月国土部就印发了《关于支持深度贫困地区脱贫攻坚的意见》，其中提出“深度贫困地区节余的增减挂钩指标在东西部扶贫协作和对口支援框架内跨省域流转使用的，由深度贫困地区所在省份，根据扶贫开发和长远发展需要，在不破坏生态环境的前提下，合理安排拆旧复垦规模，妥善安置搬迁人口，合理分配和规范使用节余指标收益”。当时该文件就被认为是政府要重启指标跨省流转的转折点。

此次在政府工作报告再被提及，故开启增减挂钩节余指标跨省域流转基本是板上钉钉，这将会为双方带来互惠互利的双赢效果，对于贫困地区而言，土地指

标流转的市场范围将得到扩大，因此其议价能力可以得到加强，带来更高的收益，扶贫成效就会越为显著；另一方面，对于对口支援的发达地区，可以缓解其土地资源极度紧张所带来的各种问题，稳定城市的高速发展。

不过为了防止交易指标滥用、“占优补劣”、大量耕地流失等问题出现，政府部门对于土地整理和复垦过程的监管应该更趋严格，同时建立统一的指标交易平台和系统，保证交易过程的市场化。

## （二）地方出台的楼市新政简析

### 1、“户口老赖”可被强迁，上海修订常住户口管理规定

上海公安日前公布《上海市常住户口管理规定》全文，对上海户口管理问题做了明确规定。房产交易后，现权利人或者承租人申请将房屋内原有户口迁出，房屋所在地公安派出所对拒不迁出或者无法通知的可直接将其户口迁至社区公共户。新户口管理规定将于5月1日起实施。

长久以来在二手房交易中一直存在卖家不迁户的难题，按照现行法规条款，公安机关无法强制将原房主的户口迁出，仅能在当事人自己提出迁移申请的情况下办理户口迁出手续，另一方面法院只管“民事交易”，而迁户口属于“行政管理”，公民根本没有诉权，所以要求卖房人迁户口的诉讼，几乎不会被受理，因此这已经成为房产交易过程中的一个管理漏洞，也是购房者购买二手房时存在的一个隐患。

户口能否顺利迁入关系到购房者的医保、社保等切身的民事权利，尤其是对“学区房”的购买者，目前多个区已经出台入学政策，要求“五年一户”以及要满足对应入户籍的时间年限，若卖房者不肯迁出户口将影响购房者子女户口的迁入及入学，造成社会矛盾。

因此这次新《上海市常住户口管理规定》恰好解决了这个顽疾，那些交易完成后不肯将户口迁出的“老赖”将被强迁至社区公共户，让购房者顺利入户，完整的保护了购房者的房屋物权价值，促进上海二手房交易市场环境更规范。

## 2、中国局部楼市政策微调，现“一城多策”

2018年开年，兰州、南京等城市购房政策出现局部的松动和微调。兰州取消部分地区的限购且继续限购的区域不再提供社保证明和纳税证明；南京则是针对高层次人才松绑限购，即允许研究生以上学历及40岁以下的本科学历人才凭毕业证书，先落户南京后就业，同时高层次人才在南京买首套房不再受户籍限制。

2018年以来，中国房地产市场可能会在“房住不炒”的主基调下，出现“一城多策”的新方向，以保证“去库存”和“防投机”的调控实施得更为精准。以兰州为例，其对部分区域取消限购，其实重点在于松绑部分非核心区域的限购，但同时仍对这些区域采取限售措施，即取得产权证后满三年方可上市交易，偏远地区的调控由限购转为限售，源于当地楼市热度主要集中在市区，而远郊区及郊区的去库存周期仍然较长，故对郊区购房政策适度放宽，并且还是避免了投资投机需求大量外移的风险隐患。南京方面，此次放宽了落户标准，使得此前受到限购令制约的非户籍居民家庭获得了在该市的购房资格，将向市场引入大量的刚需。

值得注意的是，当前政策松动的城市均属于局部微调，仅针对部分人群或区域放松限购，其目的主要在“引进人才”与“去库存”的两大方面，理论上与楼市调控去投资投机化的目的并不相悖，未来楼市调控或将告别“一刀切”的模式，其想要达到的效果，无疑是维护楼市更为平稳、健康的运行。不过，当前楼市政策微调对民众的预期势必将产生一定影响，故实施效果如何还有待时间来检验。

**总结：**2018年以来，在坚持“房住不炒”主基调不变的前提下，各地相继出台房地产调控具体措施，根据实际情况各有侧重，全国房地产市场开启新一轮调控，本轮调控成为2016年“930”政策后掀起的第五轮楼市调控，一季度内，全国主要城市出台房地产调控已近80次。整体来看，2018年出台的各项楼市调控举措，其共性体现在“短期调控目标不变”，在“房住不炒”的基础上加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，各地出台的调控均是为了遏制房价过快上涨，从而保障和促进房地产市场的健康平稳发展。值得注意的是，如今楼市调控已逐渐摆脱了过去“一刀切”的模式，不少重点城市更将其与人口红利政策相结合，鼓励并支持部分高端优秀人才购房，从而也体现出了有保有压的效果。

### 三、土地市场分析

#### （一）经营性土地市场

##### 1、全市一季度经营性用地情况

2018 年一季度，本市经营性用地总共出让供应 44 幅土地，环比 2017 年四季度减少 32.31%，同比 2017 年一季度增加 41.94%；供应面积总共为 197.48 公顷，与 2017 年同期相比上涨 68.44%。在保障性用地和租赁住房用地的共同支撑下，一季度经营性用地总体供应水平明显优于 2017 年同期。

2018 年一季度本市经营性用地总共成交 41 幅，环比减少 35.94%、同比增加 41.38%。成交面积为 180.06 公顷，环比减少 36.92%、同比有 55.87% 的涨幅。一季度土地出让金为 277.79 亿元，相比 2017 年同期增加了 11.65%。整体供应回暖以及商办用地的发力，带动经营性用地交易量和土地出让金同时上涨。

##### 2、浦东新区一季度经营性用地情况

2018 年一季度出让经营性用地 11 幅，环比 2017 年四季度下滑 54.17%，占全市出让地块数的 25%；出让总面积为 75.21 公顷，环比减少 32.75%，占全市出让面积的 38%。

浦东新区一季度成交 11 幅经营性用地，环比 2017 年四季度减少 52.17%，占全市成交地块幅数的 27%；成交总面积为 75.21 公顷，环比减少 30.3%，占全市总量 42%；土地出让金总额为 171.12 亿元，环比增加 13.69%，占全市土地出让金总额的 62%。



## (二) 住宅用地市场

### 1、全市一季度住宅用地概述

本市一季度住宅用地供应 24 幅，出让面积 118.2 公顷，在经营性用地总供应的占比中达到 60%。其中，商品住宅用地无新增用地入市；租赁住房用地供应 10 幅地块，出让面积为 23.51 公顷，环比下滑 48.49%；而保障性用地供应出让 14 幅，出让面积为 94.69 公顷，同比增加 144.87%。



从成交情况来看，本市一季度共成交住宅用地 24 幅，成交面积 118.2 公顷，占经营性用地总量比重为 66%。其中，商品住宅用地成交为零。租赁住房用地成交 10 幅地块，同比回落 33.33%，成交面积在 23.51 公顷，环比下跌 48.49%；保障性用地成交地块 14 幅，同比减少 40%，成交面积为 94.69 公顷，同比增加 144.87%。

## 2、浦东新区一季度住宅用地概述

浦东新区一季度住宅用地总供应量为 6 幅，面积 43.99 公顷，占全市住宅用地供应总量达 37%。其中，商品住宅用地和租赁住房用地无新增供应入市；本季度浦东新区供应保障性用地 6 幅，共计 43.99 公顷。



从成交面积看，浦东新区一季度住宅用地成交面积 43.99 公顷，占全市住宅用地成交总量 37%。其中，商品住宅用地、租赁住房用地无成交；保障性用地成交 6 幅地块，成交面积为 43.99 公顷，出让金为 30.55 亿元。

### （三）商办用地市场

#### 1、全市一季度商办用地概述

本市一季度商办用地总供应 18 幅，同比增加 157.14%，出让面积为 78.13 公

顷，同比增加 690.79%；而一季度共成交商办用地 15 幅，同比上涨 114.29%，成交面积为 60.71 公顷，同比增加 539.73%。土地出让金总额为 186.09 亿元，环比增加 338.37%，同比上涨 342.54%；土地成交平均地价为 30,652 元/平方米，环比上升 38.13%、同比下滑 30.82%。



## 2、浦东新区一季度商办用地概述

浦东新区一季度出让商办用地总计 5 幅（1 幅为浦东北片区地块，其余均为浦东东南片区地块），占全市该类用地总供应的 28%。供应面积 31.23 公顷，占全市商办用地供应面积达 40%。一季度成交商办地块 5 幅，占全市成交比重 33%；成交面积为 31.23 公顷，土地出让金为 140.57 亿元，占全市总量分别为 51%、76%。土地成交平均地价为 45,011 元/平方米。



#### （四）含住宅的综合用地市场

##### 1、全市一季度含住宅的综合用地概述

本市一季度含住宅的综合用地总供应 2 幅，同比增加 100%，出让面积为 1.14 公顷，同比减少 27.85%；成交地块为 2 幅，同比增加 100%，成交面积为 1.14 公顷，同比减少 87.22%。土地出让金总额为 4.79 亿元，同比减少 78.66%；土地成交平均地价为 42,017 元/平方米，同比上涨 66.95%。



## 2、浦东新区一季度含住宅的综合用地概述

浦东新区一季度含住宅的综合用地无出让成交。



## 3、热点地块

松江两办公用地受市场热捧

一季度土地整体交易市场相对平淡，不过松江区的两幅办公用地的表现较为亮眼，这两幅地块分别为：

松江区中山街道国际生态商务区 7-2 号（新城 C 单元 28-03）地块，四至范围：东至 7-3 号地块，南至中星东路，西至 7-1 号地块，北至广富林路，土地用途：办公楼，出让面积：9298.9 平方米，建筑面积：35335.82 平方米，容积率 3.8，起始总价 12550 万元，楼板底价 3552 元/平方米。

松江区中山街道国际生态商务区 7-3 号（新城 C 单元 28-04）号地块，四至范围：东至茸惠路，南至中星东路，西至 7-2 号地块，北至广富林路，土地用途：办公楼，出让面积：9162.1 平方米，建筑面积：32983.56 平方米，容积率 3.6，起始总价 12040 万元，楼板底价 3650 元/平方米。

从公告信息上看，两地块为相邻地块且面积都不大，重点是两地块的出让楼板底价较低，都不足 4 千元/平方米，故也为高溢价成交埋下了伏笔，而最后自然人陈传武和王晓鸥以 2.32 亿的总价竞得 7-2 号地块，溢价率 84.46%；另外上海飞科置业有限公司以 2.64 亿元夺得 7-3 号地块，溢价率 119.60%，这也是

今年以来土地市场中的溢价率新高。

从区位看，地块坐落于松江国际生态商务区内，该区域总用地面积 4.14 平方公里，规划容纳 4.6 万人的居住生活空间，将以“生态与低碳”为关键词，融文化娱乐、产业服务、生活居住于一体，发展成为以“生态商务”为主导功能，融文化娱乐、商业服务、生活居住等功能于一体的复合型综合城区。区域内具有良好的规划前景，同时建设进度稳步开展。地块距离轨道 9 号线最近站点直线距离超 2 公里，出行便利度一般。

根据出让预合同显示，地块建成后，功能业态要求引入企业总部、科研中心、企业办公为主。地块由受让人统一开发、统一进行业态规划，建成后还须统一招商、运营和物业管理，全部自持，对于拿地企业具有较高的要求。

**总结：**2018 年一季度本市经营性用地市场从整体供求量上均超 2017 年同期水平，其中保障性用地和商办用地的发力为主因。一季度中政府并未推出商品住宅用地入市，因此住宅用地交投市场以保障性用地为主，租赁住房用地为辅，在促进整体交易体量回升的同时，住宅用地出让金和成交地价也出现不同程度的下滑；而商办用地季度挂牌量显著回升，带动成交上扬，并且不乏多幅热门地块受到市场追逐而以高溢价成交。浦东新区经营性用地市场走势同步于全市，保障性用地为市场交投主体，商办用地在龙阳路大体量地块的支撑下，季度整体供求也大幅提升。

根据此前的《上海市住房发展“十三五”规划》，本市商品住宅用地供应计划量要高于前几年的平均水平，而一季度并未有商品住宅用地挂牌，故后期大概率会加快商品住宅用地的供应节奏；同时随着租赁住房市场建设进度的加速，租赁住房用地的供应将保持稳步上升的趋势；另外在商品住宅用地拿地门槛高企的影响下，商办用地的市场关注度逐步升温且优质地块的争夺较为激烈，预计后期仍会出现多幅高溢价地块成交。

## 四、住宅市场分析

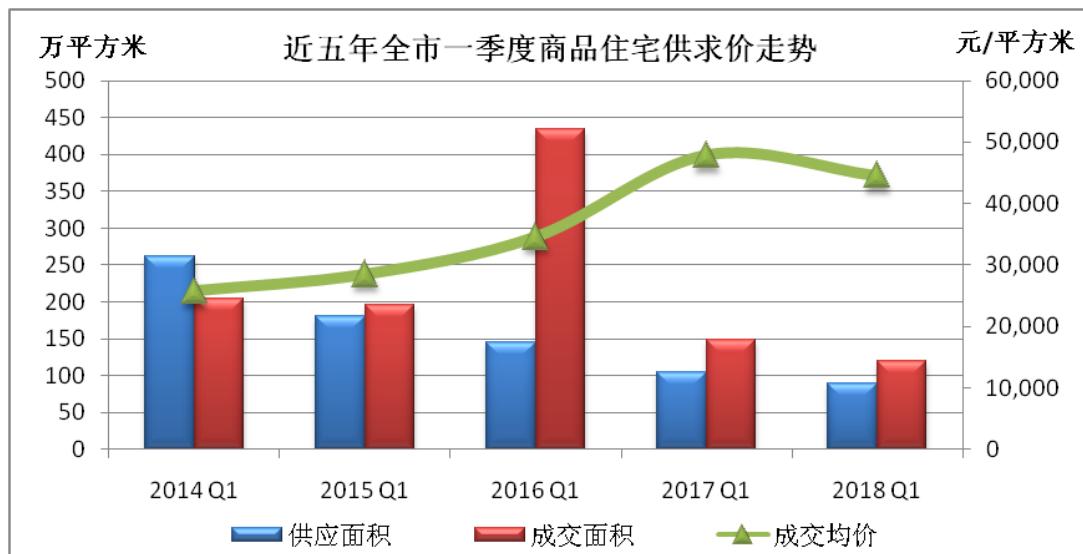
### (一) 商品住宅市场

#### 1、一季度全市商品住宅市场

##### (1) 综述

2018 年一季度，全市商品住宅新增供应量为 90.08 万平方米、同比减少 14.17%；成交量为 119.27 万平方米、同比减少 20%；成交均价为 44,487 元/平方米、同比下滑 7.08%。

从历史同期情况看，2018 年一季度商品住宅市场行情整体仍处在下行通道，新增供应、成交量双双小幅下滑，不过降幅相较 2017 年同期已明显收窄，表明市场已处在平稳的低位运行阶段。值得注意的是，本季度成交均价同比出现了较为明显的下滑，在当前预售证监管较为严格的大背景下，上市的新盘定价更为合理，部分地区甚至出现一二手房价格倒挂的情况，且取得预售证的多为外围远郊的中低端刚需项目，高端项目基本暂且退场，由此造成了商品住宅市场均价水平的整体下滑。



从 2017 年以来的季度走势情况看，2018 年一季度商品住宅的新增供应呈明显放量的态势，总量环比 2017 年四季度激增了 217.22%，达到 2017 年以来的第三高位，成交量环比也小幅增加了 1.57%，可见涨幅并不及新增供应，主要是由于季度内有四成的新增供应均在 3 月份释出，其中更有部分项目在季度末推盘，交易时间并不充分故未能及时转化为成交。成交均价维持了稳中有降的态势，环

比下跌了 9.62%。整体来看，一季度上海商品住宅市场的供求量双双止跌回升，2018 年开局表现较为积极，不过供不应求的态势仍在延续，当前楼市调控的定调依旧趋严，开发商积极应对、以价换量的情况或增多，市场新增供应端或将进一步放开，以改善供不应求的态势，本季度全市商品住宅的供需比为 0.76:1，是 2017 年三季度以来供需最接近平衡状态的一个季度。



## （2）热点板块

2018 年一季度，从全市商品住宅成交量前十的板块情况看整体与前期基本相当，即大多为外围远郊刚需板块。上榜板块中，南桥板块、长兴岛板块、大古美梅陇板块及南翔板块的成交量上涨较快，其中长兴岛的成交量环比、同比涨幅最大，成交排名大幅攀升表现抢眼。

除此之外，南桥板块以绝对优势占据成交榜单首位，取代了传统供求大区嘉定新城板块。本季度板块内有大量新增供应释出，总量为 12.06 万平方米、环比激增 225.8%，成交量相应得到提振，环比、同比分别增加 170.99% 和 389.28%，当季板块的主力供求项目为桐南美麓和中粮南桥半岛，两者均在一季度有新房源上市并双双售罄，取得了颇为良好的销售回报，两者均价基本持平、均在 3.66 万元/平方米左右，当前板块内的新房供应相对有限、难以满足地区内改善型刚需的购房需求，此番桐南美麓和中粮南桥半岛推出的均为中小套型产品，且定价合理故能迎合相当一部分客群需求。

大古美、梅陇板块是榜单上唯一处在外环线以内的板块，该板块已鲜有新增供应释出，一季度板块凭借同济华城单个项目的供应与成交，令板块迎来了久违

的行情。此次同济华城为首次面世的新盘，季度内新增供应房源 266 套、合计 31,077 平方米，房源已于季度内全部售罄，成交均价为 68,854 元/平方米，较周边同样在售的板块标杆项目万源城，其具有明显的价格优势，且项目距轨交站点非常近、周边各类生活配套较为齐全，故获得了购房者的青睐。

从上述热门板块的情况看，在经历了前期新增供应管控的阶段后，如今定价合理的刚需产品纷纷上市，使得前期积压的购房需求终于获得了释放途径，不少项目都取得了颇为良好的销售回报，足见市场潜在需求仍然颇为旺盛。

### 2018 年一季度全市商品住宅成交面积前十板块

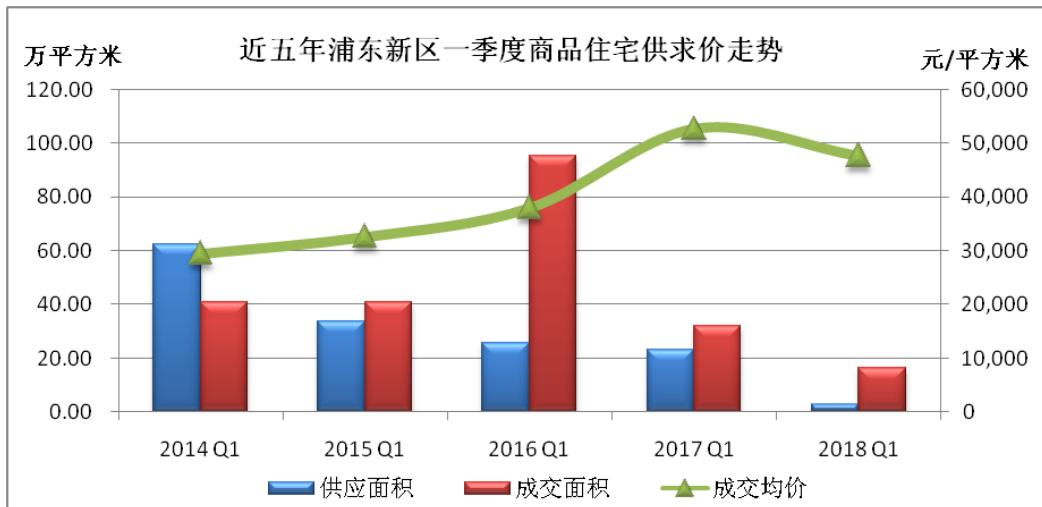
排名	板块	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	南桥板块	122,240	1,180	36,194	44.24
2	嘉定新城板块	101,997	932	34,286	34.97
3	青浦镇板块	93,883	883	41,101	38.59
4	长兴岛板块	82,543	793	28,274	23.34
5	惠南板块	45,671	443	29,725	13.58
6	松江新城板块	39,651	431	39,826	15.79
7	大古美、梅陇板块	39,619	279	71,175	28.20
8	南翔板块	39,091	402	46,002	17.98
9	临港新城板块	36,945	365	25,074	9.26
10	西北区板块	36,038	348	27,881	10.05

## 2、一季度浦东新区商品住宅市场

### (1) 综述

2018 年一季度，浦东新区的商品住宅市场供求整体处在较低位，新增供应量为 3.05 万平方米、同比减少 86.78%；成交量为 16.17 万平方米、同比减少 49.77%；成交均价为 47,667 元/平方米、同比下降 9.7%。

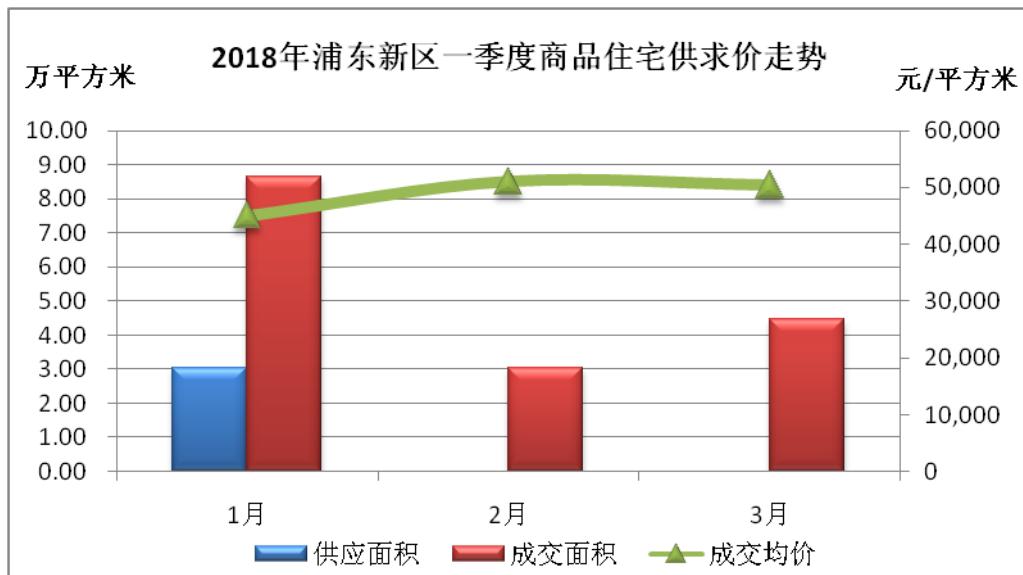
本季度，浦东新区商品住宅的行情处在历史同期的最低位，与全市相比，区域的新增供应量同比降幅扩大了 72.61 个百分点；成交量的同比降幅则扩大了 29.77 个百分点，可见当前区域的新增供应量力度仍显不足。值得注意的是，成交均价同样呈现下滑态势，与全市保持了相一致的走势。



从 2017 年以来各季度情况看，2018 年一季度浦东新区的商品住宅市场行情依旧延续了前期的下行态势，新增供应量、成交量环比分别减少了 65.45% 和 26.39%，走势与全市情况相背离。本季度，区域的供需比仅为 0.19:1，新增供应不足的情况依旧显现，且供需比较 2017 年四季度进一步下滑，且供不应求的态势较全市更为严重。不过，均价走势较为良好，平稳回落的态势，环比降幅为 15.84%，较全市扩大约 6 个百分点。



从一季度各月的情况看，浦东新区当季的新增供应全部来自于 1 月，2、3 月均为零供应，也正是受到供应的提振，1 月成交量也达到季度内的最高点。一季度，整个区域仅一个项目有新增供应，即南片区惠南板块的盛世荟庭，该项目成为区域的销冠项目，鉴于其均价相对较低，故使得区域均价受到了明显的结构性下调的影响。



## （2）热点板块

2018年一季度浦东新区成交前十板块中，南片区上榜的板块量较2017年四季度多出一个，且成交量占据前三位的依旧为南片区的惠南、临港新城和周康板块。

本季度，唯一有新增供应的惠南板块，其成交量也占据区域内的首位、同比增加34.3%，板块的绝对主力成交项目为上述提到的盛世荟庭。该项目于1月中旬首次取得预售证，房源总量为306套、合计30,536平方米，一季度共成交292套，截至5月初房源已基本售罄，项目主推小户型产品，此次推出两房面积约83-85平方米、占房源总量约26.8%；三房面积约93-117平方米、占房源总量约73.2%，整体成交均价约30,282元/平方米，仅略高于周边在售的远洋万和四季，不过从位置上看，项目距轨交16号线惠南站约1.5公里、较远洋万和四季明显更近，区位优势相对更为明显。

排列第二的临港新城板块，其成交量环比不减反增，环比涨幅达到56.26%，与区域整体走势不一致，主要是由于2017年末的供应量集中在本季度转化为实际成交所致。板块主力成交项目为2017年四季度首次取得预售证的东方颐城，截至4月底项目整体去化率为66%，其中公寓产品的去化率已超过90%，而联排、叠加别墅的去化率仅为10%，可见当前市场环境下，普通刚需仍是主流。

受到新增供应不济的影响，榜单上北片区板块的成交量明显不及南片区，且成交量环比、同比双双下滑，而成交均价走势则普遍平稳，仅花木、北蔡板块

的均价同比上涨了 39.75%。花木、北蔡板块一季度成交量最多的为大华锦绣华城，共计成交 21 套房源、均价 127,737 元/平方米，水平较前期有所上浮，主要是由于季度内集中成交了多套高单价的联排别墅产品，从而造成了价格的结构性上调。

**2018 年一季度浦东新区商品住宅成交面积前十板块**

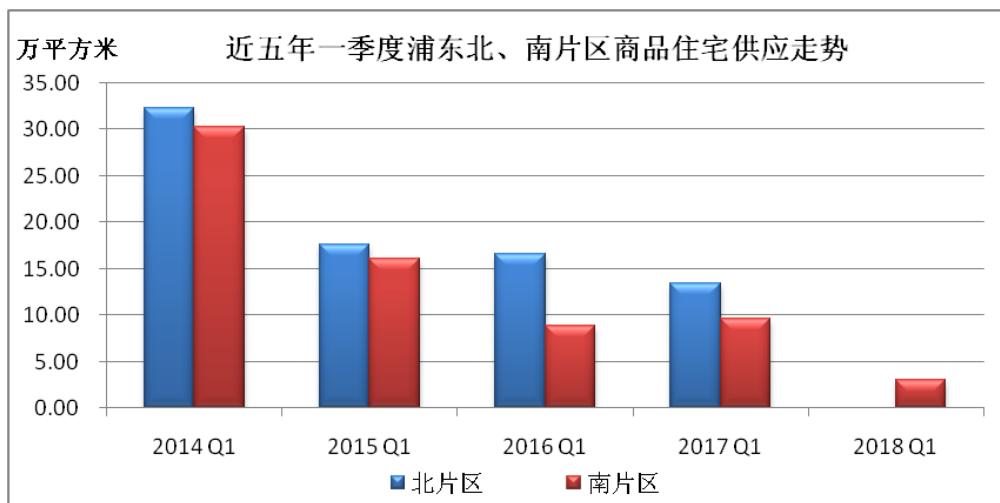
排名	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	惠南板块	45,671	443	29,725	13.58
2	临港新城板块	36,945	365	25,074	9.26
3	周康板块	24,781	176	44,183	10.95
4	曹路板块	11,400	73	57,408	6.54
5	花木、北蔡板块	7,978	42	99,338	7.92
6	世纪公园板块	6,363	30	106,719	6.79
7	大三林板块	4,293	21	78,698	3.38
8	祝桥板块	3,863	26	32,597	1.26
9	川沙板块	2,788	10	39,722	1.11
10	源深洋泾板块	2,694	14	97,901	2.64

### 3、浦东北片区、南片区商品住宅市场

#### （1）供应情况

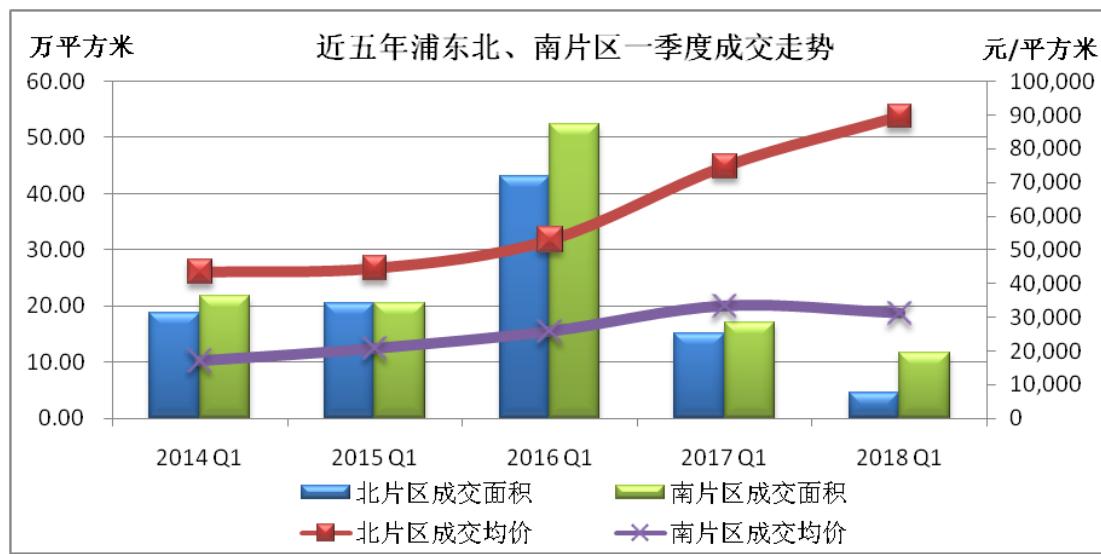
2018 年一季度，浦东北片区为零供应，延续了自 2017 年三季度以来的新增供应不足的态势，南片区的新增供应仅来自于惠南板块的单个项目，总量环比、同比分别减少 65.34% 和 68.28%，同样处在近五年同期的最低位。

自全市实行预售许可证管控以来，北片区商品住宅的新增供应力度持续不及南片区，且自 2017 年三季度起，北片区的供应总量仅 304 平方米、出现了持续性的零供应情况。当前严重不足的供应量或将引起后市行情的不稳定走向，不利于楼市平稳健康的运行，因此下阶段需逐步放开新增供应入市，以缓解供不应求的局面并引导积压的购房需求有序入市。



## (2) 成交、均价情况

从近五年一季度的成交走势情况看，浦东北、南片区的成交量均处在最低位，北片区的成交量为 4.57 万平方米、同比减少 69.79%；南片区成交量为 11.6 万平方米、同比减少 32.05%，受制于新增供应量的不足，北片区的成交放量不及南片区。成交均价方面，北片区的均价为 89,625 元/平方米、同比上涨 19.76%，南片区的均价为 31,150 元/平方米、同比下滑 6.36%，其中北片区当前成交体量较小，故均价受个别高价项目成交的波动影响较大。



**总结：**2018 年一季度，尽管与 2017 年同期相比全市商品住宅市场仍处在下行通道，但环比 2017 年四季度行情已有所起色，很重要的因素是体现在供应端

方面，大批前期被积压的项目拿到预售证开盘入市，经历了前期新增供应严重不足的阶段后，市场上也同样积压着较大量的潜在需求，尤其在新房价格普遍回归合理的情况下，性价比同地区的二手住房会更高，因此这部分需求易被市场快速消化，从而迎来一波回温的行情。不过目前市场整体供不应求的态势仍在延续，因此未来新增供应仍需维持一定的节奏才能使市场更为健康的运行，这一点于浦东新区而言更为关键，当前，浦东新区的新增供应力度相较全市明显不足，尤其是北片区新增供应不足的问题更需引起重视，若不加以调节，潜在的购房需求被一再积压，未来或将引起一系列的市场风险。

## (二) 二手住房市场

### 1、一季度全市二手住房市场

#### (1) 综述

2018年一季度，全市二手住房的成交量依旧处在较低水平，成交总量为36,454套、同比小幅减少5.48%，为近五年同期的最低；成交均价为40,547元/平方米、同比上涨7.16%。与商品住宅市场相比，二手住房的成交量同比降幅明显更为有限，成交行情有所回暖，主要是由于前期积压的需求开始释放，当前商品住宅市场的预售证发放速度提升、房源供应增加令部分想要入手新房的置换型购房者在二手住房市场上加快了交易节奏；另一方面，虽然目前个别在沪银行首套利率仍有9折优惠，但大多数银行的利率已出现上浮，这对成交的放量起到了一定的遏制，故成交量同比仍处在下滑通道。



从2017年以来的情况看，2018年一季度全市二手住房市场的成交终止了下滑的态势，成交套数环比2017年四季度增加了6.86%；成交均价环比微涨0.59%，值得注意的是，成交均价的涨幅较上一季度缩小了1个百分点，为2017年以来的最小涨幅。

与商品住宅市场相比，二手住房的成交量的环比涨幅相对更大，市场回暖的迹象更为明显，除了新房市场对其产生的助推作用外，学区房的成交升温也是重要的因素之一，历来每年的3、4月都是学区房市场较为活跃的时期，今年此类小区的成交表现依然突出，据统计，3月全市学区房的成交量环比大幅增加173%、增幅较全市平均水平扩大了32个百分点。同时，在新房价格普遍回归理性的市

场环境下，二手住房的价格也出现了一定的松动，成交量的回升也是以价换量的结果。整体来看，2018年一季度全市二手住房市场量升价平，呈现出较为良好的运行态势，为全年创造了较为积极的开端。



## （2）热点板块

2018年一季度，从全市二手住房成交的热门板块情况看，类型分布较为平均，既有传统市中心的成熟居住板块，也有外围新城板块和远郊新兴居住区，整体情况与前期相一致。

本季度，青浦新城板块取代了传统的供求大区金桥板块，攀升至榜单首位。一季度板块成交量为1,101套，环比、同比分别大幅增加75.04%和52.7%，涨幅明显高于全市平均水平，而成交均价环比、同比则分别下滑了7.23%和1.82%，主要是由于板块内的大型动迁房小区崧泽华城集中成交所致，据统计该小区在1至3月的月度成交量也均位列全市前十。此外，热门板块中闵行浦江板块的表现也较为突出，一季度成交量环比、同比分别增加9.52%和63.74%，同样也是由动迁房小区、即瑞和华苑集中成交所致。

整体看，一季度的热门板块分布较为均匀，市区传统成熟居住板块及外围新兴住宅板块均有涵盖，表明市场需求层次较为丰富，普通刚需及改善型刚需均平稳有序释放。

## 2018年一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	青浦	青浦新城板块	1,101	23,733
2	浦东新区	金桥板块	1,036	44,799
3	奉贤	南桥新城板块	890	22,752
4	闵行	浦江板块	840	28,578
5	嘉定	嘉定主城区	838	27,461
6	浦东新区	三林板块	828	44,671
7	浦东新区	浦东世博板块	778	46,412
8	浦东新区	惠南板块	761	20,946
9	浦东新区	周康板块	755	32,857
10	金山	金山新城板块	732	17,616

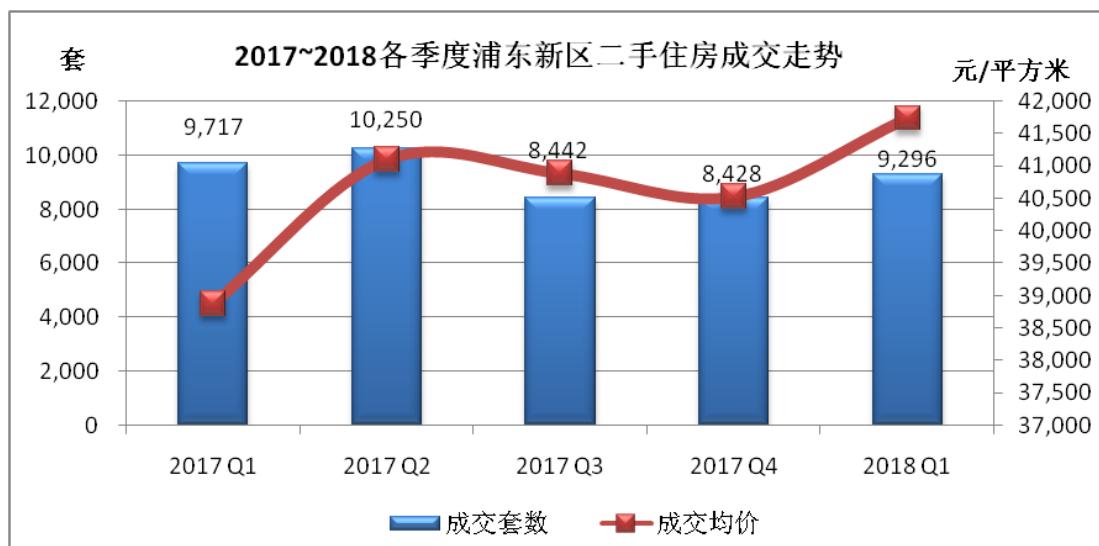
## 2、一季度浦东新区二手住房市场

与全市走势趋同，2018年一季度浦东新区的二手住房成交量仍处在下行通道，成交总量为9,296套、同比减少4.33%，降幅较全市缩小约1个百分点；成交均价为41,741元/平方米、同比上涨7.36%，涨幅与全市水平基本完全持平。

与商品住宅市场相比，区域二手住房的行情明显更为平稳，近两年同期的波动非常小，主要是由于二手住房市场的供应端并未受到如新房市场那样的管控，供应量相对充足，且当前的市场交易环境与调控政策方面与前期相比并未有明显的变化，有助于购房需求平稳释放。值得注意的是，受到新房价格的影响，浦东新区二手住房的价格也呈现出回归合理的迹象，2018年一季度区域的均价涨幅较2017年同期缩小达26.73个百分点，且涨幅为近五年同期以来的最小。



从 2017 年以来各季度的情况看，本季度浦东新区二手住房的行情呈现企稳回升的良好态势，成交总量为第三高位、终止了自 2017 年三季度以来的持续回落，环比增加了 10.3%，增幅较全市高出 3.44 个百分点；成交均价环比上涨了 3.01%、较全市高出约 2.42 个百分点。整体看，本季度浦东新区二手住房市场的回温幅度强于全市，表现更为良好。



从一季度各月的走势看，与全市表现相一致，浦东新区 1、2 月成交量相对较低，尤其是受到春节因素影响的 2 月，成交量处在季度内的最低位，3 月成交量迅速回升、环比上涨 148.66%，涨幅较全市高出 8 个百分点，其中很大一部分原因可归结于学区房市场的活跃。

尽管成交量明显回升，但成交均价并未随之上涨，3 月区域成交价与 2 月几乎持平，延续了前期的平稳走势，主要是由于新房市场的传导效应，短期内房东对房价的看涨预期落空，市场上以价换量的情况日益多见。



### 3、浦东东北片区、南片区二手住宅市场

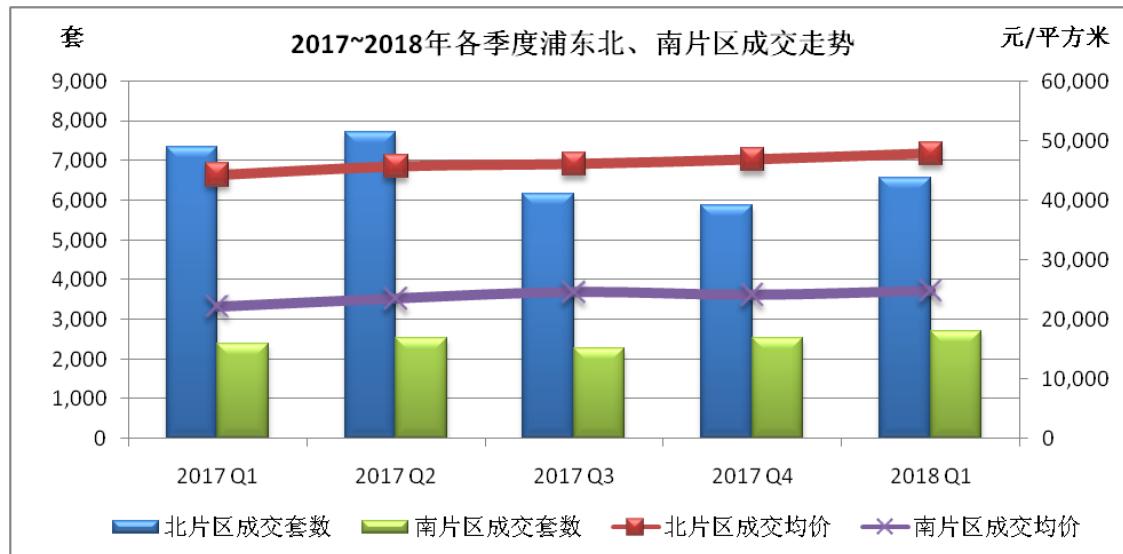
#### (1) 综述

从近五年一季度浦东东北、南片区的二手住房成交走势看, 2018 年一季度北、南片区的表现有所不同。北片区的成交量为 6,580 套、同比减少 10.27%, 降幅高出全市水平 4.79 个百分点, 总量为近五年同期的最低位; 而南片区的成交量为 2,716 套、同比增加 13.93%, 总量为近五年同期的第二高位。

可见, 作为传统市区成熟居住区, 北片区的中、高端二手住房比例相对较高, 在当前的市场环境下, 非刚需改善型购房需求会被抑制, 因此北片区的购房需求释放不及全市; 而南片区的住宅市场日趋成熟, 二手住房的供应类型较为丰富且均价水平相对较低, 加之部分动迁安置小区的集中上市, 从而更易促成其成交放量。从同比对比的角度来看, 未来南片区二手住房的成交量表现或将持续好于北片区。



从 2017 年以来各季度情况看， 2018 年北、南片区的二手住房成交量均呈现上涨的态势，环比涨幅分别为 11.73% 和 6.97%；北、南片区的成交均价分别为 47,893 元/平方米和 24,808 元/平方米，环比分别上涨 2.13% 和 2.79%。整体看，两大片区均在一季度迎来回温的行情，其中南片区的成交量为 2017 年以来的最高，而北片区的成交量环比涨幅较全市高出约 5 个百分点，主要也是受区域内部分学区房的提振影响；两大片区的成交均价涨幅相当，均略高于全市平均水平。



## (2) 热点板块

从 2018 年一季度两大片区的热门板块情况看，北片区板块的成交量环比呈

全线上涨的态势，南片区的板块成交量环比涨跌不一。

南片区板块成交量波动整体较大，主要是受板块内动迁安置房小区集中成交的影响所致，如惠南板块本季度的成交量环比涨幅明显高于全市及区域内的其他板块，源于板块内的民乐城小区在3月份集中签约成交，另一方面，一季度惠南板块的商品住宅市场迎来一波供需高峰，使得部分想要入手新房的置换型购房者加快了交易节奏，并相应带动了板块二手住房的交易。

#### 2018年一季度浦东新区二手住房成交套数前五板块

排名	板块 (浦东北片区)	成交套数	环比 (%)	板块 (浦东南片区)	成交套数	环比 (%)
1	金桥板块	1,036	5.18	惠南板块	761	63.66
2	三林板块	828	24.32	周康板块	755	9.1
3	浦东世博板块	778	7.91	航头板块	529	-25.7
4	陆家嘴滨江板块	704	19.93	临港新城板块	515	-0.19
5	外高桥板块	700	17.45	祝桥板块	87	-3.33

**总结：**2018年一季度，全市与浦东新区二手住房的行情尽管从历史同期的角度看，仍然处在较低位置，但环比2017年四季度已有所起色，并且终止了2017年三季度以来持续回落的态势。整体看，二手住房的市场行情表现要好于商品住宅市场，源于供应端的表现相对更为稳定，同时当前二手住房的均价涨势也已逐渐趋于平缓，本季度全市均价与2017年四季度相比环比基本持平，也使得成交释放更为顺利。另一方面，一季度，全国各地银行贷款利率出现普涨，信贷有进一步收紧之势，虽然目前上海个别银行对首套房仍有9折利率优惠，但利率上浮的银行还是占多数，购房者的资金成本有所提升，使得当前市场上非刚需改善型购房有所减少，而自住需求的占比愈发提高，因此也在一定程度上遏制了二手住房市场成交的进一步放量。

### (三) 季度市场关注

#### 一季度全市开盘项目分析

##### (1) 开盘项目区位分析

2018年一季度有31个住宅项目取得预售证并且全部开盘销售，这个数字远多于去年第三、四季度的21个和10个。在所有开盘项目中，外围区域项目依旧占据着主导地位，尤其嘉定、青浦两区总共有11个新盘入市，已经占到全市总开盘数的三成以上；另外也有诸如今年首个内环内项目在静安区开盘。

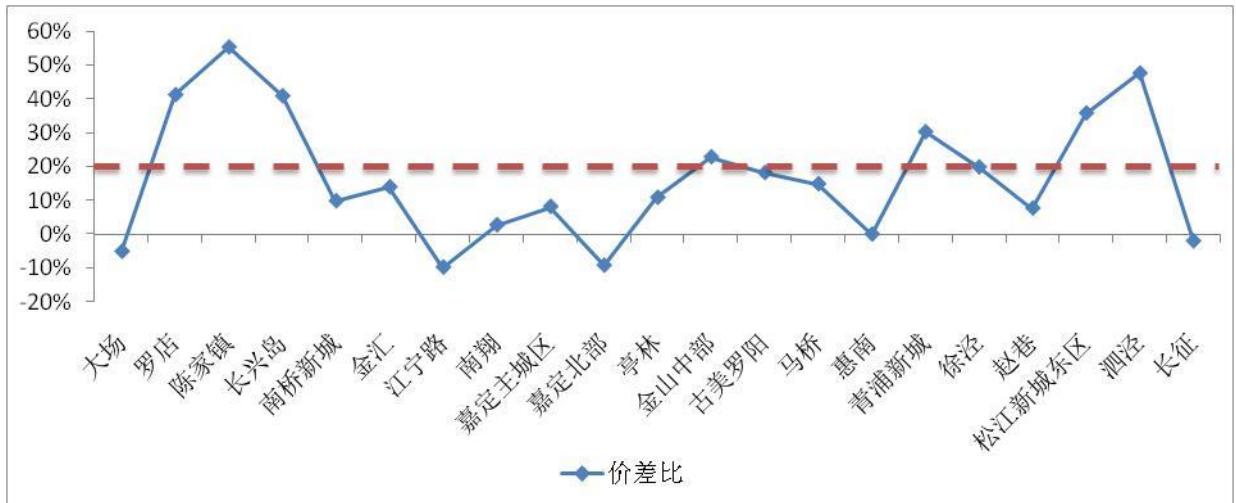
全市一季度开盘项目区域数量分布



##### (2) 开盘项目备案价格分析

从每个开盘项目所拿到预售许可证的备案平均价格来看，大多数的项目处于3万元/平方米至5万元/平方米之间，数量在20个，而3万元/平方米以下和5万元/平方米以上的体量分别为5个和6个，可见总体开盘项目的售价都被压缩在较低的价格范围内。

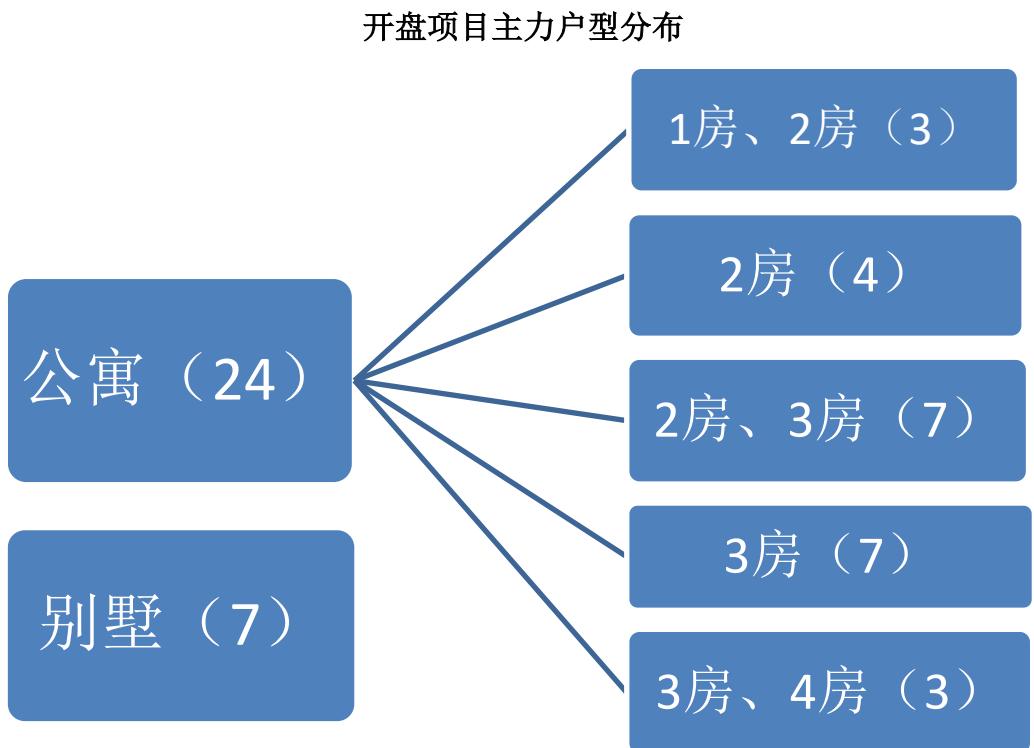
项目平均备案价格与板块次新二手房评估均价价差比例分布



若我们再将开盘项目拆分到各个板块进行分析，今年一季度开盘的 31 个项目坐落于 21 个板块中，用楼盘所在板块内次新二手房评估均价与楼盘本身的平均备案价格进行对比分析，计算出两者之间的价格差值比例（若部分板块中存在多个开盘项目，则选取其中较高的备案平均价格与板块评估均价进行对比），其中多数开盘项目的备案平均价格高出其所在板块内次新二手房评估均价差值在 20% 以内，而且不乏备案平均价格低于板块内次新二手房评估均价的楼盘，可见此次新开盘项目具有相当高的性价比，可以说部分开发商开始主动放弃此前坚守的项目售价标准，主动适应政府的指导价格，以换取项目拿证进行跑量的机会。

### （3）开盘项目房源分析

一季度开盘项目供应房源类型中，以公寓房源为主的有 24 个项目，主打别墅房源的有 7 个项目。而在公寓项目房源供应中，主力户型明显集中在 2 房和 3 房，主要针对的是购房者中的主体，刚需和改善型需求，并且 3 房房源为主的项目还占多数，随着二孩政策放开，市场对于二居换三居的需要也日渐提升。



#### (4) 开盘项目个案分析

##### ◆ 静安康鑫家园——今年首个内环内新盘

坐落于静安区江宁路板块，作为市中心项目，其稀缺度极高，因此项目拿到预售证就受到业内的高度关注，项目推出 164 套房源，总计 17329.1 平方米，备案均价在 8 万元/平方米左右，而周边 1995 年左右竣工的工房小区二手价格已经达到 8 万元/平方米，而 2001-2004 年竣工的公寓小区则要 8-10 万元/平方米左右，因此静安康鑫家园在售价方面具有优势。

不过出乎意料的是项目开盘后并未出现火爆抢购的情况，一季度项目总计成交 37 套房源，去化仅有 23%，市场认可度不高可能归结于以下几点，首先项目作为准现房销售，但仍要等到 2019 年 6 月交房，购房者或会感到交房周期较长；其次项目整体的小区品质一般，没有会所，小区环境相对局促，这样对于中高端改善型的购房者吸引力有限；还有比较重要的一点就是项目户型分布不甚合理，1-2 房占比高达九成，3 房仅一成，而且多个户型得房率较低，同时 130、150 多平米的户型也只有 2 房，不符合当下主流。价格和区位优势，户型和小区品质，各中取舍需要购房者见仁见智了。

### ◆ 盛世荟庭——售价明显低于周边二手房价格

位于浦东新区惠南板块，项目为全新盘，在 2018 年 1 月取得预售许可证并开盘预售，推出 306 套房源，合计 30536 平方米，主力户型是 90-110 平方米的三房，项目在今年一季度热销 296 套房源，去化率高达 97%，市场认可度极高，其中一个关键的因素就在于它的价格优势，项目一季度成交均价仅有 30296 元/平方米，而周边品质相近的二手住宅项目价格均在其之上，诸如金地城价格为 36000 元/平方米左右、华钜御庭价格为 38200 元/平方米左右、长城澜溪岸城价格在 34700 元/平方米左右，盛世荟庭楼盘成交均价要低于这些项目 10%-20% 左右，一二手价格倒挂现象显著，受到市场争抢也在情理之中。

根据开发商一贯的定价策略，可以预料到这近乎“白菜价”的售价一定是受到政府强有力的限价调控所致，那么如此低廉的价格是否造成开发商亏损呢？答案是否定的，盛世荟庭项目的地块是在 2014 年摘得，尽管当时有 71.5% 的溢价率，但是成交楼面地价仅有 11019 元/平方米，在不考虑地价上涨等因素的情况下，直接计算项目的地价房价比为 36%，处于合理的地价房价比区间，开发商仍具有较大的利润空间。

## 总结

与去年同期相比，2018 年一季度新房市场表现仍旧低迷，但环比上季度的市场有所进步，尤其是在供应端表现出色，大批项目拿到预售证开盘入市；由于 2017 年下半年预售证管控的从严，导致新房供应告急，积压了大量购房需求，因此一旦供应放量基本都会被市场快速消化，并且现在进入市场的项目都是经过政府指导价调整的，售价具有性价比优势。尽管现在处于供不应求的态势，但购房者仍相对理性，对于价格水平较高或者小区品质不理想的项目会保持观望，而不急于出手。

目前上海楼市调控将不存在短期内放宽的可能性，而房企内地融资渠道收窄，海外融资难度加大，同时 2018 年又被业内称为房企资金兑付的大年，房企面临银行、金融机构贷款到期的双重兑付压力，故部分房企开始采取“以价换量”的策略，主动迎合政府指导价调整新房售价，加快拿证节奏推盘入市回笼资金。实

际上在一季度这批拿证开盘的项目中，大多数都是前期低价拿地的项目，即使按照政府指导价出售也能获得合理的利润；真正面临困境的房企，可能是 16 年左右高价拿地且地价接近周边房价水平的企业，这些房企或会遇到需要亏本销售的困境。

接下来将进入房企年中销售业绩考核的冲刺阶段，按照目前的趋势，降价拿预售证的项目将会继续增加，预计后期新房市场的新增供应量会继续回升，伴随着市场交易量同样会出现回暖。

## 五、商办市场分析

### (一) 全市商办市场

#### 1、供求情况

一季度全市办公物业市场多个大体量项目推盘入市，促使新增供应总量大幅反弹；不过成交方面暂无明显起色。商业物业市场季度交易量再度回落，长期持续供不应求行情，进一步去化库存压力。

2018年一季度，全市办公用房供应面积达 46.56 万平方米，环比上涨 156.1%；成交面积为 28.38 万平方米，环比上涨 2.92%，同比下跌 17.58%。一季度，本市办公用房市场供应中，青浦区以 11.99 万平方米的体量领跑全市各区，占全市总量的 26%；浦东新区以微弱劣势紧随其后，供应在 11.75 万平方米；本季度有 8 个区有新增供应入市。四季度办公用房交易市场中，大虹桥区域办公项目交易活跃，闵行区则由于其范围内项目热销支撑，以 8.15 万平方米的成交总量夺得全市销量头名；而浦东新区、青浦区分别以 7.86 万平方米和 7.28 万平方米的交易量位列第二、三位。



商业用房市场，一季度供应面积为 10.04 万平方米，环比下跌 34.42%，同比上涨 70.85%；成交面积为 19.43 万平方米，环比下跌 18.01%，同比下滑 47.65%。季度中仅有 6 个区有新增供应，其中供应量最大的区域为青浦区，新增供应量为 3.68 万平方米，其次为松江区、闵行区。成交方面，青浦区同样为商业用房的销

售榜首，成交量为 4.62 万平方米，区域内青浦万达茂<sup>1</sup>项目的集中交易成为主要功臣，另外闵行、浦东分居二、三位。



## 2、价格情况

一季度全市办公用房成交金额为 101.92 亿元，环比下跌 11.26%，同比下跌 8.81%；成交均价 35,917 元/平方米，环比下跌 13.78%，同比上涨 10.64%。一季度闵行区以 31.92 亿元的成交总额荣登全市榜首，浦东、青浦两区分列二、三位。

全市商业用房一季度的成交金额为 60.95 亿元，环比下跌 17.15%，同比下滑 27.66%；成交均价为 31,364 元/平方米，环比微涨 1.05%、同比上涨 38.19%。本季度全市成交总金额最高的区县为青浦区，整体成交总价为 13.72 亿元，闵行、浦东分别位列第二、三位。

<sup>1</sup>—季度全市商业成交前五详见附表七



## (二) 浦东新区商办市场

### 1、供求情况

浦东新区一季度办公用房新增供应 11.75 万平方米，占全市总量的 25%，环比上涨 71.72%。成交面积为 8.11 万平方米，占全市总量 29%，环比上涨 335.79%，同比上涨 95.33%，在供应回暖的支撑下，浦东新区办公物业整体交易量明显上扬。



一季度商业用房供应面积为 0.05 万平方米，环比减少 92.9%，同比减少 96.79%，占全市总量 1%；成交面积为 3.27 万平方米，环比下跌 38.9%，同比下跌 55.96%，

位居全市第三，占全市总量的 17%。本季度浦东新区商业用房市场供应再度回落，导致成交量应声下滑。



## 2、价格情况

浦东新区一季度办公用房成交金额为 27.32 亿元，环比上涨 233.54%、同比上涨 195.27%，占全市总量的 27%；成交均价为 33,668 元/平方米，环比下跌 23.46%，同比上涨 51.17%。

商业用房成交金额为 11.2 亿元，环比下跌 46.48%，同比下跌 41.84%，占全市成交总额的 18%；成交均价为 34,266 元/平方米，环比下跌 12.39%，同比上涨 32.06%。



### 3、热点板块

浦东新区一季度办公用房成交量最大的板块为北片区的大三林板块，板块内仅有一个项目成交——中信银行大厦，在该大宗交易项目的有力提振下，板块整体成交面积达 4.4 万平方米，占到浦东新区总量的五成以上。项目位于大三林板块内的后滩区域，该区域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，同时后滩拥有毗邻黄浦江的一线江景资源以及设置于区内的轨道交通 7 号线后滩站；良好的规划前景以及优越的地理区位，后滩区域将成为浦东新区办公市场的重点新兴区域之一，在当前市场下同样也是房企、投资者的关注焦点。

本季度浦东新区商业用房成交总量前三的板块分别是大三林板块，曹路板块和航头板块，排名第三的板块出自浦东南片区，其余板块位于浦东北片区。

一季度大三林板块以 0.84 万平方米的成交量再次成为浦东新区商业用房市场最热门的板块，中信银行大厦项目配套商铺的热销同样成为主力支撑。

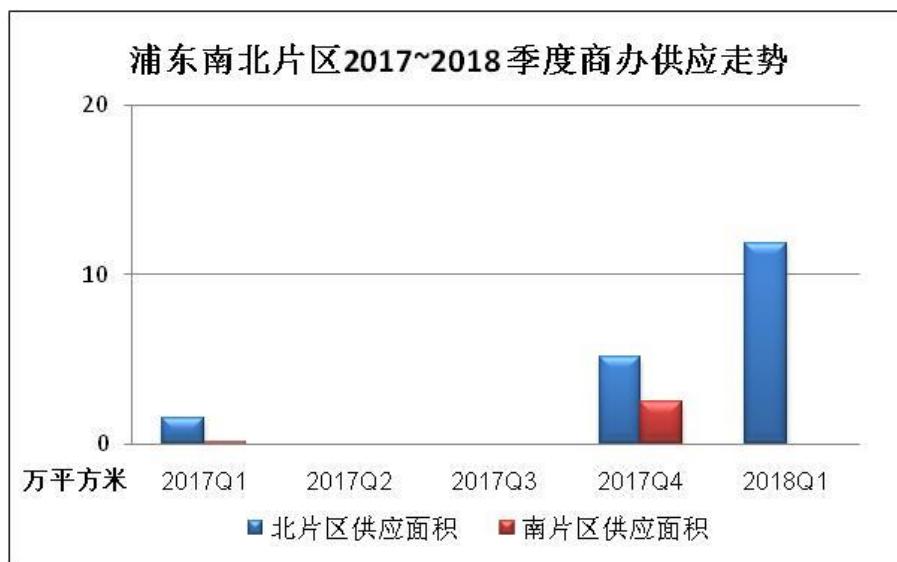
另外两个板块中，曹路板块由于两个区域型商业项目的不俗销售，季度板块商铺交易量保持稳定。航头板块则在金地艺华年配套商铺热销的带动下，商铺交易量快速提升。

### (三) 浦东北片区、南片区商办市场

#### 1、供求情况

浦东北片区一季度的办公用房供求双双回升，商用房交投均现下滑。办公用房市场新增供应 11.75 万平方米，环比上涨 167.14%，供应房源 410 套，环比上涨 2462.5%；成交方面，一季度办公用房成交面积 7.86 万平方米，环比增加 835.71%，同比上涨 458.67%，成交房源 187 套，环比增加 92.78%，同比上涨 34.53%。

浦东北片区商业用房供应面积为 0.05 万平方米，环比下滑 92.9%，同比下跌 96.56%，供应房源 5 套，同比下跌 96.73%；成交面积为 1.85 万平方米，环比减少 30.18%，同比下跌 47.08%，成交套数 75 套，同比下跌 72.43%。



浦东南片区无办公用房供应；一季度成交面积为 0.26 万平方米，环比减少 74.73%、同比下跌 90.6%；成交套数为 26 套，环比减少 33.33%、同比减少 94.34%。

浦东南片区商业用房同样无新增供应入市；一季度成交面积 1.41 万平方米，环比下滑 47.51%、同比减少 63.9%；成交套数 137 套，环比下跌 67.46%、同比减少 41.95%。



## 2、价格情况

一季度浦东片区办公用房成交金额为 26.76 亿元，环比上涨 291.74%，同比增加 462.43%，成交均价为 34,070 元/平方米，环比下跌 58.13%、同比基本持平。

浦东片区商业用房一季度成交金额为 7.06 亿元，环比减少 45.43%，同比减少 42.97%。成交均价为 38,097 元/平方米，环比下跌 21.85%、同比上涨 7.77%。

浦东南片区一季度办公用房成交金额为 0.55 亿元，环比下跌 59.21%，同比下跌 87.67%。成交均价 21,440 元/平方米，环比上涨 61.39%、同比上涨 31.12%。

浦东南片区一季度商业用房成交金额为 4.13 亿元，环比下跌 48.17%、同比下跌 39.82%，成交均价 29,242 元/平方米，环比微跌 1.26%、同比上涨 66.73%。



总结：办公用房新增供应市场在 2018 年一季度明显回温，逐渐走出 2017 年“类住宅”整顿的影响，供应体量回到 2016 年同期的水平，不过成交受到假期、市场交易延后等因素的影响，并未出现大幅上扬，但优质商务区的热门项目依旧受到投资者的偏爱，季度内产生多个大宗交易项目，成为办公交易市场的亮点；另一方面，商业用房季度供应量继续低位运行，市场交易量依旧以存量可售物业为主，部分知名开发商的热门商铺项目成为投资者入市的目标，带动季度成交量再度超过供应，助力去化高企的库存压力。浦东新区商办用房市场中，一季度浦东北片区表现远优于南片区，在北片区后滩、高桥多个热点项目提振下，浦东办公用房交投量均优于 2017 年同期；商铺用房市场趋同全市推盘项目稀缺，整体市场供不应求。

办公用房市场供应回暖已经初见成效，后期继续回升的可能性较大；而商铺用房市场由于高库存压力，预计短期内将维持低供应量趋势。现阶段尽管商办用房供应端起伏波动较大，但成交基本优于供应，可见市场需求依旧强劲，尤其是互联网+、大数据、人工智能等新兴产业的发展将扩大对于办公物业的需求，下阶段办公用房交易量或出现一波反弹。

## 结束语

2018年一季度我国GDP总量为19.87亿元、实际增速6.8%，增速与2017年四季度相持平，延续了2017年第四季度经济发展惯性，从当前的GDP增速及总量来看，一季度经济数据好于市场预期，也表明我国经济发展正处于合理的增长区间，预计二季度的GDP增速仍将稳定在这一水平，因此上半年我国GDP增速或也有望达到6.8%。再看政策层面，展望二季度，央行将下调部分金融机构存款准备金率，降准意在优化流动性结构、进一步推进金融整顿、防范流动性风险，同时稳健中性的货币政策仍将保持，金融监管的力度仍将趋紧。

综上，于房地产市场而言，下阶段的信贷政策仍将保持前期的态势，房贷利率保持上浮的情况将延续，当前包括上海在内的北上广深四大城市，首套房贷利率上调10%已成主流，从银行方面的角度看，当前较多高收益的投资渠道正在减少，银行必然也会在房贷类业务寻求更高的利率回报，故提高房贷利率也可以算是商业行为。目前，上海楼市整体处在量价调整的阶段，并将持续较长时间，尤其是在房价未来走势预期发生变化的情况下，银行对房产抵押业务的风险意识将提高，因此未来房贷利率上浮的情况仍将延续并不排除扩大范围的可能。

在房贷持续收紧的背景下，加之当前上海楼市调控短期内不存在放宽的可能，未来上海楼市或仍将在低速中运行，整体房价也将在新房预售证管控之下得到有效的控制。下阶段，为维护楼市平稳健康的运行，先期积压的新增供应将有序入市以缓解长期以来供不应求的局面，成交量或将迎来阶段性的平稳走势。二手住房市场上以价换量的情况也将趋于普遍，且新房市场供求的激活也将带动二手住房市场的交易进程，未来二手住房市场或将迎来一波阶段性回暖的行情。

## 附录

附表一 2018年一季度浦东新区经营性用地成交列表

区县	地块名称	地块用途	土地面积 (平方米)	容积率	中标价	楼面地价
					(万元)	(元/平方米)
南片区	临港南汇新城 NHC1030101 街坊 01A-03A 地块	文体用地	18137.8	0.6	7675	7052
南片区	浦东新区民乐大型居 住社区 PDS3-0201 单 元 K05-01 地块	动迁安置房	77558.8	2.2	52300	3065
南片区	浦东新区祝桥镇江镇 社区 E2-1 地块	动迁安置房	99766.4	1.7	74473	4391
南片区	临港地区万祥社区 04PD-0201 单元 C1204、C1304 地块	商业用地、文 体用地、餐饮 旅馆业用地	30534.8	临港万祥社区 C1304 地块：1.8； 临港万祥社区 C1204 地块：2.0；	19126	3250
北片区	浦东新区北蔡 Z000501 单元(白杨路 以东片区) 01-01、 02-01、02-02、03-01、 03-02、03-03、03-04、 04-01、04-02、04-03、 04-04、04-05、04-06、 07-01、07-02、08-02、 08-03、09-01、09-02 地块	商办、文体用 地	254361.5	容积率、建筑密度 等规划指标具体详 见出让文件	1377272	10019
北片区	浦东新区“十二五” 保障房曹路基地 14-02 地块	动迁安置房	66435	2	57307	4313
北片区	浦东新区“十二五” 保障房曹路基地 11-01 地块	动迁安置房	24927.4	2	21637	4340
南片区	临港芦潮港社区 B0303 地块	动迁安置房	45867.1	1.5	13535	1967
北片区	浦东新区曹路大基地 南扩区 B11A-11 地块	动迁安置房	125315.7	1.5	86242	4588
南片区	浦东新区惠南民乐基 地 E06-11 地块	商业用地	4816.3	1	867	1800
南片区	浦东新区惠南民乐基 地 B10-06 地块	商业用地	4410.3	1	794	1800

附表二 2018年一季度全市成交面积前十楼盘

排名	项目名称	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交总额 (亿元)
1	桐南美麓	南桥板块	82,852	803	36,565	30.29
2	泰禾大城小院	长兴岛板块	81,689	789	28,352	23.16
3	中粮南桥半岛	南桥板块	33,399	321	36,661	12.24
4	华谊逸品澜湾	南翔板块	31,273	338	46,190	14.45
5	万科安亭新镇	嘉定新城板块	30,779	261	33,110	10.19
6	盛世荟庭	惠南板块	29,165	292	30,297	8.84
7	大发融悦四季	青浦镇板块	28,712	301	39,073	11.22
8	同济华城	大古美、梅陇板块	28,064	241	68,873	19.33
9	万科城	马桥板块	26,035	286	46,482	12.10
10	金隅大成郡	嘉定新城板块	25,920	268	28,951	7.50

附表三 2018年一季度浦东新区成交面积前十楼盘

排名	项目名称	板块	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)	成交总额 (亿元)
1	盛世荟庭	惠南板块	29,165	292	30,297	8.84
2	东方颐城	临港新城板块	25,319	285	25,118	6.36
3	中金海棠湾	周康板块	11,358	65	49,656	5.64
4	远洋万和四季	惠南板块	9,830	102	28,606	2.81
5	绿地海富城市花园	周康板块	7,588	55	35,871	2.72
6	仁恒公园世纪	世纪公园板块	6,011	28	106,305	6.39
7	大华锦绣华城	花木、北蔡板块	4,397	21	127,737	5.62
8	浦发罗兰翡翠	曹路板块	4,221	35	57,634	2.43
9	天健萃园	临港新城板块	3,568	32	25,207	0.90
10	碧云壹零	临港新城板块	3,412	14	26,026	0.89

附表四 2018年一季度浦东北片区商品住宅板块成交面积排名

排名	板块	新增供应面积 (平方米)	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (亿元)
1	曹路板块	0	11,400	57,408	6.54
2	花木、北蔡板块	0	7,978	99,338	7.92
3	世纪公园板块	0	6,363	106,719	6.79
4	大三林板块	0	4,293	78,698	3.38
5	川沙板块	0	2,788	39,722	1.11
6	源深洋泾板块	0	2,694	97,901	2.64
7	陆家嘴板块	0	2,365	159,506	3.77
8	碧云板块	0	1,922	209,661	4.03
9	南浦板块	0	1,569	124,714	1.96
10	高桥、高行板块	0	1,427	43,719	0.62
11	张江板块	0	1,052	64,991	0.68
12	金桥板块	0	838	81,265	0.68

附表五 2018年一季度浦东南片区商品住宅板块成交面积排名

排名	板块	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	惠南板块	30,536	45,671	29,725	13.58
2	临港新城板块	0	36,945	25,074	9.26
3	周康板块	0	24,781	44,183	10.95
4	祝桥板块	0	3,863	32,597	1.26
5	新场板块	0	2,369	21,812	0.52
6	航头板块	0	1,285	25,817	0.33

附表六 2018年一季度全市商业供应面积前五

排名	项目名称	区域	供应面积 (平方米)
1	项山商业广场	松江	28,246
2	上海青浦万达茂	青浦	20,209
3	龙湖天琅	闵行	16,275
4	绿地融信国家会展中心	青浦	11,816
5	金地自在城	松江	5,641

附表七 2018年一季度全市商业成交面积前五

排名	项目名称	区域	成交面积 (平方米)
1	上海青浦万达茂	青浦	21,436
2	金鼎香樟苑	嘉定	19,029
3	虹桥正荣中心	闵行	16,775
4	金山万达广场	金山	8,481
5	绿地丰翔新城	宝山	7,947

附表八 2018年一季度全市商业成交总额前五

排名	项目名称	区域	成交金额 (万元)
1	金鼎香樟苑	嘉定	85,630
2	上海青浦万达茂	青浦	68,255
3	虹桥正荣中心	闵行	63,647
4	中铁诺德国际中心	闵行	28,622
5	金山万达广场	金山	25,717

附表九 2018年一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	晶耀名邸	浦东	117,527
2	绿地融信国家会展中心	青浦	114,595
3	绿地黄浦滨江	卢湾	70,877
4	尚品华庭	闵行	44,852
5	中小企业大厦	奉贤	42,416

附表十 2018年一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	绿地融信国家会展中心	青浦	69,792
2	中信银行大厦	浦东	43,994
3	森兰美伦大厦	浦东	27,840
4	虹桥绿谷广场	闵行	17,784
5	富力虹桥十号	闵行	13,267

附表十一 2018年一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	绿地融信国家会展中心	青浦	261,351
2	中信银行大厦	浦东	14,5817
3	森兰美伦大厦	浦东	91,358
4	虹桥绿谷广场	闵行	68,039
5	富力虹桥十号	闵行	61,439

附表十二 2018年一季度浦东新区商业成交面积前十

排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (万元)
1	中信银行大厦	浦东	大三林板块	7,525.39	33,145	24,942.91
2	金地艺华年	南汇	航头板块	3,946.97	29,004	11,447.78
3	天歌商都	浦东	曹路板块	3,678.24	46,933	17,263.03
4	绿都绣云里	南汇	祝桥板块	2,391.03	49,688	11,880.63
5	绿地海岸城	浦东	曹路板块	2,111.48	19,036	4,019.42
6	怡通商业广场	南汇	周康板块	1,438.07	23,202	3,336.67
7	上海五角世贸商城	南汇	惠南板块	1,085.42	20,082	2,179.79
8	丽都璟庭	南汇	临港新城板块	709.84	25,380	1,801.57
9	千汇苑	南汇	祝桥板块	623.72	9,195	573.51
10	绿地缤纷广场	南汇	周康板块	606.97	23,985	1,455.83

附表十三 2018年一季度浦东新区办公成交面积前十

排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (平方米)	成交均价 (元/平方米)	成交金额 (万元)
1	中信银行大厦	浦东	大三林板块	43,993.81	33,145	145,817.48
2	森兰美伦大厦	浦东	高桥、高行板块	27,839.72	32,816	91,357.58
3	星月科技园	浦东	张江板块	5,418.03	50,253	27,227.23
4	汇港国际商务广场	南汇	惠南板块	1,077.74	27,254	2,937.22
5	中新传媒大厦	浦东	金桥板块	919.79	25,009	2,300.32
6	绿都绣云里	南汇	祝桥板块	199.11	43,845	873.00
7	禹洲城市广场	南汇	临港新城板块	126.18	15,426	194.65
8	恒越生活广场	浦东	川沙板块	59.05	35,063	207.05
9	中惠金钻天地	浦东	曹路板块	37.8	38,970	147.31
10	--	--	--	--	--	--

