

住宅销售



房贷利率触底

供应及成交量延续上涨，价格保持稳定。

- 第二季度，上海新建商品住宅新增供应累计约216万平方米，环比上涨48.0%，同比上升52.4%。
- 一手商品住宅成交量共计约216万平方米，环比上涨51.7%，同比上涨48.9%。
- 上海一手商品住宅成交均价达到每平方米人民币54,000元，环比下降4.5%，同比上涨8.2%。
- 一手高端公寓市场本季度迎来3.3万平方米的新增供应，环比下降38.6%。
- 一手高端公寓成交量大幅领先新增供应，共计约18.2万平方米，较上季度环比下跌6.0%。
- 一手高端公寓价格指数与上季度基本持平，平均价格达到人民币每平方米110,000元。
- 第一季度内共成交十块纯居住用地。成交占地面积共计71.4万平方米，可建面积共计105.4万平方米，平均成交楼板价为人民币每平方米20,600元。
- 二手住宅市场成交面积较上季度大幅上涨，均价则录得小幅下跌。
- 上海2019年第三季度预计将有大量高端公寓入市。
- 高端公寓新增供应将集中在苏州河沿线及陆家嘴滨江等区域。

“2019年上半年上海住宅市场价格无明显波动，稳定的政策环境或将持续至下半年。”

简可，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，
请联系

市场研究部

James Macdonald

高级董事

中国区

+8621 6391 6688

james.macdonald@

savills.com.cn

中央管理层

Siu Wing Chu

董事长

华东区

+8621 6391 6688

siuwing.chu@

savills.com.cn

住宅销售部

Shirley Tang

高级董事

上海

+8621 6391 6688

shirley.tang@

savills.com.cn

Michelle Zhou

董事

上海

+8621 6391 6688

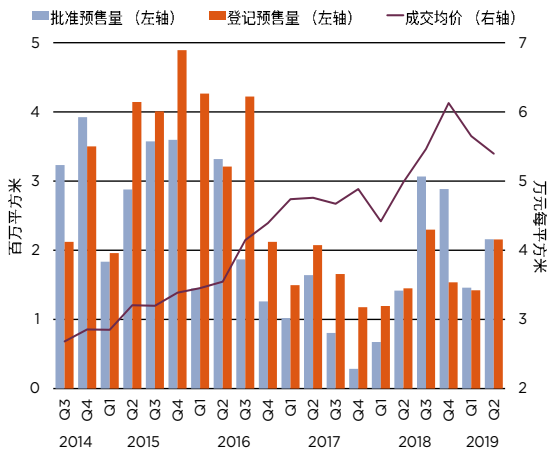
michelle.zhou@

savills.com.cn

第一太平戴维斯

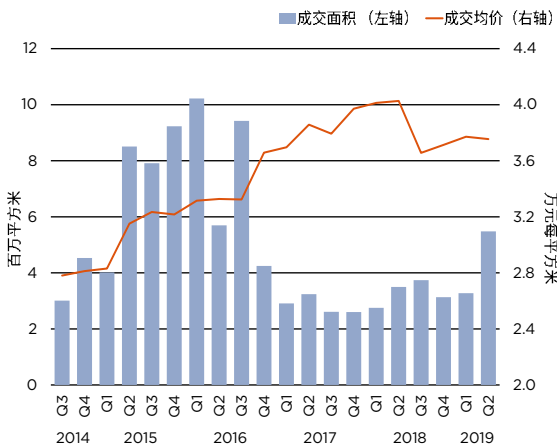
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 一手商品住宅供应量、成交量及价格水平, Q3/2014-Q2/2019



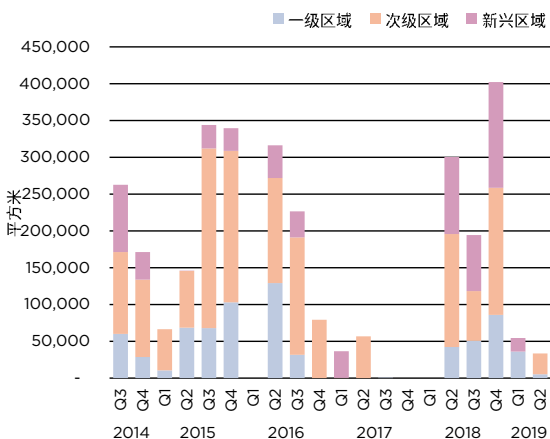
来源 上海市房地产交易中心,第一太平戴维斯研究部

图2: 二手住宅销售成交量及价格水平, Q3/2014-Q2/2019



来源 上海市房地产交易中心,第一太平戴维斯研究部

图3: 一手高端公寓供应量, Q3/2014至Q2/2019



来源 上海市房地产交易中心,第一太平戴维斯研究部

市场概述

2019年6月上海市个人贷款利率下降至4.91%，自2018年9月以来维持稳中有降的趋势，已接近贷款基准利率。第二季度商品住宅新增供应与成交量均录得上涨，环比分别上涨48.0%及51.7%。价格方面，由于第二季度外环外成交面积显著增长，一手商品住宅成交均价较上季度有所下降，跌至每平方米人民币54,000元。二手住宅价格录得小幅下跌，达到每平方米人民币37,500元。总体而言，2019年上半年整体住宅市场供应及销售回暖明显，市场价格稳中有跌。

整体商品住宅市场

一手市场: 第二季度，上海新建商品住宅新增供应累计约216万平方米，较上季度上升48.0%，与去年第二季度相比上升52.4%。一手商品住宅成交量共计约216万平方米，较去年同期亦录得48.9%的上涨，环比上涨51.7%。地理位置来看，上海外郊环间以及郊环外成交面积环比分别大增71.0%和75.1%。受其影响，上海一手商品住宅成交均价有所回落，达到人民币每平方米约54,000元。第二季度上海一手商品房供需较为匹配，价格下探程度有限。

二手市场: 第二季度上海二手房市场成交活跃。季度内共成交548万平方米，环比增长67.5%。成交价格方面较上季度保持稳定，均价仅小幅下跌至人民币每平方米37,500元。随着一手市场放量增加，置换需求得到有效释放，二手房市场迎来更多来自置换卖家的新增供应。成交量的大幅上涨令得二手房市场消化周期下降至5.2个月。

高端住宅销售市场

第二季度，一手高端公寓市场迎来3.3万平方米新增供应，环比下降38.6%。仅有位于新华路板块的淮海名邸以及大宁板块的金茂府为市场带来185套新增供应，均为现有项目的加推批次。成交方面，一手高端公寓成交量共计约18.2万平方米，较上季度环比下跌6.0%。一手高端公寓价格指数与上季度基本维持不变，平均价格达到每平方米人民币110,000元。

区域来看，第二季度上海一级区域及次级区域价格指数稳中有跌，新兴区域的价格指数则呈现上涨趋势。2019年上半年上海一手高端住宅供应较少，预计下半年一批高端项目会集中入市。项目较为集中区域包括苏州河沿岸的苏河湾、汉中路等板块。此外，陆家嘴滨江及董家渡、老西门等区域也将有加推项目入市。

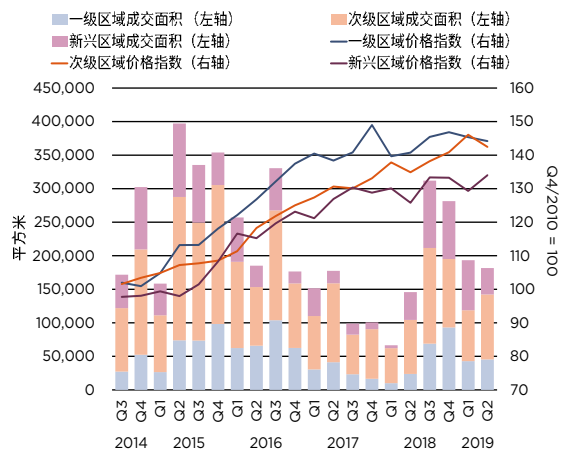
二手高端住宅均价在第一季度达到人民币每平方米97,400元。其中世茂滨江花园继续领跑成交，共计成交45套，成交面积8,851平方米。此外仁恒滨江园（25套）及东方曼哈顿（23套）也有较高成交量。根据成交量推算世茂滨江花园年销售套数在180套左右，通过总套数3578套推算，世茂滨江花园业主平均持有时间约为20年。根据成交量推算世茂滨江花园年销售套数在180套左右，通过总套数3578套推算，世茂滨江花园业主平均持有时间约为20年。

表1: 一手商品住宅市场各业态表现, Q2/2019

| | | 公寓 | 别墅 | 总体 |
|------|---------|-----------|---------|-----------|
| 新增供应 | 平方米 | 1,979,798 | 179,082 | 2,158,880 |
| | 环比 (%) | 44.1% | 111.4% | 48.0% |
| 成交量 | 平方米 | 1,873,513 | 282,765 | 2,156,278 |
| | 环比 (%) | 47.6% | 85.8% | 51.7% |
| 成交均价 | 人民币每平方米 | 53,807 | 54,937 | 53,955 |
| | 环比 (%) | -6.3% | 12.6% | -4.5% |

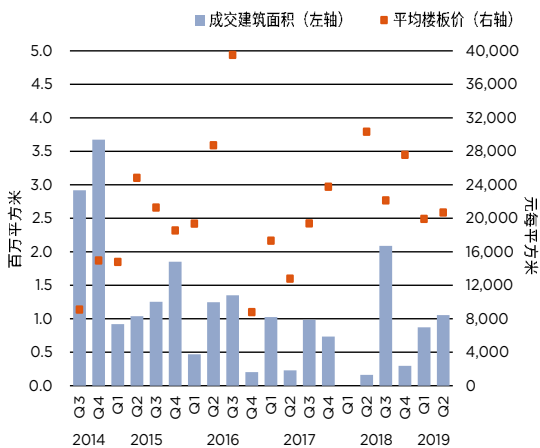
来源 上海市房地产交易中心,第一太平戴维斯研究部

图4: 一手高端公寓成交量及价格指数, Q3/2014至Q2/2019



来源 上海市规划和国土资源管理局; 第一太平戴维斯研究部

图5: 住宅土地成交面积(可建面积)和楼板价, Q3/2014至Q2/2019



来源 第一太平戴维斯研究部

住宅土地市场

第二季度内共成交十块纯居住用地，地块面积共计71.3万平方米，可建面积共计105.4万平方米。除多块位于金山、崇明等市郊区域地块外，另有两块位于中心城区的纯住宅销售土地出让：一块位于静安市北高新技术服务业园区，楼面价达到人民币每平方米47,100元；另一块位于杨浦区江浦社区，楼面价达人民币每平方米53,000元。

上海第二季度共成交四幅租赁用地，以零溢价成交。可建面积共计约15.1万平方米。其中位于松江、青浦的两块楼面平均成交价格约人民币每平方米3,500元左右；位于静安市北高新区及虹口凉城板块的楼面

平均成交价格则分别达到7,500元及9,400元。大型国企开发商仍旧是租赁地块的主要买家。

住宅销售市场展望

2019年上半年上海住房市场维持了相对平稳的政策环境，供应及需求较为匹配，商品住宅价格稳定。在价格稳定的加持下，相对温和的政策环境或将持续至下半年。

一手高端市场供应方面，2019年下半年上海预计将会有大量新增供应，预计有十余个单价十万以上的项目，共计3,000多套高端住宅入市。其中，苏州河沿岸及陆家嘴滨江仍为热门板块。

表2: 一手住宅成交均价最高的五个公寓项目, Q2/2019

| 项目 | 区 | 板块 | 销售面积 (平方米) | 成交均价 (人民币/平方米) |
|--------|----|------|------------|----------------|
| 外滩黄浦湾 | 黄浦 | 黄浦滨江 | 863 | 173,999 |
| 茂名公馆 | 黄浦 | 淮海中路 | 2,270 | 145,641 |
| 淮海名邸 | 长宁 | 新华路 | 3,011 | 130,993 |
| 金茂雅苑 | 闸北 | 大宁 | 4,630 | 129,763 |
| 泛海国际公寓 | 黄浦 | 黄浦滨江 | 5,816 | 126,760 |

来源 上海市房地产交易中心; 第一太平戴维斯研究部