

住宅销售

savills
第一太平戴维斯



市场整体情绪有所改善

一手住宅供需回暖 新房价格打开空间。

- 2024年第二季度，上海新建商品住房新增供应217.6万平方米，环比上涨28.3%，同比下滑21.4%。
- 5月底的第二批次土拍仅4宗地块，总建筑面积242,716平方米，总成交价99.84亿，平均楼面价每平方米41,135元。
- 第二季度，上海成交一手商品住宅约183.6万平方米，环比上涨34.0%，同比下滑31.0%。
- 一手商品住宅成交价格同比上涨24.7%，达到人民币每平方米79,408元，环比微跌0.5%。
- 第二季度，上海一手高端公寓市场迎来世博天悦、融创外滩壹号院、滨江凯旋门、龙盛湾上等10个项目共2,329套供应入市。
- 一手高端公寓成交量共计约383,129平方米，环比上涨81.7%，同比上涨452.5%。
- 一手高端公寓价格指数环比上涨2.7%，同比上涨7.3%，平均成交价格达到人民币每平方米142,439元。
- 第二季度，二手住宅交易量环比上涨45.2%达到457.7万平方米，同比上涨28.4%；平均成交价环比上涨0.33%至人民币41,197元每平方米，同比上涨0.34%。

“季度内密集刺激政策可见成效，一手及二手市场交易链条打通，市场情绪回暖。短期内，高端项目仍为市场重点关注。”

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

住宅销售部

Shirley Tang

高级董事

上海

+8621 6391 6688

shirley.tang@

savills.com.cn

Jordan Pan

董事

上海

+8621 6391 6688

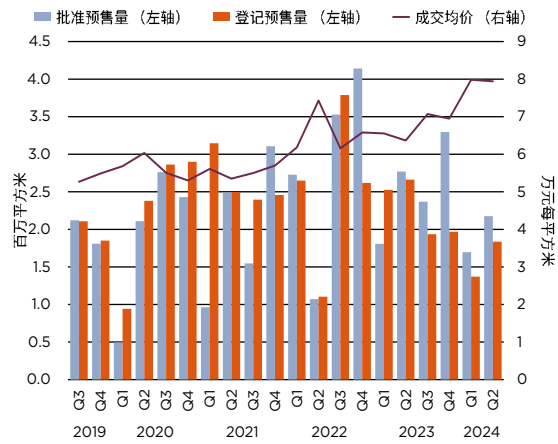
jordan.pan@

savills.com.cn

第一太平戴维斯

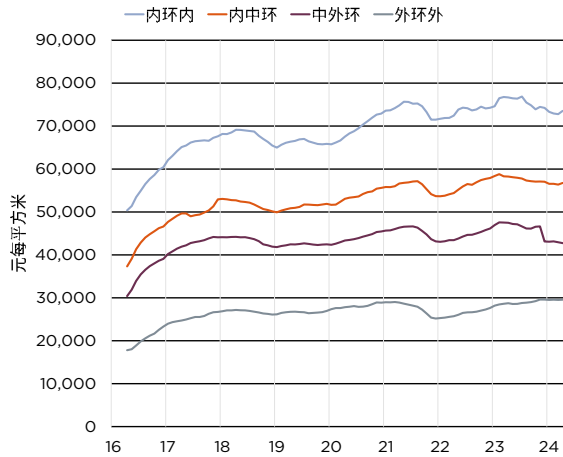
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 一手商品住宅供应量、成交量及价格水平, Q3/2019-Q2/2024



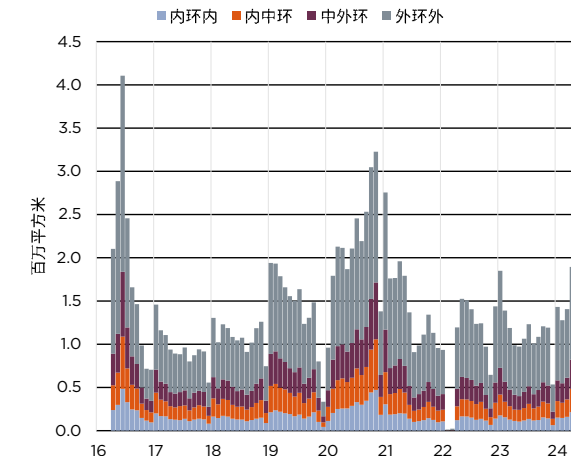
来源 上海市房地产交易中心,第一太平戴维斯研究部

图2: 二手住宅销售成交近六个月平均价格, 2016年6月-2024年6月



来源 上海市房地产交易中心,第一太平戴维斯研究部

图3: 二手住宅销售成交量, 2016年6月-2024年6月



来源 上海市房地产交易中心,第一太平戴维斯研究部

市场聚焦

购房政策大幅松动

第二季度,国内房地产延续宽松的政策走向,转以“去库存”为市场的主要基调,提出首付比例最低可降至15%,并取消房贷利率下限。国家同时提出收购存量商品房作为保障房用途,为此央行设立3000亿元规模保障性住房再贷款,支持地方国企推进收储工作。

上海购房政策也继续放宽口径,如缩短非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限、非沪籍单身人士购房区域扩大至外环内二手住房、调整离异购房和住房赠与规定、支持多子女家庭合理住房需求等。

住房信贷方面,首套住房贷款利率为不低于市场LPR 45个基点,最低首付比例不低于20%;二套住房贷款利率为不低于市场LPR 5个基点,最低首付比例不低于35%(主城区区内)。

七月份,五年期LPR进一步下调10个基点至3.85%,则上海现行首套房贷利率为3.4%,二套主流利率为3.8%。

整体商品住宅市场

一手市场: 2024年第二季度,上海新建商品住房新增供应217.6万平方米,环比上涨28.3%,同比下滑21.4%。成交一手商品住宅约183.6万平方米,环比上涨34.0%,同比下滑31.0%。成交价格同比上涨24.7%,达到人民币每平方米79,408元,环比微跌0.5%。

在政策回暖导向下,住宅供应上涨,带来更多选择,政策优化继续降低置业门槛,市场活跃度有所回升。在高端项目顺利去化及交易情绪稍有回升的支撑下,成交均价基本维持稳定,季度内二手房销售的提升也推动一手房置换需求,成交量和认购率均有提升。

二手房市场: 第二季度,二手住宅交易量环比上涨45.2%达到457.7万平方米,同比上涨28.4%;平均成交价环比上涨0.33%至人民币41,197元每平方米,同比上涨0.34%。

第二季度上海二手房交易量同比环比均有较大幅度反弹,价格也出现止跌趋势。五月底楼市新政生效后,6月份二手住宅交易量显著上升。非沪籍单身人士可购住房范围拓展至外环内,政策刺激效果明显,尤其是靠近市中心区域,刚需及改善需求都得到释放。而在可选范围扩大的情况下,外环外二手交易或将承压。二手市场活跃也带动新房回暖,季度内“以旧换新”活动也有助于促进集中置换交易。

高端住宅销售市场

第二季度,上海一手高端公寓市场迎来世博天悦、融创外滩壹号院、滨江凯旋门、龙盛湾上等10个项目共2,329套供应入市。一手高端公寓成交量共计约383,129平方米,环比上涨81.7%,同比上涨452.5%。一手高端公寓价格指数环比上涨2.7%,同比上涨7.3%,平均成交价格达到人民币每平方米142,439元。

表1: 一手商品住宅市场各业态表现, Q2/2024

		公寓	别墅	总计
新增供应	平方米	2,028,001	147,700	2,175,701
	同比 (%)	-21.8%	-16.9%	-21.4%
成交量	平方米	1,705,217	130,940	1,836,157
	同比 (%)	-30.4%	-38.6%	-31.0%
成交均价	人民币每平方米	80,283	68,016	79,408
	同比 (%)	26.1%	6.5%	24.7%

来源 上海市房地产交易中心,第一太平戴维斯研究部

图4: 一手高端公寓供应量, Q3/2019-Q2/2024

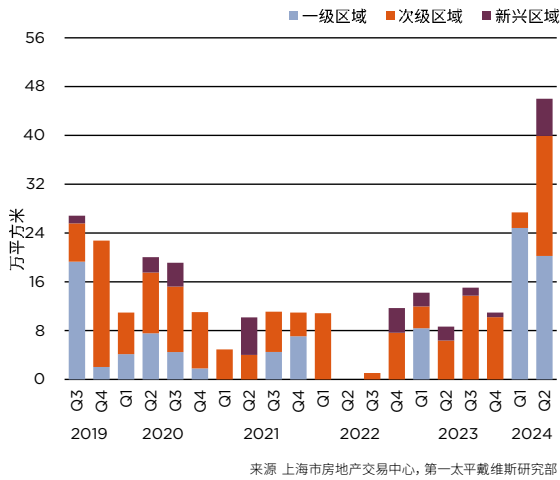


图5: 一手高端公寓成交量及价格指数, Q3/2019-Q2/2024

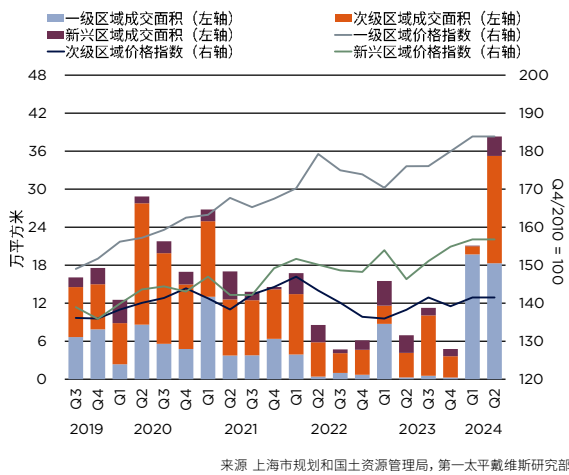
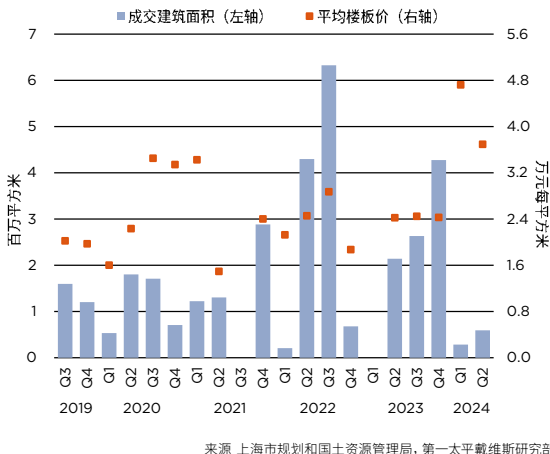


图6: 住宅土地成交面积 (可建面积) 和楼板价, Q3/2019-Q2/2024



高端住宅项目继续放量供应, 达到近年内的季度峰值。供应充分满足了更多改善型买家需求, 同时也加剧项目之间竞争。区位核心的传统豪宅、享有稀缺滨江资源的项目继续热销, 部分出现开盘即售罄的情况。而在土地资源有限的情况下, 豪宅区域也继续溢出传统板块向外延伸。

住宅土地市场

第二季度共完成10宗涉宅土地拍卖。第一批次下半场的6宗地块在4月收官, 建筑面积约349,530平方米, 总成交价118.86亿元, 其中4宗溢价成交。民企大华和龙湖分别拍得闵行和奉贤的一宗地块。5月底第二批次土拍仅4宗地块, 位于闵行、杨浦、浦东和松江。总建筑面积242,716平方米, 总成交价99.84亿, 平均楼面价每平方米41,135元。

从本批土拍开始中小套户型的要求比例已缩减, 同时面积的上限也有所提高, 市场上单元面积更大的产品目前面对的需求基本面相对良好, 单价或将得到支撑, 因而有望推动开发商拿地积极性。

上海取消地价上限及房地联动价后的首轮土地拍卖于7月9日结束, 4幅涉宅地块可建面积共29万平方米, 最终成交价91.3亿元。其中杨浦两幅宅地溢价率分别达到21.2%及17.1%。优质地块短期内仍为开发商关注重点。

住宅销售市场展望

上海第四批土地集中出让预计于8月初进行, 共5宗涉宅地块, 总起拍价97.7亿元; 可建面积25.6万平方米, 分别位于徐汇、虹口、浦东、青浦、奉贤, 其中徐汇斜土街道地块为原徐汇滨江小米地块, 预计将获得高度关注。

在一系列楼市扶持政策加持下, 上海住宅市场有一定程度的回暖迹象, 成交量和价格环比出现明显反弹增长, 但无论土地市场、一手还是二级市场均呈现明显的分化迹象, 预计这一趋势仍将持续。

表2: 一手住宅成交均价最高的五个公寓项目, Q2/2024

项目	区	板块	销售面积 (平方米)	成交均价 (人民币每平方米)
嘉天汇御苑	静安	南京西路	661	178,868
顺昌玖里	黄浦	淮海中路	7,593	178,632
香港置地启元	徐汇	龙华	25,019	177,995
滨江凯旋门	浦东	陆家嘴	40,667	172,800
世博天悦	浦东	世博	30,608	170,454

来源 上海市房地产交易中心, 第一太平戴维斯研究部