

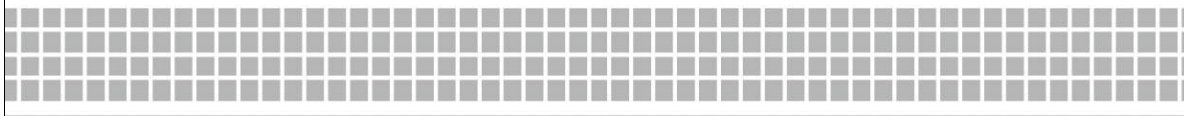
2012 年 5 月

上海楼市继续降温，市场依然低迷



执笔人：上海易居房地产研究院

电话：021-60868892



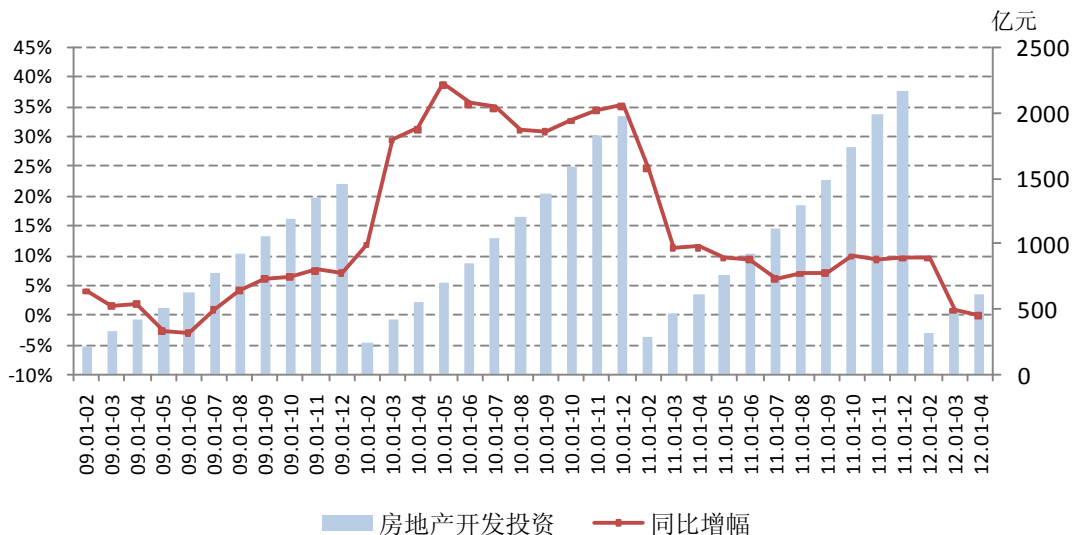
# 上海楼市继续降温，市场依然低迷

## 一、开发投资和建设：明显降温

### 1、房地产开发投资：首次出现同比负增长

1-4 月份，上海市房地产开发投资额 613.18 亿元，比去年同期下降 0.1%，比 1-3 月份大幅回落 0.8 个百分点，房地产开发投资额同比增幅继续下滑，且开始步入负增长区间。正如我们之前的预期，房地产开发投资在二季度将首次出现同比负增长。事实上，自进入 2012 年以来，上海市房地产开发投资同比增幅持续低位运行。这主要是受调控政策持续不放松，开发企业对后市普遍预期悲观的影响。

图 1 上海市年初累计房地产开发投资额及其同比走势

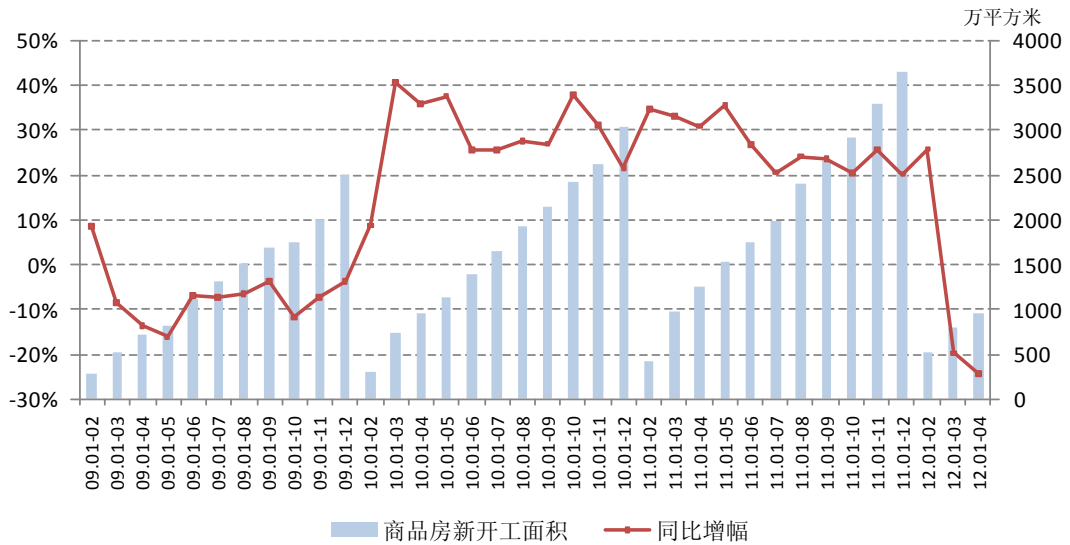


数据来源：上海市统计局

### 2、商品房新开工面积：继续大幅萎缩

1-4 月份，上海市房地产开发企业商品房新开工面积为 948.15 万平方米，同比下降 24.4%，比上个月回落 4.6 个百分点，新开工面积延续了上个月大幅下降的趋势。

图 2 上海市年初累计商品房新开工面积及其同比走势

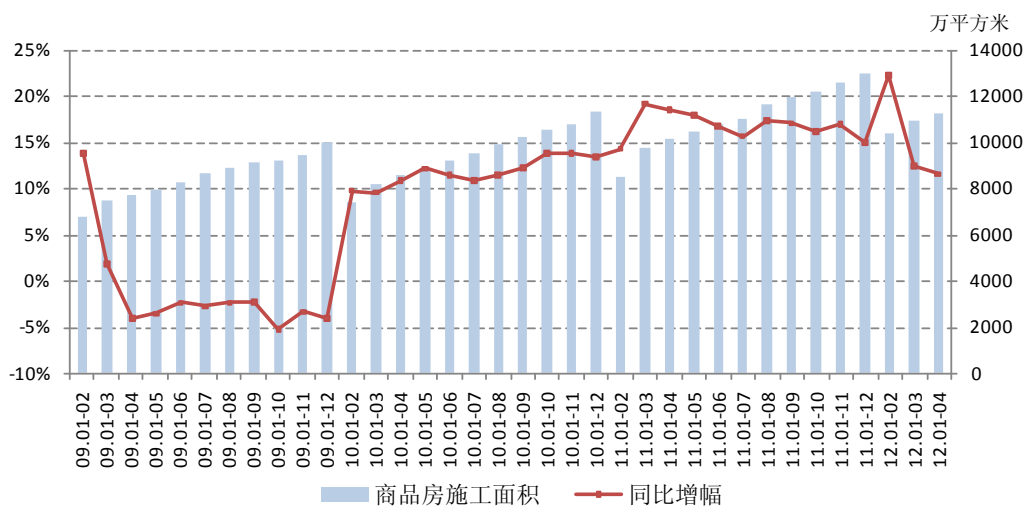


数据来源：上海市统计局

### 3、商品房施工面积：增幅继续回落

1-4 月份，上海市商品房施工面积为 11277.0 万平方米，同比上涨 11.5%，比 1-3 月份回落 0.9 个百分点，同比增幅继续下行，创下了 17 个月以来的新低。受商品房市场低迷和保障房开工量比去年缩减的影响，预计这一增幅还将继续回落。

图 3 上海市年初累计商品房施工面积及其同比走势

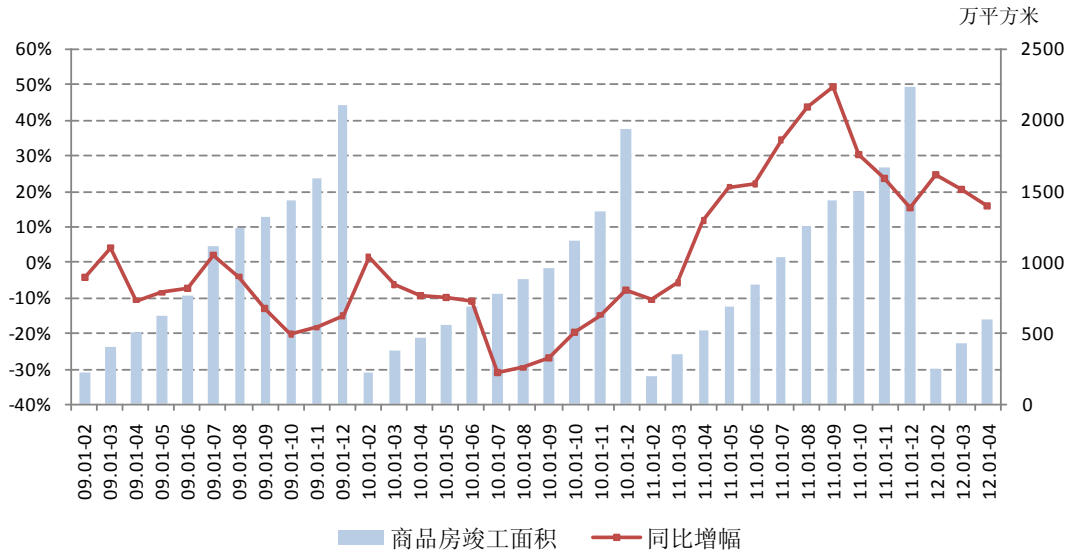


数据来源：上海市统计局

### 4、商品房竣工面积：增幅高位回落

1-4 月份，上海市商品房竣工面积为 601.6 万平方米，同比上涨 15.8%，比 1-3 月份回落了 4.6 个百分点。受前两年开工量较高的影响，预计今年全年商品房竣工面积仍将保持高位运行态势。

图 4 上海市年初累计商品房竣工面积及其同比走势



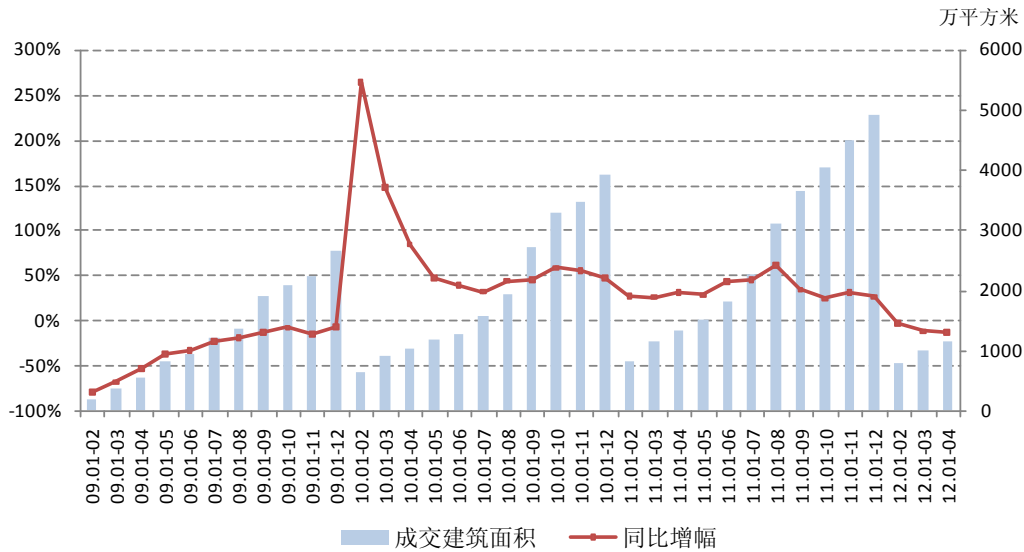
数据来源：上海市统计局

## 二、土地市场：供求大幅下降

### 1、土地成交建筑面积同比连续 3 个月下降

1-4 月份，上海土地成交建筑面积为 1137.4 万平方米，同比下降 14.2%，降幅比 1-3 月份扩大 1.8 个百分点，土地成交建筑面积连续 3 个月出现同比下降的情况。受房地产调控政策不断从紧的影响，商品房市场持续低迷，使得开发商对于未来的预期普遍悲观，预计未来一段时间土地成交建筑面积同比增幅仍将继续走低。

图 5 上海市年初累计土地成交建筑面积及其同比走势

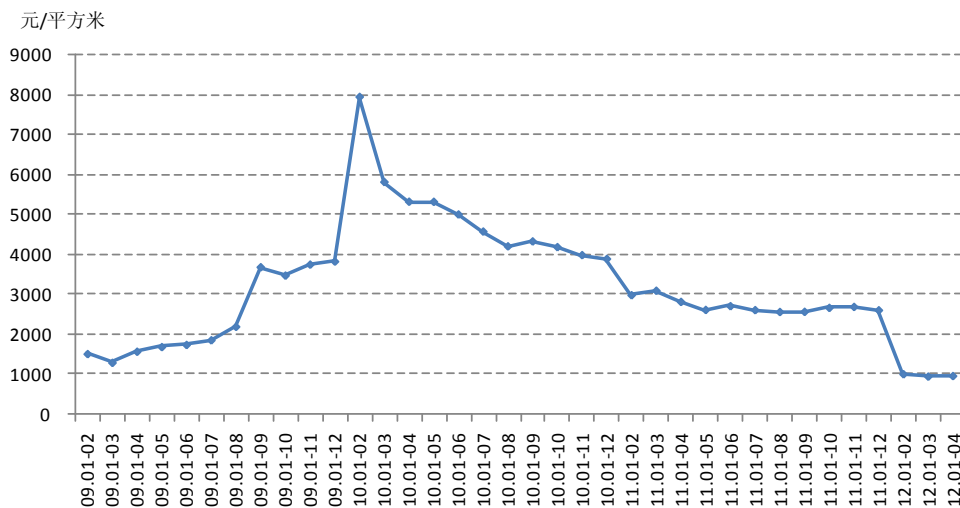


数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

## 2、土地成交均价大幅下降

1-4 月份，上海市土地成交均价为 983 元/平方米，同比下降 65.3%，价格继续低位徘徊。但是从环比数据上看，上升 1.4%，这是自 2010 年 3 月份以来连续第 23 个月下降后的首次止跌回升，但是从市场运行情况看，预计土地成交均价仍难以持续明显上升。

图 6 2009 年以来上海市楼板价走势



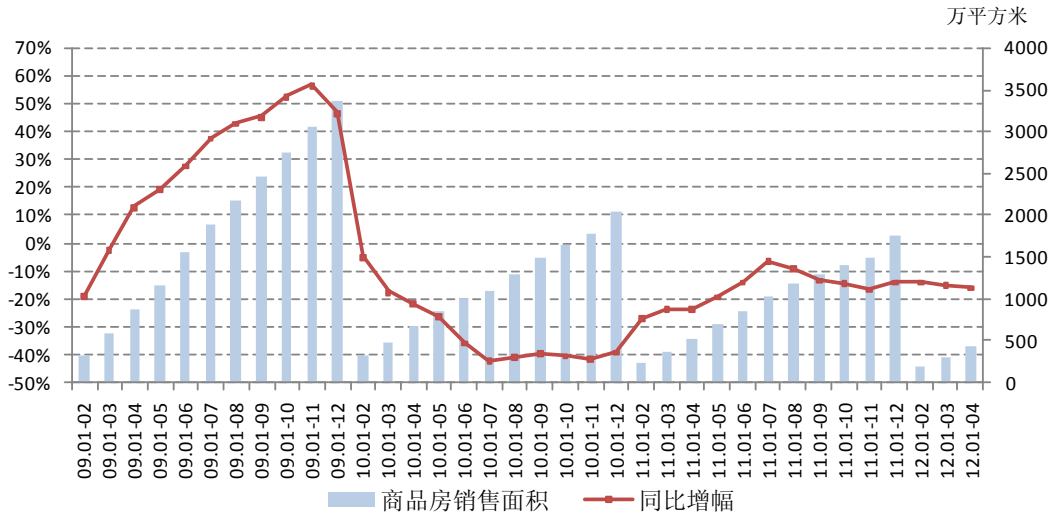
数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

## 三、商品房市场：仍然低迷

## 1、商品房销售情况（统计局口径）

1-4 月份，上海市商品房销售面积为 442.6 万平方米，同比下降 15.9%，比 1-3 月份还要低 1.1 个百分点，商品房市场依旧低迷。值得一提的是自 2010 年初以来，上海市商品房销售面积的同比增幅一直呈现为负值，可见，中央和上海政府持续不断的调控政策对楼市产生了较大的影响。

图 7 上海市年初累计商品房销售面积及其同比走势

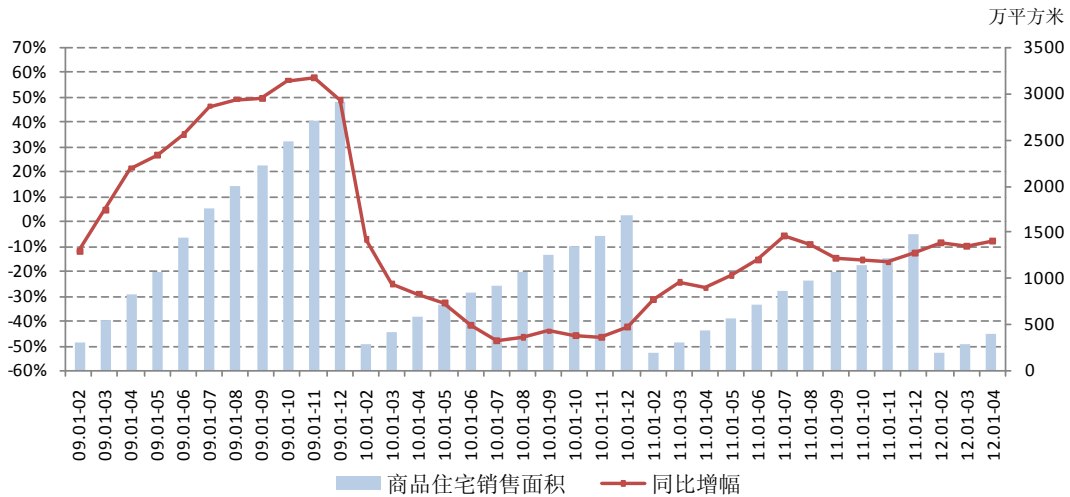


数据来源：上海市统计局

## 2、商品住宅销售情况（统计局口径）

1-4 月份，上海市商品住宅（含保障房）销售面积为 392.7 万平方米，同比下降 8%，比 1-3 月份收窄了 1.9 个百分点，商品住宅成交量依然低迷。另外，与上海市商品房销售面积呈现相同特征，即自 2010 年初以来，上海市商品住宅销售面积的同比增幅也一直呈现为负值。

图 8 上海市年初累计商品住宅销售面积及其同比走势



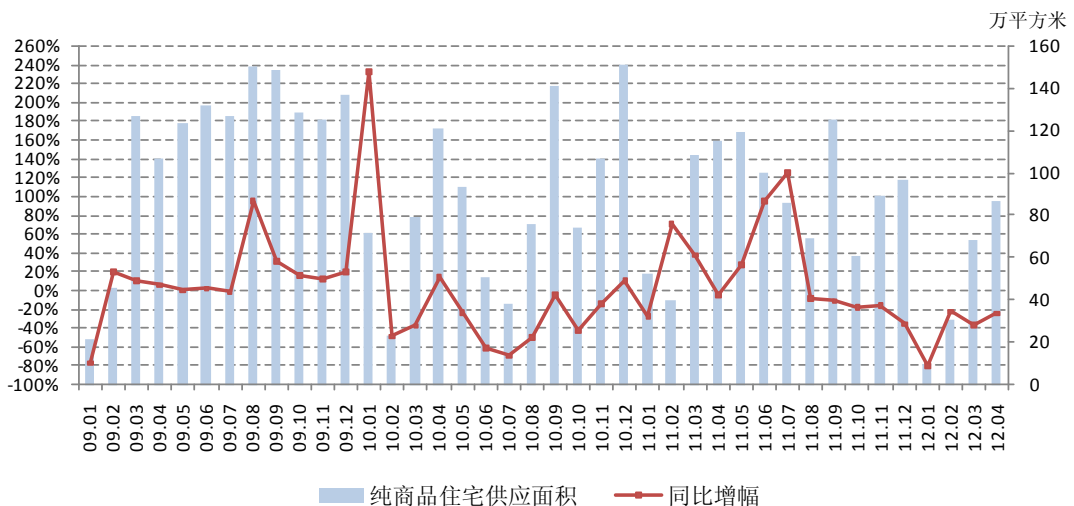
数据来源：上海市统计局

## 四、商品住宅市场：重回低迷

### 1、供应情况：供应量有所回升

4月份，上海市纯商品住宅供应面积为87.0万平方米，同比下降24.6%，这也是自去年8月份以来连续第9个月同比下跌。但是和前几个月相比，跌幅有所收窄，且商品住宅供应量明显回升。

图9 上海市月度纯商品住宅供应面积及其同比走势



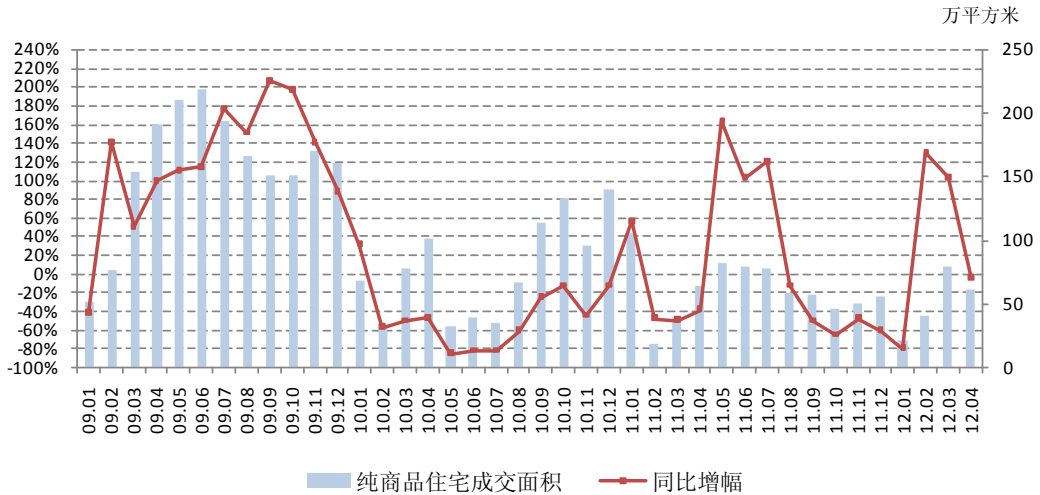
数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

### 2、销售情况：成交量明显下降

### (1) 整体情况

4 月份，上海市纯商品住宅成交面积为 60.9 万平方米，较 3 月份的 79.2 万平方米明显下降，同比下降 3.4%，在 3 月份出现小阳春后，成交量又开始明显下降。

图 10 上海市月度纯商品住宅成交面积及其同比走势



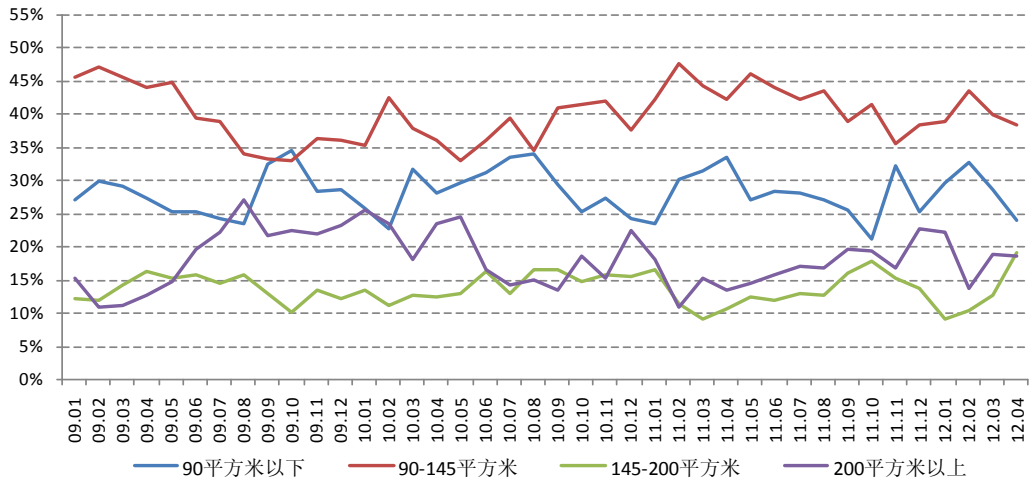
数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

### (2) 分户型情况

从数据上看，90 平方米以下的小户型和 90-145 平方米的中小户型是上海商品住宅市场的成交核心，成交量占比在 70%左右。具体来看，3 月份 90 平方米以下小户型占比为 24.0%，90-145 平方米中等户型占比为 38.2%，145-200 平方米大户型占比为 19.1%，200 平方米以上超大户型占比为 18.6%，其中小户型和中等户型两类成交比重均有所下降，而大户型和超大户型的成交比重明显上升，这可能是受上海市普通商品住宅标准调整和市区部分大面积户型开始打折促销有关。

图 11 上海市各面积段商品住宅成交面积占比走势



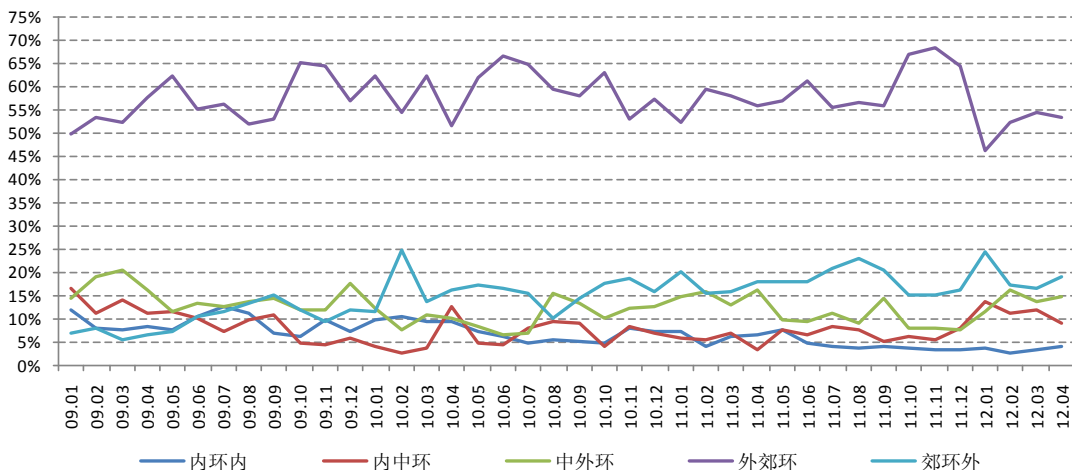


数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

### （3）分环线情况

近年来，外郊环和郊环外一直是上海市商品住宅市场的核心区域，成交量相对较大。从各环线商品住宅成交量占比来看，3月份，内环内占 3.8%，内中环占 9.1%，中外环占 14.7%，外郊环占 53.3%，郊环外占 19.1%，与上个月相比，内中环和外郊环占比有所下降，其余环线均有所上升。郊环外的楼盘受楼市调控政策影响最大，上海郊环外甚至出现了多个万元以下的楼盘，吸引了不少刚性需求者入市，成为其成交量占比提升的主要原因之一。

图 12 上海市各环线纯商品住宅成交面积占比走势

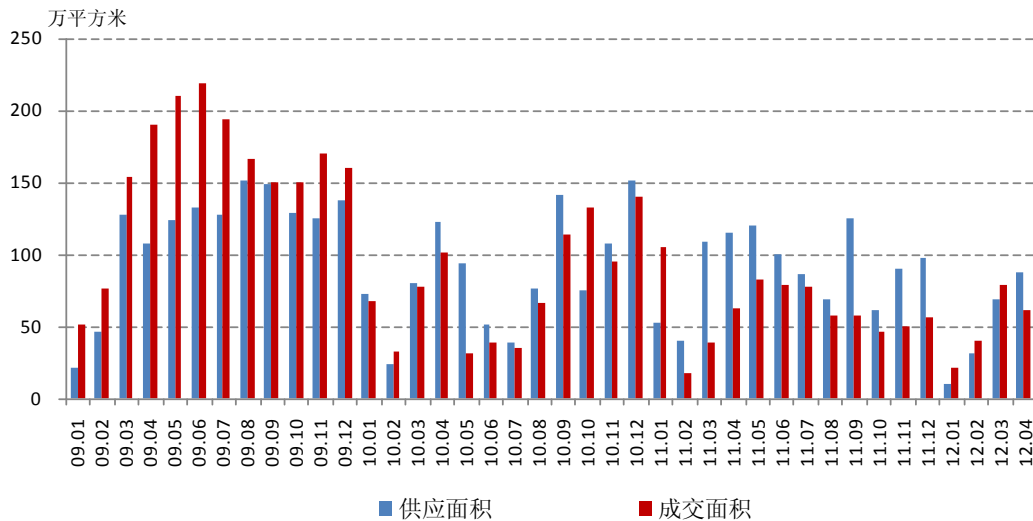


数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

### 3、供求关系：供大于求

4 月份，上海市纯商品住宅供求比为 1.43，止住了连续 3 个月的供不应求的局面。主要原因为：一方面 3 月份上海市纯商品住宅成交量大幅下降的影响；另一方面，上海市纯商品住宅的供应量明显上升。综合两方面的因素，供求比由 3 月份的供不应求转变为 4 月份的供大于求。

图 13 上海市月度纯商品住宅供求关系



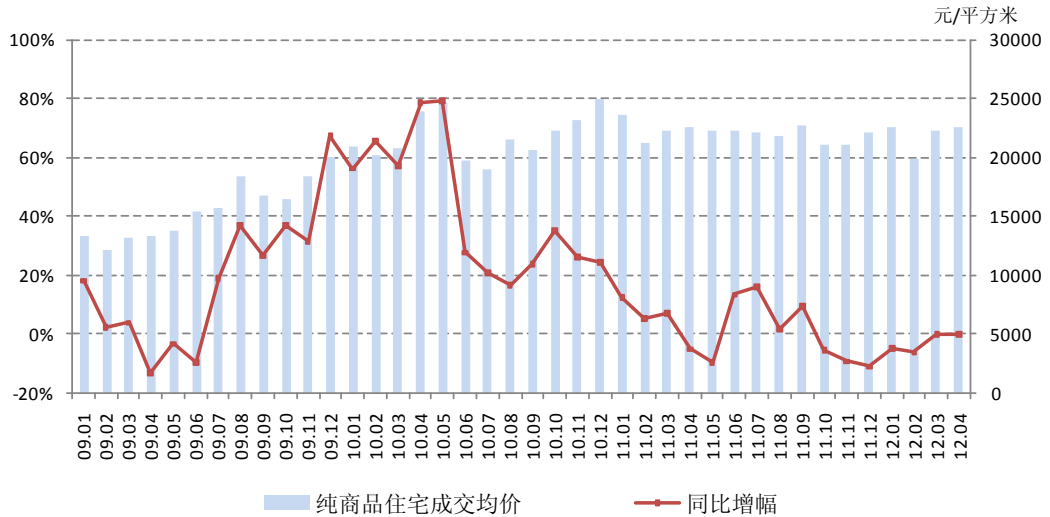
数据来源：上海市统计局、中国房地产决策咨询系统（CRIC）

#### 4、成交均价：环比小幅上升

##### (1) 整体情况

4 月份，上海市纯商品住宅销售均价为 22737 元/m<sup>2</sup>，环比上升 1.9%，商品住宅成交均价继续上升，但是上升幅度大幅收窄。可见，在 3 月份楼市短暂出现回暖迹象后，成交市场开始再次陷入低迷，商品住宅成交均价也回升乏力。

图 14 上海市纯商品住宅成交均价及其同比走势

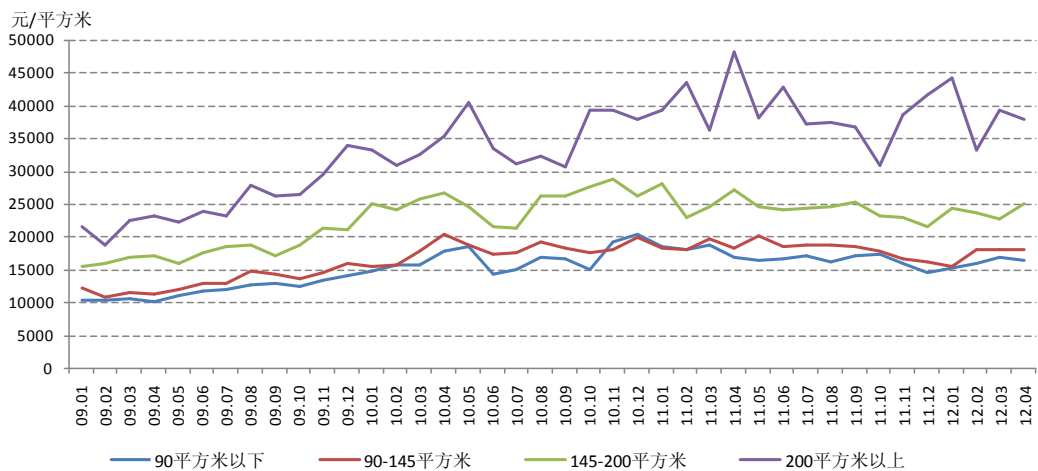


数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

## (2) 分户型情况

4月份，上海市90平方米以下户型商品住宅成交均价为16481元/平方米，同比下降1.8%；90-145平方米中小户型成交均价为18113元/平方米，同比下降0.3%；145-200平方米大户型成交均价为25145元/平方米，同比下降7.7%；200平方米以上的超大户型成交均价为37822元/平方米，同比下降21.4%。可见，目前，超大户型成交均价同比跌幅最为明显，其次是大户型，小户型、中小户型成交均价跌幅均相对较小。

图15 上海市各类户型纯商品住宅成交均价走势

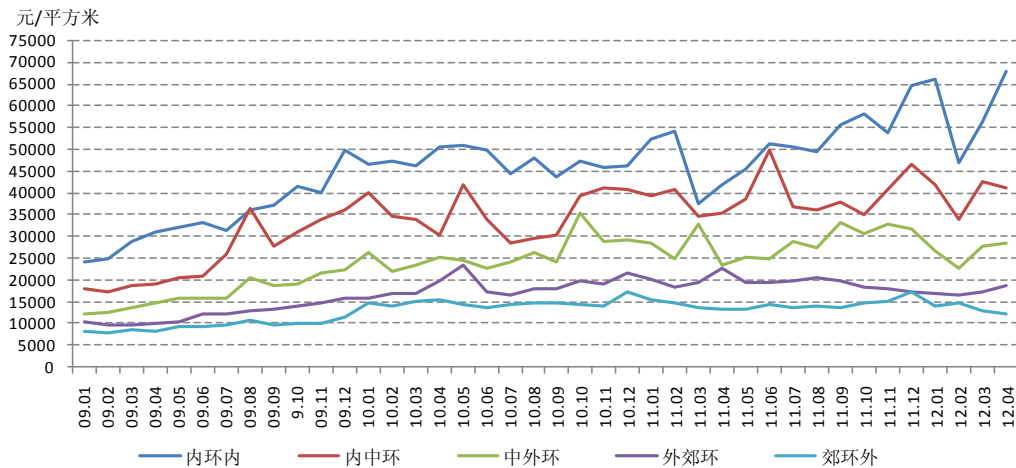


数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

### （3）分环线情况

4 月份，上海市内环内商品住宅成交均价为 67853 元/平方米，同比上升 61.5%；内中环为 41231 元/平方米，同比上升 17.1%；中外环为 28428 元/平方米，同比下降 20.4%；外郊环为 18602 元/平方米，同比下降 18.0%；郊环外为 12047 元/平方米，同比下降 7.8%。可见，中心城区房价仍然保持增长，而相对郊区一些的地方房价则明显有所下降。

图 16 上海市各环线纯商品住宅成交均价走势

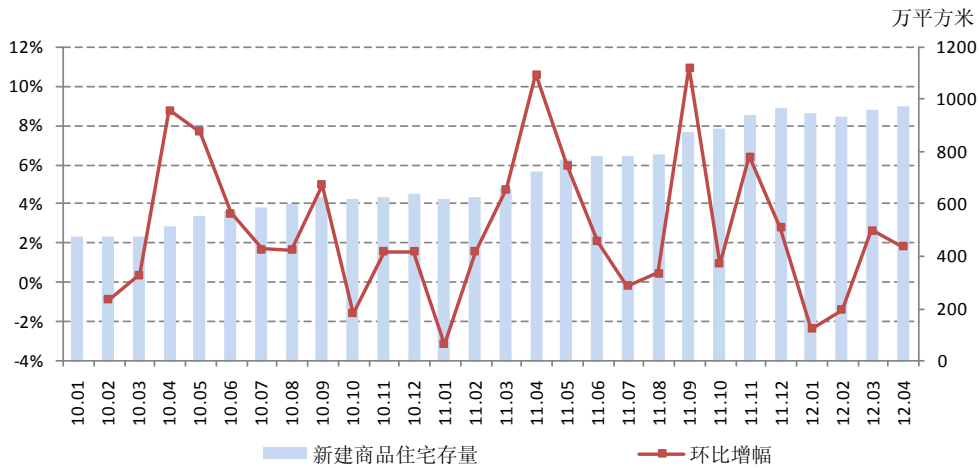


数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

### 5、存量情况：高位运行

截至 4 月底，上海市新建商品住宅库存总量高达 979 万平方米，与去年同期相比增长 34.1%，环比上月上升 1.9%，库存压力继续攀升。

图 17 上海市新建商品住宅存量变化及环比走势

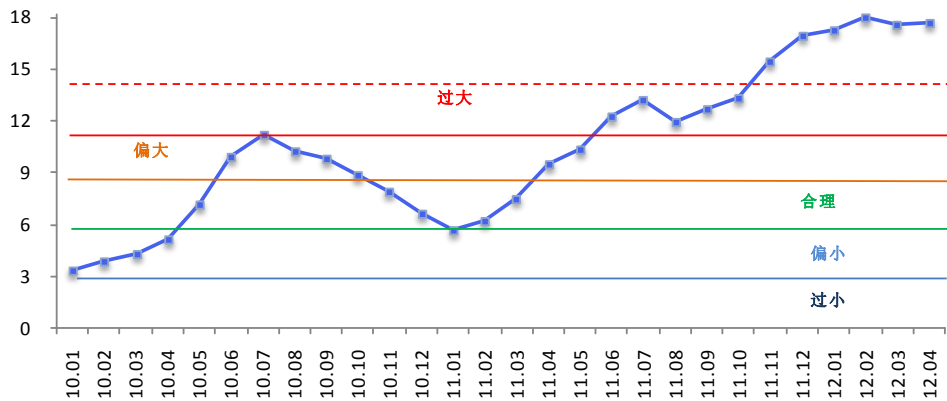


数据来源: 网上房地产

## 6、存销比：高位盘整

4月底，上海市新建商品住宅存销比为 17.8，比上个月上升了 0.2，明显处于过大区间。这主要是受 3 月份商品住宅成交量明显下降的影响。

图 18 上海市住宅月度存销比走势



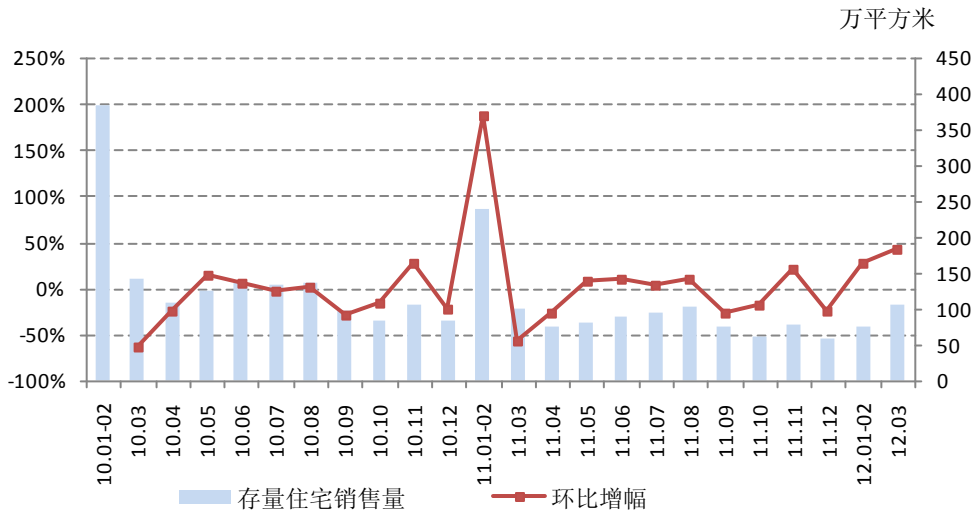
数据来源: 中国房地产决策咨询系统 (CRIC)、网上房地产

## 五、存量房市场

### 1、存量商品住宅成交量：3 月份明显回升

从月度成交量上看，3 月份上海市存量房交易面积为 107 万平方米，环比 1-2 月份大幅上升 43.9%，同比上升 5.2%。上海存量房市场在 3 月份也明显呈现出回暖的迹象。

图 19 上海市月度存量住宅销售量及其同比走势

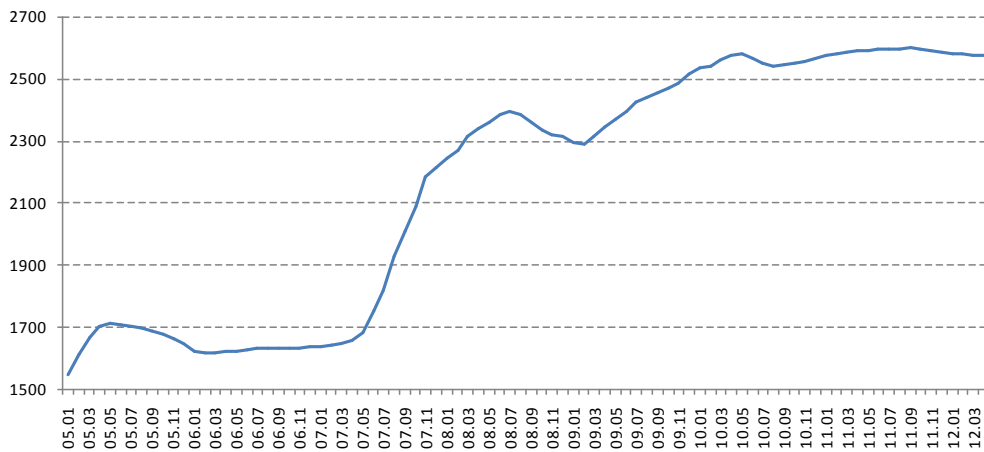


数据来源: 上海市统计局

## 2、二手房价格指数: 小幅回落

4 月份, 上海市二手房指数为 2575 点, 较 3 月份下降 2 点, 连续第 7 个月下跌, 比去年同期下降 16 个点, 本市二手房指数开始持续跌破一年前的值。预计今年总体保持盘整、微跌格局。

图 20 上海市二手房价格指数走势



数据来源: 上海市统计局

---

## 竭诚为您提供房地产咨询和研究服务

上海易居房地产研究院是全国著名的一流房地产专业研究机构，致力于推动产学研一体化的发展，具有理论结合实践的强大研究能力。在政策趋势研究、产业发展研究、市场趋势研究、区域发展规划研究、企业战略研究、重大项目研究等领域具有领先于业内的核心优势。经常性的为各级政府相关部门、行业协会组织、房地产开发企业、金融机构等提供各种咨询和课题研究服务。希望能有机会为贵单位提供服务，与您一起洞察和分析房地产大政、大局、大势。

---

## 联系方式

地址：上海市广延路 383 号文武大楼五楼

邮编：200072

电话：021-60868892

传真：021-60868811

邮箱：co.research@ehousechina.com

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。