



年度专题：疫情下的 2020

一、疫情的宏观经济影响

2020 年，突如其来的新冠肺炎疫情席卷全球。这场“自第二次世界大战以来最严重的全球性危机”不仅威胁到世界上每一个人的生命健康，也让全球经济不得不按下暂停键，同时医疗、就业等多方面社会问题日渐突出。面对疫情带来的冲击，各国纷纷推出财政、货币政策以期降低损失。稳定疫情、重启经济、恢复发展成为当前各国政府的重要任务。

● 世界层面

新冠肺炎的负面冲击使得全球经济在 2020 年经历了二战以来最严重的衰退。

4 月，新冠肺炎疫情在全球迅速蔓延，为遏制疫情传播而实行的边境封锁措施严重影响人员流动及经济活动，全球供应链中断，航空、旅游、零售等行业受到严重打击。多国出现企业破产潮，亚太地区减少 8100 万个工作岗位，拉丁美洲减少 3000 万个工作岗位，美国失业救济申请人数创下历史新高，全球劳动力市场出现危机。国际货币基金组织（IMF）年中更新的《世界经济展望报告》显示，疫情将严重影响所有地区的经济增长，2020 年全球经济预计急剧收缩，全年 GDP 将出现 3% 的负增长。

为应对疫情的冲击，多国出台相应财政政策，主要围绕促进就业、发放福利、企业救助、加大医疗等多个方面展开。美国分别在 3 月、4 月通过两份经济刺激法案；日本于年内先后推出三次大规模经济刺激计划；意大利、德国、法国等欧盟国家多次推出不同规模的财政刺激措施。据统计，截至 2020 年 11 月，全球主要国家通过的财政刺激政策已达到 12 万亿美元，占全球 GDP 的 12% 左右。同时，多国央行实行超宽松货币政策，既包括直接的利率调控，也包括一系列针对性政策。美联储连续紧急降息，同时重启次贷危机时的货币工具以提高流动性；欧央行扩大量化宽松，开展定向长期再融资操作；日本央行加大放宽货币政策力度，允许无限量购债。截至 2020 年年底，全球超过 60% 的经济体将利率下调至 1% 以下，部分国家和地区进入负利率。在超低利率环境下，全球经济冲击得到一定程度的缓解，金融市场相对稳定。

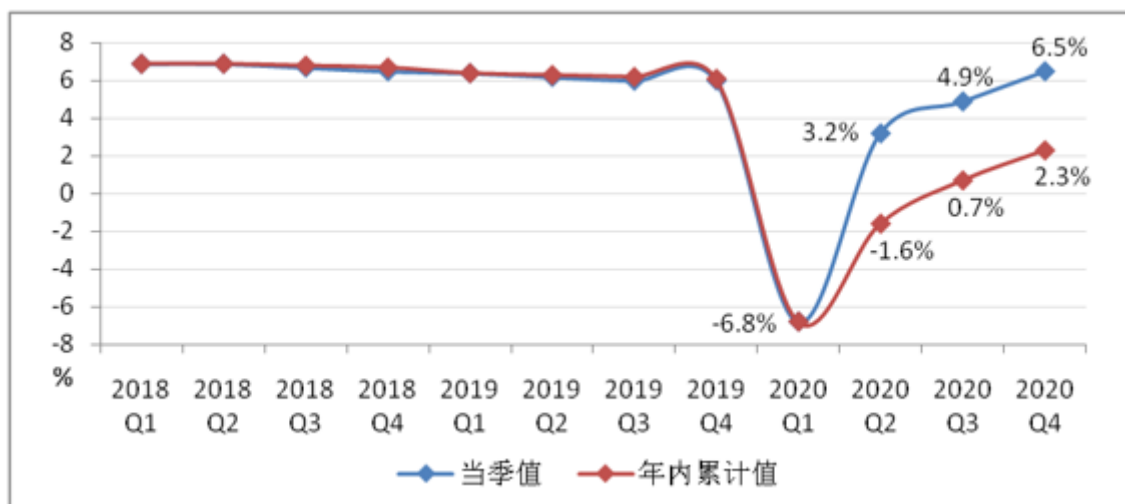
随着财政政策和货币政策的共同作用，全球经济逐渐复苏。根据国际货币基金组织（IMF）在 10 月发布的《世界经济展望报告》，下半年全球经济的衰退程度有所缓和，预计 2020 年全球 GDP 增速为 -4.4%，较 6 月份的预测值上调 0.5 个百分点，并预测 2021 年全球 GDP 增长 5.2%。眼下，得益于有效政策引导以及疫苗研发的巨大进展，全球经济乐观预期不断升温，但政策空间也已被极度透支，部分经济体面临严重财政赤字。在疫情不确定性依然存在的情况下，控制经济下行风险、避免长期负面影响仍是各国政府的重要任务，全球经济重启、复苏道阻且长。

● 全国层面

2020 年，面对疫情冲击和国内外经济社会复杂环境的多重考验，中国交出了一份令人民满意、令世界瞩目的答卷。各地区各部门始终坚持“稳中求进”的工作总基调，统筹安排疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，快速稳定经济运行，有力保障就业民生，实现 2020 年经济社会发展主要目标，“十三五”规划圆满收官。

根据中国国家统计局数据初步核算，2020 年我国国内生产总值（GDP）1,015,986 亿元，按可比价格计算较上年增长 2.3%，人均 GDP 连续两年超过 1 万美元。其中，一季度 GDP 增加值为 206,504 亿元，同比下降 6.8%；二季度 GDP 增加值为 250,110 亿元，同比增长 3.2%；三季度 GDP 增加值为 226,172 亿元，同比增长 4.9%，累计增速年内首次实现由负转正；四季度 GDP 增加值 333,200 亿元，同比增长 6.5%。分产业，第一产业增加值 77,754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384,255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553,977 亿元，增长 2.1%。

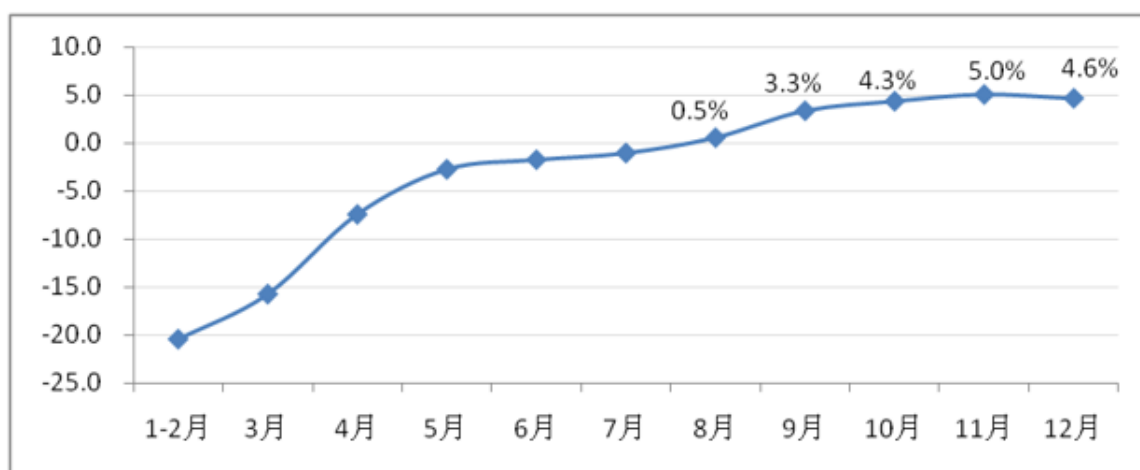
2018 年至 2020 年全国 GDP 同比增速走势



2020 年上半年，居民消费受疫情影响严重，我国社会消费品零售总额各月同比增速始终为负。随着疫情防控向好，各行业复工复产稳步推进，8 月社会消费品零售额同比增速实现由负转正并在之后几月稳定提升。年末社会消费品零售总额增速稳定在 4.6%，而全年总额同比上年水平依然表现为负增长。分消费类型来看，2020 年餐饮行业受到巨大冲击，全年餐饮收入同比上年下降 16.6%。

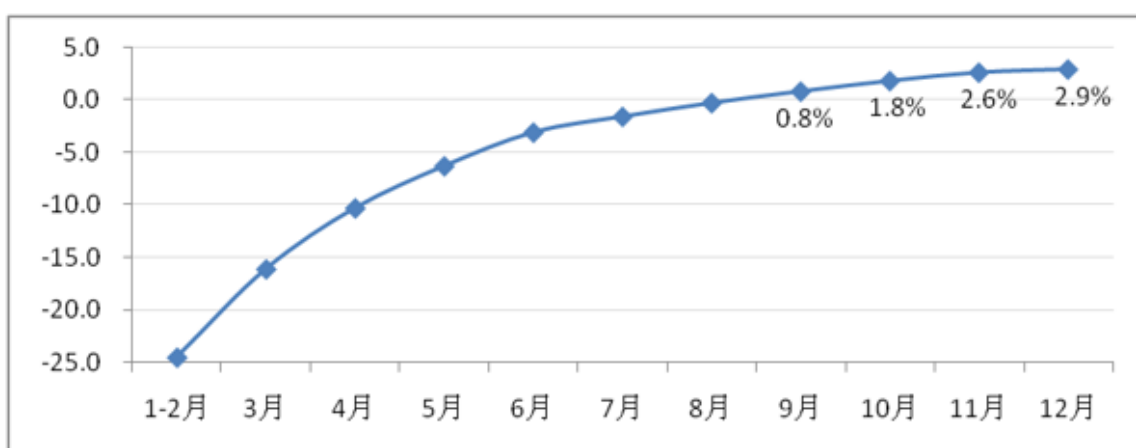
线上消费迎来发展新机遇，实体商场推进数字化转型，电商平台加速崛起，医疗、教育、文娱等消费需求也转移至线上，多方力量共同助推线上消费规模快速增长。2020 年全国网上零售额比上年增长 10.9%，实物商品网上零售额大幅增长 14.8%。现阶段，疫情防控实现常态化，新冠疫苗进入临床阶段，我国消费需求将有望得到进一步提升，拉动经济持续增长。

2020 年各月社会消费品零售总额同比增速走势



固定资产投资逐月稳步回升，投资额累计增速在 9 月由负转正。统计局数据显示，全年全国固定资产投资 518,907 亿元，较上年增长 2.9%。分领域来看，目前我国高技术产业和社会领域投资增长较快。高技术产业投资增长 10.6%，快于全部投资增速 7.7 个百分点，其中高技术产业增速 11.5%、高技术服务业增速 9.1%。社会领域投资增长 11.9%，快于全部投资增速 9 个百分点，其中卫生、教育投资增速分别为 29.9%和 12.3%。

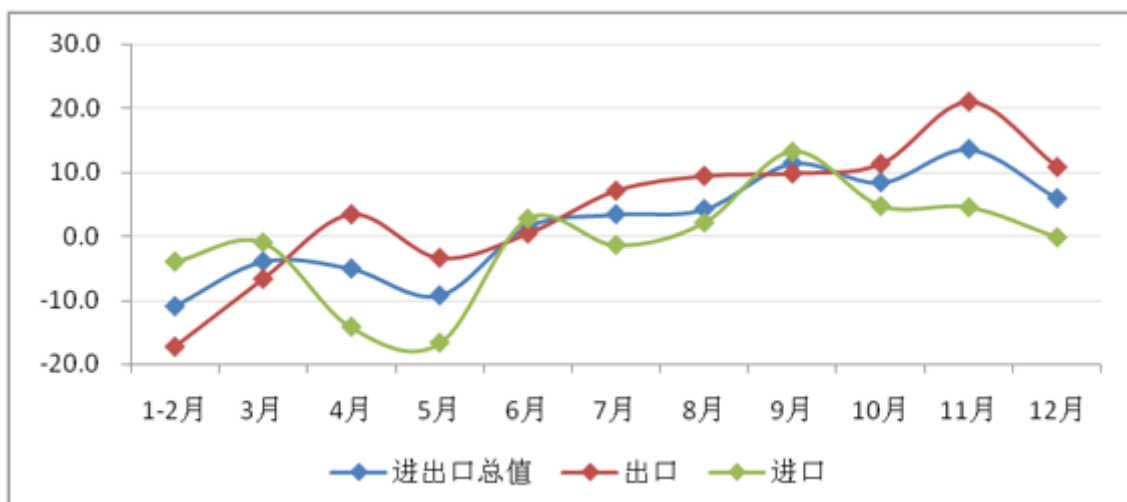
2020 年固定资产投资额累计增速走势



在全球贸易遭到严重冲击、外贸发展外部环境复杂严峻的情况下，我国进出口实现快速回稳、持续向好，成为 2020 年全球唯一实现货物贸易正增长的主要经济体。根据统计局数据，我国外贸进出口自 6 月起始终保持正增长，全年货物进出口总额创历史新高、为 321,557 亿元，较上年增长 1.9%。其中，出口总额 179,326 亿元，增长 4.0%；进口总额 142,231 亿元，下降 0.7%；进出口相抵，实现贸易顺差 37,095 亿元。

此外，2020 年 11 月区域全面经济伙伴关系协定（RCEP）签署，世界上最大规模的自由贸易区正式成立，这将在很大程度上破解中美贸易战对我国造成的贸易封锁，进一步打开中国对外贸易空间。

2020 年进出口总值累计增速走势



二、疫情对行业的影响

● 受冲击的行业

——民用航空运输行业

受限制出行和隔离政策等影响，2020 年国内外民用航空运输遭到严重打击，其中客运市场出现断崖式下跌。2020 年 1-9 月中国民航完成运输总周转量 547.7 亿吨公里，同比下滑 43.3%，其中旅客周转量骤降 82.9%；正班客座率下降至 72.0%，为近十年最低水平。全球市场上，预计 2020 年全球航空客运量将较 2019 年下降 60.5%，客运收入预计不到 2019 年收入的三分之一。航空货运市场表现相对较好，依靠全

货机的运力保障，2020 年 1-11 月中国民航累计货运量恢复至上年同期九成左右；全球市场方面，国际航空运输协会（IATA）预计全年运输量为上年总量的 88.42%。

根据民航局数据，2020 年四季度中国民航运输总周转量、旅客运输量和货邮运输量分别恢复至上年同期的 76.3%、84.2%和 95.8%。目前中国民航客运的复苏主要来自于国内旅行，国际运输恢复依然存在着较大的不确定性。世界范围来看，短期内大型航空公司很有可能仍将处于负增长状态，部分规模较小或依赖国际航线的航空公司也将继续面临经营风险。

——影视娱乐

疫情爆发正值春节前夕，2020 年春节贺岁档电影全部撤档直接打击电影放映业，同时疫情影响持续重创影视娱乐行业。

院线方面，近半年的停摆使得大量小型影院迫于租金等压力彻底关停，幸存的影院也因继续受到人员限流、排片减少等多方面限制而经营惨淡。疫情期间大量影片“院转网”也在一定程度上对观众的观影习惯产生实质性影响，影院恢复营业后整体上座率明显下滑，2020 年 11 月中国电影票房收入较上年同期减少 47.7%。

对于制片方，疫情加剧了头部聚拢作用，院线方将有限的资源进一步向商业大片倾向，往年有机会靠口碑杀出重围的中小成本电影则成为了票房牺牲品。预计短期内大制作商业电影将是资本首选，而中小成本电影则将陷入一定发展困境。

● 兴起的行业

近年来，5G、云计算、大数据、物联网、AI 等技术不断发展，催生出一系列在线经济行业。技术成熟、政策支持，这类行业的发展还缺少一个需求出现的契机。2020 年新冠肺炎疫情爆发，人员流动受到严重限制，在此背景下在线经济行业进入了快速增长的时代。

——在线医疗

2015 年以来，国家和地方持续鼓励在线医疗发展，支持互联网医院建设，而 2020 年新冠肺炎疫情的爆发直接加快了在线医疗行业的发展进程。疫情防控期间，在线诊断有效为医院减负分流，完善病人分级诊疗，降低病人感染风险，在线医疗的普及度和大众认可度得到大幅提升。根据第三方数据，2020 年春节期间，在线问诊领域独立应用软件单日活跃用户最高峰达到 671.2 万人，最大涨幅接近 160 万人。

政策方面，在线医疗政策体系建设已由框架确定阶段稳步过渡至细节设计阶段。截至 2020 年 6 月，我国共计发布了 126 条相关政策，覆盖指导、监管、支付三大体系，旨在支持行业常态化发展。

目前，互联网医院建设进程不断加快。2020 年 1-6 月，全国共有 29 个互联网医院中标项目，已接近 2019 年全年数量。据各地卫健委公布的信息，截至 2020 年 6 月底，各地已审批设立互联网医院 577 家。随着各地逐渐将互联网医院纳入新基建发展规划，预计后续增长趋势将得到延续，未来互联网医院将成为实体医院标配。

——在线教育

近年来我国高度重视教育现代化建设，先后印发《教育信息化十年发展规划（2011-2020 年）》、《教育信息化 2.0 行动计划》、《关于促进在线教育健康发展的指导意见》等文件，在线教育发展保持相对平稳。

2020 年随着疫情的爆发，学校停课使得网课需求量激增，在线教育进入新一轮爆发期。根据中国互联网信息中心（CNNIC）数据，2020 年 3 月份中国在线教育用户规模高达 4.2 亿，6 月疫情基本得到控制后该数字也依然保持在 3.8 亿，占全国网民数量的 40.5%，行业渗透率相较上年同期大幅提升。资本市场对于在线教育行业的关注度大幅提升，各大在线教育企业相继获得大额融资。截至 2020 年 11 月末，在线教育行业融资金额达到 388 亿元，较上年同期增加 256.78%。但值得注意的是，大量融资集中于该行业的头部企业，而部分实力较弱的尾部企业则在不同程度上陷入经营困境，有些甚至宣告破产。

——在线办公

受疫情影响，2020 年中国在线办公需求井喷式增长。根据第三方报告显示，仅 2020 年 2 月份全国超过 1800 万家企业采用线上远程办公模式复工，超过 3 亿人使用在线办公应用软件；预计 2020 年全年中国智能移动办公市场规模将达到 449 亿元，较上年增长 55.9%。

疫情催化在线办公需求短期内大幅提升，吸引百度、阿里巴巴、腾讯、字节跳动、华为等企业纷纷进军在线办公市场并不断进行版本更新以满足不同办公场景需求，如腾讯会议上线虚拟背景、语音激励、表情弹幕、移动端背景虚化等功能。长期来看，在线办公应用软件客户粘性仍有提升空间，随着用户习惯的不断养成，在线办公行业发展有望进一步突破。

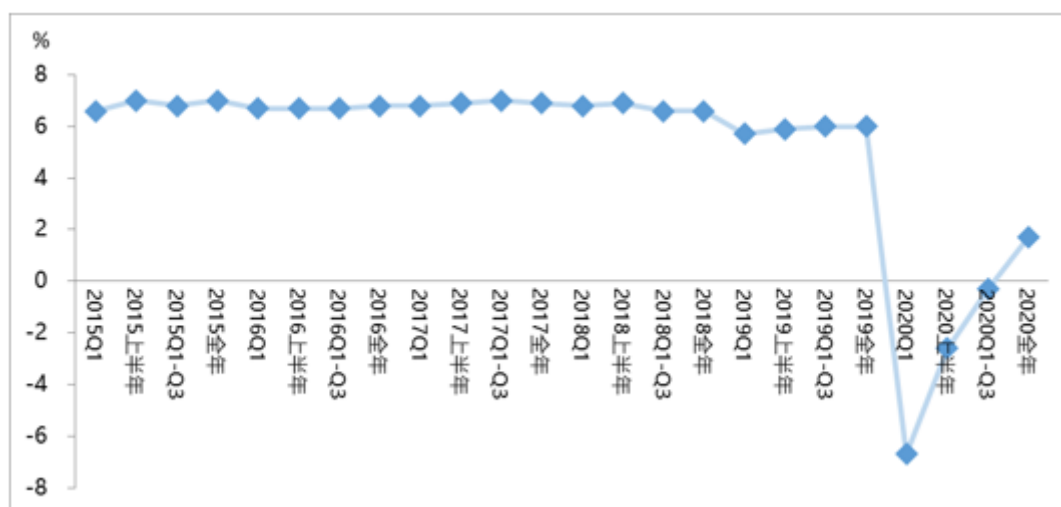
三、疫情对上海经济的影响

宏观层面影响

A、对上海宏观经济的影响

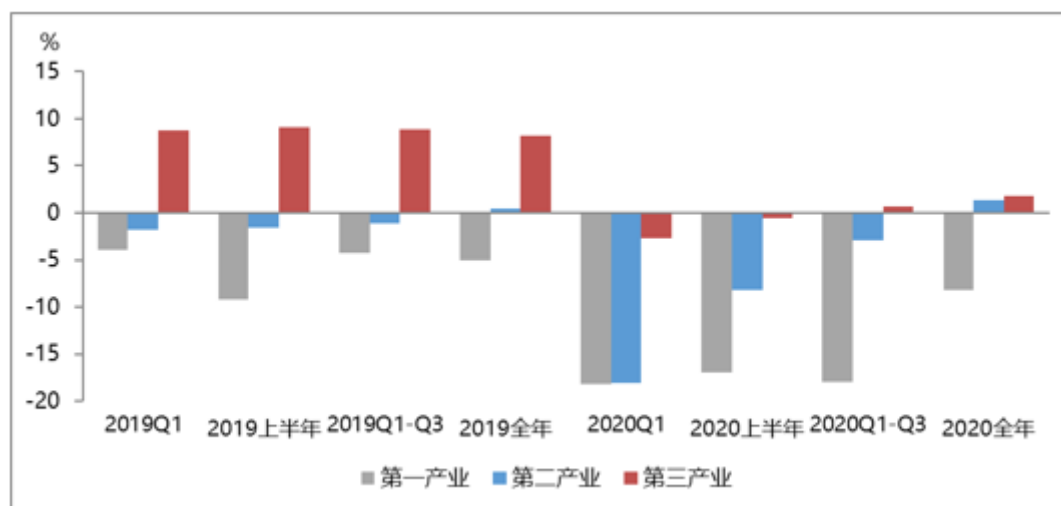
一季度上海 GDP 增速呈现断崖式下滑、达到近六年最低点，伴随经济复苏有所好转，呈现出“V”型态势，但和前几年平均 6.7% 的增速相比差距依然明显，疫情对上海宏观经济造成了不小的影响。

近六年上海 GDP 走势



分产业来看，虽然第一产业的表现较去年同期差距明显，但其仅占上海生产总值的 0.2%，所以对整体经济影响有限。反观第二、三产业，虽然下半年有所好转，但两者比重较大且往年增速较高，所以受疫情影响显著，对全市整体经济造成的直接影响也更大。

近两年上海三产产值同比情况

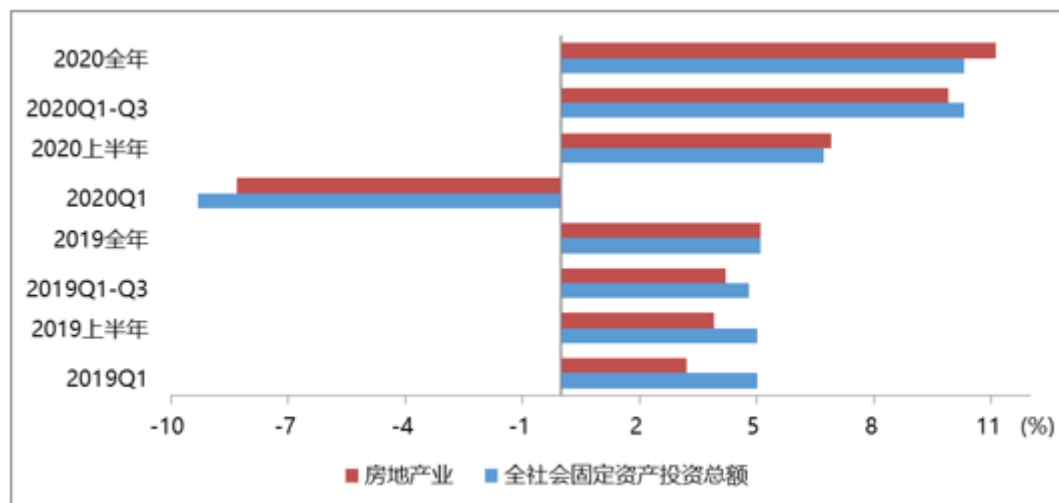


其实面对新冠疫情，上海最初就采取了十分严格的防疫措施，也因此在一季度对线下零售、餐饮、酒店、娱乐等行业带来巨大打击。随着疫情缓解，第二、三产业的恢复情况也相对乐观，计算机、装备制造、医药、金融等行业率先恢复，三季度建筑业、房地产业等开始复苏，餐饮、旅游等服务行业虽然依然处于负增长，但形势也有所好转。整体来看，得益于越来越普及的电商、外卖、手游、视频网站等线上平台，消费需求得到有效释放，比重最高、达 70% 以上的第三产业受到影响的时间相对较短，在 2020 年下半年率先步入正增长。

B、对固定资产投资及房地产开发的影响

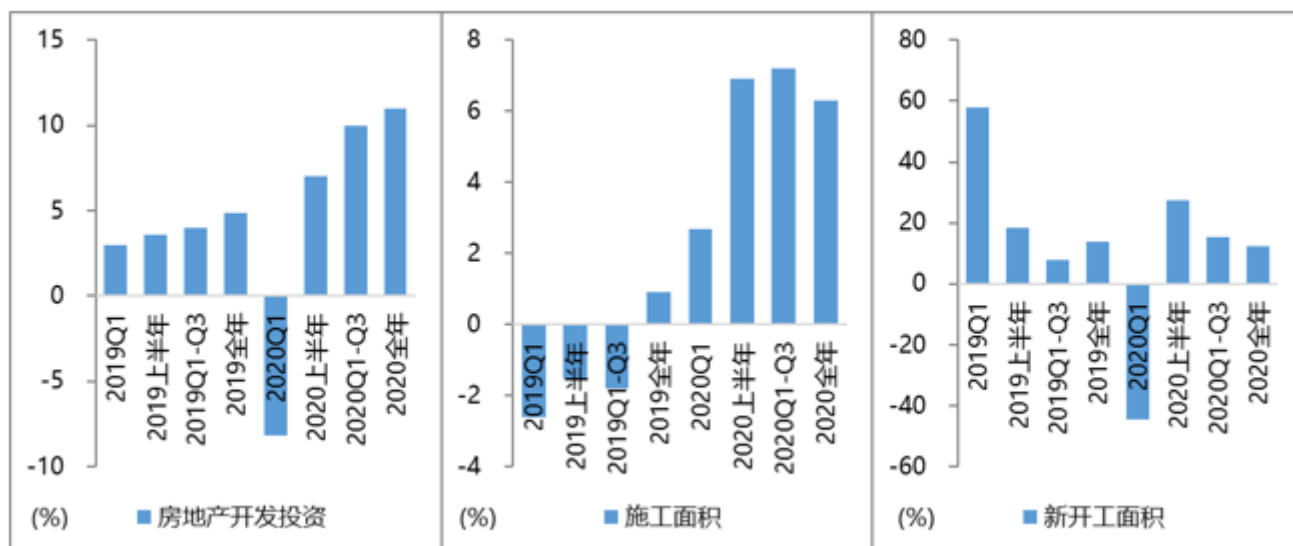
上海固定资产投资增速已经有很长一段时间保持在 10% 以下，但面对此次疫情，为稳定整体经济采取了加强固定资产投资的手段。虽然信贷在房地产领域并没有扩张且出现一定的收缩，但依靠房地产业带动，在疫情得到有效控制后，2020 年上半年上海固定资产投资增速就已经转负为正，并且超过了 2019 年全年。截至 2020 年四季度，固定资产投资增速已经达到 10.3%，而上一次超过 10% 还要追溯到 2007 年。

近两年上海全社会固定资产投资同比情况



不过，固定资产投资增长不具有可持续性。2020 年施工面积保持正增长，尤其是在疫情最为严重的一季度也并未下跌，而新开工面积的增速和去年基本一致，说明房地产业投资增速的提升主要源于既有项目的房地产开发投资，即复工复产带来的固定资产投资增长，而不是新开工的房地产项目。这也说明借助此次疫情，上海经济增长降低了对房地产业的依赖性。

近两年上海房地产开发情况



● 房地产各业态影响

A、整体市场概况

——土地市场

政策：新冠疫情的出现让土地出让等人群聚集性活动受到很大影响，同时影响到地方财政收入，因此疫情期间上海针对土地出让领域专门出台了一些政策和措施，用以对冲疫情对土地市场正常秩序的影响。

政策/措施	主要内容
《关于全力应对疫情支持服务企业发展的若干土地利用政策》沪规划资源用(2020)42号文)	• 免除疫情期间的用地费用 • 企业以租赁方式(含先租后让)从政府或国有企业取得的产业用地，免除疫情期间的土地租赁费用，各区可以根据疫情具体确定免租期 • 对采取定向挂牌出让的地块，取消现场交易环节，直接电子挂牌交易并确认竞得，出让人可根据受让人实际情况延迟签订土地出让合同 • 调整土地价款缴付方式和期限 • 顺延开竣工和投达产履约时间及履约监管时充分考虑疫情影响
新版《上海市土地交易市场管理办法》	• 根据市场主体分类分级的动态信用状况，通过信用信息档案和交换共享机制，依法限制或禁止失信主体以直接或间接方式参与本市建设用地使用权出让活动，强化对市场主体的监管，推进土地交易市场信用体系建设，构建公平诚信的市场环境
“招挂复合”细则调整	• 有效申请人 6 人及以上的，地块采用招标方式出让；不足 6 人的，地块采用挂牌方式出让 • 参拍前一天冻结资金 • 逐步取消 15%自持要求 • 出让住宅用地实行“一地一策”，根据用地招商情况可降低或不配建社会租赁住房，改由集中式建设配置，提高土地利用率，激发开发企业参与土地市场的积极性(未出红头文件，内部口径)

市场：经营性用地市场并未受疫情影响而下滑，反而在政府加快推地节奏的情况下强势回暖，2020 年供应量突破 1000 公顷、同比涨 23%，土地出让金超 2800 亿元，同比涨 52%，并且由于商品住宅用地出让条件放宽、开发商融资环境宽松、优质宅地频出，全年居住用地平均成交溢价率升至 16%。

——住宅市场

政策：因城施策仍在铺开，各地都有出台相关政策扶持房地产企业发展，防范市场出现风险，但中央调控政策的总基调并未因疫情发生改变，底线仍是“房住不炒”，最终目的是房地产市场“走稳”。上海今年

并没有对住宅市场直接出手，针对性政策不多，具有相关性的除了上文提到的“42号文”、居住用地出让规则调整，主要还有人才引进方面的政策，从供给和需求两个方面刺激楼市回暖。

政策/措施	主要内容
《2020年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍评分办法》	将直接落户范围扩大至在沪“世界一流大学建设高校”，即上海交大、复旦、同济、华东师大四所高校的应届本科毕业生符合基本申报条件即可直接落户；博士、“双一流”硕士符合基本申报条件即可落户。
《关于优化本市居住证转办常住户口政策的通知》	- 聚焦自贸区临港新片区。在新片区用人单位工作的各类人才，最近4年内累计36个月及申报当月在本市缴纳城镇社会保险基数达到上年度本市城镇单位就业人员平均工资1倍的，在申办居转户时可不受职称或者职业资格等级的限制 - 对张江科学城用人单位引进的人才，居转户年限由7年缩短为5年（其中在张江科学城工作时间不低于3年）；张江科学城重点产业的骨干人才，居转户年限由7年缩短为3年（其中在张江科学城工作时间不低于2年） - 在本市行政区域内注册的用人单位工作并持有《上海市居住证》的境内人员，最近4年内累计36个月及申报当月在本市缴纳城镇社会保险基数达到上年度本市城镇单位就业人员平均工资2倍的，在申办居转户时可不受职称或者职业资格等级的限制
《上海市引进人才申办本市常住户口办法》	- 重点机构紧缺急需人才的评价标准，增加了“具有硕士研究生学历并取得相应学位的人员” - 对于高技能人才，增加“获得中华技能大奖、全国技术能手称号、国务院特殊津贴、世界技能大赛奖项等荣誉”这一申办渠道

市场：因新增供应疲软、购房行为被迫中止，上海新房住宅市场一季度陷入冰点，但随着疫情好转，二季度起迎来全面“爆发”。避险情绪升温，购房者入市意愿强烈，新建商品住宅供求价创新高，高认筹率项目频出；4-12月存量住宅月均成交量接近3万套，部分区域和小区更是在最后几个月因学区概念价格快速上涨。整体来看，疫情反而使得上海住宅交易市场成为2017年以来表现最好的一年。此外，长租公寓因疫情遭遇经营危机，反而为住宅物业租赁市场带来利好，疫情过后全市住宅租赁挂牌水平明显提升，低端市场租赁需求最为旺盛，一室租金涨幅明显高于其他户型。

——商办市场

政策：与商办物业息息相关的主要是针对企业（承租方）方面的政策。疫情期间推出多项减负措施，使企

业降低运营成本、恢复活力，一定程度上降低了企业退租的概率，从而降低商办物业的空置率。此外对企业在融资方面也给予了一定的支持，不过在实际执行过程中，前景不明的小微企业获得优惠贷款甚至获得贷款的机会并不多。

政策/措施	主要内容
《关于全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展的若干政策措施》	- 切实为各类企业减轻负担，主要针对受疫情影响较大、生产经营困难的行业 and 中小企业，具体包括 5 条政策措施：减免企业房屋租金；延期申报纳税；对相关企业和个人给予税收优惠；免除定期定额个体工商户税收负担；暂时退还旅游服务质量保证金和补贴文化事业建设费 - 加大金融助企纾困力度，主要是针对受疫情影响资金困难的企业，具体包括 3 条政策措施：加强融资担保支持；加大对流动资金困难企业的支持力度；多途径为企业提供资金支持

市场：疫情使众多中低档次办公物业推迟上市销售的节奏，办公成交主体向高端项目转移，造成办公市场在一季度量缩价升，二季度在疫情得到有效控制后交易市场逐步复苏；租赁方面，虽然上半年甲级写字楼租赁需求大幅下挫，但由于新兴产业对非核心区域写字楼起到一定的支撑，所以整体空置率并未出现快速攀升。不过办公租赁市场恢复相对较慢，下半年全市办公租金仍处在下行区间。

商业物业交易市场同样在二季度开始恢复，推盘量强势反弹，但受疫情影响高端商业物业纷纷推迟上市，造成价格低位运行。同时因线下零售业受影响严重，全市购物中心租金持续走低，空置率快速攀升。不过，购物中心背后均有实力较为强劲的业主支撑且多引进较有实力的品牌入驻，虽然短期空置率走高，但整体幅度可控，且上海社会消费品零售总额从 5 月开始已经转负为正，各类购物节回归、商场客流量逐步回升，消费市场逐渐回归常态。

B、楼“事”热点

1、年度最受关注地块诞生

2020 年 2 月 20 日，上海土地市场引起全行业关注。香港置地联合体以 310.5 亿元的总价竞得徐汇滨江大体量综合地块，超过 2014 年 11 月中民投斥 248.5 亿元巨资拿下的董家渡地块，也超过了 2016 年 8

月招商蛇口和华侨城联合体以 310 亿元拍得的深圳新会展中心地块。



注：价格时点为 2021.1.1

徐汇区黄浦江南延伸段 28 个地块合计总建筑面积接近 180 万平方米，宛如一只高跟鞋站立在黄浦江畔，占据着徐汇滨江最好的位置，与世博文化公园隔江对望。依据规划，未来将作为世界级金融产业发展平台，比肩外滩和陆家嘴。需要注意的是，地块准入门槛较高且资金沉淀压力太大，仅小体量住宅物业以及 40% 的办公物业可售，对房企的资金实力和操盘能力是不小的挑战。从地块分布来看，租赁住房的区位相对更好，未来应该会打造高端江景服务公寓，而以商品住宅为主的地块不靠黄浦江，屈居混合地块之后。按照目前周边高品质小区均价推测，该地块住宅售价应该不会低于 16 万/㎡。

一线城市是房企争先布局的首选，而上海又是一线城市中的翘楚，此大体量地块在本年度顺利出让也说明资本对上海房地产市场的绝对信心。其实从 2020 年上海土地交易市场来看，受疫情的影响并不大，除了初期部分地块被推迟交易外，整体较为顺利，后续也没有出现中止、流拍的地块。反而因为疫情的关系，房企利用政策利好积极补仓，尤其是资金充裕的品牌房企持续购地、优化布局。

2、一手房频现“打新热”

预售证停发、售楼处关闭，受疫情影响上海新房市场整个二月份零供应。直到 3 月底绿地海珀外滩通过“云开盘”的方式入市，才打破了新房市场僵局。作为一个均价 14 万的项目，开盘前收获 159% 的认筹率，在疫情恢复初期就有如此优异的表现无疑是为市场注入一剂强心剂。但这仅仅是 2020 年上海新房市场

的“开始”。纵观 2020 年，上海新房市场可以用“火爆”二字来形容，全年新增供应 7 万套住宅，所有需通过摇号方式开盘的项目合计收到近 8 万组认筹申请，整体新房认筹比超过 1。

2020 年全市认筹率前十楼盘

楼盘名称	区域	板块	开盘时间	认筹数（组）	认筹率
汇成南街里	徐汇	长桥	2020/12/23	3007	1269%
尚峰名邸	浦东	三林	2020/12/29	2583	1266%
尚海郦景馨澜	浦东	洋泾	2020/7/9	915	973%
中海汇德里三期	普陀	武宁	2020/8/28	1334	946%
虹庐湾	闵行	华漕	2020/10/25	1124	899%
仁恒静安世纪	闸北	彭浦	2020/12/24	1439	857%
中海汇德里二期	普陀	武宁	2020/7/15	746	848%
前滩三湘印象	浦东	三林	2020/6/22	955	673%
绿地海珀外滩	黄浦	黄浦滨江	2020/10/30	323	633%
格力浦江海德	浦东	三林	2020/09/07	1215	623%

新盘认筹纪录屡创新高。今年认筹数破千的项目有 26 个，位于青浦徐泾的上海蟠龙天地认筹数高达 3715 组，打破了 2018 年 4 月由前滩中粮海景壹号创下的 3127 组的纪录。徐汇长桥的加推盘汇成南街里在最后一个将单个项目认筹率定格在了 1269%，成为年度最具人气的楼盘。而热门地区前滩当仁不让。凭借学区和未来规划，前滩地区每有新盘入市都会吸引大批购房者。2020 年该区域共入市 4 个项目，总计供应 952 套房源，总认筹数达 7037 组，平均认筹率达 739%。市场的热情也令区域价格创下新高，自 6 月前滩三湘印象入市后，前滩地区新房均价被带上了 12 万元/㎡。

当然并非所有新盘都有亮眼表现，也不是只有远郊的项目卖不出去。曾经的地王——中兴路一号项目就没有及时蹭上热度，229 套房源只收到 69 组客户认筹，开盘认筹率为仅 30%。截至 2020 年 12 月底的网签数据，还有超过半数的房源待成交。

3、社区商业崛起

2019 年全市一手商业成交前十项目中社区商业占到两席，2020 年上半年升至九席。随着疫情好转、经济复苏，下半年多个商业项目恢复供应，使得全年成交前十榜单中社区商业占比降至五席。虽然下半年数量有所下降，但 2020 年社区商业的地位提升依然非常显著。由于社区商业基本都是远郊、保障性住宅的配套，此类区域发展滞后、生活配套设施较为匮乏，线下商业需求只能依赖社区商铺。疫情期间由于生活半径收窄，能够满足基本生活需求的社区商业重要性凸显，投资价值进一步提升。

2020 年全市一手商业成交前十项目

排行	项目	区域	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)	成交金额 (亿元)
1	上海梦中心	徐汇	37307	59727	22.3
2	堤亚纳昱墅	崇明	36242	11892	4.3
3	安亭镇安礼路安诚路	嘉定	32987	10875	3.6
4	崧泽绿地花苑	青浦	30389	8602	2.6
5	浦航新城新城中城新苑	闵行	22030	9797	2.2
6	复地申公馆	闵行	17368	16301	2.8
7	绿地融信国家会展中心	青浦	15953	36081	5.8
8	南北周	嘉定	15772	6321	1.0
9	周浦海印又一城	原南汇	15733	30403	4.8
10	东渡悦来城	青浦	15396	29002	4.5

新冠肺炎疫情的爆发使得很长一段时间内人们减少外出，避免长距离、大范围的活动。生鲜电商、直播购物等在线新零售借助此次疫情大力发展，但也让不少投资者关注到了社区商业的价值和商机。社区商业体量小、投资低、利润稳定，可以涉及服务、餐饮、零售、休闲娱乐、教育、养老等各类日常生活所需的行业，并且随着城市化进程的推进，社区服务消费的前景非常可观。对于房企来说，大型商业综合体存在量大、去化困难的问题，体量较小、易于操作、具有多种物业形态及盈利模式的社区商业可以成为他们后续关注的重点。不过也需要注意它的局限性，比如服务半径有限、大多不超 1 公里，前期项目定位决定了后续有限的经营范围和客源流量等。

四、后疫情时代预测和建议

年初我们就新冠疫情对上海房地产市场的影响做过分析和预测，也提出了一些政策建议。我们认为这是一次突发性、偶发性的事件，对于短期受影响的行业要做到稳定发展，防止疫情结束后出现反弹；对于中长期会有持续负面影响的个别领域，要采取更加精细化的政策，帮助该领域的参与各方逐步恢复到原有状态下。

回首这一整年，上海整体经济形势自下半年开始恢复，房地产市场更是表现出惊人的恢复力，且局部区域出现了与“平稳运行”发展相背离的情况。为保证 2021 年稳妥实施房地产长效机制相关方案，促进房地产市场平稳健康发展，可能需要采取一些必要的手段。

抑制土地市场过快升温，进一步加码调控。 宽松的土地交易市场环境令地价水平快速攀升、高溢价居住用地频出，为此出现了溢价超过 30% 用地的区政府需要进行相关说明备案、三季度逐渐放缓供地节奏、增加保障属性地块的供应比重等情况，以期能抑制市场热度再升。十三五期间上海中心城区城市更新成绩斐然，将释放出更多旧改用地，这些地块的供应会有有效的抑制市场对于土地需求的渴望，为疫情期间放宽的政策收紧提供了空间。

加强监管，防止扰乱市场秩序现象出现。 除一季度受到明显影响外，疫情对上海住宅交易市场的影响反而是“正面”的。避险情绪加上积压的购房需求随着疫情被控制的进程不断释放，一二手住宅交易量双双创下近四年来新高，年末全市住宅均价也来到了历史最高位。2020 年上海放宽和优化人才引进政策并且不断扩大产业导入，在加大市场中住房租赁需求的同时也为住宅交易注入新的购买力。为避免短期全市整体价格过快上涨，可能会控制银行的房贷规模，对需求端做一定的限制，同时进一步加强监管，控制新房入市节奏，增强中介门店管理、减少哄抬价格等扰乱市场秩序的现象发生。

优化营商环境，商办市场有望复苏。 通过政府主动让利和金融机构资金帮扶，中小企业倒闭的数量得到一定的控制，办公物业空置率得以稳定，但租金和交易仍需时间调整；商业物业市场通过鼓励大型商业体所有者或运营方减免疫情期间租户租金及其他费用，避免空置率过快提升，但交投活跃度较弱，租金也明显下滑。随着疫情恢复、整体经济情况回暖，受疫情影响的在建工程逐步进入市场，房企也加快了销售

速度，商办销售市场在下半年已经有所恢复。后续可能需要通过政府进一步给予支持，为中小企业提供更好的营商环境，降低商办空置率，提升投资者信心，使得商办物业市场得到进一步回升。

2020 年最后一个月，全国个别地区再次出现了新冠肺炎本地新增病例。2021 年能否彻底摆脱疫情还是一个未知数，与之交手的日子还在继续。但经过这一年的经验积累，全社会已经适应了，各层级、各部门、各行业都在不断地改变和突破，在困难中寻求新的发展和机遇。相信作为十四五规划的起点，2021 年应该会开一个好头。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2021 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以
扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下方二维码查询、使用

