

# 上海市房地产市场月度数据快报

2022 年 11 月

## 一、市场资讯

### ■ 国务院常务会议：巩固经济回稳向上基础，促前期已出台政策措施切实落地

11月22日，国务院常务会议召开，会议部署抓实抓好稳经济一揽子政策和接续措施全面落地见效，巩固经济回稳向上基础。会议决定向地方派出督导工作组，促前期已出台政策措施切实落地。

会议强调，落实因城施策支持刚性和改善性住房需求的政策，指导地方加强政策宣传解读。推进保交楼专项借款尽快全面落到项目，激励商业银行新发放保交楼贷款，加快项目建设和交付。努力改善房地产行业资产负债状况，促进房地产市场健康发展。

The screenshot shows the official Chinese government website (中国政府网) with the title "国务院常务会议" (State Council Executive Meeting) dated "2022年11月22日". The main content area reports on the meeting held by Li Keqiang, discussing the implementation of measures to stabilize the economy and housing market. A calendar on the right highlights the date 2022-11-22.

**中国政府网**

## 国务院常务会议

2022年11月22日

**李克强主持召开国务院常务会议**

部署抓实抓好稳经济一揽子政策和接续措施全面落地见效 巩固经济回稳向上基础  
决定向地方派出督导工作组 促前期已出台政策措施切实落地

会议指出，各地各部门贯彻党中央、国务院部署，扎实实施稳经济一揽子政策和接续措施，为扭转二季度前期经济下滑态势、稳住经济大盘提供了有力支撑。一是推动重大项目加快建设。二是加快设备更新改造落地。三是稳定和扩大消费。四是持续保障交通物流畅通。五是加大金融对实体经济支持力度。六是切实保障基本民生。会议强调，要强化督导和服务。11月底前，国务院各督导组赴有关地方，对稳经济一揽子政策措施落实情况进行督导和需要的服务帮助，认真听取地方反映的情况，协调解决政策落实中的困难和问题。[详细内容]

**常务会日历**

< 2022 >		< 11月份 >				
一	二	三	四	五	六	日
31	01	02	03	04	05	06
07	08	09	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	01	02	03	04

## ■ 央行、银保监会：关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知

11月23日，中国人民银行、银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展。

《通知》涉及保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度六大方面内容。



The screenshot shows the official website of the China Banking and Insurance Regulatory Commission (CBIRC). The header features the CBIRC logo and name in Chinese and English, along with navigation links for home, institutional overview, news, government information, online services, interaction, statistics, and special columns. A search bar is also present. The main content area displays a notice titled "中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会 关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知" (Notice of the People's Bank of China and the China Banking and Insurance Regulatory Commission on Measures to Improve Financial Support for the Stable and Healthy Development of the Real Estate Market). The notice is dated 2022-11-23 and is an original article. The text of the notice is partially visible, starting with "为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，现将有关事项通知如下：" (To implement the decisions and arrangements of the Central Committee of the Communist Party of China and the State Council, adhere to the positioning that houses are for living, not for speculation, fully implement the long-term mechanism for the real estate market, implement differentiated policies to support rigid and improved housing demand, maintain reasonable and适度 financing for the real estate market, protect the legitimate rights and interests of housing consumers, and promote the stable and healthy development of the real estate market, the following measures are hereby notified:).

当前位置: 首页 > 新闻资讯 > 监管动态

发布时间: 2022-11-23 来源: 办公厅 文章类型: 原创

打印 微博 微信 更多

### 中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会 关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，现将有关事项通知如下：

#### 一、保持房地产融资平稳有序

(一) 稳定房地产开发贷款投放。坚持“两个毫不动摇”，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁。鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展。金融机构要合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险，在保证债权安全、资金封闭运作的前提下，按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求。支持项目主办行和银团贷款模式，强化贷款审批、发放、收回全流程管理，切实保障资金安全。

## ■ 上海人大：《上海市住房租赁条例》表决通过，明年 2 月 1 日起实施

11 月 23 日，市十五届人大常委会第 46 次会议表决通过《上海市住房租赁条例》，落实“房住不炒”，规范住房租赁行为，保障住房租赁当事人合法权益，促进住房租赁市场健康发展，定于明年 2 月 1 日起实施。1999 年 12 月 27 日上海市第十一届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过的《上海市房屋租赁条例》同时废止。条例明确规定：禁止群租，平衡租赁双方权利义务；管好“二房东”，规范住房租赁市场秩序；住房保障坚持服务与监管并重等内容。



### 《上海市住房租赁条例》表决通过，明年2月1日起实施——禁止群租 加强监管 “二房东”

来源：新民晚报 作者：刘丽萍 2022/11/24 14:43:24

落实“房住不炒”，规范住房租赁行为，保障住房租赁当事人合法权益，促进住房租赁市场健康发展，上海拿出了怎样的制度保障？昨天下午，市十五届人大常委会第46次会议表决通过《上海市住房租赁条例》，定于明年2月1日起实施。

禁止群租

平衡租赁双方权利义务

#### 要 闻

人大代表政协委员优秀议案建议提案交流会召开

上海人大工作研究会举行会员大会，蒋卓庆讲话

央视《新闻1+1》：上海立法，破解城市托育难题！

上海市船舶污染防治条例（草案）征求意见

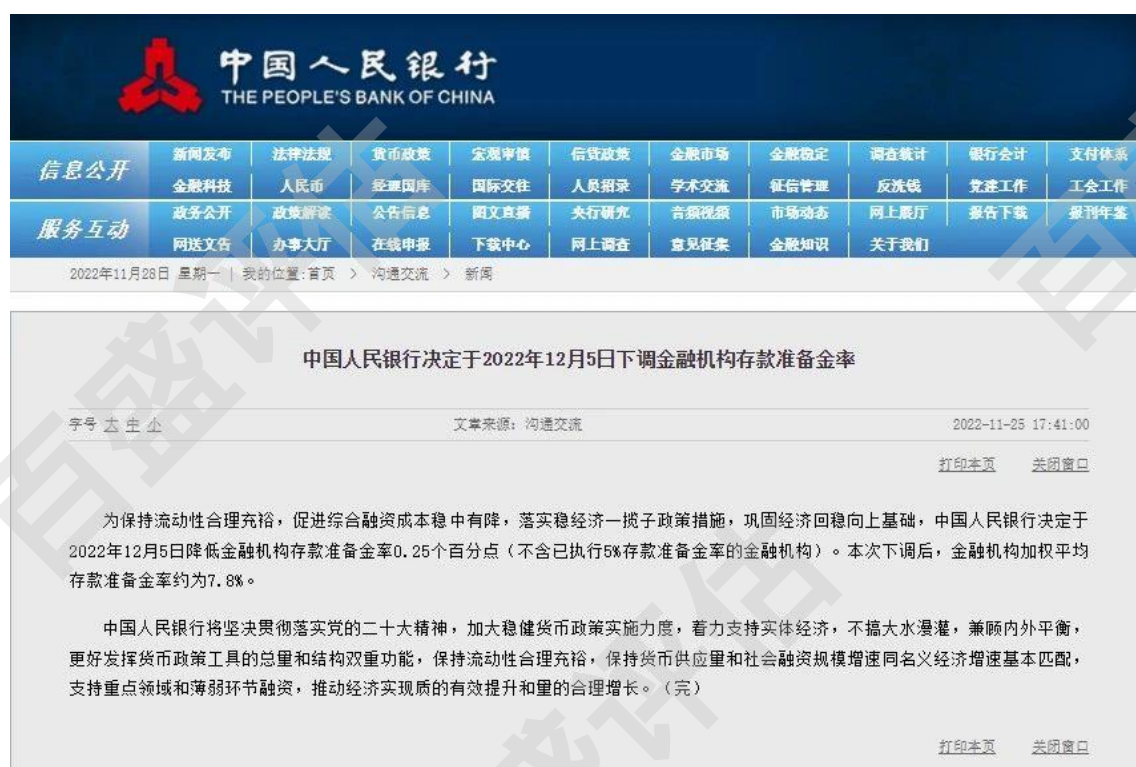
浦东固体废物资源化再利用若干规定（草案）征求意见

## ■ 央行：2022 年 12 月 5 日下调金融机构存款准备金率 0.25 个百分点

11 月 25 日，央行发布公告决定于 2022 年 12 月 5 日下调金融机构存款准备金率 0.25 个百分点（不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为 7.8%。

此次降准的目的——一是保持流动性合理充裕，保持货币信贷总量合理增长，落实稳经济一揽子政策措施，加大对实体经济的支持力度，支持经济质的有效提升和量的合理增长。二是优化金融机构资金结构，增加金融机构长期稳定资金来

源，增强金融机构资金配置能力，支持受疫情严重影响行业和中小微企业。三是此次降准降低金融机构资金成本每年约 56 亿元，通过金融机构传导可促进降低实体经济综合融资成本。



## ■ 证监会：调整优化股权融资方面 5 项措施，支持房地产市场平稳健康发展

11 月 28 日，证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问。房地产市场平稳健康发展事关金融市场稳定和经济社会发展全局，证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施，并即日施行。内容包括：

- 一、恢复涉房上市公司并购重组及配套融资。
- 二、恢复上市房企和涉房上市公司再融资。
- 三、调整完善房地产企业境外市场上市政策。
- 四、进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用。



## 五、积极发挥私募股权投资基金作用。

**中国证券监督管理委员会**  
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

繁體 | English | 移动端 | 微博 | 微信 | 无障碍

敬畏市场、敬畏法治、敬畏专业、敬畏风险、发挥合力

请输入关键字

[首页](#) | [机构概况](#) | [新闻发布](#) | [政务信息](#) | [办事服务](#) | [互动交流](#) | [统计信息](#) | [专题专栏](#)

当前位置: 首页>新闻发布>证监会要闻

### 证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问

日期: 2022-11-28 来源: 证监会 【字号: 大 中 小】 

问: 证监会主席在不久前召开的金融街论坛年会上表达了资本市场支持房地产市场平稳健康发展的政策态度, 在支持房地产企业股权融资方面, 具体有哪些政策措施?

答: 房地产市场平稳健康发展事关金融市场稳定和经济社会发展全局。证监会坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署, 积极发挥资本市场功能, 支持实施改善优质房企资产负债表计划, 加大权益补充力度, 促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展, 更好服务稳定宏观经济大盘。证监会决定在股权融资方面调整优化5项措施, 并自即日起施行。

一、恢复涉房上市公司并购重组及配套融资。允许符合条件的房地产企业实施重组上市, 重组对象须为房地产行业上市公司。允许房地产行业上市公司发行股份或支付现金购买涉房资产; 发行股份购买资产时, 可以募集配套资金; 募集资金用于存量涉房项目和支付交易对价、补充流动资金、偿还债务等, 不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。建筑等与房地产紧密相关行业的上市公司, 参照房地产行业上市公司政策执行, 支持“同行业、上下游”整合。

## 二、土地市场

### 1、市场概况

#### ■ 受土地供应节奏影响，本月土地供应量环比上升

11月,上海新增土地供应 27 宗,土地供应面积约 119.7 万 $\text{m}^2$ ,环比上升 136.3%,同比下降 30.3%。同时,上海土地成交 18 宗,土地成交面积约 50.3 万 $\text{m}^2$ ,环比上升 3.9%,同比下降 76.9%,成交总金额约 19.2 亿元。



## 2、居住用地供应情况

11月10日，上海2022年第四批居住用地集中公示，共计6宗居住用地，出让土地面积和约32.7万 $\text{m}^2$ ，可建建筑面积和约63.8万 $\text{m}^2$ ，起始总价和约122.3亿元，预计将于12月9日出让。

具体地块信息如下：

地块名称	出让面积 (万 $\text{m}^2$ )	可建建筑面积 (万 $\text{m}^2$ )	土地用途	起始总价 (亿元)	楼面地价 (元/ $\text{m}^2$ )	房地联动价 (元/ $\text{m}^2$ )
静安区中兴社区 C070202 单元 313-07 地块	0.52	1.34	商业用地,教育用地,普通商品房	4.88	36414	123000
宝山区顾村镇共富社区 N120901 单元 E1A-05 地块	3.46	6.23	普通商品房	19.00	30481	65696
嘉定区安亭镇汽车城核心区 JDC3-1101 单元 04BB-01、04BC-10 地块	3.08	9.84	商业用地,办公楼,普通商品房,文体用地	9.02	9158	39600
青浦区赵巷镇佳恒路南侧 B3A-01、B3A-02、B3B-01 地块	6.14	13.51	普通商品房	30.36	22470	54500
青浦区华新镇新风南路西侧 16-05、16-06、17-02、18-03 地块	11.76	23.11	普通商品房,商业用地	48.76	21094	47000
自贸区临港新片区万祥社区 04PD-0201 单元 B0103、B0202、B0305 地块	7.75	9.76	普通商品房	10.25	10503	29400

## 3、商服用地成交情况

11月，上海商服用地共成交3宗，成交土地面积约1.51万 $\text{m}^2$ ，可建建筑面积约1.70万 $\text{m}^2$ ，成交总价约1.08亿元。除2宗其他交通设施用地外，其余1宗地块具体成交情况如下：

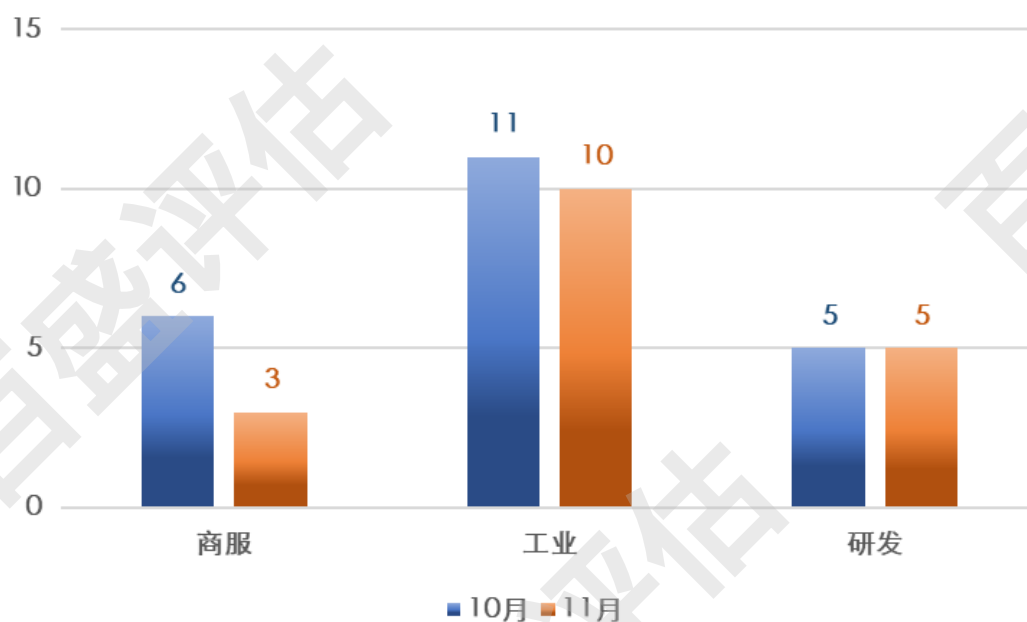
11月商服用地成交情况

地块名称	土地面积 (万 $\text{m}^2$ )	可建建筑面积 (万 $\text{m}^2$ )	土地用途	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/ $\text{m}^2$ )
松江区佘山北大型居住社区 26A-02A 号地块	0.97	1.46	商业用地	0.87	5969

#### 4、成交结构

11月成交的18宗地块中，分用途看，其中：商服用地成交3宗，环比下降约50.0%；工业用地成交10宗，环比下降约9.1%；研发用地成交5宗，环比持平。

2022年11月土地成交结构图





### 三、住房市场

#### (一) 新建商品住宅市场

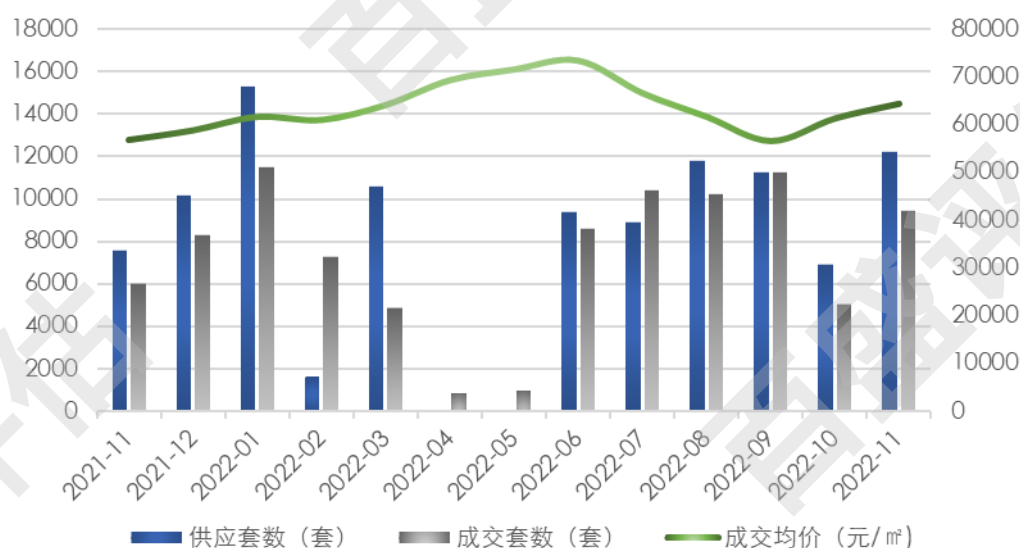
##### 1、市场概况

■ 新建商品住宅市场新盘密集上市，成交量同步回升

供应量方面，11月全市新建商品住宅市场供应套数 12267 套（供应面积 133.3 万 $\text{m}^2$ ），环比上升 76.3%。本月，2022 年第七批次新盘名单公布，本月新开楼盘共计 34 个。成交量方面，本月成交套数 9506 套（成交面积 106.1 万 $\text{m}^2$ ），环比上升 87.2%，11 月新建商品住宅市场供求比 1: 0.77。随着近期五、六、七批次新盘密集上市，新房市场供应“井喷”。成交量虽随供应量的增加而同步回升，但市场去化速度仍偏慢，交易量也低于 7 至 9 月期间的水平，市场整体呈现“供大于求”现象。

从认购情况来看，本月共有 13 个楼盘触发积分制，其中积分最高的楼盘是静安大宁的“静悦名邸”项目，认购组数 869 组，认购率 253%，入围积分 80.74 分。

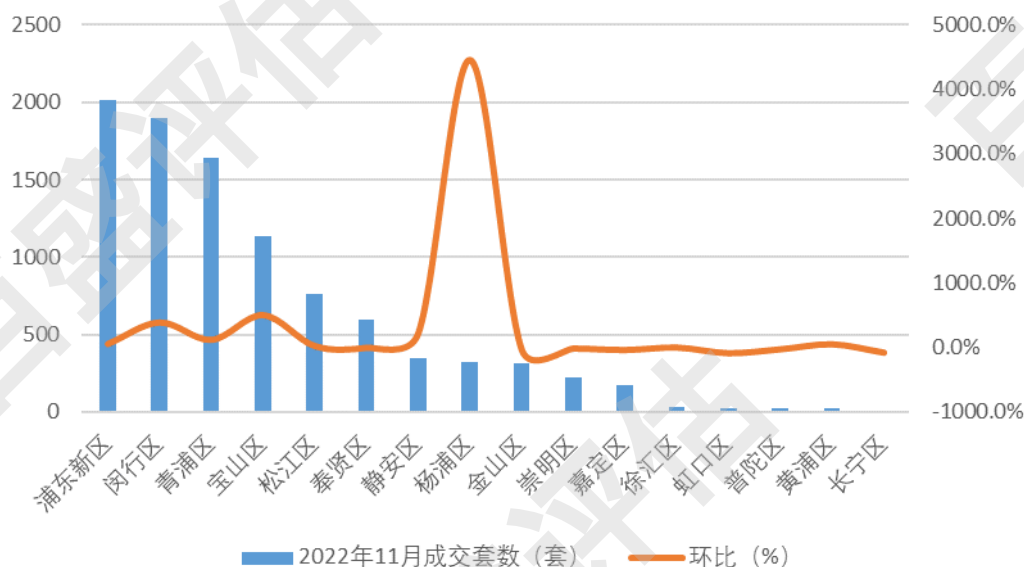
近期上海市新建商品住宅供、销走势图



## ■ 浦东、闵行、青浦、宝山区月度合计成交量占比超七成

本月新建商品住宅市场成交 9506 套，环比上升 87.2%，同比上升 57.6%。分区域看，浦东新区、闵行区、青浦区及宝山区交易占比较高，月度合计成交量 6686 套，占比全市总量超七成。

上海市各区新建商品住宅成交量走势图



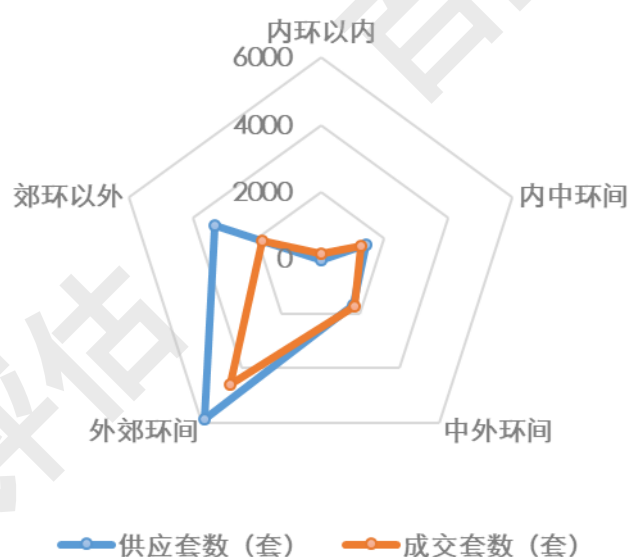
## 2、成交结构

### ■ 中外环线交易量表现亮眼，外环以内占比超三成

从环线上看，供应量方面，内环线以内无供应，内中环间供应 1423 套（占比约 11.6%），中外环线供应 1678 套（占比约 13.7%），外郊环线供应 5848 套（占比约 47.7%），郊环以外供应 3318 套（占比约 27.0%）。

成交量方面，内环线以内成交 164 套（占比约 1.7%），内中环间成交 1263 套（占比约 13.3%），中外环线成交 1691 套（占比约 17.8%），外郊环线成交 4580 套（占比约 48.2%），郊环以外成交 1808 套（占比约 19.0%）。

上海市各环线新建商品住宅供、销结构图



本月，上海市新建商品住宅成交均价 64287 元/㎡，环比上涨约 5.0%。其中：内环以内成交均价 124526 元/㎡，环比下跌 2.3%；内中环间成交均价 101644 元/㎡，环比下跌 12.6%；中外环间成交均价 76841 元/㎡，环比上涨 23.1%；外郊环间成交均价 56448 元/㎡，环比下跌 2.5%；郊环以外成交均价 32720 元/㎡，环比上涨 1.6%。

其中，中外环间成交均价涨幅最大，主要原因是上月中外环间成交量较少，成交均价受个案因素影响大，本月中外环间成交量上升，成交均价恢复正常水平，从个案情况来看，市场价格水平并未出现大幅波动。



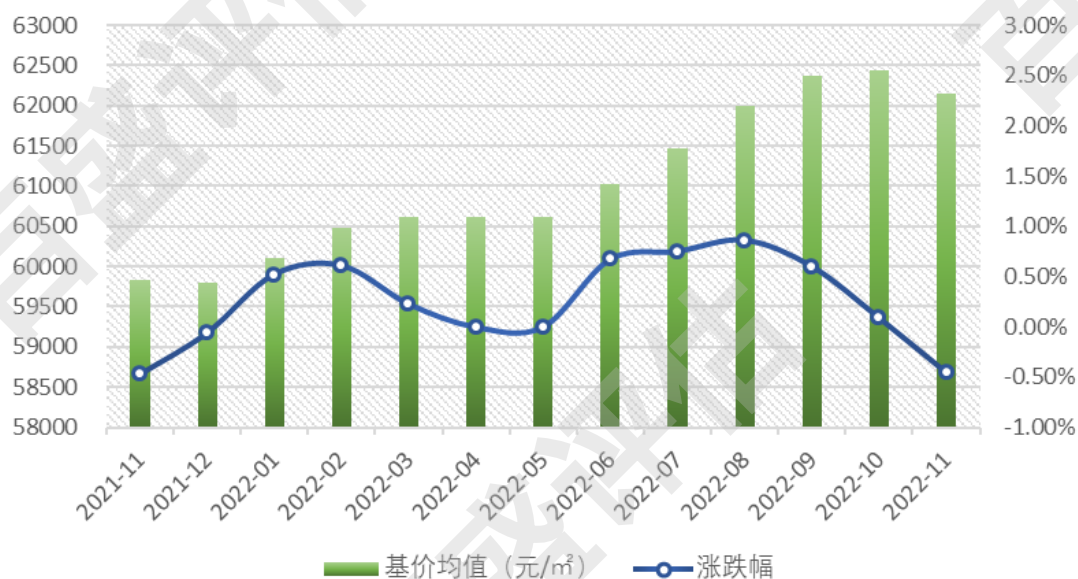
## (二) 存量住房市场

### 1、价格监测

■ 存量住宅基价均值环比下跌 0.45%

根据“百盛房地产数据分析平台系统”监测，11月上海存量住宅基价均值62152元/㎡，环比下跌0.45%。

近期上海市住宅小区基价均值监测图



### 2、市场概况

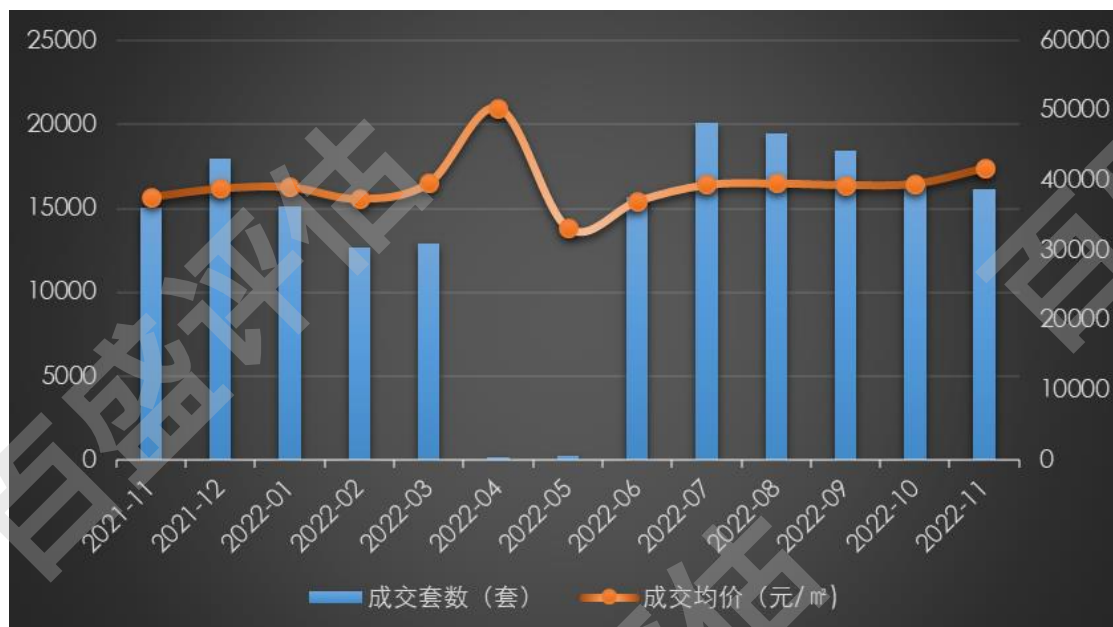
■ 存量住宅成交量下滑“收窄”，市场报价存在议价空间

11月，上海存量住宅市场成交均价41826元/㎡，环比上涨5.6%。交易量方面，本月成交约16111套（成交面积约134.6万㎡），环比下降2.2%，同比上升6.9%。

上海存量住宅市场交易量自7月突破2万套大关后，近期成交量一路下滑。本月成交套数维持在约1.6万套水平，成交量虽延续回落趋势，但下滑速度较前期出现收窄。根据我司“挂牌检测数据”分析，挂牌价格已现“松动”迹象。结合市场走访情况看，房东心态发生变化，报价不再强势，议价空间普遍存在。随着11月

利好新政连续出台，比如关于央行和银保监会发布的“关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展”等，购房市场信心或将进一步恢复。

近期上海市存量住宅量、价走势图

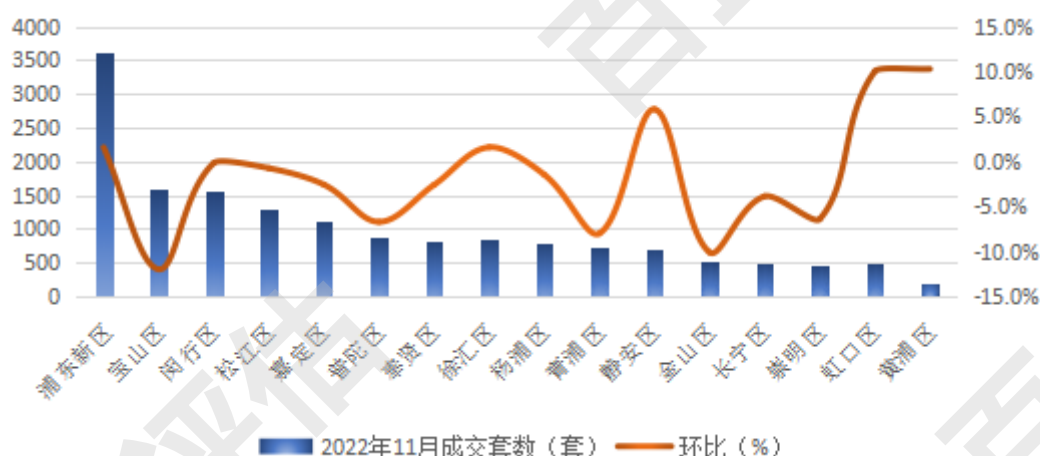


#### ■ 存量住宅市场各区成交量涨跌不一

11月，从各区成交情况看，成交量降幅排名前三的区域分别为：宝山区成交量降幅最高，成交套数 1589 套，环比下降 12.0%；金山区成交套数 506 套，环比下降 10.1%；青浦区成交套数 722 套，环比下降 8.0%。成交量涨幅排名前三的区域分别为：黄浦区成交量升幅最高，成交套数 204 套，环比上升 10.3%；虹口区成交套数 484 套，环比上升 10.0%；静安区成交套数 713 套，环比上升 5.8%。



上海市各区存量住宅成交量走势图

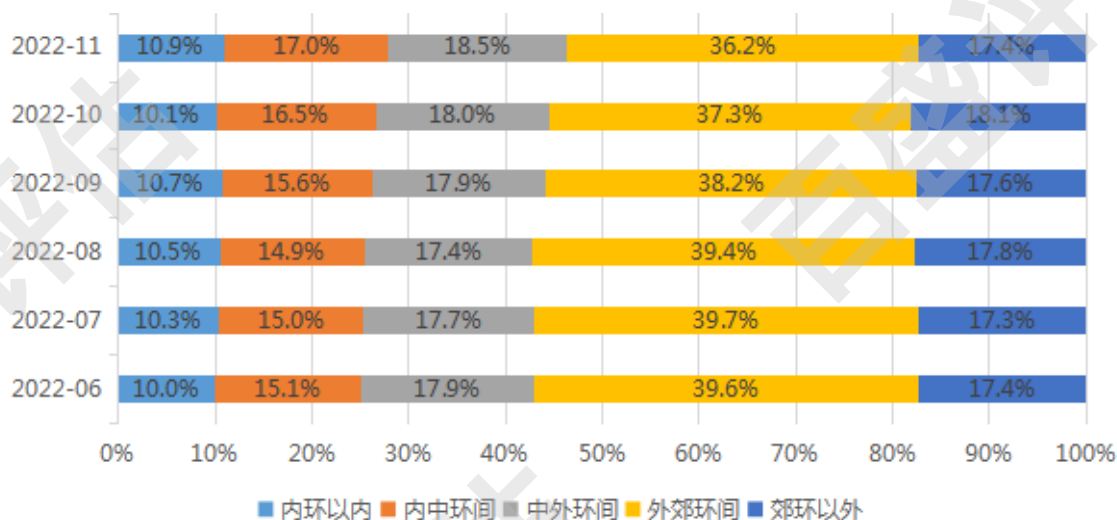


### 3、成交结构

#### ■ 外环以内区域交易占比上升约 1.9 个百分点

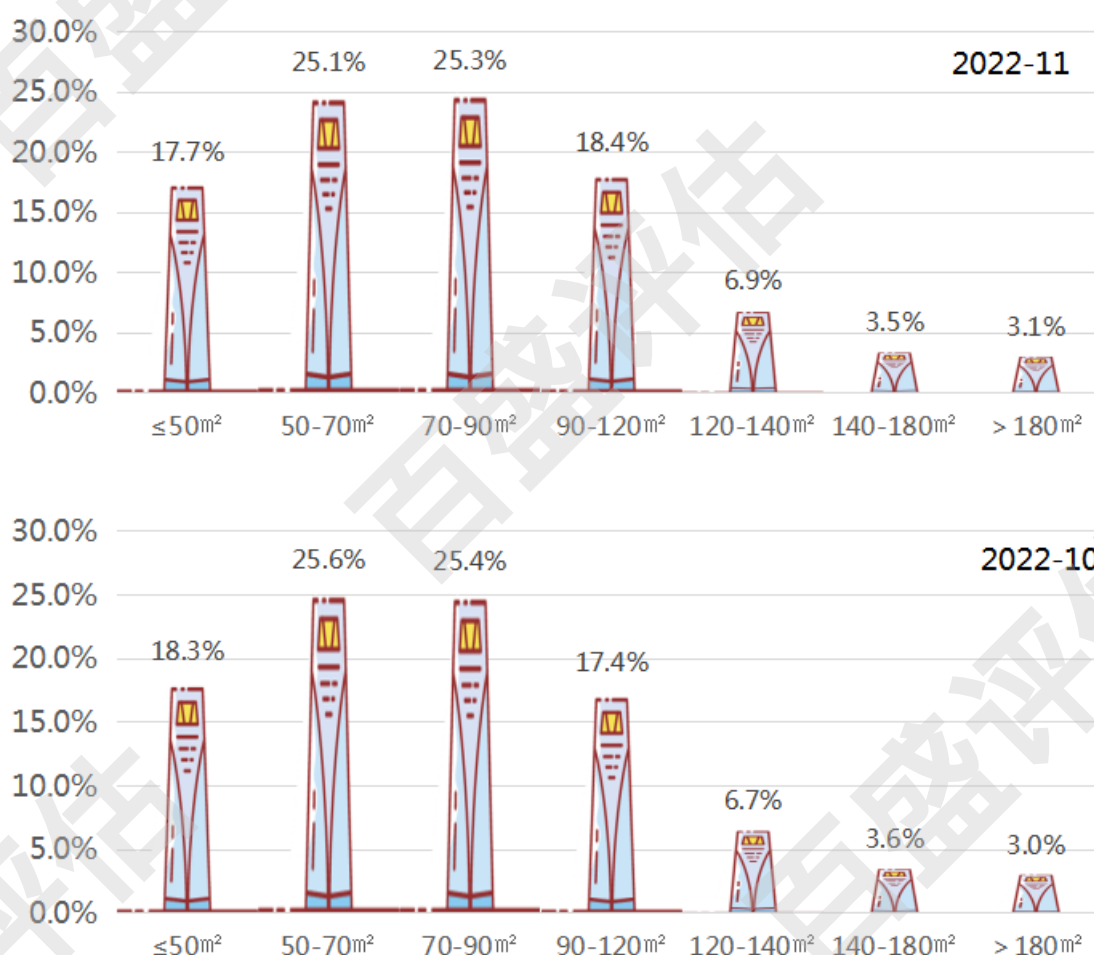
分环线看，本月内环以内成交套数 1764 套，成交占比约 10.9%，环比上升 0.8 个百分点；内中环间成交套数 2736 套，成交占比约 17.0%，环比上升 0.5 个百分点；中外环间成交套数 2986 套，成交占比约 18.5%，环比上升 0.5 百分点；外郊环间成交套数 5830 套，成交占比约 36.2%，环比下降 1.1 百分点；郊环以外成交套数 2795 套，成交占比约 17.4%，环比下降 0.7 百分点。上述环线中，外环线以内区域存量住宅交易占比持续上升，本月由 44.6% 上升至 46.4%，上升 1.8 个百分点。

近期上海市各环线存量住宅成交量分布图



分面积段看，本月 50 m<sup>2</sup>以内面积段房源交易占比下降显著，由 18.3%下降至 17.7%，下降 0.6 个百分点；50-70 m<sup>2</sup>面积段房源，由 25.6%下降至 25.1%，下降 0.5 个百分点；70-90 m<sup>2</sup>面积段房源，由 25.4%下降至 25.3%，下降 0.1 个百分点；90-120 m<sup>2</sup>面积段房源成交占比上升显著，由 17.4%上升至 18.4%，上升 1 个百分点；120-140 m<sup>2</sup>面积段房源，由 6.7%上升至 6.9%，上升 0.2 个百分点；140-180 m<sup>2</sup>面积段房源，由 3.6%下降至 3.5%，下降 0.1 个百分点；180 m<sup>2</sup>以上面积段房源，由 3.0%上升至 3.1%，上升 0.1 个百分点。

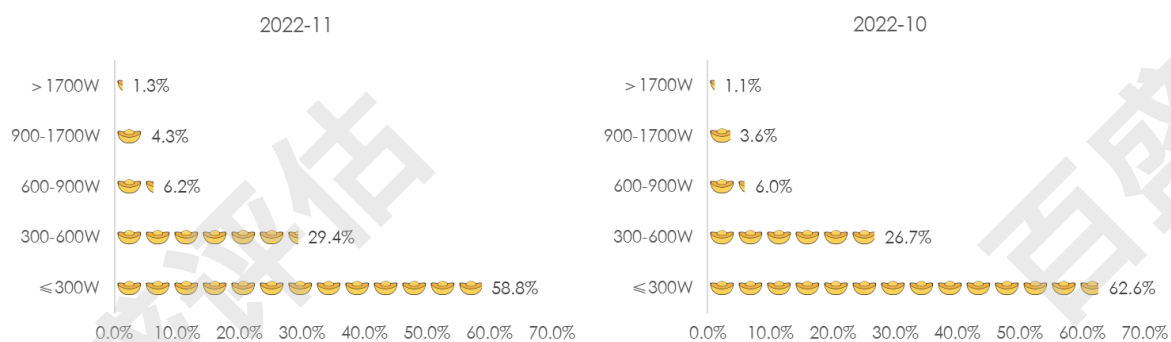
上海市存量住宅成交面积段环比分析图



从总价段看，本月 300 万以内房源交易占比下降显著，本月由 62.6%下降至 58.8%，下降 3.8 个百分点；300-600 万房源成交占比上升显著，由 26.7%上升至 29.4%，上升 2.7 个百分点；600-900 万房源成交占比由 6.0%上升至 6.2%，上升

0.2 个百分点;900-1700 万房源成交占比由 3.6%上升至 4.3%,上升 0.7 个百分点;  
1700 万以上房源成交占比由 1.1%上升至 1.3%, 上升 0.2 个百分点。

上海市存量住宅成交总价段环比分析图

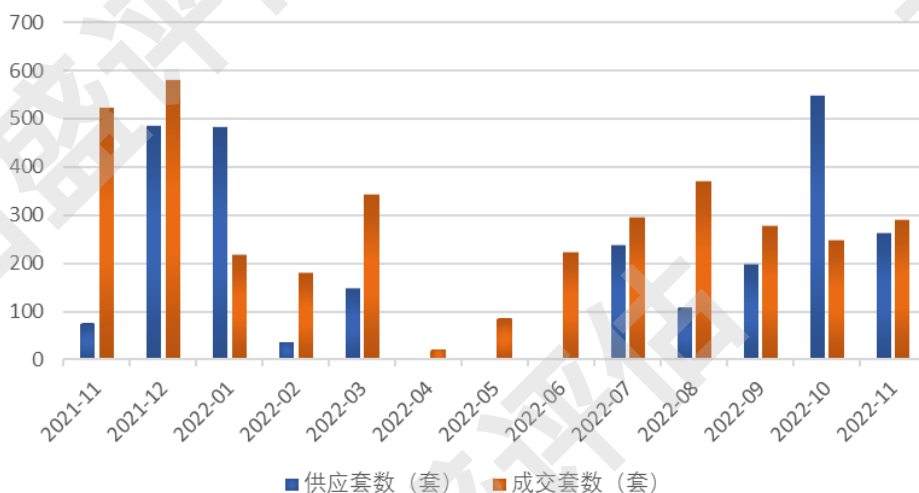


## 四、商办市场

### 1、新建商业市场

11月,上海新增商业供应套数265套(供应面积约10.0万 $\text{m}^2$ ),环比下降51.9%。  
成交套数293套(成交面积约7.4万 $\text{m}^2$ ),环比上升17.7%,本月新建商业市场供求比1:1.1。

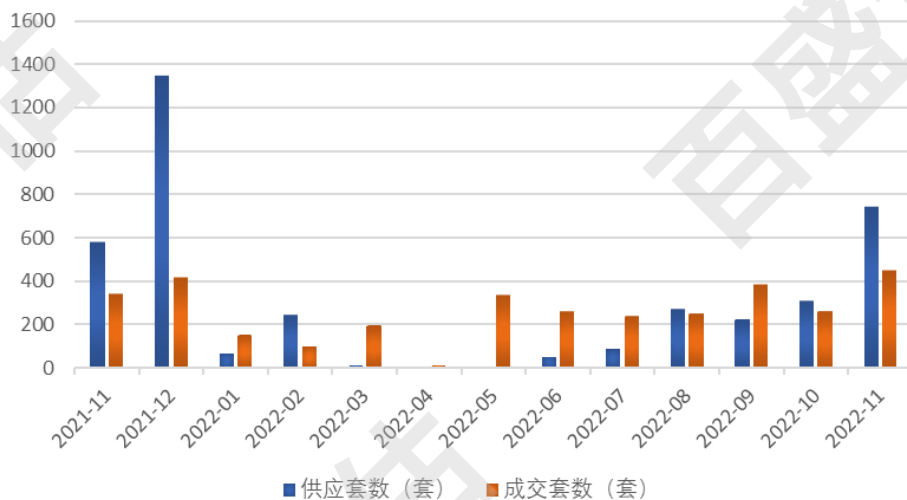
近期上海市新建商业供、销走势图



### 2、新建办公市场

11月,上海新增办公供应套数747套(供应面积约16.5万 $\text{m}^2$ ),环比上升141.0%;  
成交套数453套(成交面积约9.0万 $\text{m}^2$ ),环比上升73.6%。本月新建办公市场供求比1:0.61。

近期上海市新建办公供、销走势图



### 3、大宗交易资讯

#### 晶科能源 7.07 亿购买上海虹桥富力中心 T3 写字楼

11 月 22 日，据媒体报道，晶科能源购买上海虹桥富力中心 T3 整栋写字楼，办公业态货值 7.07 亿元。据悉，晶科能源早期已在富力中心购入一栋办公楼，本次购买的 T3 写字楼与原先购买的办公楼相邻。

虹桥富力中心是由广州富力集团于 2015 年建成打造的第五代商务综合体，地处上海长宁虹桥商务区核心，总建筑面积 33.00 万 $\text{m}^2$ ，占地面积 7.49 万 $\text{m}^2$ ，其中办公项目兼具标准办公、企业公馆两类。





#### 4、热点项目

分项目看，本月商办市场成交量前三的项目分别是位于徐汇田林的“越界第三代产业园 C 楼”项目、闵行华漕的“虹桥富力中心”项目和金山亭林的“天都华庭”项目。

其中，“越界第三代产业园”坐落于徐汇田林市中心区域，集休闲商业、创意产业、商务服务于一体。“越界第三代产业园 C 楼”位于虹漕路 68 号，本月成交量较大，成交面积约 3.3 万 $\text{m}^2$ 。



## 法律声明

本报告由上海百盛房地产估价有限责任公司制作，报告中所有的文字、图片、表格均受到中国法律知识产权相关条例的版权保护。未经本公司书面许可，任何组织和个人不得使用本报告中的信息用于其它商业目的。本报告中数据采集于公开信息，所有权为原著者所有。没有经过原著者和本公司许可，任何组织和个人不得使用本报告中的信息用于其他商业目的。

本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

本报告中数据由网络公开数据进行采集整理获得，本报告只提供给客户作为市场参考资料，本公司对该报告的数据准确性不承担法律责任。

### 专业服务 诚信至上

主办单位：上海百盛房地产估价有限责任公司  
上海百盛土地估价有限责任公司

地 址：上海市浦东新区民生路600号（船研大厦）8楼、13楼  
邮 编：200135  
电 话：021-68551967  
网 址：www.shbrea.com.cn

