

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实到项目，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 a news article from the Chinese Government Network. The title is "国务院常务会议 2022年11月22日". The main content discusses the deployment of policies to stabilize the economy and ensure they are fully implemented. It mentions the formation of supervision groups to check the implementation of previous policies. The text also highlights the government's efforts to support the real estate industry, specifically mentioning保交楼 (ensuring completed residential projects are delivered) and improving the industry's asset-liability situation. A sidebar on the right shows a calendar for November 2022, with November 22nd highlighted in blue.

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 Chinese national emblem and the text "中国银行保险监督管理委员会" (China Banking and Insurance Regulatory Commission) in both Chinese and English. A search bar and links for "无障碍浏览" (Accessible Navigation), "繁" (Traditional Chinese), "EN" (English), and "邮件" (Email) are also present. Below the header is a blue navigation bar with links for "机构概况" (Institutional Profile), "新闻资讯" (News Information), "政务信息" (Government Information), "在线服务" (Online Services), "互动交流" (Interactive Exchange), "统计数据" (Statistical Data), and "专题专栏" (Special Topic Column). The main content area displays the title of the document: "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". Below the title, there is a detailed paragraph explaining the purpose of the notice and its main points. The text is as follows:

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股东风险，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：姚丽萍 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。

The screenshot shows the official website of the People's Bank of China. At the top, there is a navigation bar with links for '信息公开' (Information Disclosure) and '服务互动' (Service Interaction). Below this is a main content area featuring a news article titled '中国人民银行决定于2022年12月5日下调金融机构存款准备金率' (The People's Bank of China decided to cut the reserve requirement ratio of financial institutions from December 5, 2022). The article discusses the policy's aim to maintain liquidity and reduce financing costs. At the bottom of the page, there is a footer with links for printing the page or closing the window.

■ 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。

The screenshot shows the official website of the China Securities Regulatory Commission (CSRC). The header includes the Chinese national emblem, the text '中国证券监督管理委员会' (China Securities Regulatory Commission), and 'CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION'. It also features links for 'English', 'Mobile', 'Weibo', 'WeChat', and 'Accessibility'. A search bar is present at the top right. Below the header, a navigation bar offers links to '首页' (Home), '机构概况' (Institutional Profile), '新闻发布' (Press Release), '政务信息' (Administrative Information), '办事服务' (Service), '互动交流' (Interactive Exchange), '统计信息' (Statistical Information), and '专题专栏' (Special Topic Column). A breadcrumb trail indicates the current location: '当前位置: 首页 > 新闻发布 > 证监会要闻'. The main content area displays a news article titled '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' (CSRC Spokesperson Answers Journalists' Questions on Supporting the Real Estate Market's Stable and Healthy Development). The article is dated November 28, 2022, and is attributed to the CSRC. It includes a font size selector ('字号: 大 中 小'), social media sharing icons, and a 'Print' button. The text of the article discusses the CSRC's policy stance and measures to support the real estate market's stable and healthy development.

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 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 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m²，可建建筑面积和约63.8万m²，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m ²)	可建建筑面积 (万m ²)	土地用途	起始总价 (亿元)	楼面地价 (元/m ²)	房地联动价 (元/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
青浦区华新镇新凤南路西侧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m²，可建建筑面积约1.70万m²，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：

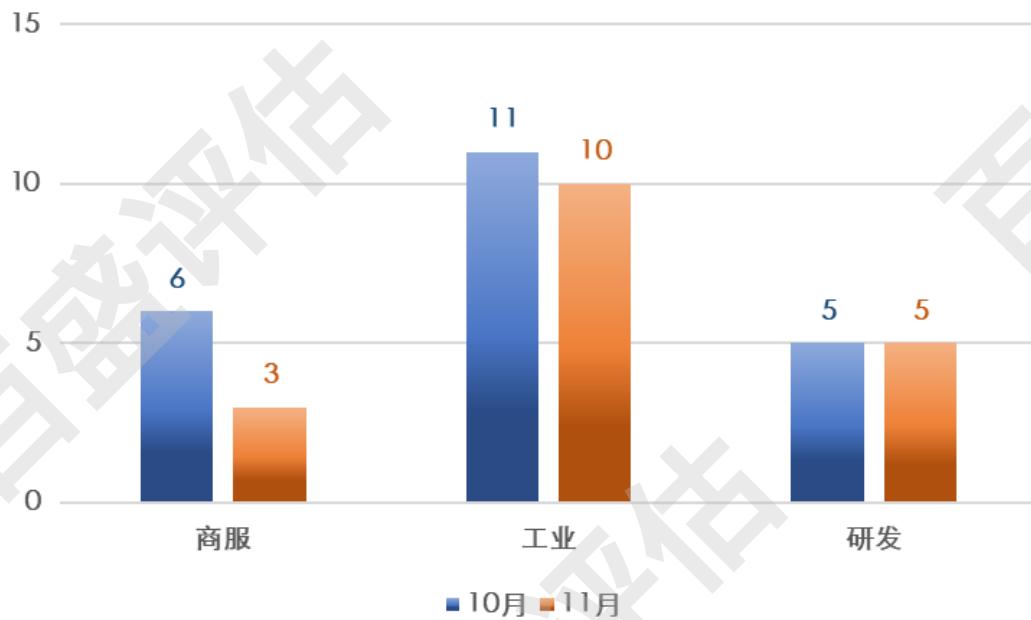
11月商服用地成交情况

地块名称	土地面积 (万m ²)	可建建筑面积 (万m ²)	土地用途	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/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

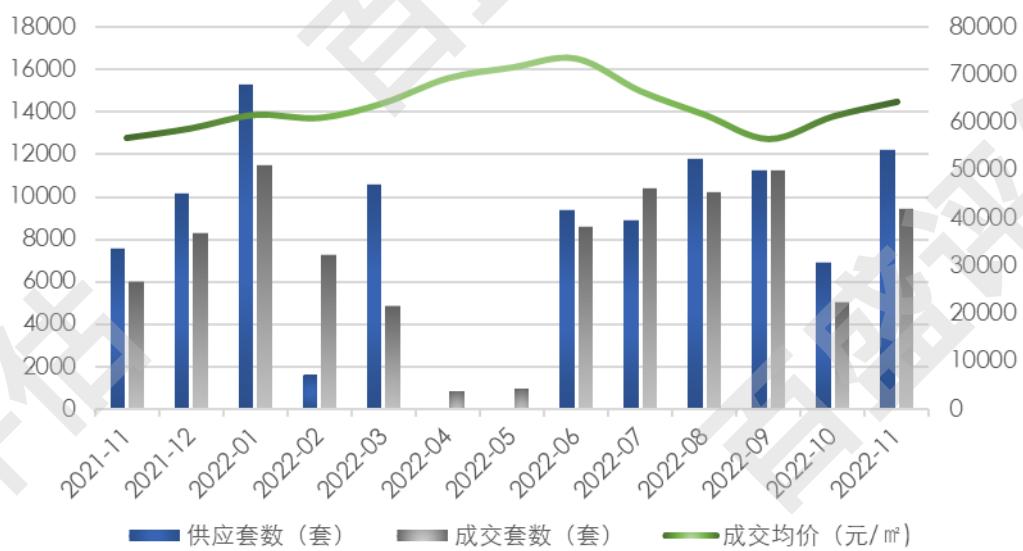
1、市场概况

■ 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 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 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。

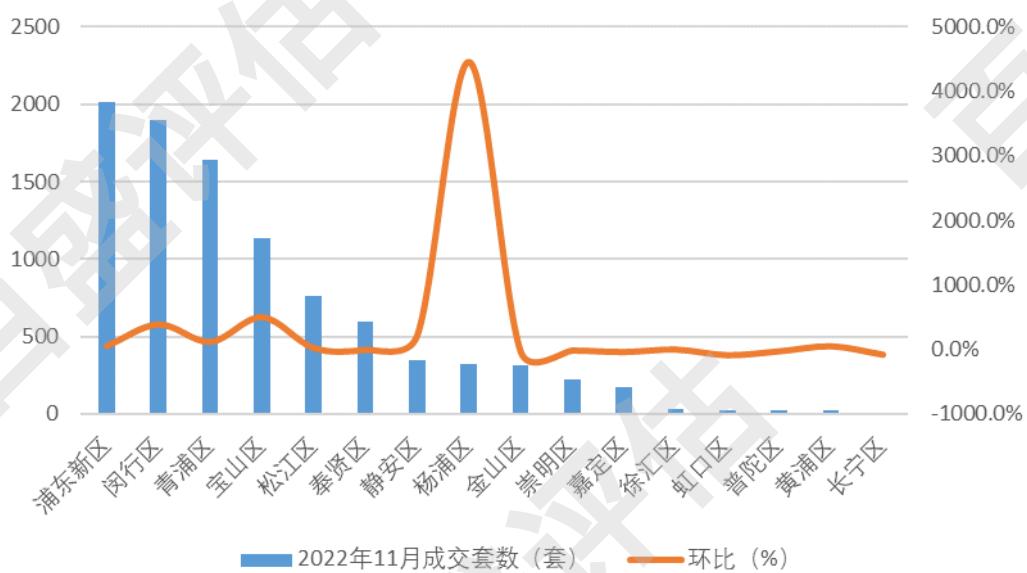
近期上海市新建商品住宅供、销走势图



■ 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



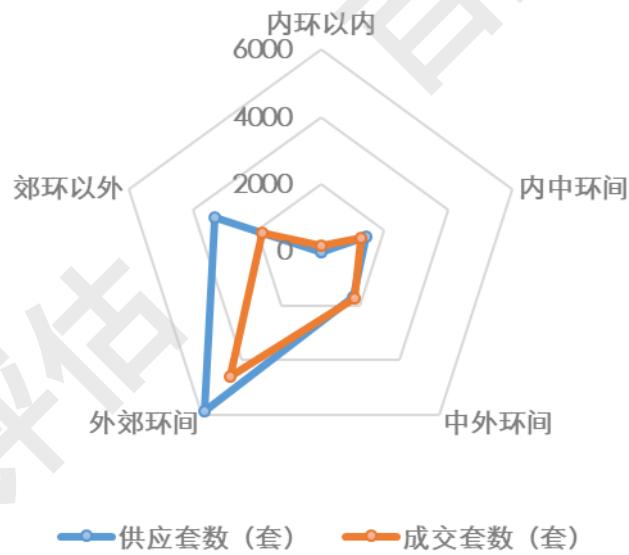
2、成交结构

■ 中外环间交易量表现亮眼，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%），中外环间供应 1678 套（占比约 13.7%），外郊环间供应 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%），中外环间成交 1691 套（占比约 17.8%），外郊环间成交 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/ m^2 ，环比上涨约 5.0%。其中：内环以内成交均价 124526 元/ m^2 ，环比下跌 2.3%；内中环间成交均价 101644 元/ m^2 ，环比下跌 12.6%；中外环间成交均价 76841 元/ m^2 ，环比上涨 23.1%；外郊环间成交均价 56448 元/ m^2 ，环比下跌 2.5%；郊环以外成交均价 32720 元/ m^2 ，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/ m^2 ，环比下跌 0.45%。



2、市场概况

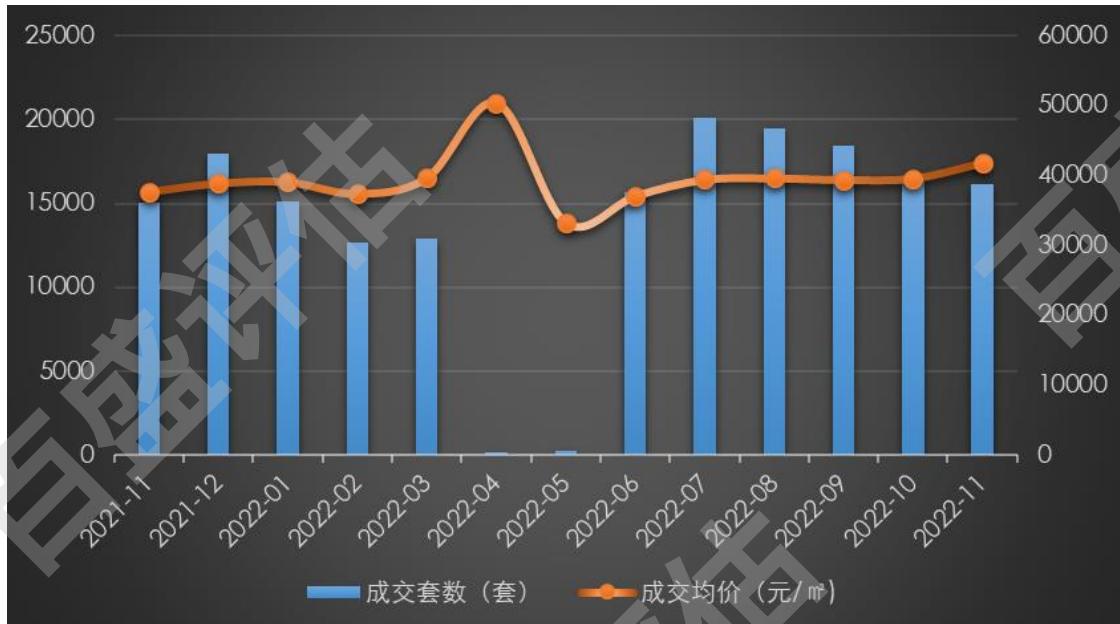
- 存量住宅成交量下滑“收窄”，市场报价存在议价空间

11月，上海存量住宅市场成交均价 41826 元/ m^2 ，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 m^2 ），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

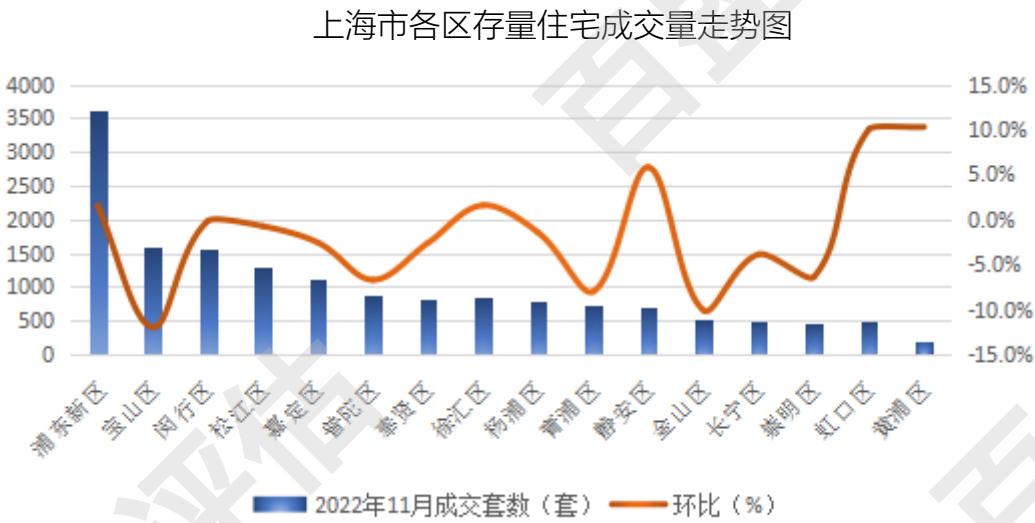
利好新政连续出台，比如关于央行和银保监会发布的“关于做好当前金融支持房地
产市场平稳健康发展”等，购房市场信心或将进一步恢复。

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

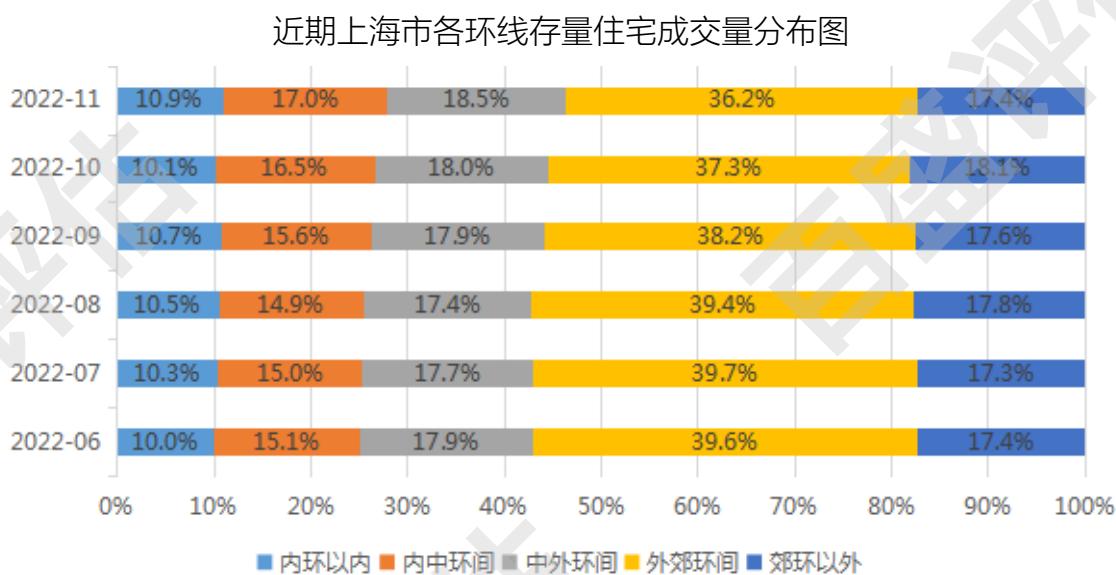
11月，从各区成交情况看，成交量降幅排名前三的区域分别为：宝山区成交量
降幅最高，成交量 1589 套，环比下降 12.0%；金山区成交量 506 套，环比下
降 10.1%；青浦区成交量 722 套，环比下降 8.0%。成交量涨幅排名前三的区域
分别为：黄浦区成交量升幅最高，成交量 204 套，环比上升 10.3%；虹口区成交
量 484 套，环比上升 10.0%；静安区成交量 713 套，环比上升 5.8%。



3、成交结构

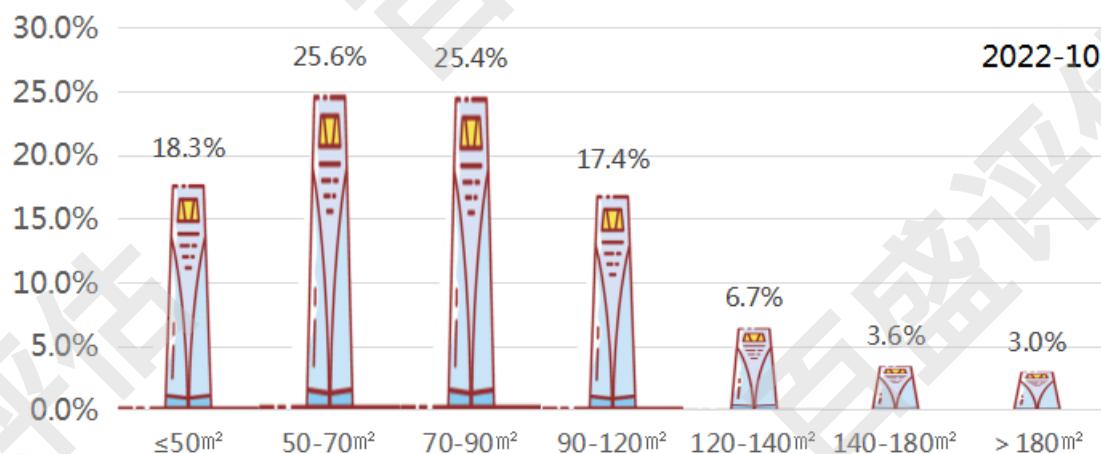
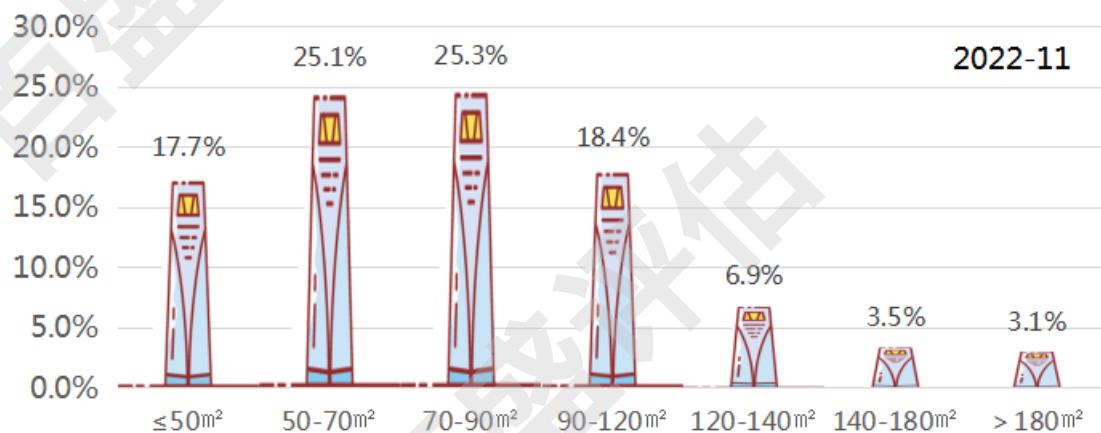
■ 外环以内区域交易占比上升约 1.9 个百分点

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。



分面积段看，本月 50 m^2 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； $50-70\text{ m}^2$ 面积段房源，由 25.6% 下降至 25.1%，下降 0.5 个百分点； $70-90\text{ m}^2$ 面积段房源，由 25.4% 下降至 25.3%，下降 0.1 个百分点； $90-120\text{ m}^2$ 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； $120-140\text{ m}^2$ 面积段房源，由 6.7% 上升至 6.9%，上升 0.2 个百分点； $140-180\text{ m}^2$ 面积段房源，由 3.6% 下降至 3.5%，下降 0.1 个百分点； $>180\text{ m}^2$ 以上面积段房源，由 3.0% 上升至 3.1%，上升 0.1 个百分点。

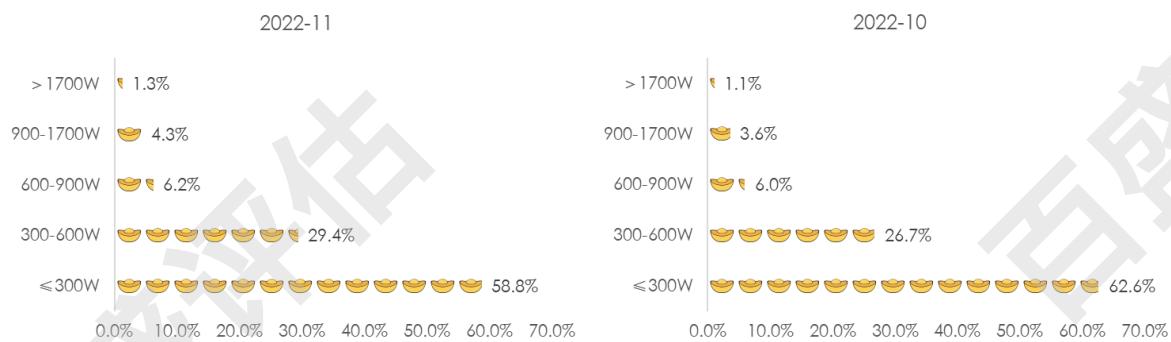
上海市存量住宅成交面积段环比分析图



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格段环比分析图

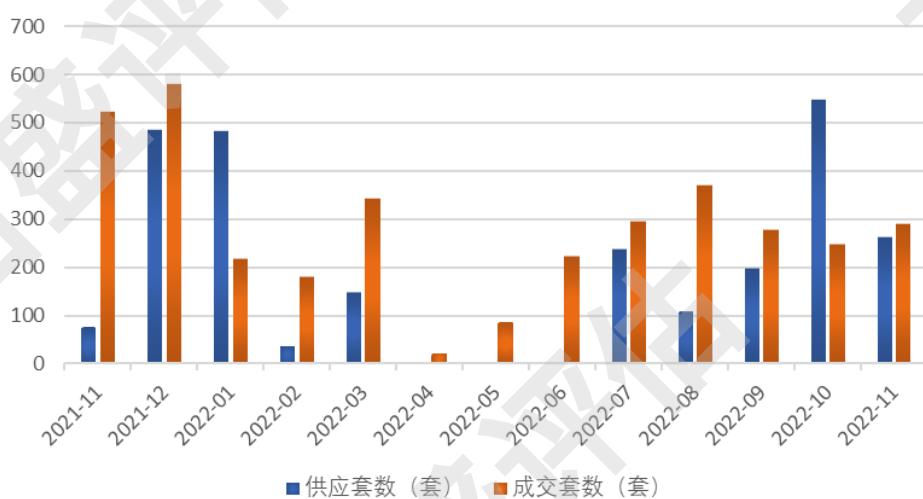


四、商办市场

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 m^2),环比下降51.9%。成交套数293套(成交面积约7.4万 m^2),环比上升17.7%,本月新建商业市场供求比1:1.1。

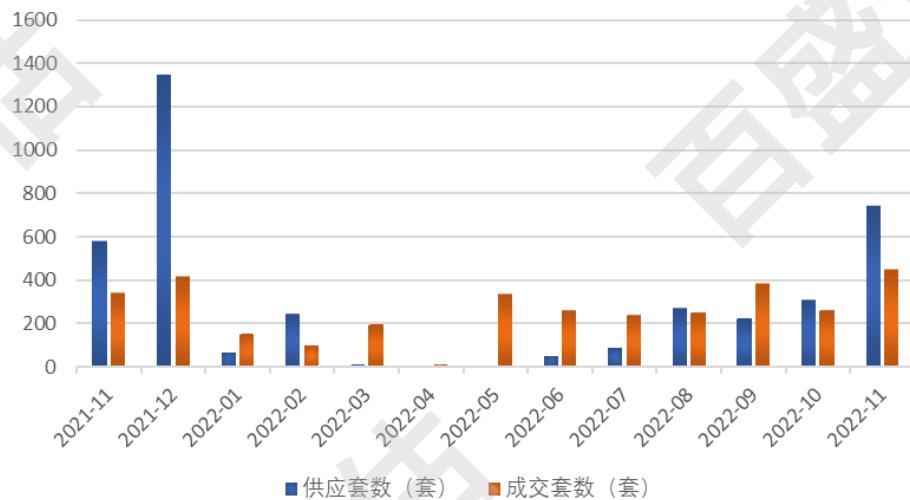
近期上海市新建商业供、销走势图



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 m^2),环比上升141.0%;成交套数453套(成交面积约9.0万 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m²，占地面积7.49万m²，其中办公项目兼具标准办公、企业公馆两类。



4、热点项目

从项目看，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 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形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

