

2022 年 10 月

一、市场资讯

■ 住房资金管理中心：期限 1 年以上已放公积金贷款，明年执行下调后利率

10 月 11 日，中央国家机关住房资金管理中心发布关于首套个人住房公积金贷款利率下调后的问答。

对于住房公积金个人住房贷款是首套住房贷款，10 月 1 日前已经放款了，利率是否可以下调的问题，住房资金管理中心回应称，根据人民银行相关规定，假设贷款已经放款了，如果期限在 1 年以上，到年底仍然执行原利率，2023 年 1 月 1 日开始，执行下调后的住房公积金个人住房贷款期限档次利率。如果期限在 1 年以内，到贷款结清前仍然执行原利率，不再进行利率调整。

借款人速看！关于首套个人住房公积金贷款利率下调后的问答

中央国家机关住房资金管理中心 2022-10-11 16:34 发表于北京



■ 央行：加大稳健货币政策实施力度，推动“保交楼”专项借款加快落地使用

10月13日，人民银行行长易纲以视频连线方式出席今年第四次G20财长和央行行长会议。

易纲在发言中介绍了中国经济形势和货币政策立场，表示中国物价水平基本稳定，人民银行将加大稳健货币政策实施力度，为实体经济提供更有力支持，重点发力支持基础设施建设，支持金融机构发放制造业等重点领域设备更新改造贷款，同时推动“保交楼”专项借款加快落地使用，促进房地产市场平稳健康发展。



人民银行行长易纲线上出席二十国集团财长和央行行长会议

字号 大 中 小文章来源: 沟通交流2022-10-14 08:30:00

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

2022年10月13日，二十国集团（G20）轮值主席国印度尼西亚以线上线下结合的方式，在美国华盛顿主持召开今年第四次G20财长和央行行长会议，为11月G20领导人巴厘岛峰会做成果准备，会后发布了主席会议总结。会议主要讨论了全球经济、国际金融架构、可持续金融、金融部门改革、基础设施投资、国际税收等议题。人民银行行长易纲以视频连线方式出席会议。

会议认为，受疫情、通胀、地缘局势以及能源和粮食价格上涨等系列因素影响，全球经济复苏持续放缓，风险进一步上升。各方同意加强政策协调和沟通，提高财政应对措施的灵活性和精准度，加强对绿色和数字等领域的支持，妥善把握货币政策节奏、稳定通胀预期，合作维护金融稳定，防范溢出效应，推动全球经济共同实现强劲复苏。

■ 国务院常务会议：推动经济进一步回稳上升，因城施策支持刚性和改善性

住房需求

10月26日，国务院总理李克强主持召开常务会议，部署持续落实好稳经济一揽子政策和接续措施，推动经济进一步回稳向上。听取财政金融政策工具支持重大项目建设和设备更新改造情况汇报，部署加快释放扩消费政策效应。要求深入落实制造业增量留抵税额即申即退，支持企业纾困和发展。

会议指出，要针对有效需求不足的矛盾，推动扩投资促消费政策加快见效。因城施策支持刚性和改善性住房需求。



■ 人才：临港住房政策落地，定向优化人才购房准入条件

10月27日，上海临港官方公众号发布消息，为促进临港新片区高质量发展，聚焦区域发展需要和人才需求，为新片区人才提供坚强有力的保障，打造具有创新活力的人才高地，进一步优化人才购房条件，发布通知。

同时符合单位条件之一、个人条件之一以及工作年限条件的非本市户籍人才，按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满1年及以上、且在本市无住房的，在新片区限购1套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。

一、实施范围

临港新片区产城融合区域。

二、定向优化人才购房准入条件

按照区域发展和产业导向，经新片区管委会认定，同时符合以下单位条件之一、个人条件之一以及工作年限条件的非本市户籍人才，按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满1年及以上、且在本市无住房的，在新片区限购1套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。

▶ 2.1 单位条件

- 1、符合新片区产业发展导向，且工商注册地、生产经营地和税收户管地均在新片区的企业；
 - 2、新片区重点支持引进或为新片区经济社会发展做出突出贡献的其他机构。
- 符合上述条件的单位实行清单管理，并定期更新。

▶ 2.2 个人条件

- 1、具有大学本科及以上学历或学士及以上学位；
- 2、具有中级及以上职称；
- 3、取得国家三级职业资格（高级工）及以上证书的高技能人才，工种与证书相符，且符合单位主导产业或行业；
- 4、近一年内在本市缴纳职工社会保险费基数等于本市上年度职工社会平均工资1倍；
- 5、居住证积分核定满120分。

▶ 2.3 工作年限条件

在新片区工作满6个月及以上，并与用人单位签订二年及以上劳动（聘用）合同（创业人才需提供股东证明和公司章程等）。

二、土地市场

1、市场概况

■ 受土地供应节奏影响，居住用地市场进入“中场休息”

10月，上海新增土地供应19宗，土地供应面积约50.6万 m^2 ，环比下降81.9%，同比下降84.9%。同时，上海土地成交22宗，土地成交面积约48.4万 m^2 ，环比下降89.4%，同比下降80.8%，成交总金额约88.3亿元。

受土地供应节奏影响，10月本市无居住用地供应、成交，上海市居住用地市场进入“中场休息”时间。同时，2022年第四批居住用地拟于11月第二周（11月7日-11月11日）发布集中出让公告。



2、商服用地成交情况

10月，上海商服用地共成交6宗，成交土地面积约16.3万m²，可建建筑面积约44.7万m²，成交总价约66.5亿元。地块具体成交情况如下：

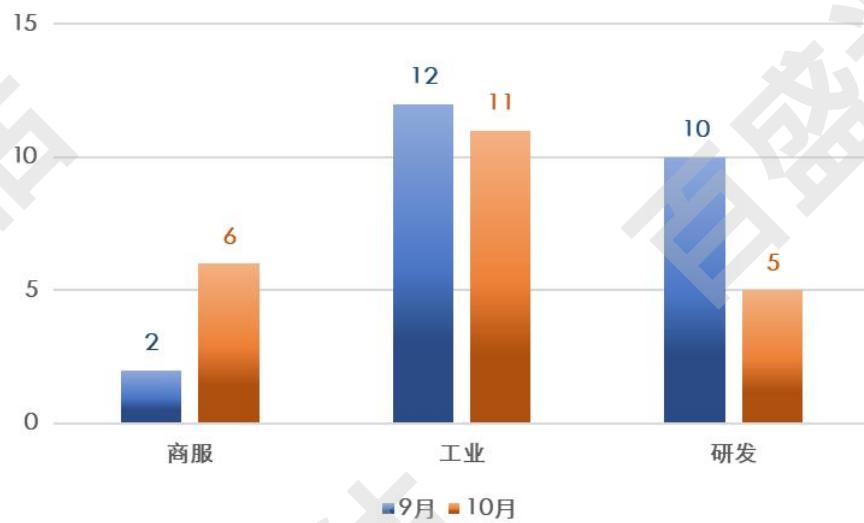
10月商服用地成交情况

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)
浦东新区塘桥社区C000502单元04-01地块	2.09	8.37	商业用地 办公楼	23.50	28097
徐汇区华泾镇XHPO-0001单元D5D-1地块	7.82	17.44	商业用地	17.55	10062
普陀区真如社区W060802单元G01-03地块	2.03	8.14	办公楼,餐饮旅馆业用地,商业用地	16.30	20025
虹口区北外滩街道HK217-05地块	0.34	1.14	商业用地	4.80	42121
自贸区临港新片区PDC1-0102单元NNW-C4E-01街坊地块	3.16	7.90	办公楼	3.02	3824
浦东新区三林社区Z000702单元01-07地块	0.87	1.74	商业用地	1.33	7674

4、成交结构

10月成交的22宗地块中，分用途看，其中：商服用地成交6宗，环比上升约200.0%；工业用地成交11宗，环比下降约8.3%；研发用地成交5宗，环比下降约50.0%。

2022年10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

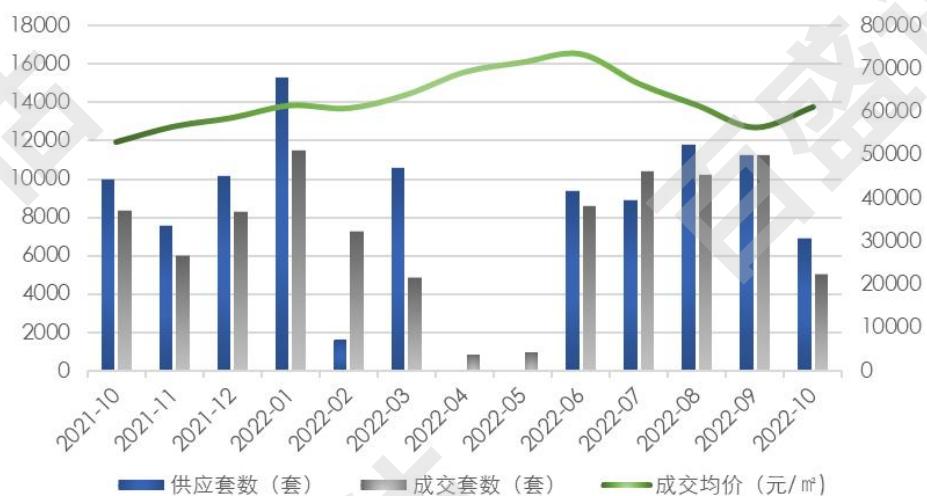
■ 受供应放缓及市场观望气氛浓烈影响，新建商品住宅成交量显著下滑

10月，上海市新建商品住宅市场供应节奏出现放缓迹象。同时，由于前几批次房源扎堆入市，导致6至9月期间市场需求快速释放，新房吸纳量持续保持在高位。在短期内暂无大量需求补充入市的前提下，本月新建商品住宅成交量下滑显著。

从供应量方面看，本月新建商品住宅市场供应套数6960套（供应面积约73.6万 m^2 ），环比下降38.4%。从成交量方面看，本月成交套数5079套（成交面积约58.2万 m^2 ），环比下降55.1%，10月新建商品住宅市场供求比1:0.73，由于有效需求不足，市场观望气氛浓烈，市场近期出现“供大于求”现象。

从认购情况来看，本月共有7个楼盘触发积分制，其中积分最高的楼盘是虹口四川北路板块的“招商虹玺”项目，认购组数691组，认购率421.3%，入围积分86.8分。

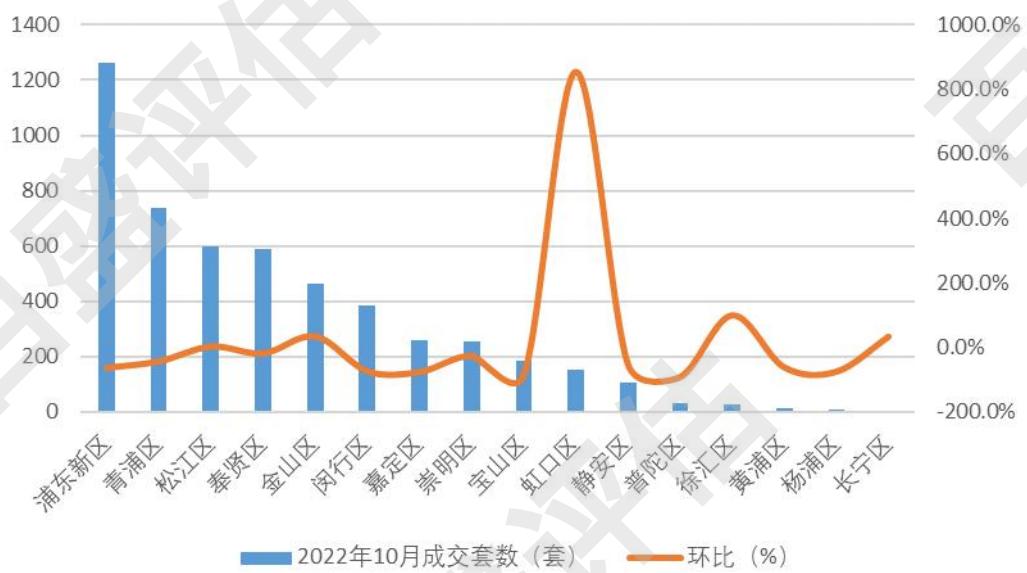
近期上海市新建商品住宅供、销走势图



■ 浦东、青浦、松江、奉贤区月度合计成交量占比超六成

本月新建商品住宅市场成交 5079 套，环比下降 55.1%，同比回落 39.5%。分区域看，浦东新区、青浦区、松江区及奉贤区交易占比较高，月度合计成交量 3189 套，占比全市总量超六成。

上海市各区新建商品住宅成交量走势图



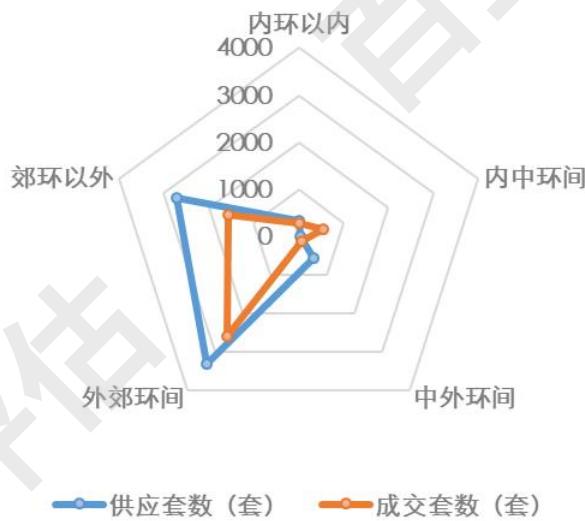
2、成交结构

■ 外环以外区域供应占比近九成，新建商品住宅市场成交重心“外延”

从环线上看，供应量方面，内环线以内供应 344 套（占比约 4.9%），内中环间供应 31 套（占比约 0.4%），中外环间供应 556 套（占比约 8.0%），外郊环间供应 3306 套（占比约 47.5%），郊环以外供应 2723 套（占比约 39.2%）。

受供应结构影响，新建商品住宅市场成交重心同步“外延”。分环线看，内环线以内成交 285 套（占比约 5.6%），内中环间成交 553 套（占比约 10.9%），中外环间成交 97 套（占比约 1.9%），外郊环间成交 2576 套（占比约 50.7%），郊环以外成交 1568 套（占比约 30.9%）。

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 61209 元/ m^2 ，环比上涨约 8.4%。其中：内环以内成交均价 127465 元/ m^2 ，环比上涨 8.1%；内中环间成交均价 116347 元/ m^2 ，环比上涨 18.3%；中外环间成交均价 62432 元/ m^2 ，环比下跌 14.5%；外郊环间成交均价 57886 元/ m^2 ，环比下跌 3.9%；郊环以外成交均价 32212 元/ m^2 ，环比下跌 7.7%。

其中，内中环间成交均价涨幅最大，主要是受浦东前滩的“东方悦澜”项目影响（成交量 480 套，成交均价 119018 元/ m^2 ）；中外环间成交均价跌幅最大，主要是受浦东外高桥的“尼德兰星屿”项目影响（成交量 75 套，成交均价 62343 元/ m^2 ）。受成交结构影响，本月成交均价有所上涨，但从个案情况来看，市场价格水平并未出现大幅波动。



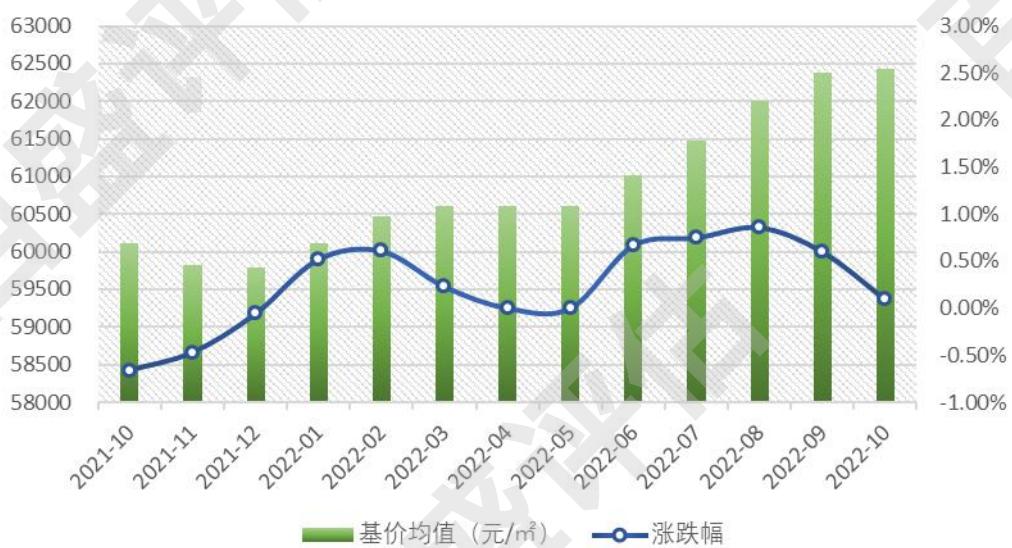
(二) 存量住房市场

1、价格监测

■ 存量住宅基价与上月基本持平，环比上涨 0.09%

根据“百盛房地产数据分析平台系统”监测，10 月上海存量住宅基价均值 62432 元/ m^2 ，环比上涨 0.09%。存量住宅市场整体价格水平涨幅已出现回落迹象。

近期上海市住宅小区基价均值监测图



备注：本月已优化计算逻辑及统计口径，故上表展示为调整后基价数值。

2、市场概况

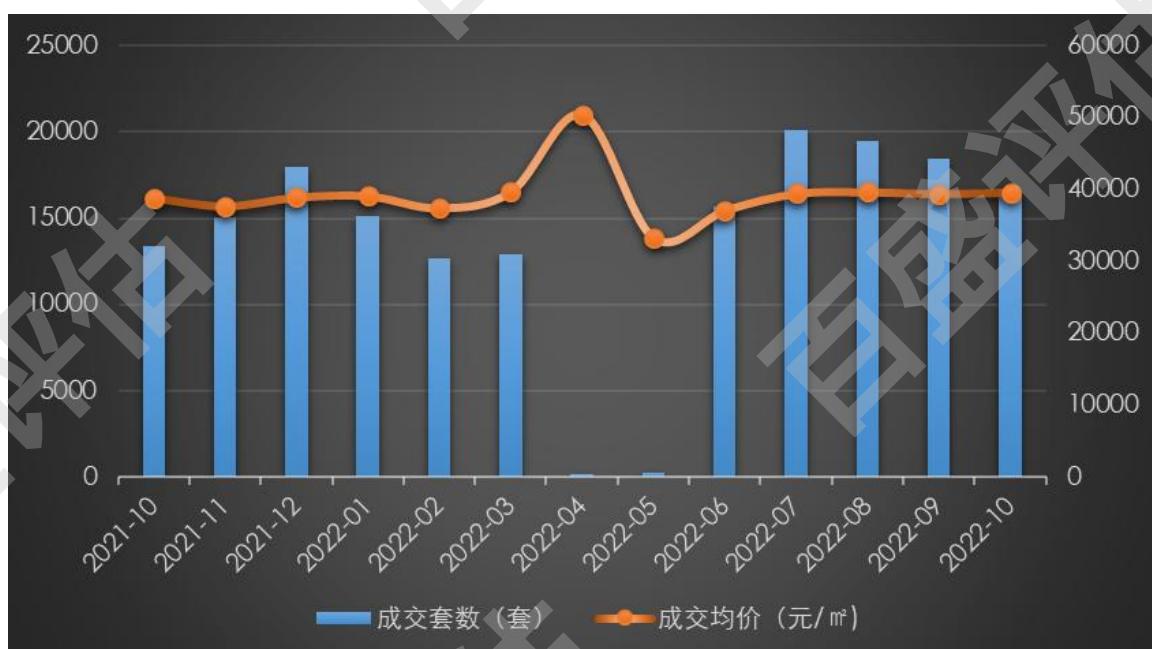
■ “双重因素”综合作用，导致存量住宅市场成交量回落

10月，上海存量住宅市场成交均价39605元/m²，环比微涨0.5%，市场价格水平基本保持平稳。交易量方面，本月成交约16470套（成交面积约136.2万m²），环比下降10.6%，同比上升22.9%。

结合我司“挂牌监测数据”分析，近三个月来，存量房挂牌量呈逐月上升现象，环比增幅约10%左右。与此相对，市场成交量却连续出现回落，但目前月度成交量仍高于去年同期水平。究其原因，一方面，今年“性价比”较高的新盘供应密集，置换需求活跃，市场普遍“卖一买一”的操盘方式下，导致存量房市场供应量走高。另一方面，新房市场交易活跃也导致出现“吸客”现象，原本准备购买存量房的客户转向新房市场，存量房市场成交量因此连续下滑。

十月连续出台利好新政，比如卖房退税等有助于维持存量住宅市场“温度”，维护房地产市场整体健康、平稳有序发展。

近期上海市存量住宅量、价走势图



■ 除崇明区外，其他各区成交量均略有回落

10月，上海存量住宅成交总量回落，从各区情况看，除崇明区外，其他各区成交量降幅主要集中于-5%至-19%区间内。成交量降幅排名前三的区域分别为：虹口区成交量降幅最高，成交套数440套，环比下降18.1%；嘉定区成交套数1154套，环比下降18.0%；金山区成交套数563套，环比下降15.6%。于此相对，崇明区成交套数482套，环比上升2.6%。

上海市各区存量住宅成交量走势图

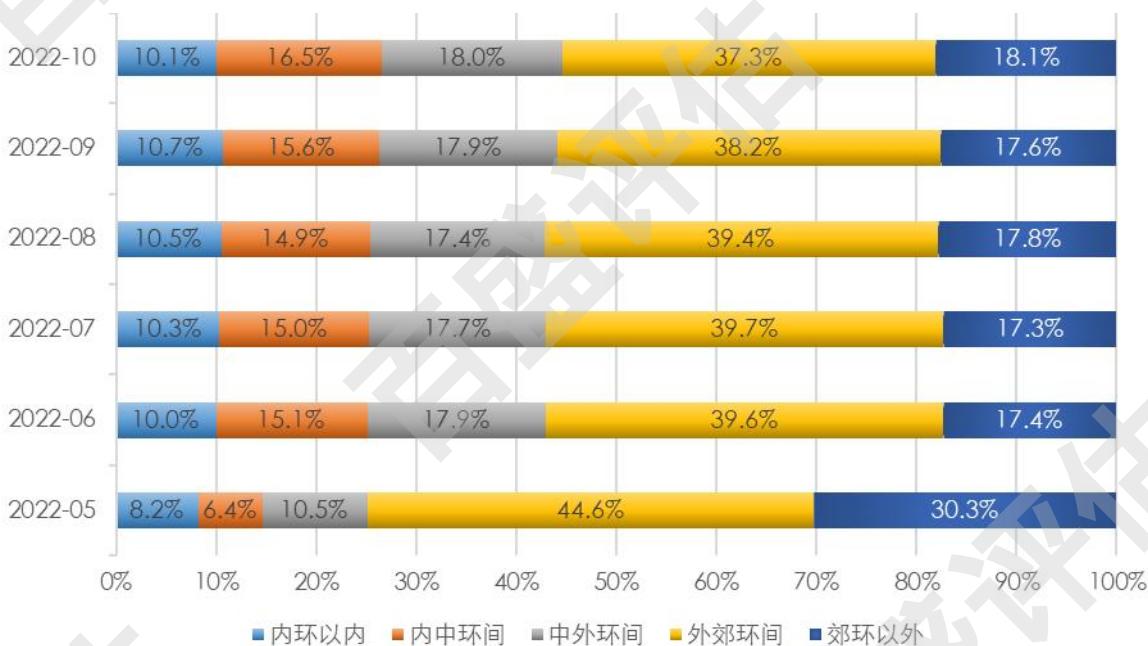


3、成交结构

■ “内中环间”小面积、低总价房源交易活跃

分环线看，本月内环以内成交套数 1664 套，成交占比约 10.1%，环比下降 0.6 个百分点；内中环间成交套数 2719 套，成交占比约 16.5%，环比上升 0.9 个百分点；中外环间成交套数 2957 套，成交占比约 18.0%，环比上升 0.1 百分点；外郊环间成交套数 6140 套，成交占比约 37.3%，环比下降 0.9 百分点；郊环以外成交套数 2990 套，成交占比约 18.1%，环比上升 0.5 百分点。上述环线中，外环线以内区域存量住宅交易合计占比持续上升，占比约 44.6%，环比上升 0.4 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 m²以内面积段房源交易占比由 17.6% 上升至 18.3%，上升 0.7 个百分点；50-70 m²面积段房源，由 25.1% 上升至 25.6%，上升 0.5 个百分点；70-90 m²面积段房源，由 25.2% 上升至 25.4%，上升 0.2 个百分点。90-120 m²面积段房源成交占比由 17.8% 下降至 17.4%，下降 0.4 个百分点；120-140 m²面积段房源成交占比下降显著，由 7.3% 下降至 6.7%，下降 0.6 个百分点；140-180

m^2 面积段房源成交占比由 3.7% 下降至 3.6%，下降 0.1 个百分点； $180 m^2$ 以上面积段房源成交占比由 3.3% 下降至 3.0%，下降 0.3 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呈上升趋势，本月由 61.4% 上升至 62.6%，上升 1.2 个百分点；300-600 万房源成交占比由 28% 下降至 26.7%，下降 1.3 个百分点；600-900 万房源成交占比由 5.9% 上升至 6.0%，上升 0.1 个百分点；900-1700 万房源、1700 万以上房源成交占比与上月基本持平。

上海市存量住宅成交总价格段环比分析图

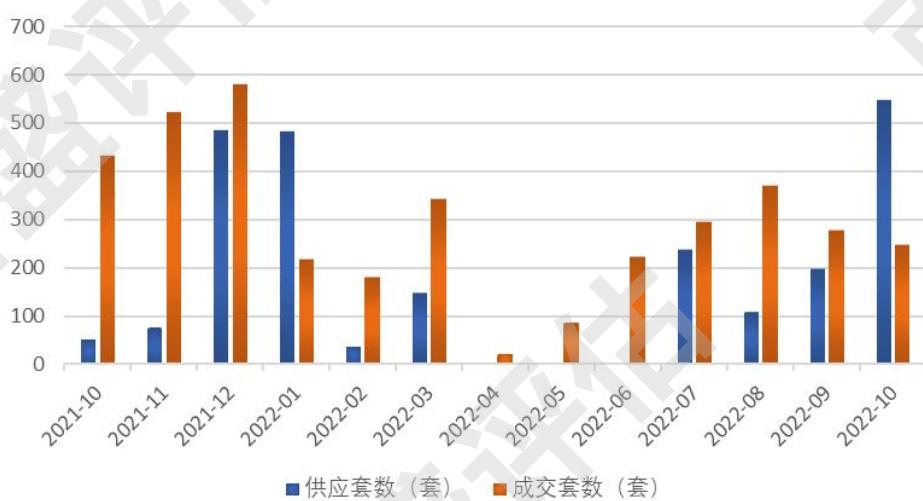


四、商办市场

1、新建商业市场

10月，上海新增商业供应套数551套(供应面积约4.5万m²)，环比上升178.3%。成交套数249套(成交面积约4.3万m²)，环比下降10.4%，本月新建商业市场供求比1:0.5。

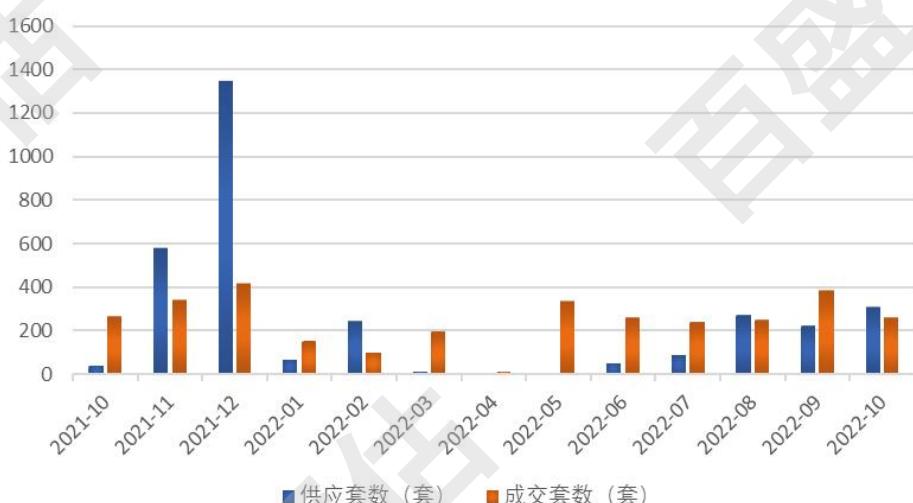
近期上海市新建商业供、销走势图



2、新建办公市场

10月，上海新增办公供应套数310套(供应面积约3.9万m²)，环比上升37.2%；成交套数261套(成交面积约11.3万m²)，环比下降32.7%。本月新建办公市场供求比1:0.84。

近期上海市新建办公供、销走势图



3、大宗交易资讯

张江高科拟 9.79 亿转让上海集贤中心 3.04 万平米办公物业

10月14日，上海张江高科技园区开发股份有限公司发布公告，披露关于公司全资子公司上海张江集成电路产业区开发有限公司通过协议转让方式转让部分资产的事项。

据悉，上海张江集成电路产业区开发有限公司为张江高科全资子公司，张江集电拟通过协议转让方式转让持有的上海市浦东新区盛夏路565弄42号1层、43号1层、45号1层、46号1层、47号1层、49号1-17层办公部分物业(对应土地使用权及所属建筑物、构筑物及附属设施设备)，总面积3.04万平方米，以上交易将通过上海联合产权交易所有限公司进行，转让价格为人民币9.79亿元，受让方为银联数据服务有限公司。



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金山新城的“正荣河滨商业广场”项目、徐汇龙华的“上海国际航空服务中心”项目和闵行华漕的“虹桥金臣联美汇”项目。

其中，“正荣河滨商业广场”（推广名为“正荣新湾天地”）位于龙皓路 2055 弄，本月成交量较大，成交面积约 3.8 万 m^2 ，其中：办公楼项目成交约 3.5 万 m^2 ，商业项目成交约 0.3 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

