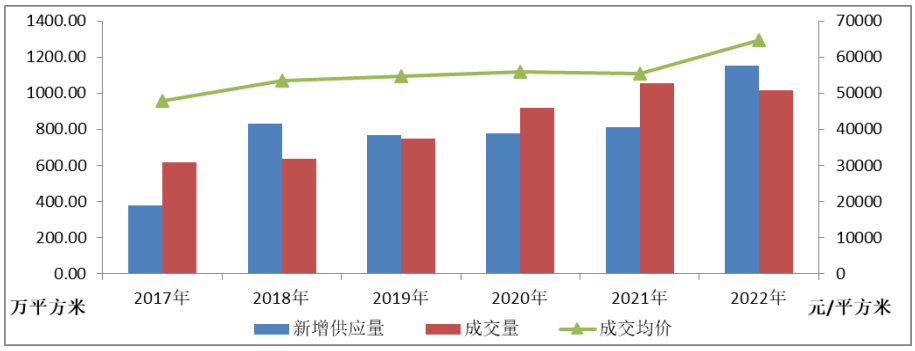


2022 年上海新增商品住宅市场

图：近六年全市商品住宅供求价走势



——2022 年上海新增商品住宅市场

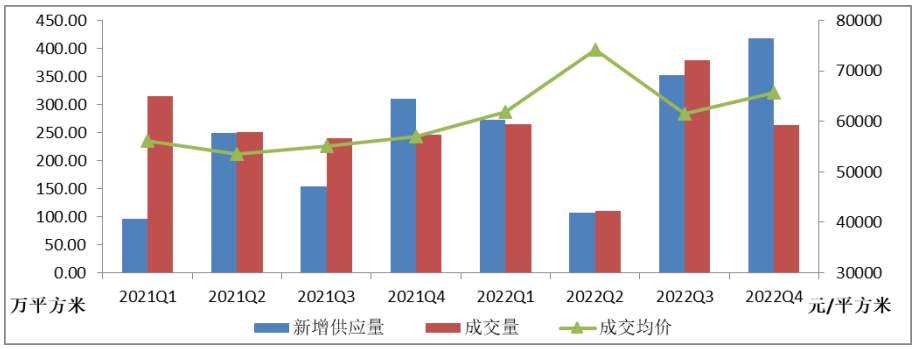
2022 年全年，全市新房市场新增供应量达 1,151.66 万平方米、同比 2021 年大幅增加 42.08%；成交量为 1,017.74 万平方米、同比小幅减少 3.47%；成交均价为 64,060 元/㎡、同比上涨 15.5%。

尽管遭遇了疫情的冲击影响，但上海的新房市场依旧表现出较强的韧性，新增供应量创出自

2016 年以来的新高，在供应的大力提振下，成交量虽较 2021 年略有收窄，但超千万方的体量仍然达到了近六年来的第二高位。受到供应结构以及购房者心态的影响，全年中高端改善型购房需求涨势较强，这也导致全市新房年度成交均价明显走高，首次突破 6 万大关，且同比涨幅也为 2018 年以来的最高值。

——下半年供应集中释放形成翘尾，成交略显后劲不足

图：2021-2022 年各季度商品住宅供求价走势

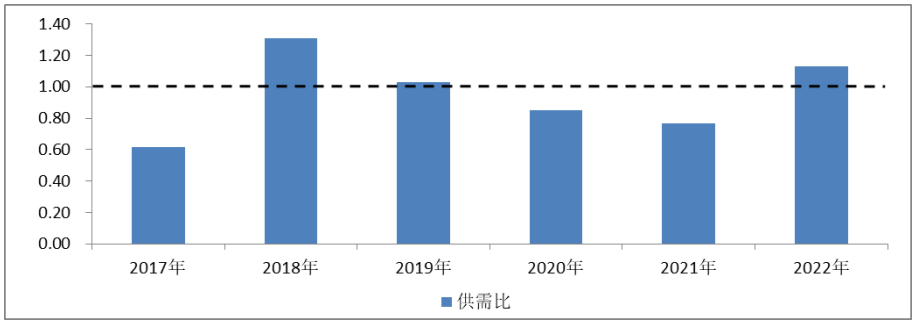


从全年整体走势来看，年初市场行情实现高开，一季度供应、成交量分别达到 272.73 万和 265.14 万平方米，成交量为 2021 年三季度以来最高。受到疫情封控的影响，4、5 两个月市场整体基本陷入停摆状态，导致二季度供求双双迅速下探，依靠 6 月份的恢复期，季度供求量仅略超过百万方。下半年，随着社会生产生活秩序的逐渐恢复，新房市场的活跃度也明显提升，供应呈爆发式增长，第三、第四季度新增供应量分别达到 352.75 万和 419.02 万平方米，在供应的提振下，三季度成交量接近 380 万平方米，是上半年积压的购房需求在短期内大量释放的结果。

下半年以来，在稳经济的大背景下，中央层面对于房地产政策的态度开始有所转向，主要涉及“保交楼”、金融纾困、房贷利率松绑等方面，对于提振市场信心起到了非常关键的作用，尤其是央行全年三次下调 LPR，进一步传导至房贷利率降低，降低了购房者的置业门槛。不过需要注意的是，在四季度新增供应量进一步释放的情况下，成交量已增长乏力，在经济下行的背景下，市场难以挖掘更多潜在的购房需求。

在新增供应大幅放量的情况下，2022 年全市新房市场中止了延续两年供不应求的态势，全年整体供需比重回 1 以上、达到 1.13:1。当前，新房市场冷热不均的现象尤为明显，在缺少轨交网络覆盖、各类生活配套条件不足的远郊地区，新房需求不足，仅能吸引本地刚需及刚改客户，尚难从全市层面吸引购房者，导致不少新盘去化表现不佳，这些新盘在一定程度上拉高了整体的供需比水平，而传统市区、规划利好不断释放的“五大新城”的新盘仍面临供不应求的状况。

图：近六年商品住宅供需比走势



——市区新房供求明显放量，中高端市场表现活跃

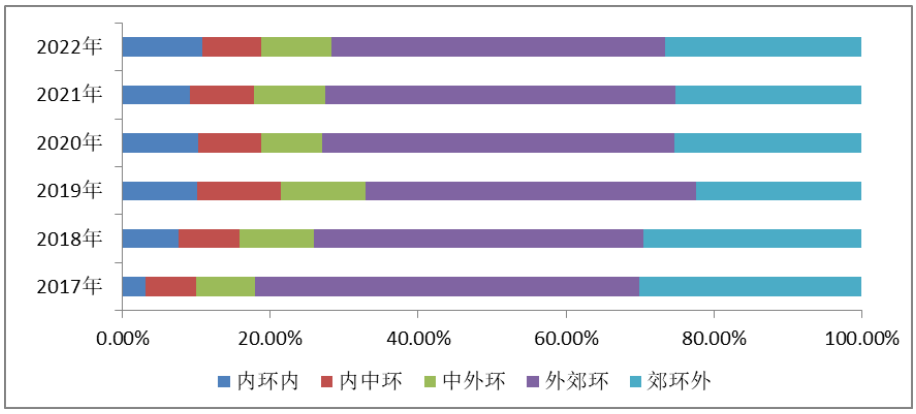
2022 年，市区新房市场交投活跃，新增供应方面，内中环供应总量同比涨幅居首、明显高于全市平均水平，且占比较 2021 年扩大 2.8 个百分点，中外环供应量涨幅次之、占比同比扩大 1.6 个百分点。成交量方面内环内、内中环与全市整体走势相背离、不减反增，同比涨幅均超过 30%，总占比较 2021 年扩大约 4.8 个百分点，与之相对，郊环外成交量萎缩明显，同比降幅较全市平均水平要多约 13.73 个百分点、成交占比同比减少约 4.4 个百分点。也正是由于市区新房成交的发力，促使全年成交均价水平明显提升。

表：2022 年各环线供求情况

环线	供　应			成　交		
	面积（万平方米）	占比	同比	面积（万平方米）	占比	同比
内环内	86.38	7.5%	12.3%	110.02	10.8%	30.01%
内中环	78.01	6.8%	128.5%	81.57	8%	34.4%
中外环	99.56	8.6%	69.9%	96.56	9.5%	1.2%
外郊环	540.77	47%	50.1%	459.11	45.1%	-5.8%
郊环外	346.94	30.1%	23.6%	270.47	26.6%	-17.2%

结合各环线成交占比变化来看，内环内成交占比达到近六年来的最高位，足见 2022 年高端改善型需求释放力度之大，内中环、中外环的成交总占比相较前两年维持平稳，整体来看，今年外环以内的成交总占比为 28%，处在近几年的中等水平。随着“五大新城”的新房市场被激活，郊环外的成交占比达到 2019 年以来最大值，具体来看，今年临港新城表现颇为亮眼，郊环外年度成交量前十的项目中，有达八个项目均来自临港新城。

图：近六年全市各环线商品住宅成交占比情况



——市区项目成交有所抬头，年度热门板块不再郊区独大

与 2021 年相比，2022 年度成交热门板块的类型相对更多元，不再是外围远郊板块占据榜单全部席位，四川北路、四平路板块以及东外滩板块双双上榜。四川北路、四平路板块全年新增供应量同比涨幅与全市平均水平相当，而成交量同比则大幅增加了 86.3%，与全市整体走势相背离，板块的年度主力成交项目为瑞安瑞虹新城，个案成交总量达 15.67 万平方米、占板块成交总量约达 46%，而该项目也在年度成交量前十楼盘榜单上、位列第七，该项目作为虹口区老牌标杆豪宅项目，品质、口碑均较好，在新房价格管控的情况下，项目年度成交均价仅为 116,216 元/㎡，性价比可谓颇高，因而获得市场青睐，年内两次推出供应均全部去化。东外滩板块新增供应、成交量双双出现激增，同比增幅分别达到 451.91%和 1324.84%，板块全年有多个项目有成交记

图：2022 年全市商品住宅成交面积前十板块

排名	板块	成交面积（万平方米）	成交均价（元/平方米）	成交金额（亿元）	套均价（万元/套）
1	临港新城板块	110.08	33,198	365.44	335.88
2	徐泾板块	48.30	62,455	301.63	668.21
3	松江新城板块	46.54	51,038	237.53	544.17
4	颛桥板块	42.88	69,326	297.24	847.56
5	南桥板块	42.58	40,010	170.38	442.09
6	曹路板块	40.10	66,949	268.50	731.79
7	四川北路，四平路板块	33.76	118,105	398.74	1667.67
8	东外滩板块	31.45	109,558	344.58	1425.65
9	嘉定新城板块	30.96	45,499	140.88	500.99
10	高桥、高行板块	26.51	70,198	186.07	772.06

录，其中成交量最多的为仁恒海上源，个案成交总量达 17.25 万平方米、占板块总量高达约 55%。

图：2022 年全市商品住宅成交面积前十楼盘

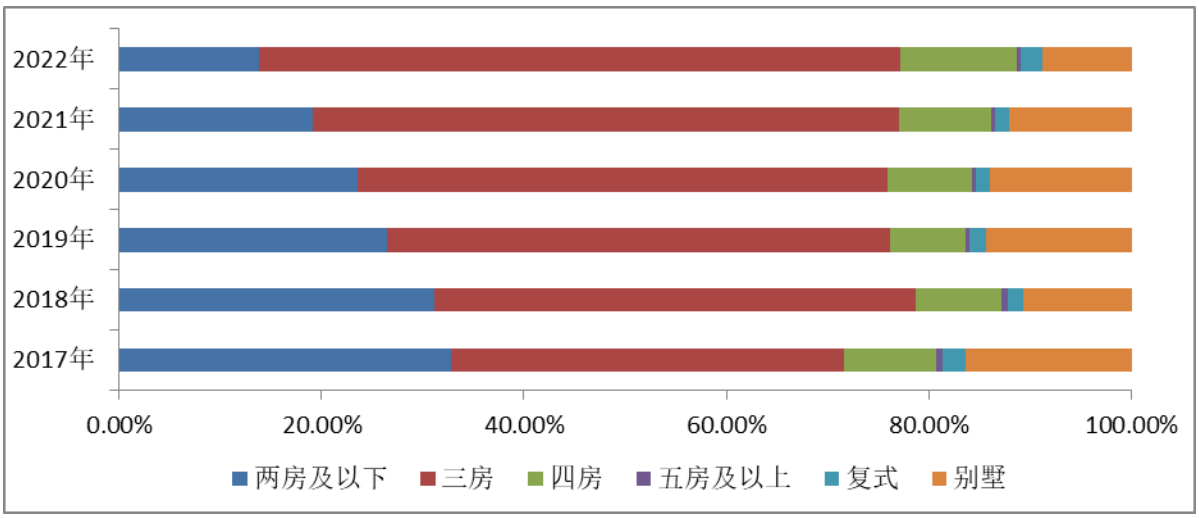
排名	项目名称	板块	成交面积（万平方米）	成交均价（元/平方米）	套均价（万元/套）
1	颛桥宝华紫薇花园	颛桥板块	22.13	68,906	745.98
2	融创未来金融城	曹路板块	18.26	67,421	735.15
3	中建玖海云天	临港新城板块	17.73	33,915	362.41
4	虹桥璀璨公馆	徐泾板块	17.26	59,880	584.31
5	仁恒海上源	东外滩板块	17.25	116,235	1815.84
6	万科四季都会	西城板块	16.15	49,677	506.85
7	瑞安瑞虹新城	四川北路，四平路板块	15.67	116,216	1862.27
8	金地·丰盛道	松江新城板块	15.28	53,986	589.09
9	龙光天曜	临港新城板块	13.29	33,651	337.48
10	华发四季半岛	颛桥板块	12.34	63,946	696.62

除了市区板块活跃度有所提升外，郊区“五大新城”辐射的板块更是在榜单上表现亮眼，成交量前五的板块中有四个均来自新城，临港新城板块更是以绝对优势占据首位，板块内有两个项目处在全市成交量前十，其中中建玖海云天更是排名第三。

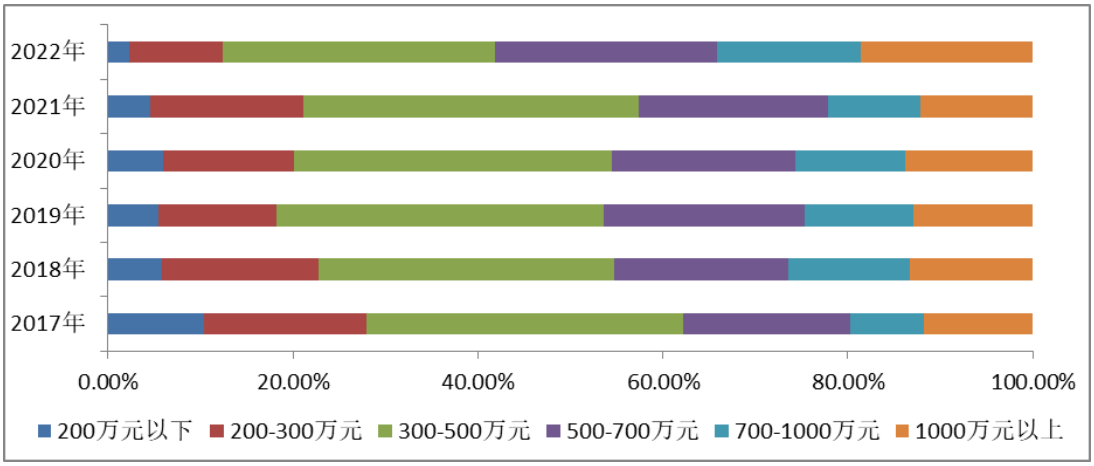
——改善型刚需大幅释放，中、大户型占比提升显著

从房型来看，2022 年中、大户型的占比较 2021 年进一步提升，三房、四房的成交占比分别达到 63%和 12%，同比分别扩大 5 个和 3 个百分点并达到近六年来的新高，与之相对，两房及以下的小户型占比同比则要减少约 5 个百分点。总价段结构也呈现出与房型相应的变化，500 万元及以上的房源占比同比 2021 年全线上扬，其中，500-700 万的成交占比同比增加 3.6 个百分点、700-1000 万的占比同比增加 5.6 个百分点、1000 万以上的占比同比增加 6.4 个百分点。

图：近六年商品住宅房型段份额走势



图：近六年商品住宅总价段份额走势

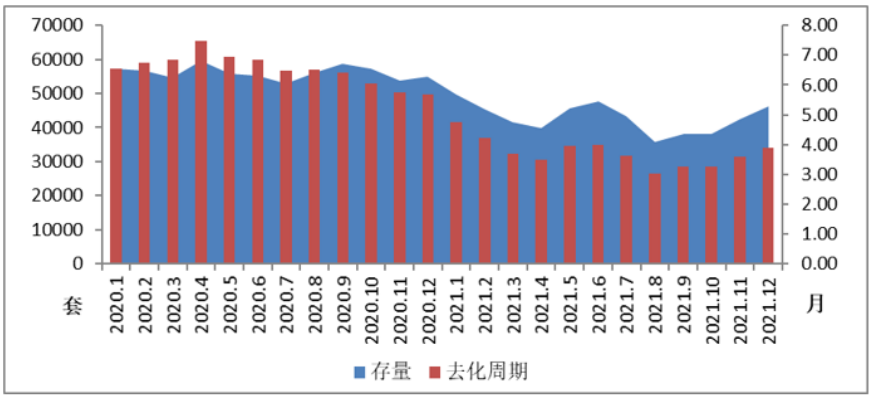


2022 年，中高端改善型需求的放量是支撑全年成交的重要因素。当前市区一二手房价格倒挂的情况仍难以扭转，尤其是豪宅的新房价格十分具有竞争力；后疫情时代人们对于居住空间的要求有明显提升，尤其体现在面积、功能布局方面，这都在很大程度上激发了改善型客群的入市。

——新增供应大幅释放推升存量水平，去化周期再超 5 个月

2022 年底，全市住宅存量为 53,167 套、同比 2021 年年底增加约 15.3%，去化周期约为 5.32 个月、达到了近两年来的最高位。从全年整体走势来看，存量的高企出现在四季度、在季度内呈现出逐月递增的态势，与新房市场新增供应量的释放节奏相匹配，年末，市场需求并未随供应同步进一步释放，经历了前期积压需求集中爆发过后，短期内市场需求在一定程度上被透支，难以消化处于明显高位的供应。

图：近两年住宅存量与去化周期走势



总结与展望

尽管 2022 年上海经历了接近三个月的疫情封控，新房市场停摆整整 2 个月，但全市新房市场的行情表现仍可圈可点，新增供应量创出新高的同时，成交量也依旧处在近几年的较高位水平，作为热点一线城市，上海的新房市场表现出了较强的韧性，尤其是在全国房地产市场环境明显趋冷的背景下，上海全年能达到这样的供求水平实属不易。从供应端来看，“五大新城”的活跃表现为今年的新房市场助力不少，全年供应量前十的项目中有多个均出自新城地区，临港新城的表现更是亮眼，供、求总量双双问鼎板块之首；从需求端来看，全年中高端改善型需求的释放是支撑新房市场的重要力量，一二手房价格的持续性倒挂、购房者的心态变化都是促使这一波改善型需求入市的推手。

在全国楼市调控氛围愈发宽松的背景下，今年上海方面虽然并未跟进相关的松绑政策，但是也出台了一系列人才引进政策，这其中不乏定向的购房宽松政策。当然，需要指出的是政策意图旨在吸引人才和留住人才，毕竟人才是上海经济发展的重要后盾，而从长远来看，这部分储备客源势必会在后期转化为楼市的实际购买力。

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 2023 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

