上海市房地产市场月度数据快报

2023 年 2 月

一、 市场资讯

■ 央行：召开 2023 年金融市场工作会议，安排部署 2023 年重点工作

2 月 10 日，人民银行召开 2023 年金融市场工作会议。会议指出，要提高金融服务扩大国内需求和建设现代化产业体系的能力，支持加快构建新发展格局。动态监测分析房地产市场边际变化，因城施策实施好差别化住房信贷政策，落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的 16 条政策措施，积极做好保交楼金融服务，加大住房租赁金融支持，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。要坚持稳中求进，统筹发展和安全，加强前瞻性和趋势性把握，因时因势做好相应政策安排，推动 2023 年金融市场和信贷政策工作再上新台阶。



■ 上海市人民政府新闻办公室：《上海市住房租赁条例》2 月 1 日正式实施

2 月 1 日，《上海市住房租赁条例》正式实施，立法对群租现象“亮剑”，明确禁止“将住房用于群租”，并加大对“二房东”的监管。这部法规意在促进租赁双方建立稳定的租赁关系，推动形成管理有序、服务规范的住房租赁体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，满足居民多层次的居住需求。



■ 银保监会、央行：发布《商业银行金融资产风险分类办法》

2 月 11 日，为进一步推动商业银行准确识别、评估信用风险，真实反映资产质量，中国银保监会会同中国人民银行联合制定发布《商业银行金融资产风险分类办法》，办法将于 2023 年 7 月 1 日起施行。

《办法》共六章 48 条，要求商业银行遵循真实性、及时性、审慎性和独立性原则，对承担信用风险的全部表内外金融资产开展风险分类。与现行《指引》相比，《办法》拓展了风险分类的资产范围，提出了新的风险分类定义，强调以债务人履约能力为中心的分类理念，进一步明确了风险分类的客观指标与要求。同时，《办法》针对商业银行加强风险分类管理提出了系统化要求，并明确了监督管理的相关措施。



中国人民银行
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA

信息公开 | 新闻发布 | 法律法规 | 货币政策 | 宏观审慎 | 信贷政策 | 金融市场 | 金融稳定 | 调查统计 | 银行会计 | 支付体系
金融科技 | 人民币 | 经理国库 | 国际交往 | 人员招录 | 学术交流 | 征信管理 | 反洗钱 | 党建工作 | 工会工作

服务互动 | 政务公开 | 政策解读 | 公告信息 | 图文直播 | 央行研究 | 音频视频 | 市场动态 | 网上展厅 | 报告下载 | 报刊年鉴
网送文告 | 办事大厅 | 在线申报 | 下载中心 | 网上调查 | 意见征集 | 金融知识 | 关于我们

2023年2月13日 星期一 | 我的位置:首页 > 沟通交流 > 新闻

中国银保监会 中国人民银行发布《商业银行金融资产风险分类办法》

字号 大 中 小　　文章来源：沟通交流　　2023-02-11 15:39:00

打印本页　关闭窗口

为进一步推动商业银行准确识别、评估信用风险，真实反映资产质量，中国银保监会会同中国人民银行联合制定了《商业银行金融资产风险分类办法》（以下简称《办法》），现正式发布。

完善的风险分类制度是有效防控信用风险的前提。1998年，人民银行出台《贷款风险分类指导原则》，提出五级分类概念。2007年，原银监会发布《贷款风险分类指引》（以下简称《指引》），进一步明确了五级分类监管要求。近年来，我国商业银行资产结构发生较大变化，风险分类实践面临诸多新情况和新问题，现行风险分类监管制度存在一些短板与不足。2017年，巴塞尔委员会发布《审慎处理资产指引》，明确了不良资产和重组资产的认定标准和分类要求，旨在增强全球银行业资产风险分类标准的一致性和结果的可比性。银保监会、人民银行在借鉴国际国内良好标准，并结合我国银行业现状及监管实践的基础上，制定并发布实施《办法》，对推动商业银行加强信用风险管理、提升全面风险管理能力，具有重要意义。

《办法》共六章48条，要求商业银行遵循真实性、及时性、审慎性和独立性原则，对承担信用风险的全部表内外金融资产开展风险分类。与现行《指引》相比，《办法》拓展了风险分类的资产范围，提出了新的风险分类定义，强调以债务人履约能力为中心的分类理念，进一步明确了风险分类的客观指标与要求。同时，《办法》针对商业银行加强风险分类管理提出了系统化要求，并明确了监督管理的相关措施。

■ 央行、银保监会：发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》

2 月 24 日，为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展，人民银行、银保监会起草了《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见。

起草说明介绍，《意见》围绕住房租赁供给侧结构性改革方向，以商业可持续为基本前提，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展，为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系，共 17 条。





中国人民银行 中国银保监会关于《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》公开征求意见的通知

字号 大 中 小　　2023年02月24日

打印本页　关闭窗口

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展，人民银行、银保监会起草了《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见。公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

一、通过信函方式将意见寄至：北京市西城区成方街33号中国人民银行金融市场司（邮编：100800），并请在信封上注明“金融支持住房租赁征求意见”字样。

二、通过电子邮件将意见发送至：scsfdc@pbc.gov.cn。

三、将意见传真至：010-66016421。

意见反馈截止时间为：2023年3月26日。

附件1：关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）.pdf

二、土地市场

1、市场概况

■ 土地供应节奏放缓，供应及成交量呈“周期性”回落

2 月，上海新增土地供应 14 宗，土地供应面积约 24.1 万㎡，环比下降 55.0%，同比下降 90.2%。同时，上海土地成交 18 宗，土地成交面积约 33.3 万㎡，环比下降 21.8%，同比上升 20.5%，成交总金额约 8.0 亿元。



2、商服用地成交情况

2 月，上海商服用地共成交 5 宗，成交土地面积约 2.78 万㎡，可建建筑面积约 3.77 万㎡，成交总价约 1.61 亿元。除 2 宗其他交通设施用地外，其余 3 宗地块具体成交情况如下：

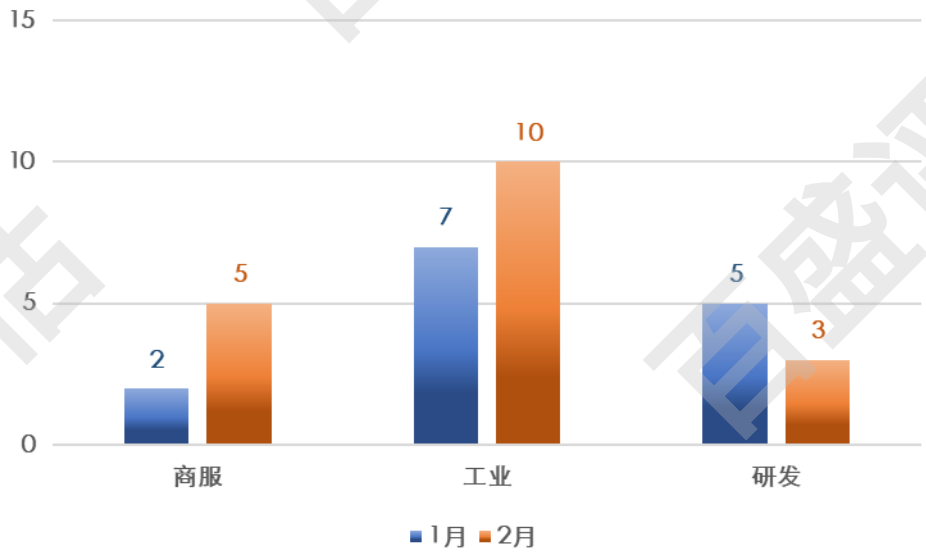
2 月商服用地成交情况

地块名称	土地面积（万㎡）	可建建筑面积（万㎡）	土地用途	成交总价（亿元）	楼面地价（元/㎡）
嘉定区菊园新区 JDC1-0402、JDC1-0403、JDC1-0404、JDC1-0501 单元 58-01 地块	0.30	0.54	商业用地	0.19	3500
嘉定区安亭镇黄渡大型居住社区 12A-01 地块	0.35	0.53	商业用地	0.21	4002
自贸区临港新片区 PDC1-0402 单元 C04-06、C06-01 地块	1.64	2.46	其他商服用地,商业用地	0.89	3600

3、成交结构

2 月成交的 18 宗地块中，分用途看，其中：商服用地成交 5 宗，环比上升约 150.0%；工业用地成交 10 宗，环比上升约 42.9%；研发用地成交 3 宗，环比下降约 40.0%。

2023 年 2 月土地成交结构图



三、住房市场

（一）新建商品住宅市场

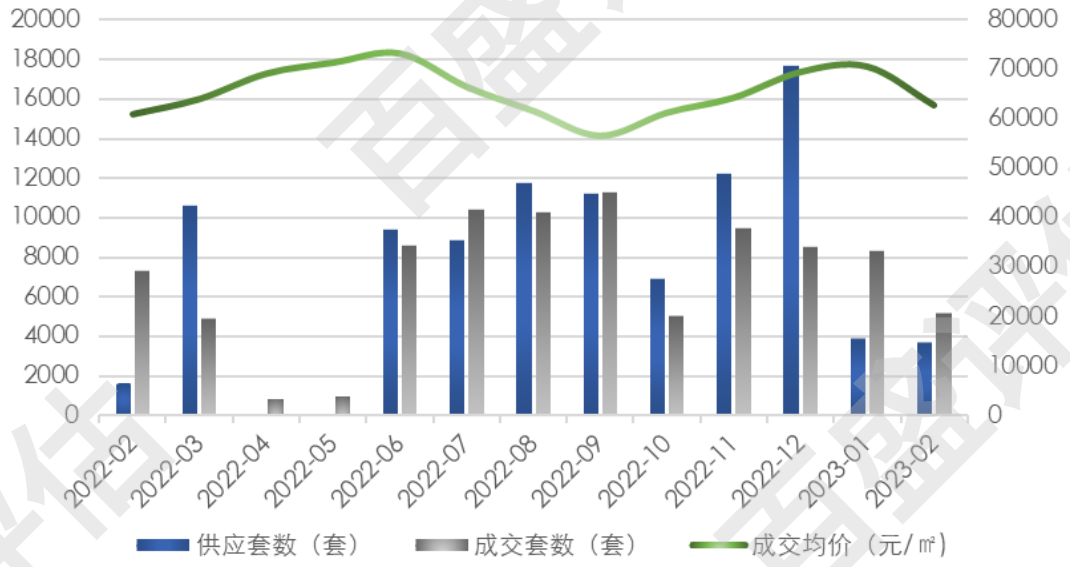
1、市场概况

■ “新盘”上市步伐放缓，新建商品住宅成交量小幅回落

供应量方面，2 月全市新建商品住宅市场供应套数 3706 套（供应面积 39.6 万㎡），环比下降 5.0%。成交量方面，本月成交套数 5221 套（成交面积 56.6 万㎡），环比下降 37.8%，1 月新建商品住宅市场供求比 1：1.41。

从认购情况来看，本月共有 6 个楼盘触发积分制，其中积分最高的楼盘是浦东三林的“锦云江悦公寓”项目，认购组数 647 组，认购率 397%，入围积分 100.85 分。

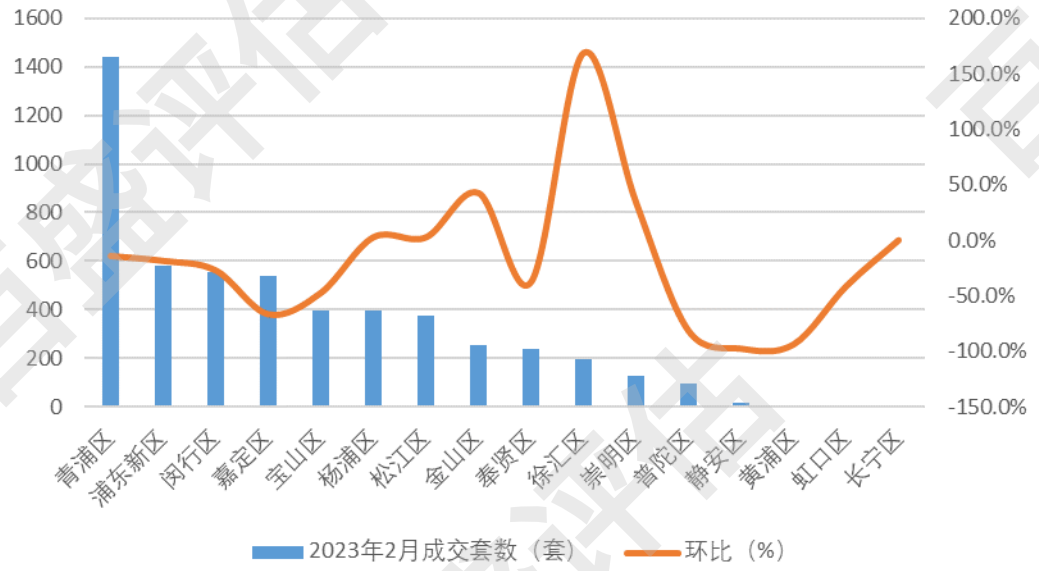
近期上海市新建商品住宅供、销走势图



■ 青浦、浦东、闵行、嘉定区月度合计成交量占全市总量近六成

本月新建商品住宅市场成交 5221 套，环比下降 37.8%，同比下降 28.9%。分区域看，青浦区、浦东新区、闵行区和嘉定区交易占比较高，月度合计成交量 3115 套，占全市总量的近六成。

上海市各区新建商品住宅成交量走势图



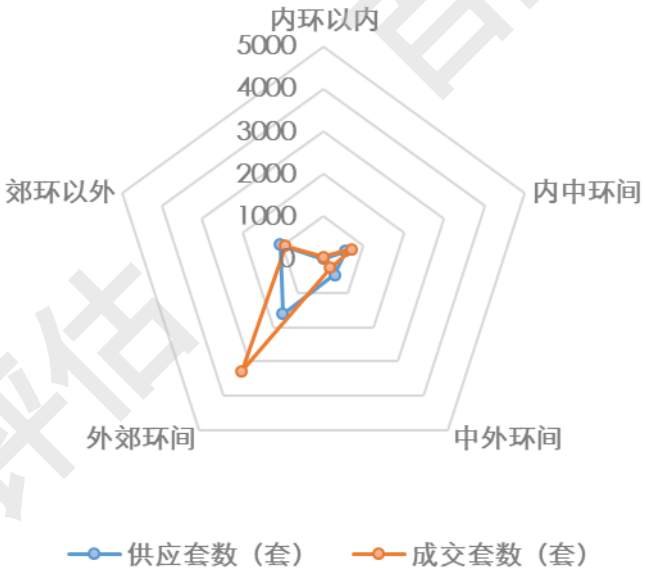
2、成交结构

■ 外郊环间成交量表现亮眼，成交占比超六成

从环线上看，供应量方面：内环线以内无供应，内中环间供应 558 套（占比约 15.0%），中外环间供应 466 套（占比约 12.6%），外郊环间供应 1616 套（占比约 43.6%），郊环以外供应 1066 套（占比约 28.8%）。

成交量方面：内环线以内成交 35 套（占比约 0.7%），内中环间成交 706 套（占比约 13.5%），中外环间成交 264 套（占比约 5.1%），外郊环间成交 3275 套（占比约 62.7%），郊环以外成交 941 套（占比约 18.0%）。

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 62747 元/㎡，环比下跌约 11.2%，交易结构的变化是导致环比指标出现下降的主要原因。从个案价格情况看，市场价格水平基本保持稳定。

分环线看，内环以内成交均价 112139 元/㎡，环比下跌 12.1%；内中环间成交均价 113997 元/㎡，环比上涨 6.5%；中外环间成交均价 87347 元/㎡，环比上涨 0.9%；外郊环间成交均价 54705 元/㎡，环比上涨 0.8%；郊环以外成交均价 32775 元/㎡，环比下跌 13.5%。其中，郊环以外区域成交均价跌幅较大，主要原因是上月受个案影响，成交均价涨幅较大，本月成交均价恢复正常水平。内环以内区域成交均价环比下跌 12.1%，主要原因是本月内环以内成交量较少，成交均价受个案因素影响大。



（二）存量住房市场

1、价格监测

■ 存量住宅基价均值环比上涨 0.56%

根据“百盛房地产数据分析平台系统”监测所得：3 月 1 日上海存量住宅基价均值 62208 元/㎡，环比上涨 0.56%。

近期上海市住宅小区基价均值监测图

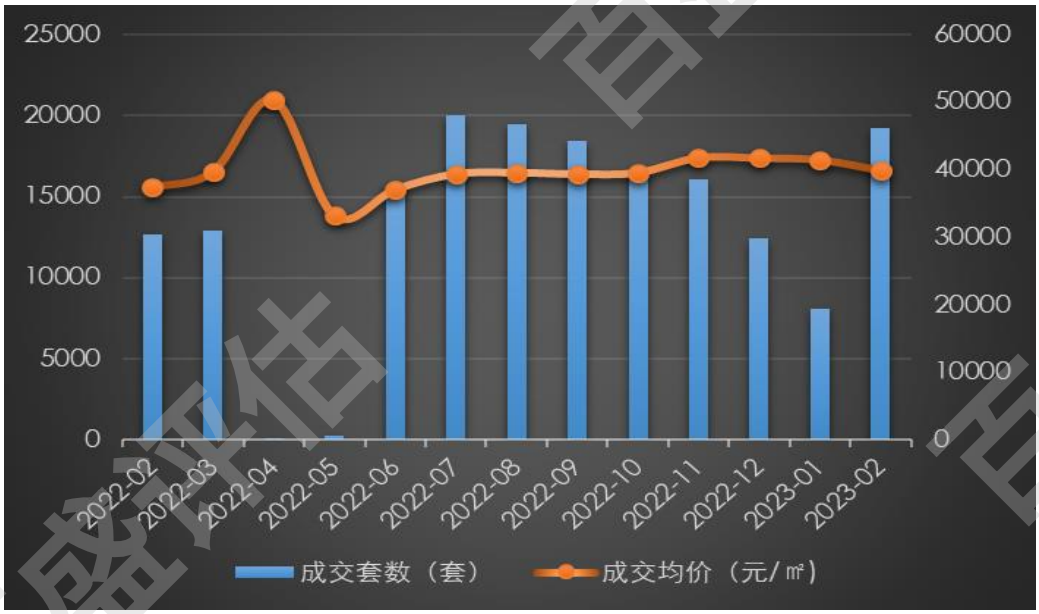


2、市场概况

■ “挂牌量”及“带看量”双双攀升，存量住宅市场迎来交易“小阳春”

2 月，上海存量住宅市场成交均价 39922 元/㎡，环比下跌 3.8%。交易量方面，本月成交约 19277 套（成交面积约 153.5 万㎡），环比上升 138.9%。农历新年后，上海市存量住宅市场迎来交易“小阳春”，本月存量住宅市场成交量环比显著回升。结合近期市场走访情况看，存量住宅市场“挂牌量”及“带看量”双双攀升，成交周期随之缩短，市场交易出现回暖迹象。

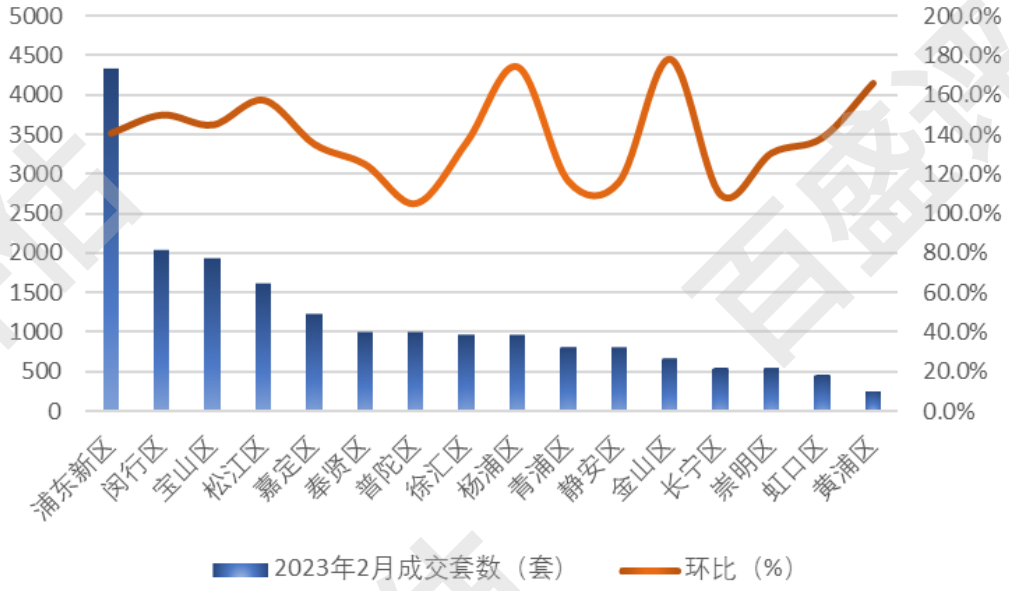
近期上海市存量住宅量、价走势图



■ 存量住宅市场各区成交量"普涨"，金山区表现亮眼

2 月，上海存量住宅成交量呈"普涨"态势。从各区成交情况看，成交量涨幅排名前三的区域分别为：金山区成交量环比升幅最高，成交套数 673 套，环比上升 178.1%；杨浦区成交套数 968 套，环比上升 174.2%；黄浦区成交套数 250 套，环比上升 166.0%。

上海市各区存量住宅成交量走势图

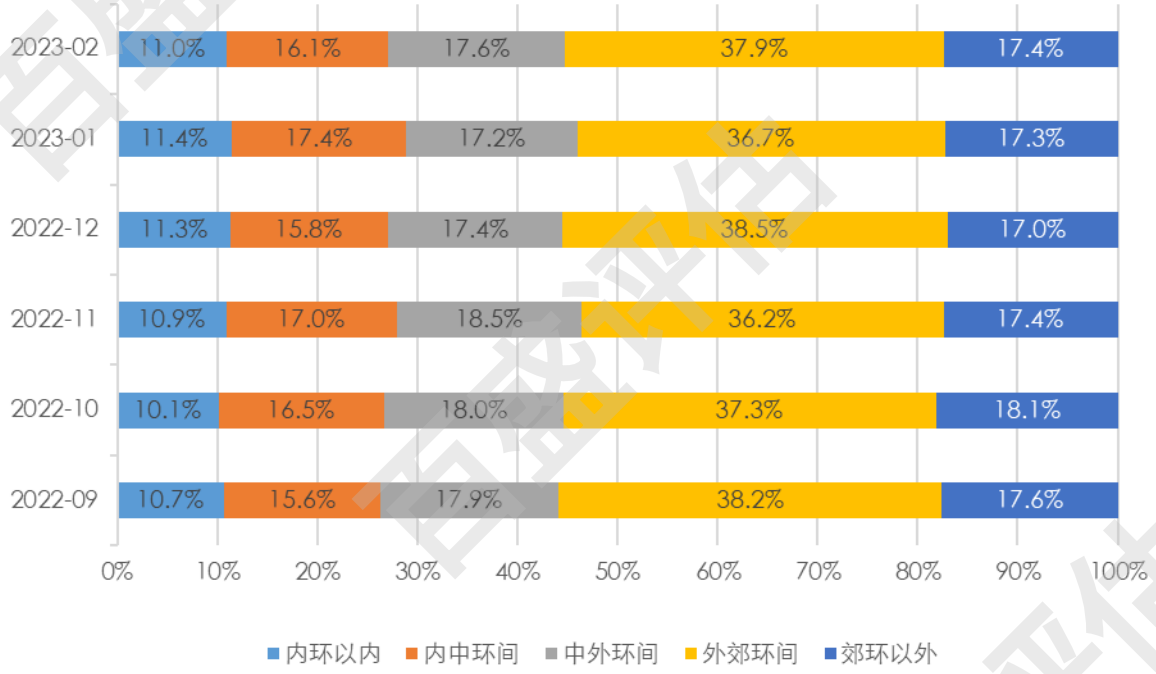


3、成交结构

■ 外环以外成交占比上升约 1.3 个百分点，小面积、低总价房源占比微升

分环线看：本月内环以内成交套数 2118 套，成交占比约 11.0%，环比下降 0.4 个百分点；内中环间成交套数 3104 套，成交占比约 16.1%，环比下降 1.3 个百分点；中外环间成交套数 3400 套，成交占比约 17.6%，环比上升 0.4 百分点；外郊环间成交套数 7300 套，成交占比约 37.9%，环比上升 1.2 百分点；郊环以外成交套数 3355 套，成交占比约 17.4%，环比上升 0.1 百分点。

近期上海市各环线存量住宅成交量分布图



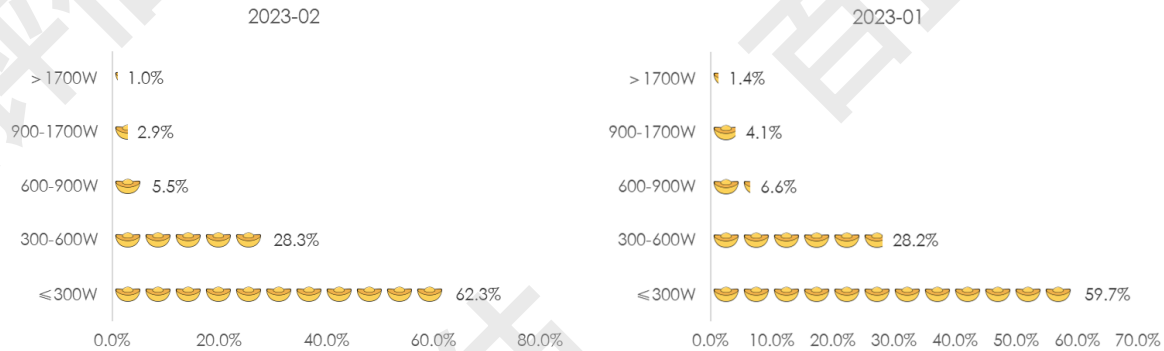
分面积段看：本月 50 ㎡以内面积段房源交易占比，由 18.0%上升至 19.2%，上升 1.2 个百分点；50-70 ㎡面积段房源交易占比上升显著，由 24.2%上升至 26.3%，上升 2.1 个百分点；70-90 ㎡面积段房源交易占比，由 25.2%上升至 26.1%，上升 0.9 个百分点；90-120 ㎡面积段房源交易占比下降显著，由 18.2%下降至 16.6%，下降 1.6 个百分点；120-140 ㎡面积段房源，由 7.3%下降至 6.6%，下降 0.7 个百分点；140-180 ㎡面积段房源，由 3.8%下降至 2.9%，下降 0.9 个百分点；180 ㎡以上面积段房源，由 3.3%下降至 2.3%，下降 1.0 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上升显著，本月由 59.7%上升至 62.3%，上升 2.6 个百分点；300-600 万房源交易占比上升，由 28.2%上升至 28.3%，上升 0.1 个百分点；600-900 万房源交易占比，由 6.6%下降至 5.5%，下降 1.1 个百分点；900-1700 万房源交易占比下降显著，由 4.1%下降至 2.9%，下降 1.2 个百分点；1700 万以上房源交易占比，由 1.4%下降至 1.0%，下降 0.4 个百分点。

上海市存量住宅成交总价段环比分析图

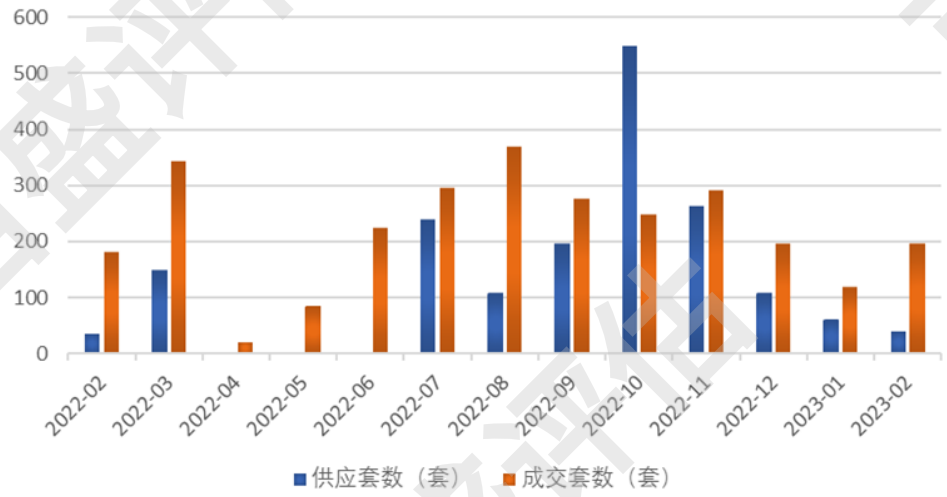


四、商办市场

1、新建商业市场

2 月，上海新增商业供应套数 40 套（供应面积约 3.7 万㎡），环比下降 35.5%。成交套数 197 套（成交面积约 5.4 万㎡），环比上升 65.5%，本月新建商业市场供求比 1：4.9。

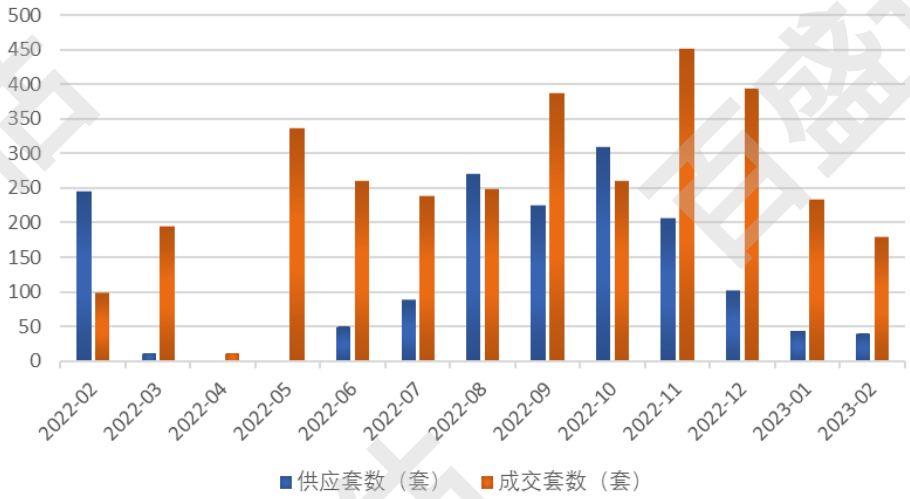
近期上海市新建商业供、销走势图



2、新建办公市场

2 月，上海新增办公供应套数 40 套（供应面积约 6.4 万㎡），环比下降 7.0%；成交套数 181 套（成交面积约 3.9 万㎡），环比下降 23.0%。本月新建办公市场供求比 1：4.5。

近期上海市新建办公供、销走势图



3、大宗交易资讯

友邦人寿逾 32 亿元收购“上海金创大厦”物业组合

2 月 28 日，友邦人寿保险集团有限公司收购了 DNE（DJ NEW EASE HOLDINGS LIMITED）金创项目基金，为“上海金创大厦”物业组合，总投资金额逾 32 亿元。

“金创大厦物业”组合位于浦东新区张江高科技园区中区，由 4 栋科研楼分两期建成。园区总建筑面积约 12.0 万㎡，其中，地上面积约 8.9 万㎡，入驻企业以生物医药企业居多。



百盛评估

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宝山上大的“学景汇”项目、黄浦滨江的“会馆街 51 号”项目和嘉定安亭汽车城的“绿地昌吉名邸”项目。

其中，“学景汇”位于上海宝山区上大路 69 弄，该项目为宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 E1-18 地块项目的商业用房，现由上海联东经济发展总公司回购，本月成交面积约 3.07 万㎡，成交均价约 17485 元/㎡。



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
上海百泰智盛资产评估有限公司
地　　址：上海市浦东新区民生路600号（船研大厦）11楼、13楼
邮　　编：200135
电　　话：021－68551967
网　　址：www.shbrea.com.cn

扫码关注我们了解更多