EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE
中国5A级社会组织单位 上海易居房地产研究院

2026年上海新房市场“日光”现象研究

——开盘售罄和高去化项目分析

2026年11月26日



市场政策

执笔人：上海易居房地产研究院 副院长 严跃进
邮　箱：yanyuejin2025@163.com
微　信：13817782244

目 录

一、研究口径与数据说明.....3

1、样本与统计口径.....3

2、数据局限.....3

二、日光批次的节奏特征：政策节点后集中释放.....4

1、全年 37 个批次，9 月形成高点.....4

2、单批规模收敛，推盘策略转向“小步快跑”.....4

三、结构特征：改善型需求主导，外环外成为主战场.....5

1、区域分布向宝山、浦东、青浦集中.....5

2、价格带下移，6 万—10 万元/平方米成为主力.....5

3、认购率维持高位，价格与热度并非线性相关.....6

四、日光之外：高去化项目形成稳定的第二梯队.....6

五、成因分析：政策、供给与产品力的三重共振.....7

1、政策端：降低门槛与稳定预期.....7

2、供给端：核心区稀缺与外围新规产品集中入市.....7

3、产品端：居住品质与总价匹配同步改善.....8

六、趋势判断：结构性行情有望延续，斜率趋缓.....8

七、结论与建议.....8

2026 年上海新房市场在成交总量总体平稳的背景下，出现了较为集中的结构性热点。据公开信息统计，截至 11 月 26 日，全市开盘当日售罄的批次共 37 个，涉及 19 个项目、3657 套住房，覆盖宝山、浦东、青浦、嘉定、徐汇、普陀 6 个区。与同期单月 20—40 个项目的开盘规模相比，“日光”仍属少数，但其时间分布与空间分布反映出需求正在向特定产品集中。

从节奏看，政策落地是“日光”批次增加的直接触发因素。3 月出现年内首个日光批次；8 月 20 日“沪八条”出台后，8 月录得 4 个批次；8 月 28 日现房销售制度改革及 9 月 28 日上海细则落地后，9 月增至 9 个批次、1148 套，为全年高点；11 月供应放量，再录得 4 个批次。这一节奏说明，政策并未创造新的购房需求，而是缩短了已有需求的观望周期。

从结构看，日光批次呈现“向外、向下、向小”的特征。宝山、浦东、青浦合计占批次总量的 81.1%；6 万—10 万元/平方米价格段占 43.2%；单批推出 120 套以下的批次占 67.6%。认购率中位数 247%，30 个披露认购率的批次中 27 个超过 150%。同期还有 23 个非日光项目开盘去化或网签去化达到 80%以上，其中 13 个开盘去化达到 90%以上，形成稳定的“第二梯队”。

综合判断，2026 年上海新房市场的变化属于结构性回暖，而非总量扩张。改善型需求基础稳固，产品力、总价匹配与推盘节奏共同决定去化结果。四季度热度有望延续；2027 年能否接续，取决于居民收入预期、政策连续性和供应结构三个变量。

一、研究口径与数据说明

1、样本与统计口径

本报告以 2026 年 1 月 1 日至 11 月 26 日上海新建商品住宅开盘信息为样本，按“批次”统计。日光指开盘当日推出房源全部售罄，包括网签确认与开发商官宣售罄两种口径；年内多次加推、多次日光的项目分别计为批次，不做合并。价格采用备案均价，认购率为认购组数与推出套数之比，网签率以网上房地产公示数据为准。

2、数据局限

网签数据存在1—4周滞后，部分批次仍在转化过程中；少数批次未披露套数或均价，统计时按已披露值计算，不做估算；开发商口径与网签口径可能存在差异。因此，本报告结论用于判断趋势与结构，不宜直接作为单个项目的交易依据。

二、日光批次的节奏特征：政策节点后集中释放

1、全年37个批次，9月形成高点

2026年1—11月，上海日光批次呈“前低、中稳、后高”走势。1月1个批次，2月受春节假期影响没有日光批次，3—7月合计15个批次、月均3个；8月4个，9月升至9个，10月、11月各4个。9月单月推出1148套，占全年日光套数的31.4%，为全年最集中的窗口。

表1：2026年上海“日光”批次的月度分布（截至11月26日）

月份	批次数（个）	涉及项目（个）	推出套数（套）	平均认购率	网签率中位数
1月	1	1	42	152%	—
2月	0	0	0	—	—
3月	1	1	79	110%	81%
4月	3	3	184	245%	87%
5月	4	4	273	252%	90%
6月	5	5	222	184%	84%
7月	2	2	168	180%	—
8月	4	4	541	327%	60%
9月	9	9	1,148	272%	91%
10月	4	4	451	380%	95%
11月	4	4	549	372%	—
合计	37	19	3,657	278%	—

资料来源：网络公开信息、易居研究院

9月的高点与政策时点高度吻合。8月20日“沪八条”落地后，部分项目加快取证；8月28日现房销售制度改革公布，购房者对交付确定性的关注上升；9月28日上海细则明确贷款发放节点，观望需求在月末集中释放，出现三个项目同日售罄。政策的作用在于降低不确定性，使原本具备支付能力的改善需求提前入市。

2、单批规模收敛，推盘策略转向“小步快跑”

37个批次中，单批推出120套以下的有25个，占67.6%；120—200套的8个，占21.6%；200套以上的仅3个，占8.1%。单批规模收敛有两方面原因：一

是核心区项目受供应总量约束，可售房源有限；二是外围项目普遍采用“小批量、多批次”策略，以较低蓄客成本测试价格与产品接受度，并根据认购结果调整后续推盘。

这一策略提高了单批售罄的概率，也使“日光”更具可操作性。判断市场热度时，应结合批次规模与项目总供应量，避免将小批量售罄直接等同于全盘热销。

三、结构特征：改善型需求主导，外环外成为主战场

1、区域分布向宝山、浦东、青浦集中

宝山以 11 个批次居首，占 29.7%，推出 1195 套；浦东 12 个批次、605 套；青浦 7 个批次、1071 套。三区合计 30 个批次，占全市的 81.1%，推出 2871 套，占 78.5%。其中宝山、青浦、嘉定三个外环外区域合计 21 个批次，占 56.8%。徐汇、普陀两个中心城区合计 4 个批次、408 套，批次占比 10.8%，但均价最高，反映核心区供应稀缺条件下的高端需求集中。

表 2：2026 年上海“日光”批次的区域分布（截至 11 月 26 日）

区域	批次数（个）	占全市批次	项目数（个）	推出套数（套）	均价区间（万元/平方米）
宝山	11	29.7%	4	1,195	4.97—7.53
浦东	12	32.4%	5	605	7.30—14.48
青浦	7	18.9%	4	1,071	3.97—6.45
嘉定	3	8.1%	2	378	5.25—5.72
徐汇	3	8.1%	3	324	9.09—17.29
普陀	1	2.7%	1	84	10.04
合计	37	100.0%	19	3,657	—

资料来源：网络公开信息、易居研究院

区域分布的变化说明，需求并未脱离就业与生活半径，而是在总价可控、轨交通达的外围板块寻找“好房子”。宝山、青浦、嘉定的共同特征是地铁沿线、总价 500 万—800 万元、新规产品集中，能够承接中心城区的置换外溢。核心区则因新增供应有限，日光更多体现为稀缺性，而非普遍性需求。

2、价格带下移，6 万—10 万元/平方米成为主力

从备案均价看，6 万元/平方米以下 7 个批次，占 18.9%；6 万—10 万元 16 个批次，占 43.2%；10 万—15 万元 10 个批次，占 27.0%；15 万元以上 1 个批次，占 2.7%；另有 3 个批次未披露均价。6 万—10 万元成为日光批次最集中的价格

带，对应总价约 500 万—1000 万元的改善型产品，是当前置换需求最活跃的区间。

价格带下移与供应结构有关。2026 年外环外新规项目集中入市，产品以 105—140 平方米三至四房为主，总价可控；核心区受土地供应限制，新增项目少、单价高。两端产品的日光逻辑并不相同：外围依靠总价与产品匹配，核心区依靠稀缺性与资产配置需求。

3、认购率维持高位，价格与热度并非线性相关

30 个披露认购率的批次中，100%—150%区间 3 个，占 10.0%；150%—250%区间 14 个，占 46.7%；250%—400%区间 7 个，占 23.3%；400%以上 6 个，占 20.0%。认购率中位数 247%，平均 278%，整体处于 2025 年以来较高水平。需要说明的是，下表的平均备案均价按推出套数加权计算，仅统计已披露均价与套数的批次。

表 3：2026 年上海“日光”批次的认购率结构（截至 11 月 26 日）

认购率区间	批次数（个）	占已披露批次	平均备案均价（万元/平方米）	推出套数（套）
100%—150%	3	10.0%	9.09	307
150%—250%	14	46.7%	9.35	955
250%—400%	7	23.3%	6.40	918
400%以上	6	20.0%	8.82	785
合计	30	100.0%	8.27	2,965

资料来源：网络公开信息、易居研究院

认购率与价格并不完全正相关。250%—400%区间的平均备案均价为 6.40 万元/平方米，低于 150%—250%区间的 9.35 万元/平方米，说明外围总价可控项目的认购竞争更为集中；10 万元/平方米以上的项目，认购率多在 150%—250%之间，去化依赖产品稀缺性与客户积累。对房企而言，定价与总价控制对认购结果的影响，已不低于地段因素。

四、日光之外：高去化项目形成稳定的第二梯队

若仅观察日光批次，容易低估需求面的厚度。同期还有 23 个项目开盘去化或网签去化达到 80%以上，覆盖 10 个区。其中开盘去化 90%以上的 13 个，占 56.5%；80%—89%的 4 个，占 17.4%；75%—79%的 3 个，占 13.0%；开盘未披露但网签率达到 80%以上的 1 个，占 4.3%；认购率超过 150%但网签率不足 60%的 2 个，占 8.7%。

表 4：2026 年上海非日光高去化项目的去化分层（截至 11 月 26 日）

开盘去化区间	项目数（个）	占比	主要特征
90%及以上	13	56.5%	核心区高端项目与新规改善盘为主
80%—89%	4	17.4%	外环外改善盘，总价 500 万—800 万元
75%—79%	3	13.0%	高总价项目，决策与签约周期较长
开盘未披露、网签≥80%	1	4.3%	低调开盘，续销转化稳定
认购率≥150%、网签<60%	2	8.7%	认购热度高，签约转化偏慢
合计	23	100.0%	—

资料来源：网络公开信息、易居研究院

第二梯队的存在说明，热销并非个别项目的偶然现象，而是产品、价格与区位匹配后的普遍结果。同时也应看到，认购热度向网签转化的效率差异较大：部分项目认购率超过 150%，网签率却不足 60%，主要受贷款发放节点、签约周期和客户资金安排影响。随着 9 月 28 日细则明确放款时点，这一环节正在改善。

五、成因分析：政策、供给与产品力的三重共振

1、政策端：降低门槛与稳定预期

年内需求端政策持续优化。8 月 20 日“沪八条”调整限购、补贴与信贷条件；8 月 28 日国家层面推进现房销售制度改革；9 月 28 日上海细则明确，2026 年8月28日以后取得预售许可证的项目,个人住房贷款在项目竣工备案后发放。政策组合降低了购房资格与资金安排的不确定性,对改善型需求的释放形成直接推动。

需要指出的是，政策的效果体现在“缩短观望”而非“创造需求”。日光批次的增加，更多是前期积累的置换需求在预期稳定后集中签约。这也意味着，政策边际效果会随需求释放而递减,后续市场的持续性仍需依靠收入预期与产品供给。

2、供给端：核心区稀缺与外围新规产品集中入市

核心区新增住宅用地有限，2026 年供应以存量地块和城市更新项目为主，单批次供应量小、单价高，容易形成“少量房源、高认购率”的结构。外环外则受土地供应节奏影响，新规项目集中入市，产品同质化程度提高，竞争转向得房率、社区配套与总价控制。供给结构的这一变化，使日光批次在空间上向外围集中。

3、产品端：居住品质与总价匹配同步改善

2026 年入市的新规住宅普遍采用全域抬板、架空层、双联阳台、转角飘窗等设计，得房率与空间利用率较上一代产品提升；开发商在地铁接驳、社区商业、教育配套上的投入亦有所增加。购房者对产品细节的比较更为充分，“好房子”与普通项目的去化差距由此拉大。

从需求结构看，置换客户已成为成交主力。据上海相关媒体对部分项目的调研，置换客户占比约七成，卖旧买新的链条正在恢复。这部分客户对总价、通勤和交付确定性更敏感，也更容易被产品力与定价策略打动。

六、趋势判断：结构性行情有望延续，斜率趋缓

四季度以来，供应端保持较高节奏，11 月已录得 4 个日光批次、549 套，11 月下旬仍有项目认购率超过 400%。年末房企冲量、政策预期稳定，成交有望保持活跃，日光批次数量将维持在较高水平。

2027 年的接续取决于三个变量：一是居民收入与就业预期能否继续改善，决定改善型需求的持续性；二是政策的连续性，特别是信贷与限购政策的稳定程度；三是供应结构，核心区优质地块与外环外新规产品的入市节奏，将决定热度的空间分布。

在基准情形下，2027 年一季度市场将延续“总量平稳、结构分化”的特征：核心区高端项目与总价可控的新规改善盘仍具备日光条件，缺乏产品与价格优势的项目去化压力不减。日光批次的占比难以显著提升，但其示范效应会继续引导供应端向“好房子”标准靠拢。

七、结论与建议

综合来看，2026 年上海新房市场的变化可以概括为三点。第一，需求基础仍然稳固，37 个日光批次与 23 个高去化项目共同构成热度谱系，说明改善型需求并未消失，而是在等待合适的产品与价格。第二，产品力已成为分水岭，新规住宅在空间效率、社区配套与总价控制上的改进，直接转化为认购率与去化率的差异。第三，政策的作用是稳定预期而非扩张总量，市场对政策的反应已从“刺激成交”转向“确认交付与资金安排”。

对房企而言，建议把握三点：一是坚持小批量、多批次的推盘节奏，以认购数据校准价格，避免一次性放量造成去化压力；二是把产品力落实到可比较的指标上，包括得房率、架空层利用、地铁接驳和社区配套，形成清晰的客户认知；三是重视认购到网签的转化管理，提前对接贷款发放节点，缩短回款周期。

对购房者而言，当前供给充足、选择空间较大，应优先比较产品与交付确定性，避免以短期认购热度替代对长期居住价值的判断。应立足于统计分析中的热销盘与滞销盘特征，科学合理安排置业计划与选房策略。对政策而言，在保持限购、信贷与补贴政策连续性的同时，核心在于稳定房价预期，同时强化土地端缩量提质带来的积极影响，进一步巩固当前的结构性回暖基础。



免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

上海易居房地产研究院

地址：上海市静安区广延路383号引力楼3楼　　邮编：200072