

# “不疾而速 不行而至”

## ——2023年上海楼市总结及2024年趋势判断

2024年1月

# Contents

## 目录

一、宏观经济及房地产行业形势

二、2023年上海楼市特征总结

三、2024年上海市场趋势及机会

1

# 宏观经济及房地产行业形势

---

# 我国房地产市场供求关系变化，一线城市托底市场

7月中央层面对我国房地产市场重新定调，明确我国房地产市场供求关系变化，出台“认房不认贷”等一系列政策工具，同时国务院部署超大特大城市城中村改造。由于一线城市房地产市场相对健康，购买力支撑较强，旨在通过一线城市托底市场

## 7月24日中共中央政治局

## 7月21日国常会通过城中村改造政策

## 《上海市城市更新行动方案（2023—2025年）》



### 上海市人民政府办公厅 关于印发《上海市城市更新 行动方案(2023—2025年)》的通知

各区人民政府,市政府有关委、办、局:  
经市政府同意,现将《上海市城市更新行动方案(2023—2025年)》印发给你们,请认真按照执行。

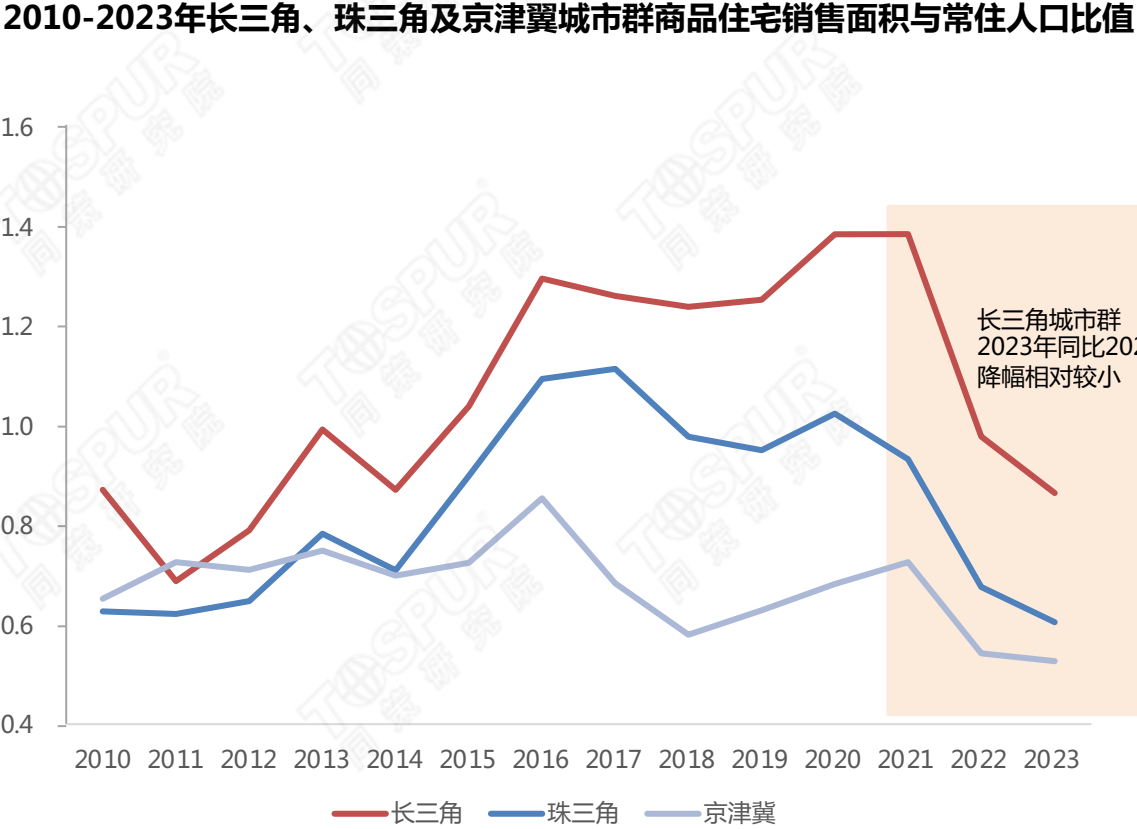
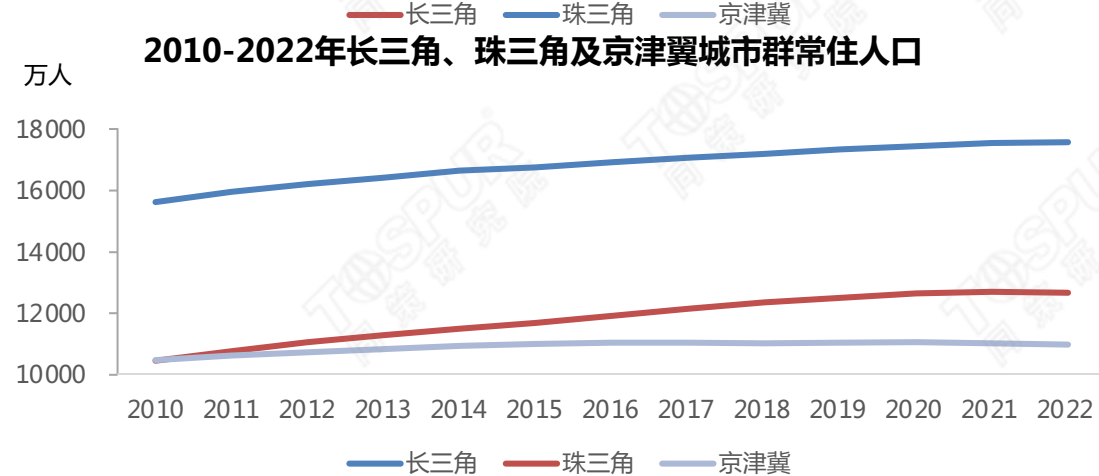
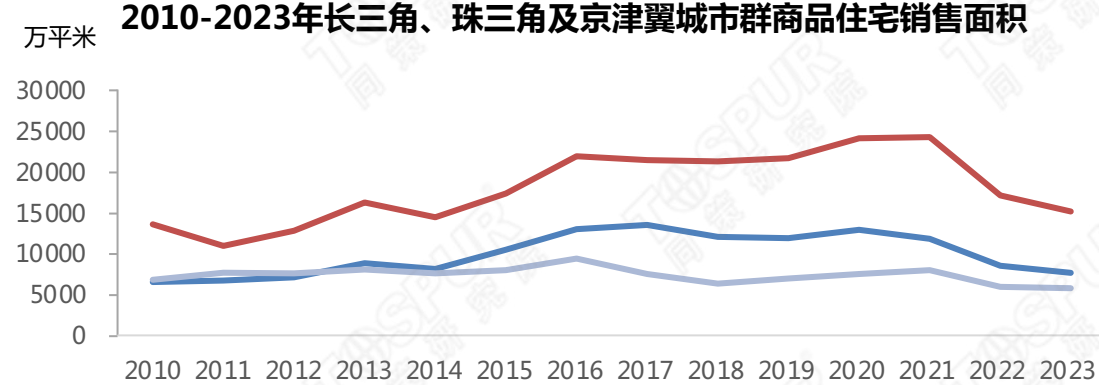
- 适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。
- 要精准有力实施宏观调控，加强逆周期调节和政策储备。

- 国务院常务会议审议通过指导意见，稳步推进超大特大城市城中村改造

- 到2025年之前，上海的目标是全面完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造，基本完成小梁薄板房屋改造。
- 上海在十四五期间计划推动280万平米旧城改造（拆除重建），过去3年上海完成了中心城区成片旧改185.7万平方米、受益居民9.2万户根据户均面积推算，估算十四五期间上海将有效释放约12万户购房需求
- 根据旧改客群购买偏好调研，预计每年至少有0.96万户需求流向新房市场

# 上海购房需求释放超跌

**受收入预期悲观影响，上海购房需求释放出现超跌现象。**从全国范围来看，结合常住人口规模及趋势，长三角城市群经济发展带来的需求层次丰富，商品住宅市场成交相对较好。作为一线城市，上海产业基础和人才吸附力强，住房需求释放链条畅通且住房需求层次多，**目前上海市场仍较为健康**



注：1、2023年商品住宅销售面积数据为2023年1-11月数据推算  
2、长三角包含上海市、浙江省和江苏省；珠三角包含广东省；京津冀包含北京市、天津市和河北省

# 上海房地产业在经济增长中仍发挥重要作用

上海房地产业在经济增长中仍然发挥重要作用。上海房地产开发投资占名义GDP的比重长期较为稳定，而土地成交是房地产开发投资的前导指标。根据2024年GDP增长目标在5%左右的假设推算，若要保证上海房地产开发投资及GDP的平稳增长，**2024年上海应维持土地出让规模约2000亿元**

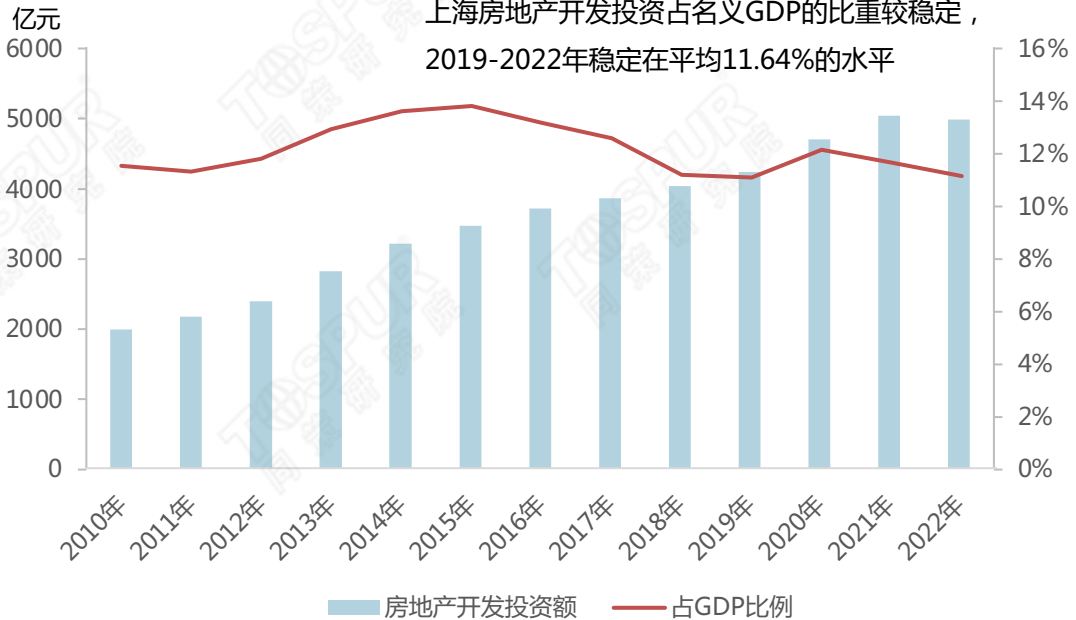
### 上海土地成交与上海房地产开发投资具有稳定的长期关系

- 对上海住宅用地成交金额与房地产开发投资额建立回归模型，模型整体显著
- 上海房地产开发投资额滞后于住宅用地成交金额约1个季度

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
TERRE(-1)	0.587673	0.132740	4.427245	0.0003
C	886.8027	55.25706	16.04868	0.0000
R-squared	0.521283	Mean dependent var		1092.751
Adjusted R-squared	0.494688	S.D. dependent var		187.6200
S.E. of regression	133.3703	Akaike info criterion		12.71878
Sum squared resid	320177.4	Schwarz criterion		12.81835
Log likelihood	-125.1878	Hannan-Quinn criter.		12.73821
F-statistic	19.60050	Durbin-Watson stat		2.024755
Prob(F-statistic)	0.000325			

### 上海房地产开发投资与GDP的比例

如果2024年GDP增长目标在5%左右，房地产开发投资需达到约5712亿元。因此为保证房地产开发投资及GDP的平稳增长，**2024年应维持土地出让规模约2000亿元**



数据来源：上海统计局，同策研究院

2

## 2023年上海楼市特征总结

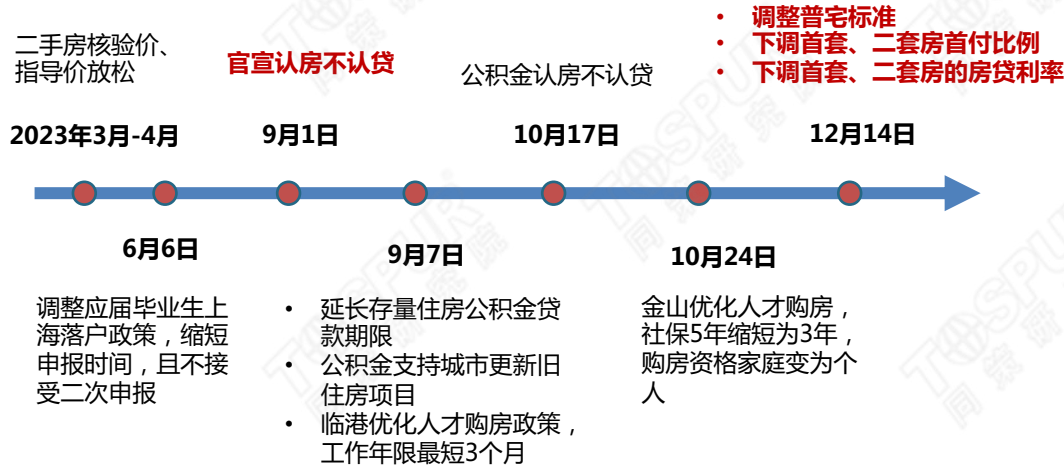
---

# 政策：上海被动响应中央放松调控，或将患上“政策依赖症”

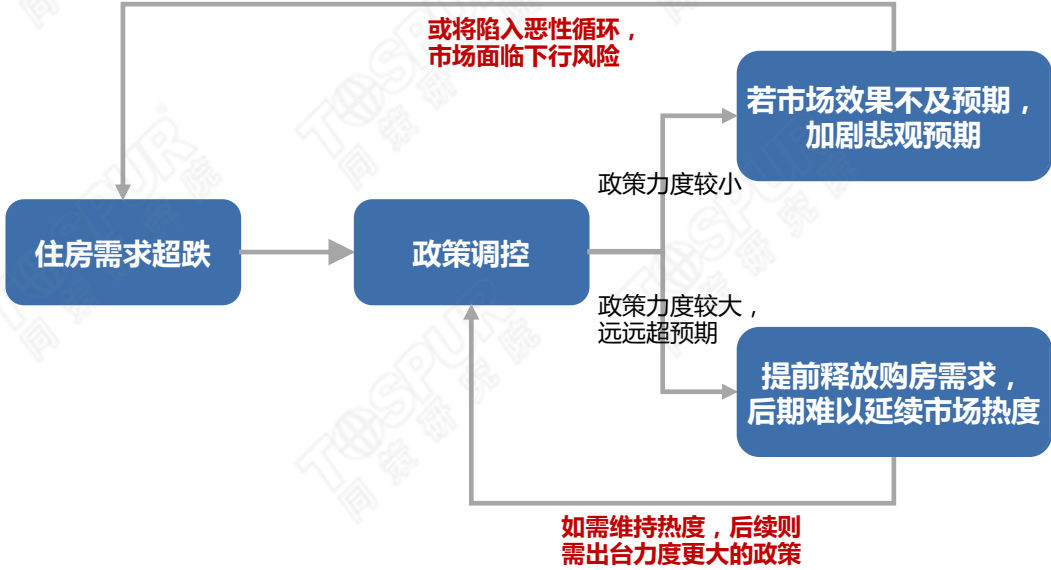
下半年上海多次出台放松调控政策，是**被动响应全国调控政策**。作为一线城市，上海住房需求释放链条畅通且住房需求层次多。2023年上海住宅市场供求比为1.1，供需结构并未失衡，且月均成交水平与去年仍处于同一水平，**上海市场相对健康**。由于当前上海市场仅为需求超跌，即使局部库存压力加大也能通过时间换取空间，本质上并无动摇根本的问题。而新政出台后效果不及预期，叠加收入悲观预期，反而将导致购房者群悲观情绪加剧

### 2023年上海主要楼市调控政策

为响应中央调控政策，9月上海在继广州、深圳出台认房不认贷后也正式宣布“认房不认贷”，并在10月率先执行公积金认房不认贷，同时在临港、金山等区域局部出台优化限购政策，并在12月继广州、深圳后与北京同日下午下调房贷利率及首付比例调整



### 需求超跌下，短期政策刺激未必是良性循环

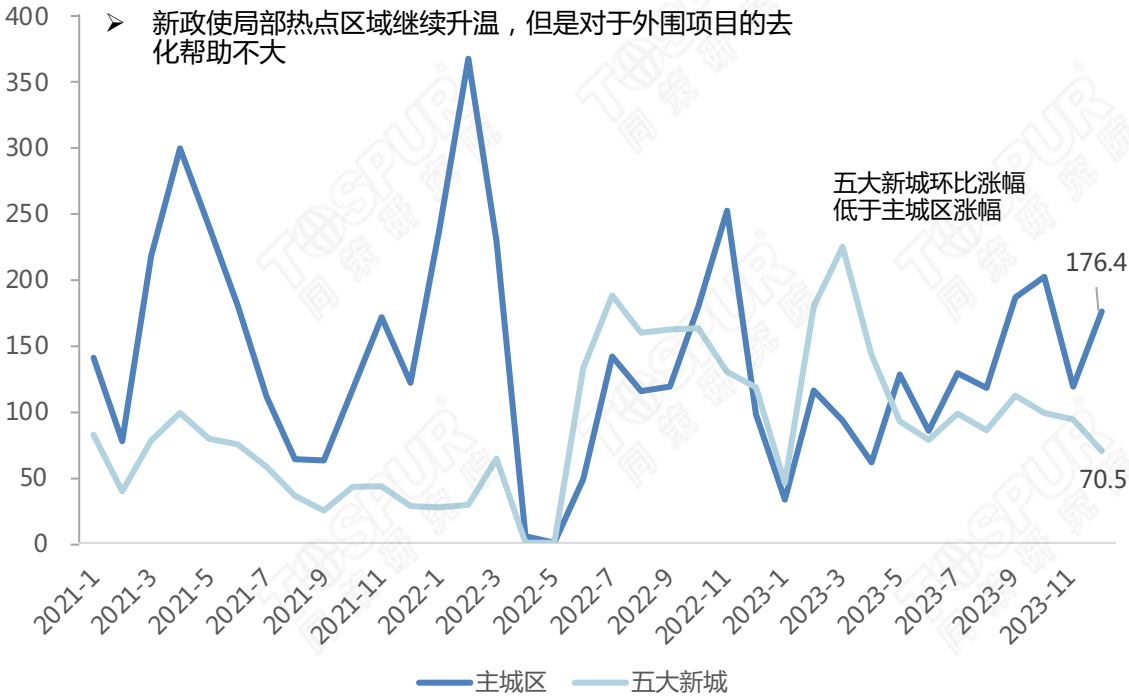




# 政策作用：两次新政对新房活跃度无明显影响

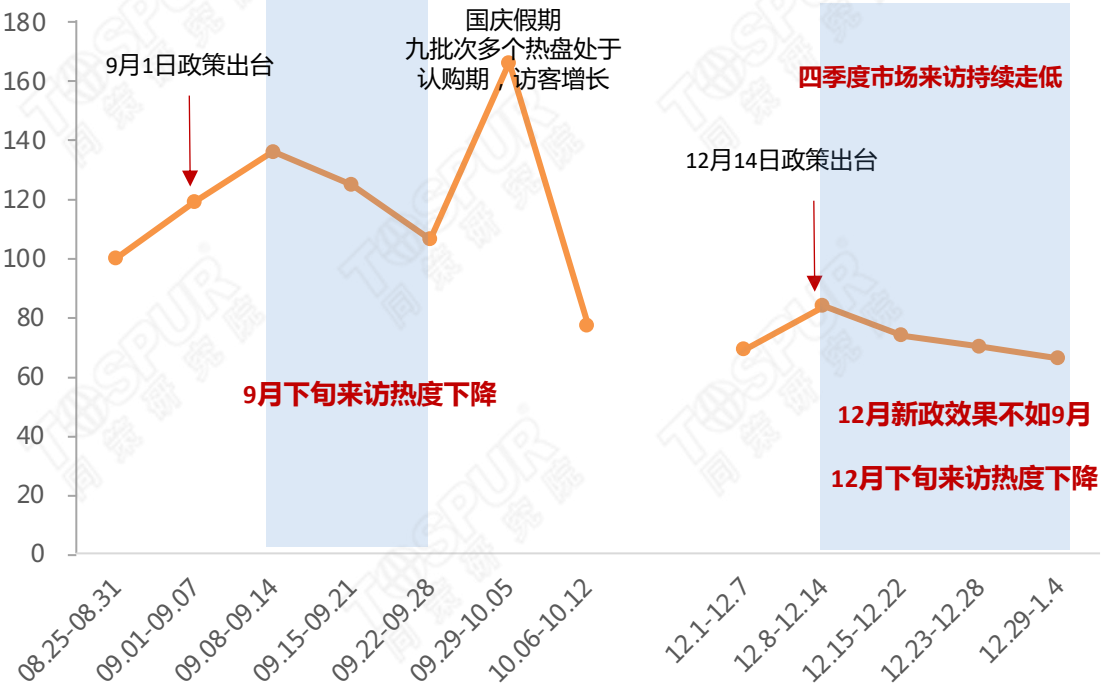
2023年上海楼市出台两次重大新政，9月新政出台后新房和二手房市场均呈现脉冲行情，即新政有效但效果衰减较快，因效果不及预期反而带来负面效果，在第二次新政出台后体现出来，新房来访活跃度不增反降。新政使局部热点区域继续升温，对外围项目去化帮助不大，五大新城来访持续下滑

2021年1月-2023年12月上海全市商品住宅访客指数



注：以同策在上海代理的案场为来访为基础，结合同策在上海的市占率进行加权调整，得到上海新房来人人来访指数

9月新政&12月新政前后上海商品住宅访客变化趋势

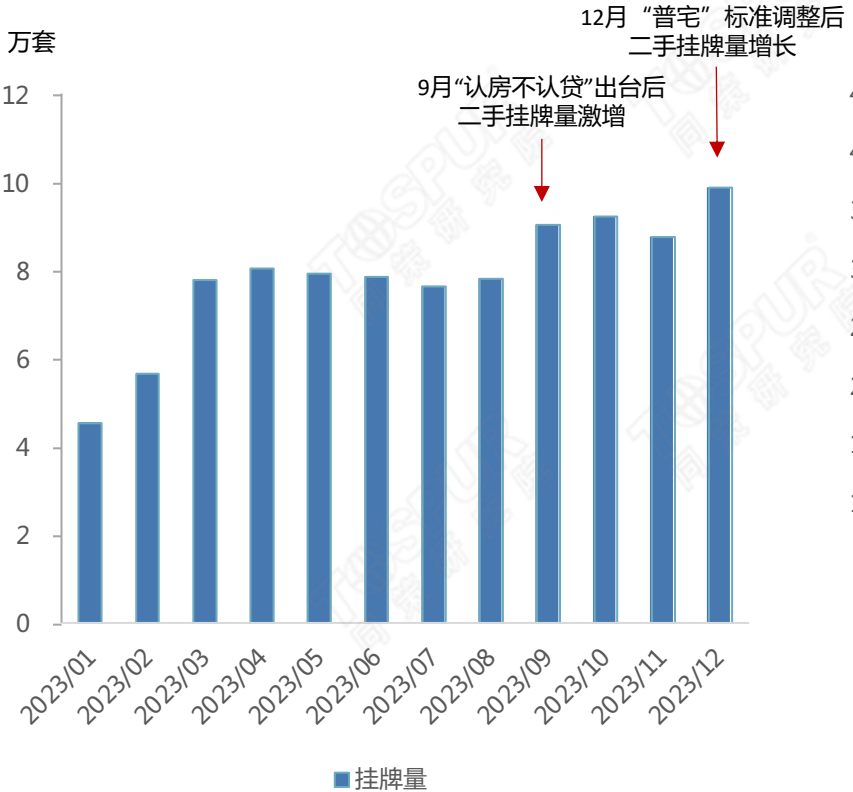


注：以08.25-08.31来访指数为基数，视为100

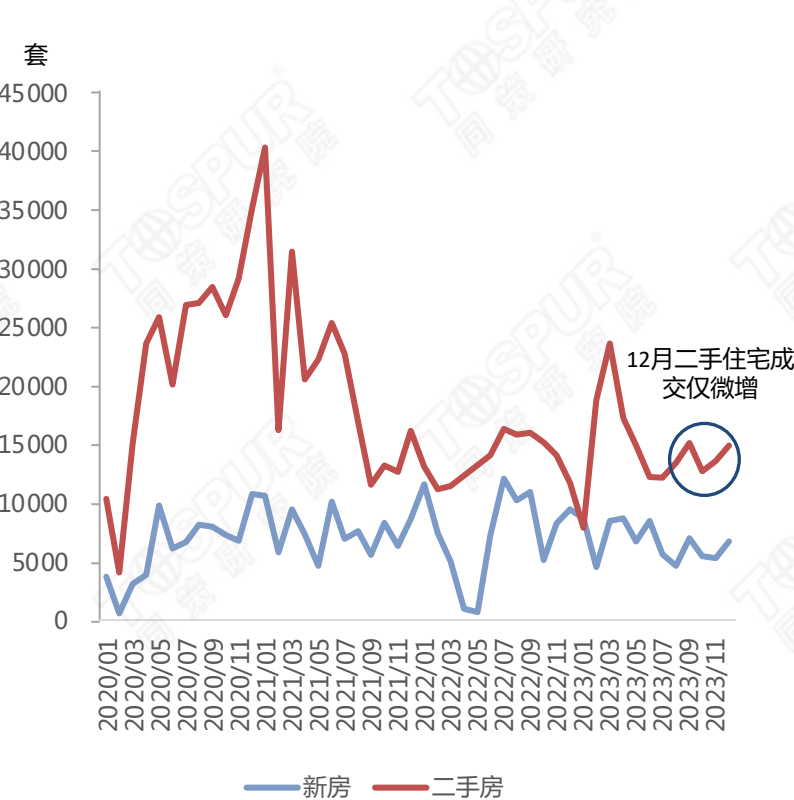
# 政策作用：新政刺激二手房挂牌激增，成交短期无明显波动

12月上海调整“普宅”标准主要针对二手房市场出台的政策，旨在降低购房成本、推动上海楼市新房市场和二手房市场改善链条更加顺畅。下半年两次新政出台均刺激二手房挂牌量激增，但二手住宅成交仅为小幅增长，多为房东降价急卖和税费利好释放的积压手拉手成交。此外，近5年新房和二手房市场上140平米以下户型的成交套数一直稳定在90%左右，12月占比并无明显波动

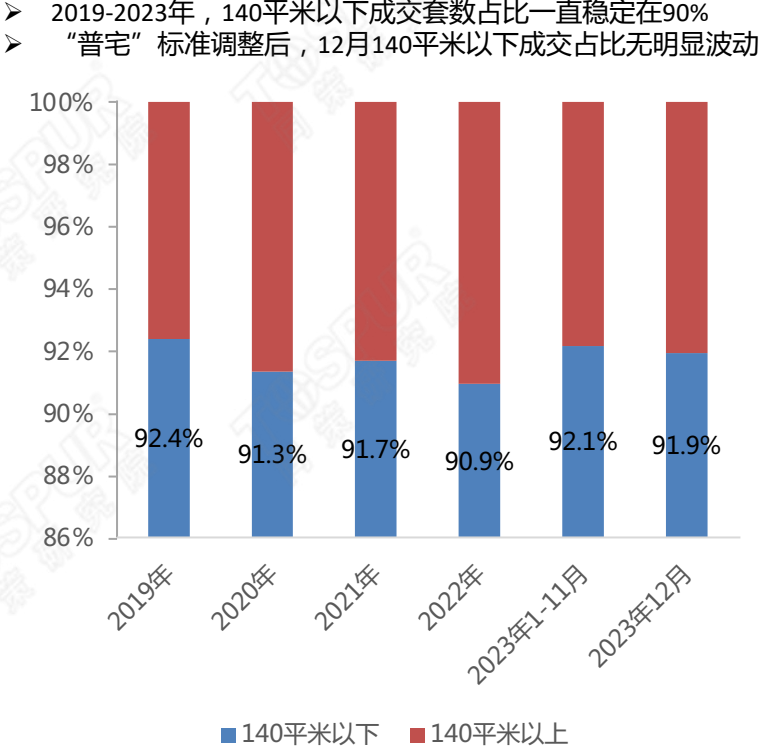
### 2023年上海二手住宅挂牌量走势



### 2020年-2023年上海新房和二手住宅成交套数走势



### 2019年-2023年上海新房和二手住宅140平米以下成交套数占比



数据来源：dataIn，同策研究院

# 政策作用：政策刺激未显，市场消费以价格导向为主

根据同策上海新房案场调研和二手经纪人访谈，当前政策并未有效激发新的购房需求，市场来访人数和成交规模无明显增长。此外，目前无论是新房还是二手房，成交多为以价换量，市场消费以价格导向为主

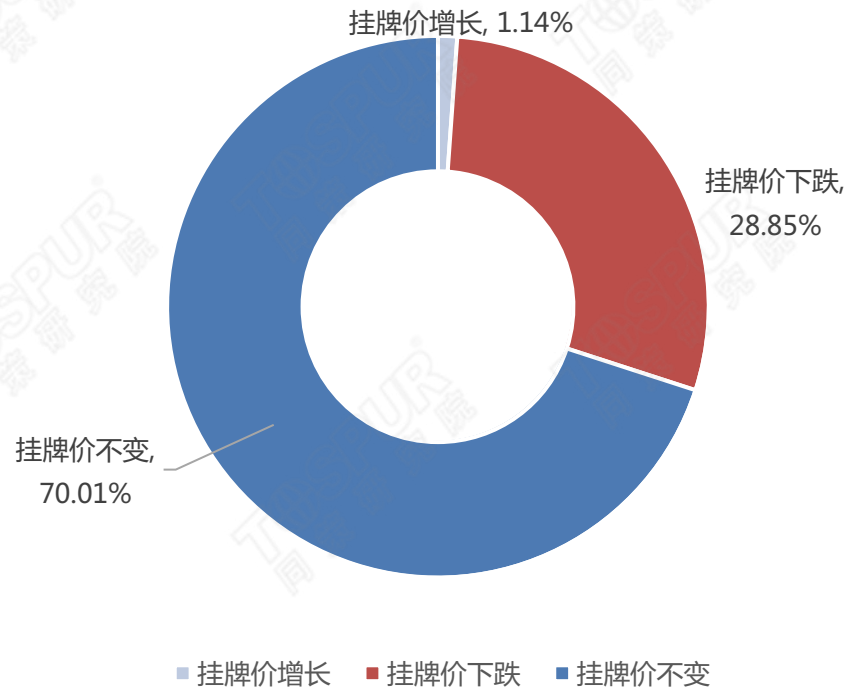
12月新政后上海约九成新房项目来访、认购成交无明显变化  
仅部分外围郊区项目大力促销项目有所起色

松江某楼盘11月开盘时去化不足3成，而12月新政后通过渠道分销、高佣金叠加促销，案场来访人数增加，快速续销近百套



## 2023年12月末较11月末挂牌房源价格变化趋势

根据市场调研，市场成交多为房东降价急卖的房源，二手市场中近3成挂牌房源下调价格

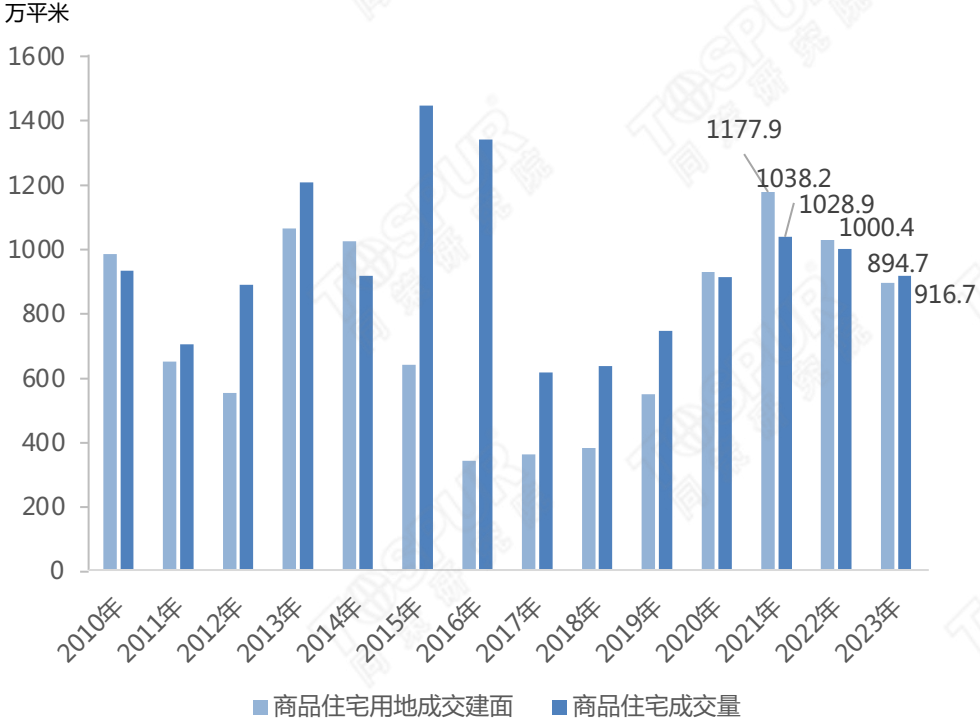


数据来源：同策案场，上海某中介平台

# 土地市场：政府调整土地供应策略以稳定市场

为稳定市场，政府从三个方面入手。第一，对比前两年上海土地的“大供应”，2023年上海商品住宅用地供应缩量提质，为提高房企参拍意愿，政府持续加大核心区地块供应；第二，提升房地联动价稳定楼市预期，部分板块房价连续三年上涨；第三，土拍规则重大调整，采用“竞地价+竞品质+摇号”方式出让，明确最低装修价格标准，部分地块调整中小户型比例限制，调动开发商积极性

上海商品住宅用地成交建面、商品住宅成交量



近3年部分板块房地联动价上涨

板块	2021年 (元/平米)	2022年 (元/平米)	2023年 (元/平米)
奉贤新城21单元	38300	38800	40700
奉贤新城16单元	41000	42000	43000
嘉定新城	48100	49800	50400
青浦赵巷	52000	54500	56000
闵行华漕	65079	66095	69500
浦东周浦	—	56000	60000
闵行梅陇	73600	—	76000
宝山顾村	47500	47500	49400
临港新城	33000	34000	36000
朱家角	42000	42000	44000

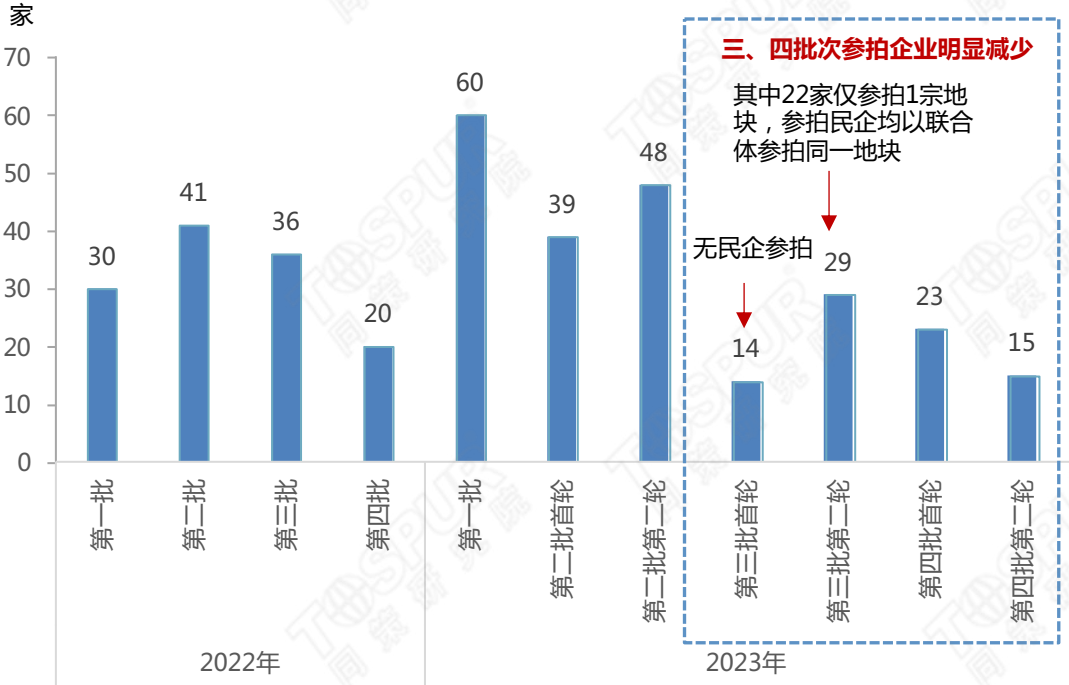
上海土拍规则新增装修标准及高品质建设方案

- ①主持人点算接受最高限价的入围竞标人后，宣读竞报“高品质建设”规则（详见附件2竞报“高品质建设”规则）、竞报指标。
- ②接受最高限价的入围竞标人按照竞报“高品质建设”规则，以举牌方式竞报指标。
- ③若仅一个入围竞标人举牌竞报或接受“绿色建筑及超低能耗建筑”当前最高值（包括当前最高竞报指标和上限指标，下同），经主持人询问没有其他入围竞标人接受当前最高值或继续竞报的，主持人应在连续三次宣布当前最高值后，确认该入围竞标人为第一顺位中标候选人。其余顺位按照先“绿色建筑及超低能耗建筑”竞报指标排名、再最终报价、再评标排名的优先级顺序排序确定。
- 若有两个及以上入围竞标人举牌接受“绿色建筑及超低能耗建筑”当前最高值的，则接受“绿色建筑及超低能耗建筑”当前最高值的入围竞标人有资格竞报“公租房比例”。
- 若无人竞报“绿色建筑及超低能耗建筑”指标的，则所有进入竞报“高品质建设”阶段的入围竞标人均有资格竞报“公租房比例”。

# 土地市场：三、四批次土拍降温明显，国央企为土拍主力

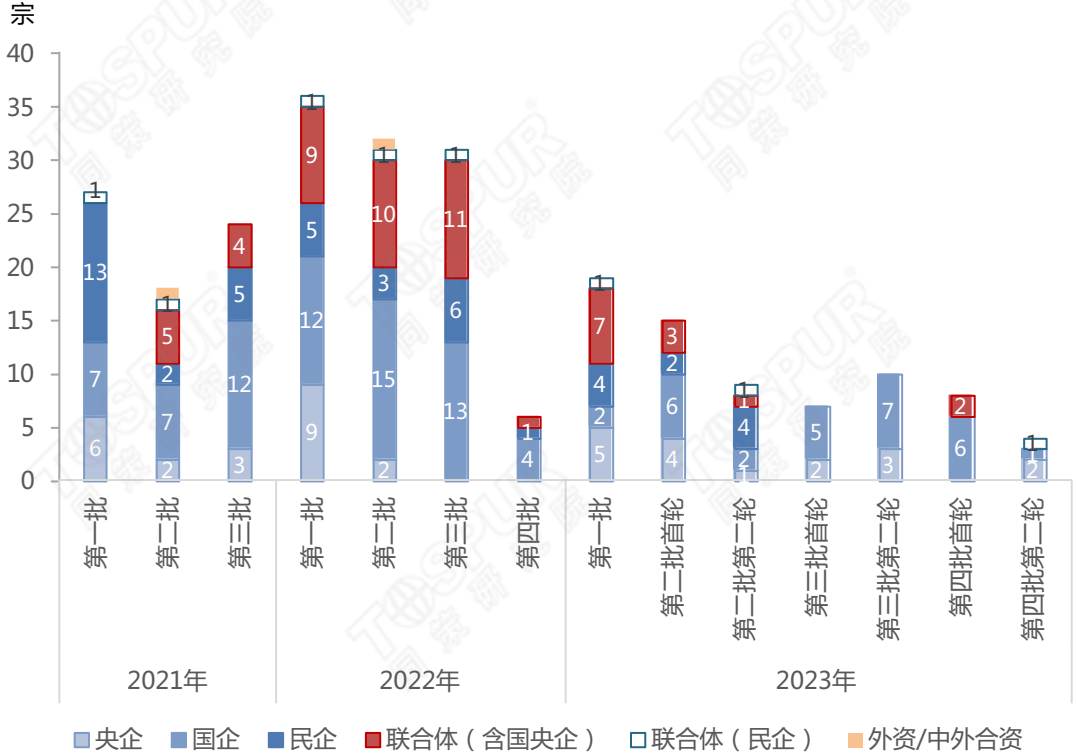
从参拍企业数量来看，三四批次土拍降温明显，内部冷热分化，房企拿地更加谨慎，拿地转向“利润”导向，如普陀桃浦2宗地块在项目品质方面更加“严苛”的情况下，竞争并不激烈，而青浦赵巷地块因房地联动价大幅上涨成24家房企追逐对象，交通便利、配套全、还有“倒挂”空间的地块更受追捧。从拿地房企来看，央企2023年在上海拿地金额合计占全年拍地总金额的65%，民企仅占比13%，大部分民企颗粒无收，同时由于民企资金压力较大，多以联合体形式参拍拿地

2022-2023年上海历次土拍参拍企业数量



注：参拍企业数量为估算且不包含城投公司

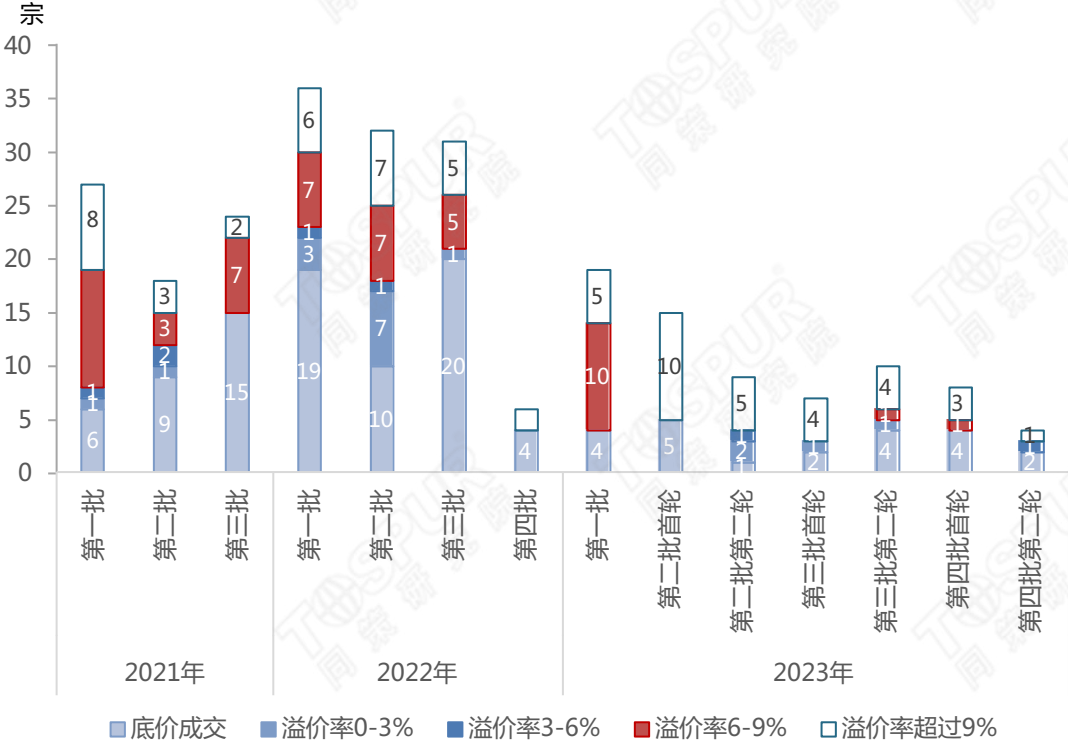
2021-2023年上海历次土拍成交地块拿地房企性质



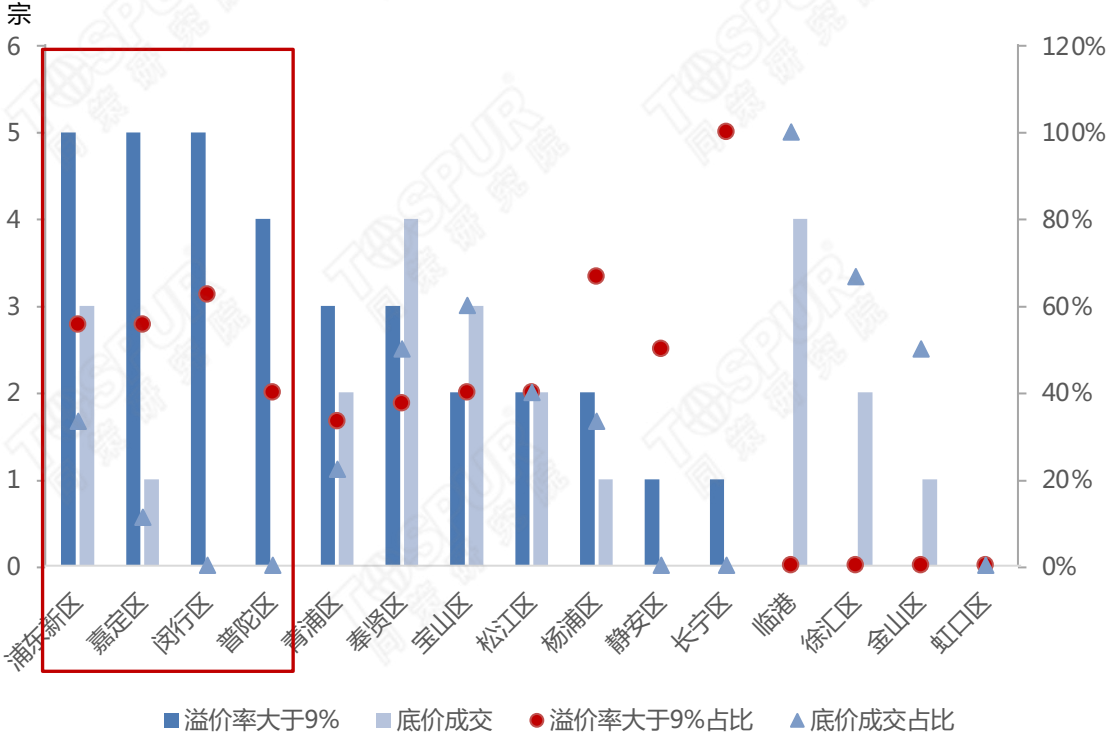
# 土地市场：地块热度出现明显分化

2023年上海土地供应虽然缩量，但地块冷热分化加剧，从成交地块的溢价率来看，一批次至四批次触顶成交的地块占比逐渐下滑，而底价成交地块呈逐渐上升的趋势，并且几乎没有中间地带，成交呈现“要么触顶，要么触底”的特征。而地块间的冷热分化也从市区与郊区间分化，逐渐演变为市区地块间的分化，分区域来看，闵行、嘉定、普陀地块热度较高，而浦东、杨浦、徐汇等市区地块内部分化明显

2021-2023年上海历次土拍成交地块结构



2023年上海商品住宅用地成交溢价率分区域占比情况

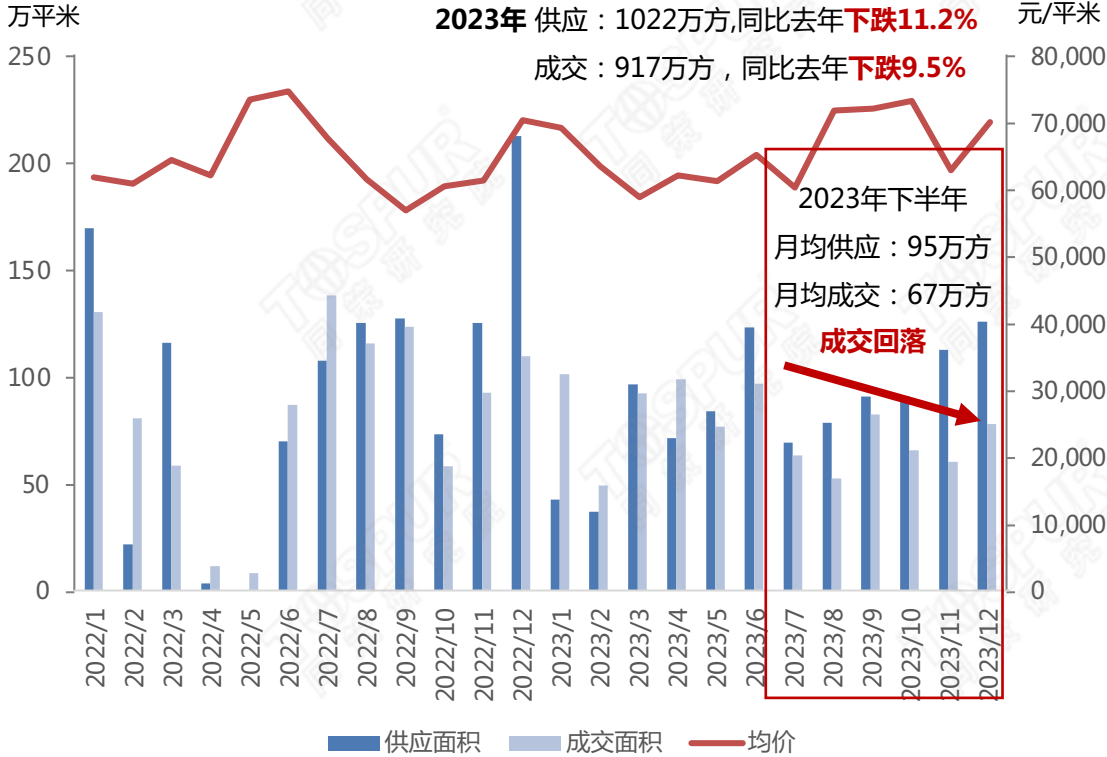


数据来源：同策研究院

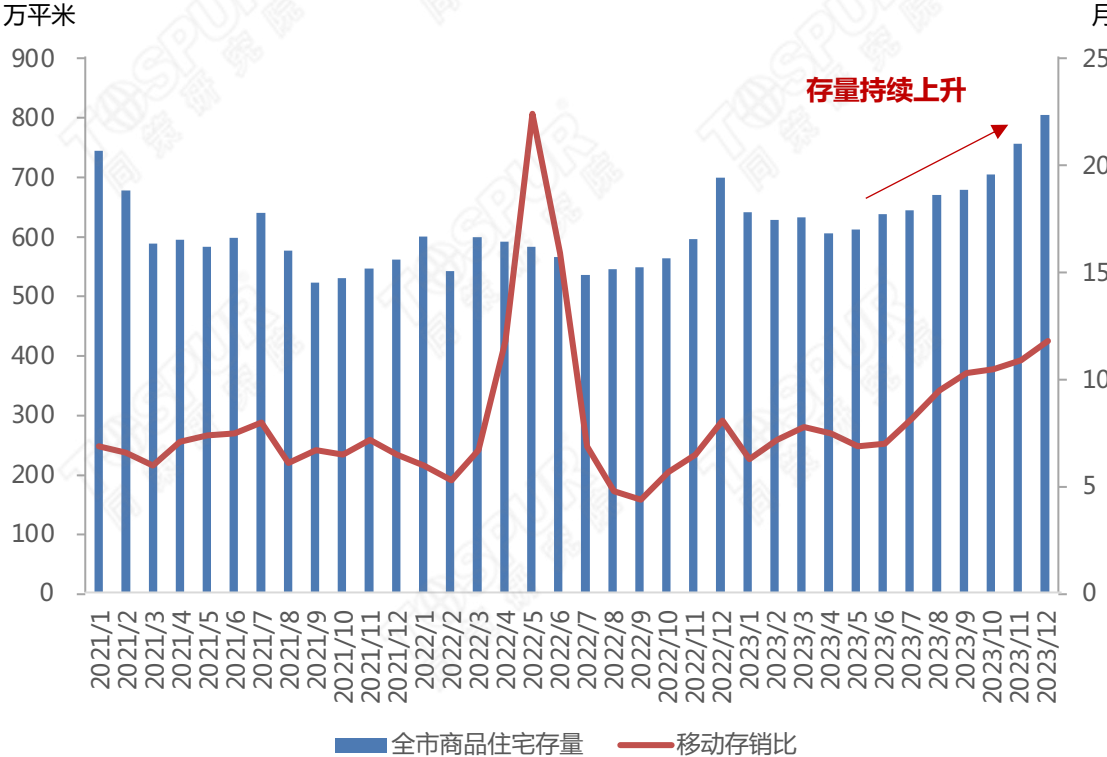
# 商品住宅：上海市场成交呈先热后冷态势，市场观望情绪浓

2023年上海商品住宅市场供应缩量但依然处于高位，成交量创3年最低，全年累计成交约917万平米。上半年供求均衡，市场健康平稳发展，下半年市场显著降温，**供应持续攀升叠加两次新政刺激，购买力的有效拉升幅度有限**。市场转入下行，购房者群观望情绪较浓。5月后新房月成交量均低于当月供应，商品住宅存量及去化周期也继4月下降后持续上升

2022-2023年上海商品住宅供求及均价走势



上海商品住宅存量及3个月移动去化周期



数据来源：dataIn，同策研究院

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/585044110003011102>