

上海市房地产市场月度数据快报

2023 年 5 月

一、市场资讯

■ 住建部、市场监管总局：加强房地产经纪行业管理，促进房地产市场健康发展

5 月 8 日，为规范房地产经纪服务，加强房地产经纪行业管理，促进房地产市场健康发展，住房和城乡建设部、市场监管总局联合印发《关于规范房地产经纪服务的意见》。明确了合理确定经纪服务收费、严格实行明码标价、严禁操纵经纪服务收费等 10 个方面的监管措施，突出保护交易当事人合法权益。

The screenshot shows the official website of the Shanghai Housing and Urban-Rural Construction Management Commission. The header includes the commission's name and logo, along with navigation links for Home, News, Announcements, Government Openness, Public Participation, Key Work, and Housing Management. The main content area displays the title '住建部、市场监管总局发布规范房地产经纪服务意见' (Ministry of Housing and Urban-Rural Construction and State Administration for Market Regulation Issue Opinions on Regulating Real Estate Brokerage Services) with the date '(2023-05-08)'. Below the title is a video player showing a news report. The text of the announcement is visible, stating that real estate brokerage plays an important role in promoting housing transactions, improving transaction efficiency, and ensuring transaction safety. It mentions that in recent years, some real estate brokerage institutions have abused their position to charge high fees, engage in price manipulation, and misuse customer information, which has increased the burden on transaction parties and harmed their legitimate rights and interests. To regulate real estate brokerage services, strengthen industry management, and promote the healthy development of the real estate market, the following opinions are put forward:

- 一、加强从业主体管理。严格落实房地产经纪机构备案制度。为新建商品房销售和存量房买卖、租赁提供代理、居间等经纪服务的机构，应当按照《房地产经纪管理办法》规定向所在地住房和城乡建设部门备案。市、县住房和城乡建设部门要全面推行经纪从业人员实名登记，加强经纪从业人员管理。经纪从业人员提供服务时，应当佩戴经实名登记的工作牌、信息卡等，公示从业信息，接受社会监督。

■ 中国人民银行：发布一季度货币政策报告，加快完善住房租赁金融政策体系

5月15日，中国人民银行发布2023年一季度中国货币政策执行报告，报告提出：下一阶段，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，加快完善住房租赁金融政策体系，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。

**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6月6日 星期一 | 我的位置: 首页 > 沟通交流 > 新闻

2023年第一季度中国货币政策执行报告

字号 大 中 小

文章来源: 沟通交流

2023-05-15 17:00:30

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

内容摘要

今年以来，面对严峻复杂的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国宏观政策坚持稳字当头、稳中求进，靠前协同发力，经济运行实现良好开局，一季度国内生产总值（GDP）同比增长4.5%，居民消费价格指数（CPI）同比上涨1.3%。中国人民银行坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻党中央、国务院的决策部署，精准有力实施稳健的货币政策，推动经济运行持续整体好转。

■ 住建部：加快建立健全信用管理制度，规范建筑市场主体行为

5月19日，住房和城乡建设部发布关于2023年信用体系建设工作要点的通知。通知提出，要开展相关研究，加快建立健全信用管理制度；完成编制公共信用信息具体条目；推进信用管理标准体系建设等。其中，在“推动信用体系建设，助力优化营商环境”方面，《通知》要求，持续提升信用体系优化营商环境能力。落实全国住房和城乡建设工作会议要求，用好信用手段，加大房地产开发企业失信联合惩戒力度，规范建筑市场主体行为，构建诚信守法、公平竞争、追求品质的市场环境。



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

5月，上海新增土地供应8宗，土地供应面积约15.9万 m^2 ，环比下降50.2%，同比下降79.9%。同时，上海土地成交11宗，土地成交面积约20.5万 m^2 ，环比下降86.7%，同比下降65.4%，成交总金额约9.8亿元。

受土地供应节奏放缓影响，5月本市无涉宅用地供应及成交，本市土地供应及成交量呈“周期性”回落。同时，本市2023年第二批涉宅用地拟于6月6日-6月9日期间发布出让公告。



2、商服用地成交情况

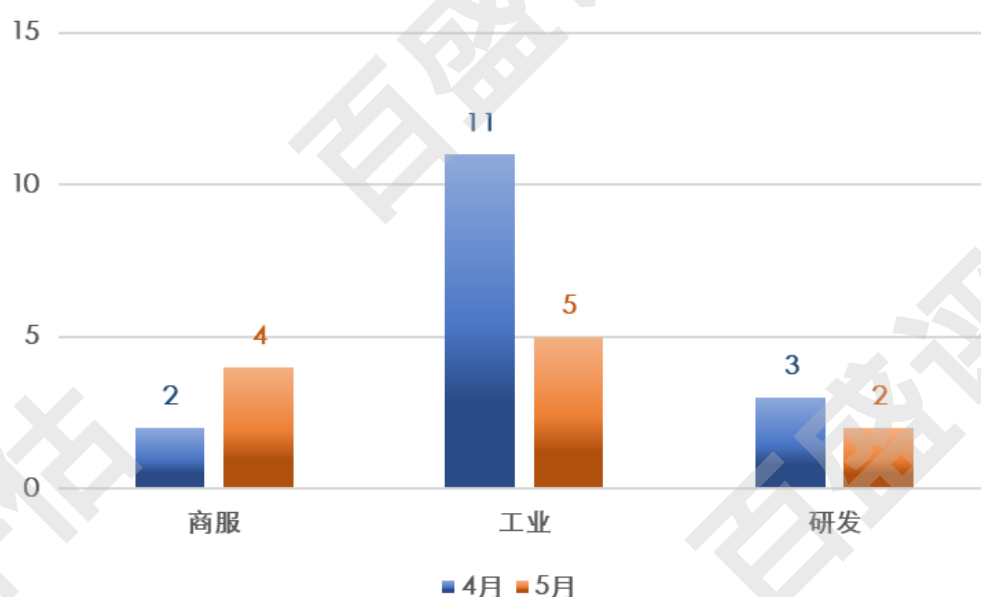
5月，上海商服用地共成交4宗，成交土地面积约1.8万㎡，可建建筑面积约3.6万㎡，成交总价约3.0亿元。除2宗其他交通设施用地外，其余2宗地块具体成交情况如下：

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/㎡)
闵行区七宝镇闵行新城 MHPO-0102 单元 08-04 地块	0.67	1.34	办公楼,商业用地	1.65	12346
嘉定区安亭镇安亭老镇 JDC3-0501 单元 22-10 地块	0.70	2.09	办公楼,商业用地	1.04	5001

3、成交结构

5月成交的11宗地块中，分用途看，其中：商服用地成交4宗，环比上升约100.0%；工业用地成交5宗，环比下降54.5%；研发用地成交2宗，环比下降约33.3%。

2023年5月土地成交结构图



三、住房市场

(一) 新建商品住宅市场

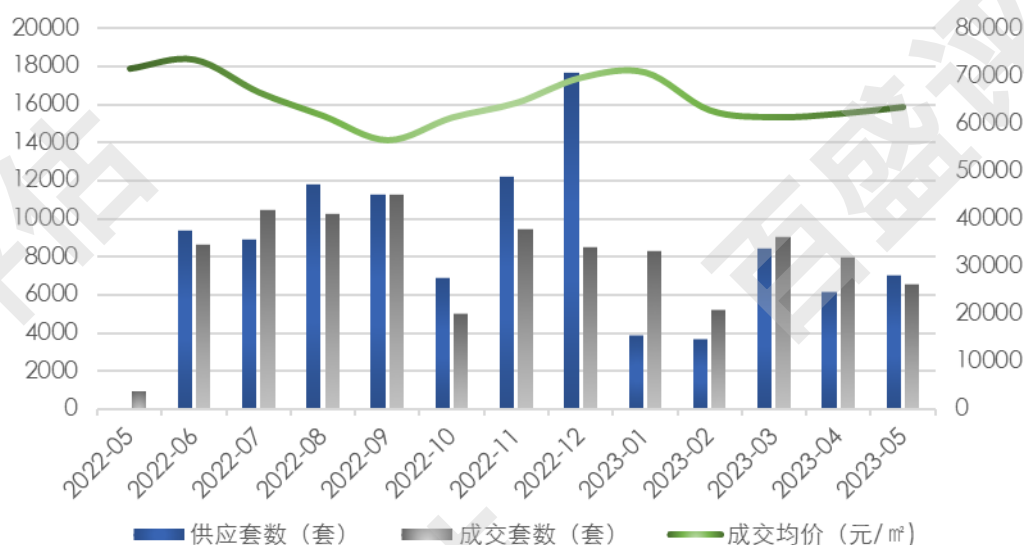
1、市场概况

■ 新建商品住宅市场成交量回落，新盘去化情况出现“两级分化”

供应量方面，5月全市新建商品住宅市场供应套数 7059 套（供应面积 80.7 万 m^2 ），环比上升 13.6%。成交量方面，本月成交套数 6599 套（成交面积 76.5 万 m^2 ），环比下降 17.7%，5月新建商品住宅市场供求比 1: 0.93。

受存量住宅去化速度变慢影响，部分置换“打新”客入市步伐不得不随之放缓，进而影响到新房市场整体成交量。同时，新盘去化情况出现“两级分化”，外环内新房认筹情况依旧火热，部分外环外楼盘销售冷清。从认购情况来看，本月共有 15 个楼盘触发积分制，其中积分最高的楼盘是浦东周康的“御沁园”项目，认购组数 611 组，认购率 382%，入围积 82.65 分。

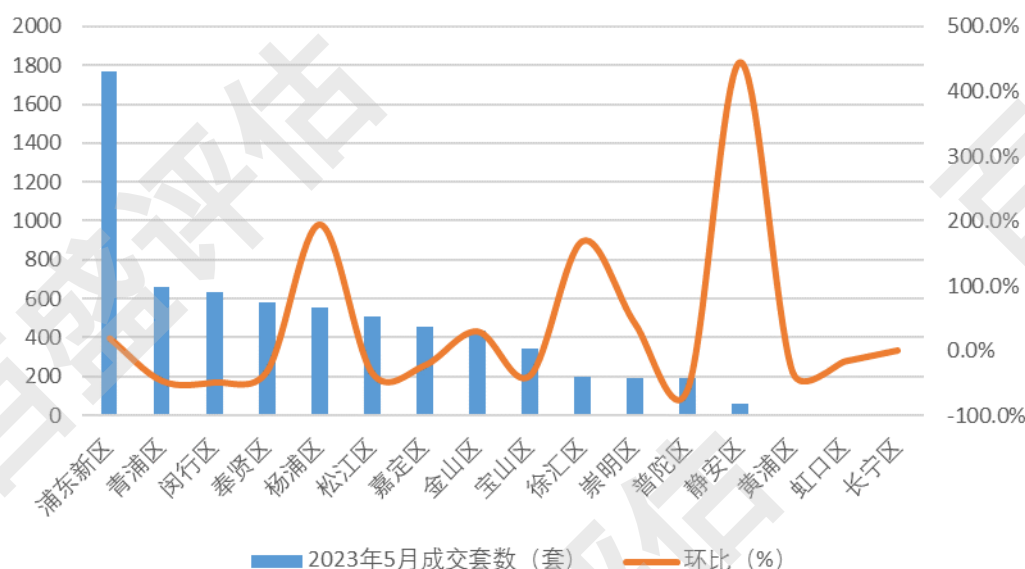
近期上海市新建商品住宅供、销走势图



■ 浦东新区成交量占全市总量近三成

本月新建商品住宅市场成交 6599 套，环比下降 17.7%。分区域看，浦东新区交易占比较高，月度成交量 1770 套，占全市交易总量近三成。

上海市各区新建商品住宅成交量走势图



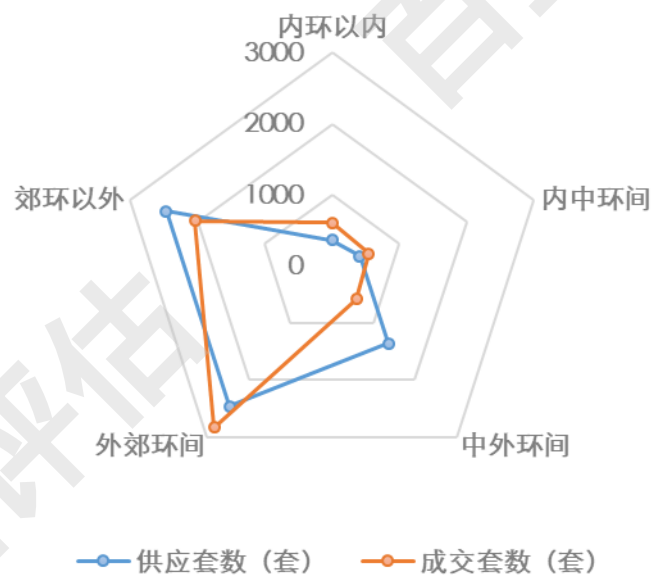
2、成交结构

■ 外环以外区域成交占比超七成，新建商品住宅市场交易重心“外延”

从环线上看，供应量方面：内环线以内供应 359 套（占比约 5.1%），内中环间供应 410 套（占比约 5.8%），中外环间供应 1362 套（占比约 19.3%），外郊环间供应 2461 套（占比约 34.9%），郊环以外供应 2467 套（占比约 34.9%）。

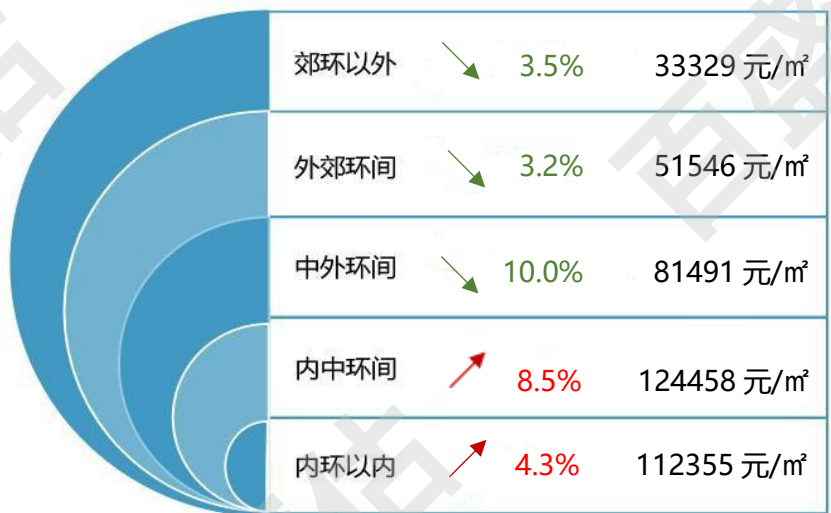
成交量方面：内环线以内成交 598 套（占比约 9.1%），内中环间成交 547 套（占比约 8.3%），中外环间成交 588 套（占比约 8.9%），外郊环间成交 2831 套（占比约 42.9%），郊环以外成交 2035 套（占比约 30.8%）。

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 63411 元/㎡，环比上涨约 2.3%。分环线看，内环以内成交均价 112355 元/㎡，环比上涨 4.3%；内中环间成交均价 124458 元/㎡，环比上涨 8.5%；中外环间成交均价 81491 元/㎡，环比下跌 10.0%；外郊环间成交均价 51546 元/㎡，环比下跌 3.2%；郊环以外成交均价 33329 元/㎡，环比下跌 3.5%。

其中，内中环间区域成交均价涨幅较大，主要是受徐汇滨江板块“百汇园（三期）”项目影响（成交量 112 套，成交均价 133425 元/㎡）和浦东前滩板块“世纪前滩·天御”项目影响（成交量 271 套，成交均价 128845 元/㎡），上述项目品质较高，成交均价较高，拉高了区域成交均价。受成交结构影响，本月成交均价虽有小幅上涨，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

■ 存量住宅基价均值环比下跌 0.80%

根据“百盛房地产数据分析平台系统”监测所得：5 月上海存量住宅基价均值 62039 元/㎡，环比下跌 0.80%。

近期上海市住宅小区基价均值监测图



2、市场概况

■ 存量住宅市场成交量下滑，成交价格小幅“回调”

5 月，上海存量住宅市场成交均价 40148 元/㎡，环比下跌 3.1%。交易量方面，本月成交 15332 套（成交面积约 127.1 万㎡），环比下降 13.3%。近期，“置换打新”意愿依旧强烈，存量住宅市场挂牌房源随之持续上升。同时，市场购房心态出现波动，“观望”情绪弥漫。受此影响，市场成交量出现下滑，在房源选择面显著增多的前提下，诚心出售的房东不得不放低了心理价位，“议价成交”成为市场常见现象，市场成交均价因此出现小幅“回调”。

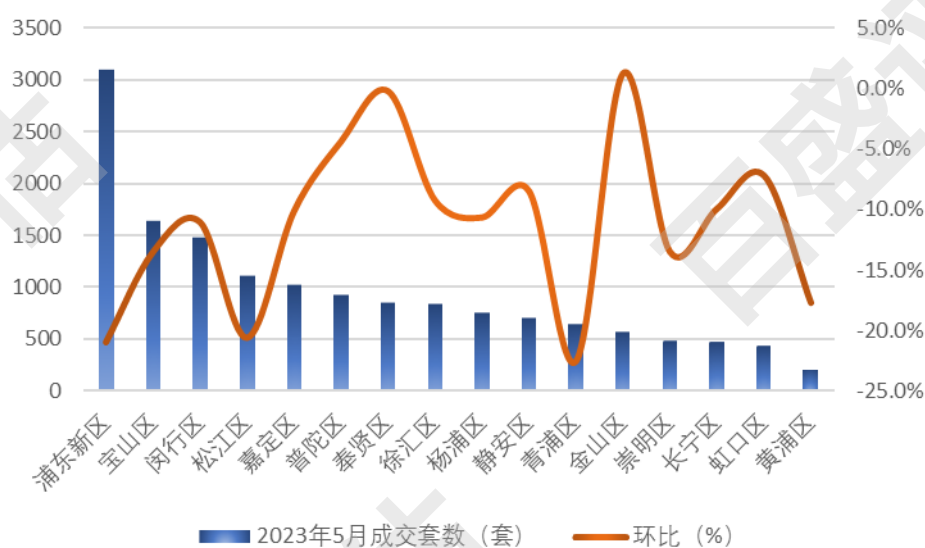
近期上海市存量住宅量、价走势图



■ 存量住宅市场除金山区外，其他各区成交量呈“普降”态势

5 月，上海存量住宅成交量除金山区外，呈“普降”态势。从各区成交情况看，成交量降幅排名前三的区域分别为：青浦区成交量环比降幅最高，成交套数 648 套，环比下降 22.6%；浦东新区成交套数 3106 套，环比下降 21.0%；松江区成交套数 1116 套，环比下降 20.6%。与此相对，金山区成交量成交套数 579 套，环比上升 1.2%。

上海市各区存量住宅成交量走势图

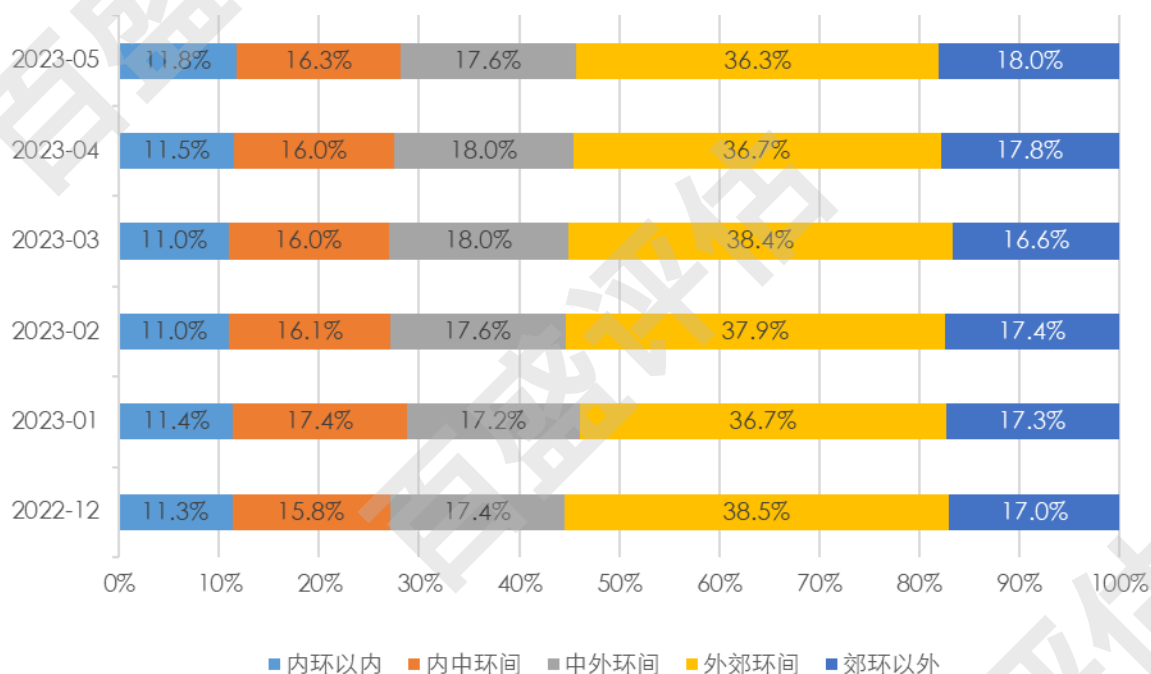


3、成交结构

■ 外郊环间交易占比持续下降，低总价房源交易活跃

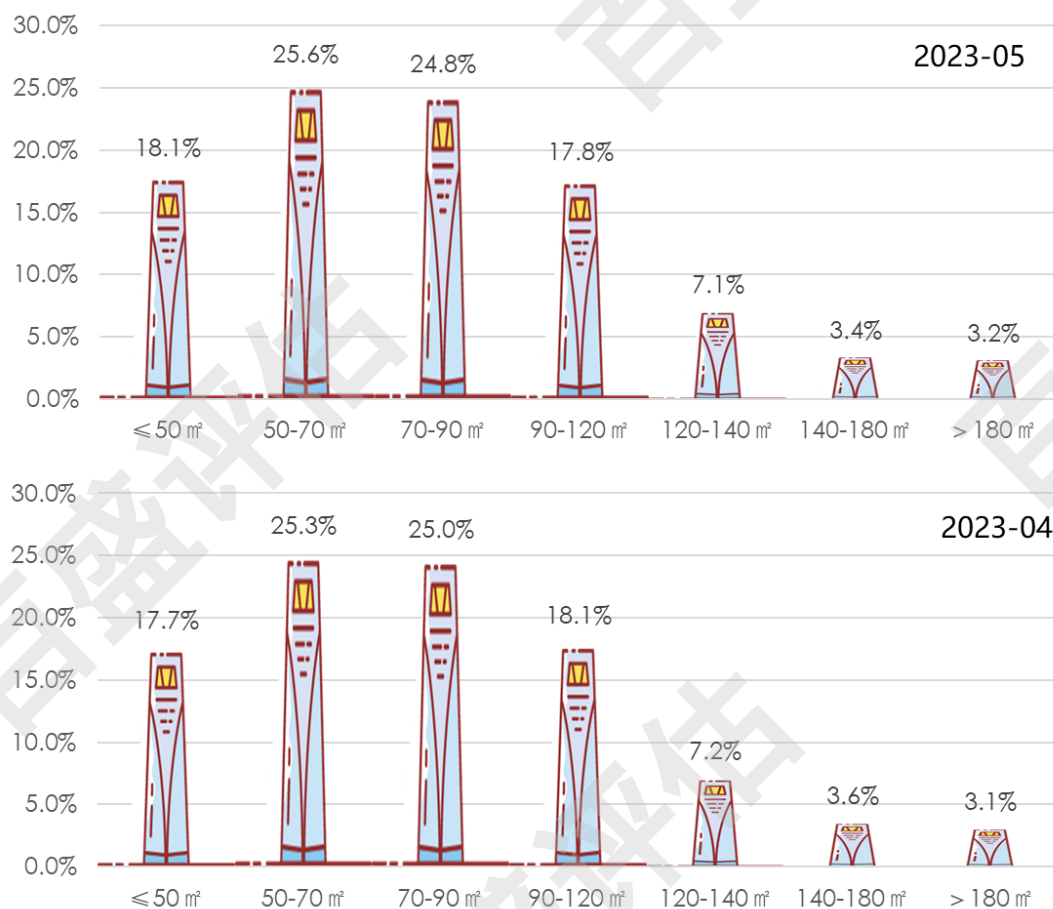
分环线看：本月内环以内成交套数 1808 套，成交占比约 11.8%，环比上升 0.3 个百分点；内中环间成交套数 2498 套，成交占比约 16.3%，环比上升 0.3 个百分点；中外环间成交套数 2694 套，成交占比约 17.6%，环比下降 0.4 个百分点；外郊环间成交套数 5561 套，成交占比约 36.3%，环比下降 0.4 个百分点；郊环以外成交套数 2771 套，成交占比约 18.0%，环比上升 0.2 个百分点。

近期上海市各环线存量住宅成交量分布图



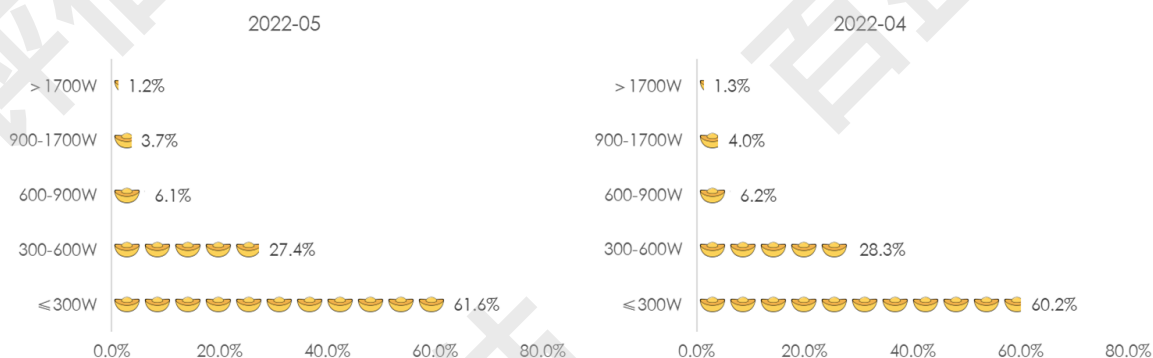
分面积段看：本月 50 m²以内面积段房源交易占比上升显著，由 17.7%上升至 18.1%，上升 0.4 个百分点；50-70 m²面积段房源交易占比，由 25.3%上升至 25.6%，上升 0.3 个百分点；70-90 m²面积段房源交易占比，由 25.0%下降至 24.8%，下降 0.2 个百分点；90-120 m²面积段房源交易占比下降显著，由 18.1%下降至 17.8%，下降 0.3 个百分点；120-140 m²面积段房源，由 7.2%下降至 7.1%，下降 0.1 个百分点；140-180 m²面积段房源，由 3.6%下降至 3.4%，下降 0.2 个百分点；180 m²以上面积段房源，由 3.1%上升至 3.2%，上升 0.1 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 60.2% 上升至 61.6%，上升 1.4 个百分点；300-600 万房源交易占比下降显著，由 28.3% 下降至 27.4%，下降 0.9 个百分点；600-900 万房源交易占比，由 6.2% 下降至 6.1%，下降 0.1 个百分点；900-1700 万房源交易占比，由 4.0% 下降至 3.7%，下降 0.3 个百分点；1700 万以上房源交易占比，由 1.3% 下降至 1.2%，下降 0.1 个百分点。

上海市存量住宅成交总价段环比分析图

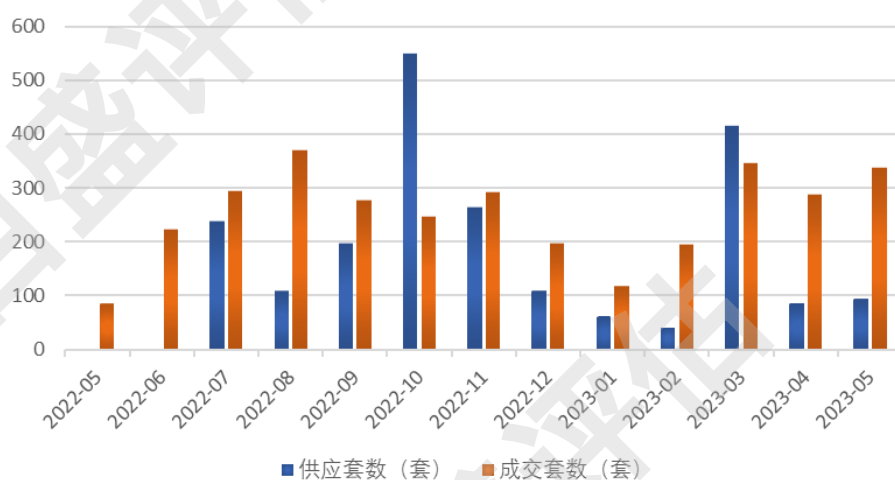


四、商办市场

1、新建商业市场

5月,上海新增商业供应套数 94 套 (供应面积约 2.1 万 m^2), 环比上升 9.3%。
成交套数 340 套 (成交面积约 7.4 万 m^2), 环比上升 17.2%, 本月新建商业市场供求比 1: 3.6。

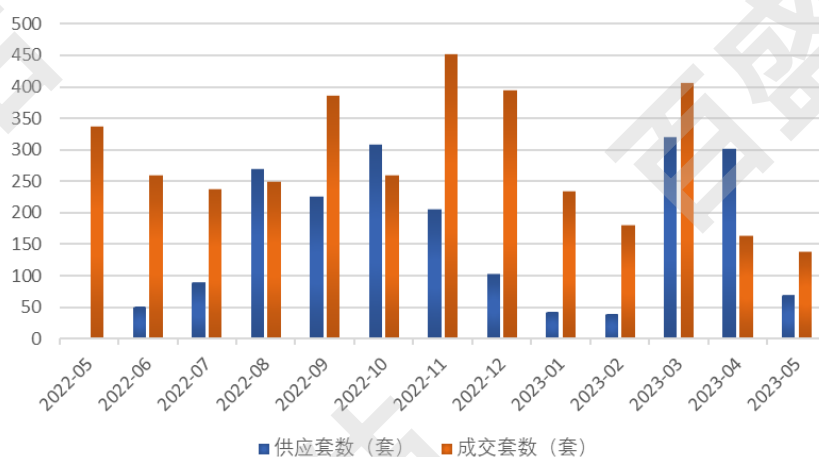
近期上海市新建商业供、销走势图



2、新建办公市场

5月,上海新增办公供应套数 69 套 (供应面积约 3.5 万 m^2), 环比下降 77.2%;
成交套数 139 套 (成交面积约 5.7 万 m^2), 环比下降 15.2%。本月新建办公市场供求比 1: 2.0。

近期上海市新建办公供、销走势图



3、大宗交易资讯

合景泰富约 7.5 亿元出售上海嘉定多个项目

5月12日，合景泰富发布一则出售公告。本次交易，上海合景、苏州合景、上海德裕三家子公司作为卖方，分别向嘉兴平安安住壹号股权投资合伙企业（有限合伙）、平安创赢资本管理有限公司出售上海兆景、上海锦怡的100%股权，出售总代价约7.5亿元，为股权交易。

其中，目标公司上海兆景已于嘉定三幅地块上进行开发，其中：嘉定马陆两幅地块总土地使用面积约5.9万 m^2 ，总建筑面积约11.2万 m^2 ；嘉定工业区的一幅地块总土地使用面积约2.9万 m^2 ，总建筑面积约4.9万 m^2 。另一家目标公司上海锦怡已于嘉定工业区一幅地块（总土地使用面积约5.4万 m^2 ）上开发3个项目（建筑面积分别约7.4万 m^2 、7.3万 m^2 、6.5万 m^2 ）。



主要交易 出售上海錦怡之100%股權

出售事項

於2023年5月12日，該等賣方、該等買方及目標公司訂立該協議，據此，該等賣方有條件同意出售而該等買方有條件同意收購銷售股權，總代價約為人民幣426百萬元。

上市規則之涵義

出售事項連同兆景出售事項構成本公司與相同訂約方於12個月期間內進行之一連串交易，並須根據上市規則第14.22及14.23條合併計算。由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）在與兆景出售事項合併計算時超過25%但全部低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司須召開股東大會，概無股東須於本公司股東大會上就批准出售事項放棄投票。

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长宁西郊的“云启商务广场”项目、嘉定主城区的“嘉宝大厦”项目和浦东川沙的“浦发馨汇佳苑”项目。

其中，“云启商务广场”位于虹桥路、迎宾二路，项目总建筑面积约 5.0 万 m^2 ，本月成交面积约 2.5 万 m^2 ，房屋类型为办公楼。该项目为低密度、花园式商业园区，园区由 4 幢 3 层和 1 幢 7 层的办公楼组成。



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

