

“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

并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费

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）》

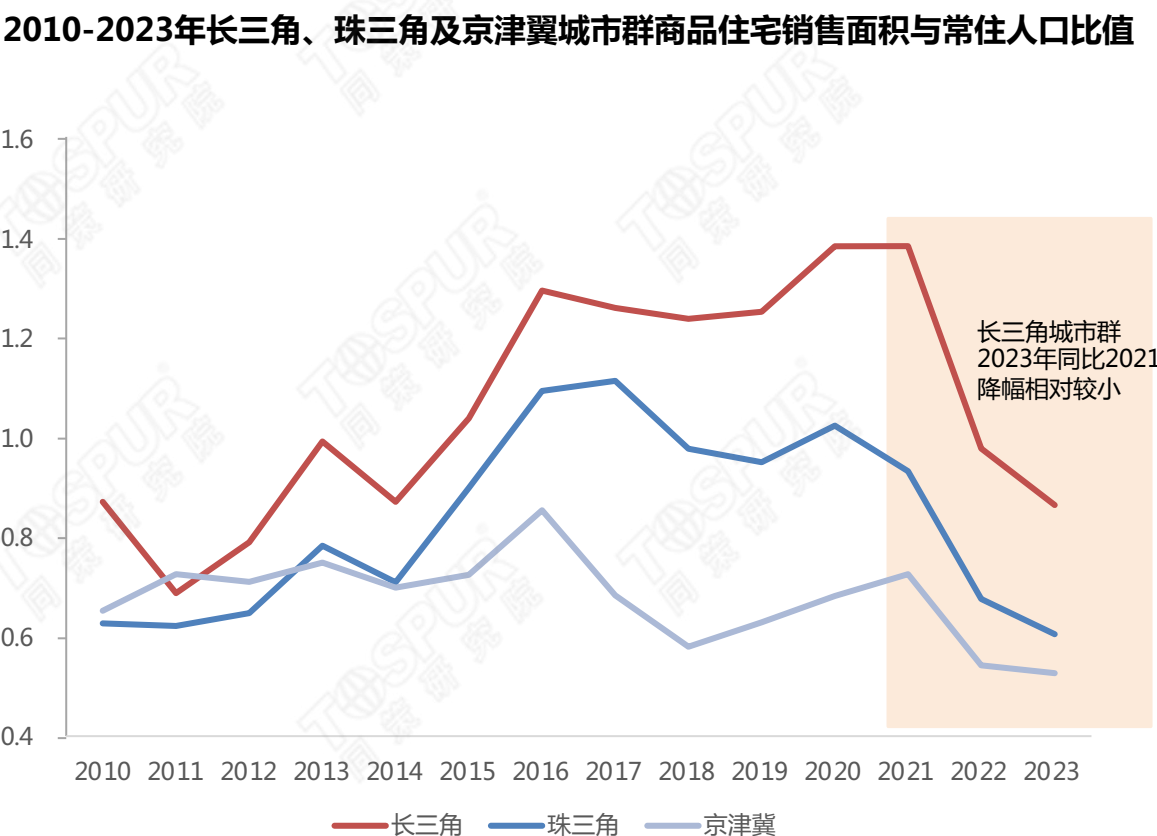
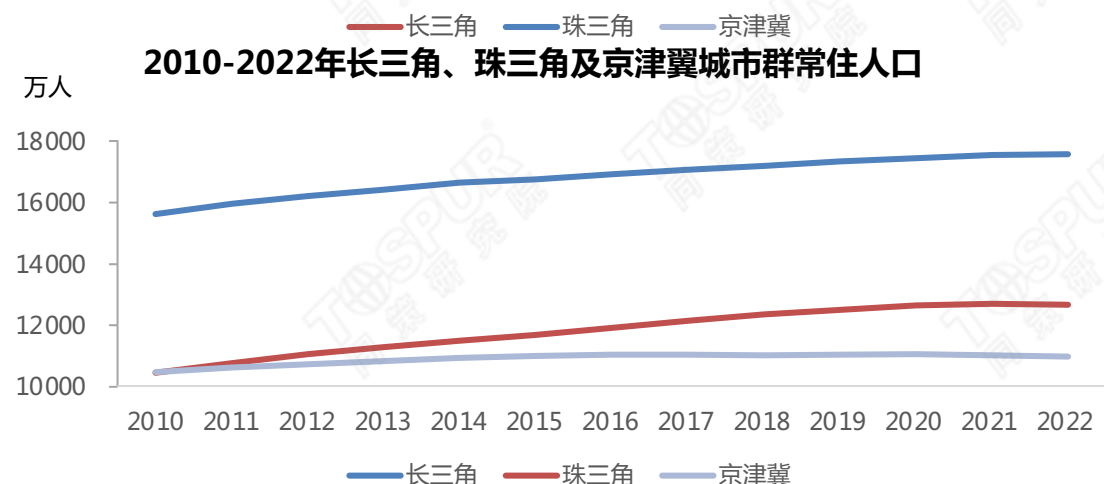
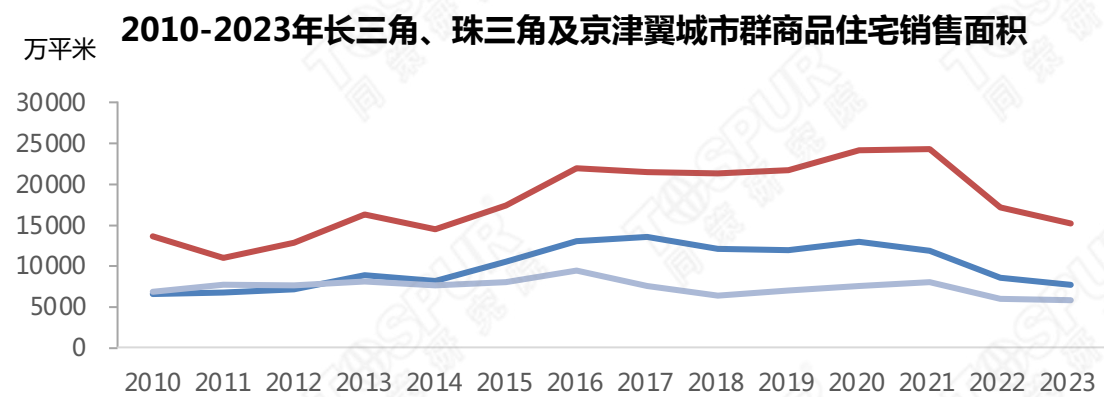
上海市人民政府办公厅文件



- 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，若要保持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**

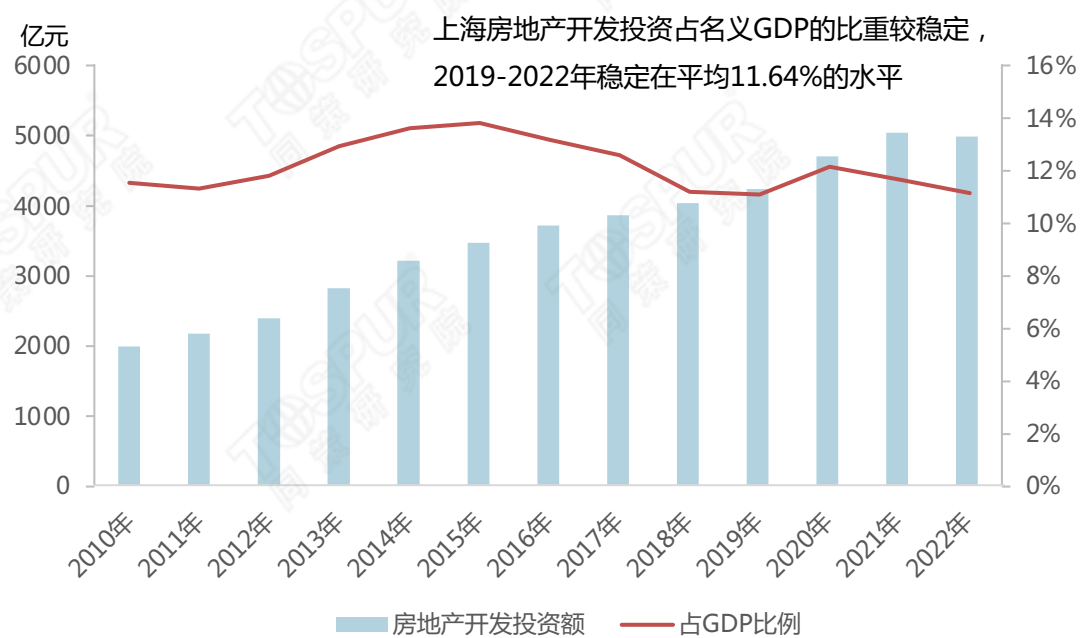
上海土地成交与上海房地产开发投资具有稳定的长期关系

- 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

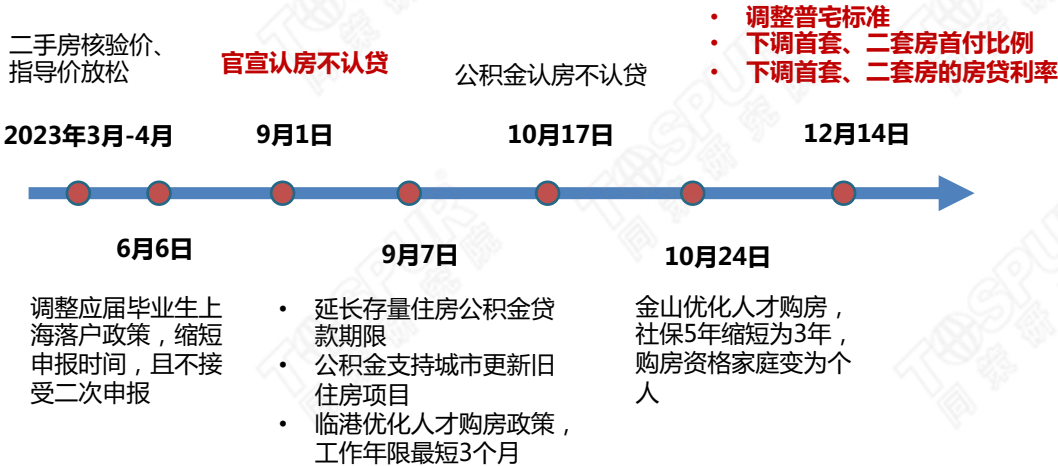
2023年上海楼市特征总结

政策：上海被动响应中央放松调控，或将患上“政策依赖症”

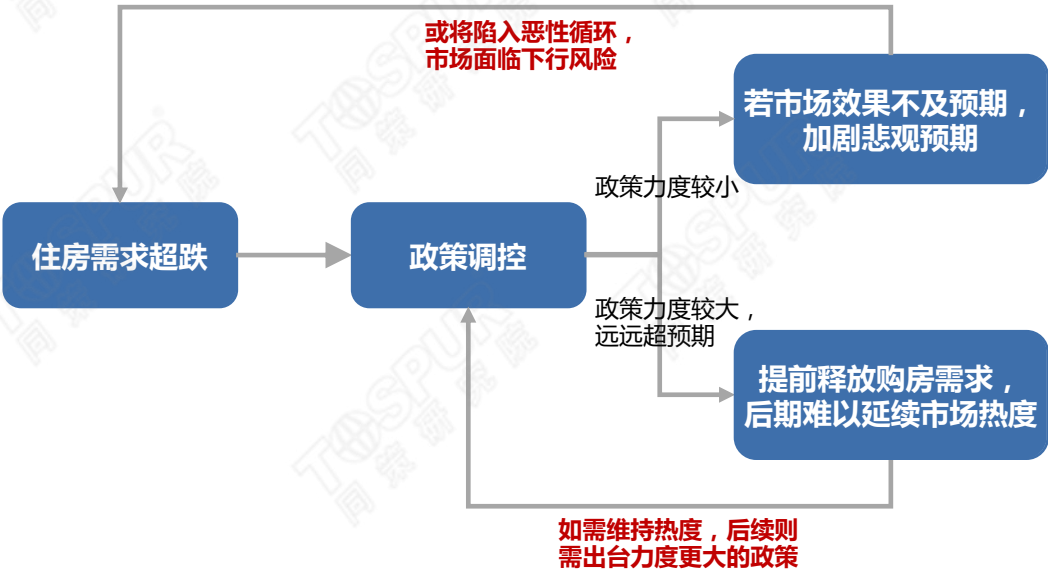
下半年上海多次出台放松调控政策，是**被动响应全国调控政策**。作为一线城市，上海住房需求释放链条畅通且住房需求层次多。2023年上海住宅市场供求比为1.1，供需结构并未失衡，且月均成交水平与去年仍处于同一水平，**上海市场相对健康**。由于当前上海市场仅为需求超跌，即使局部库存压力加大也能通过时间换取空间，本质上并无动摇根本的问题。而新政出台后效果不及预期，叠加收入悲观预期，反而将导致购房者群悲观情绪加剧

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、深圳后与北京同天下调房贷利率及首付比例调整



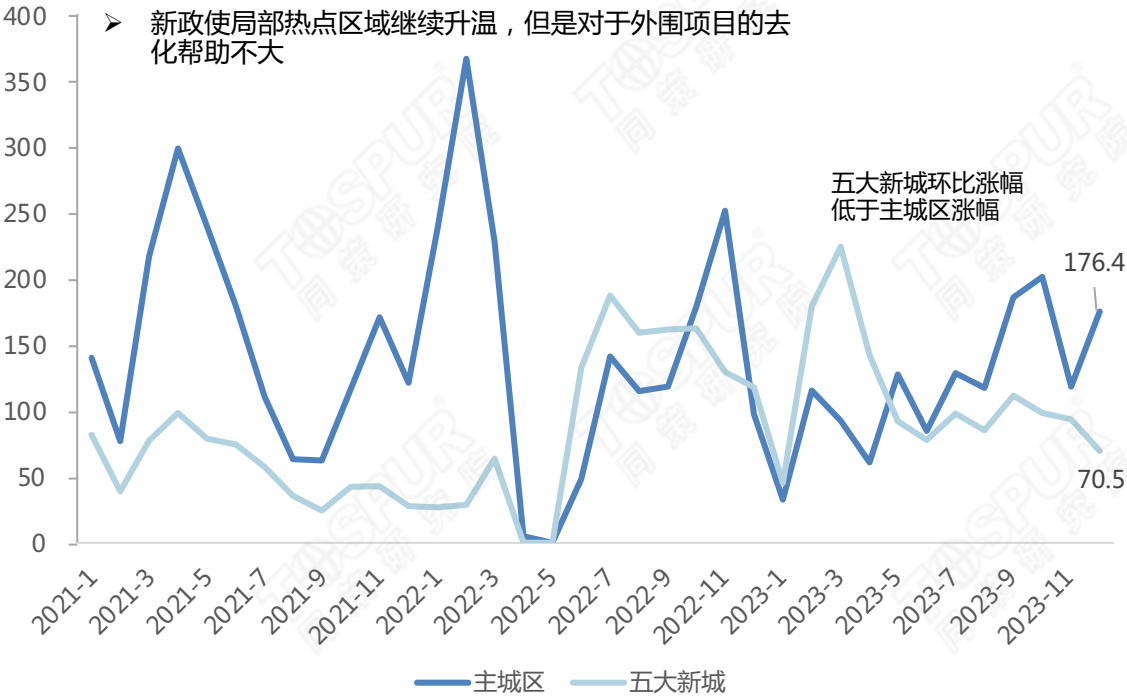
需求超跌下，短期政策刺激未必是良性循环



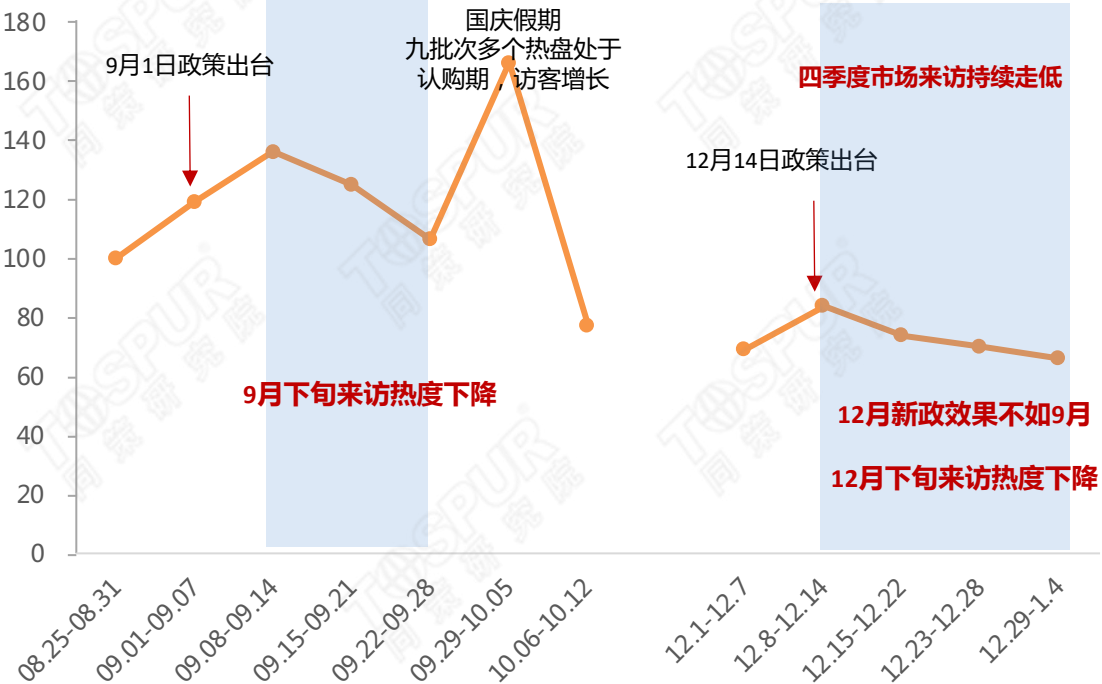
政策作用：两次新政对新房活跃度无明显影响

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



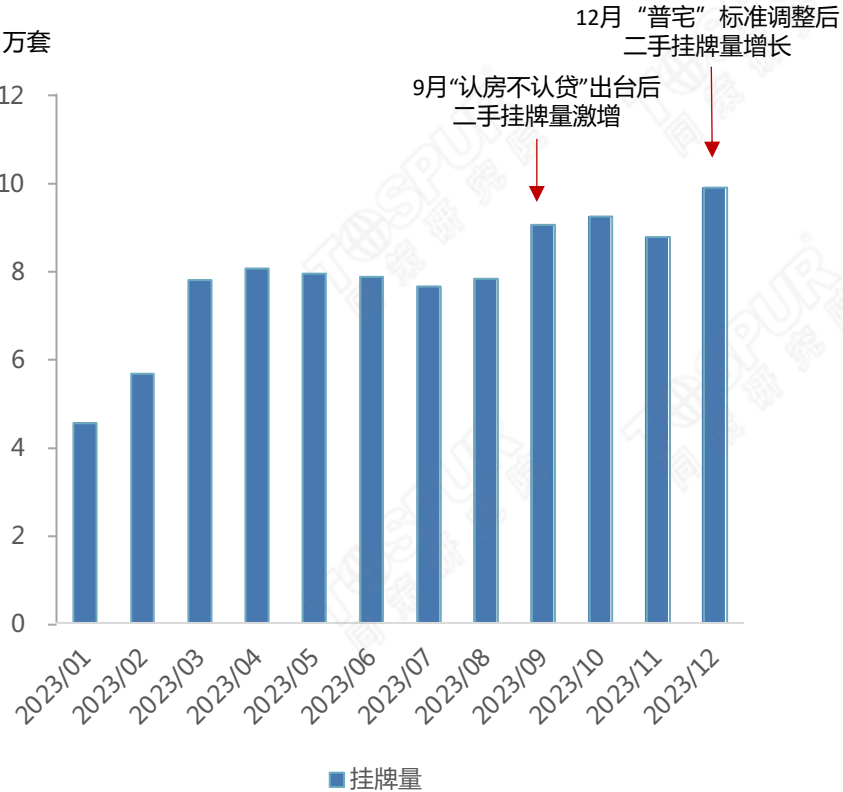
9月新政&12月新政前后上海商品住宅访客变化趋势



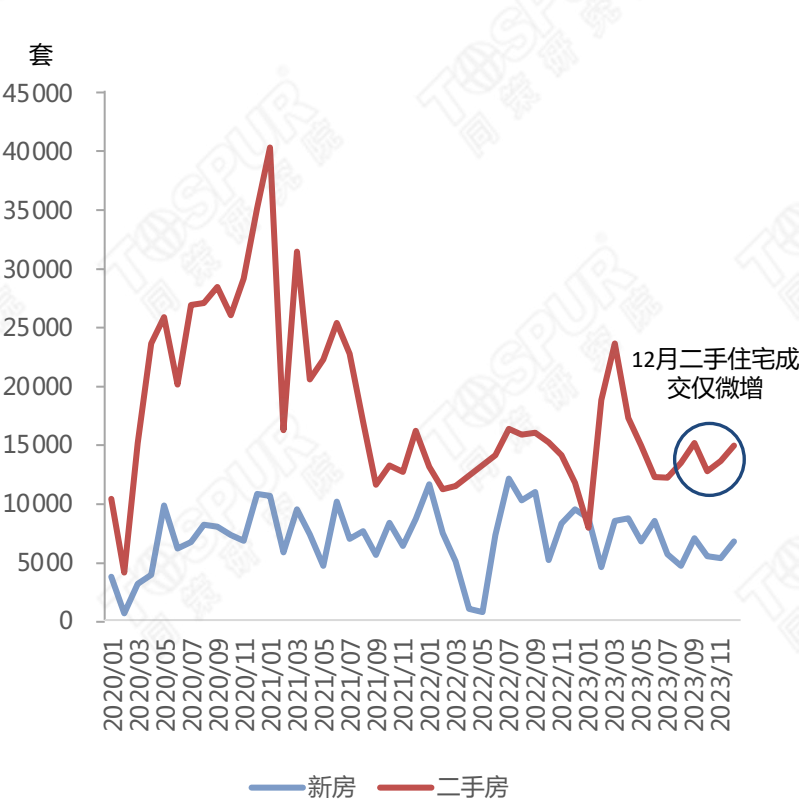
政策作用：新政刺激二手房挂牌激增，成交短期无明显波动

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

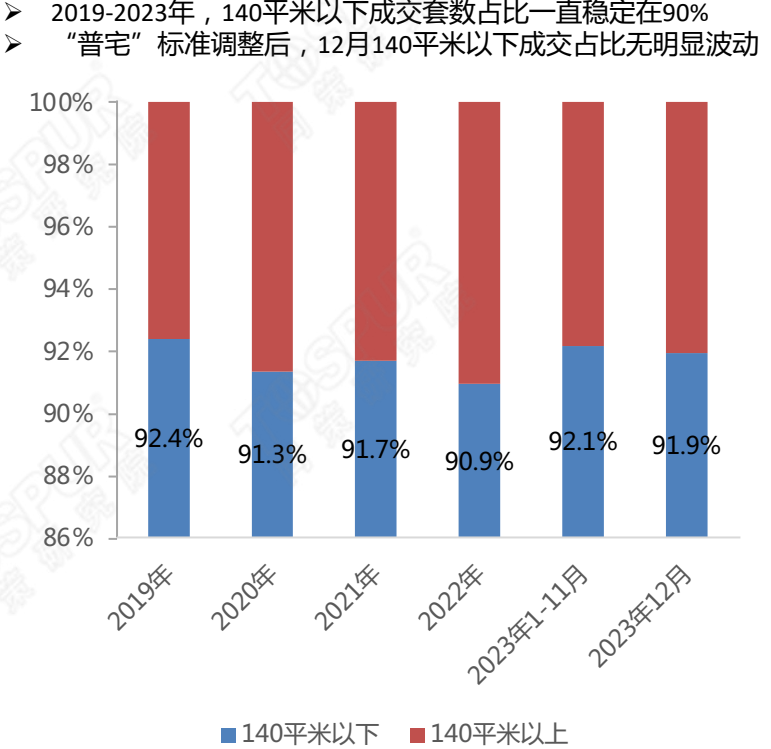
2023年上海二手住宅挂牌量走势



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



- 2019-2023年，140平米以下成交套数占比一直稳定在90%
- “普宅”标准调整后，12月140平米以下成交占比无明显波动

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

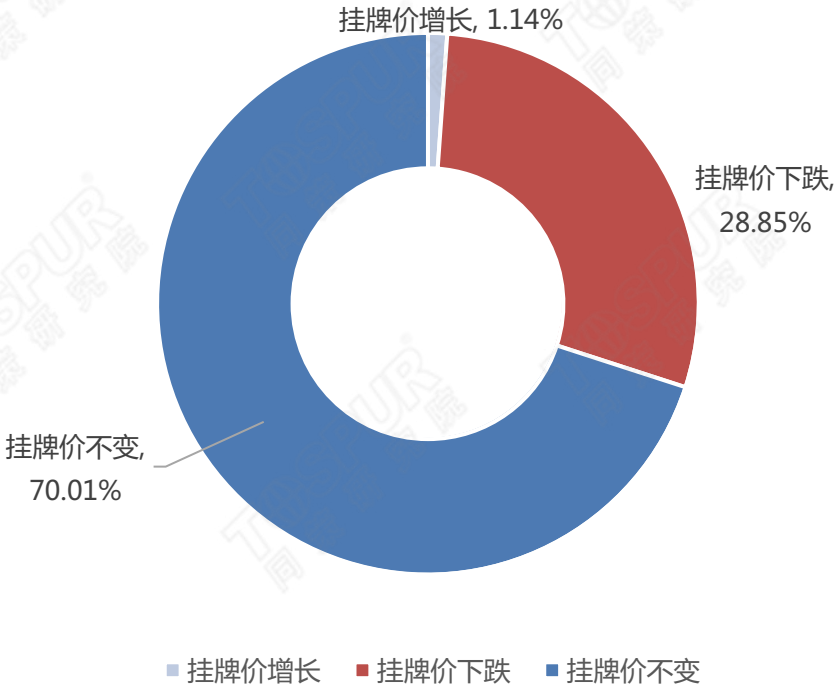
12月新政后上海约九成新房项目来访、认购成交无明显变化
仅部分外围郊区项目大力促销项目有所起色

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

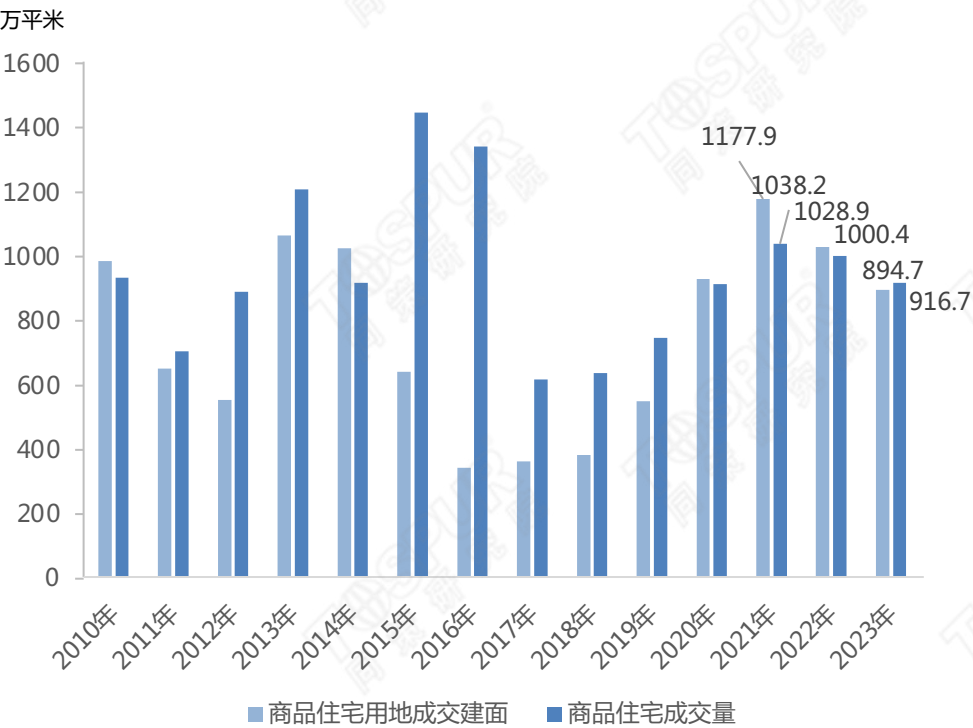


数据来源：同策案场，上海某中介平台

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

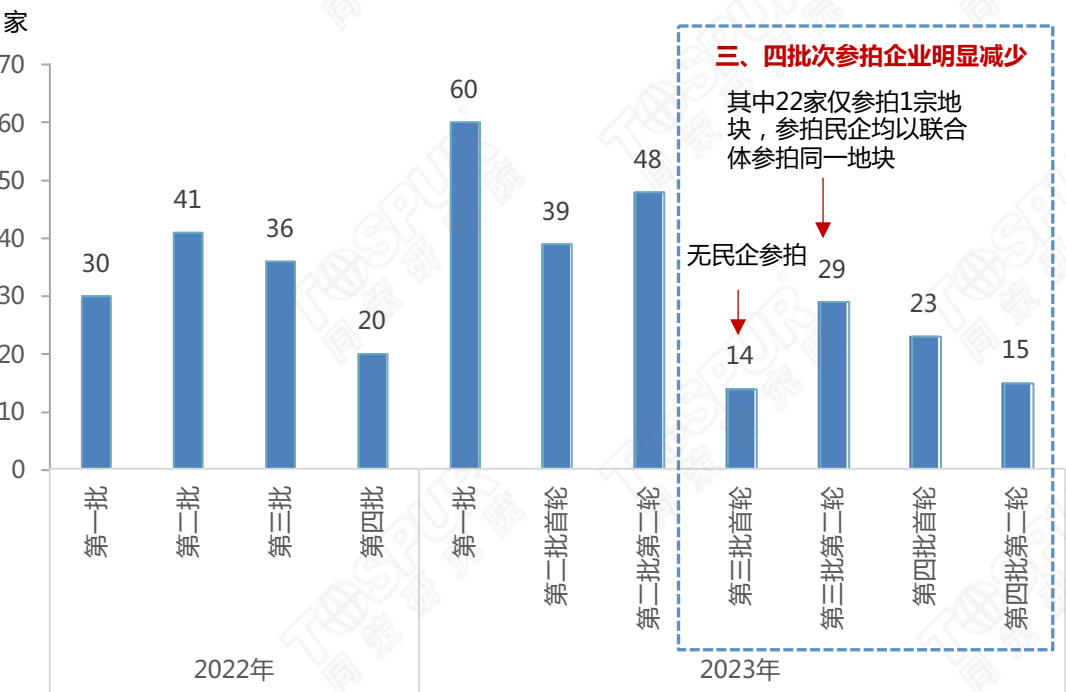
上海土拍规则新增装修标准及高品质建设方案

- 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”。

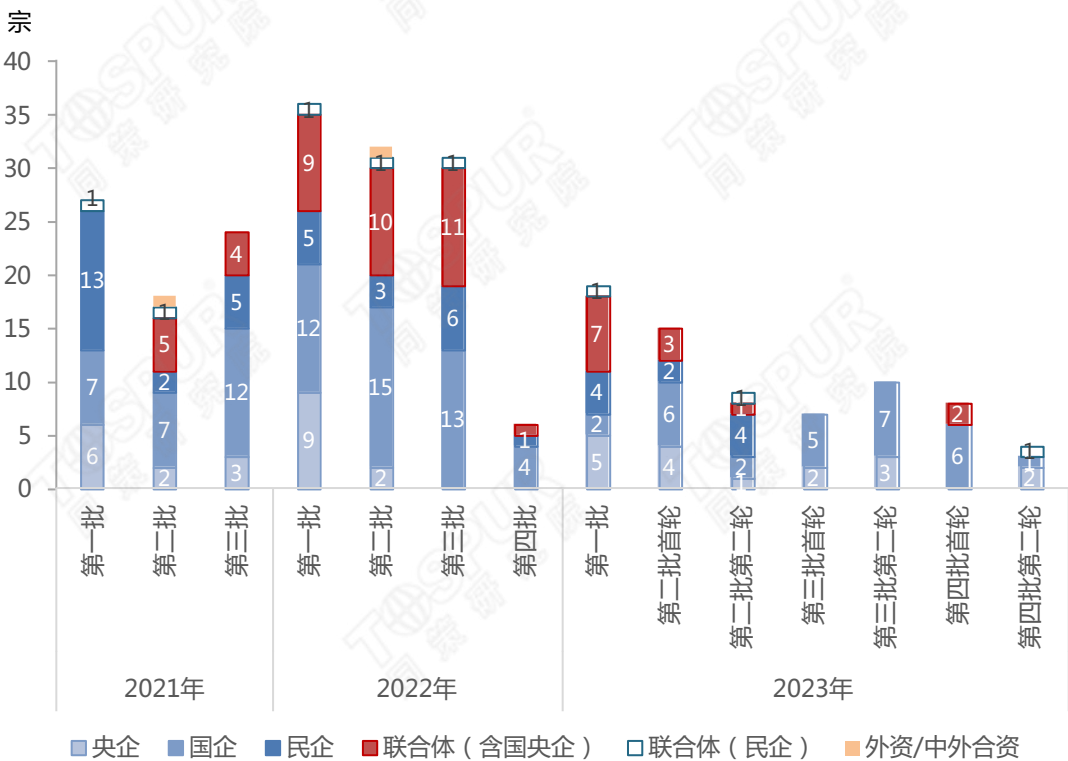
土地市场：三、四批次土拍降温明显，国央企为土拍主力

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，央企国企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



2021-2023年上海历次土拍成交地块拿地房企性质

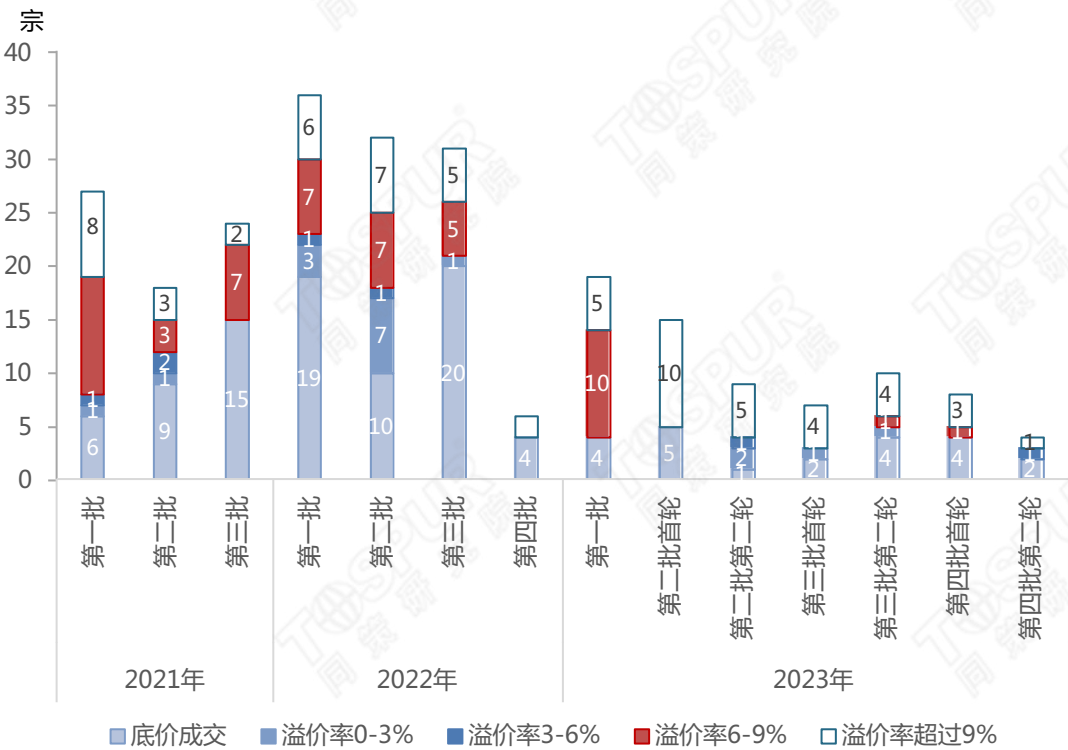


注：参拍企业数量为估算且不包含城投公司

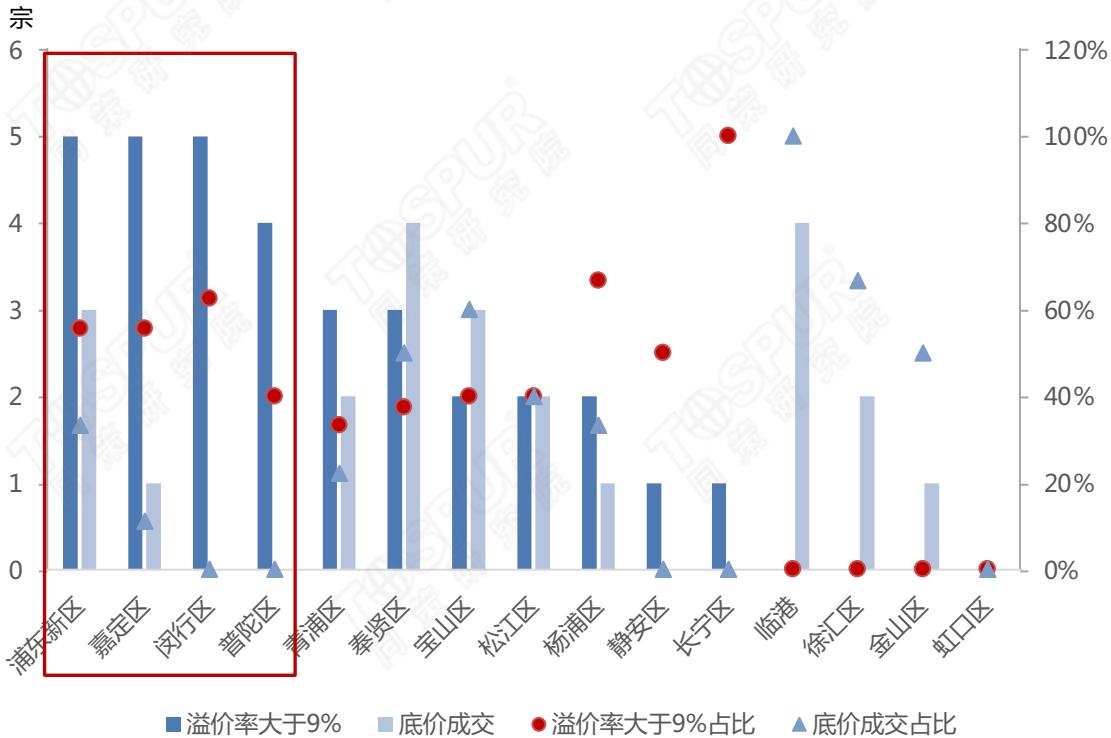
土地市场：地块热度出现明显分化

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

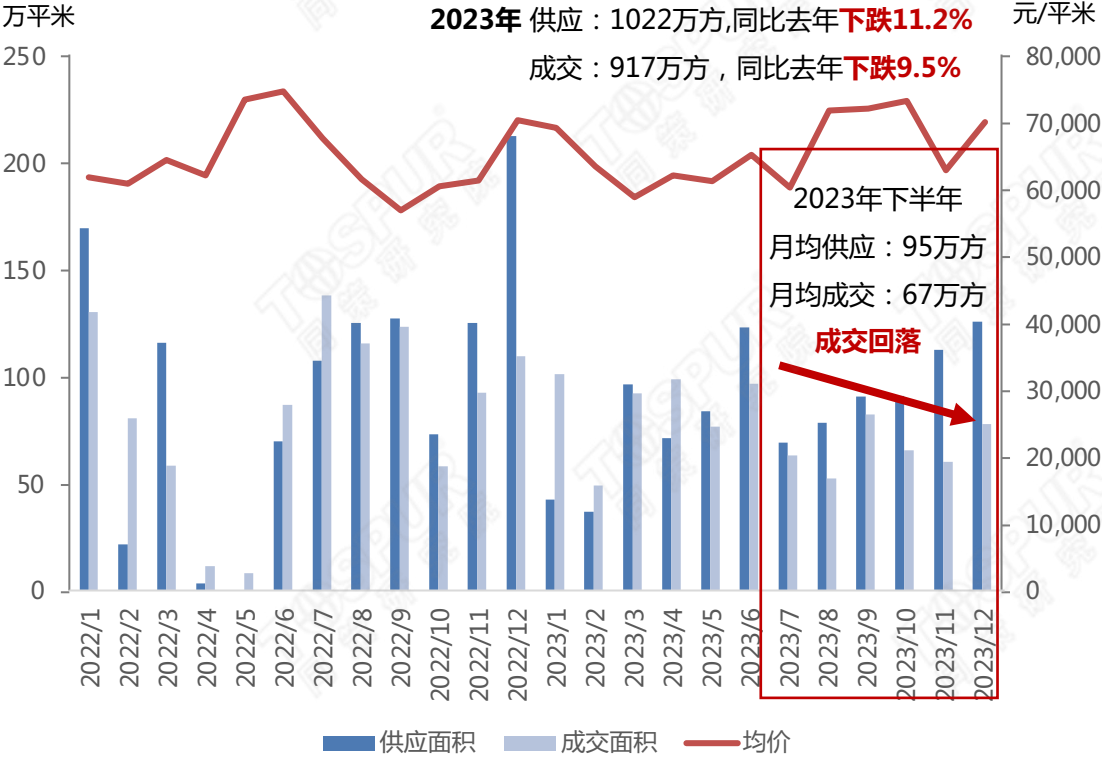


数据来源：同策研究院

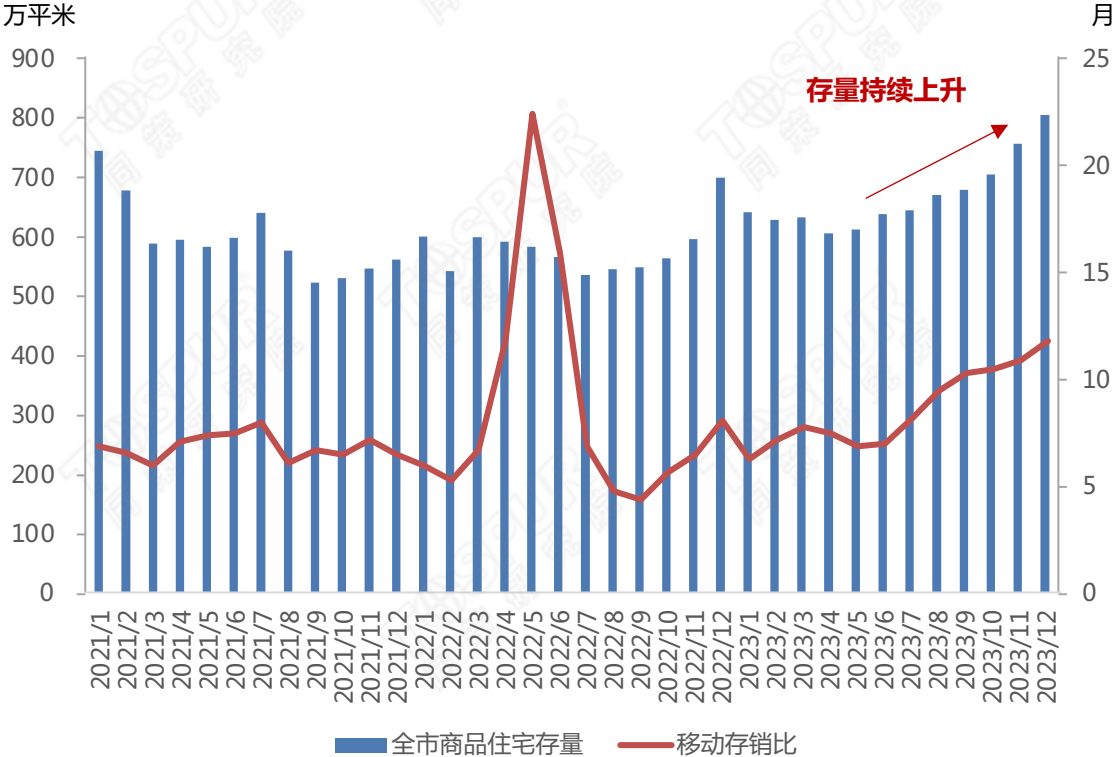
商品住宅：上海市场成交呈先热后冷态势，市场观望情绪浓

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，购房客群观望情绪较浓。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

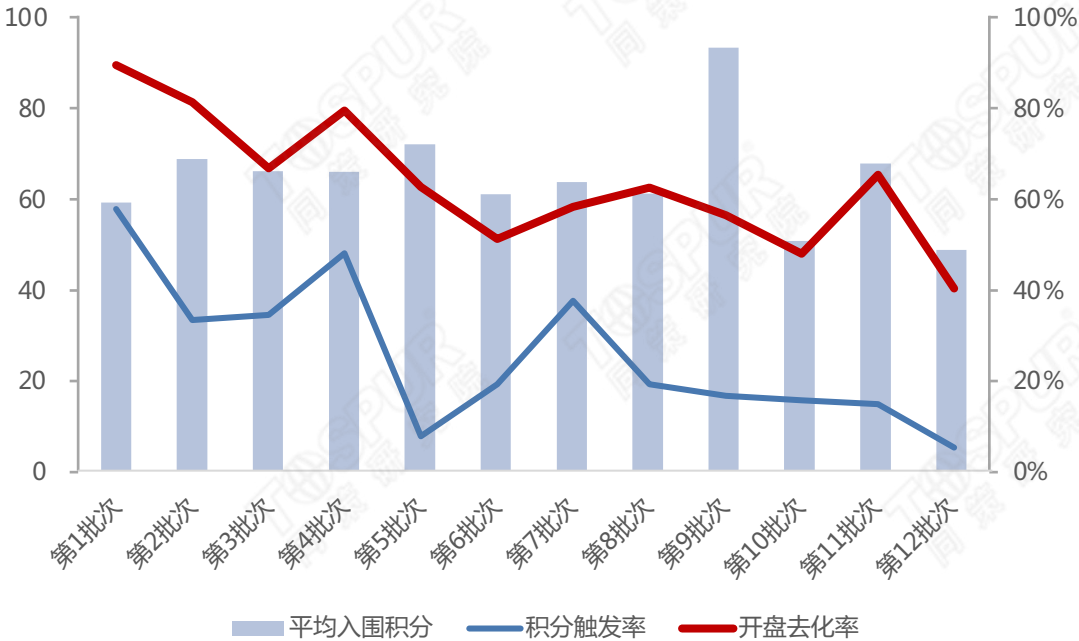


数据来源：dataIn，同策研究院

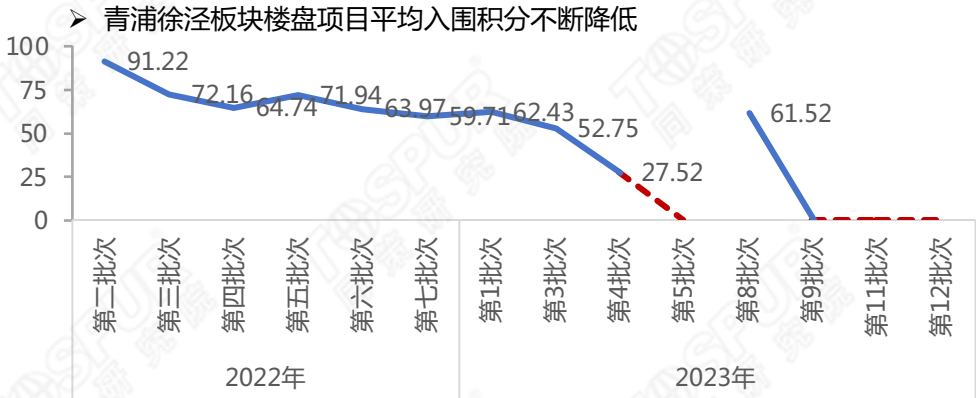
商品住宅：新盘入围积分下降，开盘去化率走低

2023年上海新房积分制入围积分门槛整体下行，**12批次触发积分率断崖式下滑**，仅有少数热门地段优质项目能触发积分。开盘去化率同样持续走低，日光盘出现频次大幅降低，多数项目都进入续销期。**板块间冷热失调，热门板块爆冷**，如徐汇滨江、前滩等板块既不触发积分，去化也一般，而青浦朱家角板块虽非热门板块，触发积分也较低，但安联湖山悦项目四期均日光，主要是项目周边有大量的居住需求。**随着一二手房价格倒挂收窄，购房决策趋于谨慎**

2023年上海12批次推盘积分情况



2022-2023年青浦徐泾板块触发积分情况对比



2023年部分热门项目触发积分及开盘去化率情况

楼盘	区域	板块	开盘去化率	开盘价	入围积分	是否触发积分
世纪前滩天御	浦东	前滩	91%	129800		否
世纪前滩天汇	浦东	前滩	57%	132000		否
安联湖山悦	青浦	朱家角	100%	洋房38856 叠墅44888	45.8	是
安联湖山悦邸（二期）	青浦	朱家角	100%	41724	32.8	是
安联湖山悦三期	青浦	朱家角	100%	42157	43.1	是
安联湖山悦四期	青浦	朱家角	100%	43389		否

数据来源：同策研究院

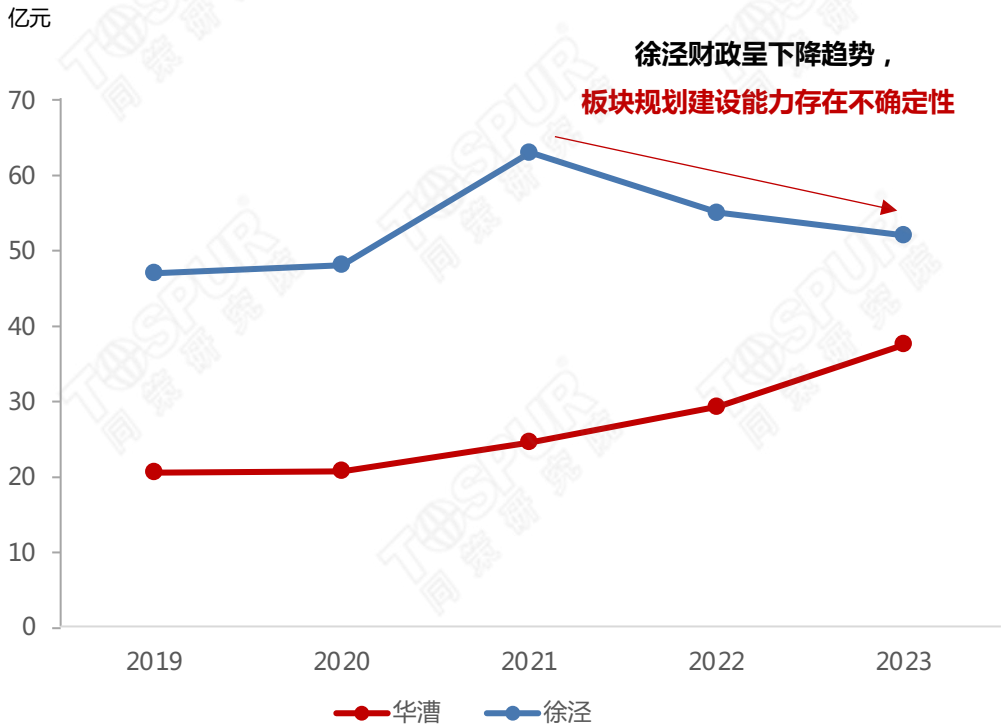
商品住宅：板块规划兑现能力成为板块“价值重估”的关键

购房者趋于谨慎，投资需求减少，板块间分化加剧，板块规划兑现能力会成为板块“价值重估”的关键。从近五年上海十大供应板块来看，五大新城、徐泾、前滩等都是热门概念板块，尤其是大虹桥核心板块徐泾、华漕，近5年去化了2万多套，但产业导入则相对较缓，徐泾财政收入近两年呈现下滑趋势，等板块内第一批积分限售楼盘到期，这些**热门规划概念板块的房价面临下跌风险**

2019-2023年上海116个板块供应数量TOP10

板块	供应套数 (套)	取证库存 (套)	2023年开盘去化率
滴水湖	25413	4727	27%
徐泾	19482	1154	92%
南桥新城	15658	1563	53%
金山新城	11705	2453	37%
顾村	11314	469	74%
周康	10975	105	92%
松江新城	10110	945	64%
金汇	9726	276	56%
唐镇	8831	1093	85%
青浦新城	8694	1287	77%

大虹桥核心板块近5年财政收入



数据来源：上海统计局，dataIn，同策研究院

商品住宅：产业是支撑刚性购房需求释放的关键

产业是有效支撑刚需购买力的重要因素，目前高去化率的刚需刚改类项目主要集中在嘉定新城、青浦新城、唐镇等高能级产业板块区域。一方面，上海正处于人口流动的第二阶段，**中心城区向外国疏解转移人口**，当前产业集聚五大新城，**激发周边就业人口购房需求释放**，如青浦新城引入华为总部后周边项目去化较好。另一方面，根据调研数据，**通勤时间短、离工作地近**是上海首置购房客群是首要购房动机

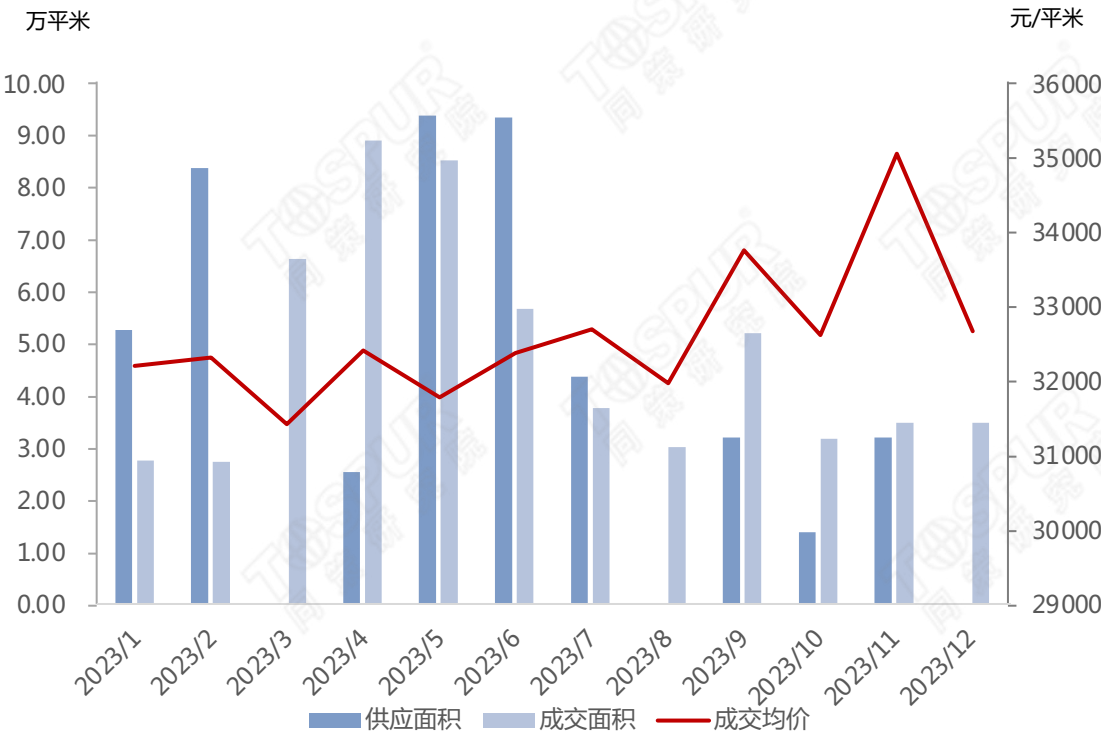


注：上海中心城区指黄浦区、徐汇区、长宁区、静安区、青浦区

商品住宅：临港去化将是场持久战

上海郊区去化压力加剧，临港尤为突出。9月临港再度优化人才购房政策，缩短工作年限，加速人才流入、快速购房定居。政策发布时临港只有1个新盘滴水湖鑫苑入市，认购热度相对较高，但开盘去化率直接砍半。同时10月入市项目认购惨淡。即使采用较高的分佣奖励等方式，多数项目仍旧去化缓慢。在市场下行周期，由于前期临港供应远大于求，政策刺激作用平平，购房客群观望情绪仍较重。但由于临港产业基础较好，人口持续流入，市场有一定支撑，未来销售去化将是场持久战

上海临港新区商品住宅市场供求及均价走势



2023年临港推盘项目认购及开盘去化情况

项目名称	开盘时间	开盘套数	认购率	开盘去化率
上实望海	2023/2/27	587	23%	17%
鹏瑞云璟湾	2023/2/26	193	95%	90%
港城悦领	2023/4/9	221	177%	100%
临港天宸	2023/5/7	512	96%	80%
中铁诺德璟宸	2023/6/3	404	12%	23%
金港星海湾	2023/6/29	232	34%	30%
中建玖海云天	2023/6/22	260	26%	25%
龙光天曜	2023/7/15	413	21%	24%
滴水湖鑫苑（港城悦领）	2023/9/17	279	90%	51%
中建玖海云天	2023/10/13	144	2%	2%
金融湾晶	2023/11/17	1069	41%	42%

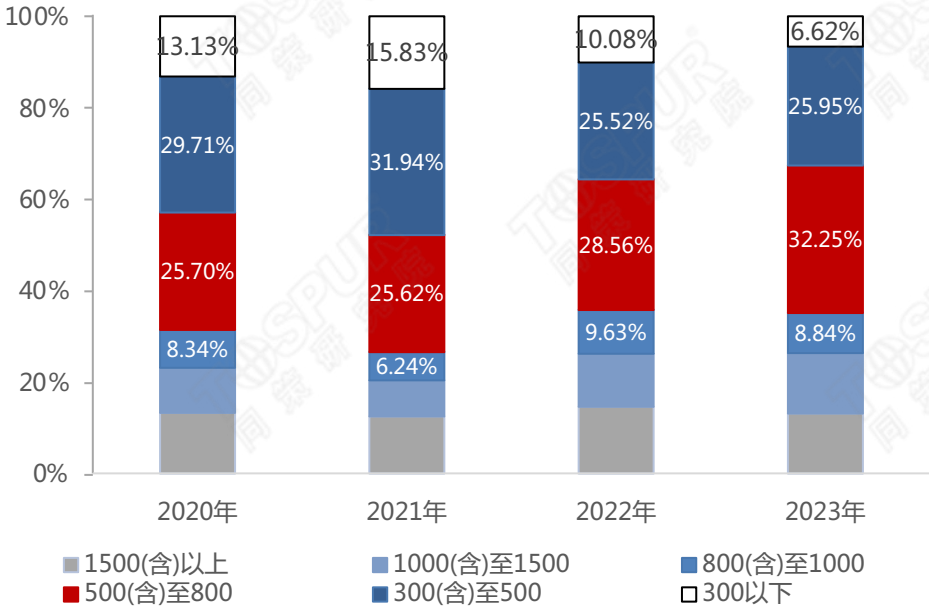
数据来源：dataIn，同策研究院

商品住宅：市场需求的价格分布从“沙漏型”转向“纺锤体型”

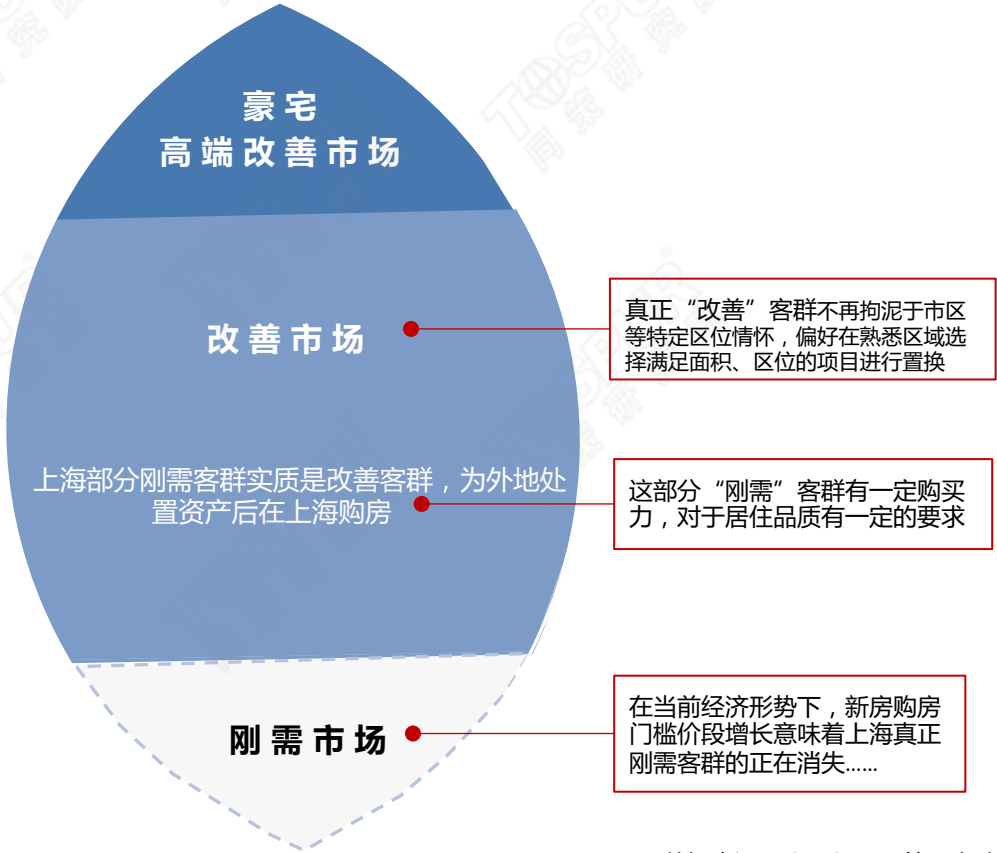
近4年上海商品住宅市场成交结构变化明显，成交主力从300-500万向500-800万迁移，同时300万以下成交量显著减少，从两端大的沙漏型转向中间大的纺锤体型。一是当前经济形势下，购房门槛的增高意味着真正刚需客群正在逐渐减少，而上海“刚需”客群多为在外地处置资产后在上海购房的改善客群，有一定购买力。二是在悲观收入预期影响下，改善需求置换不再拘泥于市区等特定区位情怀，偏好在熟悉区域选择满足面积、区位的项目进行置换，成交总价反而向下偏移

2020-2023年10月上海商品住宅分价段成交情况

- 市场成交结构从沙漏型变成纺锤体型
- 上海新房购房门槛价段正在向上迁移。2023年1-10月，300万以下成交套数占比大幅下降；300-500万成交套数占比小幅下降；而500-800万成交占比明显增长
- 800-100万成交套数微降，主要是由于当前经济形势下，改善需求置换不再拘泥于特点区位，只需满足基本的置换需求即可



从总价分布来看，市场需求从“沙漏型”转向“纺锤体型”

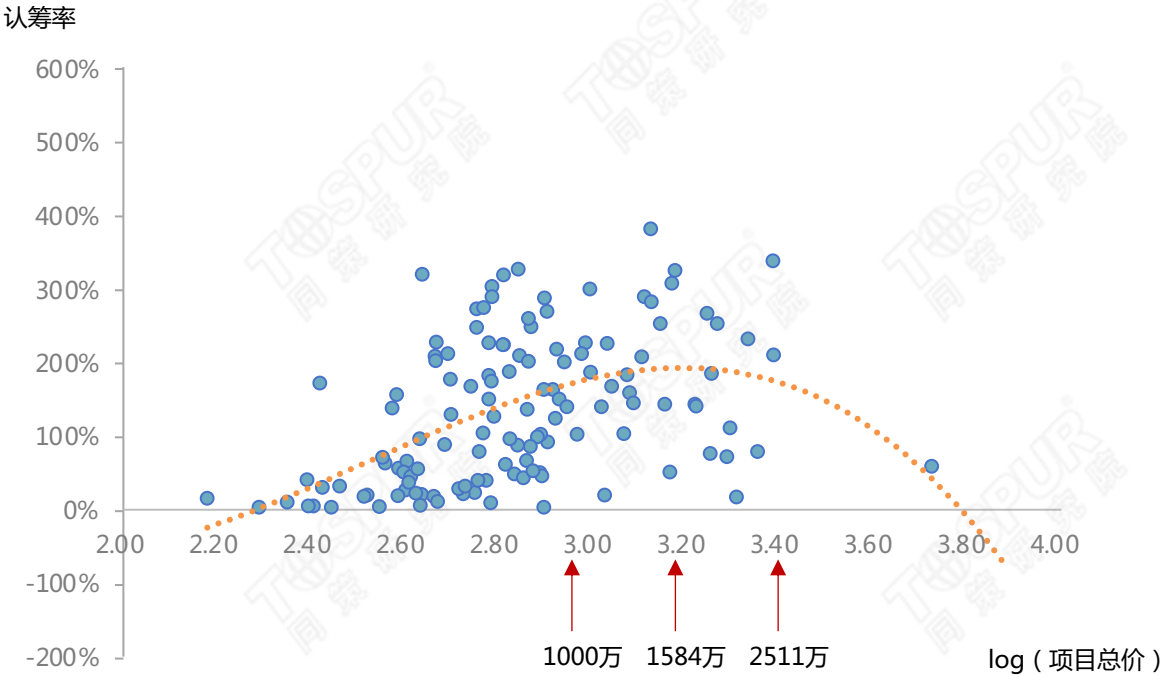


数据来源：dataIn，同策研究院

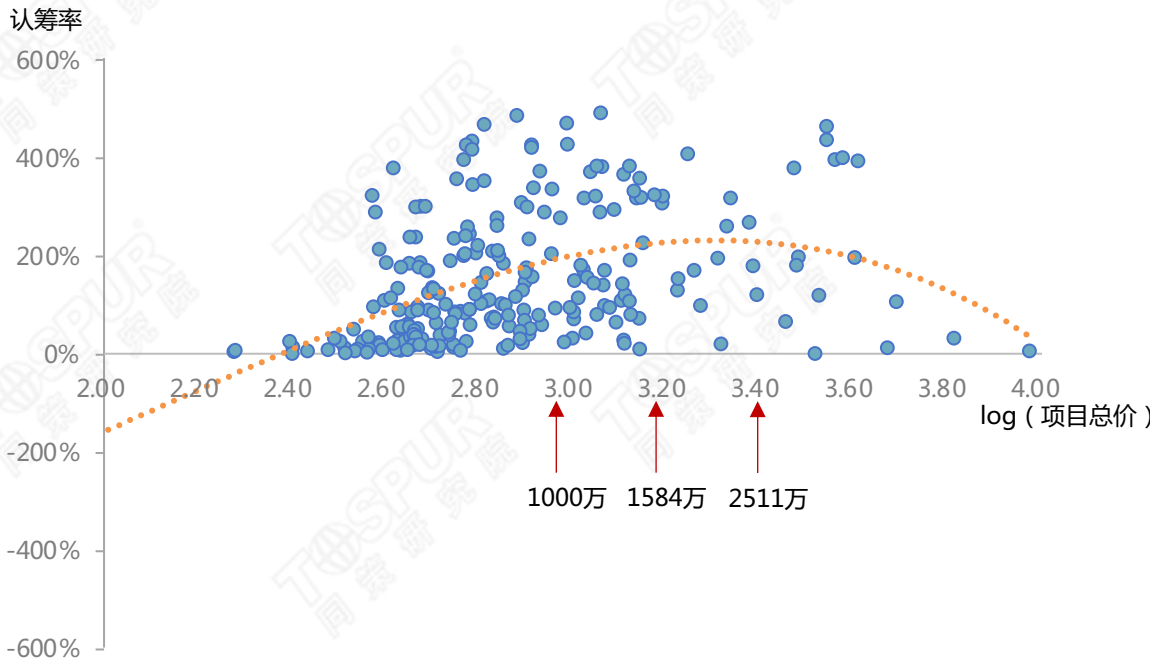
商品住宅：1000-1500万价格段认筹热度趋缓

相较于去年认筹“两端低中间高”的显著分化，2023年上海住宅项目中间价段（1000-1500万）认筹热度差距收窄。这主要是在当前经济形势和高供应下，购房客群可选择项目增加且挑选尤为谨慎。当前新房不仅呈现明显的“中心热远郊冷”区域分化，区域内还出现局部分化，即使同为市中心项目也有分化，某内环内800-1200万价段的项目既未触发积分又未触发限售、近期开启渠道分销。此外，在高供应水平下，部分项目虽前几期触发积分，但如今面临蓄客不足问题需渠道引流

2022年上海商品住宅项目认筹情况



2023年上海商品住宅项目认筹情况



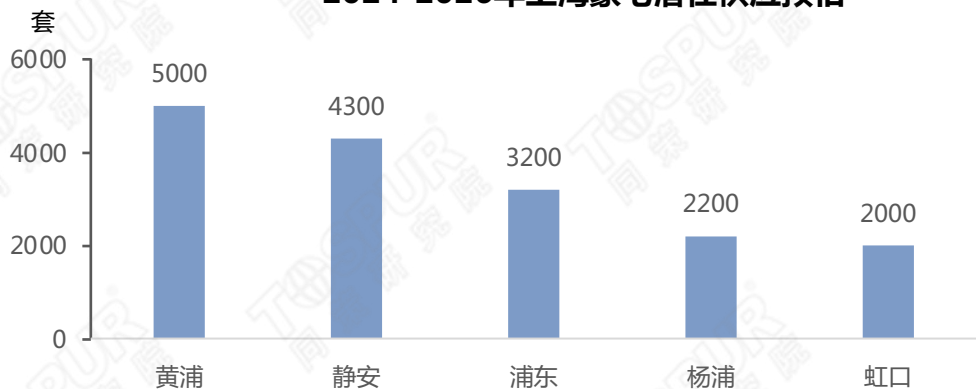
商品住宅：未来豪宅市场供应井喷，去化周期估算达10年以上

过去3年上海已完成中心城区成片旧改185.7万平方米，2024-2026三年黄浦、静安、虹口等市区优质地段超1.6万套豪宅类项目准备入市，市中心内环内风貌别墅约42个，叠加近年来市中心优质地块供应累积下来的存量，**预计豪宅类项目潜在库存量将达3万套**，而上海3000万以上豪宅项目每年成交仅2000套，**去化周期估算会达10年以上**。此外，旧改项目中的豪宅产品存在较大产品与客群需求错配的风险

市中心内环内旧改约42个风貌别墅准备入市



2024-2026年上海豪宅潜在供应预估



以2023年入市的海玥黄浦源为例

项目于9月入市，前期认购率105%，去化约78%

185平米复式户型图



该项目户型公布后被多方吐槽

- 项目有大量户型面宽仅有1.5开间，甚至不如普通高层商品房
- 别墅产品出现两个卫生间都在一层餐厅正上方等豪宅客群的负向敏感点

数据来源：同策研究院

3

2024年上海市场趋势及机会

政策端：未来上海将逐步放松限购政策

2023年上海大幅放松信贷政策，但政策持续效果较弱，需流入新鲜的购买力需求支撑市场。未来限购政策有较大政策调控空间，一方面，上海的限购政策较为严苛，对于单身、社保年限等限购要求的调整空间较大；另一方面，限购放松导致的人口流动既符合核心城市发展吸纳规律，又符合人口向优势产业集聚的发展规律

2023年，上海大幅放松信贷政策

政策		调整前	调整后
限贷		认房又认贷	商贷和公积金均认房不认贷
房贷 首付比例	首套	35%	30%
	二套	普宅50% 非普70%	50% 其中临港、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山40%
房贷利率	首套	4.55% (LPR+35BP)	4.10% (LPR-10BP)
	二套	5.25% (LPR+105BP)	4.50% (LPR+30BP) 其中临港、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山4.40% (LPR+20BP)
普通住宅 标准	容积率	五层以上(含五层)的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等	
	面积	单套住房建筑面积在140平方米以下	单套住房建筑面积在144平方米以下(含144平方米)
	价格	内环以内低于450万元/套 内外环之间低于310万元/套 外环以外低于230万元/套	取消价格限制

目前四个一线城市均实施认房不认贷，且均下调首贷和二套贷款利率。同时，北上深均调整普宅认定标准

上海将逐步放松限购政策

- 目前上海主城区限购未放松，仅外围的临港新片区和金山区域局部出台优化限购政策，未来五大新城限购政策将逐渐放松。
- 目前上海对于单身非本地户籍的购房限制最为严苛，达到社保年限的单身非本地户籍在北京、广州深圳均可购买1套住房，而在上海则无法购房
- 广州于9月20日放开多个城区限购，目前仅核心主城区限购，且降低购房社保年限，成为首个放开限购政策的一线市场
- 深圳向港澳居民开放非住宅类的商业办公物业、商务公寓等限购

1月13日，上海出台奉贤新城、青浦新城人才购房政策，满足相关条件的个人可以在指定范围内购买住房，同时**购房资格由居民家庭转个人**

- 购房条件相较于金山更为宽松，相当于公司在奉贤/青浦/+本科+社保满三年即可购房
- 购房范围相较于金山的36.2平方公里，奉贤为68.9平方公里，青浦为91.1平方公里。
- 五大新城中嘉定新城、松江新城的常住人口更多，若放松限购影响将更大，调控需更为谨慎。因此上海放松限购政策是逐步的、谨慎的。

政策端：政策将逐渐贴合、支撑真正的住房需求

从市场表现来看，下半年两次出台的新政预期效果与实际市场之间还存在明显的“裂口”，未来政策需要逐渐贴合、支撑真正的住房需求。以9070政策为例，近几年上海购房需求转向以改善需求为主，而受限于9070政策市场无法更好地匹配居民改善生活的需求，目前上海已开始局部放松地块中小套数比例限制，预计未来该政策将逐步放松，支撑市场真正的住房需求

以9070政策为例

2017至2023年，上海全市70平方米以下的刚需户型成交占比逐年下跌。70-90平方米的产品是市场需求的主力，但产品仍偏刚需，成交占比呈下降趋势。而市场改善的主力是90-100、100-120平方米，占比逐年上升；而市场上120-140平、140-180平的再次改善需求比例基本稳定，但仍有上涨趋势。

2017至2023年上海分面积段“新房+二手房”成交套数占当年总成交套数的比例

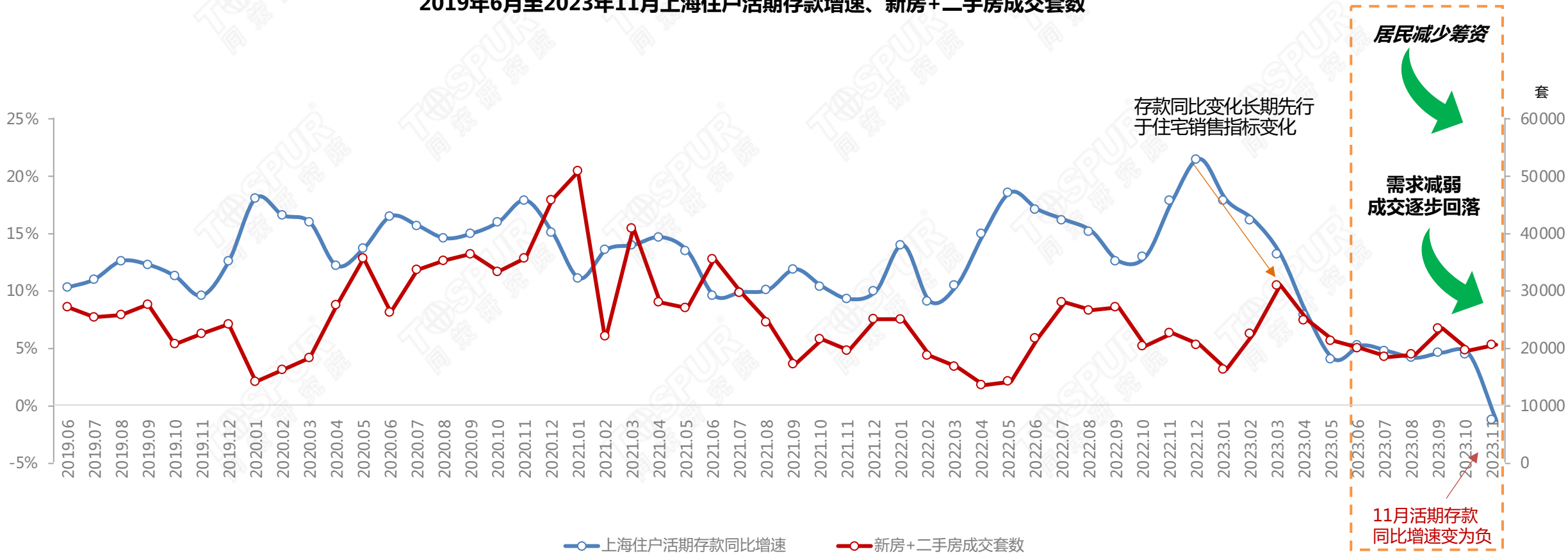
面积段/平米	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	走势
50以下	16.5%	15.3%	15.5%	14.5%	14.6%	12.0%	10.6%	
50(含)至70	21.1%	20.6%	22.1%	20.1%	18.8%	15.5%	16.6%	
70(含)至90	23.9%	25.6%	25.6%	24.5%	24.1%	22.1%	22.1%	
90(含)至100	10.4%	11.2%	11.8%	13.5%	15.5%	17.6%	17.9%	
100(含)至120	10.4%	10.6%	9.5%	9.9%	10.1%	14.9%	16.6%	
120(含)至140	8.0%	8.1%	8.0%	8.9%	8.6%	9.0%	8.1%	
140(含)至180	4.8%	4.8%	4.4%	4.8%	4.8%	5.8%	5.4%	
180(含)至250	2.8%	2.3%	2.1%	2.3%	2.1%	2.1%	1.9%	
250以上	2.0%	1.5%	1.1%	1.5%	1.4%	1.1%	0.7%	

数据来源：dataIn，同策研究院

住宅市场：住户活期存款同比增速持续回落影响上海楼市购买力

2023年住户活期存款同比增速持续回落，短期内上海楼市购买力将走弱。上海住户活期存款同比增速长期领先于住宅（新房+二手房）销售3-4个月，结合实际来看购房者群从资金筹集至成交周期一般也在3-4个月左右，若未成交存款就会流向理财投资等。因此，根据上海住户活期存款同比增速走势，**市场下行趋势已显，向后推3-4个月，2024年1季度甚至2季度上海楼市购买力将走弱**

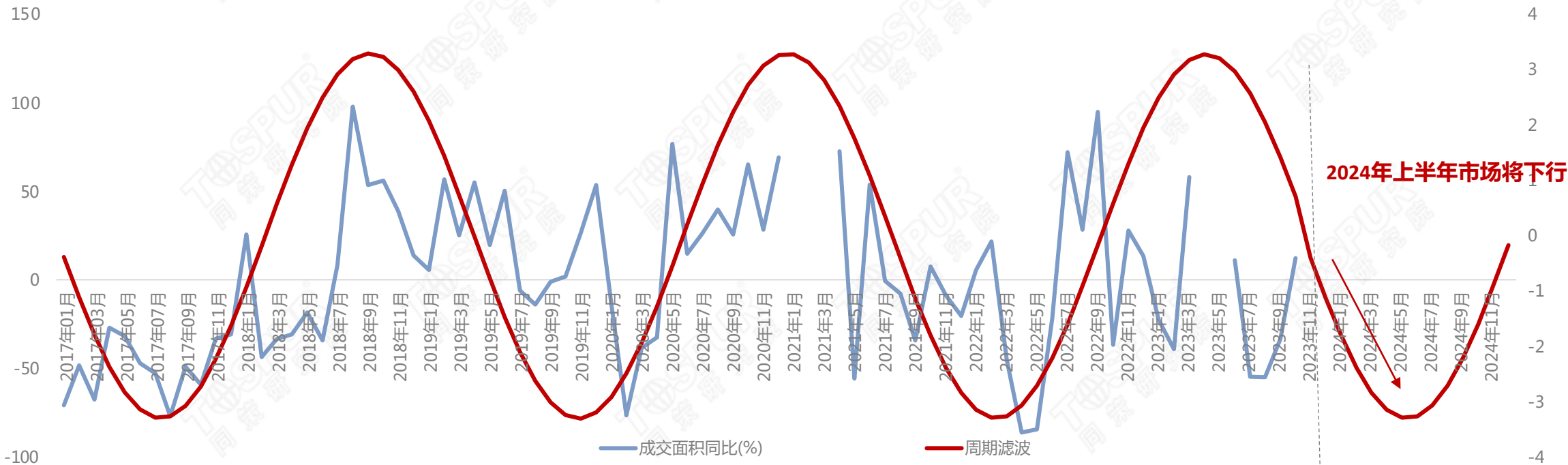
2019年6月至2023年11月上海住户活期存款增速、新房+二手房成交套数



住宅市场：2024年年中市场将进入底部盘整阶段

2024年上半年市场将进入下行阶段，年中市场将进入底部盘整阶段。2023年下半年两轮政策本质并未激发购房需求，同时市场热度分化格局短期内仍将持续。随着政策边际效应递减导致的观望情绪加重，叠加年底各开发商为冲量开启分销等策略造成市场竞争加剧，**未来短期内市场将进入底部，明年2季度若出台相关政策有效释放新的购买力下半年将逐步企稳**

上海房地产市场趋势预判



数据来源：dataIn，同策研究院

住宅市场：2024年上海商品住宅成交量将出现明显下降

上海商品住宅成交量主要由住房的潜在供应量(选取涉宅用地的规划建筑面积)和货币环境(选取M2同比增速)决定，根据模型预判，2024年上海商品住宅成交量在756-855万平米之间，同比2023年下跌6.7%-17.5%

上海商品住宅成交量预测模型

- 上海商品住宅成交量主要由住房的潜在供应量(选取住宅用地规划建筑面积:residential_land)和货币环境(选取M2增速:M2)决定
- 模型选取2016-2023年3季度的季度数据进行建模

模型摘要

模型	R	R 方	调整后 R 方	标准估算的误差
1	.828 ^a	.685	.664	49.66539

a. 预测变量: (常量), LAGS(residential_land,3), LAGS(M2,1)

ANOVA^a

模型		平方和	自由度	均方	F	显著性
1	回归	161099.177	2	80549.588	32.655	.000 ^b
	残差	73999.532	30	2466.651		
	总计	235098.709	32			

a. 因变量: house_area

b. 预测变量: (常量), LAGS(residential_land,3), LAGS(M2,1)

系数^a

模型		未标准化系数		标准化系数	t	显著性
		B	标准错误	Beta		
1	(常量)	-158.449	53.770		-2.947	.006
	LAGS(M2,1)	31.842	5.146	.634	6.188	.000
	LAGS(residential_land,3)	.226	.046	.505	4.925	.000

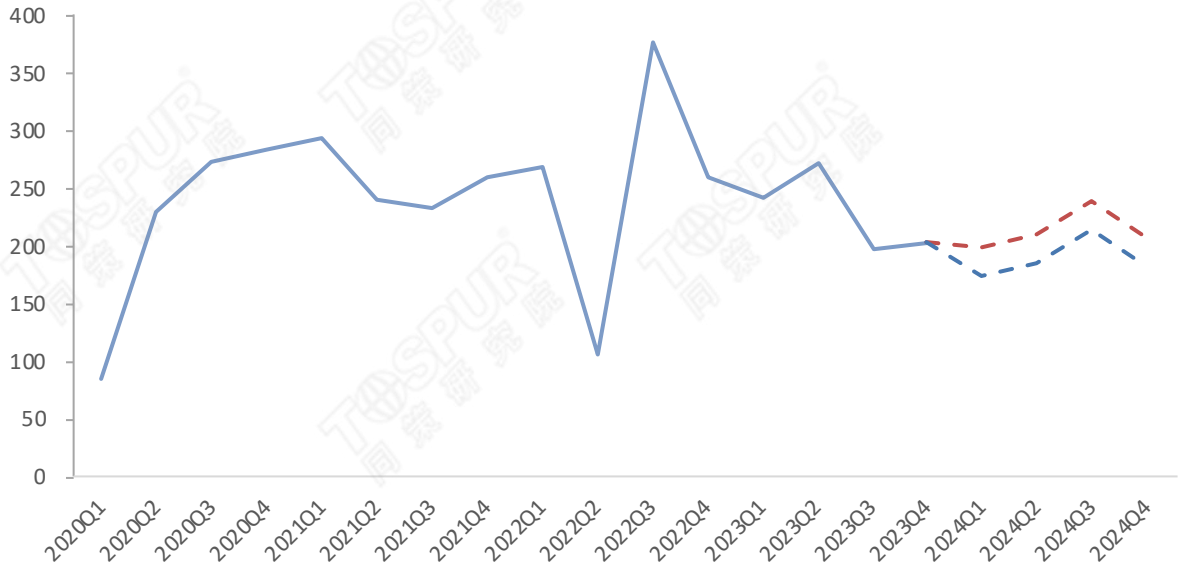
a. 因变量: house_area

模型整体显著，系数及整体模型具有统计学意义 (p<0.05)

2024年上海商品住宅成交量趋势预测

- 参考2022-2023年土拍季度成交平均值，2024年1季度土地成交240万平米
- 参考M2同比增速=全国实际GDP增速+CPI增速+4%的调整值，带入2024年GDP增速4.5%-5.3%（参考世界银行和中科院预测值），CPI增速0.4%（参考2023年前三季度同比增速），2024年M2增速约为8.9%-9.7%
- 2024年全年商品住宅成交量在756-855万平米之间

万平米

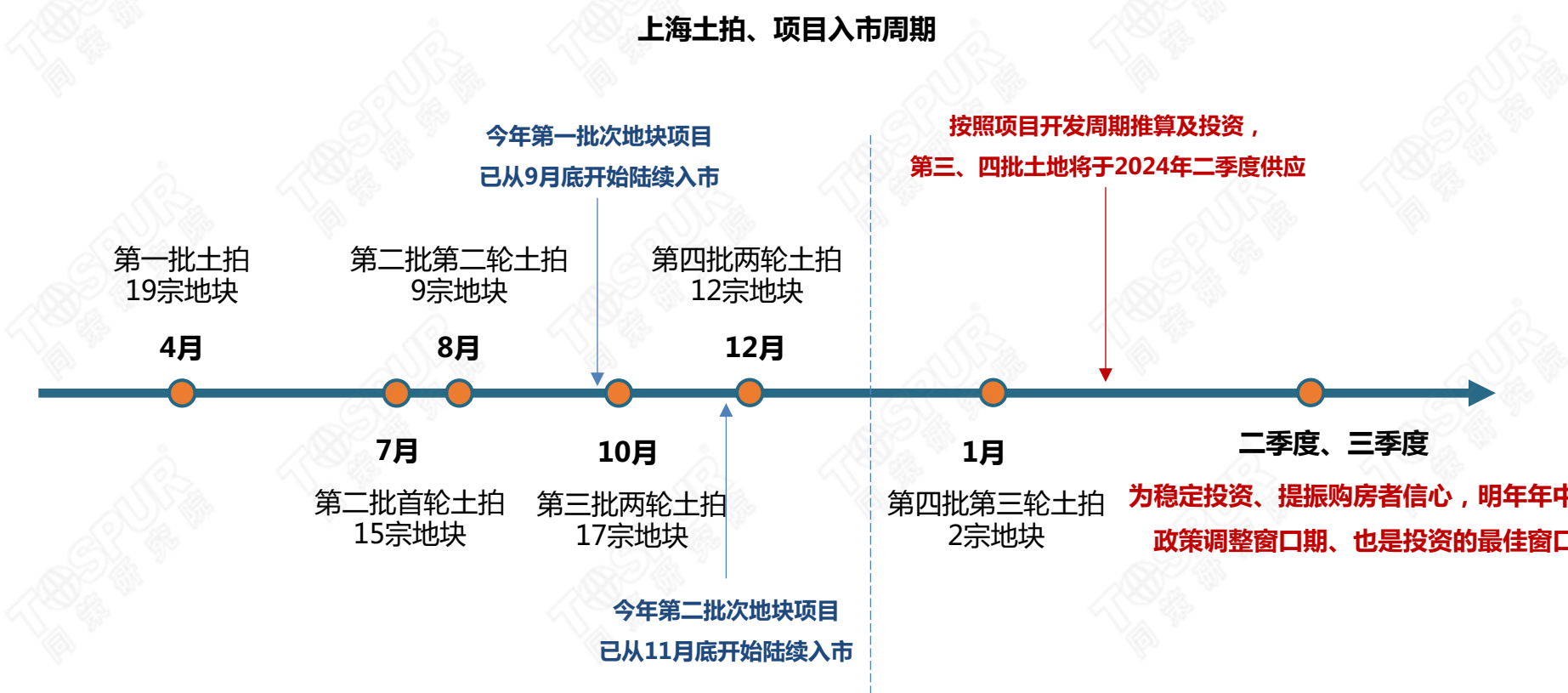


——商品住宅成交面积 - - - 情况一GDP增速5.3% - - - 情况二GDP增速4.5%

数据来源：dataIn，同策研究院

房企端：2024年年中是投资的最佳窗口期

2023年土地供应放缓而新房持续高频推盘，叠加今年1批次多宗成交地块项目已入市，当前潜在库存量不高，短期内商品住宅市场供应或缩量。同时，年底房企降价跑量吸引以价格主导的购房需求集中释放，**2024年上半年新房市场将面临较大竞争压力。**根据市场波动规律，考虑到政府为维持投资，**2024年年中将是房企入市投资的最佳窗口期**



截止2023年底，一批次成交地块已有**15**个项目上市
二批次成交地块已有**11**个项目上市

房企端：精细化的客群研究将是未来房企发展的重要一环

当前我国房地产市场供求关系变化，结合下半年新政也较难刺激新的购房需求的市场现状，未来上海市场乃至全国市场的竞争激烈，房企从前期投资到后期营销销售均面临较大压力。因此，精细化的客群研究将是未来房企发展的重要一环。一方面，**在市场周期的不同阶段客群需求会发生变化，早前粗放式的客群研究不再符合市场下行阶段的需求**，另一方面精细化的客群研究可以根据客群需求灵活调整项目站位、销售计划等一系列策略，增加项目竞争力

房企困局

精细化的客群研究

房企可通过精细化的客研解决当前困境

1

拿地

- 1. 现有拿地价值研判多从区位、配套等考虑，而未系统地从需求端如客群池、潜在量及其购买力考虑拿地价值

客群画像/客群购买力

2

产品

- 1. 房企当前产品定位多从市场竞争项目入手，进行户型互配，而忽略客群需求
- 2. 当区域内缺乏可比项目，房企就会陷入迷茫

客群偏好及敏感点

3

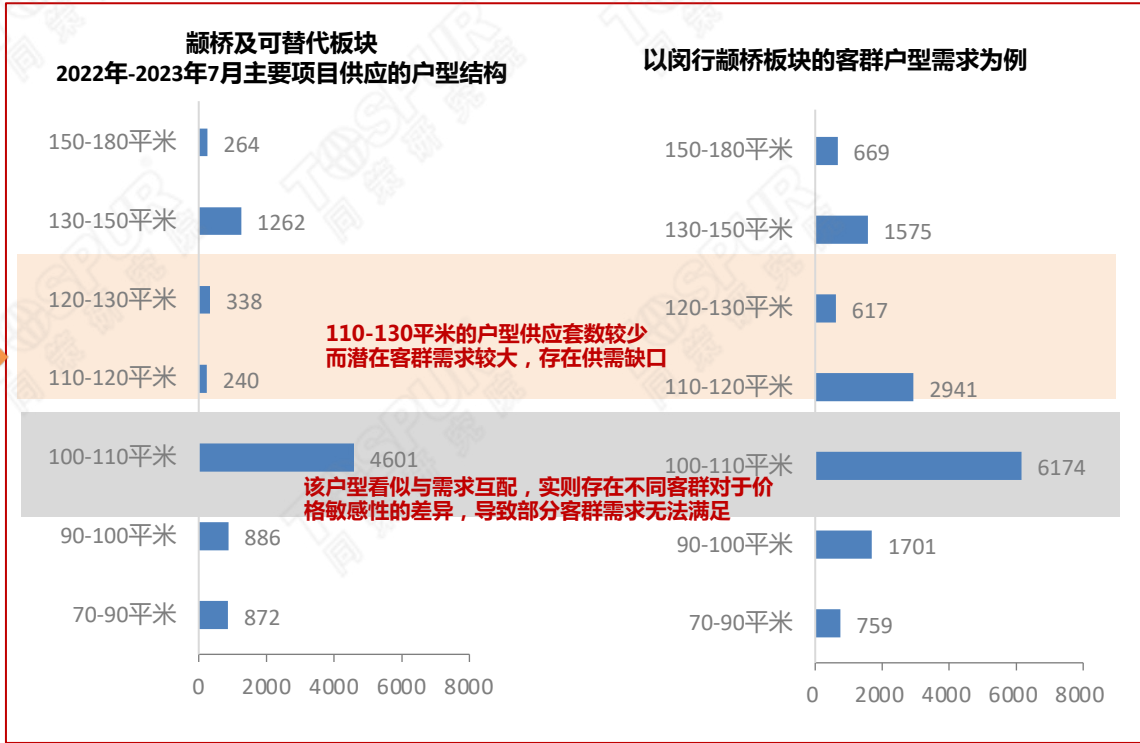
销售

- 1. 当前项目营销投放多为在周边区域投放而非精准定位客户
- 2. 从购房认知到购房行为的关联需要对购房者决策流程清晰，而目前房企研究数据较少

客群来源
客群购房决策过程

以闵行颛桥板块的潜在客群户型需求为例

根据同策研究院在颛桥板块调研的261个客户有效问卷的分析，进行客群分类、客群画像、市场容量等体系化、精细化的客研分析后，得到颛桥板块客群的户型需求



数据来源：dataIn，同策研究院

房企端：非住宅市场投资可有效对冲住宅市场的周期波动

随着上海进入存量时代，自持类资产的投资与运营可有效对冲住宅市场的周期波动。一是受住宅市场下行影响，自持类资产的价格也将受到一定影响，是投资低位进入的窗口期；二是一线城市的自持类资产仍是核心资产，目标客群的体量较大、平均空置率较低，同时大宗交易活跃度较高利于后续退出

上海自持类资产体量及空置率

以上海租赁住房为例

2022年既存购物中心
建面**2**万平米以上**361**家

2023年拟新开购物中心
建面**3**万平米以上**45**家

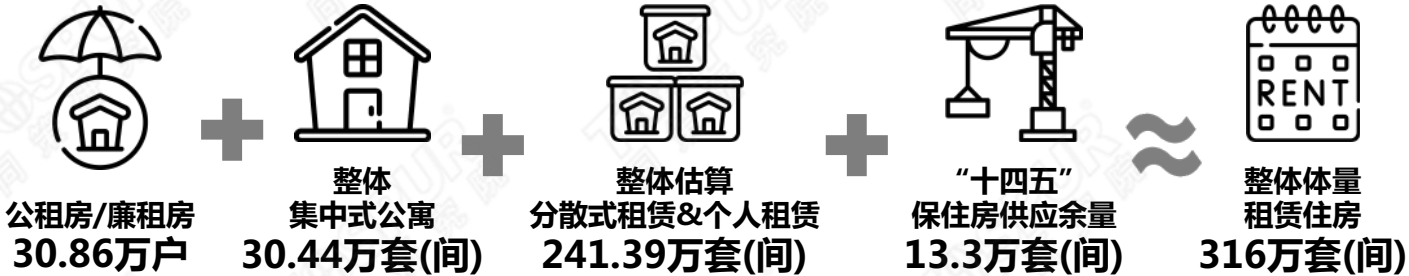
2023年上半年
购物中心空置率
9.4%

2023年甲级写字楼总体量
1678万平米

2024年预计新增供应量
135万平米

2023年甲级写字楼空置率
20%

- 目前上海城镇约有**290万户**的租赁家庭，每年创造总计约**900亿左右**的租金价值。
- 结合“十四五”规划推测，截至2025年，上海整体租赁住房体量在316万套(间)左右，其中集中式公寓约为30.44万套(间)



2022年上海总资产5000亿以上城投平台情况
城投公司手上也拥有大量各类存量资产

城投级别	地域	主体名称	总资产(亿)	资产负债率	存量债券(只)	存量债券(亿)
省级	上海	上海城投(集团)有限公司	7663.21	50.87%	7	64.70
省级	上海	上海久事(集团)有限公司	6822.19	25.71%	3	100.00

(机构)

分散式租赁&个人租赁
目前在租数量
234.79万套(间)

+

月度平均租赁住房
整租&合租挂牌量
6.60万套(间)

“十四五”保租房
计划供应总量
40万套(间)

-

“十四五”保租房
已供应部分
26.7万套(间)

数据来源：上海购物中心协会、赢商大数据，高力国际，同策研究院



THANK YOU.

让置业体验更美好

TSPUR 同策 | **TSPUR** 同策研究院



更多免费行业报告

并购家

www.ipoipo.cn