

XINHENG INFORMATION

信 / 衡 / 资 / 讯

第三期

2021
总第47期

每一季都伴随在您的身边

信
至衡
上致
远

Honesty is the best policy
Perseverance goes
a long way

买房应该成为刚需吗？

本季度房地产有关政策概览

房地产指数

一手房市场成交情况

二手房市场成交情况

土地出让概况

波澜壮阔，气壮山河

学党史强信念跟党走

我公司支部荣获表彰

以史为鉴，开创未来

地址：上海市黄浦区中华路1600号9楼

邮政编码：200021

电话：021-63301750

传真：021-63301449

网址：www.xinheng.sh.cn

电子邮箱：xinheng@xinheng.sh.cn

Address: 9th Floor, No 1600, ZhongHua Rd,
Shanghai P.R.China

Postal Code: 200021

Tel: 021-63301750

Fax: 021-63301449

Web site: www.xinheng.sh.cn

E-mail: xinheng@xinheng.sh.cn

上海信衡房地产估价有限公司

Contents

02 观点推送 OPINION PUSH

买房应该成为刚需吗？

04 政策法规 POLICIES AND REGULATIONS

本季度房地产有关政策概览

08 市场信息 MARKET INFORMATION

房地产指数
一手房市场成交情况
二手房市场成交情况
土地出让概况

34 公司新闻 COMPANY NEWS

1. 波澜壮阔，气壮山河
2. 学党史强信念跟党走
3. 我公司支部荣获表彰
4. 以史为鉴，开创未来

信
至
上
衡
致
远



买房应该成为刚需吗？

——引自《邵恒头条》

因为疫情这段特殊时期，让很多人的生活方式都发生了一些变化。其中有一个特别显著的变化就是：很多原本必须到现场完成的事，全都转移到了线上进行。这点相信你也感受到了。

我看到一条消息，上海、北京、深圳、长沙、苏州等一、二线城市最近VR看房客户端的访问量大幅上涨。用户只要点点鼠标，就可以360度看遍房间每个角落，和在现场看房的体验很接近。

你看，就算足不出户，也不耽误大家买房的热情。

在老百姓的观念中，买房属于一种刚性需求。成家立业，首先考虑的就是要买套房子。问题来了：“买房是刚需”这个观念是怎么形成的呢？

我最近在《经济学人》上看到了一组重磅专题报道，对这个问题给出了解答。这组报道一共有七篇文章，对西方国家的房地产市场现状进行了深度反思。

报道里提出一个很有意思的观点：买房这件事，是几十年前发达国家推出的一系列倾向性住房政策的结果。也就是说在西方国家，买房是一种被刻意宣传出来的需求。

为什么西方国家的政府要鼓励民众买房呢？目的很简单，为了拉动经济。从短期来看，也确实起到了效果。

可如今，西方社会意识到，提高住房自有率成了很多经济和社会问题的根源。正是它，造成房价不断上涨，加剧了社会不平等，还诱发了金融危机。

《经济学人》甚至抛出一个结论：单纯地鼓励买房让西方发达国家经历了一场长期的、严重的经济失败。未来全球房地产市场的发展，需要新的思路。

在今天的《邵恒头条》中，我就来跟你分享一下这篇文章的内容。

那西方国家是从什么时候开始鼓励民众买房的呢？从二战结束后开始的。

在那之前的20世纪中叶，美国的居民住房自有率只有45%，而英国更低，只有30%。对民众来说，住的房子是不是自己所有，并没有那么重要。在这之前，西方富裕国家的房价也一直保持着长期稳定。

不过二战之后，这个局面改变了。

许多发达国家的政府决定提升住房自有率，一方面是为了更好地建设国家，唤起公民的“主人翁意识”，另一方面也是为了拉动经济。

于是，他们就推出了一系列刺激政策。

就拿美国来说。美国的退伍军人管理局从20世纪40年代中期开始，就面向退伍军人发放极其优惠的抵押贷款，买房子不需要首付。

加拿大也在1944年通过了国家住房法案，提供各种房贷优惠政策。

而1950年，日本也成立了政府住房贷款公司，为民众提供低利息的抵押贷款。

从那时候起直到2000年，在这半个世纪的时间里，很多民众用抵押贷款的方式购买了属于自己的第一套房子。

从数据上看，抵押贷款在发达国家GDP中所占的比重上涨了一倍多。住房自有率也开始大幅攀升，美国和英国的住房自有率，双双提升到了70%。与此同时，“租房不如买房”也慢慢地在民众的观念里扎根。买房，变成了一种非常主流的选择。

你可能觉着：听起来没啥毛病啊，这些发达国家的政府和老百姓不都得了实惠吗？没那么简单。

在提高了住房自有率之后，房地产市场的供求矛盾也变得突出了。全球人口越来越多，可能用于建设新住宅的土地供应量是有限的，尤其在资源聚集的大城市，比如纽约、旧金山，更是没那么多房子可以建。带来的结果就是：房价开始飞涨。

在过去的70年里，全球房价平均上涨了四倍多。在许多国家，房价的上涨速度远远超过了居民收入的增长速度。

买房不光是为了居住，还变成了资产增值的途径。买了房的人希望房价不停上涨，可买不起房的人只能看着房价叹气，这无形中也加剧了社会不平等。

我在文章中还看到一个数据：1990年，当时美国的婴儿潮一代30多岁，他们拥有的房产占到美国全部房产的三分之一。可是到了2019年，美国的千禧一代同样是人到中年，你猜猜他们拥有的房产占多少呢？答案是：只占全美国的4%。

你也知道，近年来在西方国家民粹主义有抬头的趋势，而《经济学人》认为，住房引发的社会矛盾就起到了火上浇油的作用。

不光是这样，过于宽松的信贷政策还产生了大量次级贷款，催生了房地产泡沫。后果呢？你肯定也知道，2008年的那场金融危机，不就是由美国的次贷危机引发的吗？

所以如今西方开始进行反思了。可问题是，买房的观念早已经深入人心，到现在这个阶段还能怎么办呢？难道再出政策，鼓励民众不买房子吗？

这当然不现实。

《经济学人》给出的建议是，各国政府要做的不是限制老百姓买房，而是让买房不再成为实现安居的唯一路径。要实现这个目标，必须想办法有效降低居住成本。

怎么降低呢？有一些措施你肯定能想得到，比如推动住宅用地开发，增加供给；多建造保障性住房，让低收入群体有地方住；还有，通过房产税提高购房人持有房屋的成本，削弱房产的投资属性，避免投机。

可光这样还不够，文章还提到了一点解决方案：应该让租房重新成为一种更舒适的选择，让租房不比买房差。

你可能好奇，这真有可能实现吗？要知道，很多人之所以会觉得租房不如买房，就是因为租房不够稳定，租户总是担心被房东撵走，而且租金也会不断上涨。

在这方面，德国倒是做了个很好的示范。

德国有一套成熟的房屋租赁体系，首先他们鼓励长期租赁，租约非常长。一般在英美等国，租约也就2-3年，但德国的平均租约都在10年以上。相关法规也保障了租户的权益。比如，租房者与房东签订租约后，租金不能任意提升，只能每3年做一次调整。而且在租约期内，房东不能任意将房子收回。

此外，德国还有一个全国性的租户协会，成员多达300万人。协会可以帮租户跟房东去讨价还价，

还能提供免费的法律咨询援助。这些措施，都保证了在德国租房也能有很好的居住体验。

效果怎么样呢？从数据上看，德国的房价虽然也在涨，但住房自有率长期保持在50%左右，首都柏林的住房自有率更是不到20%。

德国还有一种很独特的住房形式叫“共建房”，也是另外一种解决方案。共建房是指一群人自发性地共同成立一个组织，向银行借贷之后和政府买地，自己找建筑师盖房子。整座大楼的设计、装修、物业，都由全体住户共同投票决定。

在房子盖成之后，所有共建人都会成为租户，每个月付房租用来缴纳贷款。等银行贷款还清之后，那租户每个月只需要付基本的水电费就行了。

这种共建房的租户并没有房屋的所有权，但是他们也能安心住上一辈子，甚至还能将房子留给下一代。据统计，在德国，有33%的住房都是以这种共建房的形式运作的，这也能降低房屋自有率。

除了这些之外，我注意到，近些年还出现了一个新趋势叫“共居”，也就是租户之间通过共享空间，进一步降低居住成本。共享什么呢？共享办公空间，共享厨房和洗衣设备，共享健身房和屋顶露台等等。

现在已经有企业瞄准了这一块。在国际上比较知名的，是新加坡的一家创业公司，叫Hmlet。他们不光在新加坡站稳了脚跟，还成功打入了澳大利亚的住房市场。

Hmlet的经营模式很简单。他们先从私人业主那里租到房屋，再重新装修改造，建立一个共居社区，里面各种设施非常齐备，租户能拎包入住。每个共居社区都会有专门的社区经理运营维护，租户之间的联系也很紧密，经常组织各种活动。

我看到报道，去年三月，Hmlet在悉尼推出了两个共享居住社区，从窗户望出去就能看到CBD区域，在当地很受欢迎。

在今天的《邵恒头条》中，我跟你分享了《经济学人》对西方发达国家过去半个多世纪的住房政策进行的回顾。

文章把提高住房自有率看成是一场经济失败，认为从长期看，盲目鼓励买房不但抬高了房价，加剧了社会矛盾，还为金融体系带来了系统性风险。

读完了文章之后，我的感受是：如今无论在哪个国家，在大城市里买套房子，都挺不容易的。买房本身倒还不是问题，问题在于买房一旦成了刚需，就成了人人要争先实现的目标。到这一步就值得警惕了。

毕竟，对个人来说房贷是一笔沉重的经济负担，而对整个国家来说，让居民都背上房贷，也是件挺有风险的事。

而一个理想的社会，我认为应该实现“居者有其屋”。这句话背后的含义是，你可以好好地在一个地方安顿下来，但你不用非得把它买下来。

本季度房地产有关政策概览

时间	政策	主要内容
4月20日	上海市房管局发布《上海市租赁住房房源核验业务规则》。	自2021年6月1日起，全市发布的出租房源信息均应标识房源核验码另外，《规则》明确房源核验渠道分为三条。通过住房租赁服务机构出租房屋的，可委托房地产经纪机构或住房租赁经营机构办理房源核验。自行出租房屋的出租人，可登录租赁平台实名注册，输入房屋权属证明编号等信息，进行房源核验。 租赁平台的房源核验功能，逐步对接上海“一网通办”（随申办）平台，实现不见面办理。 若不具备系统核验条件，出租人可持相关材料至房屋所在地的区房地产交易中心（区住房租赁服务中心）办理核验。发布住房租赁信息之前需取得房源核验码。
4月23日	上海房管局发布了《上海市房屋管理局2020年工作总结和2021年工作计划》。	《计划》明确，牢牢坚持“房住不炒”定位，严格执行住房限购和差别化住房信贷政策，加强商品住房销售管理。 加大市场监管力度，开展市场秩序专项整治工作，严肃查处各类违法违规行。强化监测预警和舆情引导，注重风险防范。大力发展租赁住房，形成供应租赁住房约5.3万套，其中公共租赁房0.8万套，支持建设职工宿舍4万张床位，其中公租房拆套使用提供1万张床位，积极推进集体建设用地建租赁房试点。
4月30日	住房和城乡建设部近日召开保障性租赁住房工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、福州、南宁6城市政府参加。	会议强调，人口流入多、房价较高的城市，要科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，落实年度建设计划，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给。 积极利用集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设和改建保障性租赁住房 ，坚持小户型、低租金，尽最大努力帮助新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体缓解住房困难。
6月18日	国务院常务会议指出：确定加快发展保障性租赁住房的政策，缓解新市民、青年人等群体住房困难。	会议明确，从10月1日起， 住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法，按照5%征收率减按1.5%缴纳增值税； 对企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房，减按4%税率征收房产税。

6月19日	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、国家网信办、银保监会六部门联合发布《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》的通知。	《意见》针对从事转租经营的轻资产住房租赁企业，明确了七方面监管措施，包含加强从业管理；规范住房租赁经营行为；开展住房租赁资金监管；禁止套取使用住房租赁消费贷款； 合理调控住房租金水平；妥善化解住房租赁矛盾纠纷以及落实城市政府主体责任。
7月2日	国务院办公厅印发了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确保障性租赁住房基础制度和支持政策。	“进一步完善土地支持政策”涉及领域涵盖集体土地、企事业单位用地、产业园区用地、住宅用地以及闲置和低效利用的非居住存量房屋五方面。其中关于住宅用地以及闲置和低效利用的非居住存量房屋具体内容如下： 1. 提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例 ；以出让或租赁方式供应的保障租赁住房用地，可将租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。 2. 对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房； 用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。
7月22日	中共中央政治局常委、国务院副总理韩正出席加快发展保障性租赁住房 and 进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议并讲话。	韩正指出，要高度重视房地产工作中的新情况新问题， 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。 城市政府要切实落实主体责任，不断完善和用好政策工具箱。要牢牢抓住房地产金融这个关键，严格房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理。要加快完善“稳地价”工作机制，优化土地竞拍规则，建立有效的企业购地资金审查制度。 要持续规范房地产市场秩序，切实管好中介等市场机构，坚决查处市场乱象。
7月23日	住房和城乡建设部等8部门发布关于持续整治规范房地产市场秩序的通知。	力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转 ；违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。 整治重点包括：发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；挪用交易监管资金；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非

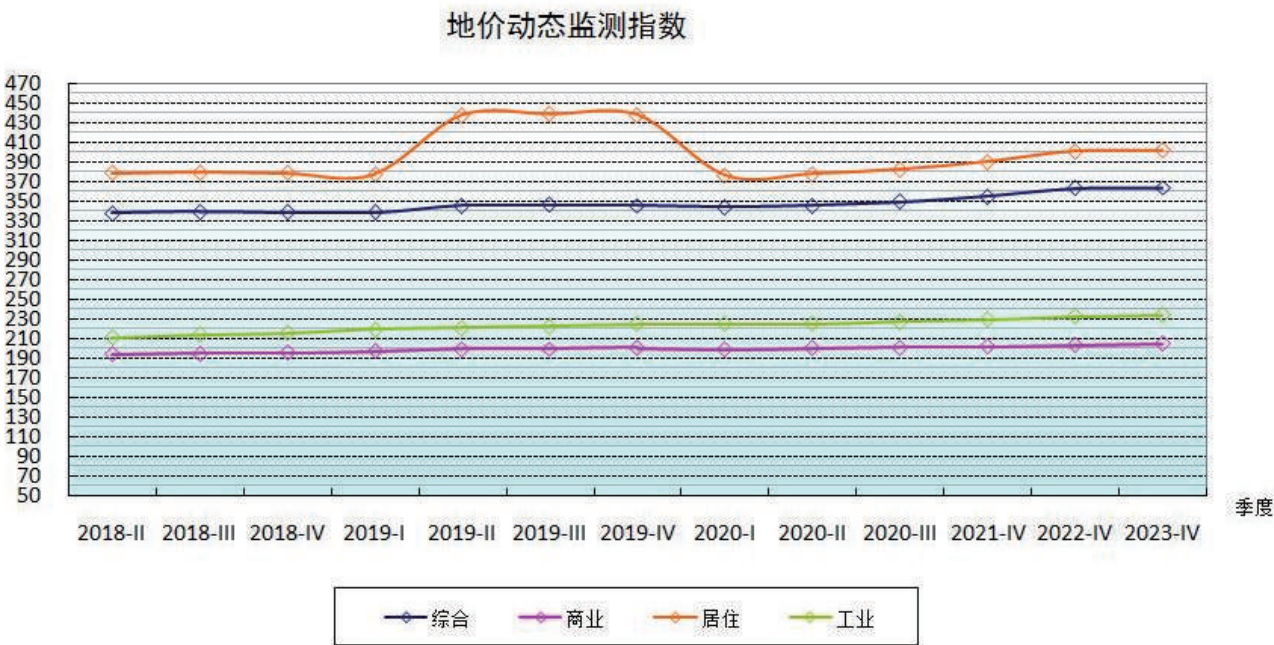
		个人住房贷款用于购房。
7月23日	上海楼市调控又推出两项政策。	1. 上调房贷利率 ，首套房利率调至5%，二套房利率调至5.7%； 2. 赠与住房纳入限购政策 ，5年内仍记入赠与人拥有住房套数，受赠人应符合国家和上海住房限购政策。 两项新规均于7月24日起施行。
7月30日	中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。	会议要求，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。 加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。

上海2021年1-7月楼市调控新政概况	
时间	政策要点
2021年1月	离婚三年内按离婚前套数计算； 法拍房纳入限购范围； 只对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款； 对2020年6月以来的贷款进行全面自查； 增值税征免年限由2年调整到5年；
2021年2月	新房摇号全部采用积分制
2021年3月	对按照优先购房政策购买的新房限售5年； 首批次项目集中取证；
2021年4月	二批次项目集中取证； 购买二手房时需在网上签前查询限购资格； 土拍竞价方式调整；
2021年5月	已取得产证、已网签备案、已入围新房摇号资格的均认定为购房套数；
2021年6月	首批集中供地出让
2021年7月	二手房挂牌价核验； 加强住房赠与管理； 提高首套及二套房贷利率；



房地产指数

地价指数



注：以 2008 年一季度的价格水平为基数 100

2021 年第二季度，中国城市地价动态监测网公布的上海市地价水平分别为综合 29692 元 / 平方米，商业 46773 元 / 平方米，居住 54893 元 / 平方米，工业 2846 元 / 平方米（均为地面地价）。本季度四类用地与上一季度基本持平。

一手房市场成交情况

成交面积

公寓

二季度，除个别区县，房地产市场出现小幅下跌态势，在“沪十条”正式落地后，“积分新政”效应正逐步显现。较上一季度，整体上海一手商品住宅成交量环比下跌幅度约 16.25%。季度内，宝山区涨幅最大，环比上涨近 67.15%，且以成交总面积 39 万平方米，占全市成交面积排名之首（图 1）。全市仅四个新楼盘成交面积破 5.5 万平方米，其中宝山区占了三个名额，分别为：大华公园城市 Pro、大华朗香公园里与大华锦绣四季楼盘，另外，浦东新区临港新城板块的万达钻石湾也表现良好。

别墅

二季度，全市一手别墅类房地产成交量下跌幅度较大，环比下跌幅度近 32.62%，成交面积较上一季度相比减少约 9.17 万平方米。有成交的各区县成交面积增减不一，季度内，松江区成交面积最高，约 5.9 万平方米（图 2），但相比上季度，环比下跌近 22.4%。本季度全市仅四个新楼盘成交面积破 1 万平方米，分别为：杨浦新江湾城板块的信达泰禾·上海院子、松江佘山板块的国贸佘山原墅、崇明陈家镇板块的东滩云墅以及松江泗泾板块的金地西郊风华。

商铺

二季度，除个别区县，全市一手商业类房地产成交面积出现大幅上涨，涨幅超 49.3%。浦东新区以约 0.06 万平方米的微弱优势超越闵行区，夺得本季度全市成交面积排名之首，成交面积近 5.66 万平方米，涨幅达 76.8%（图 3）。主要归功于区域内花木板块的香梅花园（一期）楼盘，成交面积近 1.1 万平方米。另外，闵行浦江板块的浦江驿优商务广场、嘉定江桥板块的慧创国际以及闵行吴泾板块的吴泾锦绣广场也表现良好，成交面积均超 1 万平方米。

办公

二季度，与商业类房地产相似，全市一手办公类房地产成交量同样出现小幅上涨，涨幅近 28.0%，成交面积增加量约 6.1 万平方米。在有成交的各个区县中，各区县成交量增减不一，本季度内，闵行区涨幅最大，近 80.8%，且以 13.72 万平方米的成交量，稳居办公类房地产第一（图 4）。主要归功于区域内华漕板块的虹源盛世中心商业办公楼盘，成交面积近 7.7 万平方米，超闵行区办公类房地产总成交面积的一半。

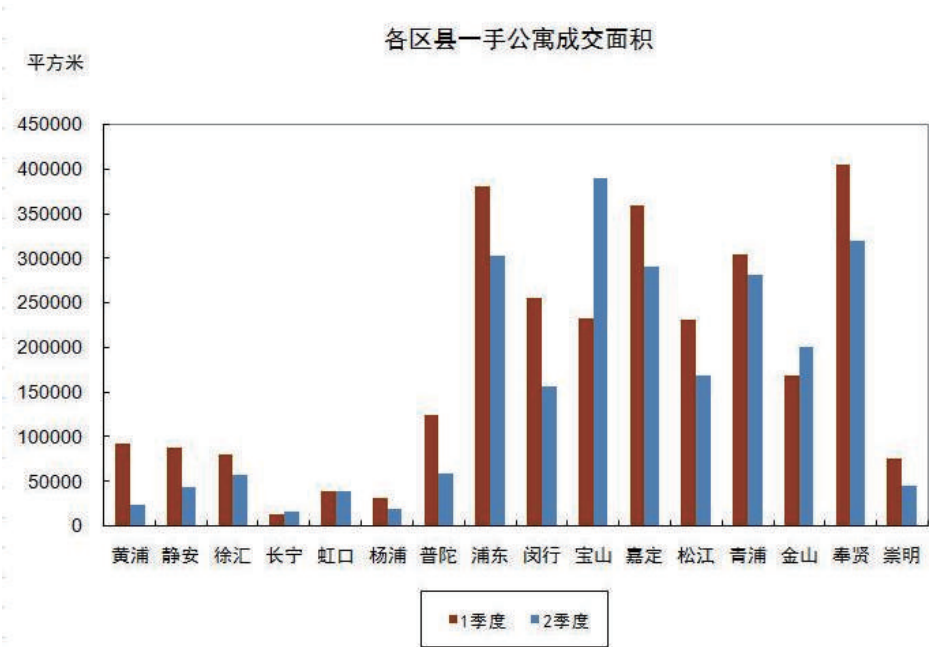


图 1

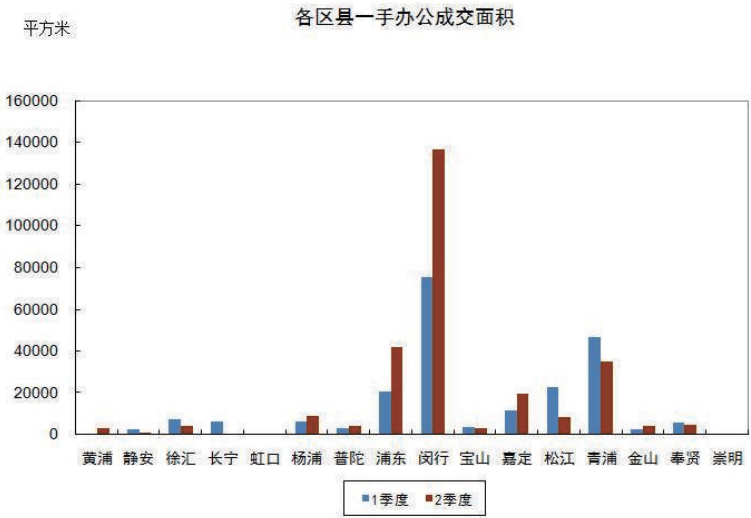


图 2

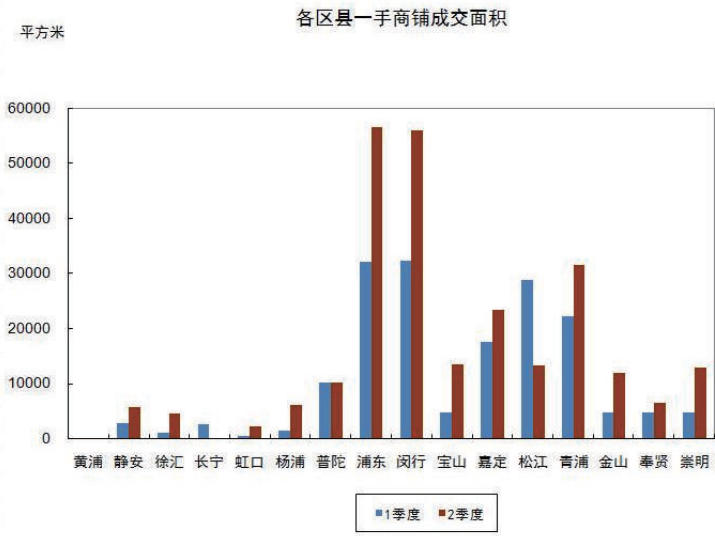


图 3

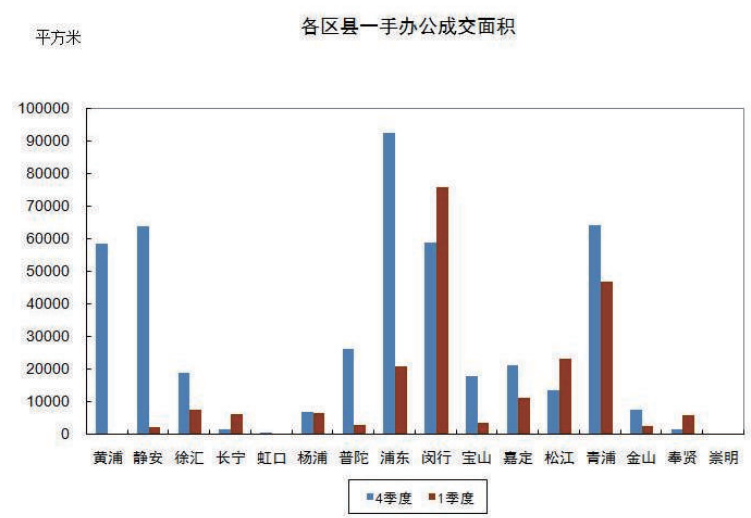


图 4

成交价格

公寓

二季度，全市一手公寓成交均价较上一季度小幅下跌，环比下跌约 8.6%，各区县成交价格出现不同程度的上下浮动（图 1）。本季度高端物业的成交价格排行榜前三位的分别是：静安南京西路板块的嘉天汇，单价 18.89 万元 / 平方米；黄浦区淮海中路板块的翠湖天地（五期），单价 17.29 万元 / 平方米；徐汇区徐汇中心板块的美都雅筑，单价 17.12 万元 / 平方米。

商铺

二季度，全市一手商铺成交均价较上一季度出现大幅震荡，市场整体均价环比上升约 15.35%。在有成交的区县中，各区县的成交均价增减不一（图 3），其中，虹口涨幅最为明显。从个别楼盘来看，本市各区县中位列一手成交商铺前三甲分别是：静安区不夜城板块的华侨城苏河湾，单价 11.97 万元 / 平方米；闵行区华漕板块的虹源盛世中心商业办公，单价 9.7 万元 / 平方米；虹口区四川北路板块的瑞虹新城天悦郡庭，单价 8.83 万元 / 平方米。

别墅

二季度，全市一手别墅成交均价与上一季度相比略有上涨，在有成交的区县中，各区县的成交均价增减不一（图 2）。季度内，一手别墅成交均价的前三位分别为：黄浦区老西门板块的露香园别墅，单价 21.42 万元 / 平方米；松江区佘山板块的佘山月湖山庄，单价 18.54 万元 / 平方米；闵行区金虹桥板块的古北壹号，单价 15 万元 / 平方米。

办公

二季度，全市一手办公楼成交均价较上一季度小幅上涨，市场整体均价环比上升约 21.85%。在有成交的区县中，各区县的成交均价增减不一（图 4）。本季度一手办公楼成交均价排名前三甲的楼盘分别是，黄浦区黄浦滨江板块的绿地海珀外滩，单价 8.8 万元 / 平方米；闵行区华漕板块的虹源盛世中心商业办公，单价 7.5 万元 / 平方米；杨浦区东外滩板块的海尚大厦，单价 6.24 万元 / 平方米。

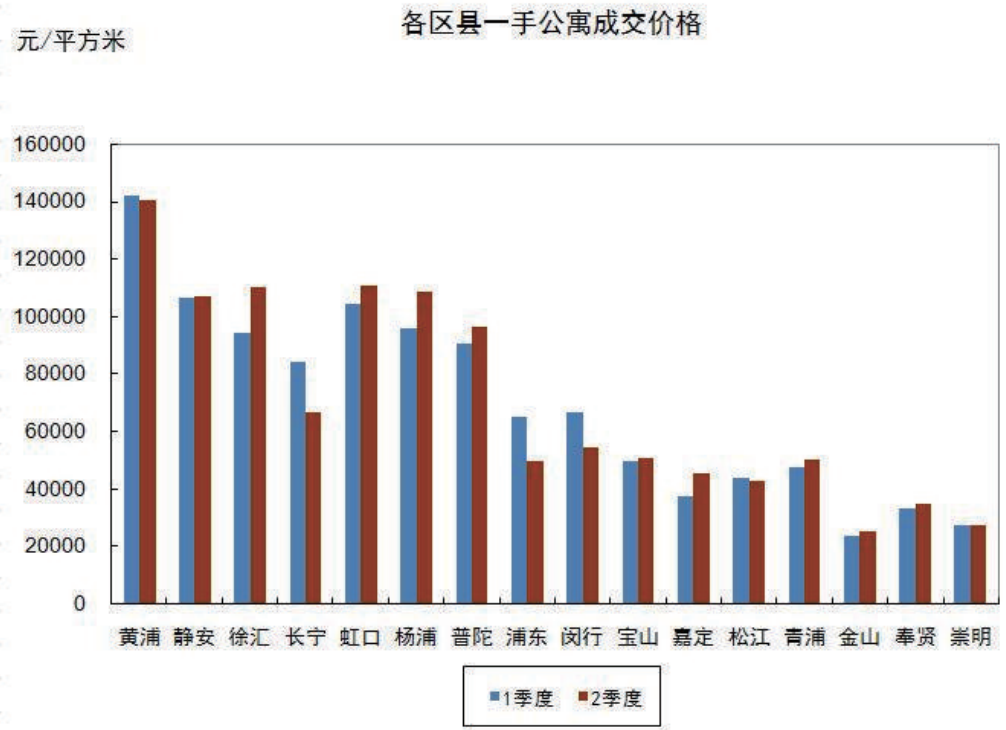


图 1

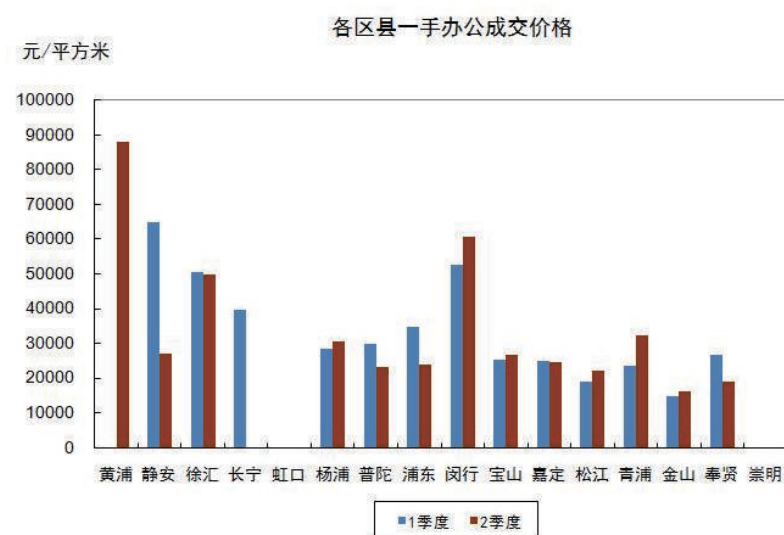


图 2

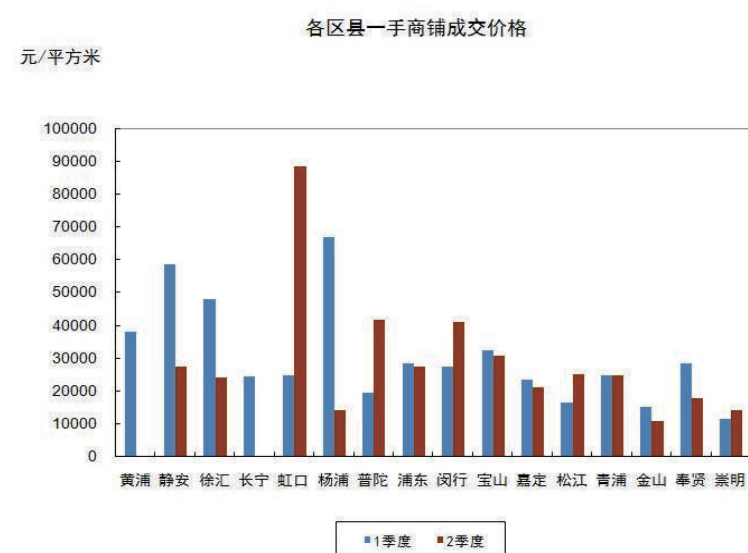


图 3

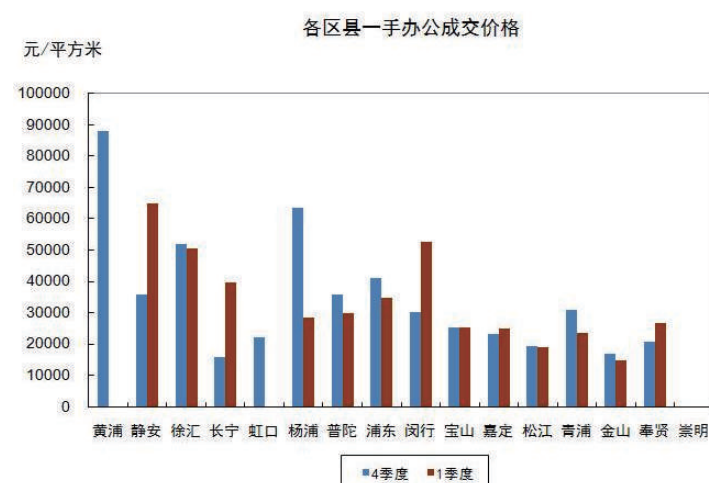


图 4

典型住宅楼盘成交情况

区域	板块	楼盘名称	环线	成交均价	最低单价	最高单价	最新开盘时间	房屋信息
宝山	罗泾	雍和府	郊环以外	31096	26777	39913	2020-10-23	非毛坯 89-110 m²
宝山	罗泾	中建阅澜山	郊环以外	37392	33656	48410	2020-9-2	非毛坯 81-134 m²
宝山	罗泾	红星 宝山天铂	郊环以外	37790	33697	40851	2021-6-7	非毛坯 71-89 m²
宝山	罗店	华润卓越玲珑悦府	郊环以外	42660	36647	52173	2021-5-31	非毛坯 112-125 m²
宝山	杨行	大华公园荟	外郊环间	45996	37486	59780	2021-4-27	毛坯 82-99 m²
宝山	杨行	四季都会·月城西	外郊环间	46804	37785	52243	2021-7-8	非毛坯 77-106 m²
宝山	罗店	建发·云锦湾	郊环以外	46883	38837	58684	2021-8-11	非毛坯 132-142 m²
宝山	顾村	大华锦绣四季	外郊环间	47004	41500	50500	2021-4-21	非毛坯 118-129 m²
宝山	顾村	上实海上菁英	外郊环间	47622	43546	50555	2021-6-10	非毛坯 86-97 m²
宝山	淞宝	上海长滩(三期)	外郊环间	53488	46342	64421	2020-12-1	非毛坯 97-260 m²
宝山	上大	大华朗香公园里	中外环间	56982	44440	64350	2021-7-14	非毛坯 97-130 m²
宝山	共康泗塘	大华公园城市Pro	中外环间	59597	45500	69600	2021-6-2	非毛坯 99-138 m²
宝山	淞南高境	上港星江湾	中外环间	72534	61453	79990	2020-12-14	非毛坯 89-149 m²
宝山	上大	经纬至臻豪庭	中外环间	56383	54920	57480	2020-12-22	毛坯 138-172 m²
宝山	罗店	中集金地美兰城二期	郊环以外	43157	28538	47103	2020-10-14	非毛坯 77-98 m²
崇明	崇明新城	金融街金悦府	郊环以外	26872	24662	34665	2021-1-23	毛坯 79-125 m²
崇明	陈家镇	光明墅	郊环以外	30980	26961	37930	2021-6-6	非毛坯 90-120 m²
崇明	崇明新城	泊岸华庭	郊环以外	27471	26660	33624	2020-10-13	毛坯 90-127 m²
奉贤	奉城	悦城华庭	外郊环间	25678	21948	28795	2021-5-25	毛坯 90-123 m²
奉贤	奉城	中海戈雅园	外郊环间	26411	22270	29242	2021-3-25	毛坯 98-122 m²
奉贤	奉城	大家美颂	郊环以外	26535	22808	29303	2021-1-23	非毛坯 51-68 m²
奉贤	青村	阳光城青溪水岸	外郊环间	29084	25600	33456	2021-6-5	非毛坯 90-130 m²

奉贤	金汇	禹洲天境雍锦府	外郊环间	31937	27665	35557	2021-7-10	毛坯 89-89 m²
奉贤	南桥新城	光语著	外郊环间	32865	28643	40490	2021-7-13	毛坯 84-90 m²
奉贤	金汇	禹洲天境璞悦	郊环以外	33338	29581	36444	2021-7-10	毛坯 89-89 m²
奉贤	庄行	东原璞阅	外郊环间	33962	25361	40917	2020-11-13	非毛坯 90-122 m²
奉贤	南桥新城	酩悦都会	郊环以外	34664	27790	43574	2020-12-10	毛坯 125-135 m²
奉贤	南桥新城	阳光城未来悦	外郊环间	35767	26600	40600	2021-6-4	非毛坯 72-95 m²
奉贤	青村	海月四季	外郊环间	37772	31452	49343	2021-7-14	毛坯 120-140 m²
奉贤	南桥新城	光明九胤	外郊环间	38049	33697	40851	2021-6-8	非毛坯 106-132 m²
奉贤	金汇	南桥金茂悦	外郊环间	38724	26482	50718	2021-5-27	毛坯 130-139 m²
奉贤	金汇	龙湖春江天越	郊环以外	39758	28372	46559	2021-1-17	毛坯 117-130 m²
奉贤	金汇	象屿滨江悦府	外郊环间	41309	29764	51833	2020-8-23	非毛坯 90-120 m²
奉贤	奉城	水榭兰亭	外郊环间	23882	22957	24789	2021-5-25	毛坯 90-123 m²
奉贤	金汇	天和尚海庭前	郊环以外	27237	21734	49000	2020-12-12	毛坯 130-130 m²
虹口	曲阳	融创青雲壹号	内环以内	104520	85579	122874	2021-7-12	非毛坯 101-177 m²
虹口	四川北路	中粮瑞虹海景壹号	内环以内	113700	88576	125176	2021-7-11	非毛坯 138-192 m²
虹口	北外滩	弘久新弘北外滩	内环以内	123431	106659	133549	2021-6-6	非毛坯 99-183 m²
黄浦	黄浦滨江	绿地海珀外滩	内环以内	141491	117072	145721	2020-3-24	非毛坯 180-285 m²
嘉定	嘉定北部	路劲海尚湾	郊环以外	28161	26724	29859	2020-8-31	非毛坯 82-109 m²
嘉定	安亭汽车城	奥园金地格林云尚	外郊环间	35539	31868	38031	2021-5-9	非毛坯 70-95 m²
嘉定	安亭汽车城	中骏·璟尚	外郊环间	37025	32840	39640	2021-6-8	非毛坯 86-110 m²
嘉定	安亭汽车城	万科西郊都会	外郊环间	39569	31854	50973	2021-6-10	非毛坯 81-120 m²
嘉定	安亭汽车城	万科莱茵半岛	外郊环间	41584	35130	50449	2021-4-23	非毛坯 115-141 m²
嘉定	马陆	金地嘉悦湾	外郊环间	43706	36335	48314	2021-7-18	非毛坯 70-93 m²

嘉定	嘉定主城区	路劲 悦茂府	外郊环间	44518	40704	46126	2021-7-17	非毛坯 77-136 m²
嘉定	嘉定北部	金地峯范	郊环以外	45793	34396	58902	2021-7-11	非毛坯 76-151 m²
嘉定	嘉定主城区	嘉宝梦之春	郊环以外	50440	41113	62046	2021-6-9	非毛坯 76-152 m²
嘉定	江桥	保利云上澄光	郊环以外	55670	51722	61642	2021-6-18	非毛坯 83-125 m²
嘉定	南翔	云湖漫城	外郊环间	57975	53174	62374	2021-5-28	非毛坯 98-118 m²
嘉定	南翔	融信海纳印象	外郊环间	59018	48008	66908	2021-7-20	非毛坯 91-103 m²
嘉定	嘉定北部	佳兆业城市广场四期	郊环以外	36189	31707	42143	2021-7-16	非毛坯 76-94 m²
嘉定	嘉定北部	金隅金成府	外郊环间	34314	32561	35444	2020-6-6	非毛坯 91-123 m²
嘉定	嘉定北部	莫里斯花源	郊环以外	36110	31929	53633	2021-1-23	非毛坯 118-132 m²
金山	亭林	新未来樾湖	郊环以外	19501	17749	20558	2020-7-20	毛坯 82-110 m²
金山	亭林	澜庭	郊环以外	19803	17929	21226	2021-1-22	毛坯 74-83 m²
金山	枫泾	中冶枫郡苑	郊环以外	20635	18226	25320	2021-4-22	毛坯 85-158 m²
金山	枫泾	华发招商依云四季	郊环以外	20671	18634	22378	2021-6-4	毛坯 89-140 m²
金山	枫泾	龙信御澜天樾	郊环以外	21984	19932	23430	2021-4-17	非毛坯 75-138 m²
金山	金山中部	新华御府	郊环以外	24608	21161	29459	2021-6-6	非毛坯 80-90 m²
金山	金山新城	光明金山府	郊环以外	24864	22560	27739	2020-9-29	毛坯 99-125 m²
金山	金山新城	碧桂园凤凰城	郊环以外	26364	21533	34153	2021-7-10	非毛坯 95-133 m²
金山	金山新城	金玥湾	郊环以外	28496	23195	36153	2021-4-17	毛坯 88-99 m²
金山	金山新城	铂翠廷	郊环以外	28780	20599	35903	2021-4-21	毛坯 95-135 m²
静安	不夜城	铭德漪景庭	内环以内	105409	100008	117198	2021-5-29	非毛坯 99-111 m²
静安	不夜城	新湖上海青蓝	内环以内	112063	95973	130348	2020-12-29	非毛坯 98-144 m²
静安	不夜城	静安天御	内环以内	121003	113217	138628	2020-5-30	非毛坯 317-351 m²
静安	不夜城	中兴路一号	内环以内	128528	96229	154399	2021-6-1	非毛坯 210-296 m²
闵行	浦江	新城千禧公园	外郊环间	40425	33450	44926	2021-4-20	非毛坯 90-123 m²

闵行	吴泾	兰香湖壹号	外郊环间	80076	75000	87953	2021-7-15	非毛坯 230-270 m²
闵行	金虹桥	古北中央公园	内中环间	111265	89170	125768	2021-5-31	非毛坯 135-245 m²
浦东	惠南	海玥瑄邸	外郊环间	34163	29630	48332	2021-8-10	毛坯 127-159 m²
浦东	祝桥	公元2040(三期)	郊环以外	44137	41233	47310	2021-7-14	非毛坯 86-95 m²
浦东	外高桥	阳明花园(三期)	中外环间	53024	45290	59804	2021-5-20	非毛坯 117-142 m²
浦东	周康	中建融创壹府澜庭	外郊环间	68790	62346	79498	2021-6-7	毛坯 120-132 m²
浦东	曹路	浦开仁恒金桥世纪	中外环间	70100	60000	78700	2021-4-15	毛坯 101-150 m²
浦东	高行	森兰星河湾	中外环间	78563	69614	87414	2021-6-24	非毛坯 156-239 m²
浦东	金桥	嘉泷汇	中外环间	82617	70392	92372	2021-5-13	非毛坯 88-213 m²
浦东	前滩	尚峰名邸	内中环间	110482	91052	128752	2020-12-29	毛坯 47-192 m²
浦东	陆家嘴	恒大滨江华府	内环以内	112054	95973	129576	2021-2-3	非毛坯 339-504 m²
普陀	武宁	新湖明珠城3期	内环以内	103348	90185	118496	2020-12-20	非毛坯 250-288 m²
青浦	朱家角	中环境秋月	郊环以外	41218	30749	56234	2021-7-17	非毛坯 93-113 m²
青浦	青浦新城	宝业活力天地	外郊环间	43122	42232	45351	2021-4-22	非毛坯 80-97 m²
青浦	青浦新城	佳兆业金茂·未来城	郊环以外	44217	38289	47253	2021-6-1	非毛坯 77-87 m²
青浦	青浦新城	首创禧悦芳菲	外郊环间	45235	39431	53925	2021-4-16	非毛坯 88-131 m²
青浦	华新镇	海玥虹桥金茂悦	外郊环间	45794	41267	50283	2020-10-14	非毛坯 75-85 m²
青浦	华新镇	虹桥金茂悦(二期)	外郊环间	45925	43452	50505	2020-9-16	非毛坯 99-144 m²
青浦	华新镇	虹桥金茂悦(一期)	外郊环间	47498	45895	55358	2020-9-16	非毛坯 99-144 m²
青浦	徐泾	招商虹桥公馆	外郊环间	59926	50606	67890	2021-6-10	非毛坯 75-106 m²
青浦	徐泾	虹桥悦澜	郊环以外	61235	55753	67063	2021-6-2	非毛坯 98-135 m²
青浦	徐泾	金地虹悦湾	外郊环间	63627	54649	79809	2021-6-1	非毛坯 144-148 m²
松江	新桥	新城尚品	外郊环间	34007	30870	36800	2021-7-1	毛坯 121-165 m²
松江	松江新城	中海九峯里	郊环以外	35853	32631	39832	2021-1-18	毛坯 95-135 m²
松江	松江中部	国贸凤凰原	郊环以外	43073	38843	45829	2021-4-23	非毛坯 99-116 m²
松江	松江	国贸梧桐原	外郊环间	43215	39462	46433	2021-6-3	非毛坯 75-115 m²

	中部							
松江	松江中部	大名城映云间	外郊环间	43987	41008	46729	2021-6-1	毛坯 77-123 m²
松江	松江新城	华享首府	外郊环间	45105	41400	50450	2021-1-21	毛坯 103-280 m²
松江	泗泾	泗水和鸣	外郊环间	46184	41988	49288	2021-4-21	毛坯 88-128 m²
松江	佘山	国贸佘山原著	郊环以外	47976	44035	61172	2021-7-9	非装修 135-215 m²
松江	新桥	象屿上海年华	外郊环间	36403	32052	39793	2021-6-11	非毛坯 83-92 m²
徐汇	南站	汇成南街里	中外环间	78060	72734	84162	2020-12-23	非毛坯 101-171 m²
徐汇	徐汇滨江	宝能·公馆1288	内中环间	122982	105271	149366	2021-5-25	非毛坯 148-127 m²
杨浦	鞍山	保利天汇	内环以内	110850	96938	124838	2020-12-25	非毛坯 100-138 m²

数据说明：典型楼盘成交均价为该楼盘第二季度的总成交金额除以总成交面积所得的值。

二手房市场成交情况

成交面积

公寓

二季度，上海相继出台的多项限价、限购、限贷等方面的调控政策令二手房市场持续降温，全市二手房市场成交量与上一季度相比，出现明显下跌趋势，成交面积减少量约 21.26 万平方米，下跌幅度约 26.4%，各区县均出现不同程度的缩减（图 1）。从个别楼盘来看，本季度二手住宅成交总量超 1 万平方米的楼盘仅有两个，均在嘉定区，分别为嘉定主城区板块的练祁佳城星怡苑和嘉定北部板块的外冈景苑。

商业

二季度，全市二手商铺市场的成交量与上一季度相比整体小幅下滑，成交面积减少量约为 0.86 万平方米，环比下跌 6.16%。季度内，浦东新区表现良好，以 2.54 万平方米的成交量再次位列第一（图 3）。市内二手商铺市场成交面积排名前三位分别为：奉贤拓林板块的乐怡苑住宅小区、浦东惠南板块的爱家新城及金山亭林板块的长三角物流中心。

别墅

二季度，全市二手别墅的成交量下跌明显，成交面积减少量约 11.74 万平方米，环比下跌约 27.2%，各区县成交量增减不一（图 2）。季内，松江区以 7.97 万平方米的成交面积，依然夺得别墅类房地产榜首，但跌幅也超 34%。本季度二手别墅成交面积排名前三位分别为：宝山上大板块的锦秋花园、闵行华漕板块的西郊庄园及浦东唐镇板块的棕榈泉花园。

办公

二季度，除少数区县，全市其他二手办公楼市场成交量相比上一季度出现小幅上涨态势，整体涨幅约 28.62%。季度内，嘉定区以 3.66 万平方米的成交面积夺得办公类房地产榜首（图 4），本季度二手办公楼市场成交面积排名前三位分别为：青浦徐泾板块的绿地融信中心、杨浦新江湾城板块的新江湾城科技广场以及普陀真如板块的高尚领域，成交面积均超六千平方米。

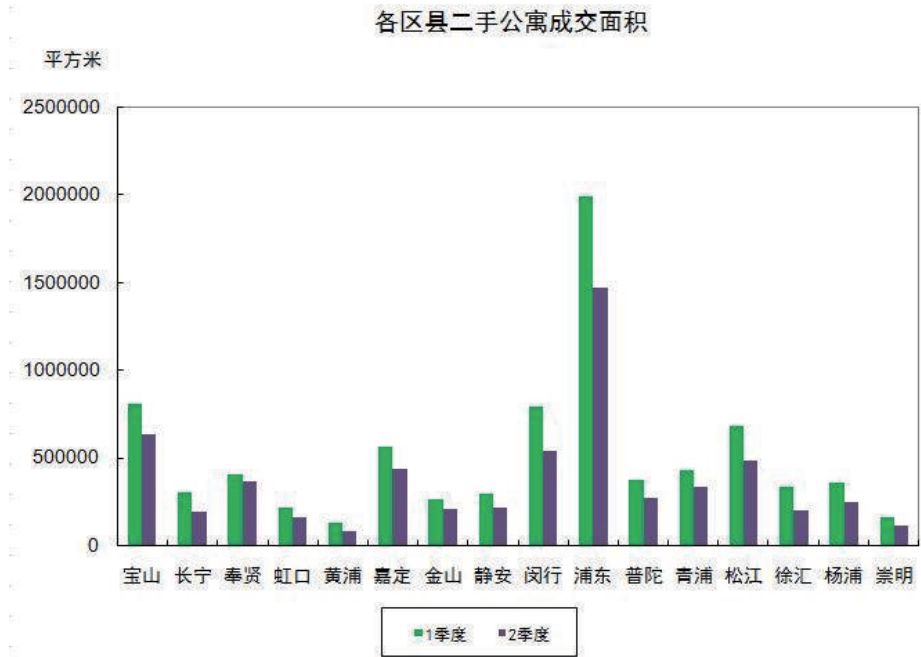


图 1

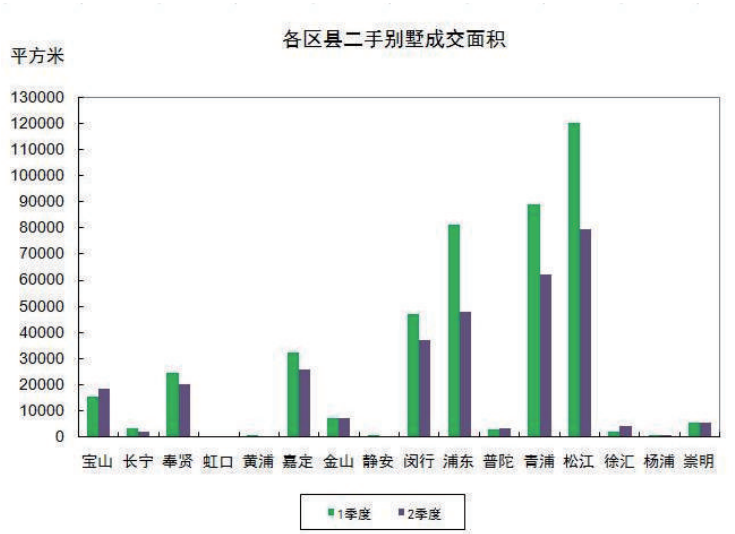


图 2

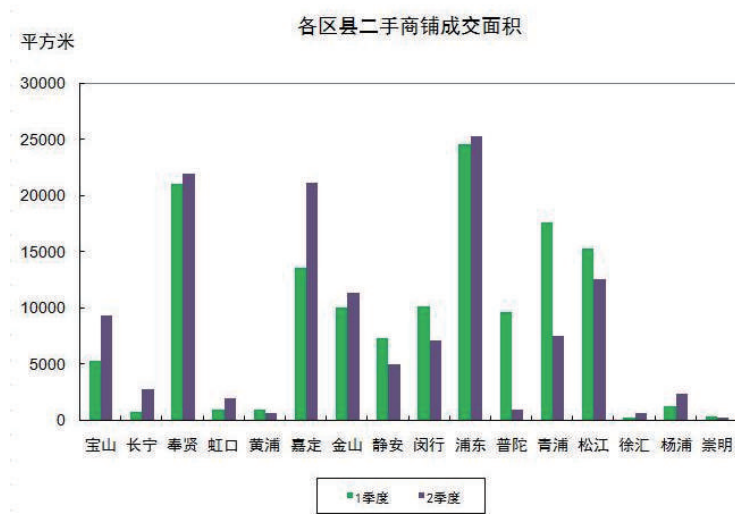


图 3

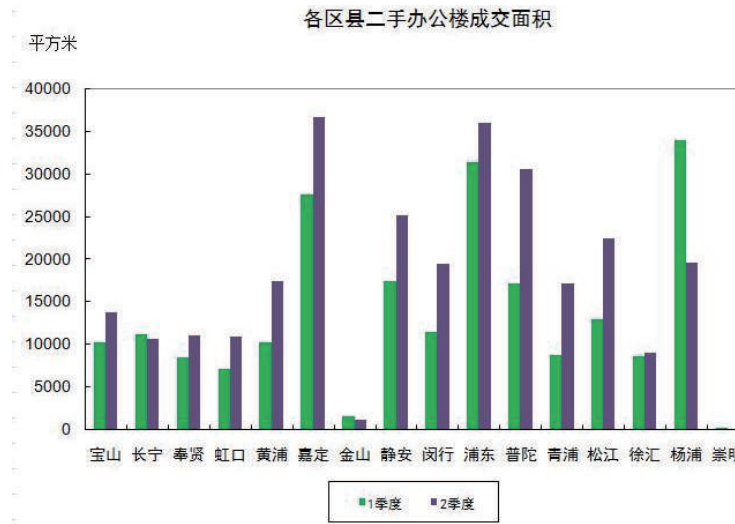


图 4

成交价格

4 月，上海二手住宅市场成交面积约 193.4 万方，环比下跌 40.09%；成交量约 2.4 万套，环比下跌 38.46%。随着新政的实施，本月二手住房交易量出现回落。

5 月，上海二手住宅市场成交面积约 213.5 万方，环比上涨 10.39%；成交量近 2.5 万套，环比上涨 4.17%，同比下降约 10.92%，整体成交趋势平稳。

6 月，上海二手住宅市场成交量约 2.8 万套，环比上涨 12%，同比上升约 0.23%，成交量涨势稳定，整体成交趋势平稳。

4 月 30 日，中共中央政治局召开会议，会议强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。

5 月 18 日，在“2021 上海民生访谈中”，上海市房屋管理局局长王桢表示，“十四五”期间上海将新增供应 20 万套租赁住房，以及 20 万张床位。要建立保障性租赁住房租金定价机制，进一步整顿规范住房租赁市场秩序，在需要建设什么样的租赁房中，提出了“租得到、租得稳、租得好、租得近”4 个目标。

6 月 18 日，国务院常务会议指出：确定加快发展保障性租赁住房的政策，缓解新市民、青年人等群体住房困难。会议明确，从 10 月 1 日起，住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法，按照 5% 征收率减按 1.5% 缴纳增值税；对企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房，减按 4% 税率征收房产税。相信在此背景下，住房租金水平会得到合理调控，预计未来住房租赁市场将更加规范。

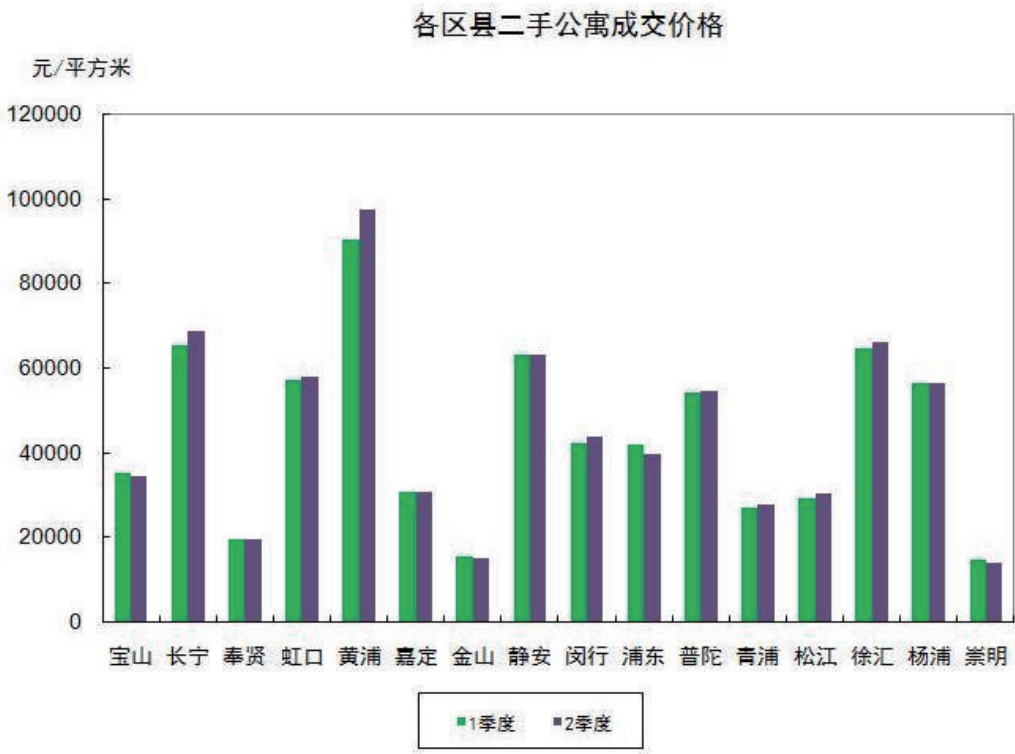


图 1

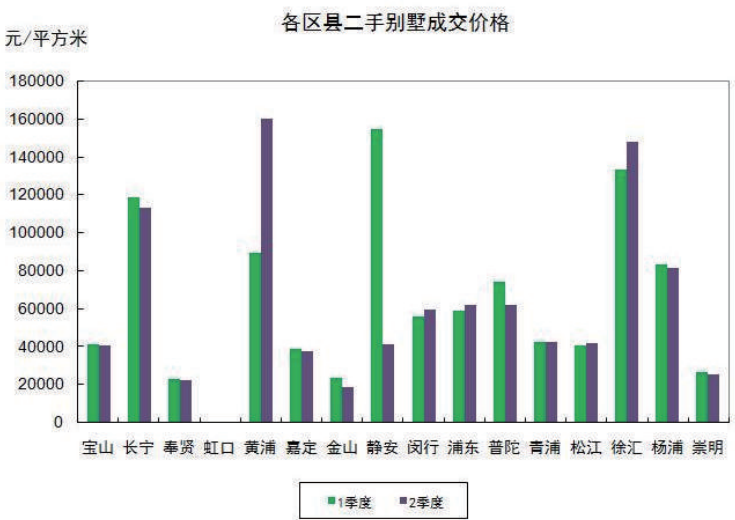


图 2

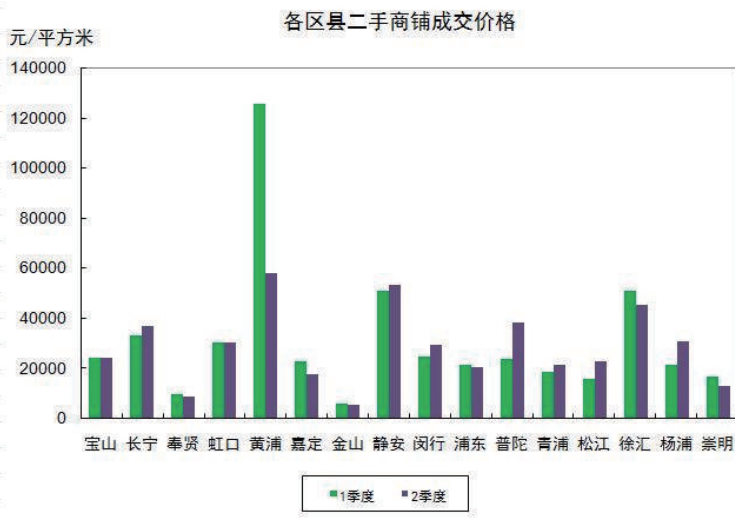


图 3

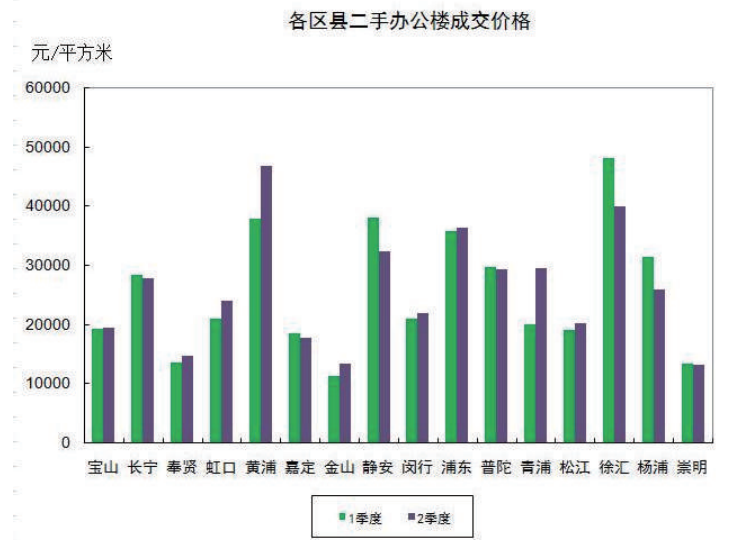


图 4

二手典型住宅楼盘季末价格汇总表

区县	板块名称	楼盘名	套均面积 (平方米)	季末市场均价 (元/平方米)
宝山	大华	大华一村	63.13	60000
宝山	大华	康华苑	99.2	60500
宝山	大华	枫庭丽苑	114.5	68000
宝山	共康泗塘	呼玛一村	48.87	51000
宝山	共康泗塘	通河一村	50.56	58000
宝山	共康泗塘	新梅绿岛苑	85.8	61000
宝山	顾村	上海馨家园	73.11	45000
宝山	顾村	泰和新城	60.99	37000
宝山	顾村	共富二村	81.9	48000
宝山	顾村	保利叶上海	109.29	61000
宝山	顾村	海尚菊苑	69.15	44600
宝山	罗泾	旭辉澜悦湾	83.72	30500
宝山	罗泾	海上御景苑	102.96	29500
宝山	上大	祁连二村	63.05	48500
宝山	上大	经纬阳光水岸家园（一期）	98.65	61500
宝山	淞南高境	高境一村	56.43	55000
宝山	淞南高境	四季绿城	94.14	64500
宝山	淞南高境	华浜新村	48.87	47500
宝山	淞南高境	淞南五村	44.95	53000
宝山	淞宝	海江二村	53.69	45000
宝山	淞宝	永清新村	51.51	44000
宝山	淞宝	宝钢八村	44.26	44000
宝山	罗店	美兰湖中华园	92.32	45000
宝山	罗店	罗南二村	62.44	33500
宝山	罗店	朗诗绿岛	83.8	47200
宝山	月浦	宝华北岸郡庭	82.79	31000
宝山	月浦	中冶尚园	88.16	38000
宝山	月浦	中冶锦园	70.28	35000
宝山	杨行	天馨花园	97.45	46000
宝山	杨行	杨泰二村	70.84	42000
奉贤	南桥新城	江海新村	80.63	22000
奉贤	南桥新城	育秀东区	89.92	23000
奉贤	南桥新城	绿地南桥新苑	101.18	35000
奉贤	海湾	明城新村	55.99	18000
奉贤	海湾	碧海金沙嘉苑	66.86	19620

奉贤	金汇	金水新苑	99.15	25000
奉贤	金汇	朗诗未来街区	77.45	33000
奉贤	柘林	海畔家园	97.82	14500
奉贤	奉城	绿地风清苑	71.74	21000
奉贤	青村	北唐新苑	95.85	18000
虹口	四川北路	瑞虹新城二期	98.92	124200
虹口	四川北路	绿洲紫荆花园	139.14	85000
虹口	四川北路	祥东小区	41.11	72500
虹口	京城	文苑小区	59.49	61000
虹口	京城	中星京城苑	122.89	80500
虹口	京城	锦苑小区	45.94	65000
虹口	北外滩	新外滩花苑	233.39	135500
虹口	北外滩	久耕小区	56.61	86000
虹口	曲阳	玉田新村（1983）	34.43	71600
虹口	曲阳	东体小区	48.56	73500
虹口	曲阳	双东小区	45.16	105000
黄浦	老西门	老西门新苑（一期）	143.08	105000
黄浦	老西门	中福花苑青年汇（一期）	50.97	106000
黄浦	老西门	士林华苑	154.87	113000
黄浦	人民广场	上海滩新昌城	100.68	125000
黄浦	打浦桥	海悦花园	138.79	115000
黄浦	打浦桥	融创滨江壹号	195.45	142000
黄浦	打浦桥	大同花园（南区）	123.56	105000
黄浦	黄浦滨江	耀江花园	124.45	138000
黄浦	黄浦滨江	金外滩花园	147.56	125600
黄浦	淮海中路	淮海晶华	267.76	107900
黄浦	淮海中路	翠湖天地雅苑	116.36	165000
嘉定	嘉定北部	天居玲珑湾	87.81	29000
嘉定	嘉定北部	外冈新苑	96.3	20500
嘉定	嘉定主城区	迎园新村	62.7	32500
嘉定	嘉定主城区	保利海上五月花	75.97	41500
嘉定	嘉定主城区	汇丰凯苑	81.64	39000
嘉定	江桥	中星海兰苑	109.37	46500
嘉定	江桥	绿地新江桥城	72.57	50500
嘉定	江桥	大宅风范城	96.21	51000
嘉定	马陆	远香舫新苑	96.7	40000
嘉定	马陆	保利家园	81.71	43000
嘉定	南翔	华润置地菁英苑	121.84	66700
嘉定	南翔	金地格林公馆	85.28	57500

嘉定	真新	丰庄十二街坊	60.46	52000
嘉定	真新	嘉利坊	65.49	49900
嘉定	安亭汽车城	绿地海域苏河源	96.53	38500
嘉定	安亭汽车城	新城尚上城	93.57	34000
金山	金山新城	绿地金山老街	87.63	18000
金山	金山新城	海尚馨苑	101.32	20000
金山	金山新城	蓝色收获家园	83.49	21200
金山	亭林	恒信家园	89.83	15200
金山	亭林	亭林华城丽水嘉园	90.31	17600
金山	朱泾	华光百合苑	72.35	22900
金山	枫泾	枫岸华庭	92.2	15000
静安	曹家渡	四和花园	68.42	124200
静安	曹家渡	达安花园	116.11	101500
静安	曹家渡	高荣小区	52.35	96000
静安	江宁路	静安枫景苑	111.68	135000
静安	江宁路	远中风华园	105.73	147200
静安	南京西路	中凯城市之光	105.06	130000
静安	南京西路	嘉园	111.66	112300
静安	大宁	静安延长小区	41.19	93700
静安	大宁	嘉利明珠城	93.43	93500
静安	大宁	慧芝湖花园	101.57	118000
静安	大宁	歌林春天馨园	120.85	113000
静安	彭浦	共康四村	52.82	55600
静安	彭浦	和源名城	73.43	63500
静安	彭浦	粤秀名邸	76.45	77000
静安	不夜城	精文城上城	113.82	85000
静安	不夜城	汉中小学	48.95	84000
闵行	古美罗阳	江南星城	101.95	78000
闵行	古美罗阳	万源城（一期）	85.44	85500
闵行	华漕	西郊九韵城	73.2	50000
闵行	华漕	金丰小区	60.23	47500
闵行	江川路	高华小区	47.9	40000
闵行	江川路	红旗新村	50.28	37000
闵行	江川路	凤庆小区	51.44	34900
闵行	金虹桥	静安新城	65.2	67000
闵行	金虹桥	大上海国际花园	106.88	67500
闵行	马桥	夏朵小城	107.89	42700
闵行	马桥	马桥景城馨苑	67.2	38000
闵行	马桥	保利佳苑	67.82	36700

闵行	梅陇春申	高兴花园	59.51	82000
闵行	梅陇春申	春申景城（一期）	97.39	92600
闵行	梅陇春申	万科假日风景	114.57	98100
闵行	浦江	汇秀景苑一街坊	71.28	35000
闵行	浦江	浦江瑞和城	72.62	33500
闵行	浦江	浦江馨都	74.27	44700
闵行	航华	航华一村	62.81	53400
闵行	七宝	万科城市花园	86.63	60000
闵行	七宝	佳宝新村	62.47	64000
闵行	七宝	三佳花苑	54.99	86200
闵行	莘庄	莘城公寓	100.31	65000
闵行	莘庄	上海康城	118.79	49000
闵行	吴泾	万科花园小城	85.56	52300
闵行	吴泾	嘉怡水岸	96.65	46500
闵行	颛桥	爱庐世纪新苑	84.99	54500
闵行	颛桥	君莲新城广润苑	80.61	50600
浦东	北蔡	地杰国际（一期）	79.05	97000
浦东	北蔡	民乐苑	72.78	86200
浦东	御桥	京浦小区	54.23	90000
浦东	碧云	金桥爱建园	135.61	123200
浦东	碧云	世茂湖滨花园	209.85	92600
浦东	曹路	中虹家园	70.74	48500
浦东	曹路	海尚东苑	80.21	49800
浦东	川沙	园西小区	51	49000
浦东	川沙	东绣苑	73.8	57770
浦东	川沙	顺馨佳园	89.04	55600
浦东	高行	绿地崑崙公寓	92.56	67700
浦东	高行	高行绿洲六期	72.18	55800
浦东	高行	浦江东旭公寓	75.9	66200
浦东	航头	鹤沙航城金沁苑	71.45	40500
浦东	航头	鹤沙航城航武嘉园	74.34	40600
浦东	花木	绿缘公寓	119.02	88800
浦东	花木	万邦都市花园	114.08	98000
浦东	花木	大唐盛世花园	144.9	119900
浦东	花木	上海绿城	126.96	115000
浦东	惠南	民乐城惠康苑	74.76	29200
浦东	金桥	伟业金锦苑	78.39	64300
浦东	金桥	证大家园	105.16	88000
浦东	金杨	黄山始信苑	70.25	119700

浦东	联洋	仁恒河滨城（一期）	162.93	125000
浦东	联洋	联洋年华	101.05	110500
浦东	临港新城	宜浩佳园	83.46	38000
浦东	临港新城	港城滴水湖馨苑	87.5	41500
浦东	陆家嘴	潍坊九村	41.65	124300
浦东	陆家嘴	竹园新村	48.2	116600
浦东	陆家嘴	世茂滨江花园	194.93	100000
浦东	陆家嘴	仁恒滨江园	160.57	128000
浦东	三林	三林世博家园	73.31	63220
浦东	三林	浦发绿城	81.15	61000
浦东	三林	杉林新月家园	79.08	65600
浦东	三林	永泰花苑	72.8	69800
浦东	唐镇	金领国际	87.75	47400
浦东	塘桥	东方城市花园（二期）	128.92	92000
浦东	外高桥	高盛家园	80.37	37600
浦东	外高桥	凌桥景园	79.74	38500
浦东	新场	艺泰安邦花园	103.26	32300
浦东	新场	汇锦城	106.96	37000
浦东	洋泾	陆家嘴花园（一期）	123.27	124000
浦东	洋泾	陆家嘴国际华城	145.73	114500
浦东	洋泾	盛世年华	127.57	137000
浦东	张江	中芯花园	108.82	77000
浦东	张江	张江汤臣豪园	105.55	130000
浦东	周康	绿地康桥新苑	85.84	56800
浦东	周康	印象春城	87.37	58000
浦东	祝桥	海霞佳苑	86.2	30000
普陀	曹杨	曹杨五村	47.4	66500
普陀	桃浦	阳光建华城	92.65	59000
普陀	桃浦	荣和怡景园	58.1	62000
普陀	桃浦	阳光威尼斯	94.73	57600
普陀	万里	大华颐和华城	99.76	76500
普陀	万里	万里城	126.47	62000
普陀	武宁	中远两湾城	111.1	90000
普陀	武宁	泰欣嘉园	120.18	118900
普陀	长风	长风二村	44.53	76500
普陀	长风	大华清水湾花园	131.86	105000
普陀	长寿	世纪之门	76.03	92000
普陀	长寿	苏堤春晓名苑	122.57	103600
普陀	长征	新长征花苑	65.73	63700

普陀	长征	金沙雅苑	107.08	85000
普陀	真如	车站新村	56.43	64300
普陀	光新	新宜小区	40.38	60300
青浦	华新镇	徐泾北城欣沁苑	69	41500
青浦	华新镇	春江三月公寓	71.58	37100
青浦	青浦新城	城东新村	56.37	38100
青浦	青浦新城	万寿新村	66.84	32700
青浦	青浦新城	宜达新居	77.52	37000
青浦	赵巷	崧泽华城青湖苑	89.7	37100
青浦	赵巷	崧泽华城崧涵庭	84.39	37000
青浦	白鹤	绿地时代名邸	78.66	24000
青浦	重固	现代华庭	92.91	32600
青浦	朱家角	泰安公寓	95.21	20500
青浦	徐泾	徐泾北城海棠馨苑	63.6	43600
青浦	徐泾	南山雨果	83.18	57700
松江	九亭	上海奥林匹克花园	113.73	50500
松江	九亭	绿庭尚城	83.85	51000
松江	佘山	翠鑫苑	88.24	26200
松江	佘山	江秋新苑	92.71	24000
松江	佘山	佘山家园	90.97	26200
松江	泗泾	新凯家园	65.28	38500
松江	泗泾	同润山河小城	77.42	41400
松江	松江新城	保利西子湾	74.78	53000
松江	松江新城	紫东新苑	127.05	36500
松江	松江新城	御上海	105.34	48500
松江	松江中部	蓝天新村	71.95	30400
松江	松江南部	安贝尔花苑	80.56	31000
松江	新桥	新弘国际城	98	39500
松江	新桥	荣盛名邸	96.99	43600
徐汇	华泾	馨宁公寓	65.64	90500
徐汇	华泾	华欣家园	66.46	69760
徐汇	南站	华沁家园	90.59	73000
徐汇	南站	梅陇四村	60.14	61900
徐汇	田林	田林十二村	43.85	105800
徐汇	田林	爱建园	152.68	109000
徐汇	田林	中海馨园	121.31	110000
徐汇	徐汇滨江	百汇园	152.25	132000
徐汇	徐汇滨江	尚海湾豪庭	184.91	127000
徐汇	徐汇中心	东方曼哈顿	140.87	142000

徐汇	徐汇中心	南丹小区	38.96	136300
徐汇	徐汇中心	亚都国际名园	129.58	119900
徐汇	龙华	宛南六村	37.67	139800
徐汇	龙华	徐汇苑（一期、二期）	162.85	112300
杨浦	鞍山	鞍山四村	41.99	77000
杨浦	鞍山	密云小区	42.06	119000
杨浦	鞍山	同济新村	52.61	120000
杨浦	黄兴	控江三村	43.75	72000
杨浦	黄兴	长白三村	37.5	64500
杨浦	新江湾城	上海梦想	122.01	95900
杨浦	新江湾城	华润置地橡树湾	114.21	102000
杨浦	新江湾城	新江湾城时代花园	84.97	95000
杨浦	中原	城市名园	96.57	58000
杨浦	中原	盛世豪园	108.81	88900
杨浦	东外滩	中环和润苑	66.43	72800
杨浦	东外滩	明月坊	61.98	81700
杨浦	五角场	北茶园	55.37	71900
杨浦	五角场	文化名园	65.17	81000
长宁	古北	御翠豪庭	118	135200
长宁	古北	古北嘉年华庭	110.63	109000
长宁	虹桥	茅台新苑	67.27	73100
长宁	虹桥	天山河畔花园	137.78	107000
长宁	虹桥	仁恒河滨花园	168.68	114000
长宁	西郊	虹康花苑	91.78	84000
长宁	西郊	协和家园	77.02	73500
长宁	新华路	新华世纪园	151.14	109000
长宁	新华路	华山花苑	67.93	90900
长宁	中山公园	凯欣豪园	80.51	114000
长宁	中山公园	圣约翰名邸	125.08	107000

土地出让概况

2021年第二季度上海市共成交土地 87 宗，成交量与上一季度相比出现大幅下跌，本季浦东新区与奉贤区成交数量并列第一，各有 14 块成交(图 1)。

按用途划分，除住宅用地与上季度基本持平，二季度其他用途用地较上一季度相比都出现不同幅度的减少(图 2)。从总体地块出让的用途结构来看，本季度，住宅用途占成交总数量的 52.9%，工业用途占 20.7%，商办用途占 14.9%，其他用途占 11.5%(图 3)。

7 月 2 日，国务院办公厅印发了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确保障性租赁住房基础制度和支持政策。其中，“进一步完善土地支持政策”涉及领域涵盖集体土地、企事业单位用地、产业园区用地、住宅用地以及闲置和低效利用的非居住存量房屋五方面。其中关于住宅用地以及闲置和低效利用的非居住存量房屋具体内容如下：

- 1. 提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例；以出让或租赁方式供应的保障性租赁住房用地，可将租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。
- 2. 对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

本季度，上海新增土地供应 121 宗，环比上季度增长超 202%，新增土地供应面积为 551.42 万平方米；成交占地面积共计约 435.8 万平方米。季内，双集中供地新政新土拍竞价方式的实施较好地遏制了土拍市场的高溢价趋势，在限价竞价基础上添加“一次报价规则”，有效降低了上半年宅地溢价率：84%的地块溢价率控制在 10%以内，仅少量新政实施前拍下的地块溢价率超 10%。国企、央企和头部民企凭借期良好的财务状况和现金流首轮拿地，积极性高，绿地、融创等规模房企一些中小房企在首批供地中持观望态度。

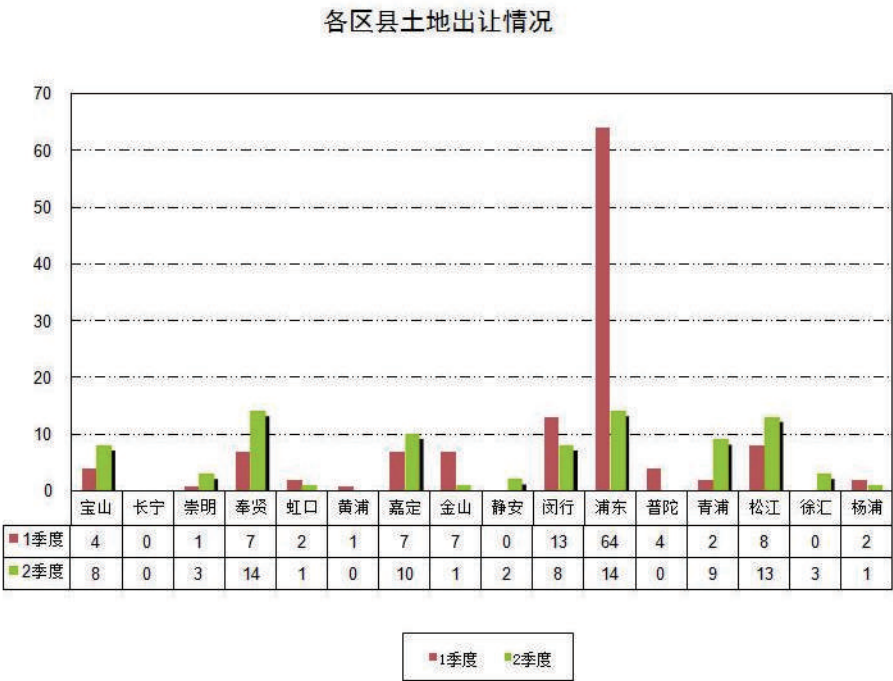


图 1

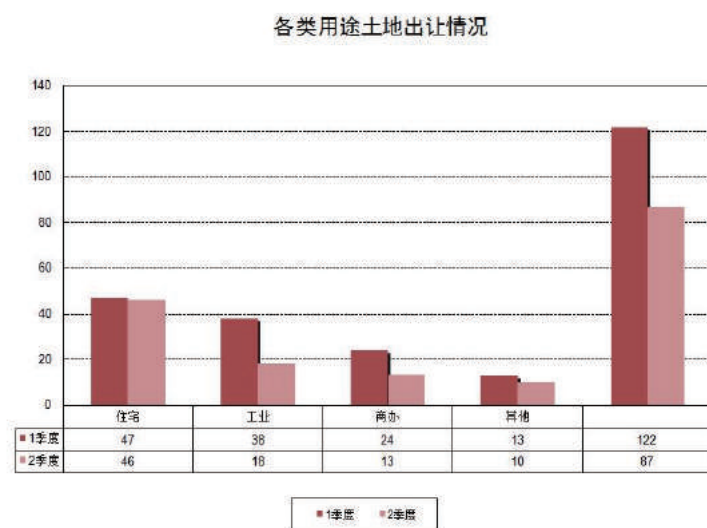


图 2

各类用途地块二季度出让情况

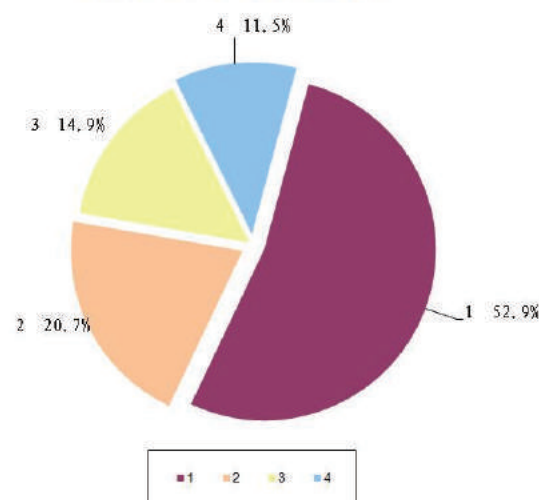


图 3

各类用途出让土地价格

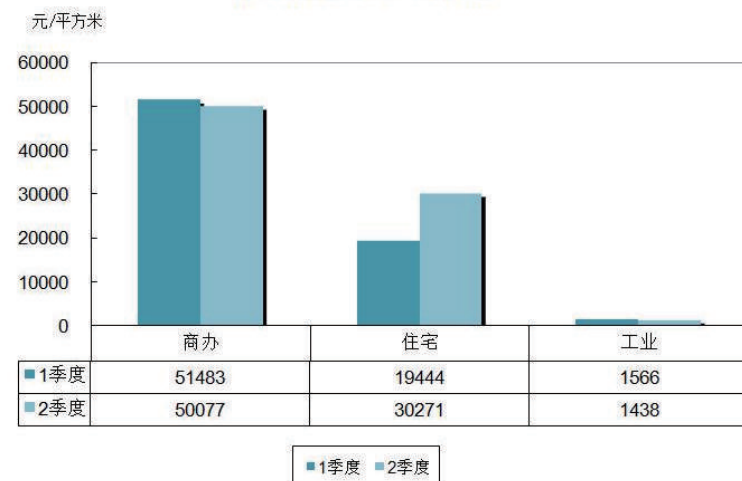


图 4

二季度上海市各类用途出让地块选登

地块名	区域	用途	土地面积 米 ²	容积率	总价 万元	溢价率	土地单价 元/米 ²	成交楼板价 元/米 ²	成交日期
宝山区新江湾社区 N091101 单元 A3-01A 地块	宝山	住宅	33924	2	332770	9	98093	49046	2021-6-29
闵行区华漕镇 MHSB0001 单元 11-12 地块	闵行	住宅	65791.1	1.8	372850	8.9	56672	31484	2021-6-29
嘉定区嘉定新城(马陆镇)马陆社区 43-05B、51-01 地块	嘉定	住宅	43659	2.5	250920	9.5	57473	22989	2021-6-28
嘉定区南翔镇 JDC2-0201、JDC2-0202 单元 04-02、05-02 地块	嘉定	住宅	65618.2	1.2	245670	9.5	37439	31199	2021-6-28
松江区佘山镇 678J0002 单元 11-07、14-01 号地块	松江	住宅	88442.4	1.15	256100	9.5	28957	25180	2021-6-28
松江区车墩镇 8JC10022 单元 07-07、08-01 号地块	松江	住宅	93785.6	1.4	224730	9.5	23962	17116	2021-6-28
浦东新区曹路中心镇区 PDP0-0307 单元 D1B-6 地块、D1B-11 地块	浦东	住宅, 办公, 商业	68057.1	2.3	217430	4.5	31948	13891	2021-6-28
青浦区夏阳街道达蕙路北側 08A-01、08C-01 地块	青浦	住宅, 商业	30554.9	2	123160	8.9	40308	20154	2021-6-28
宝山区美罗家园大型居住社区 01 单元 0110-02 地块	宝山	住宅	41076.7	2	183530	9	44680	22340	2021-6-25
嘉定区嘉定工业区南门社区 JDC1-0801 单元 62-03 地块	嘉定	住宅	56147.1	1.8	209700	9.2	37348	20749	2021-6-24
闵行区颞桥镇闵行新城 MHC10701 单元 23-04B 地块(颞桥镇工-311 号地块)	闵行	工业	66631.7	2	14087	0	2114	1057	2021-6-24
青浦区赵巷镇暨旺路东侧 H4-04 地块	青浦	住宅	77963.1	1.3	248220	8.8	31838	24491	2021-6-23

崇明区陈家镇 CMS15-0305 单元 14A-01(实验生态社 区 18 号)地块	崇明	住宅	43008.5	1.01	62630	12.9	14562	14418	2021-6-22
青浦区青浦工业园 区崧泽路南侧 F-23-01 地块	青浦	工业	19353	2	3166	0	1636	818	2021-6-22
奉贤区金汇镇 42-02 区域地块	奉贤	住宅	32617.3	2.2	129020	9	39556	17980	2021-6-21
奉贤区奉贤新城 16 单元 27-06 区域地块	奉贤	住宅	85235.1	1.6	313500	9.5	36781	22988	2021-6-21
奉贤区庄行镇 29-02 区域地块	奉贤	住宅	54861	1.8	125920	9	22953	12751	2021-6-21
松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街 区 23-02 号地块	松江	住宅, 商 业, 办公	47022	2.2	174300	8.5	37068	16849	2021-6-21
松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街 区 24-01 号地块	松江	住宅, 办 公, 商业	57580.7	2.2	213495	8.5	37078	16853	2021-6-21
宝山区大场镇 W12-1301 单元 103-02 地块	宝山	住宅	10441.4	3	20361	0	19500	6500	2021-6-18
静安区彭浦社区 N070702 单元 zb041-02 零星地块	静安	住宅	10198.5	2.5	20907	0	20500	8200	2021-6-18
闵行区虹桥社区 03 单元 (S11-0103) 29b-04 地块	闵行	住宅	14058.5	2.44	30615	0	21777	8925	2021-6-18
浦东新区“十二 五”保障房曹路基 地 17-02 地块	浦东	住宅	70169.3	2	61188	0	8720	4360	2021-6-18
自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元顶尖 科学家社区 J02-02 地块	浦东	住宅	19243	2.4	15945	0	8286	3453	2021-6-18
徐汇区华泾镇 XHP00001 单元 G4-2 地块	徐汇	住宅	5747.8	2.44	10080	0	17537	7187	2021-6-18
嘉定区徐行镇 JDS4-0101 单元 07-02、09-06、09-03 地块(嘉定区徐行镇 2001、2002、2003 号地块)	嘉定	工业	113694. 9	2	15427	0	1357	678	2021-6-8

金山区金山工业区 CB_202001004 号地 块	金山	工业	177865. 7	2	21344	0	1200	600	2021-6-2
崇明区中兴镇加油 站专项规划 15 号地 块	崇明	商业	2397.1	0.4	1007	0	4201	10502	2021-5-26
徐汇区龙华街道黄 浦江南延伸段 W85 单 元 188N-R-1 地块	徐汇	办公	14457.5	3	128500	0	88881	128500	2021-5-19
奉贤区青村镇 09b-05 号地块	奉贤	工业	19380	1.5	2405	0	1241	827	2021-5-18
青浦区华新工业园 区芦燕北路东侧 43-02 地块	青浦	工业	22656.3	2	4318	0	1906	953	2021-5-12
虹口区北外滩街道 HK321-01、HK321-02 (部分地下)(北外 滩 91 街坊)地块	虹口	商业	34585.2	27.5	910600	0	26329 2	9574	2021-5-8
浦东新区周浦镇 03 单元 41-01 地块	浦东	商业, 办 公	48633.4	2.5	86811	0	17850	7140	2021-4-19
杨浦区新江湾社区 N091104 单元 B2-07 地块(新江湾城街道 446 街坊)	杨浦	商业, 办 公	13222.2	1	18913	0	14304	14304	2021-4-19
自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A02-09 地块	浦东	工业	33886.2	2	3482	0	1028	514	2021-4-13
松江区洞泾镇工业 区 DJ-20-002 号 (SJS30002 单元 16-02c) 地块	松江	工业	20000.2	2	1815	0	907	454	2021-4-13
奉贤区市化工区奉 贤分区 A7B-02 号地 块	奉贤	工业	32012.6	2	4802	0	1500	750	2021-4-8
嘉定区嘉定工业区 (北区) JDS2-0601 单元 09-04A 号地块	嘉定	工业	7515.9	2	733	0	975	488	2021-4-7
闵行区莘庄工业区 MHC-10501 单元 57A-05A-1 地块(莘 庄工业区工-313 号 地块)	闵行	工业	33667	1.8	6527	0	1939	1077	2021-4-7

1、波澜壮阔，气壮山河

为迎接中国共产党建党100周年，贯彻落实“四史”学习教育，由共青团上海市黄浦区委员会组织，于4月19日举办了在交响乐中见证党的100年辉煌历程”大型音乐党课，我公司两名团员很荣幸参与了此次活动。活动通过主持人演讲与视频播放相结合的形式，全景式展现建党百年历程中的苦难辉煌，切实引领各团员厚植家国情怀，坚定理想信念，提升艺术素养，弘扬时代精神。



2021年，我们站在新的历史起点，一起回望来时路，再励新征程。由交响乐演绎新中国的历史可谓再适合不过，以庄重的格调描写了史诗感，悲壮感，英雄感。在种种作品中，我听到了中国共产党‘能’，中国人民‘行’，中国特色社会主义‘好’。中国目前取得的成果来之不易，在‘四史’学习过程中，通过音乐的形式，感受到了中国共产党的奋斗历程，中国共产党领导中国人民走过的峥嵘岁月。



在迎接庆祝建党百年的重要时间节点上，感谢上海文艺界践行初心使命，积极担当作为，传承红色基因，通过讲活历史故事、用活红色资源、搞活教育形式，带领大家共忆峥嵘岁月，以契合新时代的精神状态，走好新时代的长征路。

2、学党史，强信念，跟党走

为庆祝中国共产党成立100周年，纪念“五四”运动102周年，深入学习贯彻习近平总书记在党史学习教育动员大会上的重要讲话精神，豫园街道团工委在社区青年中开展了“学党史、强信念、跟党走”豫园街道青年大学习党史知识竞赛。活动一发布，我公司踊跃报名，经过线上初赛筛选后，有幸与另外9支参赛队伍入围决赛。



4月28日下午，决赛在社区文化中心大剧场火热开赛。本次活动由共青团黄浦区委指导，豫园街道团工委主办。豫园街道党工委书记叶兰芳出席活动并致辞。



为庆祝中国共产党成立100周年，决赛中特别设置了青春风采展示环节，各支参赛队需围绕主题在限时3分钟内进行一次青春风采的快闪表演，为保证公平公正，比赛还邀请到了5位大众评审。我公司选择用诗朗诵的方式呈现青年风采。

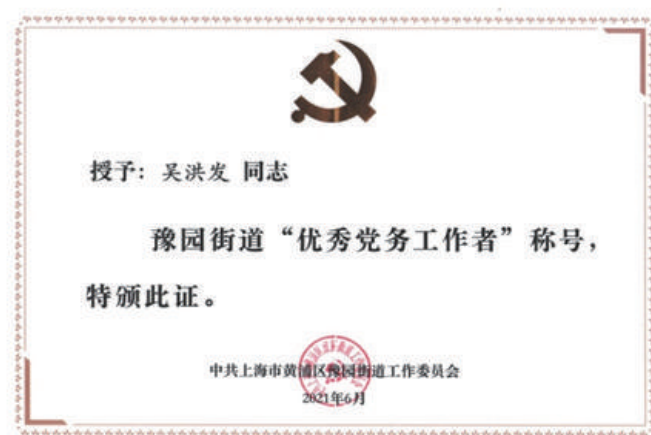


经过一番激烈的角逐，我公司荣获本次竞赛的优胜奖。

我公司积极参与社区街道活动，并在一次次的活动中深入学习贯彻习近平总书记在党史学习教育动员大会上的重要讲话精神，厚植爱党、爱国、爱社会主义情感，为全面建设社会主义现代化国家、实现中华民族伟大复兴中国梦贡献青春力量。

3、我公司支部荣获表彰

2021年是中国共产党成立100周年，为大力营造弘扬先进、崇尚先进、学习先进的浓厚氛围，6月16日，豫园街道工委表彰了一批优秀党务工作者，我公司党支部书记吴洪发同志获得此荣誉。吴洪发同志始终保持共产党员的先进本色，以高度的政治责任感和事业心，在抓好党员队伍建设同时，积极开展党建工作。



6月30日，为庆祝中国共产党成立100周年，深化党史学习教育，表彰行业“两优一先”，中共上海市房地产估价行业委员会“七一”党员大会在青松城大酒店隆重召开。

行业党委书记、协会名誉会长顾弟根同志宣读了行业“两优一先”表彰决定，并介绍了行业荣获建交党委系统有关奖项的情况。上海信衡房地产估价有限责任公司党支部荣获行业“特色党支部”称号。徐佳文同志被授予“优秀共产党员”称号。



特色党支部



优秀共产党员

两优一先获得者发言

徐佳文：很高兴能在上级党委第一次举办表彰大会上荣获殊荣，从大学毕业至今一直在信衡工作，也有8年有余。感谢上级党委和公司的倾力培养和教导，让正是风华正茂的我们不断成长和历练。工作中，我也一直在探索以高效的党建引领，让各方协调沟通更顺畅，业务过程更流畅，扎根本职业务的同时，我也更多思考着未来的方向，希望能更好服务公司，走的好，走的稳。

在这建党百年之日，我感触更深，老一辈先辈为我们打下的江山，创下的优厚生活条件，都是希望我们能更幸福更快乐，希望我们不会再遭受战火的洗礼。但是现在国内外复杂的局面，不得不让我们青年人更具忧患意识，我们的未来需要我们站在前辈的肩膀上更向上探索奋斗和发展，代代传承，正是我们中国人，我们共产党人的信念。

信衡党支部将继续不忘初心、牢记使命，带领公司所有员工为建设社会主义现代化贡献力量，谱写新时代更加出彩的绚丽篇章。

4、以史为鉴，开创未来

2021年7月1日，在这举国同庆的日子里，我们迎来了中国共产党的百年华诞，我支部于上午8点准时组织支部内全体党员、积极分子以及团青代表，集中收听收看大会现场直播，认真聆听习总书记在大会上的重要讲话。



通过一个多小时的聆听观摩，党员同志及青年代表纷纷发言，大家都深表震撼，作为年轻一代的我们，能有幸经历这样强盛的时刻，大家倍感激动和幸福，习总书记讲话意涵深远，深得人心。

支部书记吴洪发同志在发言中指出，随着我们信衡支部的党员团员青年，年龄逐步偏向年轻化，我们应该大踏步向前，就像习总书记说的，我们就像二次赶考，在完成了第一个百年目标后，向着第二个百年目标奋勇前进。那种大无畏精神过去有，现在还要有，将来更要保持。吴书记还指出，信衡也在党的光辉引导下走过了前面二十余年，未来，也要打造百年老店，这更要依靠现在的年轻力量，要更好发挥党领导全局，协调各方的核心作用。

支部内其他成员也纷纷交流意见和看法，大家都一直认可，新时代下，我们要做有志气，有底气，有骨气的青年人，在立足本职工作之余，更好的学习向上，全方位钻研，坚持党性原则，始终心中保持正义。

下午我支部组织支部内全体党员、积极分子以及团青代表观看红色电影《1921》，忆峥嵘岁月。



《1921》讲述了1921年7月1日，中国共产党第一次全国代表大会在浙江嘉兴南湖的一艘游船上召开，标志着中国共产党的诞生。电影重现了1921年以前，在中国军阀混战的背景下，一批以毛泽东为首的青年人从渴望赴法留学到坚定革命斗争的转变过程，体现了那一代年轻人忧国忧民的伟大情怀。通过观影，大家不仅接受了一次深刻的革命教育，更是经历了一次触及灵魂的思想洗礼。



此次观影活动是一次生动的爱国主义与理想信念教育，回顾历史,不仅是缅怀党的光辉业绩,更重要的是着眼新世纪。作为新世纪的青年,我们要肩负起党和祖国人民的重托，我们是成长中的一代,我们是改革中的一代,我们是开创未来的一代,新世纪祖国的建设,离不开党的领导,也离不开青年一代的创造和奋斗！ 全体党员要切实把爱党之情、报国之心转化为开展各项工作的实际行动中，立足岗位履职尽责，为公司、行业、社会的发展贡献力量。“没有中国共产党,就没有新中国。”用历史验证中国共产党的伟大历程,我们要铭记党，拥护党。