

房产销售理性回归 建设规模平稳增长

——2017年松江区房地产市场运行分析

2017年，上海继续贯彻国家因城施策的房地产调控要求，调控措施不断细化，调控力度不减。受此影响，我区房地产市场呈现房产销售量缩价稳、建设规模平稳增长、保障建设扎实推进、投资增速低位波动的新局面。

一、房地产运行基本情况：销售回归理性 建设规模稳定

（一）楼市销售回归理性

1、新建商品房销售呈现萎缩

2017年，根据因城施策的调控要求，坚持房住不炒的定位，房地产调控政策更加精准聚焦，在此背景下，我区商品房销售呈现萎缩，逐步回归理性。

从销售面积看：1-12月，全区新建商品房累计销售面积116.67万平方米，同比下降66.8%，降幅较上半年扩大7.5个百分点。其中，现房销售面积46.68万平方米，同比下降69.6%；期房销售面积69.99万平方米，同比下降64.6%。

从销售额看：1-12月，全区新建商品房累计销售额323.09亿元，同比下降46.7%，降幅较上半年扩大12.9个百分点。其中，现房销售额51.05亿元，同比下降64.4%；期房销售额272.04亿元，同比下降41.2%。

从市场化商品房销售看（剔除保障房因素）：1-12月，全区市场化商品房销售面积83.49万平方米，同比下降56.4%，降幅较上半年扩大8.9个百分点。市场化商品房销售额308.77亿元，同比下降37.8%，降

幅较上半年扩大 12.0 个百分点。

2、二手房市场成交低位调整

二手房交易市场与新建房的趋势大致相近，降幅趋势表现更为明显。据区房产交易中心的数据显示，1-12 月全区存量房销售套数 7400 套，同比下降 70.8%，全区存量房销售面积 77.60 万平方米，同比下降 71.1%，存量房销售额 201.73 亿元，同比下降 61.6%。从时间序列来看，二手房交易面积虽仍呈逐月下降态势，但降幅渐趋平稳。

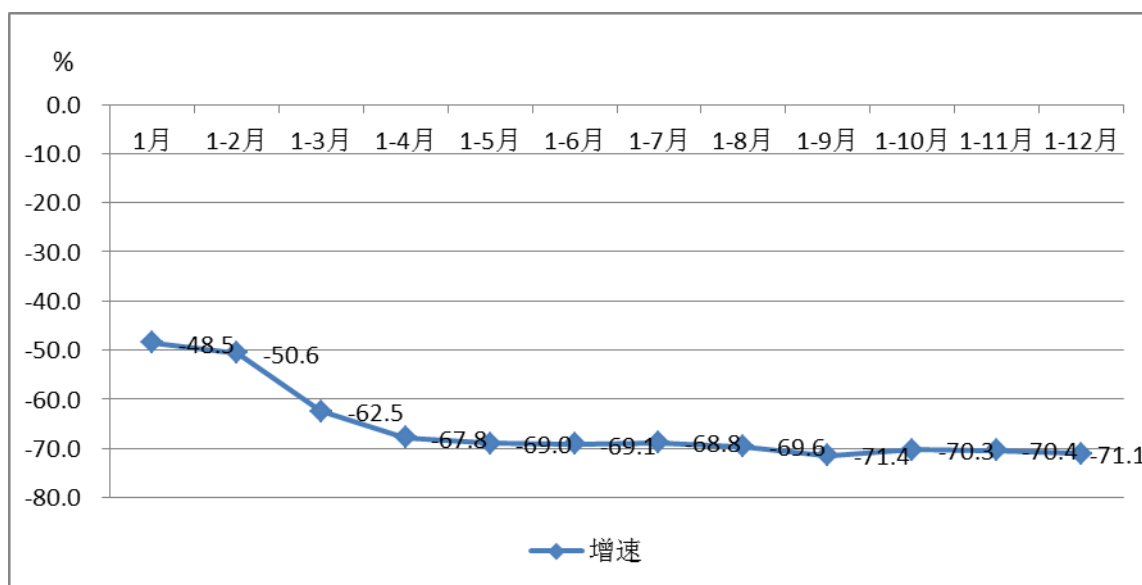


图 1 2017 年 1-12 月全区二手房销售面积增速趋势图

(二) 房地产投资回升，建设规模逐步扩大

1、投资增速低位波动

2017 年，全区房地产开发实现投资 343.53 亿元，同比增长 7.7%，增幅较上半年扩大 6.4 个百分点，占固定资产投资额 65.3%。从投资趋势来看，全区房产投资增幅呈现先低后高的态势，6 月起，增幅摆脱负增长，至 10 月，增幅有所回落，呈收窄回稳的态势。

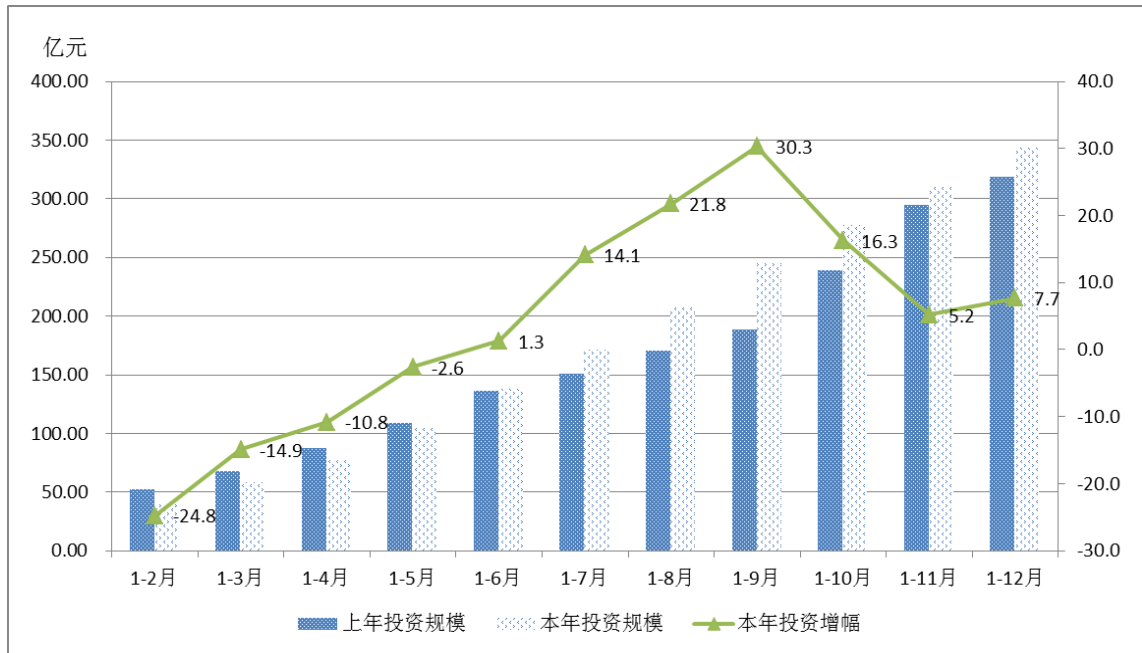


图2 2017年1-12月全区房地产开发投资趋势图

2、施工、竣工面积平稳增长

2017年，全区房屋施工面积1476.75万平方米，比上年同期增长11.9%，其中，住宅施工面积1087.61万平方米，同比增长13.1%。

全区房屋竣工面积205.78万平方米，同比增长34.7%；其中，住宅竣工面积156.28万平方米，同比增长49.2%。

受保障房项目建设规模的推进以及金地褐石苑、东明大酒店等多项商品住宅、商办类项目逐步竣工的影响，全区施工、竣工面积呈现“双增长”，表明全区商品房建设规模平稳增长，房地产开发建设有序推进。

表1 2017年1-12月全区各类房屋施工和竣工面积情况表

指标	施工面积 (万平方米)	同比增速 (%)	竣工面积 (万平方米)	同比增速 (%)
全部房屋	1476.75	11.9	205.78	34.7
#住宅	1087.61	13.1	156.28	49.2
办公楼	68.44	72.8	1.42	-35.4
商业营业用房	118.79	-1.1	20.70	58.3
其他	201.90	1.7	27.38	-16.3

（三）保障房建设平稳推进

1、投资规模发展平稳

2017年，全区实现保障房建设投资125.69亿元，比上年同期下降2.5%。从项目来看，上海华伦房地产开发有限公司建设的动迁安置房、上海华津房地产开发有限公司建设的佘山北大型居住社区、上海城亭置业有限公司建设的九亭家园二期两幅地块安置房本年完成投资均超10亿元，三者投资总量位列全区前列。从板块来看，浦南片区实现保障房建设投资2.79亿元，同比增长2.7倍，增速最高；东北片区实现保障房建设投资52.28亿元，同比增长70.5%，占全区保障房建设投资的41.6%，占比最高。

2、建设规模保持增长

2017年，全区保障房施工面积674.65万平方米，比上年同期增长10.8%。从项目来看，上海松江新城投资建设有限公司及上海永昕置业有限公司的泗泾南拓展大型居住社区、农工商房地产集团上海汇松置业有限公司的佘北大居地块房屋施工面积均超3万平方米，三者施工总量位列全区前列。从板块来看，浦南片区完成施工面积20.68万平方米，同比增长1.3倍，增速最快；东北片区完成施工面积306.13万平方米，同比增长25.8%，占全区保障房施工面积的45.4%，占比最高。

撰稿：俞晓萍