2022年上海房地产市场综述

2022年，上海继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的总定位，完善租购并举，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”总目标，落实促恢复、稳市场的政策措施，促进房地产市场健康有序发展。

一、房地产开发建设稳步恢复

2022年，全市房地产开发投资疫情后低位回升，降幅持续收窄。全年完成投资4979.54亿元，比上年下降1.1%。从房屋类型看，住宅投资2771.80亿元，增长3.7%；办公楼投资695.81亿元，下降9.4%；商业营业用房投资416.17亿元，下降18.6%。

2022年，房地产开发建设进度有所放缓，本年新开工和竣工规模整体减少，但全市房屋在建规模总体平稳。全市房屋施工面积16678.19万平方米，比上年微增0.3%。其中，房屋新开工面积2939.74万平方米，下降23.6%；房屋竣工面积1676.40万平方米，下降38.8%。

二、新建商品房销售面积同比微降

2022年，上海保持调控政策的连续性和稳定性，疫情后加大供应力度，加快供应节奏，推进复工复市。全市新建房屋销售面积1852.88万平方米，比上年下降1.5%。其中，住宅销售面积1561.51万平方米，增长4.8%；商办销售面积119.50万平方米，下降30.0％。

三、新建住宅销售均价为每平方米44430元

2022年，新建住宅销售均价44430元/平方米。从区域均价看：内环线以内119244元/平方米，内外环线之间69537元/平方米，外环线以外33533元/平方米。

剔除征收安置住房和共有产权保障住房等保障性住房后的市场化新建住宅的区域均价分别为：内环线以内119244元/平方米，内外环线之间93773元/平方米，外环线以外48461元/平方米。