

# 上海楼市月报

二零一二年一月

□/汉字地产市场研究部



汉字地产  
HANYU PROPERTY

Hanyu Properties Areal estate service provider worthy of your full trust.

# 目 录

【当月新闻资讯】   2012.1 .....	3
【土地市场】   2012.1 .....	6
【一手商品房整体市场】   2012.1 .....	8
整体市场概述 .....	8
全市各区域成交排名 .....	8
商品住宅各环线成交变化 .....	9
热点板块成交排名 .....	10
公寓市场 .....	11
别墅市场 .....	12
商办市场 .....	14
【新盘速递】   2012.1 .....	15
一月新盘上市概况 .....	15
【汉宇楼市观察】   2012.1 .....	16

## 【当月新闻资讯】 | 2012. 1

### | 金融. 政策 |

#### ● 我国去年 GDP 增长 9.2% 顺利实现经济软着陆

尽管去年四季度中国经济增速略放缓至 8.9%，但全年仍保持住了 9.2% 的高增长，在外需疲软、内需调整的经济背景下顺利实现“软着陆”。对于这样的成绩，国家统计局局长马建堂的评价是“非常不容易”。从去年四个季度的发展来看，中国经济增速一季度同比增长 9.7%，二季度增长 9.5%，三季度增长 9.1%，四季度增长 8.9%。尽管是缓步下坡，但四个季度走得相当踏实，避免了经济增速急转直下的危险。

#### ● 开发商资金链或持续恶化 银行贷款占比创新低

全国房价继续下跌，开发商资金链在今年上半年将出现加速恶化可能，对房价产生进一步的下行压力。1月18日，国家统计局公布了2011年12月份70个大中城市住宅销售价格数据。去年12月70个大中城市平均价格环比下降0.24%，价格连续三月环比下降。从年初各地新房市场的成交情况来看，2012年上半年全国楼市的整体特征仍然表现出“量价齐跌”的特征。据统计，2011年开发企业本年资金来源8.3万亿元，同比增长14.1%，其中自筹资金贡献41%，自2009年以来，自筹资金占比增加了10个百分点，而相应的银行贷款占比降至15.1%的历史新低，定金及预收款21610亿元，增长12.1%；个人按揭贷款8360亿元，下降12.2%。

#### ● 央行一月中旬释放资金 4000 亿元 相当于降次存准率

央行以利率招标的方式开展逆回购操作，交易量为1830亿元，中标利率升至6.05%。央行两度通过公开市场释放资金，加上非公开渠道，共释放4000亿元资金，相当于下调一次存款准备金率。早在1月6日，央行便发布公告称，为促进春节前银行体系流动性平稳运行，决定春节前暂停中央银行票据发行，并根据实际需求开展短期逆回购操作。随后，央行两度开展逆回购操作，分别释放1690亿元、1830亿元；另有消息称，央行还对部分大型银行进行定向逆回购，累计释放资金量达到4000亿元。

#### ● 国税总局：今年不会推动扩大房产税试点

2012年，国家税务总局不会着力扩大房产税试点城市，而是全力推动“应用房地产评税技术核定交易环节计税价格”工作。根据财政部、国税总局的要求，自2012年7月1日起，将在全国推行应用房地产评估技术加强存量房交易税收征管。

### | 土地. 企业 |

#### ● 国土部报告：2011 第四季度全国地价环比增速为 0

国土部15日发布的地价监测报告显示，2011年第四季度全国主要监测城市地价总体水平环比、同比增速分别为0.29%、5.94%，增速持续回调；全国住宅平均地价环比增速为零，同比增速6.58%。根据监测数据，2011年第四季度全国综合地价环比增速较前三季度下降1.04个百分点，连续四个季度回调；同比增速较前三季度下降2.43个百分点，连续两个季度回调。

#### ● 今年住宅用地供应有望提速 房企拿地或将趋谨慎

多家机构监测数据显示，受房地产宏观调控政策影响，2011年全国土地成交市场冷清，北京等一些城市土地出让收入有所下降。业内人士认为，有关部门已明确表态支持居民的合理购房需求，2012年各地料将继续保证普通商品房和保障住房的用地需求。

### ● 全国土地市场遇冷 房企大鳄纷纷抢食“村”中土地

由于部分城市城中村地理位置优越，导致近期保利、金地等房企巨头纷纷斥巨资参与城中村改造项目。据了解，春节前武汉最后一次土地拍卖上，7块城中村地块拍出70亿元。而作为武汉“城中村”改造项目专业户的福星股份，也再次豪掷23.5亿元拿下了和平村的2幅地块。保利、金地获取的地块则均位于关山村。

### ● 传绿城中国再甩项目融资60亿 资金危机仍未解

春节刚过，就有媒体曝出绿城中国拟再度对外转让四个项目，融资60亿的消息。据称，瑞银引述管理层表示，绿城拟出让的4个项目分别是：上海天山路写字楼项目、青岛审计局商业项目、温州鹿城广场以及北京奥克伍德雅居四个项目。绿城中国的有关人士表示，上述说法“属于他们的自行揣测”。不过，绿城中国有关人士并未直接否定公开报道中的说法，仅表示绿城有关项目转让还处在计划当中，具体情况要待结果出来后正式对外公布。

## | 市场动态 |

### ● 摩根大通：今年房价跌5%至10% 一线城市跌幅更大

摩根大通一月底发布2012年中国经济展望报告指出，预计2012年中国GDP同比增速将较2011年的9.2%收窄0.8个百分点，至8.4%；2012年上半年，中国通胀率将进一步回落，预计全年平均通胀率为3.1%；2012年房价在全国范围内将平均下跌5%-10%，其中部分一线城市房价跌幅可能达到15%-20%。

### ● 春节20个主要城市楼市总成交量同比下跌81%

1月30日，中国指数研究院发布最新报告显示，受春节黄金周假期、市场低迷等多重因素影响，20个主要城市总成交量同比跌幅达81%。据统计，2012年春节黄金周被监测的20个主要城市中，有16个城市的楼市成交量同比下跌，且11个城市的成交量跌幅超过50%。北京、成都、青岛、贵阳等城市跌幅超过80%，这部分原因在于当地房管局备案系统在春节期间暂停。

### ● 沪首套房贷利率悄然松动 专家称不代表调控放松

新年伊始，上海就释放出一个房地产市场的积极信号：在执行差别化信贷政策方面，相关部门将落实居民首次购房的贷款利率和首付款比例。从多方了解到，沪上一些中资银行首套房贷利率已逐步回归“基准利率”；同时，部分外资银行甚至出现优惠利率折扣。

### ● 节后楼市降价又促销 房企“去库存化”速度加快

虽然春节假期一向都是楼市销售的淡季，但2012年惨淡的春节楼市似乎与以往不同。面对惨淡的销量和日益紧绷的资金链，房地产开发企业要想在新春开始之际开启楼市的“小阳春”，降价促销似乎已经成为了不可避免的选择。

## 汉字快评：

龙年首月，住宅市场迎来了异常寒冷的淡季，元旦春节接踵而至、购房者购房意愿大减、开发商亦无心恋战，成交量被逼入绝境。不过一月的“楼事”还是颇多，整个市场的关注度并未因成交不济而遇冷。两会召开传递了今年楼市调控思想并涉及多项住房保障政策的更新与落实；去年宏观经济指标数据发布令各方对货币政策调整充满预期；首套房贷利率出现放松迹象等等，一月的这些“楼事”都将或多或少地直接影响全年整个楼市的走向。

## 【土地市场】 | 2012.1

### 土地市场概述

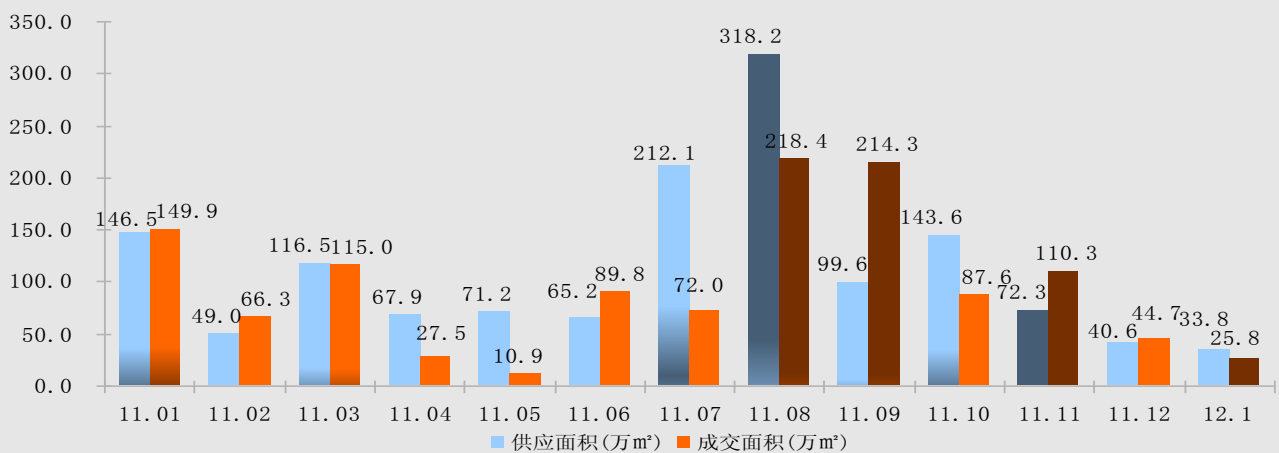
截止到2012年1月31日，本月上海土地市场共成交6幅经营性用地，合计面积为25.8万平方米，较上月减少了42.2%，成交总金额26.3亿元，较上月减少了56.3%。本月仅商办类及保障房用地成交，其中成交商办用地22.7亿元，成交保障房用地3.6亿元。

本月新增挂牌经营性用地3幅，合计面积为33.8万平方米，较上月减少了15.5%，总金额27.4亿元，较上月减少了20.1%。其中新增商品住宅用地24.2万平方米，新增商办用地9.5万平方米。

### 经营性用地分析

#### 闵行两大商务区多幅地块成功出让

#### 上海经营性土地供求走势



(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

2012年1月19日，兔年最后一拍，来自闵行莘庄商务区及七宝商务区的三幅商办类用地，分为被世纪城、宏远联合体、文新集团及上海世纪出版集团以底价竞得。截止到目前，闵行三大商务区全年共成交13幅地块，成交土地总面积52.6万平方米，成交总价165.3亿元。虹桥商务区起点较高，目前已经成功出让9幅，占商务区的34.6%。入驻企业主要有万科、万通、SOHO中国、龙湖、瑞安等国内及海外房地产龙头企业。近年来闵行区推进商办发展的力度较大，这很大程度上受大虹桥辐射因素的影响。2011年以来闵行在售的办公项目仅有明泉银七星国际大厦，而办公物业租赁价格也普遍较低，其中闵行外环线以内写字楼租金在3-4.5元/平方米，外环外租金基本在3元/平方米以下。不过从近期闵行商办土地密集成交来看，区域长期被看来已经成为企业的共识，预计2012年该区域还将陆续推出多幅地块。

## 1 月份经营性用地成交地块列表

地块名	区域	用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交总价 (万元)	溢价率	楼板价(元 /m <sup>2</sup> )	开发商
七宝生态商务区 17-02 地块 (17A-02A 地 块)	闵行	商办	23,608.80	3.8	58500	0.00%	6521	上海世纪出版集团
七宝生态商务区 19-02 地块 (19A-01A 东地 块)	闵行	商办	23,224.90	3	47800	0.00%	6860	文汇新民联合报业集 团
重固镇 1 号地块	青浦	动迁安置房	45,331.60	1.3	4155	0.00%	705	上海浦西房地产开发 有限公司
莘庄商务区 19A-04A、19A- 05A 地块	闵行	商办	24,039.70	3.8	58760	0.00%	6432	广东世纪城集团有限 公司, 广东宏远集团 有限公司
大型居住区马桥 基地市属动迁安 置房 26A-08A 地 块	闵行	动迁安置房	48,991.10	2.2	31452	0.00%	2918	浙江正达置业股份有 限公司
国际生态商务区 9 号	松江	商办	92,683.20	2.5	62100	0.00%	2680	大连万达商业地产股 份有限公司

(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

## 【一手商品房整体市场】 | 2012. 1

### 整体市场概述

节日气氛浓，楼市表现冷清

#### 1月商品房市场各项统计数据

产品类型	供应面积 (万m <sup>2</sup> )	环比 (%)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	环比 (%)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	环比 (%)
公寓	6.05	-93	19.01	-62.3	21185	2.7
别墅	4.33	-55.5	2.26	-68.78	33917	3.86
办公	5.4	-81.9	6.42	-57.87	22504	-15.39
商业	5.89	-80.4	7.72	-59.39	16165	-18.64

(数据来源：汉宇地产市场研究部)

根据汉宇地产新房监测数据显示，截止到31日，全月商品住宅成交面积共计21.27万m<sup>2</sup>，与上月相比降幅达到63.3%。不过由于本月个别高端楼盘表现较好，故令成交均价丝毫不显现下跌趋势，住宅成交均价为22541元/m<sup>2</sup>，与12月基本持平，环比仅微涨1.8%。同样受到市场不振的影响，开发商也普遍选择在节后视市场的整体表现而再作推盘计划，因此龙年首月全市商品住宅供应量仅10.38万m<sup>2</sup>，环比降幅高达近九成，且期间连续多日无新盘取得预售许可证。

此外，今年一月的供应与成交的量均只有去年同期的两成，可见在节假日扎堆以及调控不放松的双重打击下，市场的交易热情被逼到谷底；同时新版普通住宅标准尚未实施、各家银行对首套房贷利率放松事宜蠢蠢欲动，更为市场注入了浓厚的观望情绪。

### 全市各区域成交排名

#### 1月各区域商品住宅成交排行表

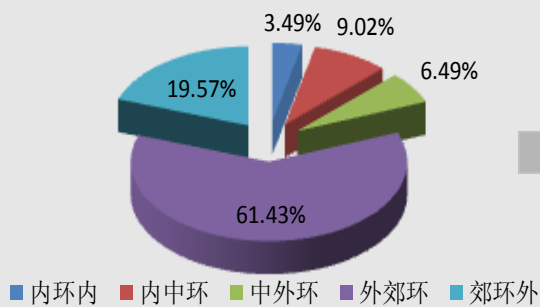
排名	区域	成交面积 (m <sup>2</sup> )	环比 (%)	成交套数 (套)	环比 (%)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	环比 (%)
1	浦东	38235	-46.66	224	-54.56	39464	22.16
2	嘉定	31042	-73.45	305	-70.81	13951	-3.61
3	松江	24579	-60.59	233	-55.53	15520	-5.35
4	宝山	22022	-74.16	173	-77.79	22377	29.15

5	南汇	19945	-48.95	209	-42.74	13157	-18.00
6	奉贤	17821	-15.86	163	8.67	9345	-56.71
7	青浦	12292	-81.21	107	-81.86	14739	-12.19
8	金山	11597	-44.95	102	-46.60	8822	-4.37
9	普陀	10690	-37.63	97	-41.21	26465	-1.59
10	闵行	9221	-70.61	49	-75.00	32132	11.66
11	杨浦	4596	-63.59	46	-47.13	31395	-33.40
12	徐汇	2507	-71.60	11	-66.67	63905	-1.29
13	闸北	2371	-69.87	23	-67.61	33024	-3.78
14	崇明	1936	-78.32	16	-65.22	13221	-55.06
15	长宁	1915	6.09	16	100.00	42258	-34.84
16	静安	721	307.34	3	200.00	82010	-4.33
17	卢湾	712	-71.63	2	-83.33	155909	43.34
18	黄浦	315	-91.66	2	-85.71	60365	-36.24
19	虹口	213	-81.69	2	-60.00	40874	-55.35
合计		212729				22541	1.86

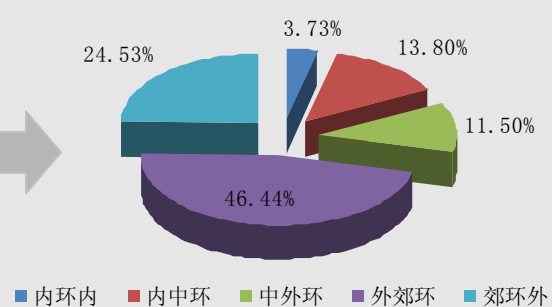
(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

## 商品住宅各环线成交变化

12月商品住宅各环线成交面积比重图



1月商品住宅各环线成交面积比重图



(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

## 热点板块成交排名

### 1月商品住宅热点板块排行表

排名	区域板块	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	嘉定主城区板块	21040	216	13434
2	花木板块	13947	49	51745
3	海湾板块	13388	135	7464
4	松江中部板块	11405	123	13388
5	惠南板块	10339	115	10810
6	罗店板块	8845	55	30395
7	外高桥板块	8837	52	29273
8	青浦新城板块	7978	72	13663
9	周康板块	7008	68	16471
10	桃浦板块	6350	63	20541

(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

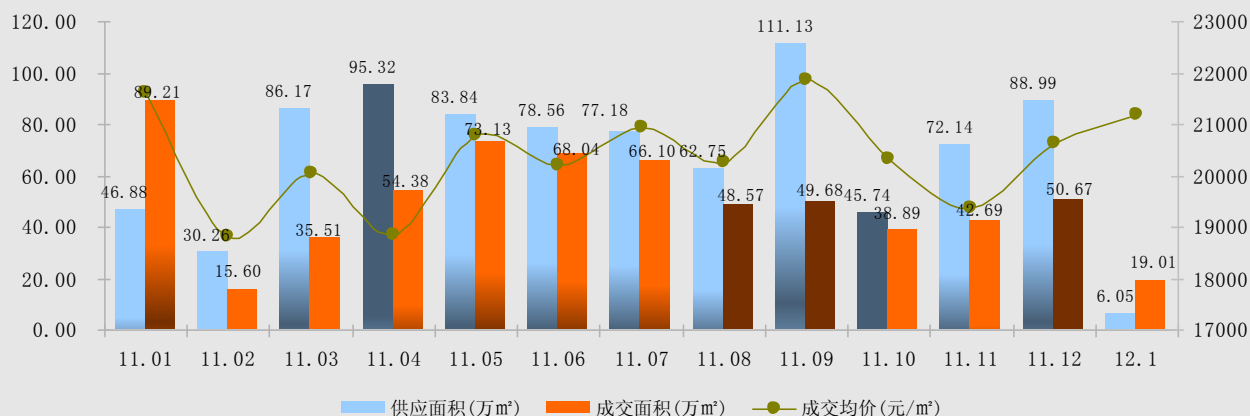
从本月商品住宅成交情况看, 主力区域依旧是浦东、嘉定、松江和宝山几大外围地区, 不过各个行政区的成交体量均明显缩水, 降幅普遍集中在 40%-70%, 而奉贤区的降幅相对最少, 环比减少 15.86%后为 1.78 万 m<sup>2</sup>, 海湾板块占整个区域成交比重高达 75%且为本月板块成交季军, 其中明城海湾新苑集中成交 109 套房源计 1.09 万 m<sup>2</sup>, 成交量为本月楼盘第二。再看其他板块, 嘉定主城区以较大优势排在成交第一, 主要是由于其成交楼盘数多且分布较散, 万科金色领域依旧是板块的主力成交; 此外, 本月罗店板块的成交均价明显上浮, 是受到高端别墅项目远洋博堡雅墅的影响。

从各环区成交比重看, 一月外郊环间成交量占全市总量 46.44%, 比重环比明显减少了 15 个百分点, 可见市场的主力为刚需客, 一旦遭遇了节假日的不可抗力因素流失最多的就是这部分需求。与此相对, 郊环以外和中外环间成交比重则分别增加了 5 个左右的百分点。从具体数据看, 五个环区仅中外环间的成交面积环比缩量最小, 减少 1.52 万 m<sup>2</sup>后为 2.45 万 m<sup>2</sup>。

## 公寓市場

節日供應不濟，市場消化存量

上海公寓市場月度走勢（11年1月-12年1月）



（數據來源：漢宇地產市場研究部）

1月，公寓市場的供求表現異常低迷。首先從供應方面看，本月全市僅6個項目取得預售許可證，共推630套、計6.05萬 $m^2$ ，同比大幅減少近9成，本月主力樓盤為南翔板塊新里歲康公寓、浦東世博板塊嘉博名邸、唐鎮板塊舜川公寓和桃浦板塊恒盛鼎城四個項目，供應面積均過萬。從成交方面看，1月公寓市場成交面積僅相當去年同期兩成，環比也下降了62.5%，僅19.01萬 $m^2$ ；全月供求比超過1:3，可見成交結構中消耗存量佔據了相當的比例，如均於12月開盤的萬科金色系兩大盤本月表現良好，金色華庭和金色領域分別成交109套和70套房源，樓盤排名均在前六，本月成交前十的樓盤大多都為上月新推的房源。此外浦東星河灣表現繼續搶眼，集中成交了34套房源計1.18萬 $m^2$ ，成為樓盤冠軍，不過由於其去化已近九成故後期成交速率將會放緩。

從成交均價看，由於有高端項目支撐，1月價格環比小幅上漲2.7%後為21158元/ $m^2$ ，但同比卻有2%的小幅回落，同時本月外郊環間低價樓盤成交比重與去年比幾乎持平，因此並非是結構性價格下降，可見在調控之下開發商對樓盤定價已有一定收斂，降價打折就是最明顯的表現。

上海公寓市场成交面积前 10 名（2012 年 1 月）

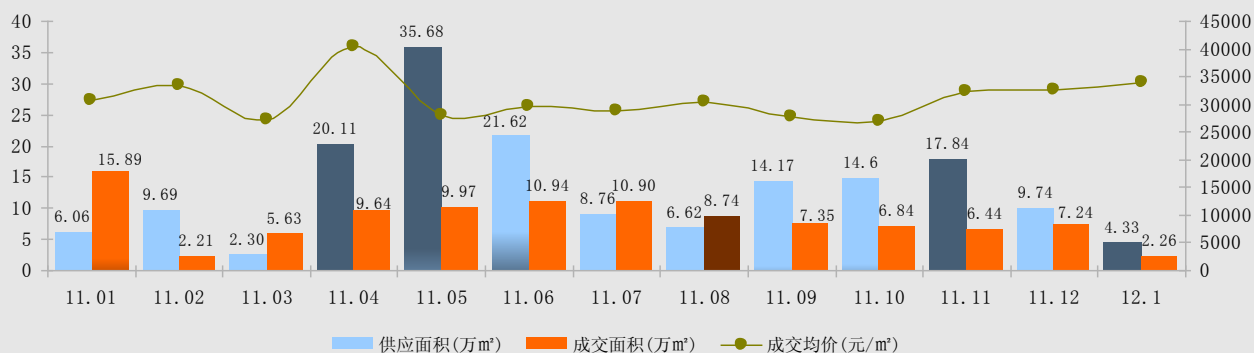
排名	楼盘名称	区域	板块	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	星河湾荟苑	浦东	花木	11874	34	53160
2	明城海湾新苑	奉贤	海湾	10868	109	7002
3	万科金色华庭	松江	松江中部	10001	109	13511
4	温馨佳苑三期	南汇	惠南	9772	109	10658
5	新城碧翠	浦东	外高桥	7315	43	29011
6	万科金色领域	嘉定	嘉定主城区	6270	70	12490
7	新城忆华里	青浦	青浦新城	4225	32	13651
8	大华锦绣华城	浦东	北蔡	3704	45	20720
9	金域蔚蓝	金山	金山新城	3667	30	8791
10	恒盛鼎城	普陀	桃浦	3260	36	20148

(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

## 别墅市场

交易热情大减，成交缩量大于供应

上海别墅市场月度走势（11 年 1 月-12 年 1 月）



(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

1月别墅市场同样遭遇了节日寒流,供求量双双明显下滑。从供应方面看,全市仅四个项目推出新房源,其中闵行华漕的金球怡云花园玫瑰里和浦东张江的日月光水岸花园别墅分别只有2套和1套的供应,而后者所推的单套独栋别墅面积达1861 m²且为内部预定;本月的主力供应来自青浦新城的旭辉玫瑰湾悦亭别墅二期以及安亭汽车城板块的安亭瑞仕华庭,供应面积分别达1.4万m²和2.66万m²,总体来看本月供应同比降幅相对较小,环比则减少超过了5成,共计4.33万m²为去年四月份以来最少。

相较之下别墅市场成交量的萎缩更为明显,本月共成交2.26万m²,环比减少近70%、同比降幅更达到86%;有成交记录的楼盘成交套数大多为个位数且其中绝大多数都仅有1套,不过与去年春节所在的2月份相比成交量是基本持平的,行情表现并不算太差。于12月推出23套独栋别墅位于罗店的远洋博堡本月已经去化4套,套均面积654 m²,而实际成交均价不到6万元/m²,明显低于8万元/m²的报价,可见是采取了降价;本月成交套数最多的为枫泾板块华丰格兰郡,其同样于上月推出103套联排、去化率近20%,成交价格较报价也有约两成的下浮。可见即便是高端物业,面对萧条的市场在新开盘时还是会以降价来应对。此外值得注意的是,去年只有在4月推出18套独栋的东郊半岛花园此前连续数月均无成交记录而在今年1月却有了5套成交,不排除是集中签约的可能。

成交均价方面,由于远洋博堡、绿城玫瑰园和东郊紫园几个高端楼盘的成交量均十分靠前,故占全市成交比重有所增大,导致全市别墅价格保持稳中有涨,本月环比小幅上涨近4%后达33917元/m²。

上海别墅市场成交面积前 5 名（2012 年 1 月）

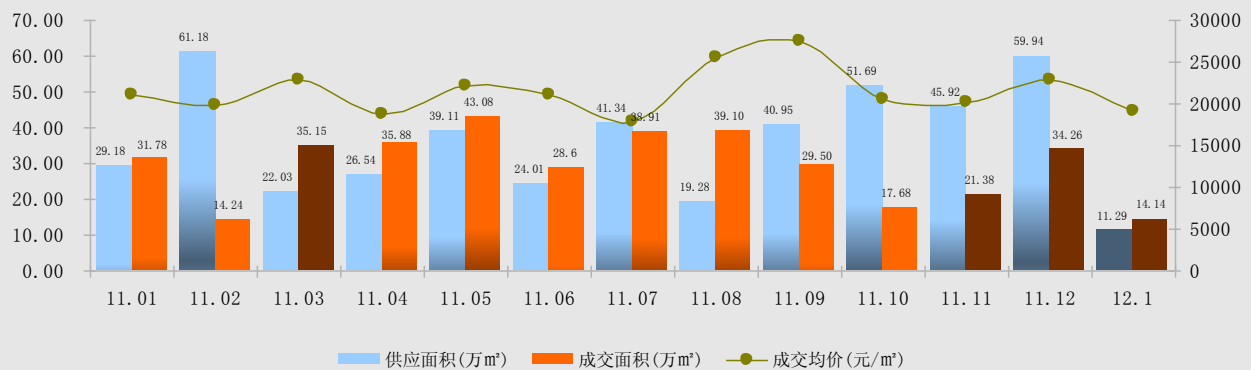
排名	楼盘名称	区域	板块	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	远洋博堡雅墅	宝山	罗店	2617	4	59831
2	华丰格兰郡别墅	金山	枫泾	2324	19	9943
3	东郊半岛花园	浦东	川沙	1912	5	38866
4	琥珀郡园	宝山	罗店	1135	5	23991
5	绿城玫瑰园	闵行	马桥	924	1	77946

(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

## 商办市场

淡季供应创新低

上海商办市场月度走势（11 年 1 月-12 年 1 月）



(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

1 月, 商办市场供求量同样大幅回落。供应表现尤甚, 仅计 11.29 万 m<sup>2</sup> 创下 12 个月以来新低。全市共 17 个项目取得预售许可证, 其中 11 个来自于外环以外区域, 供应面积占总量 64%, 嘉定区表现最为突出, 全区共四个项目有供应, 江桥板块新世界生活广场、北部板块盛创企业家园体量较大, 分别有 250 套

商业和 192 套办公的供应。此外本月内环内花木板块的华银大厦供应体量也十分巨大，3 套办公面积达到 2.1 万 $\text{m}^2$ 、2 套商业也有 0.29 万 $\text{m}^2$ 。

从成交方面看，本月整体收购的案例依旧不少。如虹口北外滩继上月的国际航运中心的办公楼整体收购后，本月上海港国际客运中心的商业项目再现整体收购；凉城地区中心办公项目也分别于两天集中成交了 63 套办公；普陀长风的臣风大厦 20 套办公也集中在一天成交。外围地区的金山新城涌金商业广场在一天内集中成交 72 套店铺、嘉定真新的嘉龙大厦也出现办公楼整层成交、店铺单日集中成交的情况。可见，本月商办市场成交金额前五的项目均涉及到整体收购。

上海商业市场成交金额前 5 名（2012 年 1 月）

排名	楼盘名称	区域	板块	成交面积 ( $\text{m}^2$ )	成交套数 (套)	成交总金额 (万元)	成交均价 (元/ $\text{m}^2$ )
1	臣风大厦	普陀	长风	21053	20	68738.8	32650
2	上海港国际客运中心商业配套项目	虹口	北外滩	5313	13	21251.64	40000
3	凉城地区中心(公寓式办公楼)	虹口	凉城	12753	69	19894.13	15600
4	涌金商业广场	金山	金山新城	12316	73	11564.93	9390
5	嘉龙大厦	嘉定	真新	4524	72	10102.56	22330

(数据来源：汉宇地产市场研究部)

## 【新盘速递】 | 2012. 1

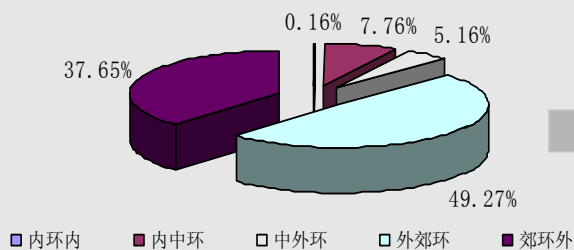
### 一月新盘上市概况

龙年首月市场的交易情绪陷入与节日气氛截然不同的低谷，开发商们普遍不急于在这个严控下的传统的淡季作更多无用功，极度缺乏推盘动力。本月全市商品住宅仅 10 个项目取得预售许可证，其中公寓 6 个、别墅 4 个。从各环区分布情况看，首先是中心城区，内环内为零供应、内中环独盘供应，为浦东世博板块的凯德嘉博名邸二期，推出 1、2、3 号楼共计 177 套公寓房源，产品主要有 70  $\text{m}^2$  的一房两厅、90  $\text{m}^2$  的两房两厅和 144  $\text{m}^2$  的三房两厅，与一期房源大致相同；外环内另一个供应体量较大的楼盘是位于普陀桃浦的恒盛鼎城西城，共推出 121 套小户型公寓房。

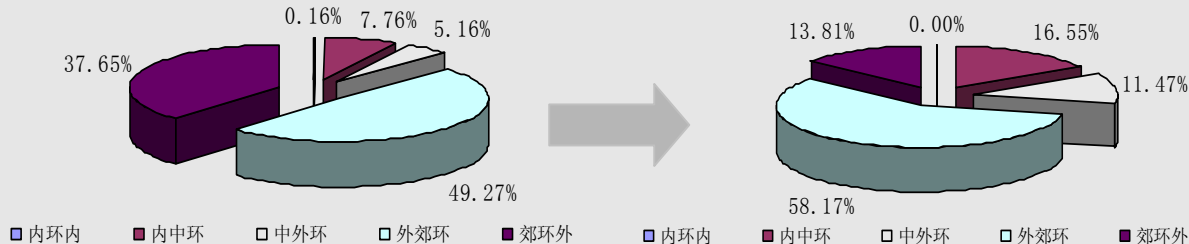
外郊环间供应比重环比增加近 10 个百分点达到 58.17%，供应楼盘数最多为 6 个，唐镇板块的舜川公

寓、南翔板块的新里崑廉公馆均有过万平方米的供应，此外安亭瑞仕花园推出了多达 100 套的联排别墅、供应面积达 2.67 万 m<sup>2</sup>，为供应面积最多的项目。本月郊环以外同样是独盘供应，为青浦新城的旭辉玫瑰湾二期别墅项目百合苑，项目包含了 180-200 m<sup>2</sup>的联排产品。

上月住宅供应楼盘个数所处环线分布图



本月住宅供应楼盘个数所处环线分布图



## 【汉宇楼市观察】 | 2012. 1

尽管无论从同比还是环比数据方面的表现来看，龙年首月的住宅市场的确是跌入了冰点，不过与去年春节时的行情，即 2 月份做对比，商品住宅的成交量同比还增加了 20%、供应量却大幅减少了 74%。而之所以在这个元旦春节双节夹击以及调控趋紧的时期成交不降反升，很大一方面还是得益于去年 11、12 月份大量供应的积累，才得以有足够的存量进行消化。同时供应的不济还是表明今年初的市场温度要低于去年，购房者们忙着过节之余也在对新一年的楼市调控是否会微调进行观望，开发商们也在同步观望。尽管大方向上从严调控的目标不会改变，但保障刚需群体的相关条例渐渐浮出水面也是暗合了鼓励合理购房行为的调控思想，如普通住宅标准和保障房准入标准的调整，对于日后的商品住宅都将产生一定影响。

预计二月的商品住宅市场会走出一波触底反弹的行情，但由于新的住房保障措施尚未落实，购房者们的顾虑仍然存在故反弹量并不会很大，同时大部分开发商仍有可能会面临回笼资金慢、同质产品竞争多、自身销售压力大等一系列问题，不少楼盘的定价仍将在低位运行致使成交价格出现调整性下降。

---

### 联络方式:

公司名称: 上海汉字房地产顾问有限公司

总部地址: 上海市徐汇区肇嘉浜路 1033 号徐家汇国际大厦 8、9F

邮政编码: 200030

联系人: 林婧君 (市场研究部)

电子邮件: [R\\_marketing@hanyuproperty.com](mailto:R_marketing@hanyuproperty.com)

联系电话: 021-54893946

---

### 特别声明:

《楼市月报》所有版权均归上海汉字房地产顾问有限公司所有, 未经授权, 不得转载。报告中所列数据及市场信息, 均来自相关部门市场调研数据或公司可靠数据库, 相关分析评论及预测仅代表编者专业观点, 不作置业或投资依据, 相关内容仅供参考。