

楼市周报

2010.12.20-2010.12.26

(总) 第 111 期

汉字地产/市场研究部

<内容摘要>

- 楼市头条 商务部再发"限外令" 禁止
外资买卖境内物业套利
- 一周市场综述 住宅、办公、商业各类型物业，周成交均价上行至全年高点位
置
- 环线区域变化 中外环、外郊环量价齐升，支撑年
末楼市活跃表现
- 新盘速递 本周公寓新盘供应出现井喷，星河湾、
九龙仓再推房源
- 细分市场走势 新弘国际城“意外”成交 210 套，
办公市场活跃依旧

§ 1 楼市头条

商务部再发“限外令” 禁止外资买卖境内物业套利

商务部办公厅发布《关于加强外商投资房地产业审批备案管理的通知》（下称《通知》），要求进一步加强对并购、股权出资等方式新设或增资的房地产项目的审批监管和数据审核；对境外资本在境内设立房地产企业，不得通过购买、出售境内已建/在建房地产物业进行套利。这份《通知》的签署日期为今年 11 月 22 日。

- 1、切实加强涉及外汇流入类房地产项目的审查。
- 2、对境外资本在境内设立房地产企业，不得通过购买、出售境内已建/在建房地产物业进行套利。
- 3、不得审批涉及房地产开发经营业务的投资性公司。
- 4、严格审核返程投资类房地产企业，严格控制以返程投资方式设立境内房地产企业。
- 5、进一步加强对并购、股权出资等方式新设/增资的房地产项目的审批监管和数据审核。
- 6、加强对当地招商引资工作的服务与指导，积极发展绿色节能环保建筑。

国家统计局此前发布的一份数据显示，近期中国房地产领域吸收外资的增速在加快。该数据显示，今年 1-11 月，境内房地产开发企业本年资金来源 63220 亿元，同比增长 31.2%；其中国内贷款 11245 亿元，同比增长 25%；利用外资 656 亿元，同比增长 59%。商务部《通知》强调，加强对跨境投融资活动的监控以及对房地产市场风险的防范，抑制投机性投资。对境外资本在境内设立房地产企业，不得通过购买、出售境内已建/在建房地产物业进行套利。并将会同住房和城乡建设部、外汇局等有关部门对此类项目备案材料严格审查。

（来源：东方早报/汉字地产编辑整理）

汉字快评：

外资进入国内楼市是需要限制的，因为过多“炒作型”的外资热钱进入，可能推动国内楼市的加速上扬，而抽离时又将造成市场巨大波动，这与当前管理层和广大民众对楼市“抑制过快上涨，平稳发展”的愿望相悖。但考虑到，毕竟目前外资在市场资金量中的影响力并不大，国内楼市火热主要归因于人民币投放量过大，而造成的流动性充沛。

§ 2 一周市场综述 (2010. 12. 20-2010. 12. 26)

商品房供应量全线井喷，住宅、办公、商业均价上行至全年高位。

全市各类型新建商品房供求变化

	新增供应面积 (万m ²)	环比 (%)	成交面积 (万m ²)	环比 (%)	成交均价 (元/m ²)	环比 (%)
商品住宅	46.12	62.24	36.69	34.55	24513	4.74
办公	16.32	40.23	4.59	-30.91	24895	54.05
商业	5.17	4.59	4.91	-5.33	17328	39.67

(数据来源于：市场研究部)

自从申城出台调控细则之后，对于本市住宅供应量的影响程度快速得到体现，开发商的推盘节奏明显放缓，每周供应量保持在相对较低水平。但随着多个新推公寓项目在近期取得不错市场反应，再加上明年信贷政策趋紧信号愈发明显，因此在此市场背景下，本周新增商品住宅供应面积增至 46.12 万m²，其中，不乏新、老楼盘争相推出各自房源，抢占客户市场。

在供应量保持充足的前提下，本周成交量不仅继续保持增长势头，并且环比增长幅度更趋于明显化。一周时间内，全市商品住宅成交量为 36.69 万m²，环比上周增长约 35%。热销楼盘如：位于宝山淞南高境板块的“三湘海尚城”、松江新桥板块的“新弘国际城”、虹口四川北路板块的“瑞虹新城铭庭”，上述三个楼盘均处在全市不同区域段内，能够同时成为全市热销楼盘，说明刚需客群已经起到带动改善类型客户进入市场的影响。

值得关注的是，住宅、办公、商业各类型物业的单周成交均价都处在今年各自最高点位置。其中，商品住宅的成交均价基本接近于 25000 元/m²的历史最高点，与去年同期平均价格相比，同比上涨幅度至少在 10%之上。

§ 3 环线区域变化

中外环、外郊环量价齐升，支撑年末楼市活跃表现。

各环线商品住宅成交变化表

时间段	内环内	内中环	中外环	外郊环	郊环外	全市
本周成交量 (m ²)	32592	15743	66876	209137	42580	366928
上周成交量 (m ²)	17501	17718	21769	167005	48712	272705
环比变化 (%)	86.23	-11.15	207.21	25.23	-12.59	34.55
本周均价 (元/m ²)	40204	37331	27301	22276	14372	24513
上周均价 (元/m ²)	46331	43658	26245	21002	14767	23404
环比涨跌 (%)	-13.22	-14.49	4.02	6.07	-2.67	4.74

(数据来源于：市场研究部)

本周，商品住宅成交相对集中于中外环、外郊环两大区域内，上述两大区域合计交易量约为 27.6 万 m²，占全市总成交量比重超过 75%。其中，中外环间本周加推房源的项目——宝山淞南高境板块的“三湘海尚城”及张庙板块的“宝宸怡景园”均延续了前期热销势头，周销售量均超过百余套。

相比之下，内中环、郊环外两大区域表现则相对逊色。前者继续依靠“慧芝湖花园三期”单个项目支撑，供应乏力的主观因素，在很大程度上制约了该区域的成交量上升。而调控前期，表现优异的郊环外区域近期表现平淡，一直徘徊于 4 万 m² 左右水平。

随着中外环、外郊环两大区域占总交易量比重不断扩大，对于推高住宅价格的力度也有所加强，故导致本周全市商品住宅成交价出现快速冲高现状，蹿升至 24513 元/m²。

而中环线以内区域的价格却出现明显回调势头，举例内环内区域，本周该区域的热销项目即虹口四川北路板块的“瑞虹新城铭庭”，本案共成交 146 套房源，成交均价为 38890 元/m²，成为主力成交楼盘的同时，也略微拉低内环内区域的价格水平，故该环线区域价格出现约 13% 左右的价格下调幅度。

§ 4 新盘速递

本周公寓新盘供应出现井喷，星河湾、九龙仓再推房源。

本周无疑是公寓项目集中供应周，多个项目均取得预售许可证，楼盘列表中不乏前期热销项目，但也不缺全新楼盘“参与”。新增商品房列表中受关注度较高的项目，非“星河湾花园”、“九龙仓玺园”、“宝宸怡景园”莫属。上述三大楼盘在今年市场逆势期间的优异表现，充分肯定了项目本身品质。

以杨浦新江湾城板块的“祥生御江湾”为代表的新盘，同样选择在本周公开亮相。考虑到，该区域上周取得预售证的“建发新江湾景苑”同样属于首次入市，并且后者所处位置要优于前者。再加上板块内的标杆项目——“九龙仓玺园”于本周加推一批房源，因此“祥生御江湾”能否取得优异成绩，赢得开门红，或将面临多重挑战。

“新城西尚海”此次推出一批酒店式公寓房源，面积约为63-66m²，层数为4.5M，以总价78万（精装、小户型）的宣传口号，来吸引年轻白领、投资客的关注。

本周主力新增商品房列表

序号	项目名称	区域	板块	供应面积 (m ²)	供应套数 (套)	参考价格 (元/m ²)	房源类型
1	上海星河湾花园一期	闵行	颛桥	52882	183	42000-46000	公寓
2	三湘海尚城	宝山	淞南高境	37342	357	23000	公寓
3	宝宸怡景园	宝山	张庙	31526 5630	336 41	21000	公寓 商业
4	祥生御江湾	杨浦	新江湾城	34221 15596	161 61	—	公寓 别墅
5	泰宸雅苑	嘉定	主城区	34574	231	17000	公寓
6	琥珀臻园	宝山	罗店	31554	190	22000	公寓
7	港城滴水湖馨苑	浦东	临港新城	31384	330	13000-14000	公寓
8	上海香溢花城	普陀	光新	31193	262	33000-40000	公寓
9	九龙仓玺园	杨浦	新江湾城	30071	160	45000-50000	公寓
10	绿地海语墅	奉贤	柘林	22540	336	9600-10000	公寓

11	城花新园	闵行	七宝	22197	214	22000-27000	公寓
12	大华锦绣华城	浦东	北蔡	20660	238	33000	公寓
13	万科晶源	青浦	赵巷	19120	190	17000	公寓
14	绿地布鲁斯小镇	浦东	惠南	16477	110	17000	别墅
15	中铁中环时代广场	闸北	彭浦	76181 11681	136 13	22000-2700	办公 商业
16	金桥智富大厦	浦东	金桥	35967	720	16000-19000	办公
17	新城西尚海	嘉定	主城区	19579 1619	308 21	—	办公 商业
18	绿地嘉领国际	嘉定	主城区	31451 3780	484 71	16000	办公 商业

(数据来源: 市场研究部)

本周新盘关注——“泰宸雅苑”

楼盘名称: 泰宸雅苑

所属区域板块: 嘉定主城区板块

楼盘总体量: 8万m² (小型社区)

推盘进度: 项目首次开盘

目前所推房源: 129-133m²两房

136-148m²三房

176m²左右四房

开发商: 上海市嘉定区建设工程(集团)有限公司

轨交: 地铁11号线(嘉定北站)步行15分钟

学校: 实验小学、远东学校、嘉定一中

医院: 嘉定中心医院

均价: 17000元/m² (毛坯)

适合人群: 改善型客户



“泰宸雅苑”三房两厅两卫房型图



“泰宸雅苑”两房两厅两卫房型图

楼盘点评:

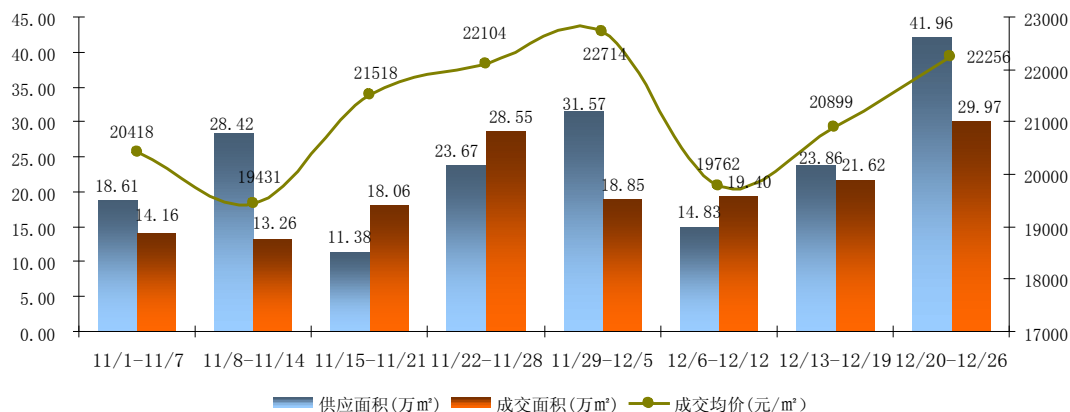
该项目所推房源户型面积较大,使得总价也相对较高,并不太适合市场主流客群的选择,因此,该项目的主要定位客户将会锁定在改善型客户群上,是否能够吸引这部分人购买,重点还在于产品自身品质、所处环境、位置、价格等因素所决定。

§ 5 细分市场走势

5.1 公寓市场

科技概念住宅受青睐,“新弘国际城”一天内集中售出200余套。

每周公寓市场成交供求走势



(数据来源:市场研究部)

本周公寓市场交投表现活跃,随着供应量出现大幅增长,也带动了成交量回升速度。一周时间内,公寓市场成交量接近30万m²,达到近期高点位置,不仅如此,成交价格同样出现明显上涨空间。

随着生活条件的日益完善,人们对于建筑物的追求标准不断提高,一部分注重生活品质的购房者开始将目光转移至科技住宅上。譬如:“三湘海尚城”、“朗诗绿色家园”均是此类型的代表楼盘。“三湘海尚城”以低碳科技住宅的理念,在宝山这一供应集中区域内脱颖而出,一周时间内去化套数接近200套;而朗诗地产作为科技住宅的领跑者,其开发的“朗诗绿色家园”当然也是科技住宅中的代表项目,该项目自上周首次公开亮相后,随即凭借21500元/m²相对较高价位,成功售出145套房源。上述两个楼盘的优异表现,说明科技住宅受客户青睐程度不容小觑。

除此之外,位于松江新桥板块的“新弘国际城”同样受到极大关注度。据了解,该楼盘

自开盘以来，成交速度相对较缓，主要原因是由于该楼盘地处松江新桥板块，尚无轨道交通贯穿，这使得该楼盘显得相对孤立。然而，本周本案却意外地成交 210 套房源，并且在同一天内成交完毕，与之前的表现形成明显反差，不禁让人猜想是否是企业收购之行为。根据网上了解到，另一种猜想是政府将其整体购入，以此作为动迁房之用。究竟如何，等到该项目交房之后便有答案。

本周公寓成交面积前 5 名楼盘

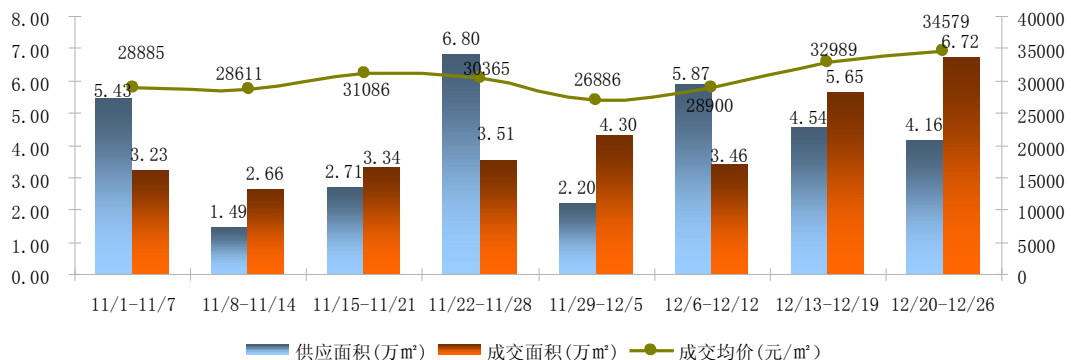
排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	三湘海尚城	宝山	淞南高境	20200	198	22274
2	新弘国际城	松江	新桥	17686	210	14598
3	朗诗绿色家园	嘉定	南翔	16594	145	21511
4	瑞虹新城铭庭	虹口	四川北路	14592	146	38890
5	宝宸怡景园	宝山	张庙	11327	121	21137

(数据来源：市场研究部)

5.2 别墅市场

高端购房者入市意愿逐渐加强，继续抬高别墅市场成交价格。

每周别墅市场成交供求走势



(数据来源：市场研究部)

近期在别墅市场中，高端产品的整体表现更趋活跃，因此支撑整体别墅市场乃至住宅市场价格不断走高的一大主要原因。举例：上周表现出色的“绿城玫瑰园”、“四季雅苑”以及本周成交活跃的“中凯曼茶园”，上述高端楼盘在最近一段时间内，一直保持较高关

注度，从另一方面体现了高端购房者入市意愿逐渐增强。

本周别墅成交主要集中于浦东、松江两大区域，上述两个区域成交面积合计约为 2.87 万 m^2 ，占别墅总成交量比重约 43%。其中，浦东区域内的“蓝山小城”、“高桥新城”、“中海御景熙岸”均进入成交前五榜单之内。

本周别墅市场成交面积前 5 名楼盘

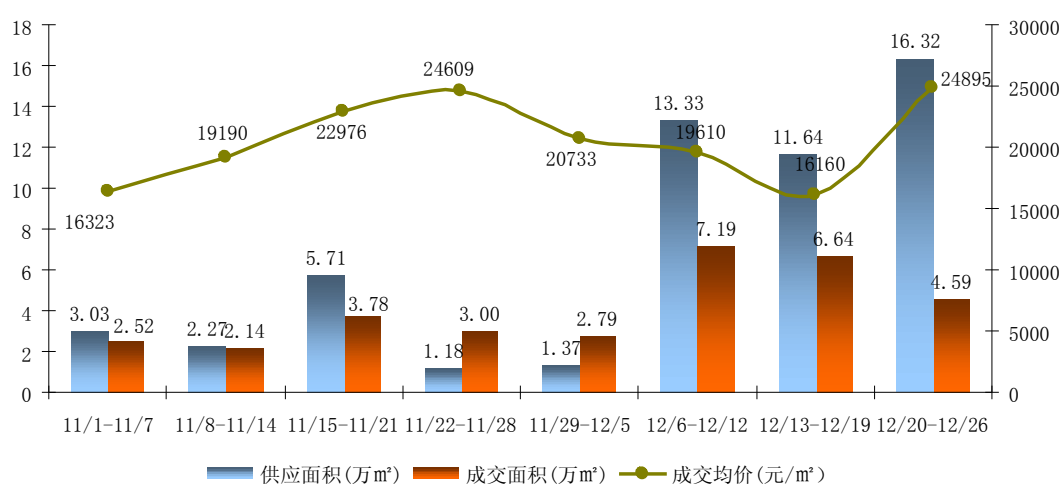
排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	蓝山小城	浦东	曹路	8811	50	32158
2	中海御景熙岸	浦东	周康	4787	21	31351
3	安天红墅	松江	松江新城	3315	15	12875
4	中凯曼茶园	松江	佘山	3005	7	98653
5	高桥新城	浦东	外高桥	2309	11	34180

(数据来源：市场研究部)

5.3 办公市场

办公市场连续三周保持两位数供应，价格出现大幅飙升。

每周办公市场供求走势



(数据来源：市场研究部)

从图表中显示，办公市场连续三周保持两位数供应量，并在本周供应面积达 16.32 万 m^2 。其中，位于闸北彭浦板块的“中环时代广场”继前两周推出一大批办公房源后，本周再度入市，单个项目提供商、办两种房源，合计面积达 8.79 万 m^2 ，成为绝对供应主力。

虽然，本周办公市场成交量有所下滑，但仍能维持接近于5万m²左右水平。成交主要集中在虹口、普陀、闸北等中心区域。其中，位于虹口北外滩板块的甲级写字楼项目——“国际港务大厦”，本周销售金额接近3亿元，成交名列榜首。此外，徐汇龙华板块的“绿地滨江国际中心”凭借51977元/m²的较高价格，成交8套办公房源。上述几大优质办公项目，促成本周办公项目的成交均价出现明显上涨，直接飙升至24895元/m²高位。

本周办公市场成交金额前5名项目

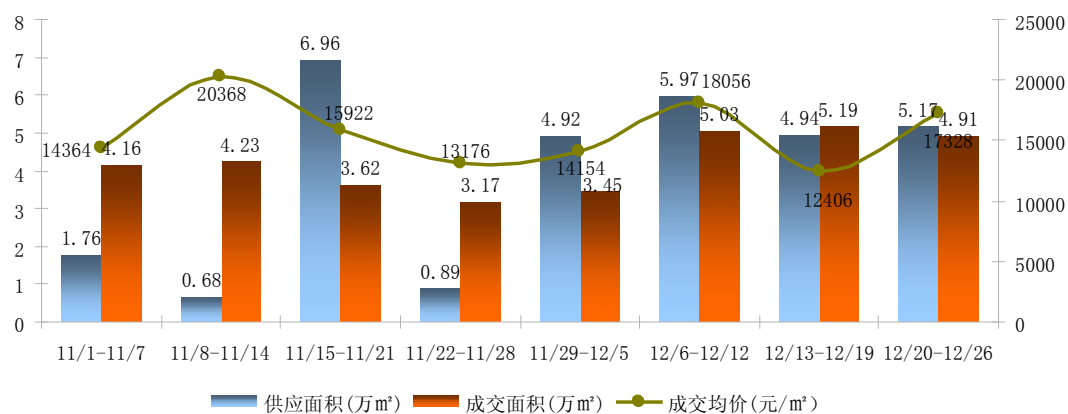
排名	项目名称	区域	板块	成交面积(m ²)	成交套数(套)	成交金额(万元)	成交均价(元/m ²)
1	国际港务大厦	虹口	北外滩	4970	5	29734	59834
2	中铁中环时代广场	闸北	彭浦	5087	65	12005	23598
3	赢华国际广场	普陀	长风	2037	11	6745	33114
4	绿地滨江国际中心	徐汇	龙华	1156	8	6009	51977
5	风尚天地广场	宝山	张庙	3140	26	5747	18302

(数据来源：市场研究部)

5.4 商业市场

受成交楼盘影响，商业价格整体走势呈现明显波动态势。

每周商业市场供求走势



(数据来源：市场研究部)

回顾近三周的商业市场整体走势，供应及成交量都呈现相对稳定态势。然而，整体价格受到成交楼盘品质影响，却表现出明显的上、下波动幅度。上周，受到多个品质相对较低的商铺影响，直接导致该周的成交均价跌至 12406 元/m²，而本周快速止跌反弹，升至 17328 元/m²。

位于宝山张庙板块的“宝宸怡景园”不仅公寓房源成交火热，其社区商业房源同样受到极大关注度。一周时间内，共成交 18 套商铺，实现销售金额 5663 万元。此外，“绿地兴南广场”作为热销楼盘——“新南路壹号”的商业项目，也于本周成交 20 套房源。

本周商业市场成交金额前 5 名项目

排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m ²)
1	绿地兴南广场	松江	新桥	2281	20	8097	35501
2	宝宸怡景园	宝山	张庙	2422	18	5663	23383
3	宝地福城	闵行	七宝	5324	18	5400	10141
4	上海江桥万达广场	嘉定	江桥	1610	5	5115	31774
5	嘉定科创大厦	嘉定	主城区	2972	90	4223	14211

(数据来源：市场研究部)

联络方式:

公司名称: 上海汉宇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: 张 颀 (市场研究部)

电子邮件: R_marketing@hanyuproperty.com

联系电话: 021-54893946

特别声明: 《楼市周报》所有版权均归上海汉宇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。