

2011

上海市房地产市场 第 43 周周报

2011.10.24—2011.10.30

<本期内容摘要>

新闻关注焦点

沪 11 月 1 日正式启动住房公积金经适房个贷工作

土地市场

十家央企“分享”世博 9 幅地块

一手房市场

降价队伍日趋壮大，促使成交均价出现大幅下跌

豪宅市场成交走势

豪宅市场区间波动，“沿海丽水馨庭”继续领跑

商办市场成交走势

供应大幅放量，新增面积达 28.55 万平米

汉字地产.市场研究部

2011-11.01

联系电话：021-54893946



§ 1 一周新闻资讯

➤ 沪 11 月 1 日正式启动住房公积金经适房个贷工作

经过前期的充分准备，申城住房公积金经适房个贷工作将自 11 月 1 日正式启动。近期召开的上海市住房公积金个人经适房贷款实施启动会上，市公积金中心主任沈正超透露了上述信息。沈正超表示，为保证今年住房公积金经适房个贷工作的顺利开展，各相关部门要从管理上落实责任机制、联动合作机制、应急处理机制等，各部门要各司其职、通力合作、密切配合，齐心协力完成好经适房全面推开后的公积金个贷支持工作。

➤ 上海房管局市场处回应：降价超 20%需重新备案

降价潮突袭沪上楼市，开发商此前为应对“一房一价”政策而登记的虚高的网上备案价，正面临考验。

针对部分楼盘已远超网上房地产备案的降价范围超过 20%一事，上海市住房保障和房屋管理局市场处昨日回应称：网上房地产报价 20%的可浮动幅度，并不是限制开发商降价，也没有任何一个文件限制企业降价。只是，如果报价可浮动幅度超过 20%，开发企业需要重新备案。

➤ 北京城建向北京保障房建设投资中心贷款 7 亿

10 月 24 日，北京城建投资发展股份有限公司发布关于北京城建兴华地产有限公司向北京市保障性住房建设投资中心申请 7 亿元贷款进展情况的公告。

公告披露，该公司全资子公司北京城建兴华地产有限公司向北京市保障型住房建设投资中心申请 7 亿元贷款，最终确定贷款利率为 7.53%，贷款期限为 4.5 年(54 个月)。

➤ 首套房贷款利率上浮 又有两家商业银行跟进

继建行、光大等银行首套房贷款利率提高之后，中国银行、中信银行等商业银行的首套房贷款利率也在基准利率基础上有所上浮。各银行首套房贷利率上浮，恐将使潜在的刚需购房者更陷观望。

据了解，目前中国银行申请商业贷款，即使是首套房，利率至少也要在基准利率基础上上浮 5%，具体上浮的幅度由客户的资质等决定。中信银行也表示首套房贷利率在基准利率上将至少上浮 5%。而中国农业银行、交通银行等则表示目前首套房贷执行基准利率。

➤ 凯德商用 33.7 亿落子中新合作项目

在香港第二上市一个星期后，凯德商用就再度在内地布局购物中心，以 33.7 亿人民币投资开发苏州工业园区中央商业区的项目。苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间合作的旗舰项目，这也让凯德商用此次的动作充满猜想。10 月 24 日，凯德商用与苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公司，在新加坡举行的新加坡-江苏合作理事会第五次会议上签署了合作协议，共同开发苏州最大的购物中心。

§ 2 土地市场 (2011.10.24-2011.10.30)

十家央企“分享”世博9幅地块。

2.1 土地概述

根据汉宇地产土地监测数据显示, 本周上海新增挂牌经营性土地 16 幅, 合计土地面积 54.95 万 m^2 , 环比增加 125%, 其中商品房用地 14 幅, 合计面积为 33.75 万 m^2 ; 新增保障性用地 2 幅, 合计面积为 21.2 万 m^2 。本周上海成交经营性土地 17 幅, 总成交土地面积 32.59 万 m^2 , 成交总金额 91.22 亿元。

10 月 26 日, 上海市规划和土地资源管理局共推出 10 幅世博 B 区地块, 土地性质为商办性用地, 最终除 1 幅地块因技术因素流拍外, 其余 9 幅地块被成功出让。成交平均楼板价为 15956 元/ m^2 , 而目前该地块所在的黄浦江沿岸商务写字楼平均售价高达 35000-50000 元/ m^2 。此次出让的地块分别被上海商飞、中国中化、中国建材、上海电力等 10 家央企竞得。

据悉, 世博 B 片区规划用地面积 25.11 公顷, 平均容积率为 3.13, 规划底商总建筑面积 78.54 万 m^2 , 建筑高度控制在 120 米以下。B 片区被分割成 22 幅地块, 本次出让 10 幅, 主要是位于国展路和博城路之间。未来 B 片区将打造成环境宜人、交通便捷、低碳环保, 具有活力的知名企业总部集聚区和国际一流商务区。

土地挂牌地块列表

公告号	地块名称	四至范围	出让面积 (m^2)	建筑面积 (m^2)	规划用途	容积率	起始价格 (万元)
201115101	新城 8 号-1 地块	东至宝岛路, 南至瀛洲路, 西至商业带, 北至青柏路一期;	127830	—	动迁安置房	—	15045
201115102	新城配套商品房基地 6 号-1 地块	东至绿海路延伸段, 南至瀛洲路, 西至江帆路延伸段, 北至青柏路;	84124.8	—	动迁安置房	—	9902
201115201	嘉定区澄浏公路以东、胜竹东路以北地块	东至创西路, 南至胜竹东路, 西至澄浏公路, 北至规划唐家浜路;	68870.4	137740.8	商住	2	27548
201115202	嘉定区顾浦河以东、吴淞江以北地块	东至规划道路, 南至吴淞江, 西至顾浦河, 北至顾浦河;	50578.6	116330.78	普通商品房	2.3	52349
201115203	黄浦江沿岸 E18 单元 (7-7) 地块	东至现状住宅, 南至张家浜北侧道路北侧绿带, 西至现状住宅, 北至规划绿地	3614.8	9037	普通商品房	2.5	21607
201115204	金山区朱泾镇 B16-08 地块	东至罗星南路, 南至金南街, 西至中官塘, 北至众益街;	80792.7	96951.24	普通商品房	1.2	39750

201115401	闸北区 312 街坊 33 丘地块	东至至共和新路，南至至大宁路，西至至东方明珠公寓，北至至上海马戏城；	50153.5	175537.25	商办	3.5	
201115010	浦东新区上海世博会地区 B 片区 B03D-02、B03D-04 号地块	东至规划一路，南至国展路，西至规划 B03C-04 地块，北至规划 B03C-03 地块；	10405	62430	商务办公	6	92175
201115009	浦东新区上海世博会地区 B 片区 B02B-03、B03B-03		12549	62745	商务办公	5	110398
201115010	浦东新区上海世博会地区 B 片区 B03C-05		5451.6	40887	商务办公	7.5	76138
201115009	浦东新区上海世博会地区 B 片区 B02A-03 号、B02A-06 地块		9230	46150	商务办公	5	76830
201115008	浦东新区上海世博会地区 B 片区 B02A-04、07，B03A-03 号地块		18343	100886.5	商务办公	5.5	148067
201115005	浦东新区上海世博会地区 B 片区 B03C-02 号地块		4714	28284	办公楼	6	54341

(数据来源于：汉宇地产市场研究部)

土地成交地块列表

地块名	区域	用途	土地面积 (m ²)	容积率	总价 (万元)	单价 (万/亩)	楼板价 (元/m ²)	溢价率 (%)	开发商
洋山保税港区 A3002 地块	浦东	其他商服用地	4014.1	1	1206	3004	3004	0.2	上海中油临港石油有限公司
浦东新区上海世博会地区 B 片区 B03D-02、B03D-04 号地块	浦东	商务办公用地	10405	6	92175	88587	14765	0	中国华能集团公司

浦东新区上海世博会地区 B 片区 B02B-03、B03B-03	浦东	商务办公用地	12549	5	110398	87974	17595	0	中信建设有限责任公司
大型居住社区泗泾南拓展基地 38-03	松江	动迁安置房	25394.5	2.2	16320	6427	2921	0	上海地产保障住房投资建设管理有限公司, 上海金丰投资股份有限公司
松江区“佘山北大型居住社区 48A-02A”	松江	动迁安置房	38969.1	1.8	25050	6428	3571	0	上海松江方松建设投资有限公司
浦东新区上海世博会地区 B 片区 B03C-05	浦东	商务办公用地	5451.6	7.5	76138	139662	18622	0	华电置业有限公司, 中国华电工程(集团)有限公司, 华电煤业集团有限公司, 上海华电电力发展有限公司, 中国华电集团发电运营有限公司, 华电招标有限公司
浦东新区上海世博会地区 B 片区 B02A-03 号、B02A-06 地块	浦东	商务办公用地	9230	5	76830	83239	16648	0	中国铝业公司
浦东新区上海世博会地区 B 片区 B02A-04、07, B03A-03 号地块	浦东	商务办公用地	18343	5.5	148067	80721	14677	0	中国商用飞机有限责任公司
浦东新区上海世博会地区 B 片区 B03C-02 号地块	浦东	办公楼	4714	6	54341	115276	19213	0	中国中化集团公司
大型居住社区泗泾南拓展基地 34-04	松江	动迁安置房	14453	1.8	9280	6421	3567	0	上海韵意房地产开发有限公司
大型居住社区泗泾南拓展基地 30-04	松江	动迁安置房	53635.8	1.6	34450	6423	4014	0	上海韵意房地产开发有限公司
大型居住社区泗泾南拓展基地 29-04	松江	动迁安置房	28029.8	1.6	18000	6422	4014	0	上海华峰房地产开发有限公司

松江区“佘山北大型居住社区65A-04A”	松江	动迁安置房	42147.7	1.8	27100	6430	3572	0	上海松江方松建设投资有限公司
浦东新区上海世博会地区B片区B02B-06	浦东	商务办公用地	3428	3.5	22341	65172	18621	0	中国建材集团上海管理有限公司
浦东新区上海世博会地区B片区B03C-04	浦东	商务办公用地	5295.3	3	29578	55857	18619	0	中外运上海(集团)有限公司
松江区“佘山北大型居住社区66A-04A”	松江	动迁安置房	35737.2	1.8	22950	6422	3568	0	上海松江方松建设投资有限公司

(数据来源于: 汉宇地产市场研究部)

§ 3 一手房市场 (2011.10.24-2011.10.30)

降价队伍日趋壮大, 促使成交均价出现大幅下跌。

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	20.41	25.45	13.87	46.77	19331	-10.52
办公	14.66	358.13	2.74	90.28	19590	-15.92
商业	13.89	796.13	2.81	27.15	19875	6.52

(数据来源于: 汉宇地产市场研究部)

根据汉宇地产一手房监测数据显示, 本周商品住宅新增供应面积为 20.41 万m², 环比上周增加 25.45%。共有 12 个住宅项目取得预售许可证, 其中闸北大宁板块的“绿地宝山商务广场”成为本周供应主力楼盘。该项目推出 100 m²左右的办公楼, 该楼盘尚未开盘, 客户预约正在进行中。

单周住宅成交面积为 13.87 万m², 环比增加 46.77%, 全市住宅市场仍保持供大于求态势, 供求比为 1.47:1。打折楼盘队伍日趋壮大, 使得本周成交均价出现大幅下调, 为 19331 元/m², 环比跌幅为 10.52%。

较上周, 商办市场供应量呈现放量态势, 供应楼盘数量猛增, 以嘉定安亭汽车城板块的“龙湖郛城”为主力。该项目推出的酒店式公寓房源, 面积为 50 m², 均价在 12000 元/m²左右。在目前宏观背景下, 此类小面积、低总价的非住宅产品, 较吸引投资客目光。

本周主力新增商品房列表

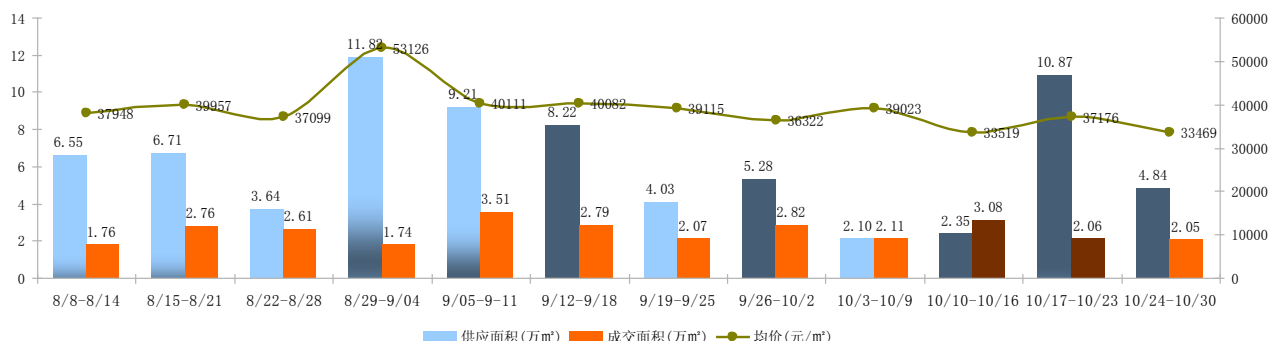
序号	项目名称	区域	板块	供应面积 (m ²)	供应套数 (套)	参考价格 (元/m ²)	房源类型
1	绿地宝山商务广场	宝山	顾村板块	39043 26564	378 153	20000	办公 商业
2	大上海紫金城	虹口	四川北路	40079 6373	15 106	100000	商业 办公
3	周康镇 21 号地块商办楼	浦东	周康	41411 5737	584 36	25000	办公 商业
4	涌金商业广场	金山	金山新城	40207	364	10000	公寓
5	现代新春苑	金山	枫泾	8137 19420	50 228	12000	别墅 公寓
6	凉城地区中心 (公寓式)	虹口	凉城	29695 2299	162 2	30000	办公 商业
7	盛高香逸湾庭院	宝山	杨行	21390	228	17000	公寓

(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

§ 4 豪宅市场成交走势

豪宅市场区间波动, “沿海丽水馨庭” 继续领跑。

每周豪宅市场供求走势



(数据来源: 汉宇地产市场研究部; 豪宅定义: 成交均价在 4 万元/m² 及以上的公寓项目及所有别墅项目)

据统计, 本周豪宅市场供应面积为 4.84 万 m², 成交面积为 2.05 万 m², 供求比为 2.36: 1。本周豪宅市场“沿海丽水馨庭”继续延续了上周的强劲势头, 以成交面积 2043 m² 继续保持领跑, 一周内共售出 9 套房源, 成交均价为 20668 元/m²。本周豪宅市场成交均价为 33469 元/m², 环比跌幅接近一成。

前期表现突出的“长泰东郊御园别墅”本周表现依然强劲, 排名第三。据统计, 该楼盘单周成交 6 套物业, 成交面积为 1135 m²。今年该楼盘成交面积达 47940 m², 有望成为今年年度别墅销售冠军。

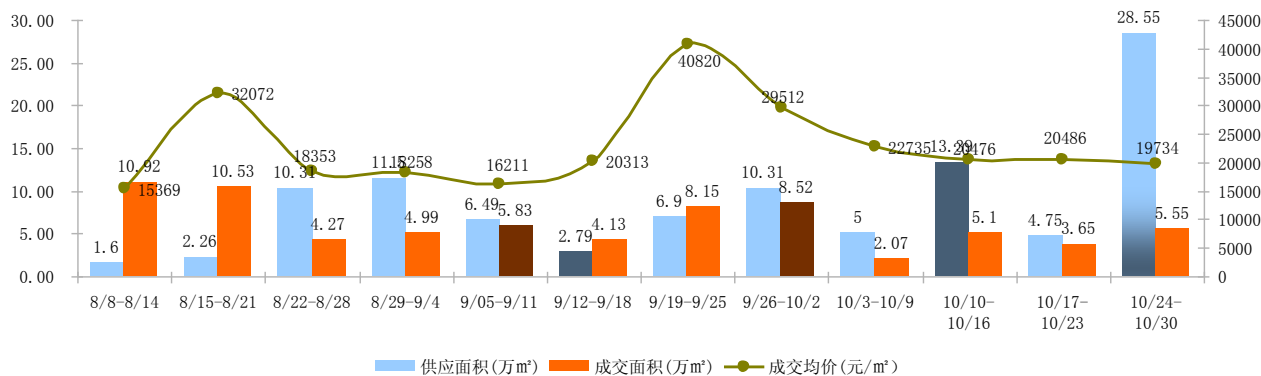
本周豪宅市场成交面积前5名楼盘

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	沿海丽水馨庭	松江	新桥	2043	9	20668
2	嘉贤庄	嘉定	嘉定主城区	1252	4	21521
3	长泰东郊御园	浦东	航头	1135	6	24633
4	陈家镇滨江生态居住区	崇明	陈家镇	1031	4	19222
5	星河湾荟苑	浦东	花木	808	2	61635

(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

§ 5 商办市场成交走势

供应大幅放量, 新增面积达 28.55 万平米。

每周商办市场供求走势


(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

从图表中反映, 本周商办市场新增供应面积为 28.55 万m², 成交面积为 5.55 万m², 市场供求比为 5.14:1。细分产品类型, 办公市场成交面积为 2.74 万m², 占比为 49%, 而商业市场成交面积为 2.81 万m², 所占比重 51%。成交均价则与上周基本持平, 为 19734 元/m², 环比上周下降 3.67%。

从成交榜单来看, 位于普陀武宁板块的“长城大厦”成为商办市场成交冠军楼盘, 单周累计去化 13 套房源, 成交均价 35933 元/m², 成交总金额 0.97 亿。

本周商办市场成交金额前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	长城大厦	普陀	武宁	2698	13	9695	35933
2	龙湖郦城	嘉定	安亭汽车城	7711	154	9382	12167
3	正大大拇指商业广场	浦东	花木	1331	1	9229	69344
4	嘉龙大厦	嘉定	川沙	3544	70	7846	22136
5	上海宝山万达广场	宝山	张庙	1563	16	7325	46865

(数据来源: 汉宇地产市场研究部)