

2011

汉宇地产上海楼市周报

第 47 周 <2011.11.21—2011.11.27>

<本期内容摘要>

新闻关注

上海迪士尼周边配套展开招商 面积达 13 平方公里

土地市场

青浦赵巷新推一幅 14 万平米低密度住宅用地

新盘上市

本周 9 个住宅新盘集中上市，宝山保利叶语再推 359 套

商品住宅供求走势

本周商品住宅成交 9.75 万平米，环比下降 12.7%

普通公寓

周康、新场、金山新城为本周刚需成交主力

豪宅公寓

整体成交持续低迷，徐汇龙华成交一套高端物业

别墅市场

全市别墅市场成交均价直线上扬

商业地产

虹口大面积办公楼现集中成交

汉宇地产市场研究部 2011-11-28

联系电话：021-54893946



§ 1 新闻关注

➤ 央行：前三季房地产业银行结算帐户增速达 15.7%

11 月 24 日，中国人民银行发布的《第三季度支付体系运行总体情况》显示，今年截止第三季度末，全国共有银行结算帐户 39.7 亿户，环比增长 4.9%。其中，房地产业单位银行结算账户数量继续增长，但环比增速明显放缓。报告表示，前三季度银行结算账户数量继续保持平稳增长。截止三季度末，增速在前六位的批发和零售业、农林牧渔业、租赁和商务服务业、居民服务和其他服务业、住宿和餐饮业以及房地产业等与社会公众联系较为密切的行业同比增幅分别为 21%、20.2%、19%、17.3%、16.4%和 15.7%。

➤ 上海迪士尼周边配套展开招商 面积达 13 平方公里

11 月 24 日消息，预计将于 2016 年开园迎客的上海迪士尼乐园，近日已经启动以迪士尼项目为核心的上海国际旅游度假区的大规模招商，且招商的范围包括了国际旅游度假区中大量周边配套区域。目前有超过 10 家国企及更多央企与上海国际旅游度假区管委会已经或即将签订战略合作合同，这些企业涉及旅游、地产、电信、体育、娱乐、创意、交通等领域，招商还吸引了部分外资、民企的目光。预计今明两年将成为上海国际旅游度假区招商的高峰期。

➤ 上海为降低土地成本 沪单价地王自增建筑面积 8.5 万平

去年 2 月，上海闸北区北岸东块 1 街坊(苏河湾 1 号)地块以 52783 元/平方米的楼面均价成交，一跃成为全国单价“地王”。但到了今年，根据上海市城乡建设和交通委员会的建设项目信息，上述地王的总建筑面积已由原来的 133144 平方米，“疯长”至 218997 平方米，自增面积超 8.5 万平，单位建筑面积的土地成本已下调至 3.21 万元，下调幅度近 40%。上述建筑面积的变化，也令华侨城得以暂时不需要在财报中对土地存货作“跌价准备”处理。

➤ 北京近郊多个楼盘项目跌破万元甩卖

进入 11 月以来，随着大兴龙湖时代天街、马驹桥合生世界花园等项目低价开盘，北京楼市出现新一波的低价入市潮。来自机构的统计显示，年底已有十多个近郊商品房项目销售价格已接近或跌落万元，与已开盘的老项目相比，新项目由于不存在前期业主，在价格制定上更灵活龙湖时代天街、通州的东亚·逸品阁、马驹桥的合生世界花园等项目纷纷接近甚至低于成本线开盘，北京楼市再次进入新一波低价入市潮。

➤ 北京分环线调整房价标准 基数为 1.8 万/平米

11 月 25 日，北京市住建委联合北京市地税局联合发布了《关于公布北京市享受优惠政策住房平均交易价格的通知》，据此，北京市享受优惠政策住房平均交易价格将以全市住房平均交易价格为 18000 元/平方米，分环线区域和方位进行系数调整，不再按照房屋总价来计算价格标准。调整系数为四环内北部 1.8、南部 1.6，四至五环北部 1.5、南部 1.3，五至六环北部 1.2、南部 1.0，六环外 0.8。此外，《通知》再次明确了环线的区间。

§ 2 土地市场

青浦赵巷新推一幅 14 万平米低密度住宅用地。

根据汉宇地产土地监测数据显示，全市共有四幅土地挂牌出让，新增商品住宅性用地 2 幅，合计面积为 22.38 万 m^2 ；新增商业性质用地 1 幅，合计面积为 1.10 万 m^2 ；其他经营性土地 1 幅，合计面积为 0.22 万 m^2 ；本周无保障性用地新增挂牌。成交方面，共成交经营性土地 6 幅，总成交土地面积 25.85 万 m^2 ，环比上周下降了 37.5%，成交总金额 16.55 亿元。

11 月 23 日，上海土地规划局发布（2011）第 166 号公告，推出青浦、嘉定两区的四幅经营性地块。其最近难得一见的低密度住宅用地“赵巷镇特色居住 16 号地块”尤其引人关注。根据出让公告显示，该地块东至业前路，南至淀浦河，西至排涝河，北至规划道路，出让面积为 144482.4 平方米，土地用途为居住用地，规划容积率为 1.02，挂牌起拍总价为 14.09 亿元，折合楼板价为 9558.8 元/平米。

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)
201116601	赵巷镇特色居住 16 号地块	东至业前路，南至淀浦河，西至排涝河，北至规划道路；	144482.4	147372.048	普通商品房	1.02	140870
201116602	嘉定区嘉朱路以东、庙泾河以北地块	东至孙浜河，南至庙泾河，西至嘉朱路，北至久茜泾；	9177.8	11013.36	商业用地	1.2	2203
201116603	沪青平公路北侧、青松路东侧地块	东至大众特约维修站，南至大众特约维修站，西至青浦交警支队，北至腰泾河；	1477	2215.5	其他商服用地	1.5	731
201116604	夏阳街道公园路北侧、华青路西侧地块	东至华青路，南至公园路，西至中横泾港，北至党校；	79388.5	158777	普通商品房	2	87169

（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
浦东新区曹路基地 E-1-1	浦东	动迁安置 用房	57579.2	2	35377	410	3072	0	上海地产中星曹路基地 开发有限公司
青浦新城一站大型 社区保障性住房 C 地块	青浦	动迁安置 用房	103063.4	2	66167	428	3210	0	上海华淦置业有限公司
大型居住社区罗店 基地动迁安置北块 一期 D1 地块	宝山	动迁安置 用房	45867.5	2	12729	185	1388	0	上海保集(集团)有 限公司
奉贤区南桥新城 04 单元 02-03、02-05 区域地块	奉贤	商业用 地	40687.5	3	46030	754	3771	0	上海江海置业有限公 司, 上海奉通置业有 限公司
奉贤区南桥新城 07 单元 09-03 区域地 块	奉贤	商业用 地	3700.3	1	1668	301	4508	0.012	上海奉贤南桥新城建 设发展有限公司
江川 130 地块	闵行	商业用 地	7687.2	1.2	3546	308	3844	0.031	上海沪闵投资管理中 心

(数据来源于: 汉宇地产市场研究部)

§ 3 新盘上市

本周 9 个住宅新盘集中上市, 宝山保利叶语再推 359 套。

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 18.77 万 m², 环比上周减少 13.2%。全市有 9 个住宅项目取得 12 个预售许可证, 主要集中在宝山、嘉定等区域, 其中位于宝山顾村板块的“保利叶语”成为本周供应主力楼盘之一, 再次推出 359 套新源, 其中包括 88 m²两房、110~120 m²的三房, 总价 160 万元/套起。此外, 位于宝山罗泾板块的“旭辉澜悦湾”也推出 326 套公寓房源, 主力户型为 83~100 m²的 2+1 户型, 于本月 26 日开盘, 均价为 12800 元/ m²。

本周商品住宅新增预售列表

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	中星海上名豪苑	嘉定	江桥	30383.36	183	18000	公寓/别墅
2	旭辉澜悦湾	宝山	罗径	29423.85	326	12800	公寓
3	新城金郡园	嘉定	主城区	25695.12	286	15500	公寓
4	蓝堡公馆	金山	金山新城	18521.56	72	13000	公寓
5	上海康城	闵行	莘庄	130.17	1	—	公寓
6	龙湖好望山城	松江	新城东区	33347.14	264	14000	公寓
7	莱茵美墅	浦东	惠南	2393.12	12	—	公寓
8	康桥水都	宝山	杨行	4070.46	34	—	公寓/别墅
9	保利叶语	宝山	顾村	43767.41	359	16300	公寓/别墅

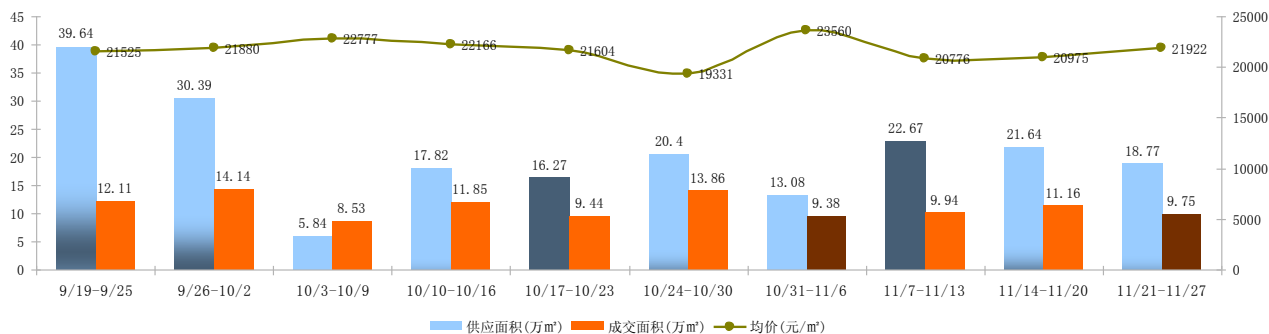
(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

§ 4 商品住宅供求走势

本周商品住宅成交 9.75 万平米, 环比下降 12.7%。

单周商品住宅成交面积为 9.75 万 m², 环比减少 12.7%, 供应量为 187732 m², 环比上周下降 13.2%, 全市商品住宅市场依然呈现供大于求态势, 供求比例为 1.92:1。全市成交均价为 21922 元/m², 环比前期增加 4.5%。

全市各类型新建商品房供求变化



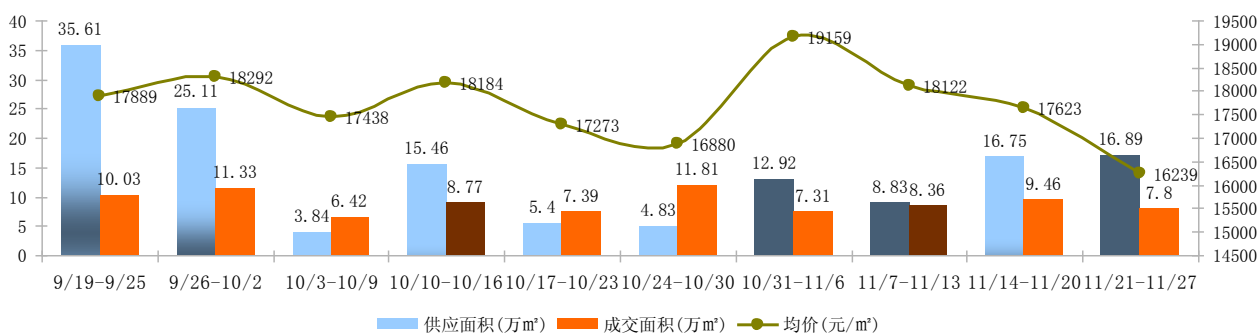
(数据来源于: 汉宇地产市场研究部)

§ 5 普通公寓<单价在 4 万元以下>

周康、新场、金山新城为本周刚需成交主力。

单周全市普通公寓成交量为 7.80 万 m^2 ，环比上周下降 22%，供应量为 16.89 万 m^2 ，环比减少 0.8%，供求比例依然较大，达到 2.16: 1。全市普通公寓成交主力依然以中低端物业为主，譬如“万科清林径”、“万科尚景苑”、“金悦华庭”、“紫辰苑”等，均价都保持在 1.5 万元/ m^2 以下。此外，“中海御景熙岸”依然是本周成交冠军，集中售出 86 套房源，成交均价为 17338 元/ m^2 。

每周普通公寓市场供求走势



(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

本周普通公寓市场成交面积前 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	御景熙岸公寓	浦东	周康	7350	86	17338
2	万科清林径	浦东	新场	6426	72	12243
3	万科尚景苑	青浦	青浦北部	6426	72	12243
4	金悦华庭	金山	金山新城	5497	99	10822
5	紫辰苑	宝山	杨行	4270	42	14771

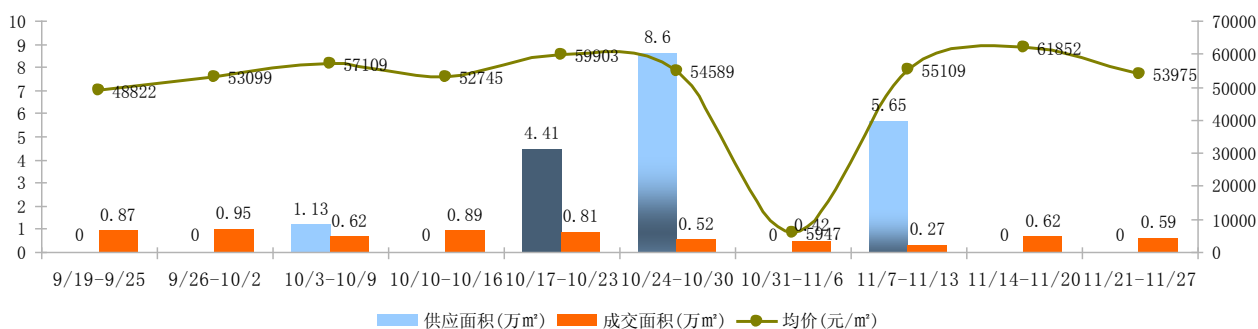
(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

§ 6 豪宅公寓<单价在 4 万元以上>

整体成交持续低迷，徐汇龙华成交一套高端物业。

豪宅公寓成交量为 0.59 万 m²，环比上周有小幅下降，下降幅度达 4.6%，无供应量，成交均价为 53975 元/m²，环比下降 12.7%。位于徐汇龙华板块“海珀府邸”成本周豪宅公寓市场成交冠军，再度成功签约 2 套房源，成交均价为 62733 元/m²。据了解，此物业还有酒店式公寓在售，主力户型为 70~90 m²，首付 198 万元/套起。此外，“华润置地九里园”本周也再次成交一套房源，成交均价为 41397 元/m²

每周豪宅公寓市场供求走势



(数据来源：汉宇地产市场研究部)

本周豪宅公寓成交面积前 5 名楼盘

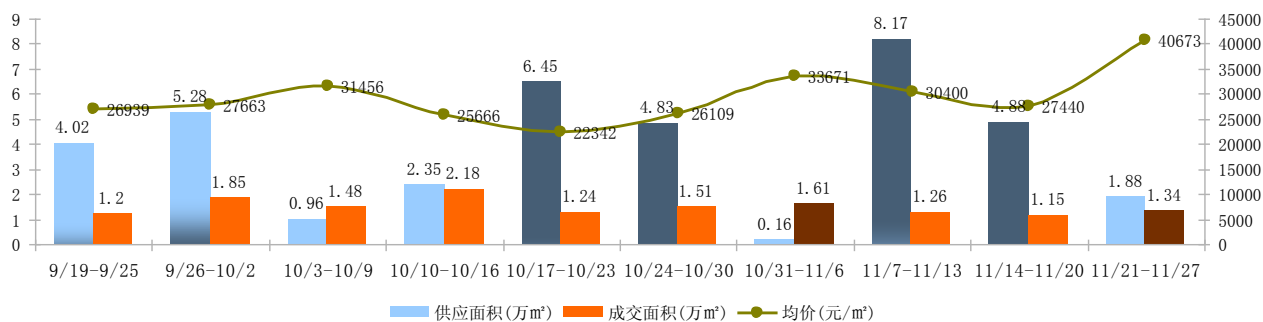
排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	海珀府邸	徐汇	龙华	609	2	62733
2	华润置地九里园	松江	泗泾	389	1	41397
3	品尊国际公寓	普陀	光新	527	4	44623
4	国信世纪海景园	浦东	塘桥	204	1	50642
5	金地天御	青浦	徐泾	598	2	41319

(数据来源：汉宇地产市场研究部)

§ 7 别墅市场

全市别墅市场成交均价直线上扬。

每周别墅市场供求走势



(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

从图表中反映, 本周全市别墅新增供应面积为 1.88 万 m², 成交面积为 1.34 万 m², 成交均价为 40600 元/m², 环比上周有明显上涨, 上涨幅度近五成。

位于杨浦新江湾城板块的“中建府邸”表现突出, 本周集中售出 4 套别墅房源, 成交主力户型为 412 m² 及 469 m² 的独立别墅, 成交均价为 12.1 万元/m², 总价均在 5 千万以上。此外, 嘉定南翔板块“华润置地菁英苑”也成功去化 5 套房源, 成交均价为 53441 元/m², 据了解, 目前该物业已去化 483 套房源。

本周别墅市场成交面积前 5 名楼盘

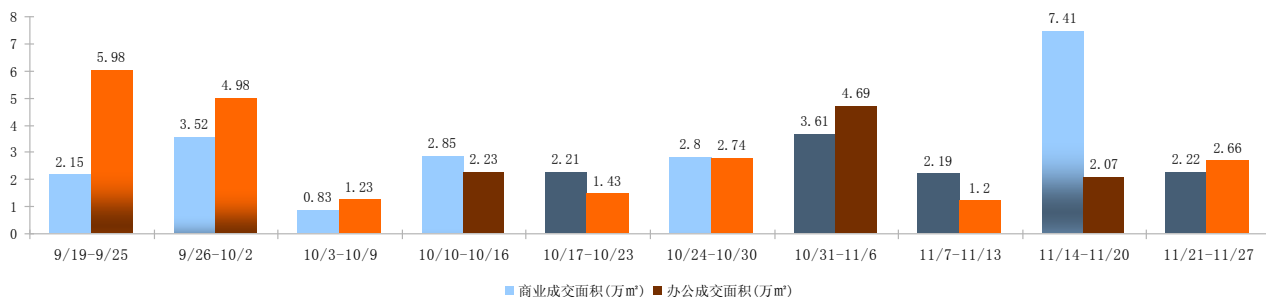
排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	中建府邸	杨浦	新江湾城	1705	4	121894
2	华润置地菁英苑	嘉定	南翔	1397	5	53441
3	金地格林风范城	嘉定	南翔	1394	5	20235
4	玲珑湾城	嘉定	嘉定北部	623	3	18473
5	同润碧水湾花园	松江	泗泾	618	2	32437

(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

§ 8 商业地产

虹口大面积办公楼现集中成交。

每周商业地产成交走势图



(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 3.53 万 m², 成交面积为 4.89 万 m², 市场供求比例明显缩小, 为 0.72: 1。细分产品类型, 办公市场成交面积为 2.66 万 m², 占比为 54%, 而商业市场成交面积为 2.22 万 m², 所占比重 45%。本周商业地产成交均价为 19747 元/m², 环比上涨 7.1%, 由于本周办公市场成交比例有所增加, 从而促使商业地产成交均价有所上扬。

从本周商业地产供应量来看, 位于普陀长寿板块的“浅水湾恺悦大厦”为全市供应主力之一, 共推出 91 套办公房源, 预计销售均价约为 3 万元/平方米。

从成交榜单反映, 位于虹口北外滩板块的“白金湾广场”成为本周商办市场成交金额冠军楼盘, 单周累计去化 14 套房源, 成交均价 45496 元/m², 成交总金额 1.6 亿元。据了解该项目共推出 71 套办公房源, 目前已去化 40 套, 去化率为 56%。

本周商业地产新增预售列表

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	浅水湾恺悦大厦	普陀	长寿	13155.86	91	30000	办公
2	正阳世纪星城	奉贤	南桥新城	8487.52	72	10000	商业
3	新城尚上城	嘉定	安亭汽车	7284.32	58	30000	商业
4	蓝堡公馆	金山	金山新城	2891	1	20000	商业
5	碧云新天地商铺	浦东	金桥	1462.38	10	23000	商业
6	旭辉澜悦湾	宝山	罗径	1359.28	6	—	商业

7	上海电子商城	嘉定	江桥	693.19	8	—	商业
总计				35333.55	246		

(数据来源: 汉宇地产市场研究部)

本周商业地产成交金额前 5 名项目

排名	项目名称	区域	房源属性	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	白金湾广场	虹口	办公	北外滩	3679	14	16738	45496
2	国浩长风城	普陀	办公	长风	4482	2	9057	20206
3	沪东财富国际广场	杨浦	办公	五角场	2740	3	8177	29851
4	海伦国际大厦	虹口	办公	四川北路	1730	17	4700	27168
5	凉城地区中心	虹口	办公	凉城	2415	11	3768	15600

(数据来源: 汉宇地产市场研究部)