

2012年

第5周

汉宇地产 | 更好服务 尽在汉宇  
HANYU PROPERTY

# 汉宇地产上海楼市周报

<2012.01.30—2012.02.05>

## <本期内容摘要>

### 新闻关注

2012年巩固房地产市场调控结果

### 新盘上市

大部分房企仍处在休整期内

### 商品住宅供求走势

住宅市场量、价开始回升，整体表现仍不佳

### 普通公寓

龙年住宅市场，刚需楼盘继续唱“主角”

### 豪宅公寓

连续六周零供应，豪宅成交表现平平

### 别墅市场

交投表现不活跃，经济型别墅成主力

### 商业地产

春节效应，同样蔓延至商业市场

汉宇地产·市场研究部

联系电话：021-54893946

2012-02-06



## § 1 新闻关注

### ➤ 上海经适房和普通住房新标准最快下月底落地

从本市房管部门获悉，2 月底前，本市将出台放宽共有产权保障房（经适房）准入标准的有关解读政策。同时，普通住房标准的调整政策，最快将于 2 月底启动。

据悉，今年，市房管局将继续严格执行国家和上海的各项房地产市场调控政策，重点是执行好差别化住房信贷、税收政策，房产税的征收和住房限售政策。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。

市房管局局长刘海生透露，2 月底前将出台放宽共有产权保障房（经适房）准入标准的有关政策。此次人均月可支配收入由 3300 元大幅放宽到 5000 元后，都市小白领等人群将纳入政策惠及面。同时，将做好调整普通住房标准实施工作。

此外，在加快推进住宅产业现代化方面，今年上海新出让地块，将严格执行外环线以内 60%以上、其他地区 30%以上的全装修住宅比例要求。在推进住宅配套建设方面，今年市房管局将协助有关部门，推进大型居住社区外围配套设施项目建设和 60 亿元补贴资金的落实。

### ➤ 温家宝：2012 年巩固房地产市场调控结果

1 月 31 日，国务院总理温家宝在国务院第六次全体会议上强调，2012 年要巩固房地产市场调控结果，继续严格执行并逐步完善抑制投机投资性需求的政策措施，促进房价合理回归。

温家宝指出，今年是“十二五”时期承上启下的重要一年，也是本届政府任期的最后一年，必须永不停顿地推进经济体制、政治体制等各领域的改革，着力解决一些重大经济社会问题。

巩固房地产市场调控成果，继续严格执行并逐步完善抑制投机投资性需求的政策措施，促进房价合理回归。采取有效措施增加普通商品房供给，做好保障性住房建设和管理工作。

### ➤ 绿城中国洽谈潜在买家，欲再售 4 项目套现 60 亿元

绿城中国目前的状况正按照董事长宋卫平所说“三步走”演进。据香港媒体报道，由于内地房地产企业资金紧张，绿城中国自去年底开始出售资产，合计套现 37.26 亿元，大行瑞银引述管理层称，公司目前正与潜在买家洽谈，将再出售 4 个项目，希望再套现 60 亿元。

对此，绿城中国董秘冯征在接受媒体采访时表示，“这是他们自己的估计，我们之前也卖过一些项目，但现在还有一些项目在跟有关人士洽谈，但具体是哪些项目套现多少钱，现在还是未知数。”

据悉，此次绿城拟出售的四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。

### ➤ 世博 B 片区 3 地块规划披露 将建七星级豪华酒店

近日，上海市环保局公布了世博园 B 片区的环境评价公示，其中 3 幅土地的规划细节逐步浮出水面。

此次公布环评信息的地块分别是世博园 B 片区 B02、B03 与 B06 地块。据环评公示内容显示，这三幅土地的总规划面积为

25.11 公顷，总建筑面积达到 78.44 万平方米。整个 B 片区以总部办公为核心功能，将规划建设 28 幢 50 米至 120 米高的写字楼，及 4 幢 59.1 米至 99.8 米高的酒店和酒店式公寓，其中还包括一幢七星级豪华酒店。整个项目的工程造价将达到 17.59 亿元。

### ➤ 证监会澄清房企融资未开闸 意在提高市场透明度

上周，证监会公布的《发行监管部首次公开发行股票申报企业基本信息情况表》，因三家房地产企业位列其中，针对连日来甚嚣尘上有关房企 IPO 大门紧闭 27 个月将重启的消息，证监会相关负责人上周末首度澄清表示，房地产企业融资没有重新开闸。

证监会于 2 月 1 日公布的在审 IPO 企业名单显示，万达商业地产、富力与首创置业皆排队申请在上海证券交易所上市，房地产公司融资重新启动的猜测再起。对此，证监会方面紧急作出澄清，公布所有在审 IPO 企业名单，意在提高市场透明度，其中包括三家房地产企业，与房地产企业融资申请重新开闸没有关系。这三家企业 IPO 申请都是在房地产调控措施出台前上报的，目前这些企业的 IPO 申请审核处于暂停状态。

房企 A 股融资大门关闭已久。2010 年 4 月，证监会表示，今后房地产企业 IPO 或再融资，都需先征求国土资源部意见。国土资源部主要负责对证监会送审企业购地、用地合规性予以审核。同年 10 月，证监会宣布，已暂缓受理房地产企业重组申请，对已受理的房地产企业重组申请征求国土资源部的意见。由此，不少涉及房地产业务重组的公司纷纷撤回申请。

## § 2 新盘上市

### 大部分房企仍处在休整期内

春节假期已经过去一周，新盘供应体量有所增加，但从整体来看，大部分开发商仍然保持休整状态。根据汉宇地产监测数据显示，本周全市商品住宅新增供应面积为 1.71 万 m<sup>2</sup>，仅有 1 个楼盘取得预售许可证，新增推案套数为 142 套。本周取得预售许可证的项目是位于宝山淞南高境板块的“象屿郦庭”，该项目地处中外环间，此次将推出一批精装修房源，且附赠一定空间面积，成为该项目的最大卖点，预计单价在 25000 元/m<sup>2</sup>左右。

#### 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 <sup>2</sup> )	供应套数 (套)	参考价格 (元/m <sup>2</sup> )	房源类型
1	象屿郦庭	宝山	淞南高境	17104	142	25000	公寓
合计				<b>17104</b>	<b>142</b>		

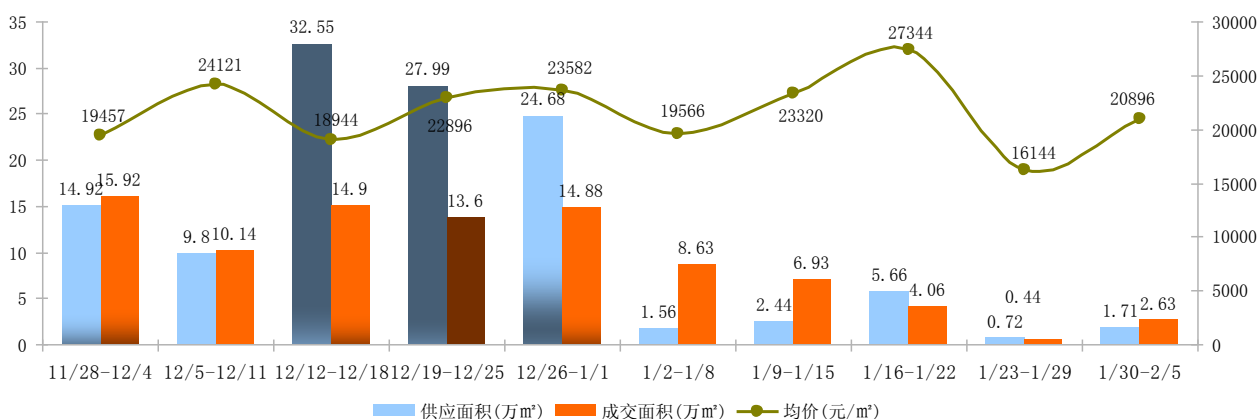
(数据来源：汉宇地产市场研究部)

## § 3 商品住宅供求走势

### 住宅市场量、价开始回升，整体表现仍不佳

据统计，本周全市商品住宅成交面积为 2.63 万 m<sup>2</sup>，由于上周恰逢春节长假，因而环比出现大幅增长，增幅超过 500%；全市成交均价为 20896 元/m<sup>2</sup>，环比上周增长 29.44%。虽然量、价均出现不同程度回升，但总体成交表现仍然不佳。其中，新普通住宅标准细则尚未出台，对于楼市也起到一定影响作用。主要体现在两方面，其一，开发商角度，新规将会影响新盘入市节奏，尤其是不符合原本标准，而新标准出台后，自身则会被纳入普通住宅队列之中的项目，政策落实后将有效提升自身竞争力，从而吸引客户关注度；其二：买房客户角度，将延迟准买房者的购房时机，买房作为人生一件大事，其标的额较大，因而，对于普通工薪阶层而言，如能在买房过程中节省一笔费用，买房者更愿意等待这一段时间。

全市各类型新建商品住宅供求变化



(数据来源于：汉宇地产市场研究部)

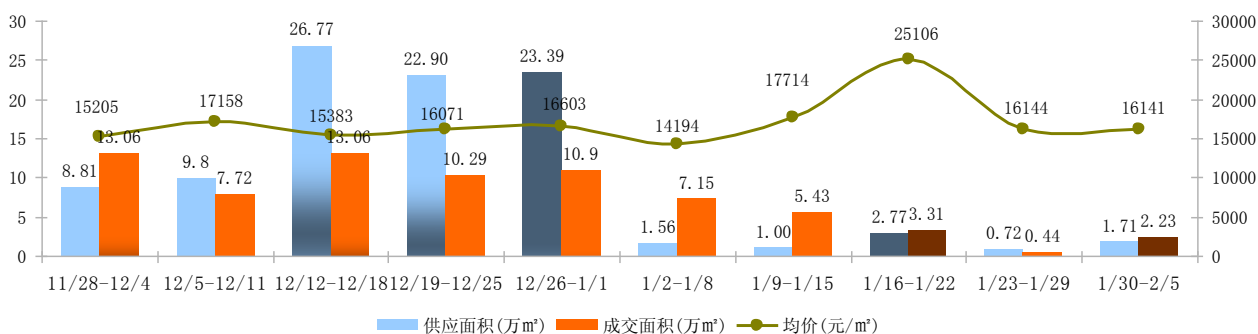
## § 4 普通公寓<单价在4万元以下>

### 龙年住宅市场，刚需楼盘继续唱“主角”

在大部分开发商没有太大动静的前提下，龙年上海住宅市场仍由刚需购房者所支撑，从成交榜单来看，成交物业以刚需楼盘为主，单价普遍处在12000-20000元/m<sup>2</sup>区间内，而成交区域则集中在青浦、嘉定等外围区域。据统计，本周普通公寓成交面积为2.23万m<sup>2</sup>，较上周显著增加，但与前几周相比，仍然存在较明显差距，成交均价则与上周相持平，保持在16000元/m<sup>2</sup>水平。

从成交榜单来看，位于浦东北蔡板块的“大华锦绣华城”一周内共签约16套住宅物业，成交均价为19296元/m<sup>2</sup>。但需要指明的是，该项目此周成交价格明显低于正常价格水平，不排除存在某种客观原因所致可能性。

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(2012.01.30-2012.02.05)

排名	项目名称	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	大华锦绣华城	浦东	北蔡	1596	16	19296
2	大华颐和华城	普陀	万里	1191	11	20071
3	新城忆华里	青浦	青浦新城	1167	9	13989
4	新城金郡园	嘉定	嘉定新城	979	11	12918
5	绿地颐景嘉园	嘉定	嘉定新城	929	11	13350

(数据来源：汉宇地产市场研究部)

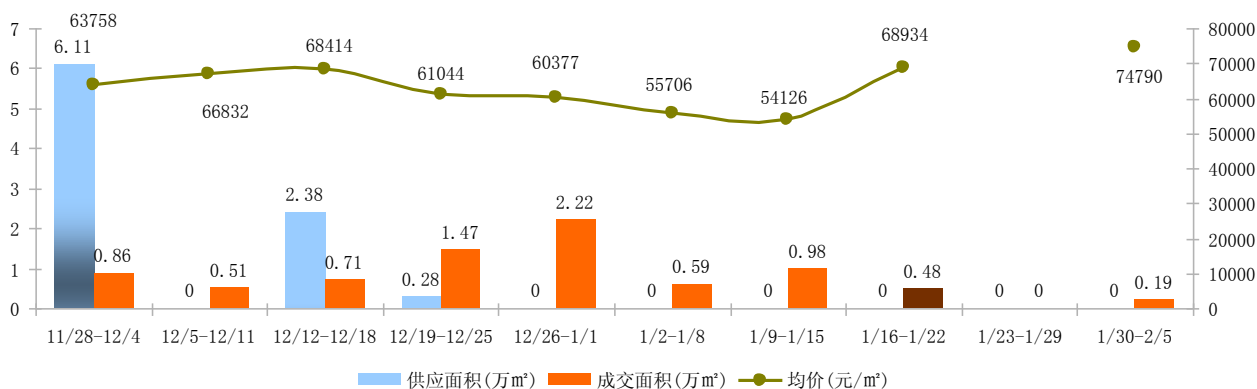
## § 5 豪宅公寓<单价在4万元以上>

### 连续六周零供应，豪宅成交表现平平

截止到目前，全市豪宅公寓已经连续六周无新盘供应，说明手持高端物业的开发商推盘热情普遍不高。而成交表现依旧冷清，本周仅有9个豪宅公寓项目有房源成交，成交面积仅为0.19万<sup>2</sup>，成交均价则依旧居高不下，为74790元/万<sup>2</sup>。

从成交榜单表现来看，位于杨浦新江湾城板块的“仁恒怡庭”位列成交榜单首位，共签约2套物业，成交均价为54627元/万<sup>2</sup>。从近期的豪宅表现来看，整体表现欠佳。但从去年年底星河湾的表现来看，价格的让步的确能够换来更多的成交量，因而，在目前市场大环境并未发生质的转变下，预计更多的高端项目将会逐步迈入降价队列中，在此基础下，豪宅市场的整体表现将有望得到提升。

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 (2012.01.30-2012.02.05)

排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (万 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/万 <sup>2</sup> )
1	仁恒怡庭	杨浦	新江湾城	374	2	54627
2	翠湖天地嘉苑	卢湾	淮海中路	353	1	165117
3	绿地海珀旭晖	徐汇	龙华	298	1	60055
4	国信世纪海景园	浦东	塘桥	204	1	49405
5	九龙仓玺园	杨浦	新江湾城	173	1	47369

(数据来源：汉宇地产市场研究部)

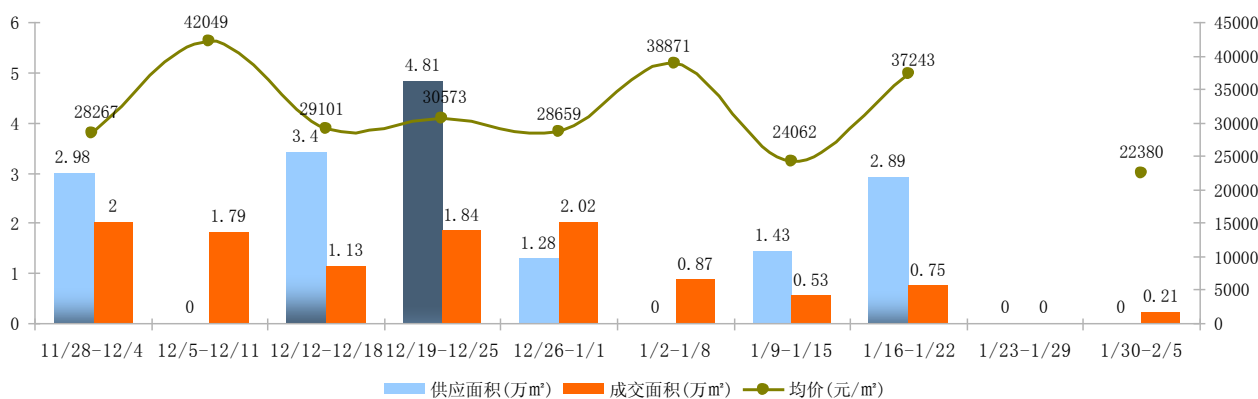
## § 6 别墅市场

### 交投表现不活跃，经济型别墅成主力

春节期间，别墅市场受冷后，本周并没有太大改观。据统计，本周别墅市场无新盘供应，而成交面积为 0.21 万 m<sup>2</sup>，成交均价则为 22380 元/m<sup>2</sup>。

从成交榜单来看，仅零星别墅项目有房源成交，位居成交榜单首位的是位于松江新桥板块的“沿海丽水馨庭”，在一周时间内也仅成交 2 套房源。而从榜单来看，一些高端的独栋别墅项目成交并不活跃，与之相对应的是，经济型别墅项目表现更为突出。

每周别墅市场供求走势



(数据来源：汉宇地产市场研究部)

### 本周别墅市场成交面积前 5 名楼盘 (2012. 01. 30-2012. 02. 05)

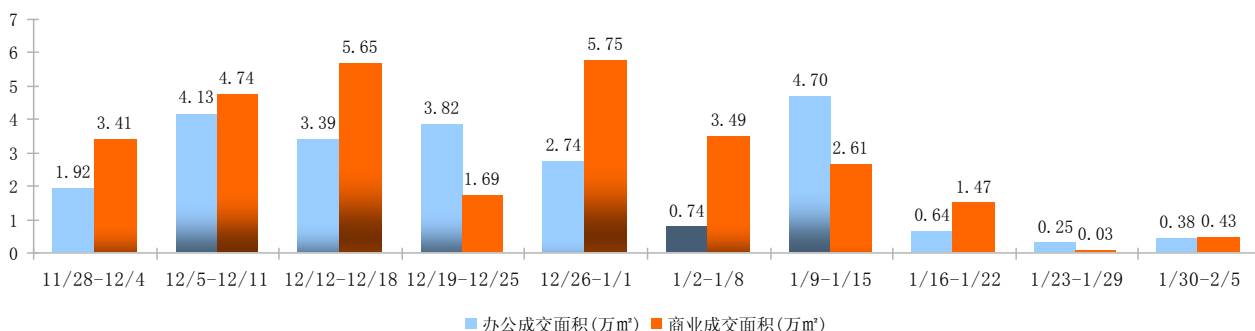
排名	项目名称	区域	板块	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	沿海丽水馨庭	松江	新桥	471	2	18646
2	朱家角九间堂西苑	青浦	朱家角	449	2	20235
3	清风别墅	金山	金山新城	444	1	20525
4	仁恒运杰河滨花园	青浦	青浦新城	247	1	18183
5	保利叶上海	宝山	顾村	236	1	26228

(数据来源：汉宇地产市场研究部)

## § 7 商业地产

### 春节效应，同样蔓延至商业市场

每周商业地产成交走势图



(数据来源：汉宇地产市场研究部)

春节因素，不仅对于住宅市场影响巨大，并且对于商业市场也造成较大影响。据统计，本周商业地产成交面积共计 0.81 万 m<sup>2</sup>，其中，办公市场成交面积为 0.38 万 m<sup>2</sup>，占总成交量比重的 47%，而商铺成交面积为 0.43 万 m<sup>2</sup>，占比则为 53%，可见上述两大产品的成交表现均不太活跃；商业地产成交均价方面则维持相对稳定状态，为 20588 元/m<sup>2</sup>水平。

春节之后，手持商业产品的开发商并不急于推盘，因而本周新增量也相对稀少，仅为 0.53 万 m<sup>2</sup>，而新增的楼盘大多为社区商铺，对于整个商业市场的影响并不显著，未来成交仍以去化存量房源为主。从成交榜单来看，位于静安南京西路板块的“海银国际大厦”共签约 3 套办公物业，成交均价为 45000 元/m<sup>2</sup>。

### 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 <sup>2</sup> )	供应套数 (套)	参考价格 (元/m <sup>2</sup> )	房源类型
1	保利御樽苑	浦东	唐镇	5300	10	35000	商业
2	康兴苑	金山	金山中部	43	1	8000	商业
总计				5343	11		

(数据来源：汉宇地产市场研究部)

本周商用物业成交金额前 5 名项目（2012.01.30-2012.02.05）

排名	项目名称	房源属性	区域	板块	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	海银国际大厦	办公	静安	南京西路	824	3	3708	45000
2	海伦国际大厦	商铺	虹口	四川北路	466	1	1758	37712
3	中信广场	办公	虹口	北外滩	225	1	1381	61495
4	新世界生活广场	商铺	嘉定	江桥	439	14	1373	31249
5	绿地北郊商业广场	办公	宝山	顾村	641	12	859	13408

（数据来源：汉宇地产市场研究部）