

上海房地产市场周报

2015年6月

(2015年6月8日—2015年6月14日)



合富辉煌®房地产
Hopefluent Real Properties
合富辉煌集团(香港联交所编号: 733)成员

一、 一周简讯

1、上海市长：上海立足战略任务打造世界级口岸

市委副书记、市长杨雄 6 月 9 日上午和下午分别前往上海海关和上海出入境检验检疫局调研。杨雄指出，按照党中央、国务院进一步深化改革开放的新要求，面对“互联网+”等现代科技与产业变革的新趋势，希望中央在沪单位紧紧围绕上海“四个中心”、科创中心和自贸试验区建设等重大战略任务，从上海实际和企业需求出发，进一步解放思想、转变观念、锐意进取。要立足自贸区建设加大制度创新探索，努力创造更多可复制可推广的改革经验；要对标世界先进水平，善于运用市场化方式和互联网技术优化监管服务模式；要着眼全局，聚焦区域通关一体化，深化电子口岸和“单一窗口”建设，为上海打造世界级口岸作出新的贡献。

2、房地产开发投资 5 月增长 2.4% 商品房销售回暖

6 月 11 日，国家统计局公布了 5 月份民间固定资产投资月度报告及房地产投资和销售情况月度报告。5 月份，全国完成固定资产投资 5.13 万亿元，同比增长 9.9%，其中房地产开发投资增长 2.4%，回升 1.9 个百分点；1 至 5 月份，全国房地产开发投资 3.23 万亿元，同比增长 5.1%，5 月份当月完成投资 8623 亿元，增长 2.4%，比 4 月份提高 1.9 个百分点。5 月份全国主要 54 个城市合计住宅签约套数为 26.199 万套，环比增长 8.4%，同比增长 20.1%，前 5 个月整体市场复苏趋势明显。

3、沪 7 家银行执行二套房贷新政 首付仅 4 成

首付比例四成，贷款利率是基准利率的 1.1 倍

目前，上海等一线城市的银行已陆续开始执行二套房贷款新政。

据了解，上海地区 26 家银行中，一共有 7 家银行开始执行二套房首付四成的新政，包括工商银行、浙商银行、民生银行、渤海银行、招商银行、友利银行以及上海农商行。不过，贷款利率执行基准利率的 1.1 倍。

工商银行上海分行的员工介绍，央行“3·30”房贷新政目前已在该行执行了，购房者可以在该行享受到二套房首付四成的政策。

二、本周住宅市场分析

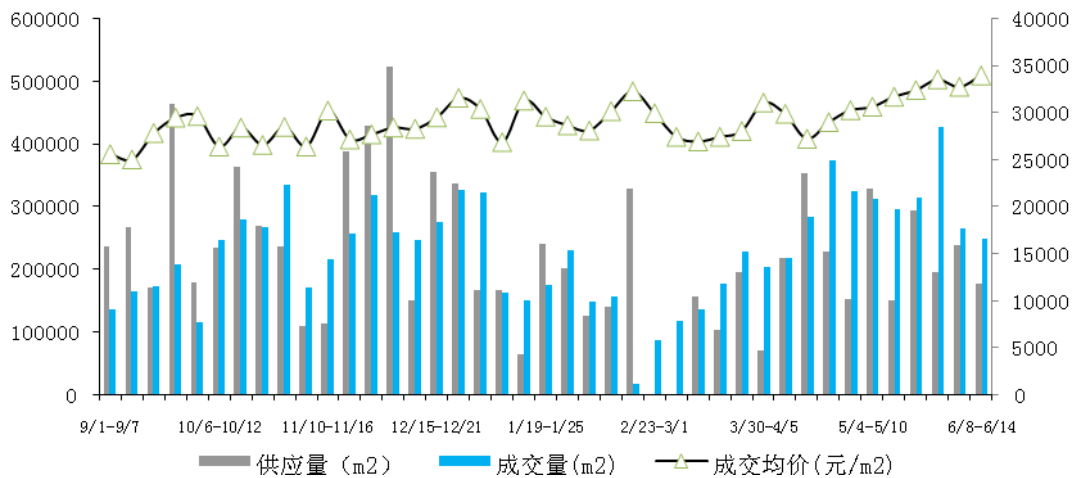
本周 (2015.6.8-2015.6.14) 住宅市场分析数据

		供应面积 (m ²)	供应环比	成交面积 (m ²)	成交环比	成交均价 (元/m ²)	价格环比
商品住宅	公寓	153570	▼32%	217227	▼9%	32183	▲2%
	别墅	24220	▲52%	32191	▲22%	45598	▲37%
	合计	177790	▼26%	249418	▼6%	33914	▲4%
	高端住宅	45128	▼23%	73632	▲2%	61611	▲2%

注：高端住宅为均价 4 万/m²以上

1、总体成交走势

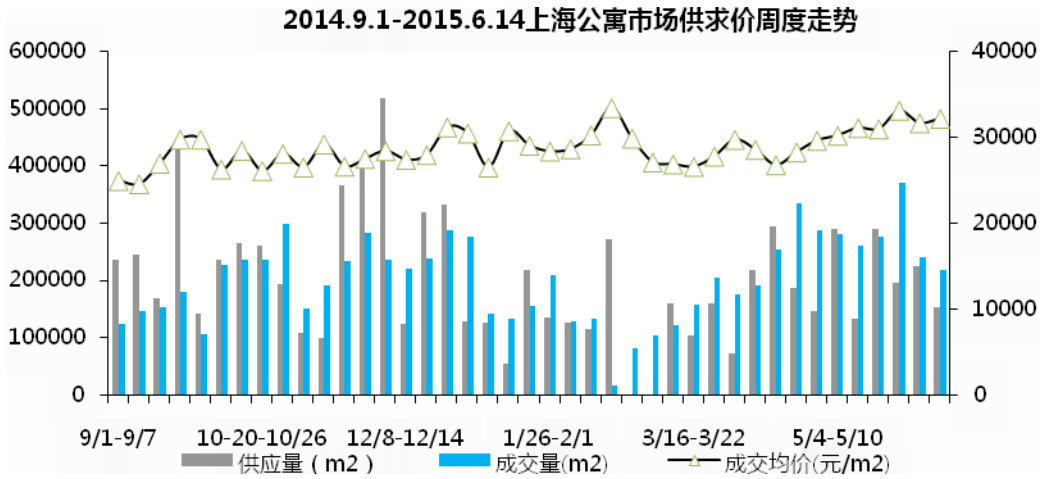
2014.9.1-2015.6.14上海商品住宅市场供求价走势



- **供应**：本周商品住宅 5 个项目取得了 7 张预售证，供应量为 17.78 万 m²，环比上周下降 26%。
- **成交**：本周商品住宅成交量为 24.94 万 m²，环比上周下降 6%。
- **价格**：本周成交均价 33914 元/m²，环比上周上升 4%。

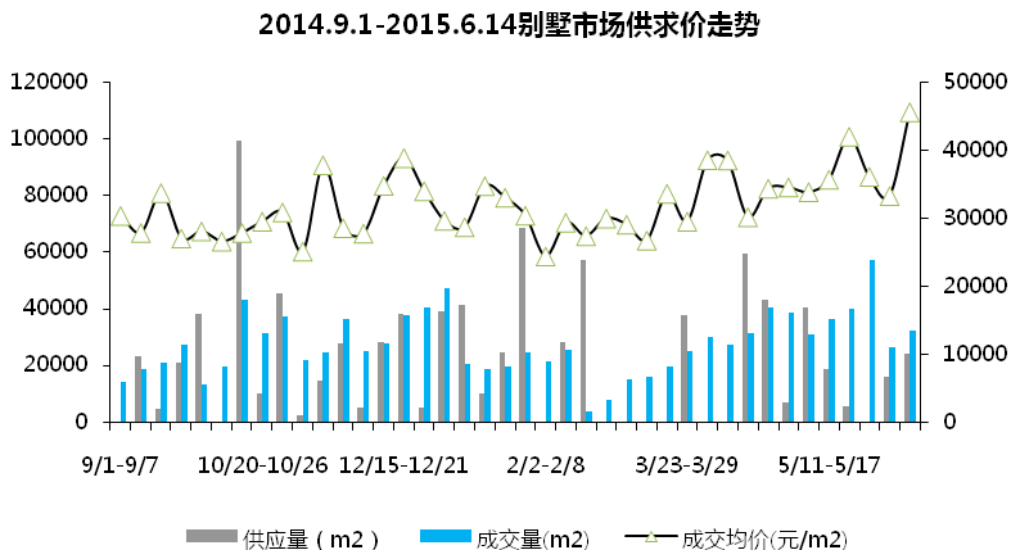
2.不同物业类型成交走势

(一) 公寓成交走势



- **供应**：本周公寓供应量为 15.36 万 m²，环比上周下降 32%。
- **成交**：本周公寓成交量为 21.72 万 m²，环比上周下降 9%。
- **价格**：本周公寓成交均价为 32183 元/m²，环比上周上升 2%。

(二) 别墅成交走势

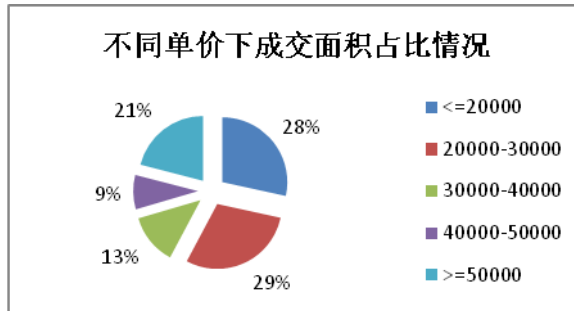


- **供应**：本周别墅供应量为 2.42 万 m²，环比上周增加 52%。

■ **成交**：本周别墅成交量为 3.22 万 m²，环比上周上升 22%。

■ **价格**：本周别墅成交均价 45598 元/m²，环比上周上升 37%。

3.不同单价住宅成交

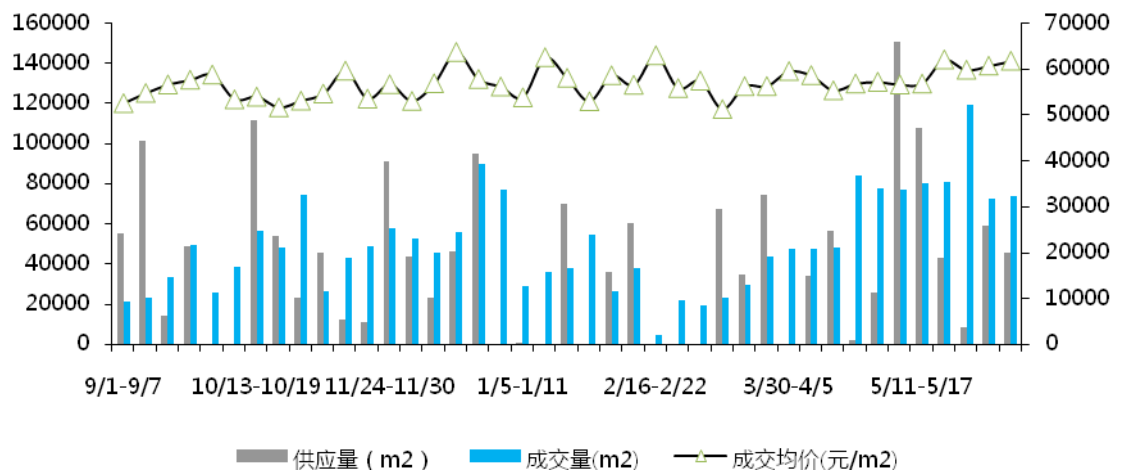


价格分段	成交面积 (m ²)	总套数 (套)	占比
<=20000	70846	674	28%
20000-30000	73333	623	29%
30000-40000	31606	223	13%
40000-50000	21341	129	9%
>=50000	52292	267	21%

本周 30000 元/m²以下成交占据总成交比重有 57%，比上周下降 3 个百分点。本周 20000 元/m²以下住宅占比 28%，比上周下降 3 个百分点。3 至 5 万元/m²价格段的改善型房源成交量占比 22%，比上周下降 1 个百分点。4 万/m²以上成交占据总成交比重有 30%，比上周上升 3 个百分点。

4.上海 4 万以上高端住宅走势情况

2014.9.1-2015.6.14上海高端住宅市场供求价走势



■ **供应**：本周高端住宅供应量为 4.51 万 m²，环比上周下降 23%。

■ **成交**：本周高端住宅成交 7.36 万 m²，环比上周上升 2%。

■ **价格**：本周高端住宅市场整体成交均价为 61611 元/m²，环比上周上升 2%。

附表：本周高端住宅市场（均价 40000 元/m²以上）部分成交

名称	区域	成交总面积 (m ²)	总套数	总金额(元)	均价(元/m ²)
建发·璟墅	杨浦	5551	27	285692257	51469
浦东星河湾	浦东	3277	10	229146396	69922
陆家嘴梧桐公寓	浦东	3111	25	164091726	52741
宝华紫薇花园	长宁	2829	18	189445899	66957
仁恒东郊花园	浦东	2751	25	116101472	42199

注：附表为高端住宅成交面积（均价 40000 元/m²以上）top5

5.成交面积 TOP10

名称	区域	成交面积 (m ²)	总套数	总金额 (元)	均价 (元/m ²)
天和前滩时代	奉贤	8133	98	121450239	14932
信达蓝爵	松江	6506	68	143474294	22054
建发·璟墅	杨浦	5551	27	285692257	51469
繁荣华庭	南汇	5349	50	128736104	24067
宜浩绿园	南汇	4905	55	43395193	8848
经纬城市绿洲	宝山	3318	35	80591557	24292
浦东星河湾	浦东	3277	10	229146396	69922
宝业万华城	南汇	3214	31	53055751	16507
陆家嘴梧桐公寓	浦东	3111	25	164091726	52741
仁恒东郊花园	青浦	2874	17	104843811	36483

本周 TOP10 中 40000/m²以上的高端项目有建发·璟墅、浦东星河湾和陆家嘴梧桐公寓。

6.成交套数 TOP10

名称	区域	成交面积 (m ²)	总套数	总金额 (元)	均价 (元/m ²)
天和前滩时代	奉贤	8133	98	121450239	14932
信达蓝爵	松江	6506	68	143474294	22054
宜浩绿园	南汇	4905	55	43395193	8848
繁荣华庭	南汇	5349	50	128736104	24067
经纬城市绿洲	宝山	3318	35	80591557	24292
宝业万华城	南汇	3214	31	53055751	16507
建发·璟墅	杨浦	5551	27	285692257	51469
秋月朗庭	奉贤	2490	26	55751476	22386
陆家嘴梧桐公寓	浦东	3111	25	164091726	52741
仁恒东郊花园	浦东	2751	25	116101472	42199

位于奉贤的天和前滩时代以 8133 m²的成交面积，98 套的成交套数，1.21 亿元的总销成为本周成交面积和成交套数的双料销冠。该项目于 6 月 6 日开盘，60 万方的大盘体量、完善的社区配套以及优质的教育配套受到购房者的热捧；

位于松江的信达蓝爵于 6 月 6 日加推，紧邻松江万达广场，优越的商业配套和小户型低总价，高性价比受到市场认可。

三、本周开盘情况分析

截止至 6 月 15 日统计，上周（6.8-6.14）上海市内有 7 个项目开盘或加推。

区域	物业名称	开盘日期	开盘均价	户型
杨浦	保利香槟花园	6月12日	500万/套起	91平2房、116平3房、120平3房
松江	上坤红树湾	6月12日	23500元/平	85平精装公寓
宝山	融创大宁北玉兰公馆	6月13日	40000元/平	88-130平
浦东	乾耀东港	6月13日	12000元/平	88、90平2-3房
杨浦	建发公园首府	6月13日	55000元/平	117平3房
徐汇	尚汇豪庭	6月13日	60000元/平	158平3房，174平4房
松江	松江颐景园	6月13日	23000元/平	89-119平精装2-3房

尚汇豪庭

项目概况：尚汇豪庭项目位于上海市徐汇区田林社区，在宜山路、中山西路、华石路、蒲汇塘围合范围内，地块分南、北两块，紧临中山西路内环。



项目简介：尚汇豪庭项目总用地面积 11.79 万平方米，建筑面积 38.59 万平方米。结合外围的林荫大道和滨河景观，整个小区建筑规划呈现西低东高、南北向布局，以褐色系暖色调为主，用石材、砖石砌就，凹凸有致，辅以拱门、柱式等装饰主义细节，区内共有 11 幢三段式新古典主义风格的高层，13 栋红砖、坡顶的多层洋房，以及社区中心、幼儿园、会所。

基本信息			
板 块	徐家汇板块	占地面积	117930 m ²
环线位置	内中环	建筑面积	385900 m ²
建筑类别	板塔结合、多层、高层、超高层	停车位	2094 个
物业地址	徐汇华石路 88 弄	开 发 商	上海凯峰房地产发展有限公司
装修状况	10000 元/m ²	物业公司	上海古北物业有限公司
绿 化 率	35%	物 业 费	2.8 元/m ² ·月
容 积 率	2.2	户 数	1390 户

交通情况：



地铁：3、4、9 号线宜山路站 (约 400 米) ; 1、4 号线上海体育馆站 (约 900 米)

自驾：紧邻内环高架、沪闵高架

周边配套：

学校：上海交通大学，南洋模范中学、徐汇中学、市四中学、光启小学、上海世界外国语小学等

商业配套：港汇恒隆广场、东方商厦、美罗城等

公园：漕溪公园

医院：上海第六人民医院、上海仁爱医院

银行：中国工商银行、民生银行等

户型分析：

J户型：3室2厅2卫1厨 158m²



户型方正，但南北不通透

双厅相连，连接阳台，采光较好

双卧朝南，主卧带阳台，采光舒适度较好

主卧套间设计，私密性好

楼盘动态：

尚汇豪庭 6月13日推出了52套毛坯房源，有158平3房、174平4房，均价6万/平，案场可享35万抵60万优惠，开盘首日售出43套，去化率83%。