

上海房地产市场周报

2015年6月

(2015年6月15日—2015年6月21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、上海战略规划已到 2050 年 未来上海会是什么样

2014 年,上海几乎同时启动的有三项重大战略规划,都是关系上海未来发展的大事。

三大谋划:上海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要,目标是到 2020 年;上海新一轮城市总体规划,目标是到 2040 年;上海未来 30 年发展战略研究,目标是到 2050 年。

时间节点:十八届三中全会作出的全面深化改革的系统部署,其节点目标是 2020 年;国家对上海的战略定位和要求,即基本建成“四个中心”和社会主义现代化国际大都市,目标节点也是 2020 年。换言之,上海已经到了谋划 20 年-30 年战略规划的时间节点上了。

2、沪房价涨幅创 27 个月新高 库存回归正常值

18 日,国家统计局发布 5 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况,一线城市涨幅明显,上海环比涨幅创 27 个月新高。

5 月上海新房市场继续回暖,成交价格环比上涨 2.6%,创 27 个月新高,达到 2013 年的涨幅。去化周期方面,5 月上海商品住宅 3 个月存销比为 10.86,为合理区间值内,而去年同期该数字为 14.21。存销比的下降也表明,短期内上海楼市库存压力得到控制,未来商品住宅市场基本恢复。

3、沪自贸区“金改 49 条”将出炉 资本双向投资政策落地

上海自贸区将迎来新一波改革支持举措。其中,备受市场关注的上海自贸区金融开放创新的 49 条政策(俗称“金改 49 条”)将于近期推出,而外汇、海关和加快资本市场改革开放等方面的支持举措也将陆续出炉。

昨日，在上海市政府举办的“2015 陆家嘴论坛”说明会上，来自一行三会的监管人士纷纷对上海自贸区下一步金改重点进行了阐述。

中国证监会办公厅副主任李钢表示，上海证券交易所已经证监会批准，在中国（上海）自由贸易试验区启动筹建国际金融资产交易平台。下一步，证监会将借助中国（上海）自由贸易试验区的平台，加快推进资本市场的国际化进程，加快推动资本市场双向投资的政策落地。

二、本周住宅市场分析

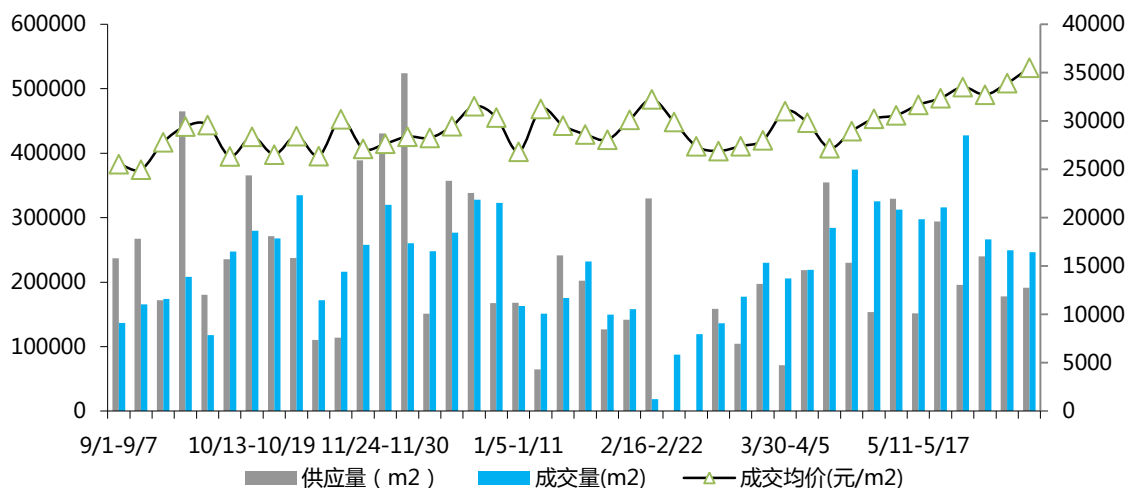
本周 (2015.6.15-2015.6.21) 住宅市场分析数据

		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	166583	▲8%	214707	▼1%	34859	▲8%
	别墅	24837	▲3%	31963	▼1%	39848	▼13%
	合计	191420	▲8%	246670	▼1%	35505	▲5%
	高端住宅	67636	▲50%	72638	▼1%	64975	▲5%

注：高端住宅为均价 4 万/m²以上

1、总体成交走势

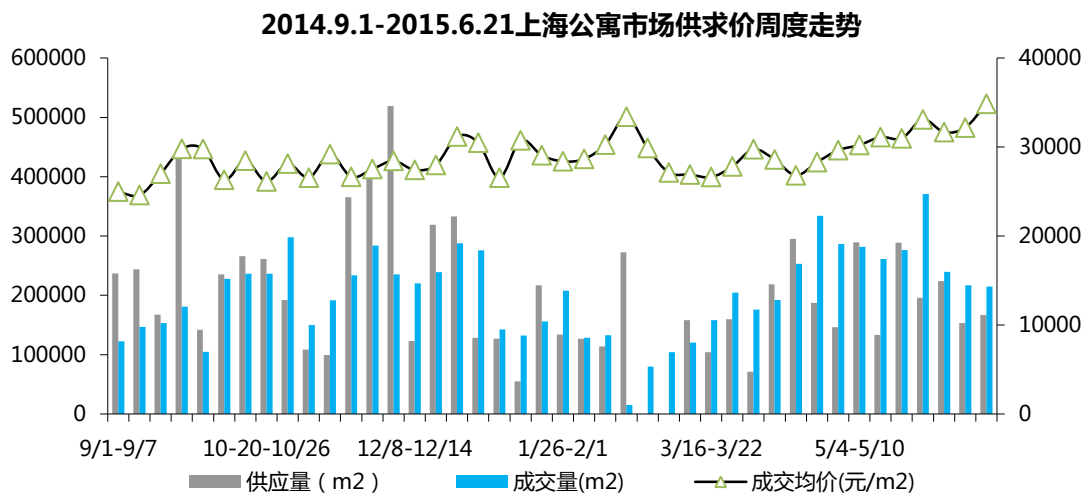
2014.9.1-2015.6.21上海商品住宅市场供求价走势



- **供应**：本周商品住宅 9 个项目取得了 11 张预售证，供应量为 19.14 万 m²，环比上周上升 8%。
- **成交**：本周商品住宅成交量为 24.67 万 m²，环比上周下降 1%。
- **价格**：本周成交均价 35505 元/m²，环比上周上升 5%。

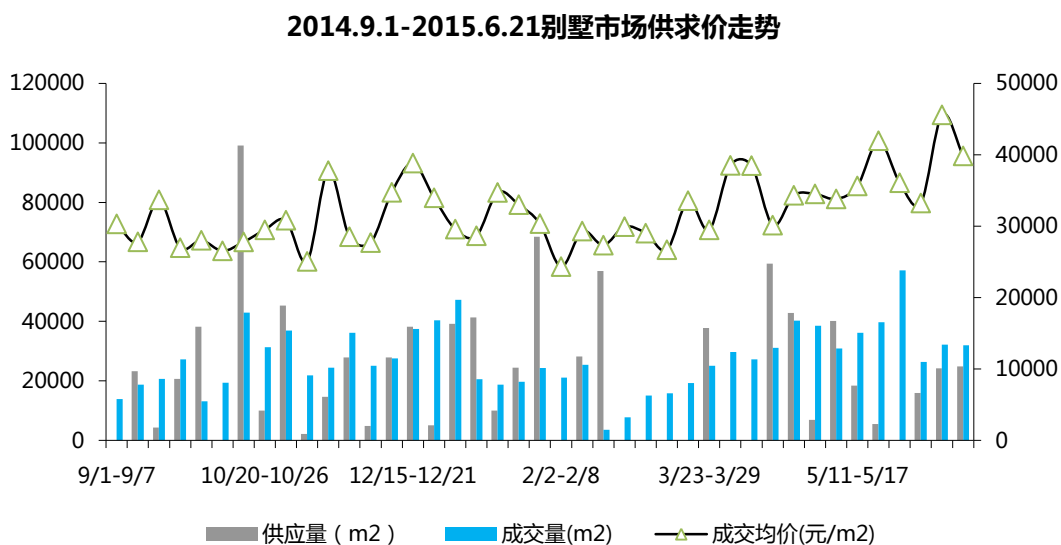
2、不同物业类型成交走势

(一) 公寓成交走势



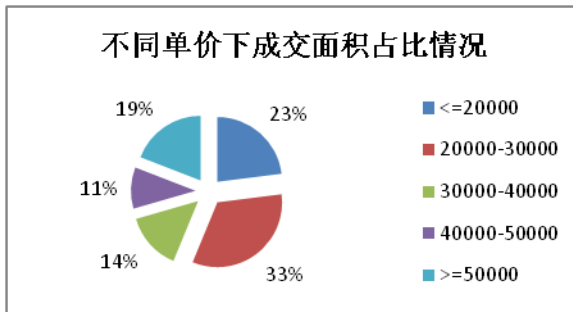
- **供应**：本周公寓供应量为 16.66 万 m²，环比上周上升 8%。
- **成交**：本周公寓成交量为 21.47 万 m²，环比上周下降 1%。
- **价格**：本周公寓成交均价为 34859 元/m²，环比上周上升 8%。

(二) 别墅成交走势



- **供应**：本周别墅供应量为 2.48 万 m²，环比上周增加 3%。
- **成交**：本周别墅成交量为 3.20 万 m²，环比上周下降 1%。
- **价格**：本周别墅成交均价 39848 元/m²，环比上周下降 13%。

3、不同单价住宅成交

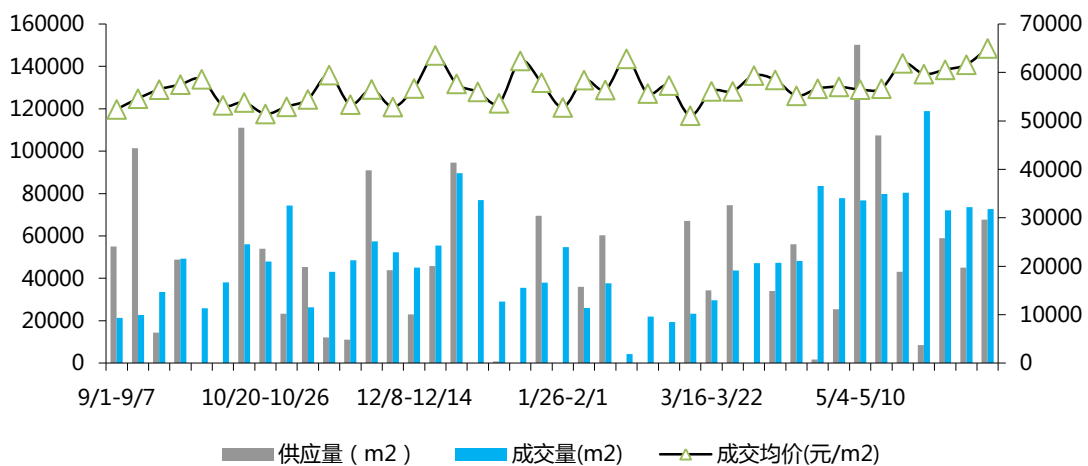


价格分段	成交面积 (m ²)	总套数 (套)	占比
<=20000	56742	535	23%
20000-30000	82002	695	33%
30000-40000	35288	260	14%
40000-50000	25439	165	10%
>=50000	47198	254	19%

本周 30000 元/m²以下成交占据总成交比重有 56% ,比上周下降 1 个百分点。本周 20000 元/m²以下住宅占比 23% ,比上周下降 5 个百分点。30000-50000 万元/m²价格段的改善型房源成交量占比 24% ,比上周上升 2 个百分点。40000 元/m²以上成交占据总成交比重有 29% ,比上周下降 1 个百分点。

4、上海 4 万以上高端住宅走势情况

2014.9.1-2015.6.21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 6.76 万 m²，环比上周上升 50%。

- **成交**：本周高端住宅成交 7.26 万 m²，环比上周下降 1%。
- **价格**：本周高端住宅市场整体成交均价为 64975 元/m²，环比上周上升 5%。

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)
保利香槟花园	杨浦	4710	45	272106145	57774
陆家嘴梧桐公寓	浦东	2967	23	154440027	52058
仁恒东郊花园	浦东	2538	20	105672793	41629
尚汇豪庭	徐汇	2526	15	155791409	61665
大华锦绣华城	浦东	2386	8	185193038	77632

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)
保利香槟花园	杨浦	4710	45	272106145	57774
绿地无双	奉贤	3484	32	93947112	26964
松江颐景园	松江	3417	33	73571167	21529
经纬城市绿洲	宝山	3385	36	81957162	24215
天和前滩时代	奉贤	3171	38	47576580	15003
中金海棠湾	南汇	3032	16	72181074	23808
陆家嘴梧桐公寓	浦东	2967	23	154440027	52058

绿地璀璨天城	闵行	2911	28	65603759	22537
信达蓝爵	松江	2910	30	64173762	22056
仁恒东郊花园	浦东	2538	20	105672793	41629

- 位于杨浦的保利香槟花园以 4710 m²的成交面积，2.72 亿元的总销成为本周成交面积销冠。本周 TOP10 中 40000/m²以上的高端项目有保利香槟花园、陆家嘴梧桐公寓、仁恒东郊花园。
- 保利香槟花园于 6 月 12 日加推，地处内环，品牌房企；绿地无双方于 6 月 20 日加推，地处南桥新城核心板块，位于上海之鱼内。

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)
保利香槟花园	杨浦	4710	45	272106145	57774
天和前滩时代	奉贤	3171	38	47576580	15003
绿地风清苑	奉贤	2223	36	26827462	12067
经纬城市绿洲	宝山	3385	36	81957162	24215
松江颐景园	松江	3417	33	73571167	21529
绿地无双	奉贤	3484	32	93947112	26964
信达蓝爵	松江	2910	30	64173762	22056
绿地璀璨天城	闵行	2911	28	65603759	22537
泰禾红御	宝山	2306	25	89105939	38637
陆家嘴梧桐公寓	浦东	2967	23	154440027	52058

- 位于杨浦的保利香槟花园以单周成交 450 套，2.72 亿元的总销成为本周成交套数销冠。
- 保利香槟花园于 6 月 12 日加推，地处内环，品牌房企；天和前滩时代于 6 月 6 日开盘，自带 1.7 万方商业和学校，130-160 万定价。

三、本周开盘情况分析

截止至 6 月 23 日统计，上周（6.15-6.21）上海市内有 6 个项目开盘或加推。

区域	物业名称	开盘日期	开盘均价	户型
黄浦	复兴珑御	6 月 19 日	100000/m ²	88 m ² 二房、140 m ² 二房
奉贤	万科南桥传奇	6 月 20 日	23000 元/m ²	精装 82 m ² 二房、92 m ² 小三房和 123 m ² 的三房
浦东	凯德新视界	6 月 20 日	12000 元/m ²	84-87 m ² 二房，103-110 m ² 三房
闵行	鹏欣一品漫城五期前滩尚城	6 月 20 日	40000 元/m ²	92 m ² 二房，110 m ² 三房，130 m ² 三房
浦东	森兰名轩	6 月 20 日	36000-38000 元/m ²	89-100 m ² 三房，126-129 m ² 三房，以及 148 m ² 四房
嘉定	华润中央公园	6 月 20 日	450 万元/套起	140-170 m ²

凯德新视界

项目概况：凯德新视界地处浦东新区临港新城万祥镇祥安路祥凯路交汇处，是凯德进入临港新城区域的首个住宅项目。

项目简介：凯德新视界总建筑面积达 90147 m²，容积率 1.8，绿化率 35%，产品形态为 12-18 小高层，中小户型为主，主推



户型为 59 m²一房、75-87 m²二房、103-112 m²三房，项目是附近唯一的商品房住宅。

基本信息			
板 块	临港新城板块	占地面积	50082 m ²
环线位置	郊环外	建筑面积	90146 m ²
建筑类别	板楼、小高层	停车位	628 个
物业地址	浦东临港新城祥安路 233 号	开 发 商	上海凯惠置业有限公司
装修状况	2000 元/m ²	物业公司	上海怡东物业管理有限公司
绿 化 率	35%	物 业 费	2.55 元/m ² ·月
容 积 率	1.8	户 数	970 户

交通情况：

地铁：轨道交通 16 号线，距书院站约 3 公里左右

自驾：上海绕城高速—东大公路



周边配套：

学校:浦东万祥幼儿园、万祥苗苗幼儿园、上海市万祥学校

商业配套:新世纪联华、如海超市、联华超市等

医院：万祥医院

银行：农业银行、邮政储蓄银行

户型分析：

C1-2T 户型：3室2厅2卫1厨



户型方正，但南北不通透

客厅连接阳台，采光较好

主卧朝南、带阳台，采光舒适度较好

主卧套间设计，私密性好

楼盘动态：

凯德新视界 6 月 20 日已加推 6#楼，加推房源是 84-87 m² 二房，103-110 m² 三房，均价 12000 元/m²，毛坯交付。此外，凯德新视界有 76-87 m² 二房在售，毛坯均价 12000 元/m²，精装房均价 14000 元/m²。