

上海房地产市场周报

2015年6月

(2015年6月22日—2015年6月28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、央行：28日起降息 0.25 个百分点 并实施定向降准

中国人民银行决定，自 2015 年 6 月 28 日起有针对性地对金融机构实施定向降准，以进一步支持实体经济发展，促进结构调整。(1)对“三农”贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行降低存款准备金率 0.5 个百分点。(2)对“三农”或小微企业贷款达到定向降准标准的国有大型商业银行、股份制商业银行、外资银行降低存款准备金率 0.5 个百分点。(3)降低财务公司存款准备金率 3 个百分点，进一步鼓励其发挥好提高企业资金运用效率的作用。

同时，自 2015 年 6 月 28 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.85%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

2、上海公积金缴存基数 7 月 1 日起调整 存额上限为 2290 元

按照国务院《住房公积金管理条例》和《上海市住房公积金管理若干规定》的有关规定，本市自 7 月 1 日起调整住房公积金缴存基数和月缴存额上下限。本市职工住房公积金的缴存基数由 2013 年月平均工资调整为 2014 年月平均工资。

2015 年度住房公积金月缴存额上限为 2290 元，比 2014 年度增加了 174 元；城镇个体工商户及其雇用人员、自由职业者的住房公积金月缴存额上限为 3924 元，比 2014 年度增加了 298 元；月缴存额下限为 254 元，比上年度增加 28 元。

2015 年度(2015 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日)职工本人和单位住房公积金缴存比例仍为各 7%；补充住房公积金缴存比例仍为各 1%至 8%。

3、上海公租房将实施全装修 进一步提升建筑品质

25日，市政府召开新闻发布会介绍建筑节能。发布会透露，未来上海的公共租赁住房、廉租房、外环线以内及八个低碳发展实践区、六大重点功能区域装配式商品住宅应同步实施全装修；装配式建筑外墙与保温材料、外窗、外墙面砖饰面等部品构件应一体化预制。对建筑外遮阳等提出明确的指标要求，进一步提升建筑品质。

二、本周住宅市场分析

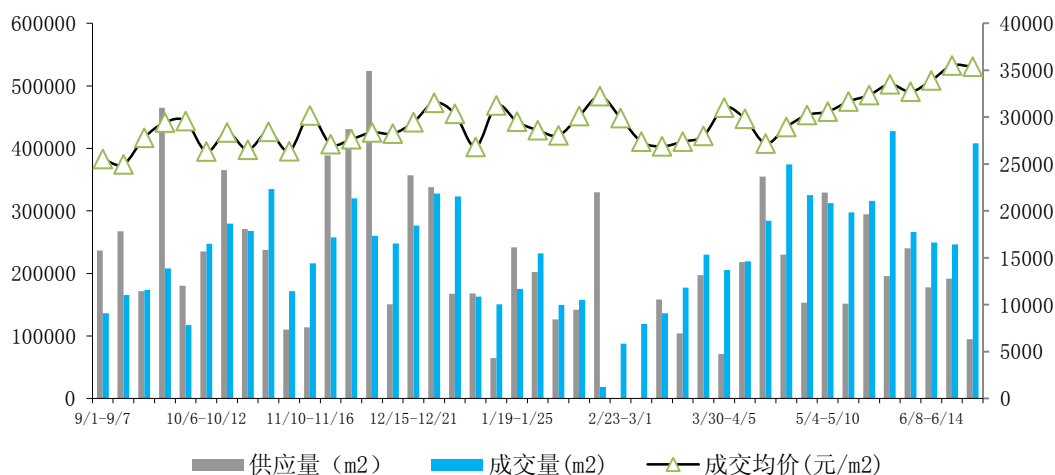
本周 (2015.6.22-2015.6.28) 住宅市场分析数据

		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	66458	▼60%	350129	▲63%	35307	▲1%
	别墅	28646	▲15%	58038	▲82%	35804	▼10%
	合计	95104	▼50%	408167	▲65%	35378	▼0.4%
	高端住宅	28646	▼58%	124692	▲72%	61048	▼6%

注：高端住宅为均价 4 万/m²以上

1、总体成交走势

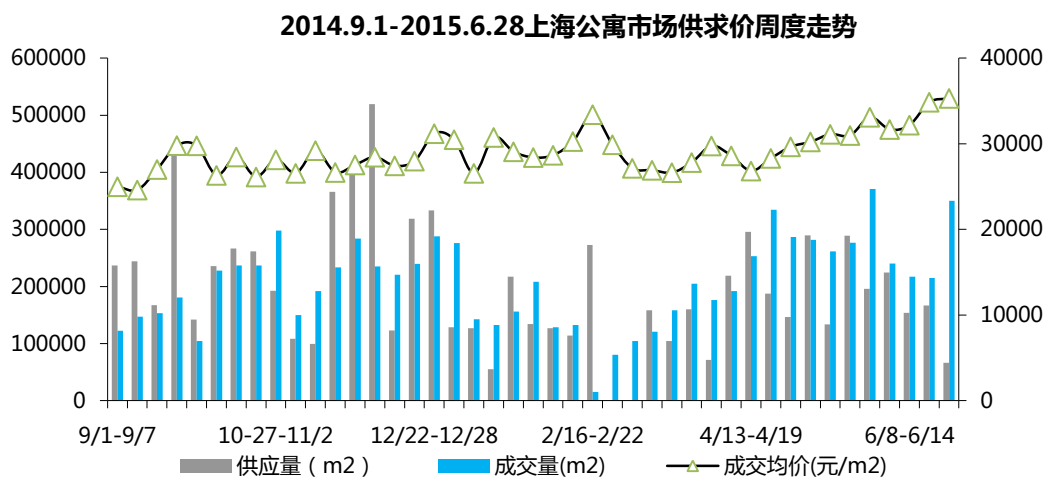
2014. 9. 1-2015. 6. 28上海商品住宅市场供求价走势



- **供应**：本周商品住宅 5 个项目取得了 5 张预售证，供应量为 9.51 万 m²，环比上周下降 50%。
- **成交**：本周商品住宅成交量为 40.82 万 m²，环比上周上升 65%。
- **价格**：本周成交均价 35378 元/m²，环比上周下降 0.4%。

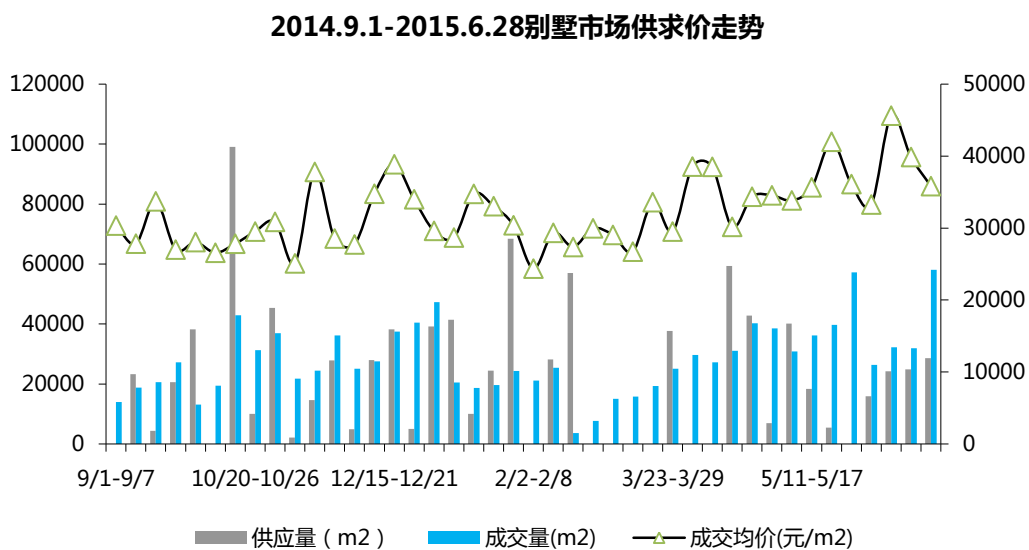
2、不同物业类型成交走势

(一) 公寓成交走势



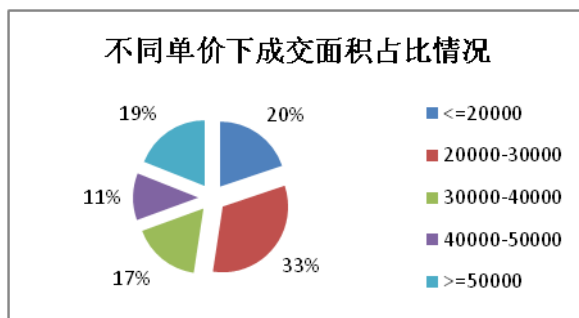
- **供应**：本周公寓供应量为 6.65 万m²，环比上周下降 60%。
- **成交**：本周公寓成交量为 35.01 万m²，环比上周上升 63%。
- **价格**：本周公寓成交均价为 35307 元/m²，环比上周上升 1%。

(二) 别墅成交走势



- **供应**：本周别墅供应量为 2.86 万 m²，环比上周增加 15%。
- **成交**：本周别墅成交量为 5.80 万 m²，环比上周上升 82%。
- **价格**：本周别墅成交均价 35804 元/m²，环比上周下降 10%。

3、不同单价住宅成交

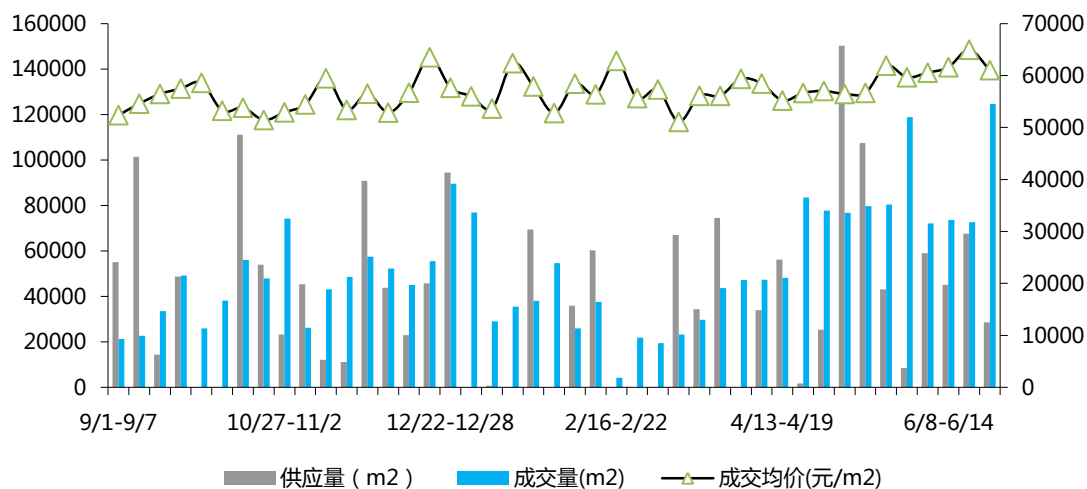


价格分段	成交面积 (m ²)	总套数 (套)	占比
<=20000	80999	728	20%
20000-30000	133004	1166	33%
30000-40000	69472	537	17%
40000-50000	47094	277	12%
>=50000	77599	399	19%

本周 30000 元/m²以下成交占据总成交比重有 53% ,比上周下降 3 个百分点。本周 20000 元/m²以下住宅占比 20% ,比上周下降 3 个百分点。30000-50000 万元/m²价格段的改善型房源成交量占比 29% ,比上周上升 5 个百分点。40000 元/m²以上成交占据总成交比重有 31% ,比上周上升 2 个百分点。

4、上海 4 万以上高端住宅走势情况

2014.9.1-2015.6.28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 2.86 万 m^2 ，环比上周下降 58%。
- **成交**：本周高端住宅成交 12.47 万 m^2 ，环比上周上升 72%。
- **价格**：本周高端住宅市场整体成交均价为 61048 元/ m^2 ，环比上周下降 6%。

附表：本周高端住宅市场（均价 40000 元/ m^2 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)
中建府邸	杨浦	6451	25	309526999	47982
保利西岸	徐汇	4574	19	429510787	93895
万源城	闵行	4362	17	230905633	52935
中海寰宇天下	闵行	4006	35	168627808	42091
融创盛世滨江	卢湾	3726	17	251761604	67565

注：附表为高端住宅成交面积（均价 40000 元/ m^2 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)
绿地无双	奉贤	10339	93	239756988	23188
万科南桥传奇	奉贤	8848	97	199899305	22592
中建府邸	杨浦	6451	25	309526999	47982
保利翡丽公馆	松江	6172	61	169736047	27501
经纬城市绿洲家园	宝山	5521	61	134745425	24405
保利叶语	宝山	5497	43	169628271	30858

新弘国际城	松江	5187	46	148431008	28616
保利西岸	徐汇	4574	19	429510787	93895
万源城	闵行	4362	17	230905633	52935
中海寰宇天下	闵行	4006	35	168627808	42091

- 本周 TOP10 中 40000/m²以上的高端项目有中建府邸、保利西岸、万源城、中海寰宇天下。

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)
万科南桥传奇	奉贤	8848	97	199899305	22592
绿地无双	奉贤	10339	93	239756988	23188
保利翡丽公馆	松江	6172	61	169736047	27501
经纬城市绿洲家园	宝山	5521	61	134745425	24405
绿地小米公社	奉贤	3208	47	39411092	12286
新弘国际城	松江	5187	46	148431008	28616
保利叶语	宝山	5497	43	169628271	30858
首创锦悦	松江	3935	39	90087626	22893
金地自在城 3 期	松江	3406	39	80038156	23500
秋月朗庭	奉贤	3771	35	85306174	22623

- 位于奉贤的绿地无双以 10339 m²的成交面积，2.40 亿元的总销成为本周成交面积销冠，同样位于奉贤的万科南桥传奇排名第二。

- 南桥万科传奇以 97 套的套数排名本周成交套数第一名，第二名是绿地无双。
- 绿地无双于 6 月 20 日加推，地处南桥新城核心板块，位于上海之鱼内；万科南桥传奇于 6 月 20 日开盘，同样位于南桥，紧邻宝龙城市广场和新都汇，周边配套优越。

三、本周开盘情况分析

截止至 6 月 29 日统计，上周（6.22-6.28）上海市内有 12 个项目开盘或加推。

区域	物业名称	开盘日期	开盘均价(元/平)	户型
奉贤	天和前滩时代	6月25日	15000	78-86平
嘉定	新城香溢璟庭2期	6月25日	21000	80、90平2-3房
黄浦	中福浦江汇	6月26日	70000	40-120平
黄浦	华润外滩九里国际公寓	6月27日	100000	73-109平
嘉定	万立城	6月27日	17000-18000	83、88平2房，100、124、126、139平3房
杨浦	嘉誉湾	6月27日	50000	250平4房
浦东	中洲里程	6月27日	18000	89-115平3房
浦东	浦东颐景园	6月27日	24000	90平2+1房、120平3房、130-140平4房
浦东	汇锦臻邸	6月27日	25000	边套180平 中间套160平
青浦	中信泰富朱家角新城别墅	6月27日	18000-19000	200-290平联排、双拼及类独栋
松江	绿地云雅园	6月28日	26000-29000	96-120平花园洋房、80-120平高层公寓
闸北	闻喜华庭	6月28日	45000	89平2房、104-128平3房

中洲里程

项目概况：中洲里程位于浦东新环北路和新环西路交汇处，由高层公寓、商业、Loft 组成。

项目简介：中洲里程占地面积约 4.5 万平米，总建筑面积约 11.28 万平方米。高层公寓总高为 16 或 17 层，为 80—115 平米的二房、三房产品。

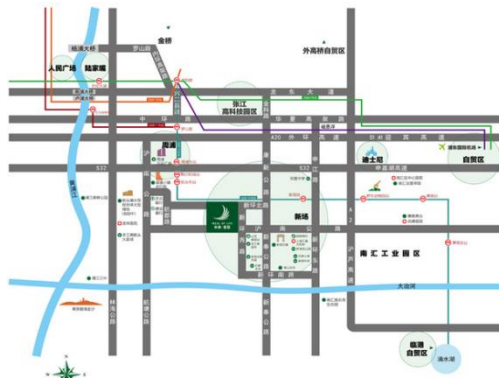


基本信息			
板 块	新场板块	占地面积	45000 m ²
环线位置	外郊环	建筑面积	112800 m ²
建筑类别	板楼、高层	停车位	596 个
物业地址	浦东新环北路 1333 弄	开 发 商	中洲控股(上海) 上海深长城地产有限公司
装修状况	待定	物业公司	中洲物业
绿 化 率	35%	物 业 费	2.9 元/平方米/月
容 积 率	2.0	户 数	848 户

交通情况：

地铁：轨道交通 16 号线新场站

自驾：沪芦高速—沪南公路



周边配套：

学校：春雷双语幼儿园、石笋幼儿园、石笋小学、浦东新区新场小学

商业配套：联华超市、农工商超市、欧买盛购物中心等

医院：解放军 85 医院新场

银行：上海农工商银行、邮政储蓄银行

户型分析：

B 户型 89 m²：3 室 2 厅 1 卫 1 厨



户型方正，但南北不通透

餐厅、客厅、阳台相连，提高利用率

主卧朝南、带飘窗，采光舒适度较好

动静分区明显

楼盘动态：

中洲里程于 6 月 27 日已加推，加推房源是 89 平、92 平、115 平 3 房，均价 18000 元/平，加推房源位于 11#、12#楼。

楼盘小结：

中洲里程是新场目前唯一在售的小三房产品项目，户型紧凑舒适，小区规划较好，内部规划了一条塑胶跑道、篮球场，社区配套较完善，总价 140-200 万元。但目前板块不成熟，缺乏大型的商业广场及中高端的消费场所，整体的居住氛围非常一般，项目距离市区远。