

上海房地产市场周报

2015 年 7 月

(2015 年 6 月 29 日—2015 年 7 月 5 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、上海推人才新政 20 条：完善居住证积分政策

上海市委市政府近日发布《关于深化人才工作体制机制改革促进人才创新创业的实施意见》(以下简称《实施意见》)。

《实施意见》共 20 条，总体目标是按照习近平总书记提出的“来得了、待得住、用得好、流得动”的总体要求，把握人才成长规律，聚焦引进培养、使用评价、分配激励等重点环节，突出国际化、高端化、市场化、制度化、法治化，创新更具竞争力的人才集聚制度，完善有利于创新创业的人才发展政策体系，进一步优化人才创新创业综合环境，使上海成为国际一流创新人才汇聚之地、培养之地、事业发展之地、价值实现之地。

2、品牌房企上半年销售额良好 69 家房企突破 50 亿

中国指数研究院 6 月 30 日发布了《2015 上半年房企销售业绩排行榜》，2015 年上半年，房地产市场持续低迷后迎来政策层面的利好，全国楼市逐渐回暖。1-5 月，全国商品房销售额为 24409 亿元，同比增长 3.1%，自 2014 年以来首次出现同比正增长。在市场先抑后扬的震荡中，优秀的品牌房企把握大势，以合理的市场布局、过硬的产品打造能力和独特创新的营销手段，赢得业绩逆转。截至 6 月 30 日，销售额超过 50 亿的企业达到 69 家，比去年同期增加了 16 家，销售额共计 12116 亿元，平均销售额为 176 亿元，约占全国市场份额的 35%。万科再次率先跨越千亿，恒大、绿地、保利、中海、碧桂园和万达也超过 500 亿，整体表现出强者恒强的发展态势。

3、国务院简化房地产赠与手续 200 万房产可省万元

自 2015 年 7 月 1 日起，个人在办理无偿赠与不动产、土地使用权免征营业税手续时，可以不用再向税务部门提交有关赠与公证材料。在国家税务总局最新发布《关于简化个人无偿赠与不动产土地使用权免征营业税手续的公告》（2015 年第 50 号公告）对此作出新规定后，如办理一套评估价为 200 万元的房产无偿赠与免缴营业税手续，至少可以省掉过万元的公证费用。国家税务总局在 7 月 3 日发布的 2015 年第 50 号公告中规定，个人以离婚财产分割、赠与特定亲属、赠与抚养人或赡养人方式无偿赠与不动产、土地使用权，符合《财政部国家税务总局关于个人金融商品买卖等营业税若干免税政策的通知》第二条免征营业税规定的，在办理营业税免税手续时，无需提供房产所有人“赠与公证书”、受赠人“接受赠与公证书”，或双方“赠与合同公证书”。该公告自 2015 年 7 月 1 日起实施。

二、本周住宅市场分析

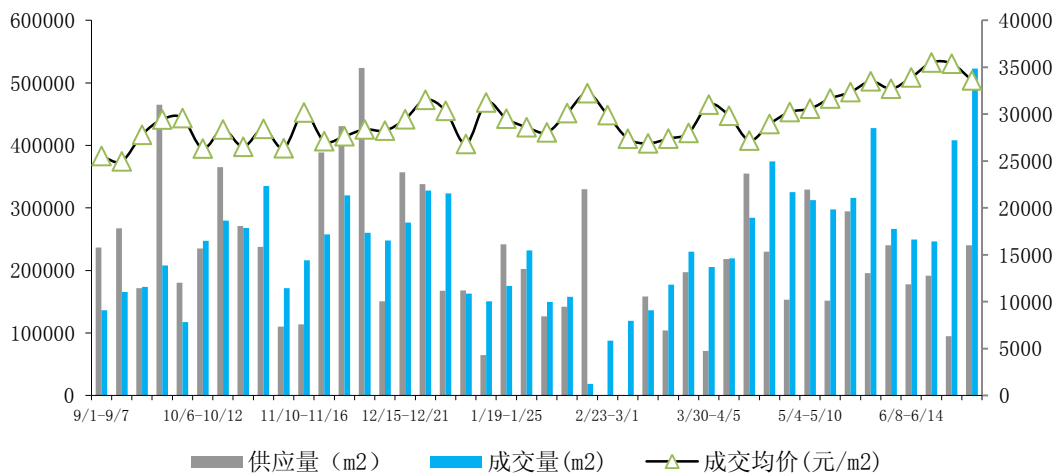
本周 (2015.6.29-2015.7.5) 住宅市场分析数据

		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	198051	▲198%	448360	▲28%	33573	▼5%
	别墅	42359	▲48%	74387	▲28%	33757	▼6%
	合计	240410	▲153%	522747	▲28%	33599	▼5%
	高端住宅	37195	▲30%	143005	▲15%	58651	▼4%

注：高端住宅为均价 4 万/m²以上

1、总体成交走势

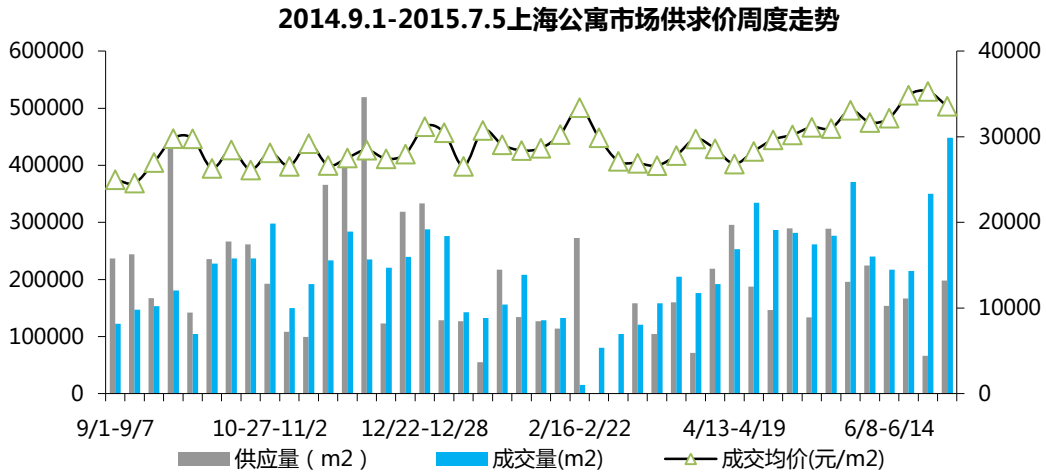
2014. 9. 1-2015. 7. 5上海商品住宅市场供求价走势



- 供应**：本周商品住宅 13 个项目取得了 21 张预售证，供应量为 24.04 万 m²，环比上周上升 153%，供应量大幅上升。
- 成交**：本周商品住宅成交量为 52.27 万 m²，环比上周上升 28%，是自 2013 年 6 月以来，周成交量的最高点。
- 价格**：本周成交均价 33599 元/m²，环比上周下降 5%。

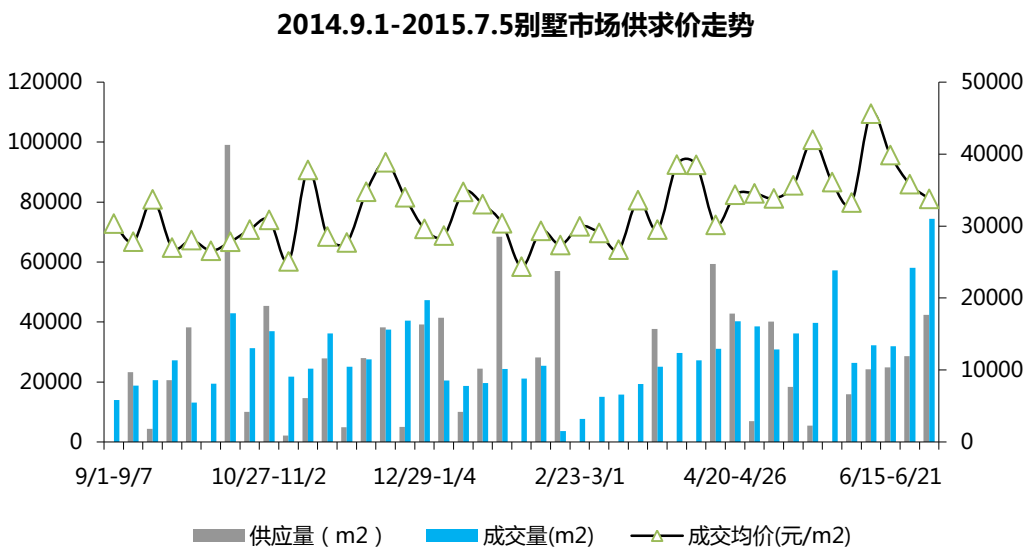
2、不同物业类型成交走势

(一) 公寓成交走势



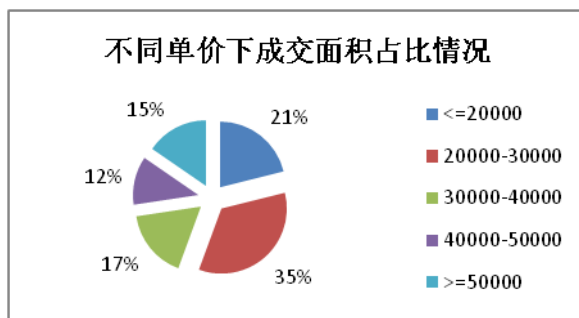
- **供应**：本周公寓供应量为 19.81 万 m²，环比上周上升 198%，供应量大幅度提升。
- **成交**：本周公寓成交量为 44.84 万 m²，环比上周上升 28%。
- **价格**：本周公寓成交均价为 33573 元/m²，环比上周下降 5%。

(二) 别墅成交走势



- **供应**：本周别墅供应量为 4.24 万 m²，环比上周增加 48%，达到近几周的新高。
- **成交**：本周别墅成交量为 7.44 万 m²，环比上周上升 28%。
- **价格**：本周别墅成交均价 33757 元/m²，环比上周下降 6%。

3、不同单价住宅成交

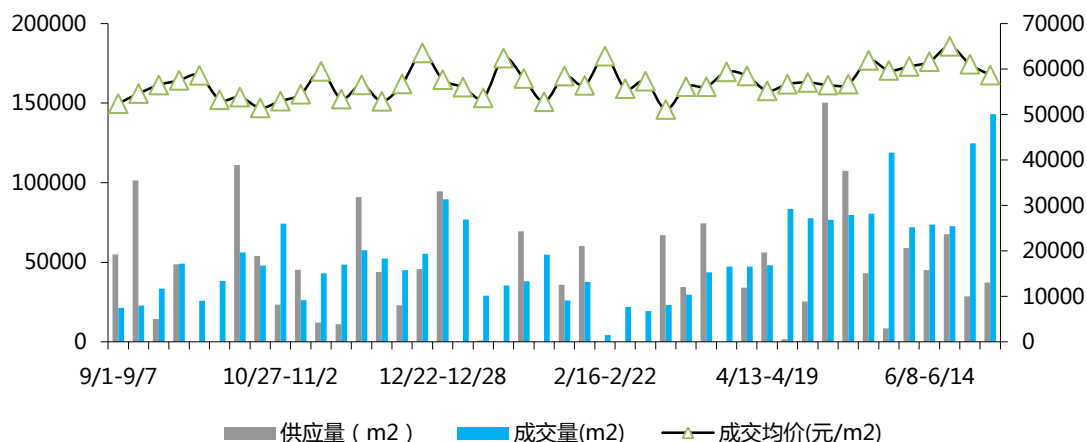


价格分段	成交面积 (m ²)	总套数 (套)	占比
<=20000	110393	974	21%
20000-30000	180536	1575	35%
30000-40000	88813	641	17%
40000-50000	62278	387	12%
>=50000	80727	430	15%

本周 30000 元/m²以下成交占据总成交比重有 56%，比上周上升 3 个百分点。本周 20000 元/m²以下住宅占比 21%，比上周下降 1 个百分点。30000-50000 万元/m²价格段的改善型房源成交量占比 29%，与上周持平。40000 元/m²以上成交占据总成交比重有 27%，比上周下降 4 个百分点。

4、上海 4 万以上高端住宅走势情况

2014.9.1-2015.7.5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 3.72 万 m²，环比上周上升 30%。

■ **成交**：本周高端住宅成交 14.30 万 m²，环比上周上升 15%，成交量显著提升。

■ **价格**：本周高端住宅市场整体成交均价为 58651 元/m²，环比上周下降 4%。

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	8729	81	377374998	43231
仁恒森兰雅苑	浦东	6951	26	305083196	43893
中海寰宇天下	闵行	5412	46	222029165	41024
云锦东方	徐汇	4778	11	360237833	75400
大华锦绣华城	浦东	4429	16	288824841	65216

注：附表为高端住宅成交面积（均价 40000 元/m²以上）top

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)
森兰名轩	浦东	17007	146	612414111	36010
浦东颐景园	南汇	12688	111	288677719	22753
保利香槟花园	杨浦	8729	81	377374998	43231
仁恒森兰雅苑	浦东	6951	26	305083196	43893
经纬城市绿洲家园	宝山	6942	76	166063227	23922
新弘国际城	松江	6693	58	151324949	22610
绿地无双	奉贤	6233	55	168286162	27001
信达蓝爵	松江	5967	54	131267848	21998
保利叶语	宝山	5834	46	181806152	31163
马桥景城品雅苑	闵行	5784	57	164539640	28449

■ 本周 TOP10 中 40000/m²以上的高端项目有保利香槟花园、仁恒森兰雅苑。

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)
森兰名轩	浦东	17007	146	612414111	36010
浦东颐景园	南汇	12688	111	288677719	22753
保利香槟花园	杨浦	8729	81	377374998	43231
经纬城市绿洲家园	宝山	6942	76	166063227	23922
新弘国际城	松江	6693	58	151324949	22610
金地自在城 3 期	松江	5043	58	119027492	23601
马桥景城品雅苑	闵行	5784	57	164539640	28449
天和前滩时代	奉贤	4787	57	72055276	15052
绿地无双	奉贤	6233	55	168286162	27001
信达蓝爵	松江	5967	54	131267848	21998

- 位于浦东的森兰名轩以 17007 m²的成交面积，146 套的成交套数，6.12 亿元的总销额成为本周成交面积和成交套数的双料销冠。该项目于 6 月 20 日新开盘，位于外高桥板块，自贸区辐射范围内，交通便利，项目品质高，是区域内唯一在售的小户型产品项目，具有产品稀缺性，价格处于区域内中上游水平。
- 位于南汇的浦东颐景园于 6 月 27 日加推，项目品质好，苏式林园景观，人车分流设计，同时项目营销推广力度大，区域客户认知度高。

三、本周开盘情况分析

截止至 7 月 6 日统计，上周（6.29-7.5）上海市内有 4 个项目开盘或加推。

区域	物业名称	开盘日期	开盘均价	户型
浦东	陆家嘴锦绣里	7月3日	40000 元/平	90 平 2 房、115 平 3 房
青浦	英庭名墅	7月4日	1350-1950 万/套	226 和 267 平独栋别墅
浦东	东郊罗兰别墅	7月5日	90000 元/平	独栋别墅 A、B、C、D 四种户型，约 300-414 平米
闵行	宝华源墅	7月5日	40000 元/平	178-198 平叠加、241 平联排

绿地无双

项目概况：绿地无双位于奉贤区南桥板块，坐落于上海奉贤区“上海之鱼规划”内，距离人民广场约 44.8km，高速道路通达性较好，与徐家汇、虹桥枢纽、莘庄 3 大商圈相连接，地铁 5 号线延伸段的规划也拉近了项目与城市的距离。



项目简介：整个项目占地 8.3 万方，总建筑面积达到 21 万方，共由 11 栋 15-20 层小高层组成。社区内部基础配套齐全，配备了邻里中心，包括有物业、超市、食堂等。

基本信息			
板 块	南桥新城板块	占地面积	82807 m ²
环线位置	外郊环	建筑面积	211143 m ²
建筑类别	住宅、别墅、商铺	停车位	1304 个
物业地址	奉贤航南公路近金海公路	开 发 商	上海绿地奉翔置业有限公司
装修状况	毛坯、精装修	物业公司	长城物业
绿 化 率	30%	物 业 费	2.9 元/平方米/月
容 积 率	1.8	户 数	798 户

交通情况：

地铁：地铁 5 号线金海路站（规划中）

自驾：S4 沪金高速 20 分钟至大虹桥、30 分钟至徐家汇；林海公路、浦星公路至浦东中环、30 分钟进入内环；虹梅南路隧道（在建中）



周边配套：

学校:恒贤小学、勤美幼儿园、上海奉贤中学、张江中学

商业配套:百联南桥购物中心、南方国际、联华超市等

医院：奉贤中心医院

银行：上海农商银行、华夏银行、中国银行

户型分析：

B 户型 102 m²：3 室 2 厅 1 卫



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

干湿分离

楼盘动态：

绿地无双已于 2015 年 5 月 23 日首次开盘,6 月 20 日加推房源,推出 85 平 2 房,102 平、109 平 3 房,145 平 4 房,共计 798 套,全部为精装公寓,均价 25500 元/m²,装修报价 3500-4000 元/m²。

楼盘小结：

绿地无双坐落于上海奉贤区“上海之鱼规划”内,是市政府欲打造成为以水景和田园风光为主的自然生态景观,同时配有高品质住宅、各类度假村等。项目整体均采用人车分流设计模式,南北地块通过商业区分,保证了社区的独立性。但现期周边及无轨交,公交站点也较少,公共交通出行是较不便的。