

本周沪商品住宅量涨价跌，无供应

一、一周简讯

1、公积金助力长租公寓

近期，全国各大城市陆续出台公积金新政助力住房租赁。在政策的利好下，有人高呼租房时代即将到来。公积金支付房租为高房价所累的北上广深等一线城市居民带来了曙光，在一定程度上可能会激发居民租房的热情，刺激长租公寓市场。

据上海公积金管理中心发布，11月15日，上海市公积金管理中心与上海市房地产经纪行业协会合作，与本市首批14家具有较大规模的住房租赁企业共同签署本市住房公积金租赁提取集中办理业务合作协议。

这是继本市住房公积金在2015年推出无住房职工可提取公积金支付租赁费用、2016年推出通过手机短信续提公积金支付租赁费用后的又一项创新便民举措，也是本市住房公积金积极参与上海住房租赁市场的培育和发展，优化和方便职工办理租赁提取流程的实事工程之一。

市公积金中心表示本次合作协议签署到业务正式对外受理，还需要开展业务培训等大量的准备工作，待各项准备工作就绪后，预计12月下旬首先在签约住房租赁公司浦东、徐汇、宝山三个区的租赁房所在地受理租赁提取集中申请业务，此后再扩大到全市所有区。

此次是第一批签约的住房租赁企业，市公积金中心将在试点取得经验的基础上，会同市房地产经纪行业协会将合作范围逐步推广到符合条件的本市其他住房租赁企业，从而扩大创新服务的成果，为缴存职工提供住房公积金优质服务。

2、上海出台《关于明确本市自持租赁住房建设规范和相关管理要求的通知》

根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》、《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》及相关规定，近日，上海市政府相关部门出台了《关于明确本市自持租赁住房建设规范和相关管理要求的通知》，并抓紧制定住房租赁其他配套政策。

《通知》主要内容如下：

- 1、鼓励开发商重视租赁住房中式建筑形体与空间整体环境效果，倡导开放式街区理念，增加邻里交往公共空间设置；
- 2、租赁住房应以中小套为主（中小套面积标准按照多层不大于90平，小高层不大于95平，高层不大于100平控制），产业园区人才公寓可根据情况调整中小套住房比例，近可能优化房型设计，健全完善租赁住房市场；
- 3、租赁住房中使用燃气的厨房应设计为可封闭空间，在确保安全情况下，厨房与餐厅、过道可合并，形成厨房兼餐厅的可封闭空间；
- 4、租赁住房应结合本地块或周边配套条件增加公共服务和市政基础设施；
- 5、租赁住房应参照工程建设规范配建机动车和非机动车停车位；
- 6、租赁住房鼓励围合式布局，地块内部经综合平衡，可适当配建集体宿舍；
- 7、高层租赁住房公共部分应设置自动喷水灭火系统和火灾报警系统
- 8、租赁住房应安装地毯、环保、可持续的理念设计、建设和运营管理，鼓励发展垂直绿化、屋面绿化等多种形式的立体绿化；
- 9、租赁应全部用于对外租赁，不得销售，房屋与土地不得整体或分割转让，如因破产、重组等特殊原因需整体转让的，需转让后不得改变用途，应继续用于租赁；
- 10、对于整体持有的租赁住房用地和房屋，应核发一本不动产证，不得分证办理。

3、上海 2017 年度个人住房房产税开征

11 月 13 日，上海市地方税务局在官网公告《关于缴纳 2017 年度个人住房房产税有关事项的提示》。根据 2011 年发布的《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》和《上海市地方税务局关于本市个人住房房产税征收管理有关事项的公告》等规定，即日起至 12 月 31 日，个人住房房产税的纳税人可根据实际，选择通过付费通网站、就近的有关银行和税务专窗三种渠道之一缴纳当年度应纳税款。

与去年相比，除了可通过付费通网站及付费通 App 进行网上纳税外，今年还可在付费通微信服务号“付费通账单查缴”（微信号：ezhangdan）缴纳房产税。在微信号中选择公众号菜单栏“查缴账单—房产税”，输入房地产权证号或不动产权证号，即可进行应税查缴。

需要注意的是，纳税人到银行和税务专窗缴税时，应携带产权人之一的居民身份证原件。有关银行指的是上海银行、上海农村商业银行、中国邮政储蓄银行在上海办理个人业务的营业网点。

当年度应缴纳的个人住房房产税税款，是从纳税人取得应税住房产权的次月起计算，按年计征，不足一年的按月计算应纳税额。具体情况为：

（一）凡在 2017 年之前取得产权的应税住房，2017 年应缴纳税款为认定通知书中确定的年应纳税额。

（二）凡在 2017 年 1 月至 11 月期间取得产权的应税住房，2017 年应缴纳税款按以下公式计算：当年度应纳税款=年应纳税额 12 个月 当年度应纳税月份数。

纳税人在税务专窗缴税的，可当场取得完税凭证。在付费通网站或银行缴税的，纳税人可通过“上海个人办税”APP、“上海税务”微信公众号查询、保存、打印个人住房房产税电子纳税清单。

二、本周住宅市场分析

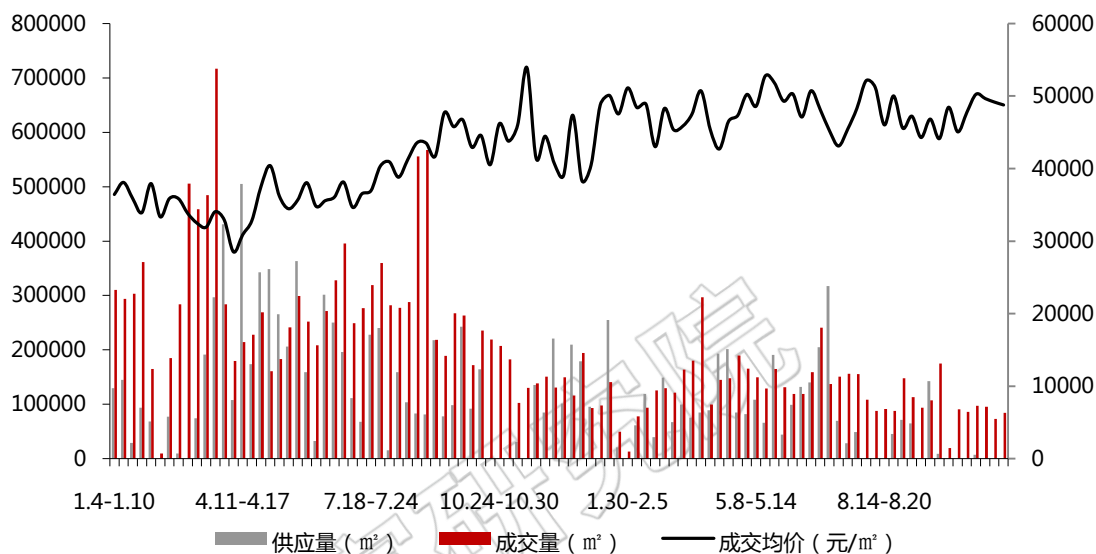
本周（2017年11月6日—2017年11月12日）商品住宅市场分析数据

		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	普通住宅	0	▼100%	66478	▲9%	48844	▼3%
	别墅	0	-	17932	▲46%	48670	▲15%
	合计	0	▼100%	84410	▲15%	48807	▼1%
	高端住宅	0	-	8435	▲4.9%	115528	▲7%

注：高端住宅为均价 10 万/ m^2 以上

（一）总体成交走势

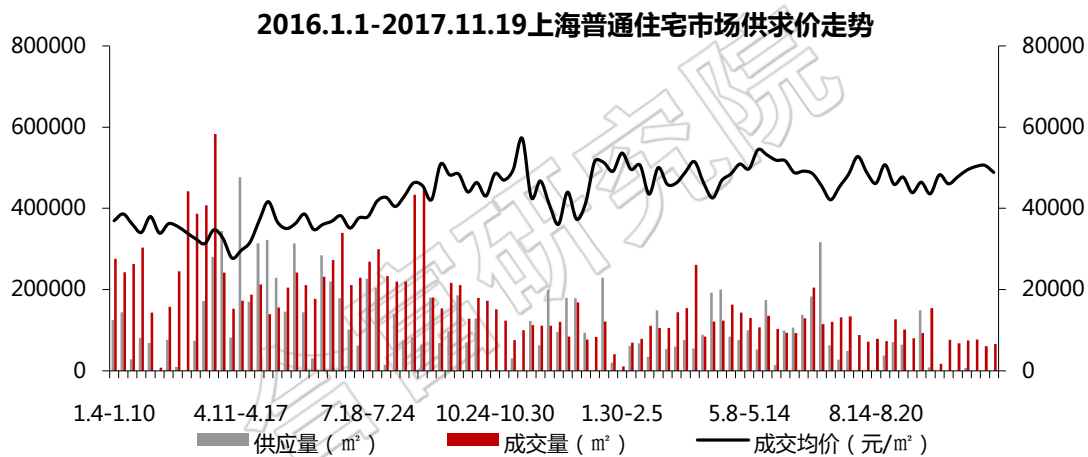
2016.1.1-2017.11.19上海商品住宅市场供求价走势



- 供应：本周商品住宅无供应。
- 成交：本周商品住宅成交量为 8.44 万 m^2 ，环比上涨 15%。
- 价格：本周成交均价 48807 元/ m^2 ，环比下跌 1%。

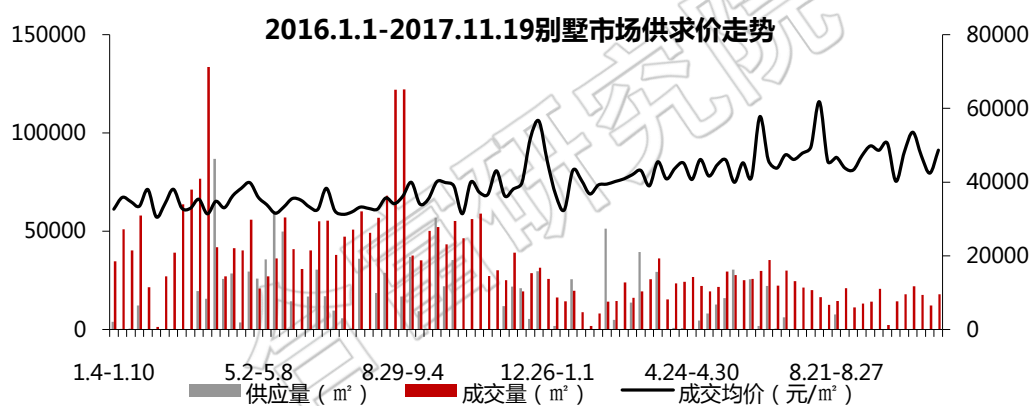
（二）不同物业类型成交走势

1、普通住宅成交走势



- **供应：**本周普通住宅无供应。
- **成交：**本周普通住宅成交量为 6.65 万 m²，环比上周上涨 9%。
- **价格：**本周普通住宅成交均价为 48844 元/m²，环比上周下跌 3%。

2、别墅成交走势



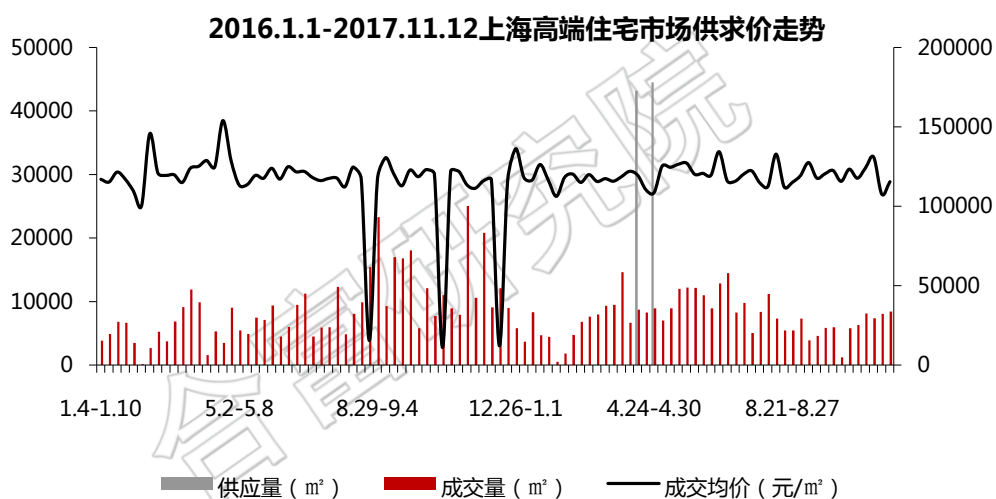
- **供应：**本周别墅无供应。
- **成交：**本周别墅成交量为 1.79 万 m²，环比上周上涨 46%。
- **价格：**本周别墅成交均价 48670 元/m²，环比上周上涨 15%。

（三）不同单价住宅成交



本周 40000 元/m²以下成交占据总成交比重 50%，40000-60000 元/m²价格段的改善型房源成交量占比 29%，比上周上涨 6 个百分点。100000 元/m²以上高端住宅成交占据总成交比重为 10%，比上周下跌 1 个百分点。

（四）上海单价 10 万以上高端住宅走势情况



- **供应**：本周高端住宅无供应。
- **成交**：本周高端住宅成交量为 0.84 万 m²，环比上周上涨 5%。
- **价格**：本周高端住宅市场整体成交均价为 115528 元/m²，环比上周上涨 7%。

附表：本周高端住宅市场（均价100000元/m²以上）成交明细

名称	区域	成交套数	成交面积 (m ²)	均价 (元/m ²)	总金额 (万元)
仁恒公园世纪	浦东新区	14	3315	107809	35738.64
九龙仓滨江壹十八	浦东新区	4	1350	127269	17177.53
中海紫御豪庭	普陀区	2	732	113234	8294.31
大华锦绣华城	浦东新区	3	703	127446	8953.49
静安豪景苑	静安	1	538	130397	7017.84

注：附表为高端住宅成交面积（均价100000元/m²以上）top5

(五) 成交面积 TOP10

名称	区域	成交套数	成交面积 (m ²)	均价 (元/m ²)	总金额 (万元)
浦东颐景园	浦东原南汇区	34	4865	29951	14570.3
远洋万和四季	浦东原南汇区	44	3910	33686	13170.15
仁恒公园世纪	浦东新区	14	3315	107809	35738.64
禹洲香溪里	嘉定	18	2008	31156	6257.04
佳兆业君汇上品	青浦	18	1797	30643	5507.42
上海长滩	宝山	13	1652	54208	8955.2
九龙仓滨江壹十八	浦东新区	5	1646	121626	20020.78
万业紫辰苑(万业·优加城)	宝山	16	1628	38413	6255.41
禹洲雍贤府	奉贤	17	1522	31434	4783.31
上海西环中心星信名邸	嘉定	16	1403	49314	6918.66

(六) 成交套数 TOP10

名称	区域	成交套数	成交面积 (m ²)	均价 (元/m ²)	总金额 (万元)
远洋万和四季	浦东原南 汇区	44	3910	33686	13170.15
浦东颐景园	浦东原南 汇区	34	4865	29951	14570.3
佳兆业君汇上品	青浦	18	1797	30643	5507.42
禹洲香溪里	嘉定	18	2008	31156	6257.04
禹洲雍贤府	奉贤	17	1522	31434	4783.31
万业紫辰苑(万业·优 加城)	宝山	16	1628	38413	6255.41
上海西环中心星信 名邸	嘉定	16	1403	49314	6918.66
仁恒公园世纪	浦东新区	14	3315	107809	35738.64
上海长滩	宝山	13	1652	54208	8955.2
东滩豫翠苑	崇明	12	1389	35739	4963.14

- 位于浦东惠南板块的远洋万和四季，三期已于9月24日开盘，户型有80平2房，90平、105平、120平3房，均价31700元/平。项目约25万方全龄化社区，是远洋系列首次进入上海。
- 位于崇明陈家镇板块的东滩豫翠苑，于2017年1月25日开盘，共推出282套别墅。项目主推联排和叠加别墅，其中联排别墅户型为108-147平，均价约36000元/平，总价400万/套起；上叠户型为102平、110平，下叠户型为125平、132平，均价约30000元/平，总价300万-400万/套。项目预计2018年6月底交房。

三、本周开盘情况分析

截止至2017年11月20日统计,本周(2017年11月13日-2017年11月19日)上海市内无商品住宅项目加推入市。

合富研究院

合富研究院

九龙仓滨江壹十八

■ 项目概况：

九龙仓滨江壹十八，位于浦东塘桥板块，临江景观社区，户型均为大平层。项目合计10栋472套，其中4栋18层住宅，5栋17层住宅，1栋会所，户型面积为236平方米3+1房和257平方米4+1房以及340平方米、365平方米的五房。



■ 项目简介

基本信息			
板块	塘桥	占地面积	54415.3 m ²
环线位置	内环内	建筑面积	181545.25 m ²
建筑类别	板楼	停车位	700个
物业地址	浦明路1199号	开发商	上海莉源房地产开发有限公司
装修状况	非毛坯	物业公司	九龙仓物业管理
绿化率	35%	物业费	12元/m ² ·月
容积率	2.5	户数	472

■ 交通情况：

公交：4号线和6号线塘桥站、1011路环线、浦卫线空调、314路、581路、610路、736路、818路、82路、929路、981路、985路

■ 周边配套：

综合商场：正大广场、国金中心、第一八佰伴、时代广场、新大陆广场

银行：汇丰银行、花旗银行、渣打银行、东亚银行、国有四大行

医院：仁济东院、儿童医学中心、东方医院

休闲娱乐：百丽宫影城、东方明珠（历史陈列馆）、海洋水族馆、星美国际影城、威尔士

公园：塘桥公园、临沂公园

学校：冰厂田幼儿园、临沂一村幼儿园、洋泾菊园实验学校、明珠小学、洋泾高级中学、尚文中学

户型分析：350平住宅：5室2厅6卫



房型方正、全明户型

南北通透户型，附加值高

五房功能性强，性价比高

■ **开盘情况**：于2015年9月首开，2016年两次加推，主力户型为251-412 m² 5房，目前均价约140000-150000元/m²。

■ **户型面积配比**：

户型	面积 (m ²)	套数	配比
三房	183-184	4	1.08%
四房	236-245	107	28.76%
五房	251-412	261	70.16%
合计		372	100%

■ **成交情况**：

截止2017年11月20日项目已基本售罄，去化率100%，成交均价90551元/m²。

户型	供应套数	成交套数	成交面积 (m ²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/ m ²)	去化率
三房	4	4	735	5962.27	81137	100%
四房	107	112	26627	204254.13	76710	100%
五房	261	261	82078	780779.6	95126	100%
合计	372	377	109440	990996	90551	100%

■ **楼盘小结**：项目位于浦东塘桥板块，房型以5房为主，吸引浦东本地及周边大户型客户。

版权声明：

本报告仅提供资料之用，并不构成合富研究院提供任何专业建议或服务。合富研究院不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富研究院所有，如需引用或转载，需征得合富研究院的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

信息 互动 分享

打造房地产服务、交易与投资生态圈

THANKS FOR YOUR TIME

供稿：合富研究院（上海）

021-52395533

 **合富研究院**