

本周沪商品住宅量价齐涨，3盘加推

一、一周简讯

1、沪新房市场本周量价齐涨 3盘加推

本周(11.20-11.26)新建商品住宅成交713套,成交面积98395平方米,环比增加17%;成交均价49668元/平方米,环比上涨2%。供应方面小幅回升,上周3个项目入市,累计437套。

从成交区域上来看,本周成交量前三的是宝山区、松江区和青浦区,成交量分别为123套、113套和110套,成交均价分别为47276元/平方米、39332元/平方米、40730元/平方米,这三区也均为传统的刚需主力成交区域,成交量都达到了三位数,较之前几周有所上涨。

本周成交排名第一的楼盘是位于宝山大场板块的大华锦上城(大华朗香花园),单周成交48套。位于松江的恒大帝景位列第二,单周成交共计39套。同样位于松江的国贸天悦佘山成交31套,排名第三。

供应方面,本周楼市经历了连续一个月的疲软之后逐渐转暖。松江、宝山合计3个项目437套房源加推入市。

11月20日,位于松江佘山板块的国贸天悦加推323套房源,建筑面积约77m²、89m²、100m²、119m²、130m²,均价约40000-42000元/m²。

11月21日,位于松江新城的恒大帝景开盘推出60套建面约141-202m²的花园洋房,均价35000元/m²。同时位于宝山上大板块的大华朗香花园推出54套新房源,户型为99平2房、126-130平3房,备案价为48190-62790元之间。

2、上海挂牌 6 宗租赁宅地,总出让面积为 249 亩

11月21日,上海土地市场挂牌6宗租赁宅地,位于浦东新区、闵行区、黄浦区三个地区,总出让面积为16.63万 m^2 (约249亩),总建筑面积为34.88万 m^2 ,总起价为19.40亿,预计12月12日出让。

浦东新区16号线周浦站周边地区2宗地块,总出让面积71439 m^2 ,总建筑面积128589 m^2 ,总起价55452万元。

浦东新区16号线周浦站周边地区10-01地块,出让面积为32703 m^2 ,容积率为1.8,建筑面积为58866 m^2 ,起价为25401万元,楼面起价4315元/ m^2 。

浦东新区16号线周浦站周边地区10-05地块,出让面积为38735 m^2 ,容积率为1.8,建筑面积为69723 m^2 ,起价为30051万元,楼面起价4310元/ m^2 。

闵行区莘庄工业区MHP0-0501单元三宗地块:

闵行区莘庄工业区MHP0-0501单元32A-05A-a地块,出让面积为34089 m^2 ,容积率为2.2,建筑面积为74995 m^2 ,起价为39750万元,楼面起价5300元/ m^2 。

闵行区莘庄工业区MHC10501单元34A-01A-c地块,出让面积为13386 m^2 ,容积率为2.3,建筑面积为30788 m^2 ,起价为16067万元,楼面起价5219元/ m^2 。

闵行区莘庄工业区MHP0-0501单元34AA-01A地块,出让面积为27357 m^2 ,容积率为2.4,建筑面积为64288 m^2 ,起价为33743万元,楼面起价5249元/ m^2 。

黄浦区南浦社区S010601单元F01-01地块,东至:F01-05,F01-06地块,南至:F01-09地块,西至:西藏南路,北至:F01-02,F01-15地块,出让面积为20038 m^2 ,容积率为2.5,建筑面积为50095 m^2 ,起价为48949万元,楼面起价9771元/ m^2 。

3、金茂近 60 亿挂牌上海项目

近日，中国金茂控股集团有限公司拟集中出售旗下多个项目股权。若交易完成，中国金茂将获得超 200 亿元的销售金额。

11 月 21 日，中国金茂控股集团有限公司公告称，已将持有的上海星外滩开发建设有限公司 50% 股权，在上海联合产权交易所进行正式披露，挂牌底价为 59.98 亿元。

资料显示，上海星外滩成立于 2013 年 3 月 25 日，注册资本 60 亿元。出让前，其由中国金茂旗下威旺置业有限公司持有 50% 股权，上海国际港务（集团）股份有限公司持有另外 50% 股权。

据了解，由上海星外滩所持有的地标性建筑星港国际中心综合体位于虹口区海门路 55 号地块，包括 2 幢 263 米高的超高层城市综合体，3 层高 24 米的商业裙房，被称为北外滩的“双子楼”。该项目总建筑面积 41.61 万平方米，其中地上建筑面积为 24.38 万平方米。

实际上，中国金茂早在 10 月 20 日就发布公告宣布，其正筹划涉及出售其非全资附属公司上海银汇房地产发展有限公司、上海国际航运服务中心开发有限公司及上海星外滩开发建设有限公司各自 50% 股权的事项。目标资产将于上海联合产权交易所进行预挂牌。

其中，银汇房地产、国际航运服务中心分别负责在虹口区汇山码头西块地块及汇山码头东块、中块地块内从事商业及办公房地产的开发、经营；上海星外滩负责上海市虹口区海门路 55 号地块内从事商业及办公房地产的开发、经营等。

根据数据显示，截至 2017 年 9 月，银汇房地产营业收入 6055.74 万元，净利润 4247.21 万元，总资产 33.05 亿元；国际航运服务中心营业收入 7952.60 万元，净利润 8438.05 万元，总资产 77.37 亿元；星外滩营业收入为 0 元，净利润-348.50 万元，总资产 92.61 亿元。至此，三个标的总资产达到了 203.03 亿元。

二、本周住宅市场分析

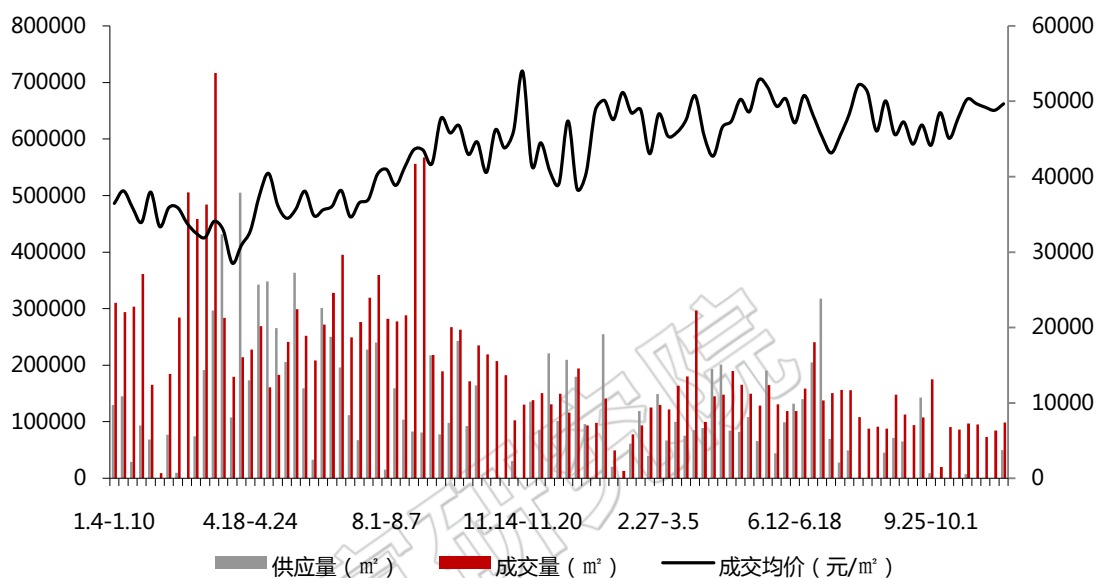
本周（2017年11月20日—2017年11月26日）商品住宅市场分析数据

		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	50070	-	78562	▲18%	49991	▲2%
	别墅	0	-	19833	▲11%	48389	▼1%
	合计	50070	-	98395	▲17%	49668	▲2%
	高端住宅	0	-	7121	▼15.6%	120938	▲5%

注：高端住宅为均价 10 万/ m^2 以上

（一）总体成交走势

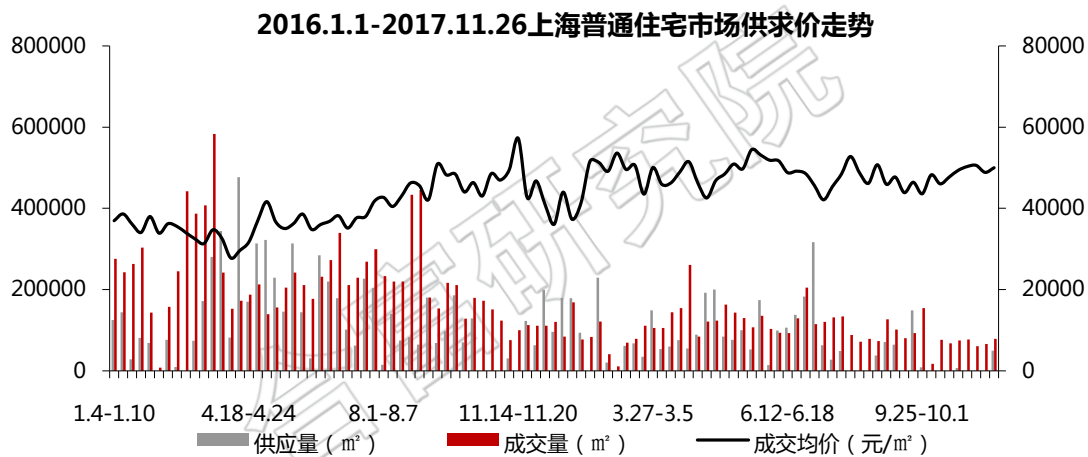
2016.1.1-2017.11.26上海商品住宅市场供求价走势



- 供应：本周商品住宅供应量为 5.01 万 m^2 。
- 成交：本周商品住宅成交量为 9.84 万 m^2 ，环比上涨 17%。
- 价格：本周成交均价 49668 元/ m^2 ，环比上涨 2%。

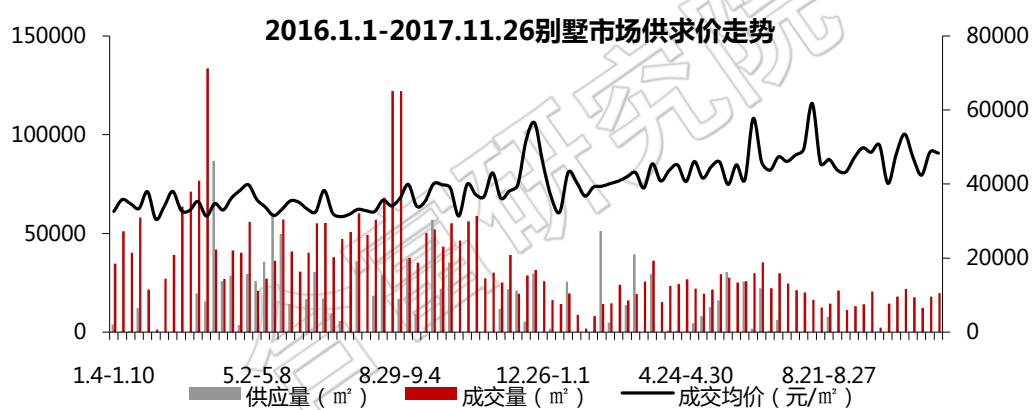
（二）不同物业类型成交走势

1、普通住宅成交走势



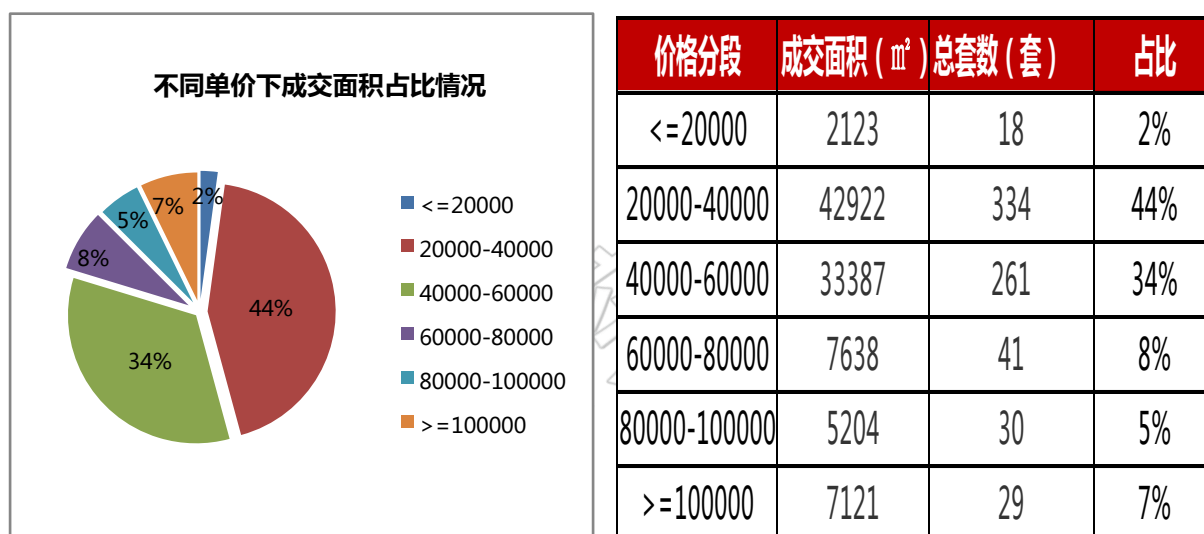
- **供应**：本周普通住宅供应量为 5.01 万 m²。
- **成交**：本周普通住宅成交量为 7.86 万 m²，环比上周上涨 18%。
- **价格**：本周普通住宅成交均价为 49991 元/m²，环比上周上涨 2%。

2、别墅成交走势



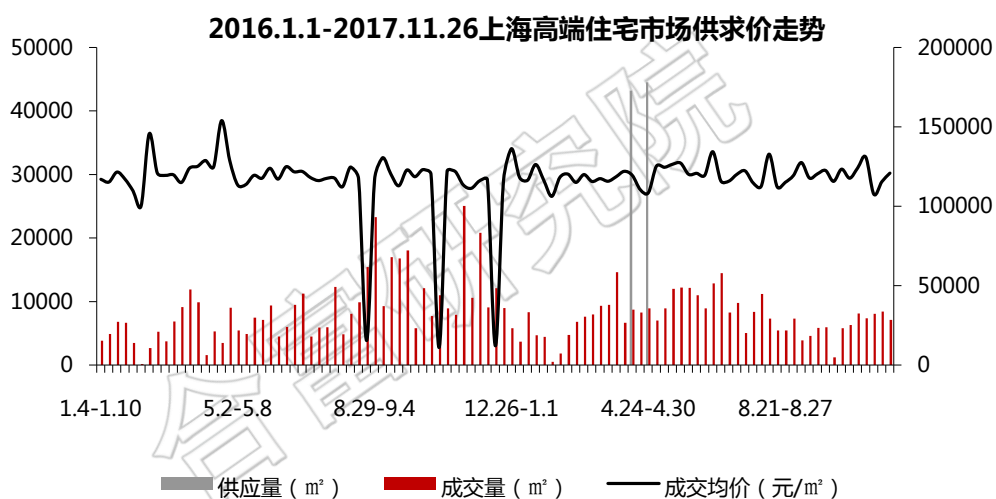
- **供应**：本周别墅无供应。
- **成交**：本周别墅成交量为 1.79 万 m²，环比上周上涨 46%。
- **价格**：本周别墅成交均价 48670 元/m²，环比上周上涨 15%。

（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 46%，40000-60000 元/m²价格段的改善型房源成交量占比 34%，比上周上涨 5 个百分点。100000 元/m²以上高端住宅成交占据总成交比重为 7%，比上周下跌 3 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 0.71 万 m²，环比上周下跌 16%。
- **价格**：本周高端住宅市场整体成交均价为 120938 元/m²，环比上周上涨 5%。

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	4	1008	111835	11268.93
西郊青溪花园	长宁	2	837	101330	8485.98
华润外滩九里	黄浦	2	823	161192	13266.59
大华锦绣华城	浦东新区	2	693	145992	10116.1
中信君廷	徐汇	2	523	106474	5570.93

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)
恒大帝景	松江	39	7288	34961	25481.17
大华朗香花园	宝山	48	5870	51894	30460.14
国贸天悦	松江	30	2811	40406	11359.26
远洋万和四季	浦东原南汇区	28	2763	33648	9297.42
中环国际公寓	宝山	22	2701	55319	14943.45
中国铁建青秀城	宝山	22	2557	33252	8503.05
百汇园(百汇花园)	徐汇	18	2554	80596	20587.14
佳兆业君汇上品	青浦	23	2250	30943	6962.56
东海御庭	浦东新区	4	1650	37714	6222.56
东滩豫翠苑	崇明	14	1596	36110	5764.76

(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)
大华朗香花园	宝山	48	5870	51894	30460.14
恒大帝景	松江	39	7288	34961	25481.17
国贸天悦	松江	30	2811	40406	11359.26
远洋万和四季	浦东原南 汇区	28	2763	33648	9297.42
佳兆业君汇上品	青浦	23	2250	30943	6962.56
中国铁建青秀城	宝山	22	2557	33252	8503.05
中环国际公寓	宝山	22	2701	55319	14943.45
百汇园(百汇花园)	徐汇	18	2554	80596	20587.14
东滩豫翠苑	崇明	14	1596	36110	5764.76
万业紫辰苑(万业·优 加城)	宝山	13	1286	39677	5100.74

- 位于宝山大场板块的大华朗香花园，已于11月21日加推最后一批房源，面积约98-130平，主力户型为3房，均价约53000元/平。此次加推房源位于祁真路36弄14#、15#、16#楼，共计54套。
- 位于松江新城东区板块的恒大帝景，于11月21日加推60套花园洋房，建面约141-202m²，目前仅剩少量建面约200平底层复式房源在售，均价35000元/平。恒大帝景项目占地约69936平方米，总建面约15.4万方。

三、本周开盘情况分析

截止至2017年11月27日统计，本周（2017年11月20日-2017年11月26日）上

海市内共有3个商品住宅项目加推入市。

区域	物业名称	开盘日期	开盘均价	户型
松江	国贸天悦	11.20	40000-42000 元/m ²	77-130 m ²
松江	恒大帝景	11.21	35000 元/m ²	141-172 m ² 3-4 房 200-211 m ² 复式
宝山	大华朗香花园	11.21	53000 元/m ²	99-131 m ² 2-3 房

大华朗香花园

■ 项目概况：

大华朗香花园位于宝山上大板块锦秋路、祁连山路口，由大华集团开发的住宅+商业一体化的品质社区，约23万平，80-130平米户型。社区门口建有一站式商业配套 - 大华朗香嘉年华广场。



■ 项目简介

基本信息			
板块	大场	占地面积	17044.4 m ²
环线位置	中外环间	建筑面积	45593 m ²
建筑类别	板楼	停车位	-
物业地址	祁真路 160 弄	开发商	上海祁华房地产有限公司
装修状况	毛坯，非毛坯	物业公司	大华集团上海物业有限公司
绿化率	35%	物业费	2 元/m ² ·月
容积率	1.9	户数	746

■ 交通情况：

公交：7 号线上海大学站（约 900 米）、7 号线祁华路站（约 800 米）、767、58 路

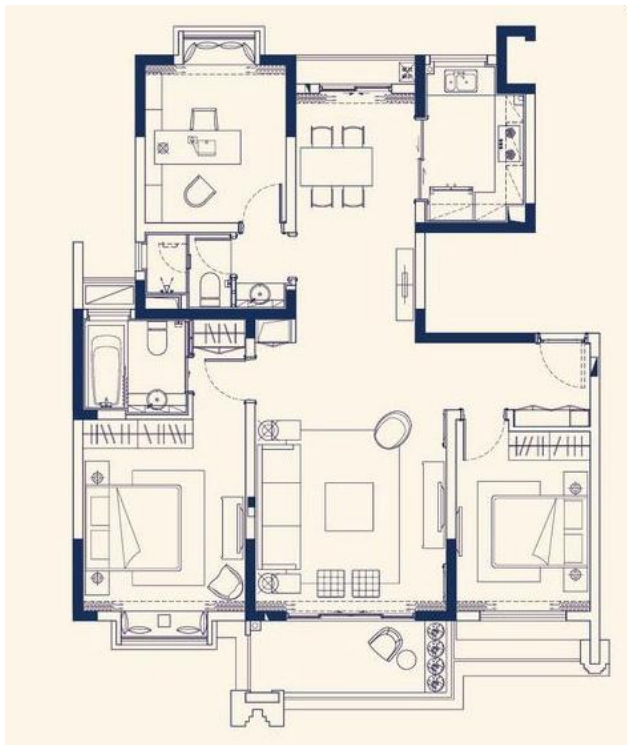
■ **周边配套：**

综合商场：朗香商业广场、沃尔玛、弘基休闲广场、锦秋新天地、上坤商业广场；

银行：农业银行、建设银行、农商银行、邮政储蓄；

医院：祁连地段医院，大场医院、华山医院北院；

户型分析：126平住宅：3室2厅2卫



房型方正、全明户型

南北通透户型，附加值高

三房功能性强，性价比高

- **开盘情况**：于2013年8月首开，2017年11月21日最后一次加推，主力户型为98-130 m² 2-3房，目前均价约53000元/m²。

- **本次加推户型面积配比**：

户型	面积段 (m ²)	套数	配比
一房	68	1	1.85%
二房	99-117	13	24.07%
三房	127-131	40	74.08%
合计		54	100%

- **成交情况**：

最后一次加推至11月27日，项目已成交49套，去化率90.74%，成交均价51912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
一房	1	1	68	351.85	51629	100%
二房	13	10	1002	5185.72	51759	76.92%
三房	40	38	4899	25446.65	51947	95%
合计	54	49	5969	30984.23	51912	90.74%

- **楼盘小结**：项目位于大华大场板块，房型以2-3房为主，吸引宝山本地及周边刚改型客户。

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**