

09年5月上海房地产市场月报

目录

| | |
|---------------|----|
| 商品房市场 | 2 |
| 土地市场 | 7 |
| 政策与规划 | 12 |
| 领先开发企业动态..... | 14 |



上海世联房地产顾问有限公司

Shanghai World Union Properties Consultancy Co., Ltd.

商品房市场

图 1: 重点城市住宅销售套数走势

世联观点: 5月份各大城市住宅成交量普遍上涨乏力,成交量已经到达了顶峰。南京和深圳都出现了成交下滑的现象,上海、苏州、无锡、合肥仅有小幅度的上升,惟独杭州例外出现了100%的增长,因为杭州08年的需求积压过多,此时由信心回升所造成的需求释放也会比较激烈。随着天气的逐渐炎热,6、7月份的成交量将会逐步走低。

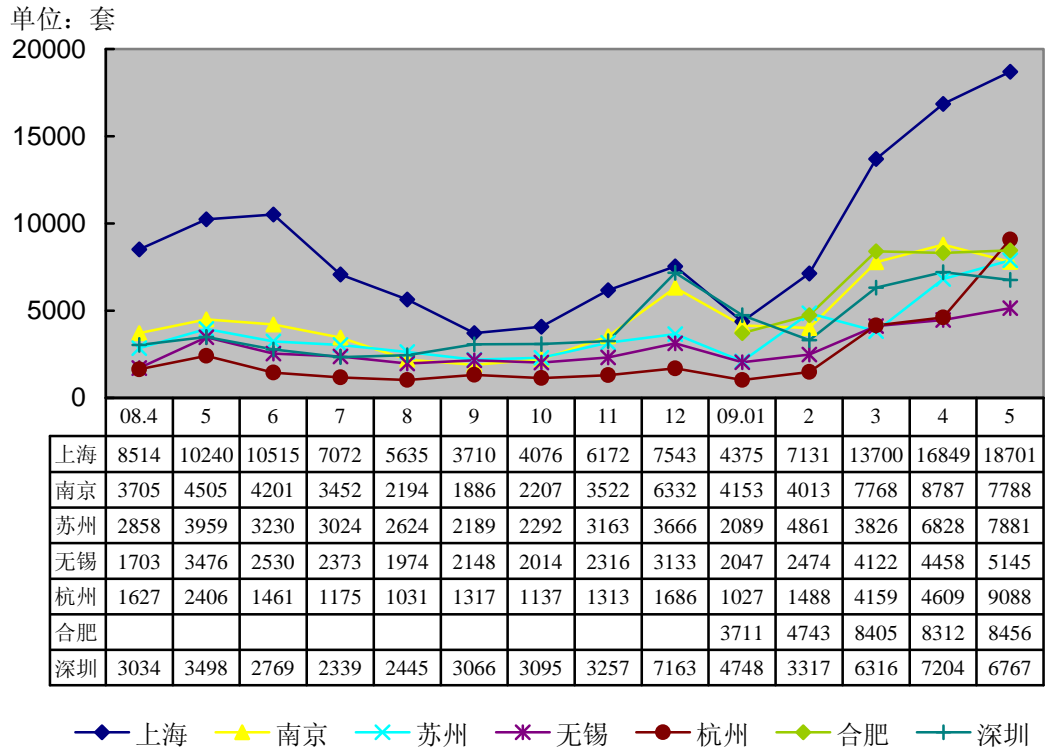
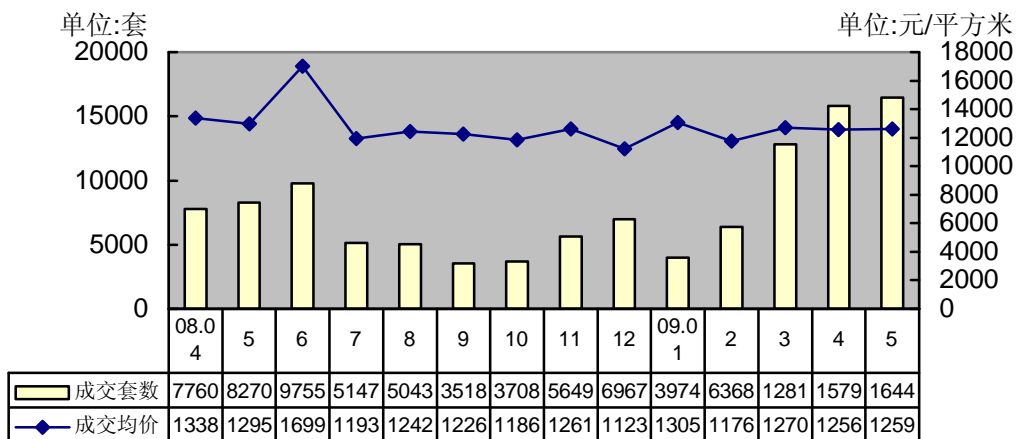


图 2: 上海公寓最近一年市场走势

世联观点: 公寓市场 5月份成交依然火爆,同比08年5月上涨了100%。但是环比4月份仅上涨了4%,相比于前几个月来说,环比的涨幅已经出现了大幅度的萎缩。



世联观点:上海别墅市场5月份成交依然火爆,同比08年5月上涨了100%,环比4月份上涨了25%,说明目前高端人群进入市场的步伐依然没有减慢。

图 3: 上海别墅最近一年市场走势

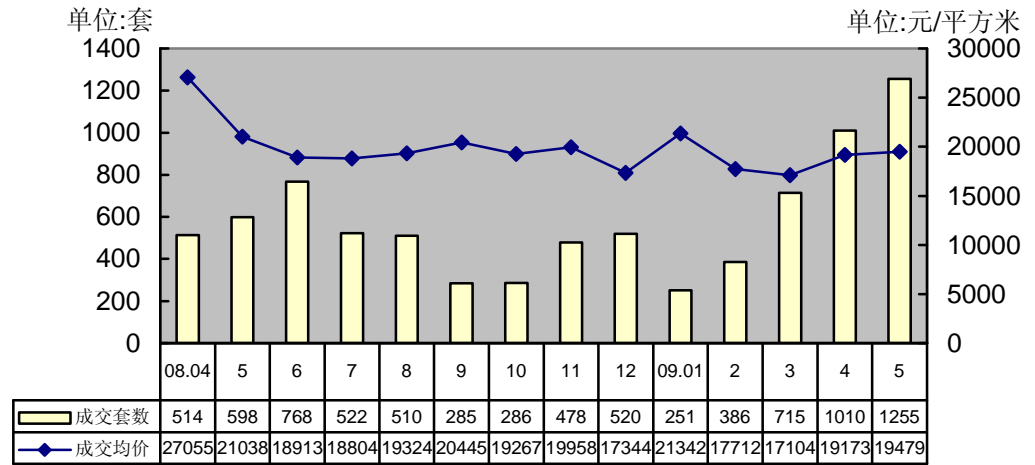


图 4: 上海市商品住宅按区域分的成交面积走势

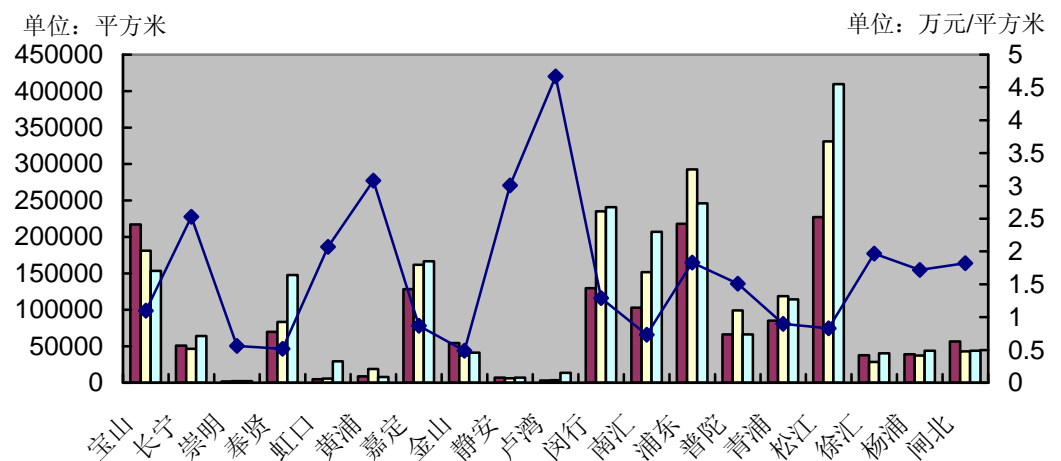


图 5: 上海市商品住宅按区域分的成交面积走势

世联观点: 5月份上海外郊环的商品住宅成交继续放大,说明上海的刚性需求依然还在大量释放。

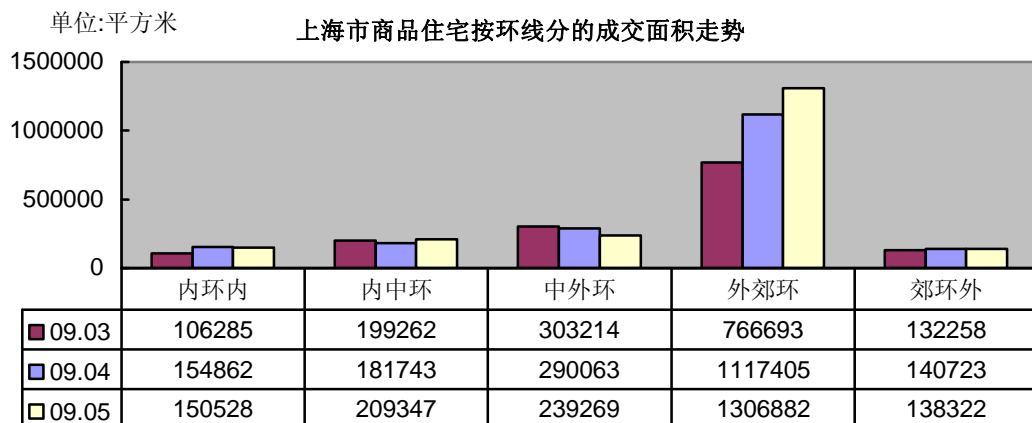


图 6: 上海市商品住宅按价格段分的成交面积走势

世联观点: 5月份上海的单价在 5000-25000 元/平方米的商品住宅成交继续放大,说明上海的刚性需求依然还在大量释放。

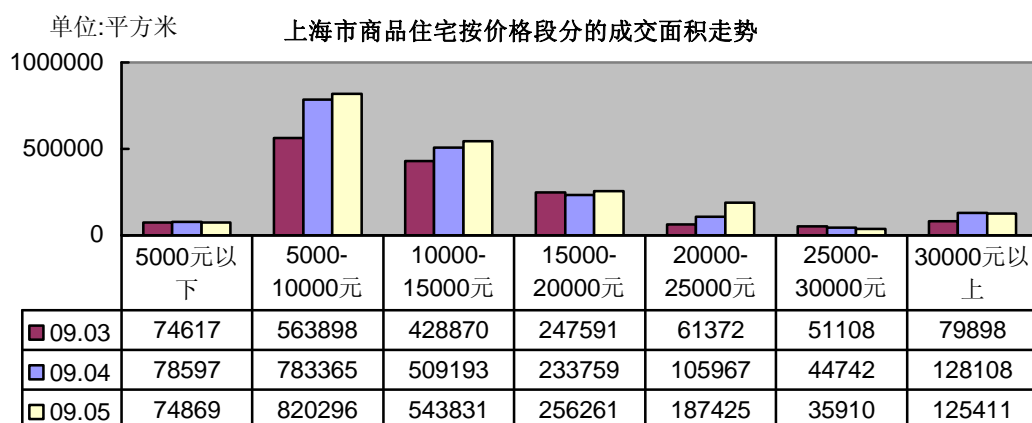


图 7: 上海办公最近一年市场走势

世联观点:上海办公市场5月份成交量大幅度的增加,环比4月份上涨了40%,目前的投资信心的恢复对办公市场的成交有较大的作用。

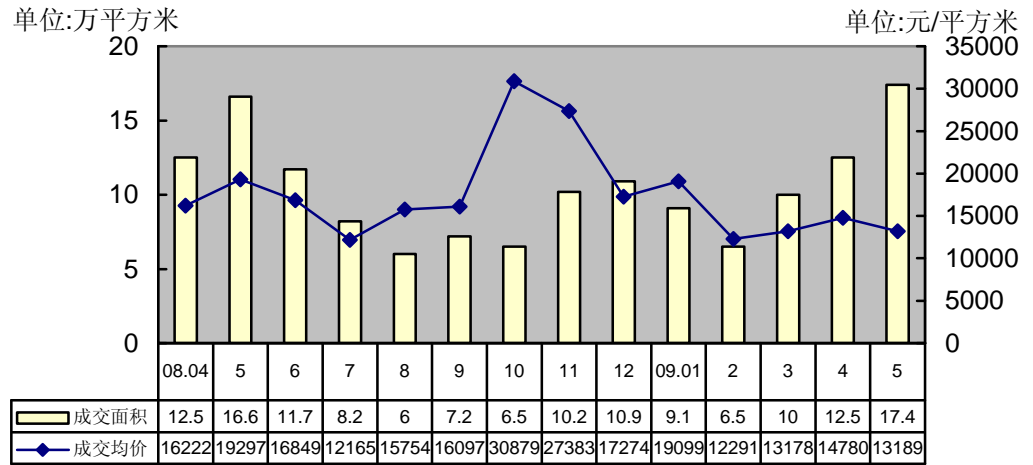


图 8: 上海商业最近一年市场走势

世联观点:上海商业市场5月份成交量继续放大,环比4月份上涨了26%,同比去年5月份上涨了77%,目前的投资信心的恢复对商业市场的成交有较大的作用。

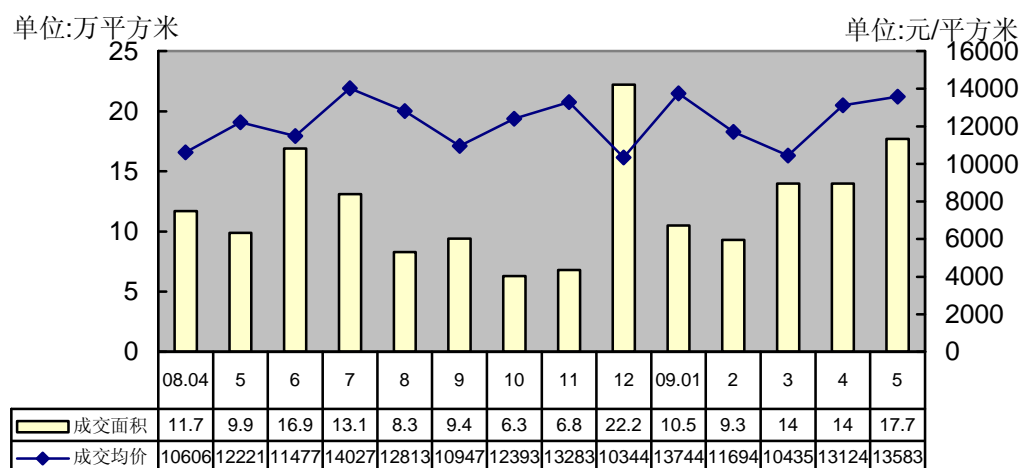


表 1: 上海 4 月和 5 月的成交排行前十名

世联观点:受南汇并入浦东新区的规划影响,5月南汇楼盘成交旺盛,成交前十名中有3个是南汇区的楼盘。

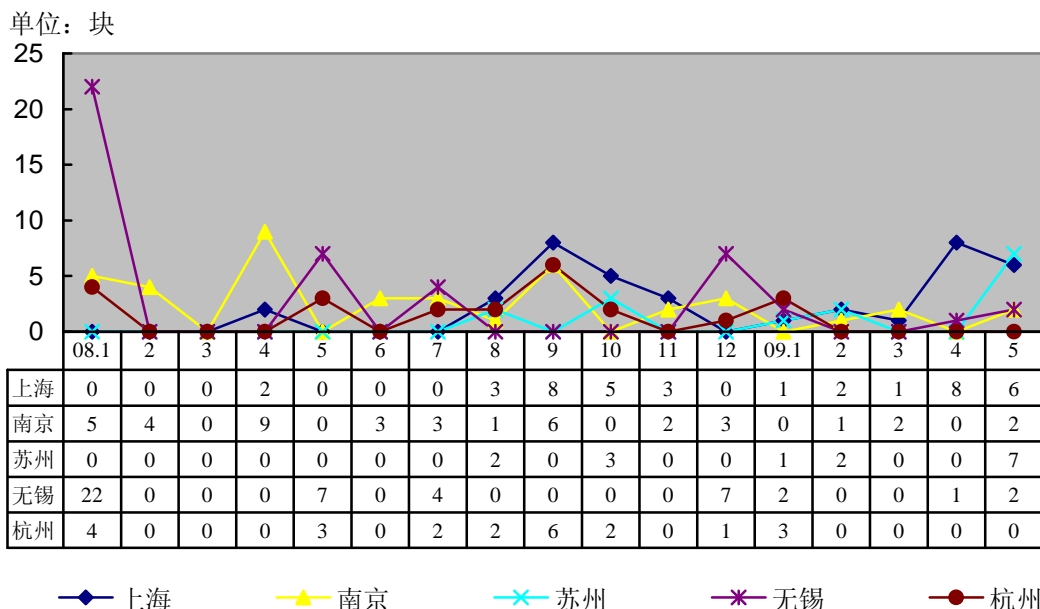
| 4月成交前十名 | | |
|-------------------|----|-------|
| 项目名称 | 区属 | 面积 |
| 仁恒河滨城 | 浦东 | 46900 |
| 周浦23#地块印象春城二期五街区 | 南汇 | 40873 |
| 万源城D街坊 | 闵行 | 39061 |
| 张江名流豪庭 | 浦东 | 38557 |
| 浦江镇122-11号地块商品房项目 | 闵行 | 28667 |
| 新城盛景园 | 青浦 | 24451 |
| 汇丰沁苑 | 嘉定 | 24369 |
| 万里居住区7-1A地块 | 普陀 | 23925 |
| 保利海上五月花城 | 嘉定 | 23267 |
| 保利家园 | 嘉定 | 23058 |

| 5月成交前十名 | | |
|-----------------------|----|-------|
| 项目名称 | 区属 | 面积 |
| 长达新村三期 | 南汇 | 55677 |
| 金地格林风范城 | 嘉定 | 44096 |
| 阳光春城(阳光园四号地块二期住宅南块) | 奉贤 | 39957 |
| 绿洲香岛花园C块 | 松江 | 33911 |
| 上海国际建材家居品牌中心东区E号楼 | 青浦 | 27713 |
| 上海周浦万达广场 | 南汇 | 25291 |
| 绿庭尚城二期 | 松江 | 24910 |
| 天山怡景苑 | 长宁 | 23218 |
| 南桥镇2020号地块商品房(招商南桥雅苑) | 奉贤 | 22966 |
| 绿地蓝海庭(三号地块) | 南汇 | 22598 |

土地市场

世联观点:在4月份一线城市土地全面回暖之后,5月份二线城市的土地市场也全面回暖,这标志着开发商的投资信心的恢复。

图9:长三角重点城市居住及商住混合用地成交数量走势



世联观点:上海08年1-7月份一共成交了2幅住宅用地,而今年4、5月份分别成交了8幅和6幅住宅用地,上海住宅用地市场回暖已经非常明显,开发商的投资信心已然恢复。

上海市5月份土地成交明细

| 地块编号 | 土地坐落 | 出让面积 | 容积率 | 土地用途 | 成交价格(万元) | 楼面地价(元/平方米) | 竞得单位 | 出让日期 |
|---------------|--------------------------------------|-------|------|---------|----------|-------------|---------------|------------|
| 松江区伴亭路2号地块 | 总范围:东至秀森包装有限公司,南至半岛花园,西至涑亭南路,北至伴亭东路; | 5138 | 3 | 经营性办公用地 | 3942 | 2557 | 上海秀森置业发展有限公司 | 2009-05-13 |
| 两港装饰材料城首期四区地块 | 总范围:东至两港装饰材料城一期,南至龙游港,西至规划路,北 | 67479 | 1.18 | 商业用地 | 7600 | 954 | 上海两港装饰材料城有限公司 | 2009-05-13 |

| | | | | | | | | |
|-------------------|--|----------|------|---------------------|--------|-------|---------------|------------|
| | 至如意大道; | | | | | | | |
| 嘉定区菊园新区北水湾B3地块 | 总范围:东至横沥河,南至环城河,西至嘉唐公路,北至平城路; | 17445.3 | 3.2 | 商业用地 | 5100 | 914 | 上海冠轅投资管理有限公司 | 2009-05-13 |
| 嘉定区绿苑路以西、嘉松北路以北地块 | 总范围:东至绿苑路,南至嘉松北路,西至吴塘河,北至基地边界; | 7705.3 | 3.5 | 经营性办公用地 | 2140 | 794 | 上海鸭王投资管理有限公司 | 2009-05-13 |
| 嘉定工业区汇旺路北、胜辛路西地块 | 总范围:东至胜辛北路,南至汇旺东路,西至孙浜河,北至张泾河; | 129225.2 | 1.4 | 城镇混合住宅用地 | 23260 | 1286 | 深圳市天居置业有限公司 | 2009-05-13 |
| 嘉定区轨道交通11号线静宁路站地块 | 总范围:东至红石路,南至菊二路,西至胜辛路,北至菊一路; A地块:东至规划静宁支路,南至菊二路,西至胜辛路,北至规划静宁支路; B地块:东至红石路,南至菊二路,西至静宁支路,北至庞家村河; | 78369.1 | 2.28 | A地块:商住办; B地块:普通商品房; | 39999 | 2239 | 上海新城万嘉房地产有限公司 | 2009-05-13 |
| 宝山区杨行镇月城路地块 | 总范围:东至置沪房产项目(东方丽都),南至庵木港,西至月城路,北至友谊路; | 48640 | 1.1 | 普通商品房 | 17180 | 3211 | 上海置沪房地产开发有限公司 | 2009-05-13 |
| 斜土街107道 | 总范围:东至船厂路,南至 | 33901.9 | 3 | 经营性办公用 | 120000 | 11799 | 上海绿地(集团)有 | 2009-05-13 |

| | | | | | | | | |
|---|---|-------------|--|---|-------|------|--|----------------|
| 街坊 (船厂 路地 块) | 规划龙华路, 西至规划东 安路延伸段, 北至中山南 二路; | | | 地 | | | 限公司 | |
| 市工业 综合开 发区横 泾港东 侧、航 南公路 南侧区 域 | 总范围:东至 陈桥路,南至 规划道路,西 至南横泾港, 北至航南公 路; | 44256 .6 | 1.8 | 普通商 品房 | 31280 | 3927 | 上海同盛 投资集团 房地产有 限公司,上 海奉贤汽 车客运有 限公司,上 海恒龙投 资有限公 司,上海恒 投投资管 理有限公 司 | 2009-05- 21 |
| 上海市 工业综 合开发 区航南 公路南 侧、环 城东路 以西、 陈桥路 东侧区 域 | 总范围:南至 规划道路,西 至陈桥路,北 至航南公路; | 31204 .3 | 1.8 | 普通商 品房 | 23619 | 4205 | 上海铭邦 投资发展 有限公司 | 2009-05- 21 |
| 奉贤区 南桥镇 育秀路 南侧、 望园路 西侧区 域 | 总范围:东至 望园路,南至 未建设用地, 西至规划环 路,北至育秀 路; | 30265 .8 | 2.4 | 经营性 办公用 地 | 13211 | 1819 | 上海达贤 实业有限 公司 | 2009-05- 21 |
| 奉贤区 南桥镇 新建西 路北 侧、化 工小区 西侧区 域 | 总范围:东至 化工小区,南 至新建西路, 西至贝港,北 至浦南运河; | 52352 .3 | A-02 部分、 A-04、 B-02 地块: 不大 于 | A-02 部 分、 A-04、 B-02 地 块:普通 商品房; A-05 地 | 33730 | | 上海绿地 (集团)有 限公司 | 2009-05- 21 |

| | | | | | | | | |
|--------------------------|--|-------------|---|-----------------|-------|-------|----------------------------|----------------|
| 域 | | | 2.63; A-05 地块: 不大 于 1.5; | 块:商业 用地; | | | | |
| 华漕镇 北青路 北A地 块 | 总范围:南至 北翟公路,西 至横沥港; | 35295 .9 | 2.5 | 商业用 地 | 26600 | 3015 | 上海东方 国贸投资 管理有限 公司 | 2009-05- 21 |
| 虹口区 柳营路 125号 地块 | 总范围:东至 上海日用电 机厂,南至柳 营路,西至上 海万霞灯饰 公司,北至爱 景花园; | 17447 .9 | 3 | 经营性 办公用 地 | 44500 | 8502 | 上海明凯 实业有限 公司 | 2009-05- 21 |
| 吴淞路 150号 地块 | 总范围:东至 峨嵋路,南至 天潼路,西至 吴淞路,北至 闵行路; | 9903. 3 | 3.5 | 经营性 办公用 地 | 38821 | 11200 | 上海城投 置地(集 团)有限公 司 | 2009-05- 27 |

上海市5月份土地出让明细

| 土地坐落 | 用途 | 出让面积 (万平方米) | 容积率 | 挂牌时间 |
|------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-------------|----------|
| 东至天山公园,南至永田大厦,西 至中山西路,北至虹桥向日葵公寓 | 居住用地 | 0.85319 | 不大于 2.25 | 2009-5-1 |
| 东至斜塘,西至214/6丘,北至 金家巷 | 居住用地 | 4.14235 | 不大于1.6 | 2009-5-1 |
| 东至基地边界、南至虬江河、西至 外环绿带、北至曹安公路 | 商业、商务 办公用地 | 4.58683 | 2.7 | 2009-5-1 |
| 东至东二路,南至朝阳东路,西至 一期地块,北至沪南公路 | 居住用地 | 8.7656 | 不大于1.5 | 2009-5-1 |
| 东至新府路,南至华隆路,西至新 凤路,北至规划道路 | 居住用地 | 14.49333 | 不大于1.8 | 2009-5-1 |
| 东至都汇华庭、南至崧泽大道、西 至外青松公路门面房、北至四号河 | 居住用地, 只能用于 建造住宅 及相关公 建配套 | 0.52127 | 不大于1.7 | 2009-5-1 |

| | | | | |
|-----------------------------------|---------------|---------|--------|----------|
| 东至新风路,南至美周弄,西至朱家角镇原农业银行,北至原仪仁泰食品厂 | 图书展览、商业或旅馆业用地 | 0.29458 | 不大于1.2 | 2009-5-1 |
|-----------------------------------|---------------|---------|--------|----------|

政策与规划

世联点评: 国务院决定降低房地产项目自有资金比例的目的是为了引导民间资本投向刺激内需的核心产业。这次调整对开发商来说能大大的缓解资金压力, 增强资金杠杆能力。

世联点评: 物业税的开征将会有效遏制房地产投资或投机行为, 能促使房价下调。

世联点评: 严查容积率有利于城市规划的顺利开展, 也为各个遵守法律法规的开发商维护了公平性。

世联点评: 取消经济适用房硬性指标, 改以廉租房为主的保障房政策将不会对商品房产生太大的影响, 限价房和经适房的淡出将会更有利于商品房的商业化发展。

商品房项目资本金比例首下调

每日经济新闻 2009-05-28

按照4月底国务院常务会议的决定, 部分基建项目和商品住房项目的资本金比例被调低, 而部分“两高一资”项目的资本金比例则被调高。

房地产项目的资本金比例出现1996年资本金制度建立以来的首次调低。其中, 保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例从2004年的35%调低至20%, 恢复到1996年的水平。其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%。

国务院今年研究开征物业税

中国政府网 2009-05-25

5月19日, 国务院批准了发改委《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》, 在意见第九条“加快推进财税体制改革, 建立有利于科学发展的财税体制”中指出, 要“深化房地产税制改革, 研究开征物业税(财政部、税务总局、发展改革委、住房城乡建设部负责)”。

住建部和监察部发文严查违规变更容积率

搜房网 2009-05-5

针对引发众多大案的建设用地容积率违规, 住房和城乡建设部与监察部祭出重拳。两部委联合发文将对2007年至2009年3月底期间领取规划许可证的所有房地产项目进行清理, 重点对大中城市涉及提高容积率及改变土地性质的房地产项目逐一清理检查。两部委强调, 如果地方政府制定的有关容积率制度、规范性文件与国家规定不符, 必须全面清理和纠正, 并进一步完善责任追究办法。

住房城建部: 取消建造经适用房硬性指标

东方早报 2009-05-08

昨天下午, 住房和城乡建设部副部长齐骥在中国政府网访谈时表示, 地方政府可因地制宜决定经济适用房和廉租房比例, 这意味着对于部分地方政府来说, 经济适用房将不再有强行指标性规定。齐骥认为: “对于经济适用住房和廉租房, 到底哪一种形式更有利于住房保障制度的建设, 我个人观点, 各地根据自己的经济发展水平, 也根据本地群众的实际居住状况, 是以廉租住房为主提供保障, 还是辅以经济适用住房, 可以由地方政府因地制宜。”齐骥强调, 不论是哪一类住房, 目标只有一个, 就是通过保障制度的完善, 尽快地解决低收入家庭住房困难, 实现“住有所居”的目标。齐骥表示, 2009年, 中央加大了财政支持力度, 今年安排493亿元投资补助资金, 这部分钱绝大部分已经下到了地方、下到了项目上。除此以外, 中央代地方发行的国债资金也应重点安排用于保障性安居工程建设。

世联点评:政府对经济发展的全力支持将会极大的促进房地产市场的健康发展。

发改委:政府将采取更多措施“保8”

观点地产网 2009-05-20

中国国家发展和改革委员会财政金融司司长徐林近日表示,中国2009年全年经济增长率肯定能够达到8%。今年第一季度经济增速好于预期,而如果未来几个月经济出现大幅度下滑,政府可能会在必要时推出更多刺激经济的措施。

徐林表示,这些措施既可以通过加强现有经济刺激计划的实施来实现,也可以将已经预备好的计划措施拿出来使用,或者增加新的刺激计划。

他还表示,对目前经济形势的基本判断是经济恢复的态势得到巩固,虽然4月份某些经济参数出现小幅波动,但从历史来看,经济恢复过程中的小波动很正常。官方希望能够实现经济V型恢复,而不是W型恢复。

南汇并入浦东已经开始推进

东方早报 2009-5-7

早报记者昨天从上海市政府新闻发布会上获悉,国务院已于近日批复上海市《关于撤销南汇区建制将原南汇区行政区域划入浦东新区的请示》,同意撤销上海市南汇区,将其行政区域并入上海市浦东新区,目前并入工作已经开始。

发布会上,上海市政府新闻发言人陈启伟说:“此前有媒体曾报道称,南汇区部分划入浦东新区,单独成立临港新区的说法是错误的。”

陈启伟公开了国务院关于南汇区、浦东新区在行政区划方面的批复,并介绍说,国务院批复要求,此次上海行政区划调整涉及各类机构,要按照“精简、统一、效能”的原则设置,涉及的行政区域界线要按规定及时勘定,要严格执行中央关于厉行节约的规定和国家土地管理法规政策,加大区域资源整合力度,优化总体布局,促进区域经济社会协调健康发展。

上海“两个中心”建设再提速 厘定多项措施促发展

上海证券报 2009-5-12

上海“两个中心”建设又有实质性举措。在前期国务院公布“两个中心”建设相关意见之后,昨日,上海市召开“贯彻国务院文件精神,加快推进上海国际金融中心、国际航运中心建设工作会议”,并公布了《上海市政府贯彻国务院关于推进上海加快发展现代服务业和先进制造业建设国际金融中心和国际航运中心意见的实施意见》。

根据《意见》,在金融市场体系建设方面,上海市将积极配合国家金融管理部门,发挥商业银行票据业务中心在上海比较集中的优势,扩大票据业务规模,争取把上海建成全国票据集中交换的中心;积极推进信贷转让市场建设;探索建立保单、信托资产转让等市场。

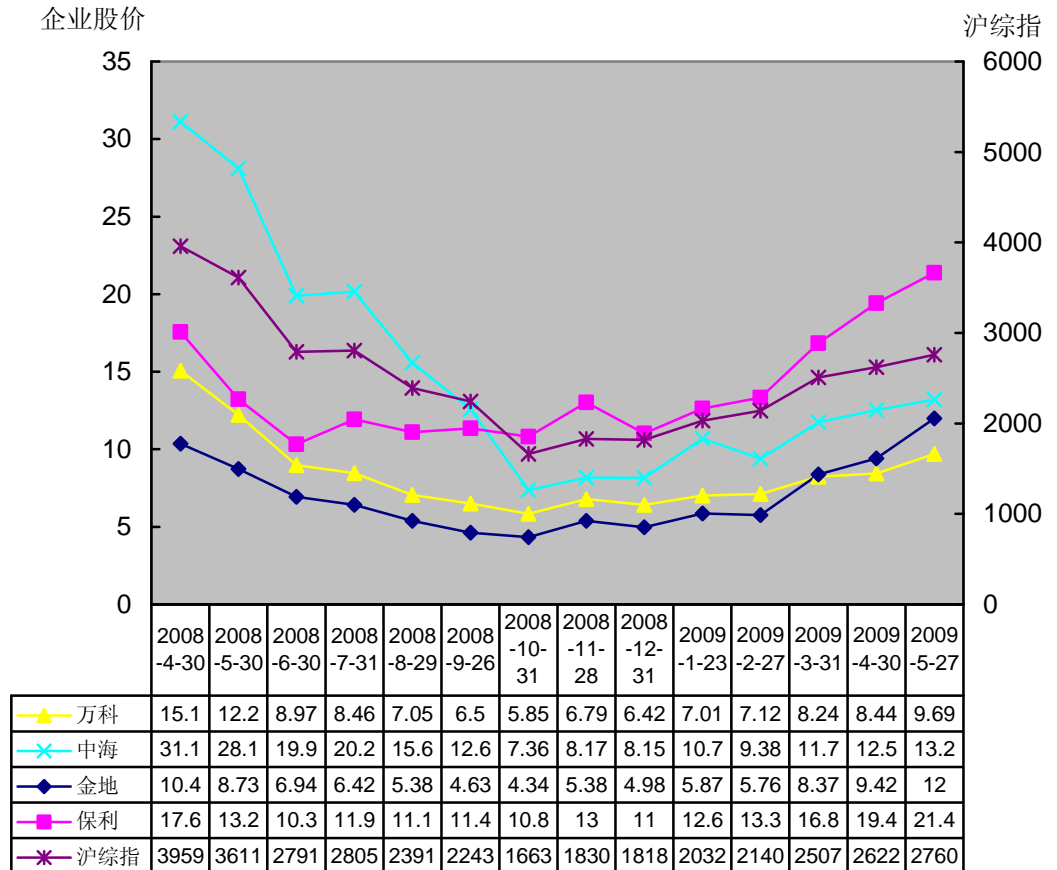
而在金融机构体系方面,上海市将率先在全国进行金融综合经营试点。

在金融创新方面,上海将大力发展各类债券产品。上海将积极配合国家金融管理部门扩大企业(公司)债发行规模,大力发展资产支持债券,开展项目收益债券试点,推进外币债券和其他债券品种的创新和发展。此外,上海还将稳步发展金融衍生产品。

领先开发企业动态

图 10: 企业股价走势

世联点评: 伴随着中国股市的复苏, 5 月份各大房地产企业股价也继续上升, 反映了投资客对中国经济以及房地产的信心。



企业观察

1. 5 月领先开发企业依然保持良好的销售业绩, 但增幅明显减小。

今年 5 月万科销售额同比增长 20%, 保利销售额同比增长 218%, 绿城销售额同比增长 193%, 富力销售额同比增长 29%。但是由于各企业普遍提价, 加上去年积压的需求已经释放至接近尾声, 环比数据明显缩小, 中海 5 月份比 3 月份下降了 7%, 保利 5 月份比 4 月份仅增加了 4%, 富力 5 月份比 4 月份仅增加了 3%, 世茂 5 月份比 3 月份仅增加了 4%。

2. 各开发商拿地热情高涨, 多城市土地市场再掀竞拍热潮。

由于近期商品房市场的回暖, 开发商对后市的销售信心也更加充分, 同时资金的快速回笼也使得开发商有了扩张的保障。近期万科溢价 50% 佛山拿地, 富力溢价 230% 北京拿地, 龙湖、世茂等企业也积极拿地。相比于前几个月的土地市场的冷清, 近期土地市场确实开始升温。

3. 商业地产经营模式转变，以单一模式转向租售并举模式。

近期万达将对其上海周浦项目的产权式商铺进行公开发售，公司相关负责人称这是从2005年至今，万达第一次卖产权式商铺。与此恰恰相反的是，SOHO中国近期夺得北京前门大街零售物业的拥有权，而公司却称将一改以往出售物业的习惯，会保留全部面积作收租之用，为公司带来稳定租金收入。经历过淡市的调整，为了减少风险，增加盈利能力，商业地产根据具体的项目而定由单一模式转变为租售并举的模式已经是趋势所向。