

09年6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	10
领先开发企业动态.....	12



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: 长三角重点城市住宅销售套数走势

世联观点:随着6月份气温的升高,房地产的淡季慢慢来临,一些城市住宅成交量有了一些下降,而南京合肥等城市在前几个月需求积压下,成交量仍有少量上升。随着天气的逐渐炎热,7月份的成交量还会逐步走低。

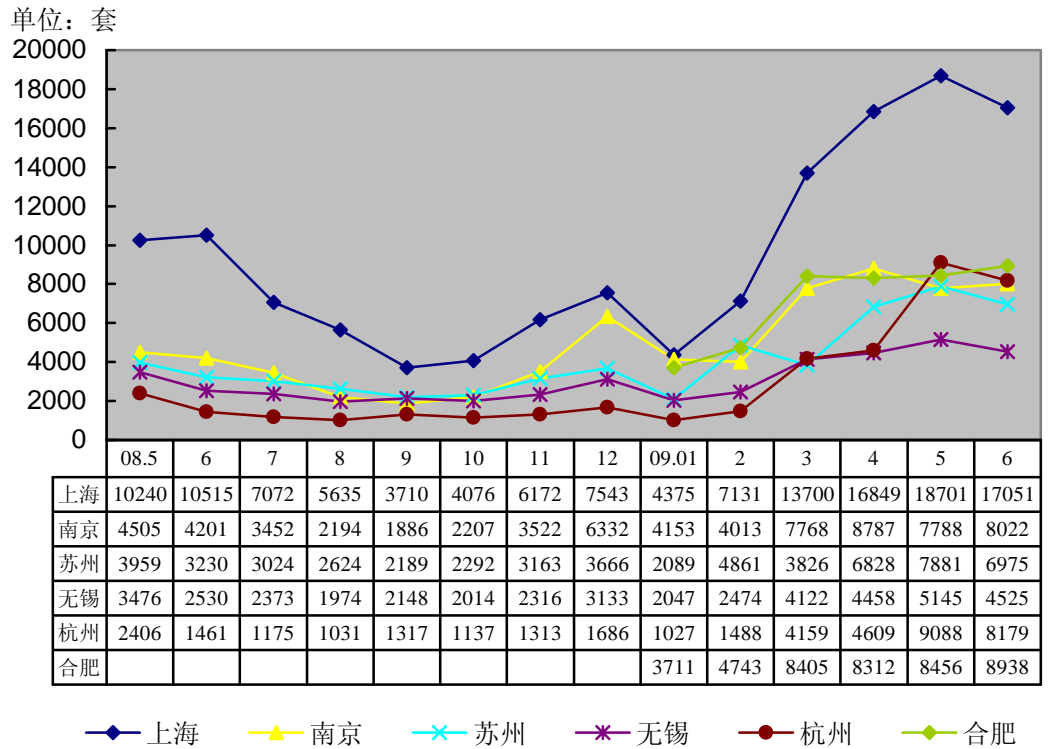


图 2: 上海公寓最近一年市场走势

世联观点:公寓市场6月份成交依然火爆,同比08年6月上涨了60%,但是环比5月份小幅下降了5%,这是自今年1月份以来的首次环比下降,下降的原因一方面是由于炎热的夏天已经来临,另一方面是由于08年积压的需求不再高增长率的进入市场了。

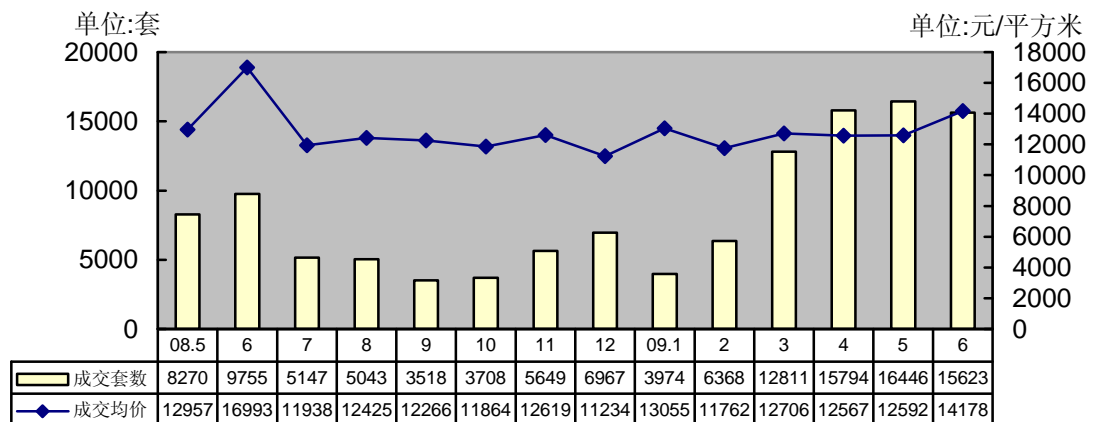


图 3: 上海别墅最近一年市场走势

世联观点: 不同于公寓市场,上海别墅市场6月份成交继续呈现上升趋势,环比5月份上涨了14%,同比08年6月上涨了86%,说明尽管天气已经逐渐炎热,但由于投资信心的恢复,目前高端人群进入市场的步伐依然没有减慢。

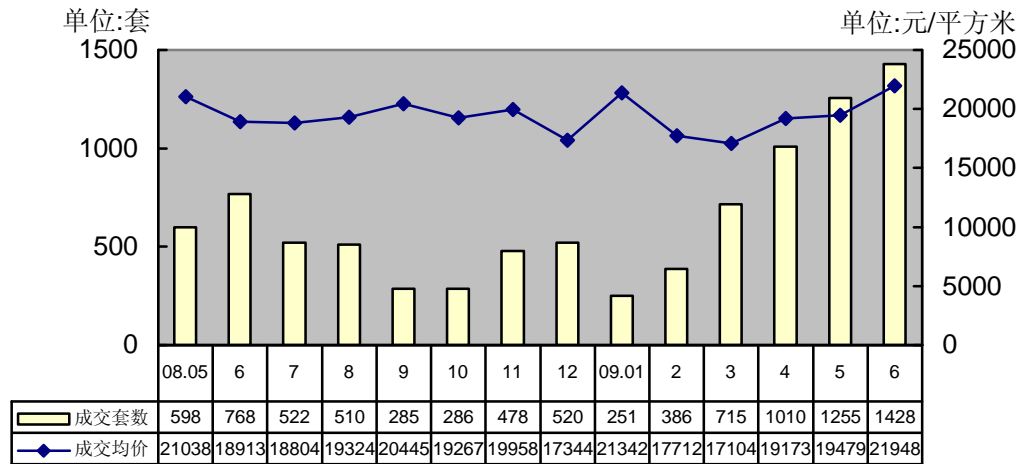


图 4: 上海市 4-6 月商品住宅按区域分的成交面积走势

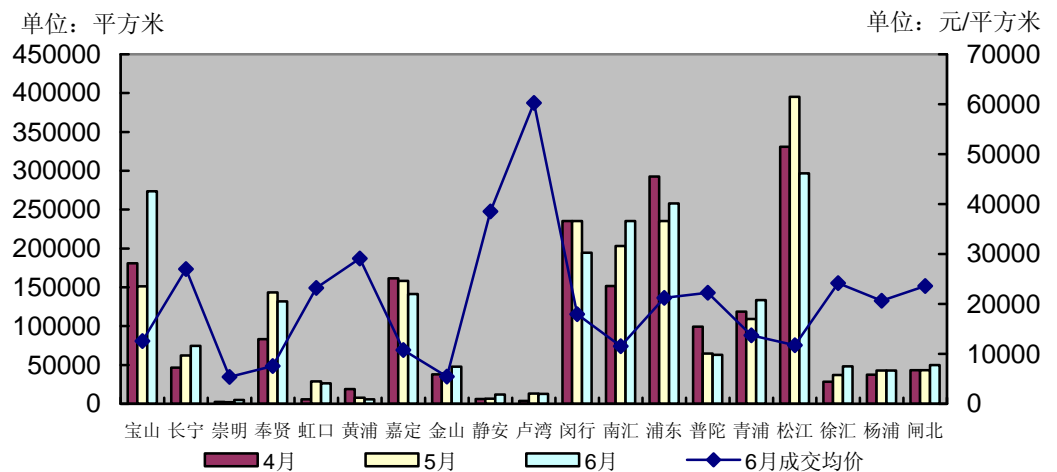


图 5: 上海市 4-6 月商品住宅按环线分的成交面积走势

世联观点: 6 月份上海内环内商品住宅成交继续放大,说明上海市中心的高端需求在大量进入市场。

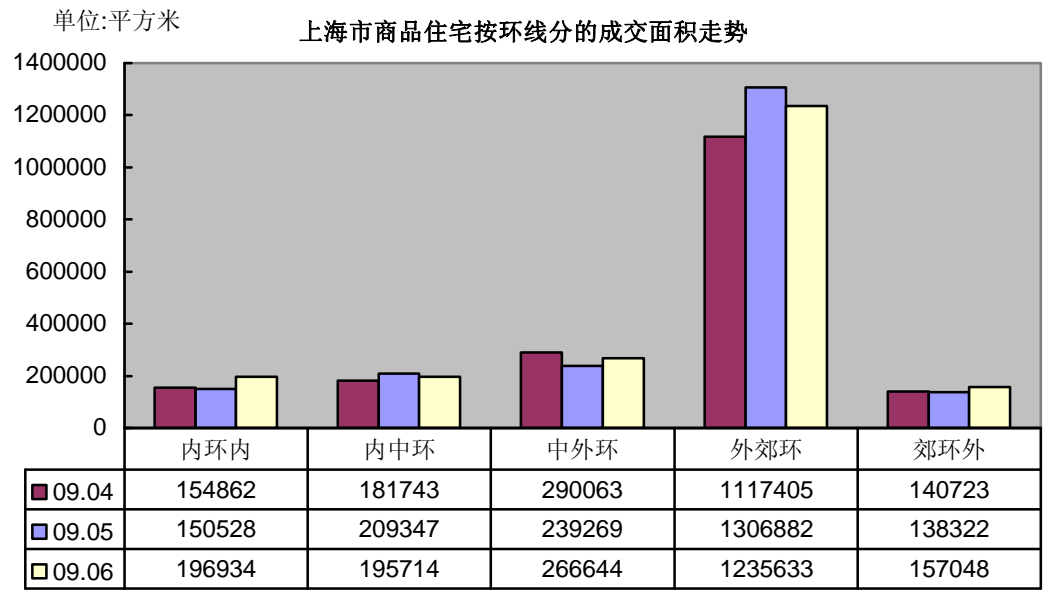


图 6: 上海市 4-6 月商品住宅按价格段分的成交面积走势

世联观点: 6 月份上海的单价在 20000 元/平方米以上的高端商品住宅成交继续迅速放大,说明上海的高端市场需求在大量释放。5000-10000 元/平方米的楼盘成交面积骤减,说明低端楼盘的需求量在减少。

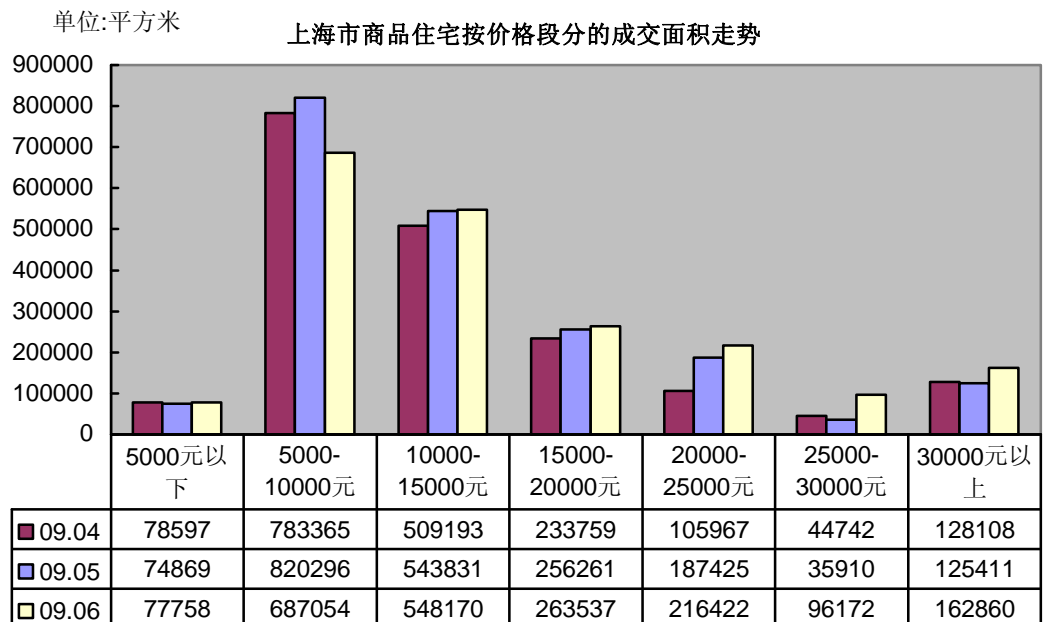


图 7: 上海市 4-6 月商品住宅按户型面积段分的成交面积走势

世联观点: 6 月份上海商品住宅户型面积段在 160 以上成交面积大幅度增长,说明上海的高端市场需求在大量释放。

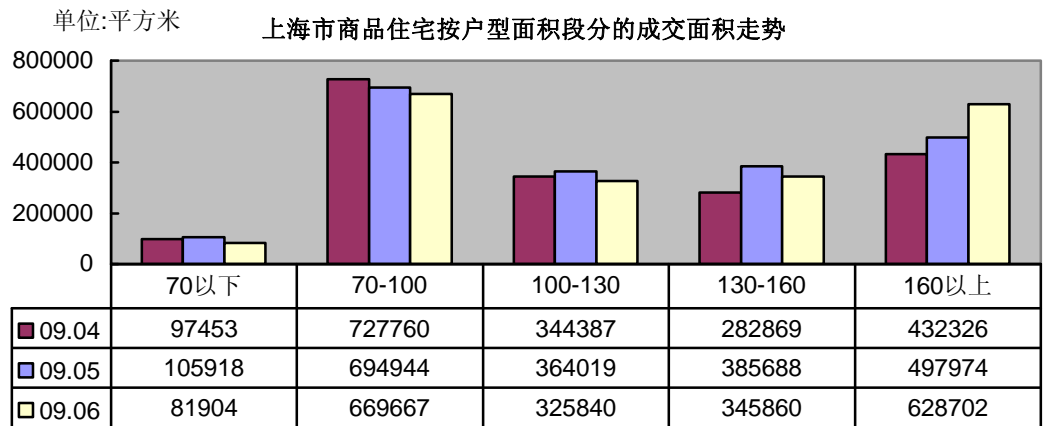


图 8: 上海办公最近一年市场走势

世联观点: 上海办公市场 6 月份成交量出现下滑,环比 5 月份下降了 18%。

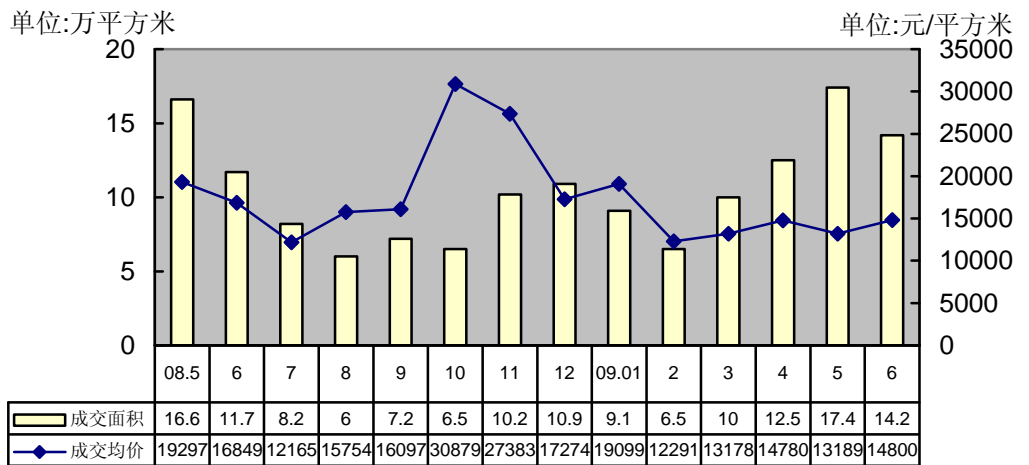


图 9: 上海商业最近一年市场走势

世联观点: 上海商业市场 6 月份成交量和 5 月份持平, 同比去年 6 月份上涨了 5.5%, 目前的投资信心的恢复对商业市场的成交有较大的作用。

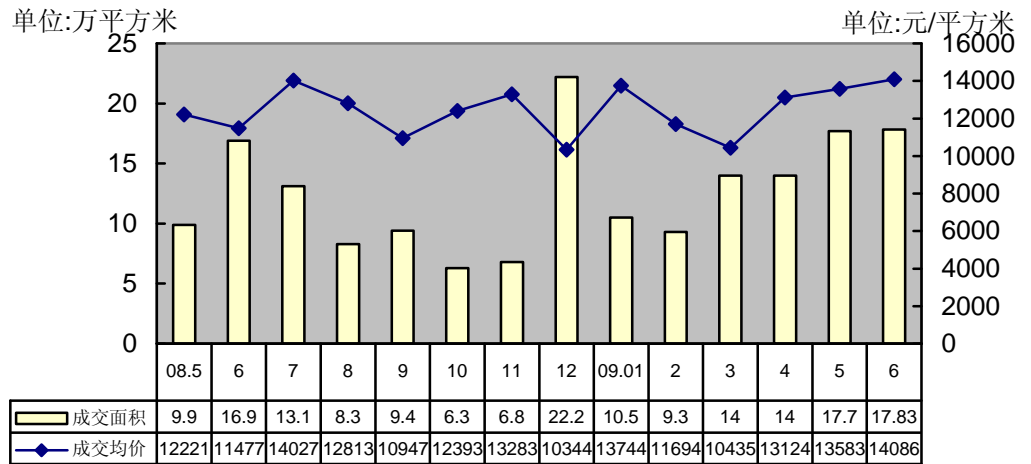


表 1: 上海 6 月和 5 月的商品房成交面积排行前十名

6 月成交前十名		
项目名称	区属	面积
金地格林风范城	嘉定	40782
旭辉依云湾小城商品住宅二期	宝山	38552
保利叶都	宝山	33395
经纬城市绿洲 A 地块二期	宝山	33096
保利林语溪苑 (高层)	闵行	26610
保利林语溪苑 (康桥镇 4 街坊 1/27 丘)	闵行	19727
盛世宝邸	宝山	19311
书院社区商品房 (一期)	南汇	18960
天山怡景苑	长宁	18769
琥珀郡园	宝山	18679

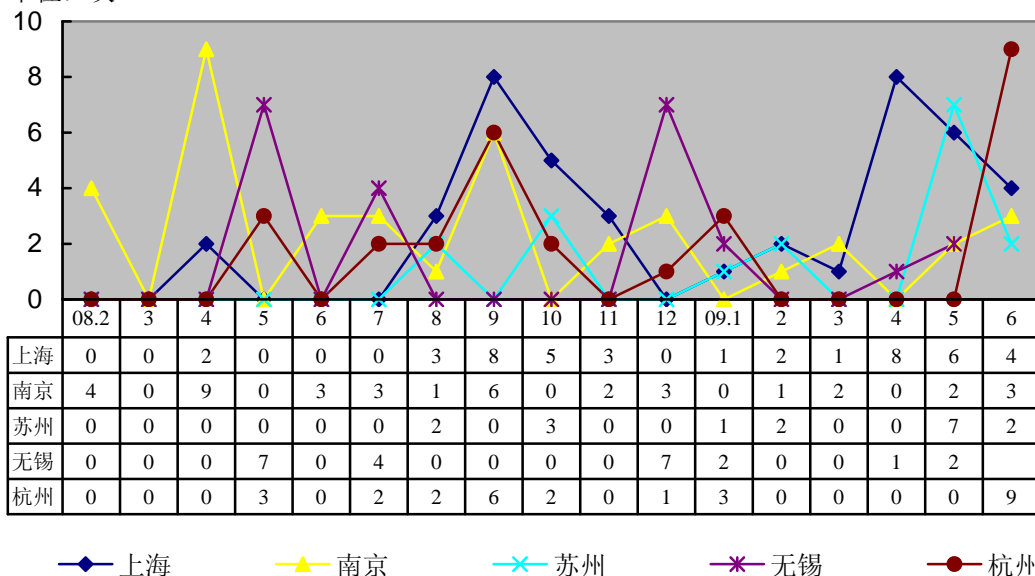
5 月成交前十名		
项目名称	区属	面积
长达新村三期	南汇	55677
金地格林风范城	嘉定	44096
阳光春城 (阳光园四号地块二期住宅南块)	奉贤	39957
绿洲香岛花园 C 块	松江	33911
上海国际建材家居品牌中心东区 E 号楼	青浦	27713
上海周浦万达广场	南汇	25291
绿庭尚城二期	松江	24910
天山怡景苑	长宁	23218
南桥镇 2020 号地块商品房 (招商南桥雅苑)	奉贤	22966
绿地蓝海庭 (三号地块)	南汇	22598

土地市场

图 10: 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: 在 4.5 月份一、二线城市土地全面回暖之后, 6 月份土地市场继续升温。杭州市场在沉寂了 5 个月一下拍出了 9 块住宅用地, 这标志着各城市开发商的投资信心的回复, 开始大量拿地。

单位: 块



上海市 6 月份土地成交明细

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、6 月份分别成交了 8 幅、6 幅和 4 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。

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
长宁区周家桥街道 91 街坊	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;	8532	2.25	普通商品房	42200	21983	上海朗华置业有限公司	2009-06-11
高境镇金家巷南侧地块	东至斜塘, 西至 214/6 丘, 北至金家巷	41424	1.6	普通商品房	60000	9053	上海象屿置业有限公司	2009-06-11
嘉定区曹安商	东至基地边界, 南至虬江	45868	2.7	经营性办公用	40200	3246	上海市宁佰投资管	2009-06-11

贸城 A 地块	河,西至外环绿带,北至曹安公路			地			理有限公司	
意得商城二期地块	东至东二路,南至朝阳东路,西至一期地块,北至沪南公路	87656	1.5	商业用地	31088	2364	上海意得实业投资有限公司	2009-06-11
华新镇 1 号地块	东至新府路,南至华隆路,西至新风路,北至规划道路	144933	1.8	普通商品房	58880	2257	上海维豪房地产开发有限公司	2009-06-11
青浦工业园区都汇华庭西侧地块	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	5213	1.7	普通商品房	2058	2322	上海财富兴园置业发展有限公司	2009-06-11
朱家角镇新风路西侧地块	东至新风路,南至美周弄,西至原农业银行,北至原仪仁泰食品厂	2946	1.2	餐饮旅馆业用地,商业用地,文体用地	1335	3777	上海轩和投资有限公司	2009-06-11

上海市 6 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
东至兆丰路、南至铁路用地、西至上海教学仪器厂、北至中山南二路	商业(宾馆)用地	0.70046	不大于 3.5	2009-6-1
东至 10-3 开发地块,南至通协路,西至协和路,北至 10-1 开发地块	商务办公用地	2.2917	不大于 2.0	2009-6-1
东至共和新路、南至段浦综合厂、西至纪蕴路	商业用地(加油站)	0.14943	不大于 0.3	2009-6-1
西至都市路,北至伟都路	公共设施用地	0.65553	不大于 1.0	2009-6-1
东至虹莘路,南至虹泉路,西至外环线(A20),北至吴中路	市政、交通、文化娱乐、商业、办公等综	20.23755		2009-6-1

	合开发用地			
金都路北、都市路西	公共设施用地	3.97065	不大于 2.2	2009-6-16
东至崇信路、南至白银路、西至规划路、北至高台路	商业、办公、住宅	3.52589	1.6	2009-6-16
东至和龙路西侧 15 米绿化带，南至花山路，西至 A08-13 规划居住用地，北至 A08-14 规划农贸市场用地	居住用地	0.87098	不大于 1.5	2009-6-16
东至嘉松中路，南至规划道路，西至老崧塘河，北至规划道路	居住用地	21.02281	1	2009-6-16

政策与规划

世联观点:法律法规规范了房地产信托市场准入、业务流程、风险控制等环节,也有利于整个房地产行业、房地产市场的规范发展。

世联观点:做好土地利用规划工作是贯彻落实科学发展观的客观要求。科学编制土地利用规划不仅是保障长远可持续发展的需要,在当前也具有重大意义。

世联观点:建立健全与社会主义初级阶段相适应的符合特大型城市特点的分层次、多渠道的住房保障体系。继续扩大住房保障政策覆盖面。

世联观点:“小产权房”实质是违法建筑,各地要严格依法查处大量存在的“小产权房”等违法用地。

房地产信托将出台规范管理办法

第一财经日报 2009-06-18

CBN 独家获悉,上周,银监会召集多家信托公司开展信托业务培训,听取业界建议。参会人士透露,《信托公司证券投资信托业务操作指引》的某些条款有望修改,监管层明示还将出台房地产信托业务操作指引以规范发展房地产信托。

国土部:地方土地规划修编明年完成

观点地产网 2009-06-05

日前,国土资源部副部长、国家土地副总督察鹿心社表示,经国务院同意,今年三季度要完成大部分省级规划的审查报批,年底前完成大部分报国务院审批的城市土地利用总体规划的审查报批,力争到明年底基本完成地方各级规划修编。

住房保障新规划出台

京华时报 2009-06-03

从住房和城乡建设部获悉,《2009-2011年廉租住房保障规划》已经出台,总体目标是从2009年起至2011年,争取用三年时间,基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。

中央财政拨付廉租住房保障资金60亿元

上海证券报 2009-06-02

财政部表示,2009年中央廉租住房保障专项补助资金的拨付,是为了加大廉租住房保障工作力度,支持财政困难地区及新疆生产建设兵团尽快解决城市低收入家庭住房困难问题,促进扩大内需。加上4月份已经拨付的70亿元,2009年中央廉租住房保障专项补助资金130亿元已全部拨付。

国土部严查小产权房等违法用地行为

观点地产网 2009-06-11

6月10日下午,国土资源部组织会议,专题听取深圳市政府、广东省国土资源厅对深圳处理农村城市化历史遗留违法建筑有关情况的汇报后认为,深圳市人大《关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》处理的是国有土地上的违法建筑,与在农民集体土地上违规违法建设、向社会公众租售的“小产权房”有本质区别。

世联观点: 由于融资政策放宽、土地出让金交付允许延后、资本市场回暖、创新型金融工具松绑, 房地产上市公司融资渠道有所拓宽。另外, 从政府到银行, 都不同程度地对优秀上市房企的融资提供了便利, 充沛的现金为房地产行业持续回暖提供了一定基础。

IPO 重启开闸

cctv 2009-06-11

中国证监会今日傍晚正式发布了《关于进一步改革和完善新股发行体制的指导意见》, 明天开始正式实施。这就意味着, 从理论上说从明天开始, 新股发行就重新开闸了。正式出台的指导意见增加了三项主要内容: 一是明确单个投资者只能使用一个帐户申购新股。二是增加了“适时调整股份发行政策, 增加可供交易股份数量”的内容; 三是增加了“完善回拨机制和中止发行机制”的内容。后两点主要是为了抑制市场炒作, 配合新股定价的市场化。

上海经济适用房管理办法公布

东方网 2009-6-27

25日在上海市人民政府新闻发布会上, 上海市住房保障和房屋管理局局长刘海生介绍了刚刚公布的《上海市经济适用住房管理试行办法》的主要内容。

刘海生表示, 考虑到经济适用住房项目目前正在建设, 到可以供应尚需一定时间, 供应过程涉及申请、住房和收入审核、公示、摇号选房等程序, 比较复杂, 因此今年下半年, 拟初步选择具备房源供应等条件的闵行、徐汇(房源在轨道九号线可直达的松江泗泾)两区展开申请审核、轮候供应试点工作, 取得经验后在全市推开。刘海生透露, 去年上海市已经开工建设经济适用住房, 今年的目标是实现600万平方米开工量。

对于最受市民关注的“准入条件”问题, 刘海生介绍, 目前已初步拟定了准入条件并向社会公开, 主要包括: 一, 家庭成员必须拥有上海常住户口7年以上, 并在申请区拥有常住户口5年以上; 二, 人均建筑面积15平方米以下; 三, 人均月可支配收入2300元以下, 人均财产7万元以下; 四, 申请人在申请前5年未发生过房产交易情况。此外, 单身人群只要年满30岁以上, 并符合上述条件, 也可提出申请。“准入条件”先在上述两区作试点; 今后根据实际情况“先紧后松”逐步放宽条件。

市领导就闵行楼房倒塌作重要批示要彻底清查

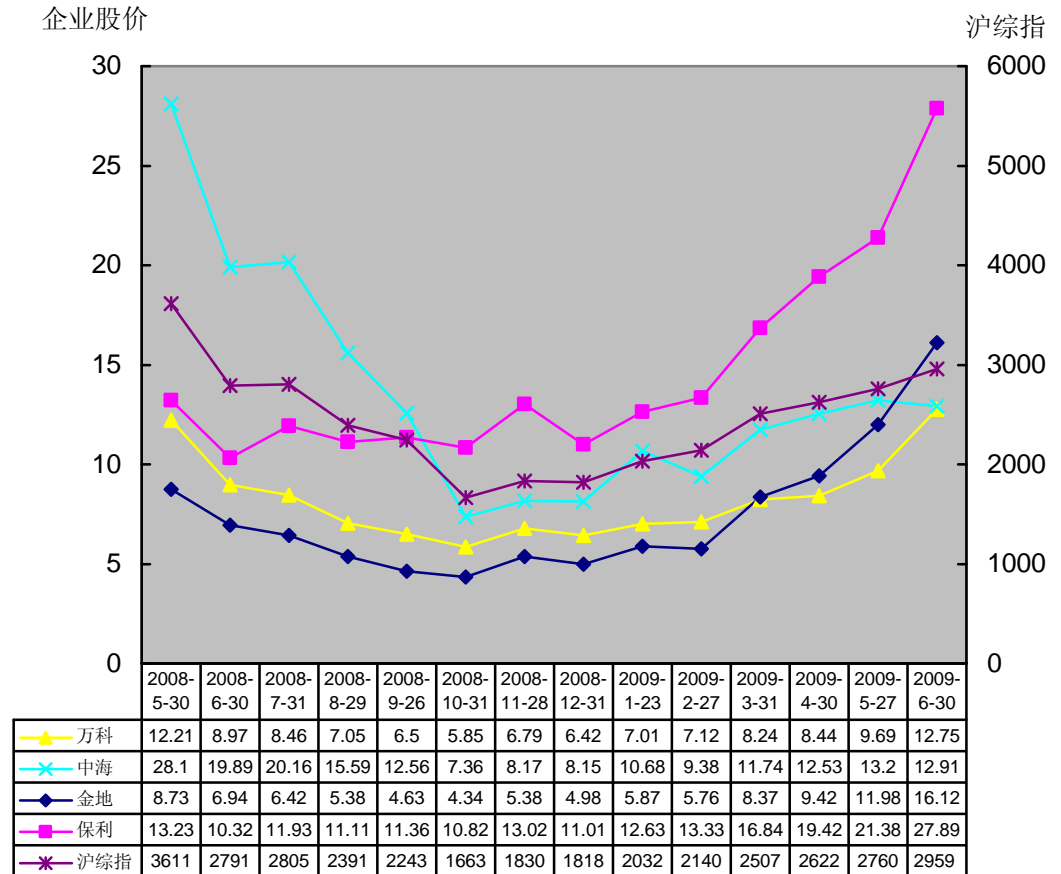
新民晚报 2009-6-28

今晨5时30分左右, 闵行区莲花南路、罗阳路口西侧, 一在建楼盘工地发生楼体倒塌事件, 造成一名工人死亡。事故发生后, 市委、市政府主要领导高度重视。市委副书记、市长韩正当即作出重要批示, 要求立即组建由市建设交通委、市安监局、市公安局等部门和有关专家组成的联合调查组, 迅速彻底查清事故原因, 严肃追究事故责任, 维护人民群众合法权益, 及时向社会公布查处情况的相关信息。

事故发生在淀浦河南岸的“莲花河畔景苑”, 发生倒塌的一栋13层在建住宅楼由上海众欣建设有限公司承建。昨天, 临近的淀浦河防汛墙出现了70余米塌房险情, 有关方面连夜组织抢险工作。今晨, 河畔在建的一栋13层高楼突然整体倒塌。由于此楼尚未竣工交付使用, 所以未酿成居民伤亡事故。

领先开发企业动态

图 11: 企业股价走势



数据来源: 各证券交易所及各大媒体公开信息

企业观察

1. 上半年领先开发企业销售业绩普遍大幅度增长。

由于消费者购房信心恢复,房地产市场回暖,今年上半年各开发商普遍出现了销售业绩大幅度增长的现象:绿城上半年销售 211 亿元,同比增长 170%;保利销售 210 亿元,同比增长 168%;金地销售 86 亿元,同比增长 72%,富力销售 128 亿元,同比增长 67%,万科销售 307 亿元,同比增长 28%。

2. 5、6 月份开发商拿地热情高涨。

土地市场在今年一季度沉寂了 3 个月以后,4 月份在一线城市率先回暖,竞拍热潮出现,而 5 月份在二三线城市也出现了初步回暖的迹象,6 月份则继续升温,土地拍卖热火朝天,开发商们也竞相出价。据报道,万科在最近连续拿下了六块土地,结束了近期少拿地的扩张战略。而像雅戈尔等从外行业进入的企业,也开始竞拍买地,表明他们

对房地产市场继续看好，并未有退出房地产行业的打算。

3.6 月份资本市场对于房地产公司的评价转好。

近期房地产股价飙升，房地产股远强于股票大势。万科的股价从5月27日的9.69元涨至6月30日的12.75元，保利从21.38涨至27.89，金地从11.98涨至16.12，这三家房地产企业的股价涨幅均在30%以上，而沪综指仅从3760涨至2959，涨幅在10%以内，因此很明显目前房地产股远远强于大势，反映出股民们对于房地产行业的预期大幅度向好。另外，资本市场的专业机构也大幅度的调高房地产企业的股价预期，评级机构花旗调高富力地产目标价，由5.62港元升至10.47港元；瑞银将合生创展目标价由6.12港元大幅抬升至21.37港元。这个现象反映了投资机构对于中国房地产市场的看好。