

上海房地产市场周报

2015年7月

(2015年7月6日—2015年7月12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、沪楼市上半年成交达新高，高端住宅成交显著

2015年1-6月上海商品住宅供应面积为471.2万平方米，同比减少10.7%，成交610.3万平方米，同比增加50.2%；成交均价为30926元/平方米，同比上涨17.5%。上半年的上海楼市在开头低沉了一段时间之后迎来了330政策，市场微热之后上海调整了公积金额度，不仅对刚需有益，同时还帮助了改善型置业，进一步刺激购买力的释放，5月份各家开发商加大了供应，成交再度上扬，6月份的双降也造就了6月成交量年内新高的记录。

上半年上海成交价格40000元/m²以上的高端住宅成交量146.30万m²均超过2014年上半年的72.08万m²和2014下半年的110.12万m²，同比2014年上半年成交量增加101%，很大程度上拉升了整体的成交量。

2、6月居民消费价格同比上涨1.4% 居住价涨0.8%

2015年6月份，全国居民消费价格总水平同比上涨1.4%。其中，城市上涨1.4%，农村上涨1.2%；食品价格上涨1.9%，非食品价格上涨1.2%；消费品价格上涨1.1%，服务价格上涨2.2%。上半年，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.3%。

6月份，全国居民消费价格总水平环比持平。其中，城市持平，农村上涨0.1%；食品价格下降0.1%，非食品价格上涨0.1%；消费品价格持平，服务价格上涨0.2%。

3、国务院简化房地产赠与手续 200万房产可省万元

根据国家税务总局最新发布政策，从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，无需再向税务部门提交赠与公证材料。在上海，办房产无偿赠与免征营业税手续，一套300万元的房产可节省公证费2.54万元。

国家财税政策规定,个人无偿赠与不动产、土地使用权,属于离婚财产分割、赠与亲属、赠与抚养人或赡养人、继承及遗产处分情形的,暂免征收营业税。新规颁布前,个人在办理营业税免税申请手续时,应向税务机关提交房产所有人“赠与公证书”和受赠人“接受赠与公证书”,或持双方共同办理的“赠与合同公证书”等赠与公证材料。

二、本周住宅市场分析

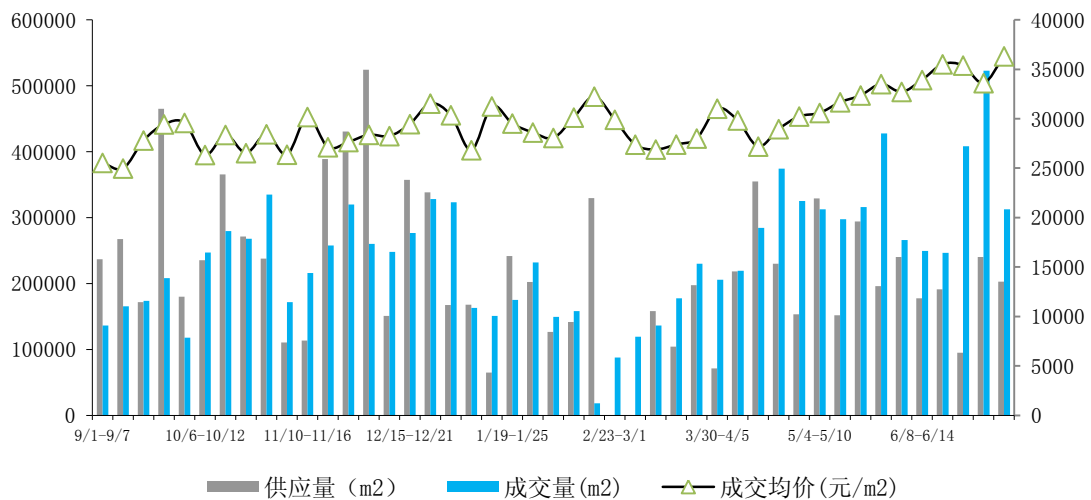
本周 (2015.7.6-2015.7.12) 住宅市场分析数据

		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	196389	▼1%	266029	▼41%	36075	▲7%
	别墅	6602	▼84%	46467	▼38%	37651	▲12%
	合计	202991	▼16%	312496	▼40%	36310	▲8%
	高端住宅	133952	▲260%	100164	▼30%	59836	▲2%

注：高端住宅为均价 4 万/m²以上

1、总体成交走势

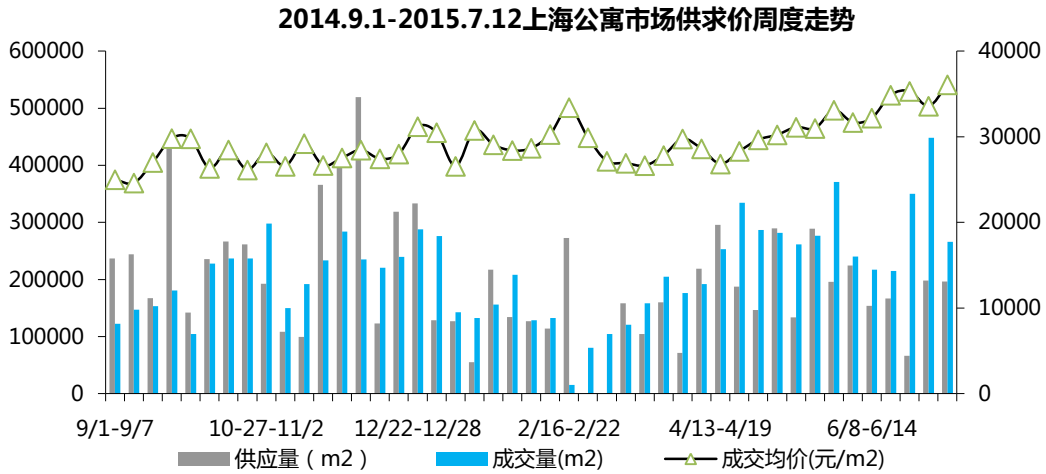
2014. 9. 1-2015. 7. 12上海商品住宅市场供求价走势



- 供应**：本周商品住宅 8 个项目取得了 9 张预售证，供应量为 20.30 万 m²，环比上周下降 16%，供应量小幅下降。
- 成交**：本周商品住宅成交量为 31.25 万 m²，环比上周下降 40%，成交量大幅下降。
- 价格**：本周成交均价 36310 元/m²，环比上周上升 8%。

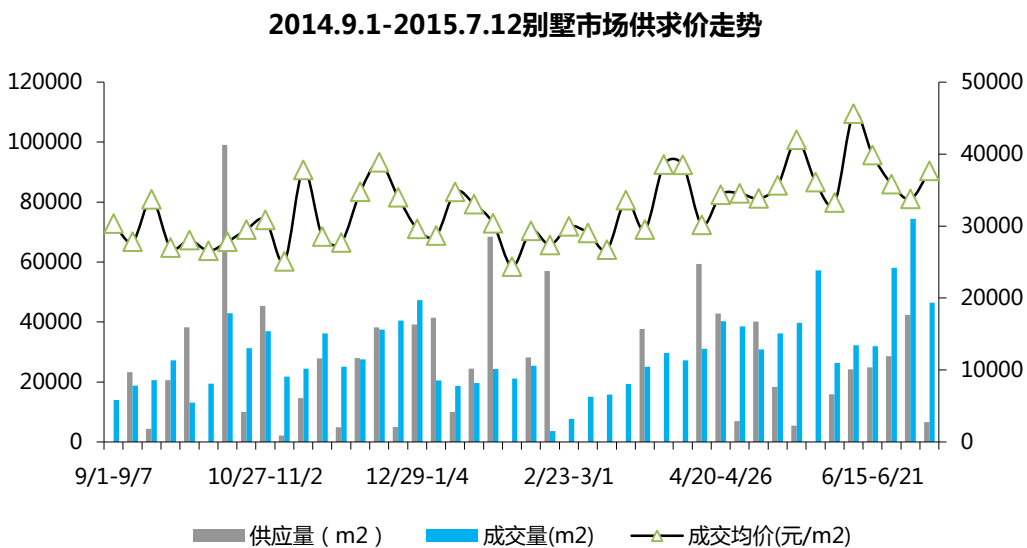
2、不同物业类型成交走势

(一) 公寓成交走势



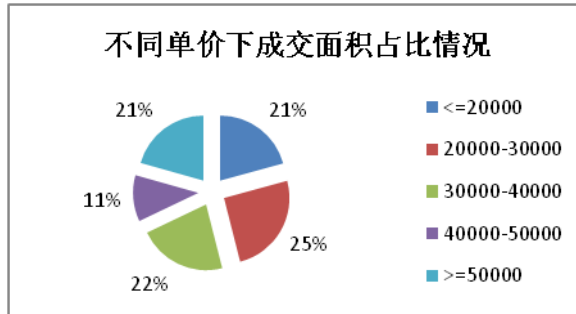
- **供应**：本周公寓供应量为 19.64 万 m²，环比上周下降 1%，供应量小幅微调。
- **成交**：本周公寓成交量为 26.60 万 m²，环比上周下降 41%。
- **价格**：本周公寓成交均价为 36075 元/m²，环比上周上升 7%。

(二) 别墅成交走势



- **供应**：本周别墅供应量为 0.66 万 m²，环比上周下降 84%，供应量大幅减少。
- **成交**：本周别墅成交量为 4.65 万 m²，环比上周下降 38%。
- **价格**：本周别墅成交均价 37651 元/m²，环比上周上升 12%。

3、不同单价住宅成交

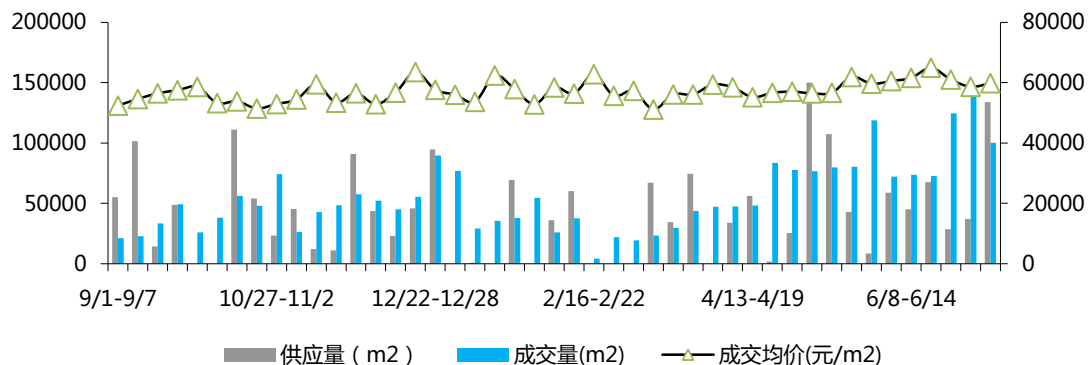


价格分段	成交面积 (m ²)	总套数 (套)	占比
<=20000	64870	600	21%
20000-30000	78951	659	25%
30000-40000	68510	562	22%
40000-50000	35634	220	11%
>=50000	64531	389	21%

本周 30000 元/m²以下成交占据总成交比重有 46% 比上周下降 10 个百分点。本周 20000 元/m²以下住宅占比 21%，与上周持平。30000-50000 元/m²价格段的改善型房源成交量占比 33%，比上周上升 4 个百分点。40000 元/m²以上成交占据总成交比重有 32%，比上周上升 5 个百分点。

4、上海 4 万以上高端住宅走势情况

2014.9.1-2015.7.12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 13.40 万 m²，环比上周上升 260%。
- **成交**：本周高端住宅成交 10.02 万 m²，环比上周下降 30%。

- **价格**：本周高端住宅市场整体成交均价为 59836 元/m²，环比上周上升 2%。

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)
绿城兰园	浦东	126913	820	5937339553	46783
仁恒森兰雅苑	浦东	121255	585	5364838138	44244
中海紫御豪庭	普陀	119151	443	5634541212	47289
大华锦绣华城	浦东	113287	871	5681377148	50150
花木绿城锦绣兰庭	浦东	103583	740	5987367778	57803

注：附表为高端住宅成交面积（均价 40000 元/m²以上）top5

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)
陆家嘴锦绣里	浦东	23187	222	887474358	38275
大宁金茂府	闸北	10395	89	776328386	74680
绿洲雅宾利花园	闸北	9079	53	557205786	61375
宝华源墅	闵行	9051	46	386771322	42733
森兰名轩	浦东	7803	69	274894114	35229
闻喜华庭	闸北	6883	61	284399136	41317
经纬城市绿洲家园	宝山	4446	49	108760583	24460
盛世宝邸	宝山	4045	43	115011322	28430
仁恒森兰雅苑	浦东	4026	15	172340621	42807
建邦 16 区	虹口	3394	29	211634917	62364

- 本周 TOP10 中 40000/m²以上的高端项目有大宁金茂府、绿洲雅宾利花园、宝华源墅、闻喜华庭、建邦 16 区和仁恒森兰雅苑。

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)
陆家嘴锦绣里	浦东	23187	222	887474358	38275
大宁金茂府	闸北	10395	89	776328386	74680
森兰名轩	浦东	7803	69	274894114	35229
闻喜华庭	闸北	6883	61	284399136	41317
绿洲雅宾利花园	闸北	9079	53	557205786	61375
经纬城市绿洲家园	宝山	4446	49	108760583	24460
宝华源墅	闵行	9051	46	386771322	42733
盛世宝邸	宝山	4045	43	115011322	28430
阳光威尼斯	普陀	3047	38	62729509	20586
瑞立万立城	嘉定	3000	32	54277814	18090

- 位于浦东的陆家嘴锦绣里以 23187 m²的成交面积，222 套的成交套数，8.87 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 7 月 3 日开盘，地处内中环，区位优势明显，户型设计较好，具有高性价比。目前离地铁七号线锦绣路站较远，周边生活相关配套待完善。
- 位于闸北的大宁金茂府于 7 月 11 日加推，项目距南北高架驾车时间较短，临近发展成熟的大宁商圈、大宁灵石公园、大宁国际幼儿园、大宁国际小学总部，相关配套完善，使用防霾抗 PM2.5 除尘系统的装修配置，吸引眼球。

三、本周开盘情况分析

截止至 7 月 13 日统计，上周（7.6-7.12）上海市内有 7 个项目开盘或加推。

区域	物业名称	开盘日期	开盘均价	户型
青浦	虹桥正荣府	7月11日	公寓均价 31500 元/平，平层别墅均价 33500 元/平	精装公寓 94-117 平，平层别墅 150-214 平
徐汇	嘉御庭	7月11日	10 万/平起	197 平 3 房、200 平 3+1 房
闸北	大宁金茂府	7月11日	75000 元/平	95、158 平 3 房、195 平 4 房
嘉定	同济融景雅苑	7月11日	25000 元/平	91 平、121 平
松江	首创锦悦	7月11日	最低价 200 万/套	92 平 3 房
奉贤	绿地小米公社	7月11日	12000 元/平	49 平 1 房 ,66-70 平 2 房
徐汇	中信君廷	7月12日	75000 元/平	160、180 平 3 房 ,200 平 4 房

虹桥正荣府

项目概况 虹桥正荣府位于虹桥国际住区青浦徐泾联民路 100 弄，由中国房地产 35 强企业正荣集团倾力打造。项目由约 94-214 m²小高层和平层别墅组成，坐拥正荣 10 万 m²商业体配套，以新亚洲风格精工打造，荣获“亚洲十大精工名宅”。



项目简介：虹桥正荣府项目坐落于大虹桥国际高端住区，约 3000 亩成熟高端住区，以及约 7000 m²中央景观轴带。

基本信息			
板 块	徐泾板块	占地面积	58323 m ²
环线位置	外郊环	建筑面积	154704 m ²
建筑类别	住宅、别墅、商铺	停车位	938 个
物业地址	青浦区联民路 100 弄	开 发 商	正荣御天（上海）置业发展有限公司
装修状况	精装修（6000 元/平）	物业公司	正荣物业上海分公司
绿 化 率	35%	物 业 费	待定
容 积 率	1.75	户 数	888 户

交通情况：

地铁：轨交：17号线蟠龙路站（规划中）、23号线（规划中）；

自驾：延安路高架→G50沪渝高速→沪青平公路→
联民路



周边配套：

学校：上海西华国际学校、徐泾小学、徐泾第二幼儿园

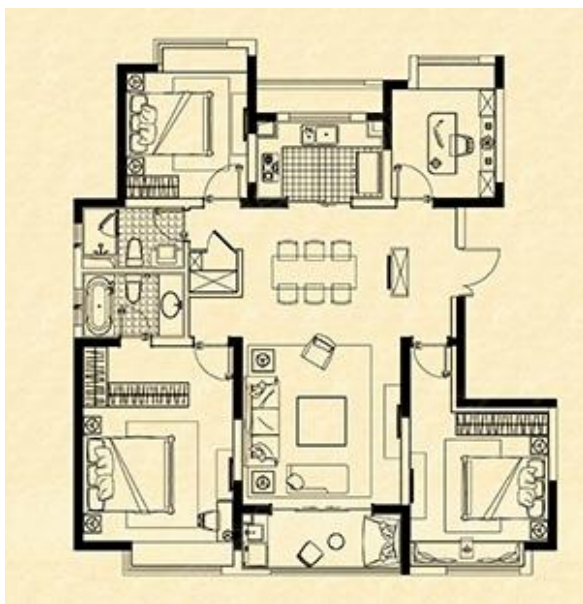
商业配套：时代联华超市、永业购物中心等

医院：京汇医院、上海华伦医院

银行：交通银行、工商银行、建设银行

户型分析：

D户型 141 m²：4室2厅2卫



户型方正，但南北不通透

餐厅、客厅、阳台相连，提高利用率

双卧朝南，赠送飘窗或阳台

主卧套房设计，私密性较

楼盘动态：

虹桥正荣府已于 2015 年 7 月 11 日全新开盘，主推精装公寓和平层别墅，精装公寓户型主要为 94 平 2+1 房，117-141 平 3 房，均价 31500 元/平，另有平层别墅在售，户型为 150-214 平，精装房交付，均价 33500 元/平。

楼盘小结：

项目位于青浦徐泾板块，公寓户型打造 3.1 米层高，在市场上比较难得，户型空间感较好，并有飘窗赠送，实用性非常高，采光效果较好，户型舒适度较好。

目前板块发展成熟度一般，周边商业、医疗配套比较欠缺，生活便利度不佳，整体居住氛围有待提升。但项目在住宅西侧将打造一个约 10 万 m² 的商业综合体，由开发商自持，后期运营起来后将会改善整体的商业环境。同时徐泾板块依托大虹桥的规划利好，未来或享受人口导入红利，板块价值有所提升。