

# 上海

shanghai

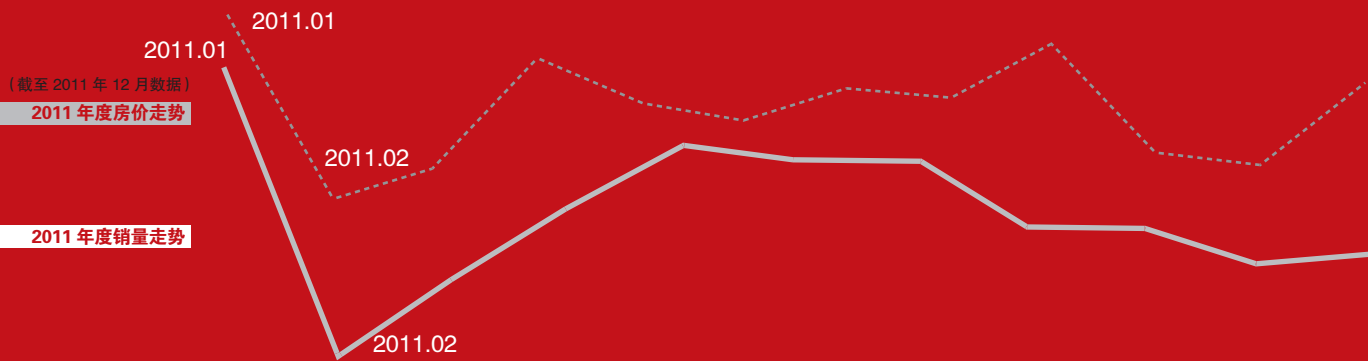
合富辉煌上海市场研究部

房地产调控政策有力地影响了 2011 年的上海楼市，使得全年土地成交面积下降，商品房、商品住宅供求也达到历史最低水平，但另一方面，上海整体房价尚未出现明显的下降趋势，调控任重道远，预计调控还将在 2012 年继续进行，成交将保持低水平，整体价格稳定，可能出现结构性下降。

## 2012 预测要点

1. 房地产调控政策大方向仍将保持不变
2. 大范围的降价可能性较小
3. 成交量可能在二季度略有增加

**关键词** 政策环境 土地市场 房地产市场 市场预测



# 2012 Real Estate Market Forecast Report on Chinese Representative Cities

## 2012年中国代表城市房地产市场预测

### 2011年房地产政策回顾

以“限购限贷”为基调，强行调节供求关系

2011年全国笼罩在以国务院为主导的房地产调控泥沼中，尤其以北京、上海、广州等一线城市受制更大，影响更广，后续执行力度最严。

1月26日，年度调控指导性文件“新国八条”出台，“限购限贷”成为今年调控的主基调。次日酝酿了3年之久的上海、重庆房产税公布于世；5月份发改委“一房一价”细则，让开发商只许跌不许涨；7月“沪四条”叫停外地户籍补税购房措施；8月的建筑面积管理规定，停止了开发商众多送面积行为。

同时，为了配合房地产调控的执行，央行6次提高存款准备金率，3次加息，从源头上限制了今年的

信贷额度。

一系列的调控不仅限制了投资投机者的买房行为，也压抑了普通购房者合理需求，购房者有钱不能买，想买不给贷，致使整体市场供求关系发生改变，目前市场上残存的市场需求大部分为刚需置业，而部分开发商受资金压力影响在寻求市场解决之道的道路上选择了大幅减价促销措施，但也造成了多起群体性售楼处打砸事件。

11月，国务院总理温家宝，副总理李克强在不同场合分别表示，对于房地产的调控将不会动摇，将进一步巩固调控成果，直至房价回归到合理价格，由此可见，在未来较长一段时期内调控还将继续。

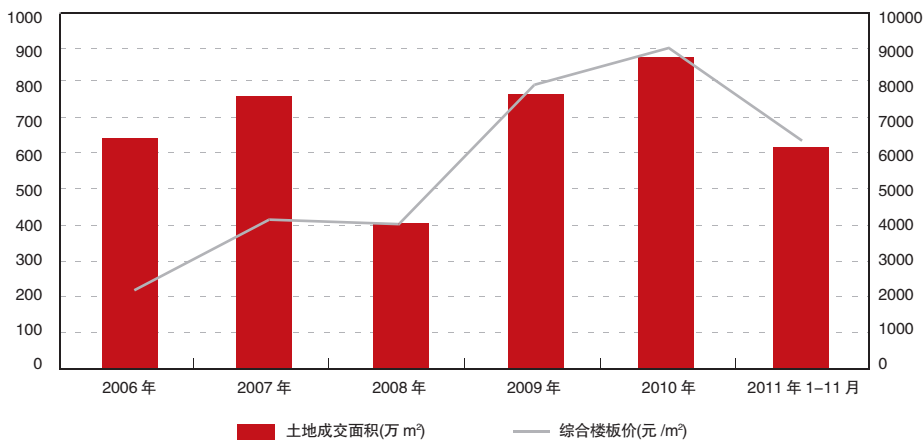
### 2011年土地市场回顾

政策下，开发商拿地热情逐渐趋冷。截止2011年11月份，上海非工土地面积共成交623万平方米，同比去年同期减少了近170万平方米，下降幅度超过20%；非工土地综合楼板价仅6398元/m<sup>2</sup>，同比去年同期下降了近30%。

从成交的162幅地块中，溢价率超过100%仅15幅，所占比例不到10%，大量土地出现零溢价成

交，零溢价土地成交近90幅。另一方面，今年单价地王楼板价仅21362元/m<sup>2</sup>（由景瑞地产拍得浦东浦兴社区住宅用地），总价地王成交价31.33亿元（由远洋地产拍的宝山杨行住宅用地），这与去年动辄楼板价30000元/m<sup>2</sup>以上，土地总价70多亿相比更是相差千里。

2006-2011 非工土地成交面积



# 上海

2012年  
中国代表城市  
房地产市场预测

## 2011年商品房市场回顾

### 商品房、商品住宅供求均达历史最低水平

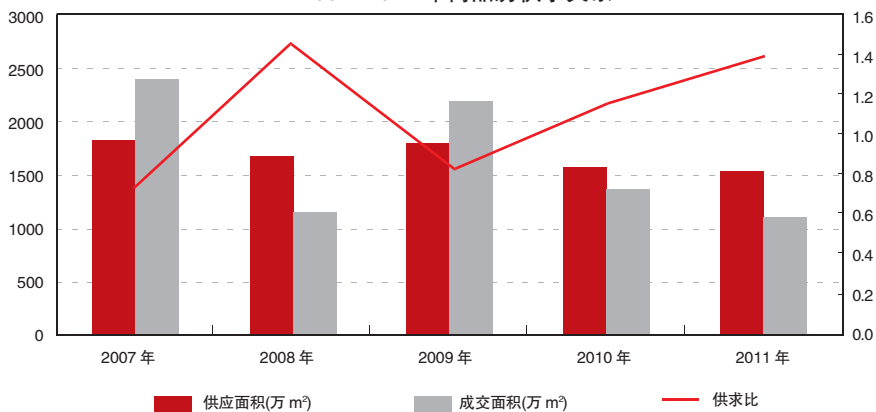
2011年上海商品房成交总量1099万平方米，同比去年同期减少了260万平方米，下降幅度20%，为07年以来历史最低水平。

商品住宅全年成交730万平方米，同比去年同

期减少25%，同样为07年以来的历史最低水平。

另一方面，今年商品房、商品住宅的新增供应分别为1528万平方米和1067万平方米，同样们成为历史最低水平。

2007-2011年商品房供求关系



2007-2011年上海市三大物业类型成交量变化

单位: 万 m²	2007	2008	2009	2010	2011	同比涨跌幅
住宅	2013	878	1764	972	730	-24.9%
商业	209	137	220	236	186	-21.2%
写字楼	171	124	200	152	183	20.4%

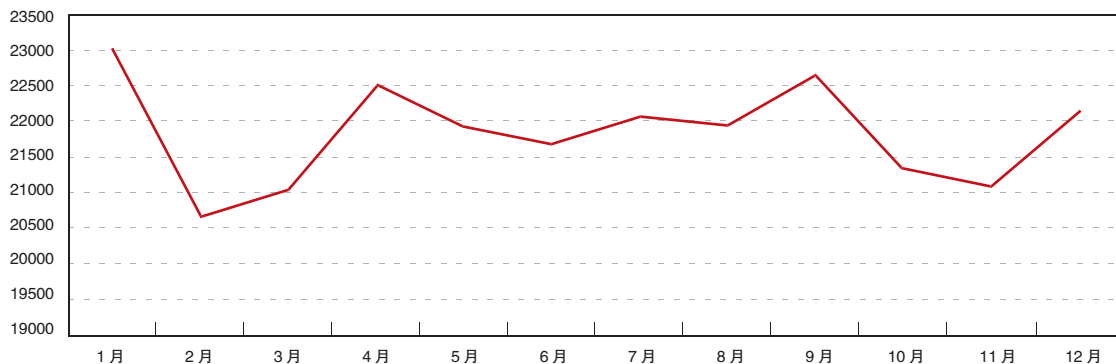
### 房价尚未实现下降,调控任重道远

整体看上海房价尚未出现明显的下降趋势,全年上海住宅成交价22013元/m²,保持在合理稳定的价格区间。而根据各月的价格走势看,除个别月份因高端住宅成交拉升价格外,住宅月成交均价也稳定在21000-22000元/m²。

从各个区县的表现看,全市19个区县(为了实现价格同比,未将南汇并入浦东,未将静安并入黄浦),同比去年同期价格下降的仅浦东区。

而近期浦东、嘉定、松江三区个别楼盘出现大幅降价,售楼处被砸的住宅成交价格也并未看出有下降表现。

2011年上海住宅成交均价走势



### 高端市场的“滑铁卢”

如果说10年是上海高端市场的梦幻年，那么11年则是上海高端楼盘的梦魇。

2010年，当上海高端市场基本还以掌握中点地段、自然资源为传统的豪宅项目为主之时，5万元/m<sup>2</sup>以上高端住宅成交了51万平方米，共2100多套；

2011年，上海高端市场借势10年呈现“百花齐放百家争鸣”态势，北到新江湾、东到浦东唐镇、西至

青浦赵巷、朱家角，南至闵行颛桥等区域豪宅项目遍地开花，随处可见。但当豪宅遭遇史上最严厉的调控政策后，亦表现的乏善可陈。

金地天境、华润佘山九里、绿地海珀旭辉、古北御庭、绿城玉兰花园等众多今年首次入市的高端项目成交乏力，全年单价5万元/m<sup>2</sup>的住宅成交37万平方米，成交1462套。虽然高端住宅成交占全市住宅的比重依旧保持在5%左右，但2011年全年高端住宅供应量远高于2010年。

2008-2011年上海市不同单价段住宅成交面积变化

	2008	2009	2010	2011
中低端(2万/m <sup>2</sup> 以下)	724	1357	591	442
中端(2-3万/m <sup>2</sup> 以下)	93	256	216	158
中高端(3-5万/m <sup>2</sup> 以下)	51	110	114	93
高端(5万/m <sup>2</sup> 以下)	10	41	51(68)	37(75)

## 2012年房地产市场预测

### 政策:信贷略放松,限购仍持续

大部分业内人士说未来政策走势还是比较明朗的,政策大方向仍将保持不变。唯一可能存在的变数是中央的货币政策。这可以从近期中央释放的两个信号:一是温家宝、李克强对于房地产调控继续执行的表态,二是央行关于适时适度对经济政策进行微调的发言中可看出。

目前国内经济已呈现放缓趋势,虽然通胀压力得到一定的控制,但仍不能说在稳定范围内。且从外部环境看,欧债危机正在演变成一个长期化的问题,对中国的出口乃至对全球经济的增长造成拖累。

房地产作为国家经济的支柱性产业,其发展将直接引发宏观经济问题,但中央也绝不会在目前时点上把坚持了2年多时间、已初显一定成效的房地产调控放下,为了平衡房地产调控引起的经济问题,中央将可能适度打开信贷之门,以换取实体经济的发展,甚至不排除出台鼓励、刺激发展实体经济

“5000亿”或“一万亿”刺激计划。

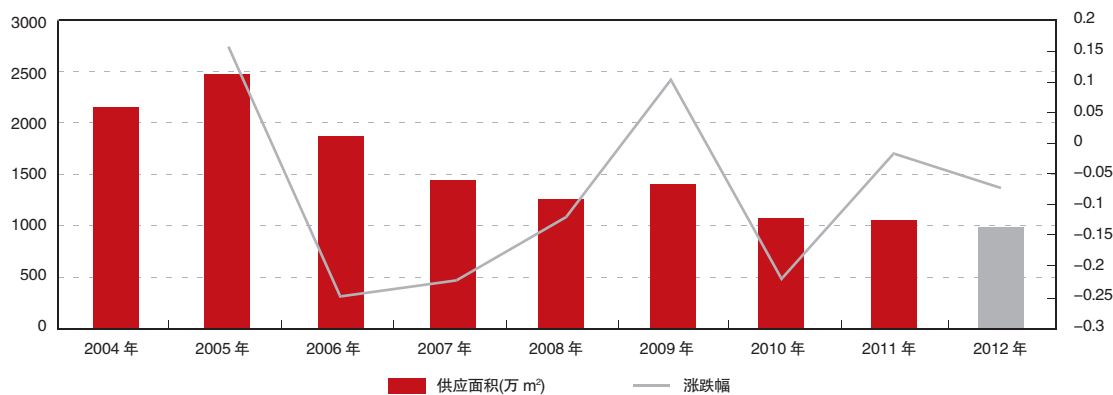
### 市场走势:成交保持低水平,整体价格稳定

鉴于对未来政策的判断,预计2012年房地产的走势将可能取决于两个时点的政策方向。一是11年底的中央经济工作会议,二是明年3月份的全国两会。在此之前,上海的房地产市场仍将保持一个低迷的状态,月成交量有可能在明年1、2月份达到历史最低点。

价格方面,短期内开发商资金还算充裕,大范围的降价可能性较小,因此整体价格出现下滑的趋势仍将不会很明显。

供应量方面,根据2008、2011政策年的供应量平均跌幅7%,预计2012年全年供应量约1000万平方米,另根据上海住宅新开工量与实际上市供应量的关系,预测2012年住宅约1230万平方米,综合以上两方面,预计2012年上海商品住宅整体供应量在1000-1200万平方米之间。

2004-2011年上海商品住宅供应情况



# 上海

2012年  
中国代表城市  
房地产市场预测

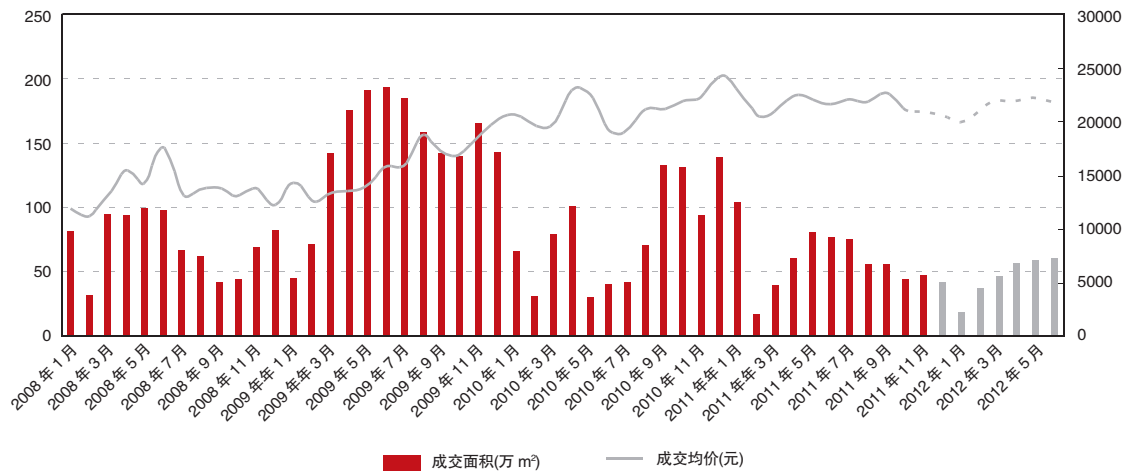
成交量方面,目前上海一手住宅存量超过 1000 万平方米,超过 7.35 万套住宅,达到历史最高水平。

而上海一手住宅去化能力仅约为前一年库存和当年新增量的 40%—60%,考虑到目前市场每况愈下的成交现状,按照 2011 年的去化能力极端,预计 2012 年年成交量约 860 万 m<sup>2</sup> (实际可能小于该数

字)。

从不同月份来看,3 月后,随着央行货币政策的可能放松,信贷额度将加大,购房的需求得到一定程度的释放,成交量将有可能略有增加。但由于“限购”的作用,此时购房需求依然以刚需为主,成交增幅有限。

2012 年市场走势预测



**2012  
Real Estate  
Market Forecast  
Report on Chinese  
Representative Cities**

