

本周沪商品住宅量价齐跌，供应锐减

一、一周简讯

1、恒大拟发行 100 亿元住房租赁债券,现有业务未涉及长租公寓

5月2日,恒大集团发布首单住房租赁ABS产品——“中联前海开源-恒大住房租赁一号第N期资产支持专项计划”,规模高达100亿元,目前正由上海证券交易所受理。

值得一提的是,恒大集团的业务中并没有专门涉及到住房租赁这一项。在国家提出多项鼓励及支持住房租赁市场发展的政策之后,无论民营企业还是央企开发商,纷纷布局长租公寓及自持住房等领域。

目前,在2017年销售额前5名的开发商中,仅有中国恒大(03333.HK)的业务中并未涉及长租公寓。万科集团(A股代码:000002.SZ;港股代码:02202.HK)是较早涉足该领域的开发商。万科集团2017年的年报中提到,在租赁住宅方面,万科集中式长租公寓品牌“泊寓”,累计获取房间数超10万间,开业超3万间。

恒大地产集团2017年公司债券年度报告数据显示,恒大目前发行了7笔公司债券,截至2017年末,银行类金融机构对恒大合并口径授信总额为4150亿元,其中尚未使用的授信额度约2270亿元。中国恒大披露前4个月的合约销售金额显示,公司4月份的合约销售金额为503.9亿元,前4个月累计销售额突破2000亿元,达2122.6亿元,累计合约销售面积2046.5万平方米。截至4日收盘,中国恒大报25.1港元/股,跌幅0.99%。

目前,行业排名前十的地产公司已有超过一半把长租公寓作为重点发展业务。

2、5月土拍预告 江桥宅地单价3w起拍

2018年5月，上海市土地交易市场将举行3幅经营性国有建设用地使用权挂牌截止及现场竞价活动。详情如下：

地块名称	用地性质	起拍价(万元)	出让时间
青浦区徐泾镇徐乐路西侧 A18-05 地块	商办	59273	5.8
闵行区梅陇社区 MHP0-0307 单元 07-03 地块	商业	42930	5.24
嘉定区江桥镇北社区 K2-01 地块	住宅	213256	5.31

本月最受关注的应该是嘉定江桥的住宅用地，该幅地块面积 3.88 万平米，东至黄家花园路，南至沪蓉高速，西至嘉闵高架路，北至曹安公路，容积率 1.8，起拍总价 213256 万元，起始楼板价 30500 元/平，竞拍方式将延续去年以来的热门地块招挂复合出让的传统，最终溢价率基本不会太高。出让条件：建筑限高 60 米，套数下限为 659 套，要求全部装修，包括 5%保障性用房。中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的 80%，15%住宅面积由开发商自持。

二、本周住宅市场分析

截止至2018年5月7日统计，本周（2018年4月30日-2018年5月6日）上海

市内有2个商品住宅项目入市，两盘加推皆为别墅。

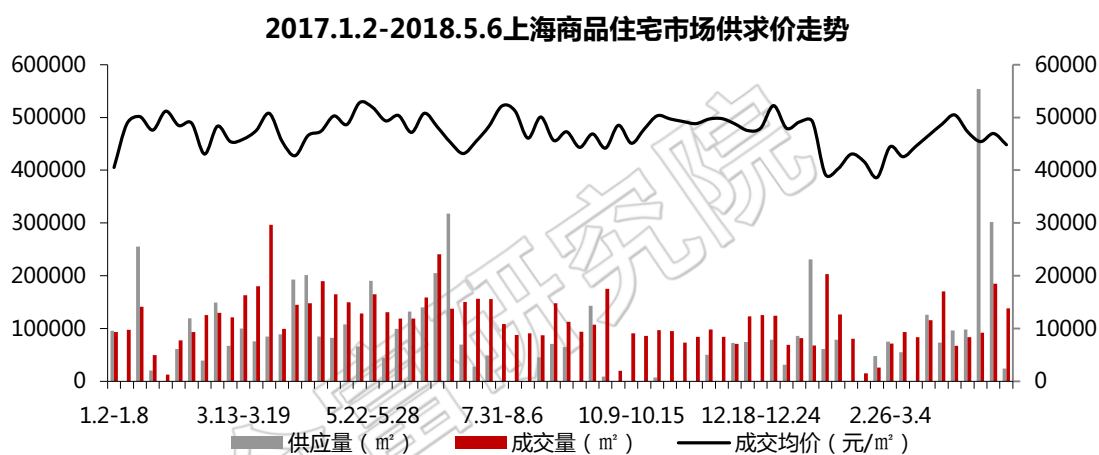
名称	区域	上市套数	均价(元/㎡)
禹洲雍贤府	奉贤	188	41000
丝庐雅苑	浦东原南汇区	4	-

本周（2018年4月30日—2018年5月6日）商品住宅市场分析数据

		供应面积 (㎡)	供应环比	成交面积 (㎡)	成交环比	成交均价 (元/㎡)	价格环比
商品住宅	普通住宅	0	▼100%	130247	▼23%	44698	▼3%
	别墅	23925	-	7930	▼48%	46538	▼15%
	合计	23925	▼92%	138177	▼25%	44803	▼5%
	高端住宅	0	-	1763	▼80%	126804	▼9%

注：高端住宅为均价10万/㎡以上

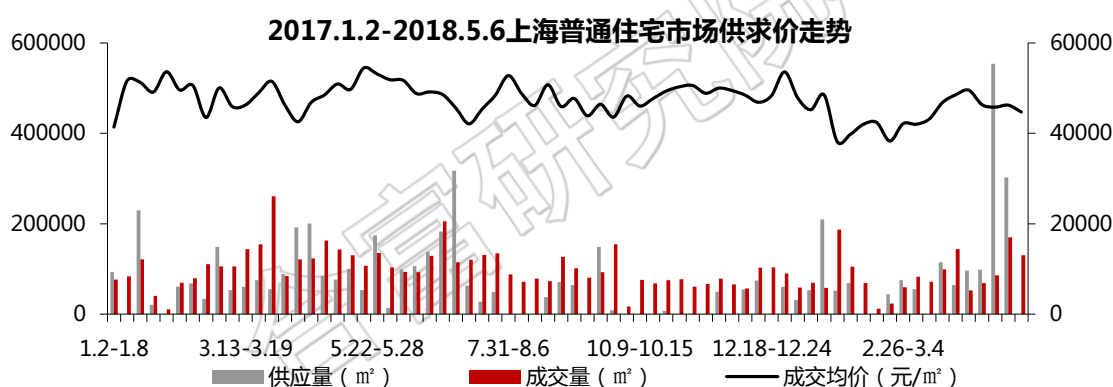
（一）总体成交走势



- 供应：本周商品住宅供应量为 2.39 万 m²，环比上周下跌 92%。
- 成交：本周商品住宅成交量为 13.82 万 m²，环比下跌 25%。
- 价格：本周成交均价 44803 元/m²，环比下跌 5%。

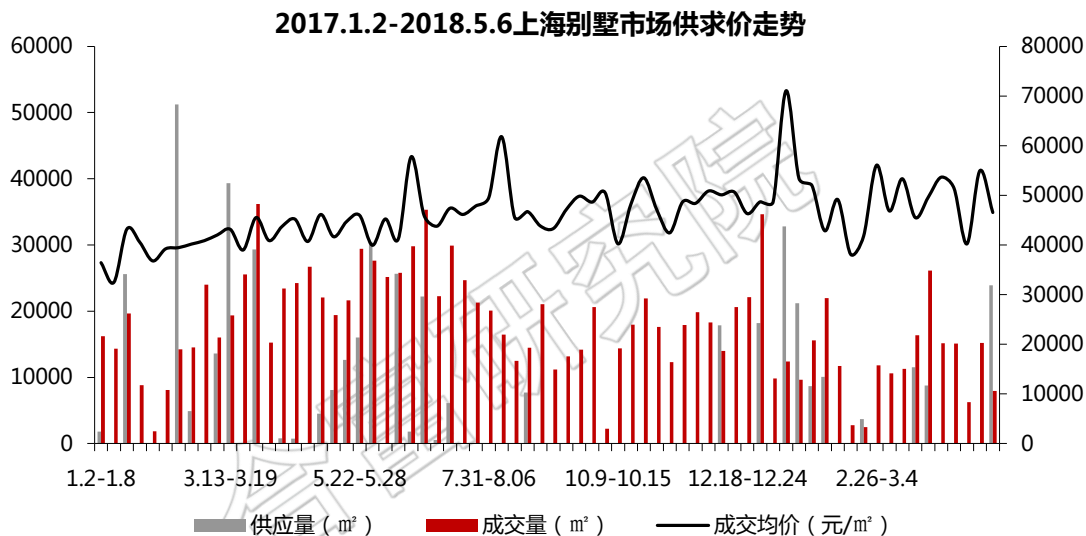
（二）不同物业类型成交走势

1、普通住宅成交走势



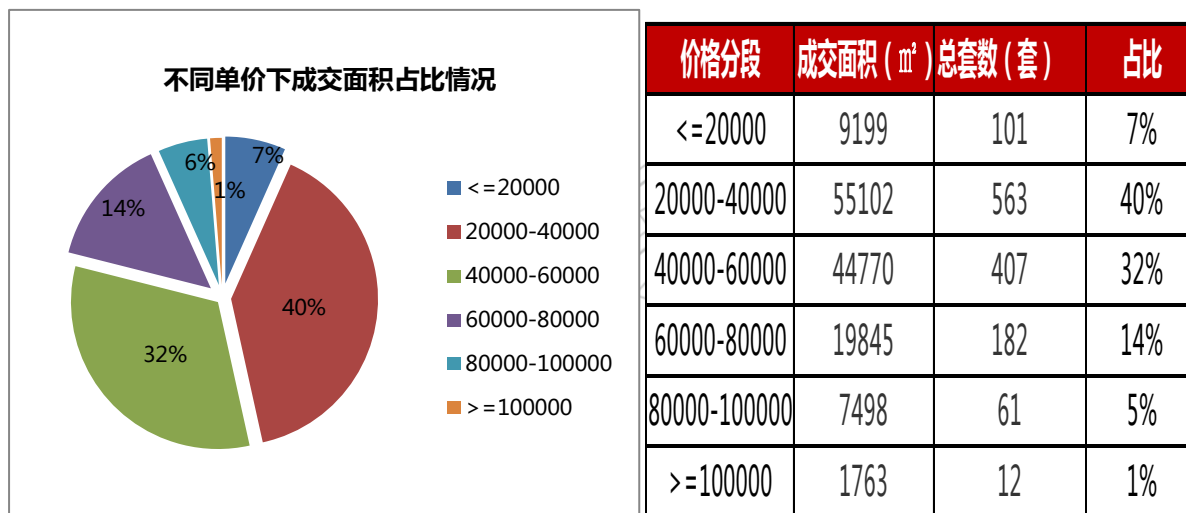
- 供应：本周普通住宅无供应。
- 成交：本周普通住宅成交量为 13.02 万 m²，环比上周下跌 23%。
- 价格：本周普通住宅成交均价为 44698 元/m²，环比上周下跌 3%。

2、别墅成交走势

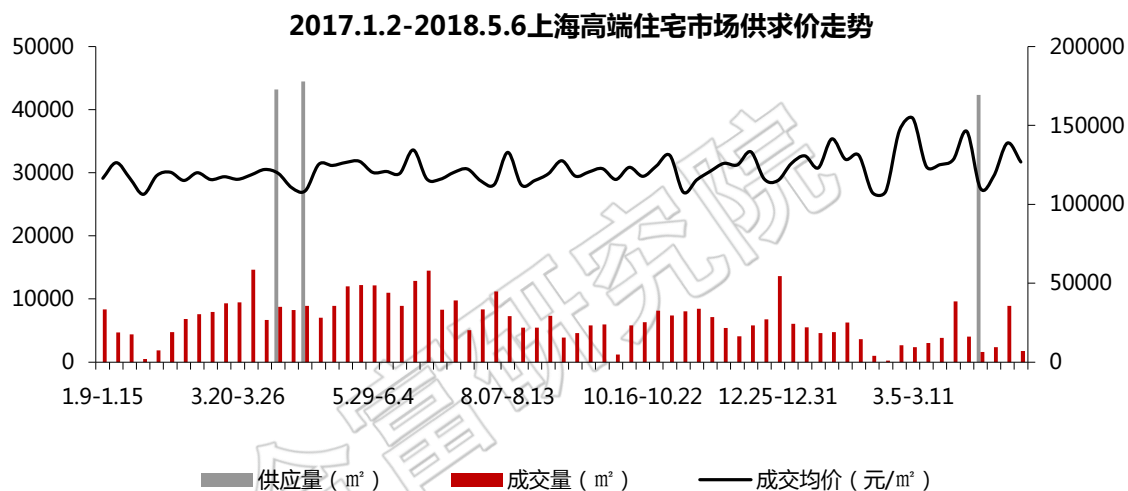


- **供应**：本周别墅供应量为 2.39 万 m²。
- **成交**：本周别墅成交量为 0.79 万 m²，环比上周下跌 48%。
- **价格**：本周别墅成交均价 46538 元/m²，环比上周下跌 15%。

(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 47%，40000-60000 元/m² 价格段的改善型房源成交量占比 32%，环比上周上涨 13 个百分点，100000 元/m²以上高端住宅成交占据总成交比重为 1%，环比上周下跌 4 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 0.18 万 m²，环比上周下跌 80%。
- **价格**：本周高端住宅市场整体成交均价为 126804 元/m²，环比上周下跌 9%。

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)
信达泰禾上海院子	杨浦	5	435	117641	5120.67
大华锦绣华城	浦东新区	1	301	165000	4972.94
浦东星河湾	浦东新区	1	244	105121	2568.95
绿城黄浦湾	黄浦	1	235	131192	3083.67
淮海名邸	长宁	1	169	136299	2306.32

注：附表为高端住宅成交面积（均价 100000 元/m²以上）top5

(五) 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)
上海派二期	嘉定	240	20104	30102	60517.44
象屿虹桥悦府	松江	124	11556	33334	38520.86
新里波洛克公馆	青浦	118	11920	29806	35527.34
万科海上传奇	浦东新区	104	10892	67073	73056.79
保利熙悦	宝山	60	6009	50519	30356.53
禹洲雍贤府	奉贤	46	4330	41510	17974.34
天和前滩时代	奉贤	45	3690	20631	7612.76
佳兆业君汇上品	青浦	30	2929	31500	9224.67
颐盛御中环	浦东原南 汇区	29	2890	60820	17577.20
新城西岸公园	浦东原南 汇区	27	2844	57638	16393.53

(六) 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)
上海派二期	嘉定	240	20104	30102	60517.44
新里波洛克公馆	青浦	118	11920	29806	35527.34
象屿虹桥悦府	松江	124	11556	33334	38520.86
万科海上传奇	浦东新区	104	10892	67073	73056.79
保利熙悦	宝山	60	6009	50519	30356.53
禹洲雍贤府	奉贤	46	4330	41510	17974.34
仁恒西郊花园	青浦	24	4197	55842	23438.42
天和前滩时代	奉贤	45	3690	20631	7612.76
金地自在城	松江	26	3130	43293	13550.39
佳兆业君汇上品	青浦	30	2929	31500	9224.67

(七) 成交均价 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)
大华锦绣华城	浦东新区	1	301	165000	4972.94
淮海名邸	长宁	1	169	136299	2306.32
绿城黄浦湾	黄浦	1	235	131192	3083.67
融创滨江壹号院	卢湾	1	159	118976	1890.29
信达泰禾上海院子	杨浦	5	435	117641	5120.67
上海香溢花城	普陀区	1	101	116618	1173.53
中骏天悦	普陀区	1	118	104772	1233.38
浦东星河湾	浦东新区	2	488	101392	4946.53
宝华城市之星	普陀区	12	1641	96653	15862.86
中骏天誉	普陀区	2	391	95449	3735.11

- 位于奉贤金汇板块的禹洲雍贤府，于5月1日加推188套叠加别墅，推出建面约86平-143平，均价约41000元/平-42000元/平；还有高层房源在售，建筑面积约87平-89平，均价约31000元/平-32000元/平。
- 位于南汇周康板块的新城西岸公园，于4月28日首开272套房源，房源为建面约90-135平3房至4房，均价58000元/平。

三、 本周开盘案例分析

禹洲雍贤府

■ 项目概况：

禹洲雍贤府是由上海泽翔房地产开发有限公司开发的，项目北至大叶公路、南至汇二路、西至金碧路、东至浦星公路；地块占地面积约 10.9 万方，建筑面积约 26.9 万方，总户数 1860 户，分别小区由 14 幢小高层、3 幢洋房和 26 幢叠加别墅组成。



■ 项目简介

基本信息			
板块	奉贤金汇板块	占地面积	109266 m ²
环线位置	外环外	建筑面积	268519 m ²
建筑类别	板楼	停车位	1962
物业地址	浦星公路与大叶公路交汇处	开发商	上海泽翔房地产开发有限公司
装修状况	毛坯、非毛坯	物业公司	禹洲物业服务服务有限公司上海分公司
绿化率	35%	物业费	3.5 元/m ² ·月
容积率	1.6	户数	1860

■ 交通情况：

公交：浦江线汇臻路站、BRT南行港路站（在建）、江平线、南申专线、金汇6路

户型分析：83平住宅：3室2厅1卫



房型方正、全明户型

南北通透户型，干湿分离卫生间

南向多功能阳台，三开间设计

户型分析：89平住宅：3室2厅2卫



房型方正、全明户型

南北通透户型，干湿分离卫生间

动静分区，全飘窗设计

■ 开盘情况：

于2018年4月23日加推424套房源，主力户型为建面约83-90 m²的三房，均价约32000元/m²，5月1日加推188套叠加别墅，叠加别墅建筑面积约86 m²-143 m²，均价约41000-42000元/m²。

■ 开盘户型配比：

户型	面积段 (m ²)	套数	配比
三房	83-90	424	69%
叠加	87-187	188	31%
合计		612	100%

■ 成交情况：

截止5月6日项目已去化150套，去化率24.5%，三房成交均价34639元/m²，叠加成交均价40931元/m²。

户型	供应套数	成交套数	成交面积(m ²)	成交均价 (元/ m ²)	成交金 (万元)	去化率
三房	424	118	10253	34639	35513.47	27.8%
叠加	188	32	3096	40931	12671.72	17%
合计	612	150	13348	36098	48185.19	24.5%

■ 楼盘小结：

项目地处奉贤金汇板块，以刚需及改善型客户为主，因距离市区较远，交通不便，开盘效果较差。

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**