



调控、地王、豪宅裹挟的上海市场，2017 年是何光景

2016 年 1 月 22 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、柏品慧

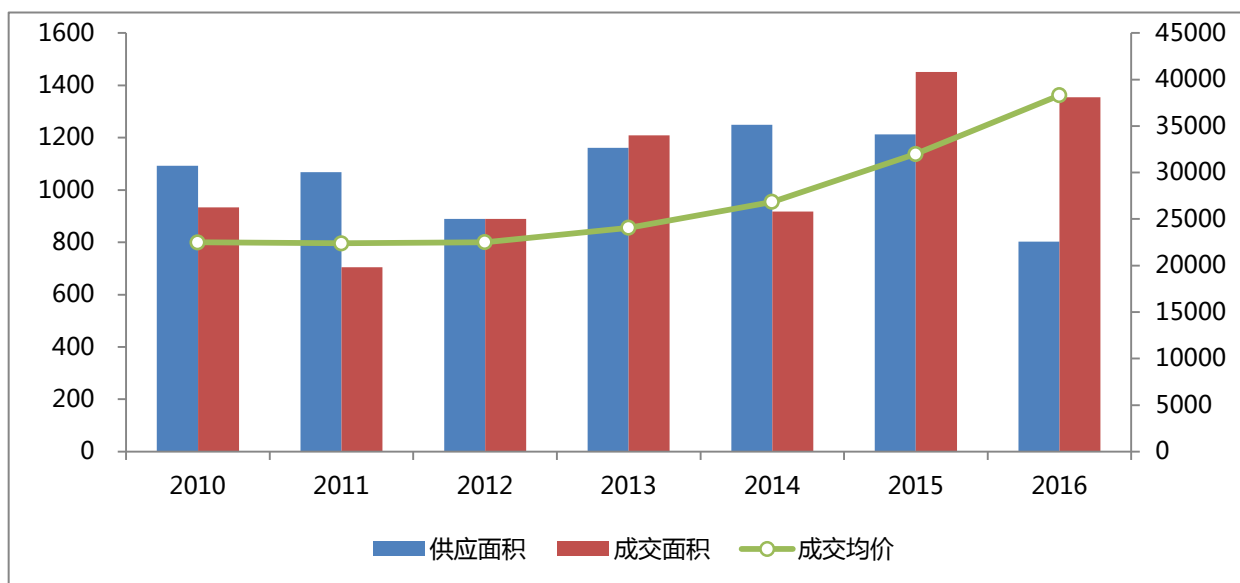
2016年，上海房地产市场可以用“调控”、“地王”和“豪宅”三个关键词概括：其一，限购、限贷、限钱、限价等调控新政连番上阵，并且参照最严标准执行；其二，上海也是地王出现频率最多的城市之一，年内合计成交23宗单价、总价地王，更是诞生新的全国单价地王；其三，豪宅市场持续火热，千万级豪宅成交套数突破1.1万套，成交量领跑全国。过去的已经过去，2017年上海楼市将会是何种光景呢？

楼市供不应求与地价预期相叠加，“逼迫”房价加速上涨

2016年，全国房地产市场全面转暖，各线城市成交量显著提升。统计局数据显示，2016年全国商品房销售面积超15亿平方米，刷新历史新高。不过，上海楼市成交量不增反跌，同比微降7%。市场基数较高固然是重要因素，2015年上海房地产市场率先回暖，成交面积升至1451万平方米，创近年来新高。更为重要的是，楼市政策层面发生根本性转向，3月底上海率先加码限购、限贷，11月底市住建委进一步升级调控新政，施行“认房又认贷”。鉴于上海非普通自住房近乎绝迹，有房或有贷款记录家庭商贷遂按照最严标准执行，首付比例升至70%。受此因素影响，年底市场期待的成交高峰期未至，四季度成交量骤降至212万平方米，创年内新低。

上海房价整体稳中有升，近两年更是呈加速上涨之势，年均涨幅接近20%，2016年下半年上海房价历史性首次突破4万/平方米，仅次于深圳位列全国第二名。造成上海房价过快上涨本质因素有两点：其一，新增房屋供应持续偏紧，供求比长期维持在较低水平，近两年更是直线走低，短期内房地产市场供不应求的现状难以缓解；其二，土地市场异常火热，多区域、板块频出地王，2016年上海共计成交23宗单价、总价地王，静安中兴社区地块更是刷新全国单价地王纪录，房价上涨预期愈发强烈。

图：2010-2016 年上海商品住宅量价表现 (单位：万平方米、元/平方米)

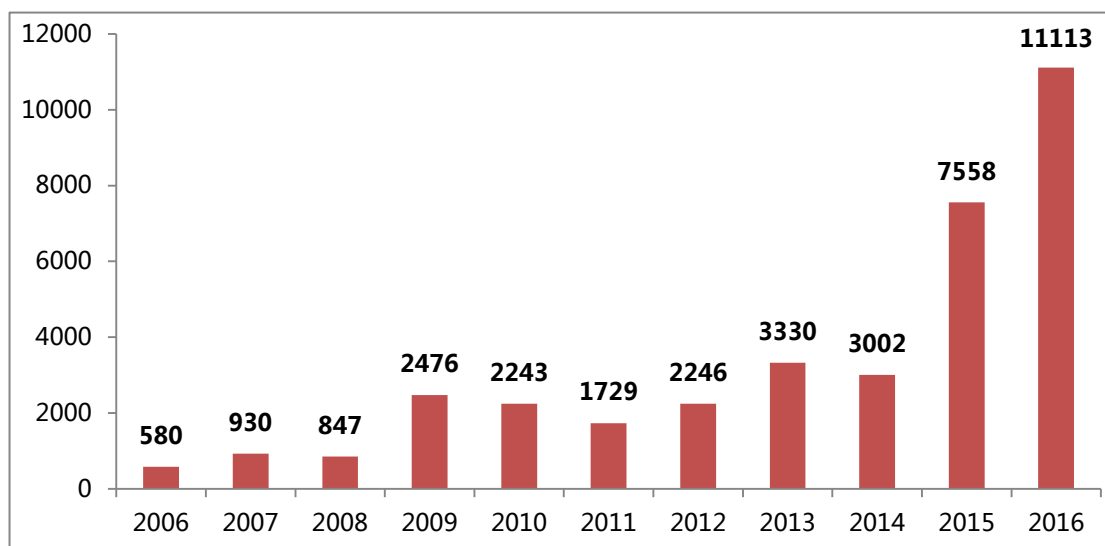


数据来源：CRIC2016

豪宅成交显著放量，并且豪宅门槛不断抬升

上海豪宅市场可以划分为三个阶段：2006-2008年豪宅市场处于起步阶段，年均成交套数不足1000套。2009年成交量首次突破2000套，之后数年维持在2000-3000套的区间范围。近两年，豪宅市场进入爆发增长期，总价1000万以上豪宅成交量显著提升。2015年，千万级豪宅成交量摆脱2000-3000套平台期，同比大增1.5倍；2016年豪宅成交更进一步，成交量突破1.1万套，同比增长47%，全面领跑全国豪宅市场。

图：2006-2016 年上海总价 1000 万以上成交套数



数据来源：CRIC2016

不过，上海豪宅市场并未“一荣俱荣”，各细分市场明显分化。1000-2000万入门级豪宅仍是当下豪宅市场成交主力，占比多达77%。与此同时，豪宅门槛稳步抬升，总价2000-3000万以及3000-5000万豪宅成交量增长最为迅速，同比增速都在70%以上。顶豪市场受其所对应的客群局限性，年均去化套数维持在100套左右，同比增幅着实有限。

表：2016 年上海豪宅各总价段成交情况

总价段	成交套数	同比
1000-2000 万	8553	41%
2000-3000 万	1606	70%
3000-5000 万	837	86%
5000 万以上	117	5%

数据来源：CRIC2016

滨江、内环、中环全面崛起泛豪宅化，青浦、嘉定等刚需项目居榜首

上海房地产市场大有“得豪宅得天下”之势，销售金额TOP10均为总价千万以上豪宅，单项目便可为企业贡献不菲的销售业绩，譬如地产·尚海郦景热销138亿元，问鼎销售金额销冠，助力上海地产入围2016年销售金额百强。

就区域分布来看，热销项目都存在着一定程度的稀缺性，集中表现在以下两点：其一，滨江板块呈现泛豪宅化，浦东、黄浦滨江豪宅门槛明显抬升，九龙仓滨江壹十八、融创滨江壹号院套均总价都在2000万以上，杨浦滨江为新晋豪宅板块，在售项目去化表现抢眼，翡丽甲第、阳光城滨江悦全部取得了靓丽的销售业绩；其二，内环、中环全面崛起，受交通出行、生活配套、医疗教育等多方面利好因素影响，虹口区四平路板块、普陀区长风板块、徐汇区上海南站板块以及浦东区花木板块一跃成为千万入门级豪宅聚集地。

表：2016 年上海销售金额 TOP10 项目（单位：亿元、万平方米、元/平方米）

项目名称	区域	板块	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价
地产·尚海郦景	浦东	源深洋泾	137.92	17.94	1149	76878
瑞安瑞虹新城	虹口	四平路	72.71	8.62	673	84335
绿地海珀黄浦	黄浦	陆家浜路	58.08	5.96	446	97505
九龙仓滨江壹十八	浦东	南浦	54.59	5.92	192	92166
融创滨江壹号院	黄浦	滨江	51.64	4.87	202	106142
国浩长风汇都	普陀	长风	48.26	7.83	425	61643
徐汇公园道壹号	徐汇	上海南站	48.07	6.46	442	74407
万科翡翠雅宾利	闸北	不夜城	46.59	6.10	281	76326
锦绣前城	浦东	花木	46.24	6.51	508	70975
仁恒公园世纪	浦东	世纪公园	46.14	4.91	265	93953

数据来源：CRIC2016

销售面积TOP10犹以“走量”著称，刚需项目占据较大比重，首创旭辉城、信达蓝庭套均总价不足200

万。相较于深圳，上海刚需客群并未出现普遍买不起房的现象，但是受高房价所产生的挤压效应，刚需客群购买力并未同步上升，部分客群被迫选择郊外环置业，甚至青浦区朱家角板块、宝山区罗店板块和奉贤区南桥板块这类尚未接驳地铁的板块。

表：2016 年上海销售面积 TOP10 项目（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

项目名称	区域	板块	成交面积	成交金额	成交套数	成交均价
地产·尚海郦景	浦东	源深洋泾	17.94	137.92	1149	76878
首创旭辉城	嘉定	西北区	12.98	29.24	1546	22520
和黄珑湾	青浦	赵巷	11.40	30.07	388	26384
中信泰富朱家角新城	青浦	朱家角	10.06	22.08	674	21942
上实海上湾华庭	青浦	朱家角	10.02	18.64	641	18612
信达蓝庭	宝山	罗店	9.82	20.80	1170	21192
绿地佘山名苑	松江	佘山	9.58	26.32	914	27456
长实湖畔天下	嘉定	南翔	9.58	32.76	513	34192
汤臣臻园	奉贤	南桥	9.47	25.51	826	26936
远洋万和四季	浦东	惠南	9.37	21.65	1008	23093

数据来源：CRIC2016

展望2017年，基于连续数年土地成交建筑面积直线回落的事实，上海楼市新增供应量仍将维持在较低水平，加之在严苛的限购、限贷政策条件下，部分购房群体将被暂时挤出房地产市场，结合供、求两方面因素，2017年上海房地产市场成交缩量已成定局。但就价格而言，尽管2016年以来房价过快上涨，或多或少透支未来市场预期，但在供应持续偏紧、地价已然高企的大背景下，企业并没有降价动力和空间，房价自然而然地仍将维持稳中有升的格局。随着新晋地王项目陆续入市，热点区域乃至板块房价犹存显著的上涨动力，在改善置换需求成主流以及持续“资产荒”背景下，高端住宅市场供需两旺的格局仍将维持。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居(中国)·克而瑞研究中心提供”。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,则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考,不构成投资建议。投资者据此操作,风险自担。

>>>关于克而瑞

克而瑞,易居(中国)企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商,以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库,构筑中国房地产上下游企业(包括开发商、供应商、服务商、投资商)和从业者信息的桥梁,形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台,为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>>关于研究中心

研究中心,易居(中国)旗下品牌克而瑞的专业研发部门,组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止,已经连续7年发布中国房地产企业销售排行榜,引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域;还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份,规模已万字计,为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。