

上海

2010 年流动性过剩的背景下，大量非专业资金进入了房地产业进行淘金和避险，土地价格开始飙升，高端住宅市场活跃，价格快速上涨；供应量不足，成交量却被透支；年底优惠政策取消的传言引发了市场的恐慌，一些理性的购房者不仓促入市。2010 年房地产消费持续性将大受影响，刚性需求挤出效应明显，投资投机性住房比例可能进一步提高。鉴于政策维稳需求，房地产市场火热局面可望延续。

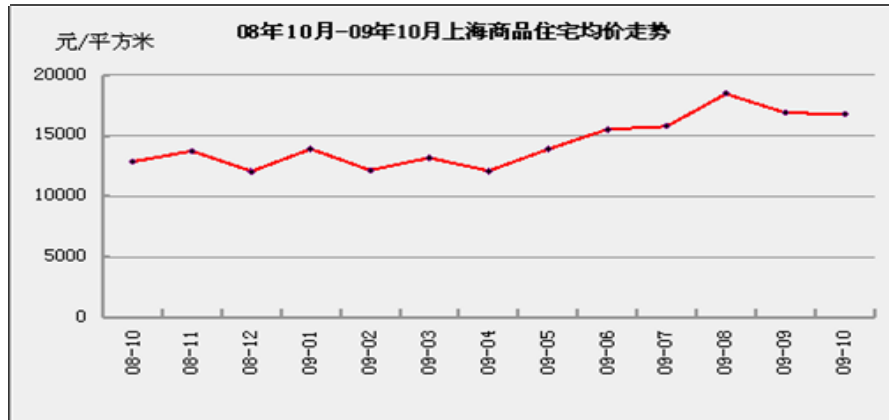
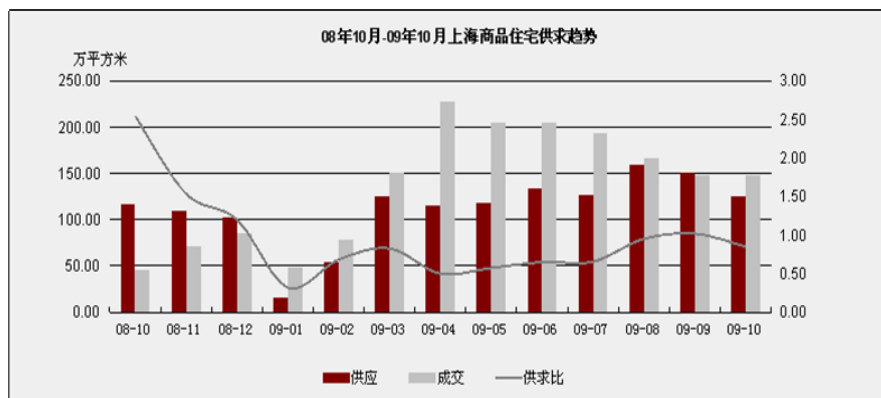
政策环境整体仍相对宽松，但房地产行业有调整风险

上海进入城市建设新阶段，房地产享受城建利好

土地供应将有可能减少，郊区比例仍较大

商品房供应继续减少 住宅供应量 2500 万平方米

高房价对需求形成积压 预住宅销售面积 2200 万平方米

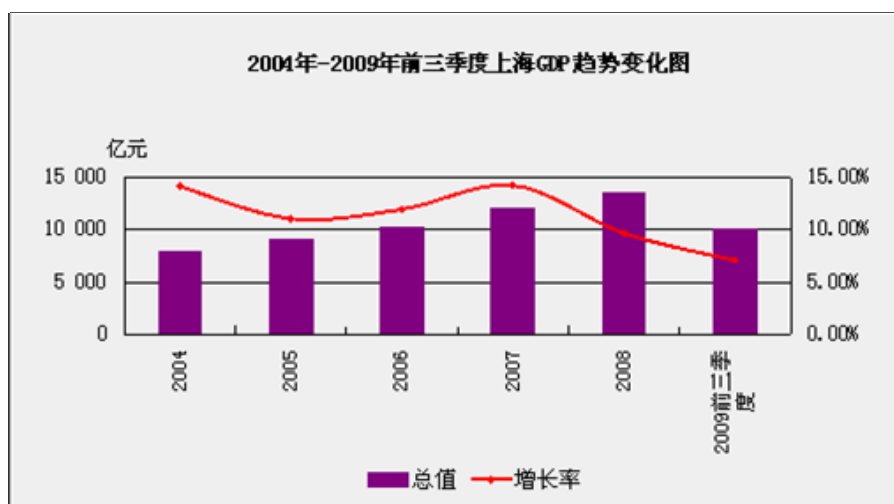


2009 年上海整体经济情况

2009 年前三季度上海实现 GDP 总值 10214.82 亿元，同比增长 7.1%，略低于全国增长水平，在全国各省直辖市中比较靠后。但整体经济已逐渐走出阴霾，预计第四季度仍将继续回暖，基本可以完成年初订下全年 8% 的增长目标。

经济逐步恢复，基本完成全年目标

2009 年的上海依旧在金融危机的影响中挣扎，同时也经历着城市产业结构转型的阵痛。从前三季度看，上海实现 GDP 总值 10214.82 亿元，同比增长 7.1%，略低于全国 7.7% 的增长水平，在全国各省直辖市中比较靠后。但增长水平较前两季度略好，整体经济已逐渐走出阴霾，预计第四季度仍将继续回暖，基本可以完成年初订下全年 8% 的增长目标。虽然 GDP 总量完成了目标，但是结构上依然存在不少问题。



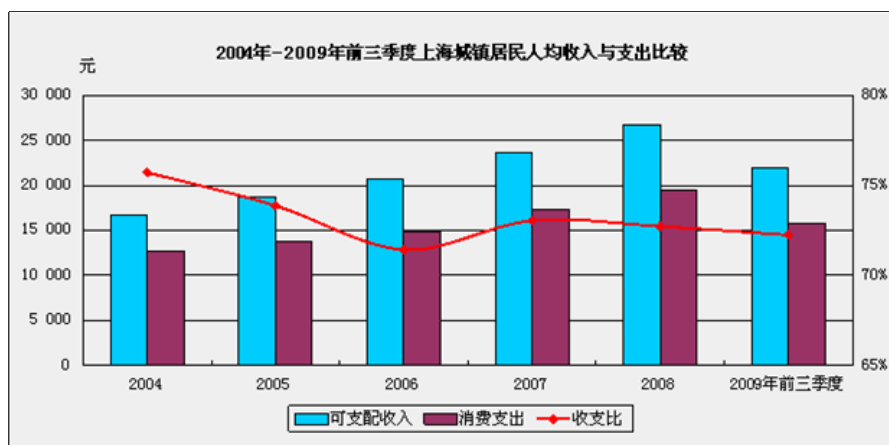
2009年1月份CPI（居民消费价格指数）指数为102，自2月份起连续9个月低于100，至11月回复到100以上，为100.7。

2009年1-10月PPI（生产者物价指数）全部低于100，但自7月份触底开始反弹，至10月份回复至93.6。PPI指数反映工业产品价格情况，PPI指数连续低迷反映工业生产需求不旺。2008年底扩大内需是国家宏观调控的主要政策之一，政策有效刺激了汽车，家电等消费市场。但是从CPI、PPI指数来看，整体需求并没有得到很好的恢复，并且作为扩大内需政策的后遗症通货膨胀并没有出现。2009年释放的大量流动性，对消费的促进有限，更多的进入了楼市、股市等资本投机市场，普通公众并没有享受到直接红利。

数据显示CPI、PPI环比均有增长，虽然现在通货膨胀不明显，但是中央经济工作会议已经提出了管理通胀的工作任务，表示中央对明年通货膨胀有一定预期。如果2010年的通货膨胀预期明确，届时如果准入条件宽松，可能将会有部分资金进入金融或房地产市场寻求保值。

居民收支保持稳定，货币供应增加支撑经济复苏

2009年前三季度上海市城镇居民人均可支配收入为21871元，同比增长8%；城镇居民消费支出15799元，同比增长7.8%；收支比为72%，基本保持在平均水平。居民消费支出中，前三季度食品类支出较一季度减少4个百分点，消费结构逐步发生改变。



2009年是近年来货币政策最宽松的一年，货币供应量（M2）大幅增加。至10月，全国的货币供应量达到586643.28亿元，比2008年底增加了23.5%，远远高出近年来平均增长速率。

适度宽松的货币政策是2008年底开始国家宏观调控的主要政策之一，宽松货币环境对2009

年房地产的繁荣来讲具有关键性意义。融资顺畅可以促进房地产开发企业的投资开发，从而带动土地市场以及开发建设市场的繁荣。信贷环境的宽松同样可以促进需求进入市场，尤其是投资性需求。

城市建设进入新阶段 多极发展与多元发展

“两个中心”，城市新发展方向

2009年4月，《国务院关于推进上海加快发展现代服务业和先进制造业建设国际金融中心和国际航运中心的意见》正式发布。明确了上海加快发展现代服务业和先进制造业建设国际金融中心和国际航运中心的重要意义和建设目标。

“两个中心”建设的确立使上海未来城市地位及产业发展方向更加明确，上海将迎来新一轮的发展契机。

东部发展极——大浦东

2009年5月，国务院批复上海《关于撤销南汇区建制将原南汇区行政区域划入浦东新区的请示》，同意撤销上海市南汇区，将其行政区划并入浦东新区。调整后，大浦东将形成两个“核心”，即以金融为特色的陆家嘴和以航运为特色的临港新城。这将更有利于浦东的产业功能调整。

大浦东的成功合并最大限度的为浦东城市综合改革试验田的发展留下余地，也带动了原南汇区的经济及产业提升。其中，房地产价格已从5月以来的7000多元/平方米上涨到10月份的11000多元/平方米，涨幅达到57%左右，高于全市平均水平。

西部发展极——大虹桥

2009年10月，上海市政府公布上海虹桥商务区管委会组织架构以及虹桥商务区的具体规划、建设理念。虹桥商务区将以虹桥交通枢纽为中心，总用地面积约26.3平方公里，其中核心商务区占地1.4平方公里，预计2011年启动建设，2015年实现年生产总值超过100亿元。大虹桥板块的建设将大大提升上海西部片区的商务环境，同时加快与长三角其他城市的联动，凭借其聚集的人流、物流、信息流等元素通过整合、调配、发散，快速完成上海产业结构的调整，提高经济震动频率，成为上海经济发展新的增长极。

北部发展通道——长江隧道桥

连接上海浦东和崇明的上海长江隧桥11月7日正式通车，该隧桥为目前全球最长的跨海隧桥，其建成通车结束了崇明岛这个中国第三大岛1300多年靠船出岛的历史。

凭借生态环境的独特优势，崇明岛将成为继大浦东板块、大虹桥板块之后，上海又一个房地产区域投资热点，尤其是继佘山之后的上海又一个生态豪宅聚集区。

轨道交通，人口疏导与引入

截止2009年底，上海将有4条轨道交通新线通车试运营，并且有5条新线将实现车辆上线调试，2010年将投入运营。其中，8号线浦东延伸段（成山路—航天博物馆站）已于2009年7月正式投入试运营；7号线、9号线二期和11号线北段一期于12月份通车试运营。而正在建设的轨道交通10号线，2号线东、西延伸段，7号线北延伸段，13号线世博段也在09年内实现车辆上线运行调试。

轨道交通拉近了市区与市郊的距离，淡化了区域属性，带动了相关区域板块的房地产市场发展，也是购房需求外溢的主要原因。

迪斯尼项目

2009年11月4日，上海迪斯尼项目申请报告获国家发改委核准。预期一期占地约1.5平方公里。全部建成后，上海迪斯尼项目总占地面积可能达到6-8平方公里，数倍于香港目前的迪斯尼主题公园。拟总投资244.8亿元。

迪斯尼这一巨大娱乐项目的导入，使周边产业格局产生聚集效应，从而带动人口、消费增长，使区域房地产需求增加。巨大流量的游客，必使周边旅游的配套产业升级，比如酒店业、餐

饮业等，从而刺激商业地产的发展。随着周边市政配套的完善，以及居住环境的改善，会促进区域住宅市场的发展，另外由于此区域就业人群的显著增加，也会导致住宅需求的增加。

2009 年房地产政策环境回顾

2008 年底为了拯救低迷的房地产市场，政府推出了大量的优惠政策，2009 年这些宽松政策得到了很好的延续和实施，即使下半年市场价格上涨过快，政府也没有推出大力度的调控政策，而是以加强监管为主。

从 2008 年 9 月 16 日起到 12 月 23 日，央行 5 次降息。财政部从 2008 年 11 月起，实行一系列房地产政策，包括下调契税，免征印花税、土地增值税；最低首付款比例调整为 20%，利率可打 7 折；加快廉租房建设；规范低收入家庭资格认定。

上海在财政部救市政策的基础上，发布《关于促进本市房地产市场健康发展的若干意见》，共 14 条新政策刺激楼市，其中涉及契税下调，贷款利率的下限扩大，最低首付款比例下调，住房交易税费调整等。2009 年上述救市政策继续运行，对房地产市场的持续升温起到了促进作用。

2009 年下半年受房价过快上涨影响，政策逐渐发生转向。在中央政治局会议之前，国家各部委出台各类监管性政策，以期加强引导，使房价上涨幅度引入正常轨道。政治局会议后，调控政策力度明显加大，打击投资、投机购房成为国家此轮抑制房价的主要手段。

2009 年 6 月，《上海市经济适用住房管理试行办法》正式对外公布。《试行办法》出了规定购房准入标准还规定上海市经济适用住房将实行“租售并举”的措施，以保障困难群体的居住问题。

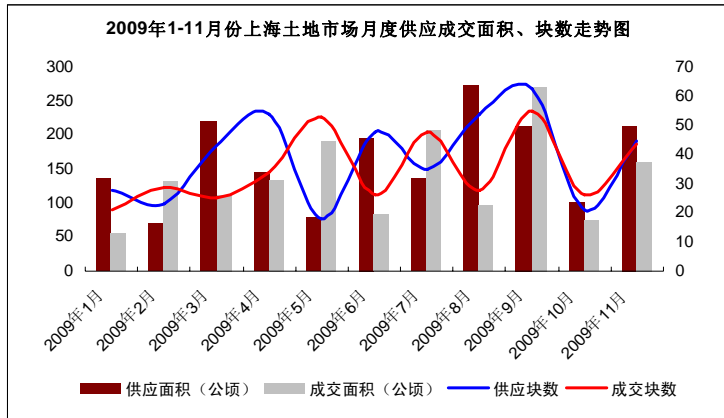
2009 年 7 月，上海市房管局已出台《上海市商品房销售方案备案管理暂行规定》，打击捂房惜售，明确商品房预售和现售，其销售方案须经备案。并且重申商品住房申请预售面积不得少于 3 万平方米。

2009 年土地市场回顾

2009 年上海土地供应同比略有增加，由于房地产吸纳大量流动性，地王频出，并且对房价攀升起到推波助澜作用，土地市场供求结构性矛盾比较突出。

供应略增，土地出让总金额全国第一

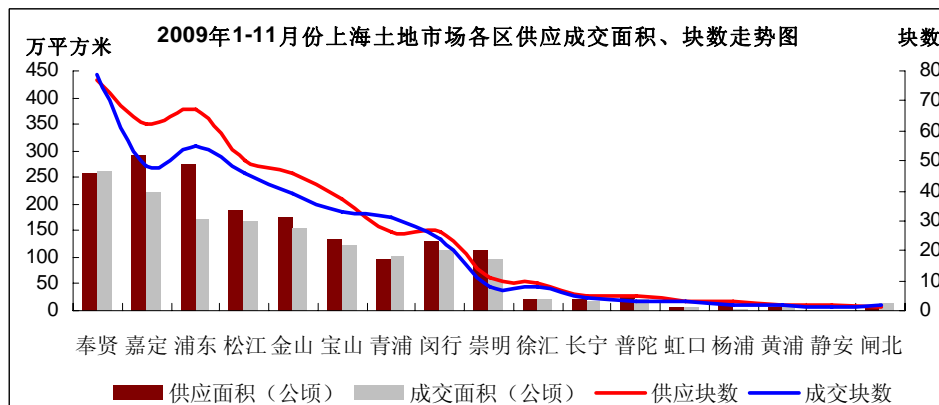
根据公开公告信息，2009 年前 11 月上海出让土地总面积的达到 1750 万平方米，比上一年略有增加。截至 11 月 23 日，上海土地出让金高达 821 亿元，位居全国各大城市之首。上海的土地出让金额和 2008 年的 382 亿元相比增加了 115%。比最高时期 2007 年的 803 亿元增加了 2%。土地出让金的增加有两个方面的因素，一是因为土地供应量增加，二是因为土地成交价格提高。



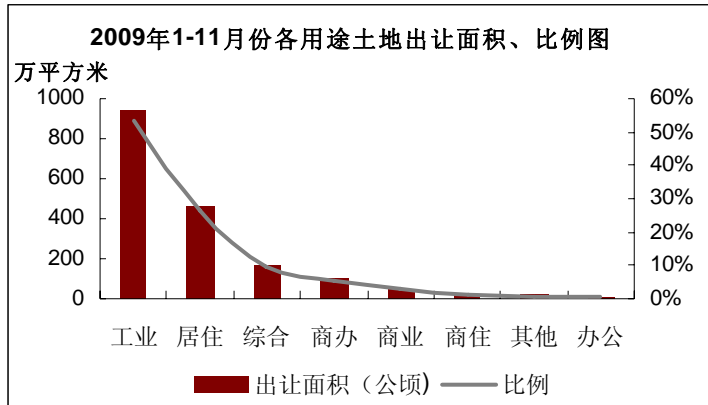
根据公开信息，2009年1-11月份，上海市土地供求市场基本呈波浪式发展。共推出432块地块，约1750万平方米，较去年同期略有增加；累计成交土地389块，共约1526万平方米，存在流拍现象。分月份看，1-11月集中供应量出现在3月、8月和9月份，8月份供应量最大达到274万平方米；而成交量最高则出现在9月份，共成交了270万平方米。

土地出让区域不平衡 居住类用地供应增加

从各个区县的供应量看，奉贤、嘉定及松江三区成为今年以来供应最大的区域，分别达到257万平方米、247万平方米和187万平方米，三区供应量占总供应量的45%左右。中心城区8大区供应量极少，总和仅约82万平方米，占比约5%左右。可见，上海的土地供应仍以远郊为主。随着今年南汇与浦东的合并，预计下一年大浦东的土地供应量将有大的提升。



从土地供应结构看，居住用地的增加是今年最明显的亮点。1-11月份，纯居住类用地共推出64块地块，总量约461万平方米，这也是近年来最集中的一次。上涨过快的房价和社会舆论压力是其主要因素。但是，这并没有完全改变上海居住用地的稀缺性，相反由于市中心居住用地供应不足，导致了上海地王频现。



地王现象频出，土地平均溢价率高

地王层出是 2009 年土地市场的显著特征之一。截至 11 月 23 日，上海的住宅用地溢价水平位于前列，平均溢价达到 114%。土地价格抬高同样是房地产市场的旺盛带动，同时又促进了本地房价的上涨，形成循环效应。上海住宅地拍卖多次出现新拍地价超过周边房价的情况。部分重点地块的交易情况：

成交日期	地块	竞得单位	总价 (亿元)	楼板价 (元/平方米)	溢价率
7 月 23 日	赵巷镇特色居住区 10 号地块	深圳金地集团	30.48	14500	222%
9 月 10 日	长风 6B、7C 地块	中海地产	70.06	22409.3	129%
9 月 30 日	徐汇龙华路 1960 号地块	绿地集团	72.45	27231	111%
12 月 10 日	浦东新区唐镇新市镇 C-1-1a、C-1-5a 地块	杭州绿城集团	16.61	19039	388%

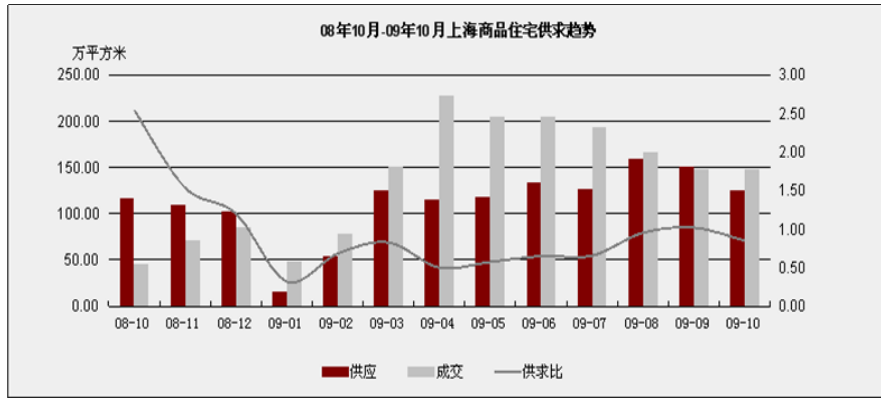
2009 年商品住宅市场回顾

2009 年在高需求与豪宅供应的多重影响下，上海市商品住宅价格创下新高，自 6 月开始，整体均价已超过 15000 元/平方米，8 月份更达到 18463 元/平方米，12 月初已经超过 22000 元/平方米。高端住宅市场成交活跃，目前上海房地产市场单价超过 10 万元/平方米的楼盘已超过 10 个。上海房价全面进入万元时代。

市场快速回升，供求矛盾突出

经历了 08 年一整年的低迷后，上海商品住宅市场终于在 09 年迎来了新的春天。自年初开始，市场成交量持续走高，于 4 月份达到高峰，当月成交量达到 228 万平方米。而今年以来，单月成交量超过 200 万平方米的月份就有 3 个，整体表现已超过了 2007 年的火爆行情。

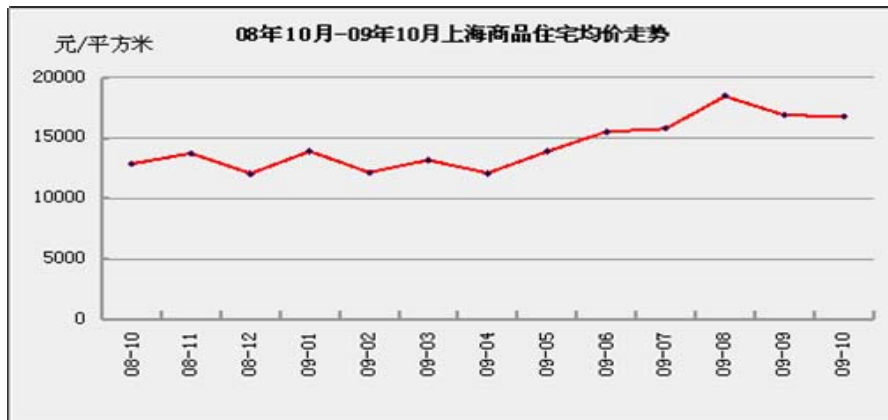
另一方面，我们看到，目前上海商品住宅市场供求矛盾越来越突出。09 年 1-10 月份，除 9 月份供求比略超过 1 以外，其余月份全部呈现供小于求的市场局面。



房价稳步上涨，豪宅领涨

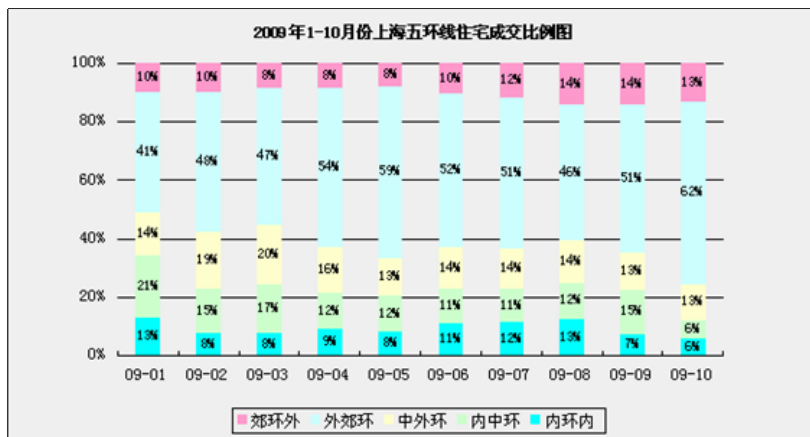
尽管2008年的金融危机对上海房地产市场影响很大，并出现个别月份价格震动，但从整体趋势看，仍呈现稳步上涨的态势。而进入2009年，在高需求与豪宅供应的多重影响下，上海市商品住宅价格也进入了一个新的领域。自6月开始，整体均价已超过15000元/平方米，8月份更达到18463元/平方米，12月初已经超过22000元/平方米。

上海已进入豪宅时代，目前市场上单价超过10万元/平方米的楼盘已超过10个，除了人们熟知的汤臣一品外，还包括翠湖天地嘉苑、济南路8号、海珀日晖、嘉里华庭、新华路1号、白金湾府邸等等。其中，新华路1号、白金府邸等项目是今年刚入市的新楼盘。

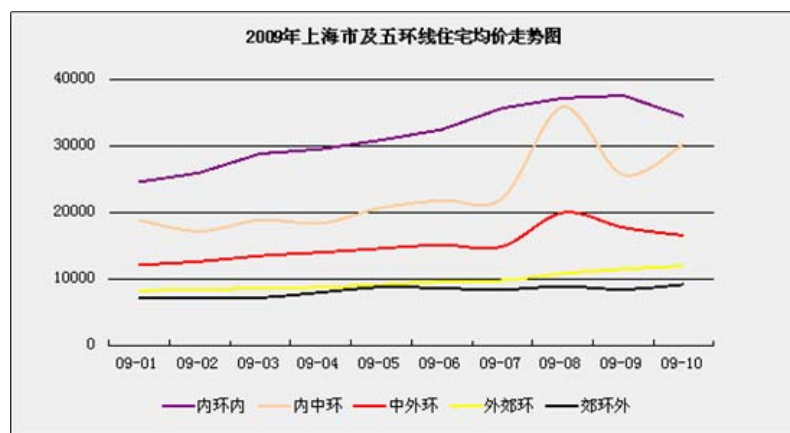


购房需求挤压溢出，房价全面进入万元时代

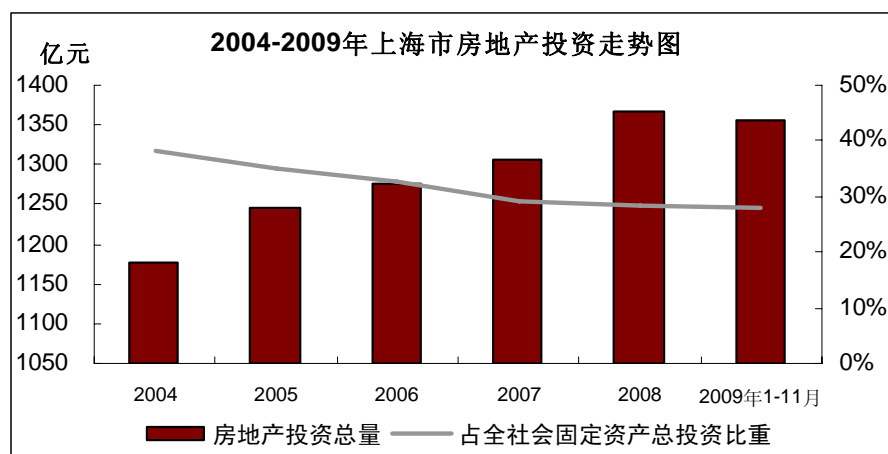
今年爆破似的成交量与价格上涨致使刚性需求逐渐向上海外围市场转移。2009年10月份，上海外环外、郊环内的成交比例占总成交比例的62%。那些曾经被上海人称之为“乡下地方”的区域成为了今年购房大军的主要选择。



我们在探究购房需求转移的过程中发现，购房者的主观购房需求并没有改变，仍希望能在市中心购房、生活。造成需求外溢更重要的因素是由于房价的挤压效应。自今年8月份开始，上海城市地区房价已全面突破10000元/平方米。郊环内已几乎找不到低于10000元/平方米的楼盘。以上海四环区分的“54321”格局正在逐步形成。



房地产投资增长平缓，下半年回升



2009年1-11月上海市房地产投资总量为1356.93亿元，比上一年同期增加7.5%。房地产投资占社会投资总量比例为27.9%，比重比2008年下降了0.4%。2004年至2008年房地产投资比重下降趋势明显，但是2009年的比重下降趋势明显减缓，房地产市场的热度驱使资本重新选择。

2009年上海市房地产投资增长远远不及销售增长的势头。4-6月份是商品房销售面积最多的四个月，却是投资资金增长最低的月份，当时开发商对局势判断比较保守。至后期，房地产开发商的市场预期倾向利好。虽然预期一致导致行动一致，加重了风险的可能，但是相比今年的销售收入开放商的投资行为仍是比较保守的，开放商保留了充分流动性面对2010年的局势。

2010年上海房地产市场预测

2010年还未摆脱经济危机的阴影，政府不会打压房地产，大量高价地王的出现使得房产价格不会自动理性下调；由于消费热情难以持续，2010年成交量将比2009年有所下降，价格也不会持续09年的疯狂上涨趋势。

十一五规划最后一年，充满危机与挑战

国际经济局势方面，美国的经济复苏动力仍然有限，国内需求与危机前仍有相当差距。同时，2008年开始美国、西欧、日本等国为救市释放出大量流动性，2010年面临一个收缩的可能。如果美国2010年开始收紧流动性，国际金融局势可能会面临不小的冲击，中国的股市楼市必然也会受到影响。

国内经济形势方面，2009年面对相当的困难保持住了GDP8%的增长率。鉴于目前形势，2010年经济增长的压力比2009年略小，但也不可太乐观。2010年国家4万亿救市资金中仍有一半可投入到各项建设中，投资增长依然保持了强劲的力量。2009年的消费增长受政策影响大，结构很不平衡，2010年消费市场面临结构性调整。出口增长恢复受到美国等国家的经济复苏状况的影响，从数据上看，进度仍处于缓慢。中国之前一直是依赖出口拉动经济，出口如果无法完全复苏，依靠目前国内内需，无法承担拉动经济增长的重担。

政策环境整体仍相对宽松，房地产行业有调整风险

2010年宏观经济仍然面临着保增长和调结构两项重大问题。从保增长的角度讲，需要房地产市场继续拉动内需，贡献GDP增长。并且已经执行的宽松货币政策释放出的大量流动性很大程度集中在房地产市场以及股市，如果强力打压市场，流动性从这两大市场溢出，可能会影响到资本市场。

但是，沉重的住房压力与就业形势使得2009年民怨加重。政府从考虑民生角度来讲，需要控制通胀以及房价强劲的上涨势头。预计部分政策反而会抑制投资需求，在税收和信贷方面，将会把合理需求与不合理需求分得更加清晰，继续扶持前者，压制后者。

2009年11月底，中央政治局会议召开，12月初，中央经济工作会议召开。两个会议均表示2010年将继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策。经济工作会议中虽然不再提房地产支柱产业地位，但表示鼓励自住需求。这在很大程度上表达了中央对于明年的政策基调，因此预计2010年宏观经济政策不会发生大的变化，房地产政策主要抑制房价的过快增长。

上海进入城市建设新阶段，房地产享受城建福利

2009年上海完成了大浦东、大虹桥的构建，长江隧道桥的通车等几大重点项目。2010年是世博年，预期明年不会上马新的大项目，而是继续完成09年及之前的规划建设工程。此外，由于受世博会影响，上海市政府规定，至2010年4月底，全市部分在建工程将停工。

大虹桥跟进大浦东，上海楼市现有格局即将打破

东有“大浦东”，西有“大虹桥”，这两个“杠铃”被延安路这条杠杆相连，是上海今后发展的两个主要基点，分别承担着上海国际金融和航运中心建设，以及国际贸易中心建设的责任。南汇并入大浦东，2010年世博会、以及迪士尼乐园落户浦东川沙进一步使得浦东的房地产市场在09和10年发展迅猛。虹桥枢纽站2010年投入使用，带动了大虹桥区域房地产的发展，整个大虹桥都将成为浦西楼市新的动力源。

2009年只是大浦东大虹桥的初步规划形成，房地产市场已经快速接受并消化了这些利好消息。2010年大浦东的具体建设项目以及虹桥枢纽的建设项目将陆续完工，市场将重新消化这些利好。

长江隧桥开通，崇明楼市迎来新起点

崇明的契机，来自于刚开通的上海长江隧桥和即将开通的崇启大桥项目。前者将崇明和上海本土连接，后者则将江苏与崇明合为一体。前者09年10月通车，后者也将于2011年投用，并与南京高速公路相连。

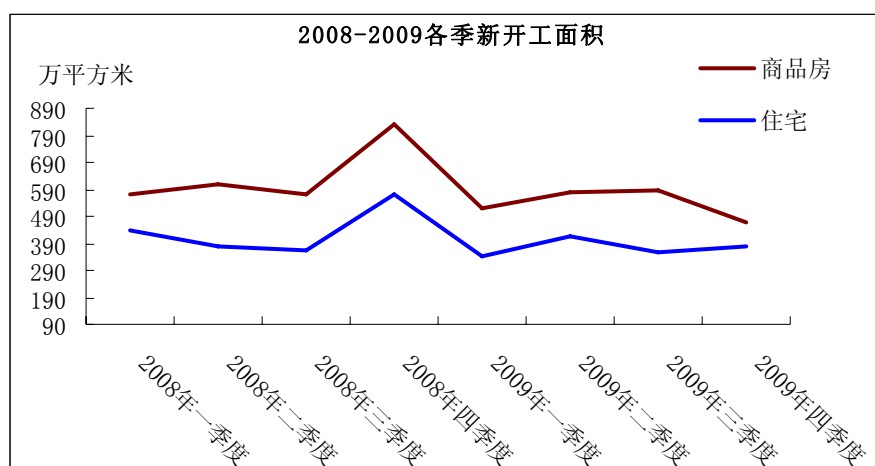
受隧桥通车利好因素作用，崇明的区域房价已出现几波全面上涨的行情。目前上海多家房地产企业正积极在崇明买地或开发项目，崇明岛这一上海“最后热土”的开发并非将营造一个简单的“房地产岛”，而是与崇明产业构筑、生态岛建设融为一体，或将是中国的“济州岛”，普通住宅总量受到严格控制，高端物业和旅游地产项目将与生态产业协调开发。

土地供应将有可能减少，郊区比例仍较大

上海市 2020 年的建设用地指标为 2981 平方公里，而 2008 年的建设用地面积已经达到 2860 平方公里，可扩张用地十分紧缺。实际上，上海市近年的土地供应计划逐年减少，2008 年经营性土地供应计划已经缩至 1500 公顷，2009 年更低，预计 2010 年经营性土地供应计划为 1400 公顷。中心市区可供开发的土地无比紧缺，郊区仍将是土地市场的主要供应。

穷则思变，面临有限紧缺的土地供应，目前主要有两个方向的缓解可能。一方面，加快农村土地流转以及城市棚户区的改造，提高土地利用效率，释放土地供应量。土地流转进入房地产市场是一个比较争议的话题，这方面仍有政策阻碍，但是打擦边球行为广泛存在。另一方面，利用快捷的城市交通，将部分住房需求引导出行政区划外，蚕食周边区域，发展居住卫星城。目前绿地集团在昆山花桥的项目以及太仓新城的项目已经是此意图的明确体现。

商品房供应继续减少 住宅供应量 2500 万



2009 年上海新开工商品房面积约为 2150 万平方米，比 2008 年减少约 16.7%；2009 年新开工住宅约为 1500 万平方米，比 2008 年全年减少约 15%。

同时，商品房供应跟土地供应相关性很高，根据前四年的土地供应与 2009 年的房地产投资状况，预测 2010 年商品房供应约 3000 万平方米，其中商品住宅的供应量为 2500 万平方米。高房价对需求形成挤压 预住宅销售面积 2200 万

一方面，刚性需求将受到进一步挤压。目前上海市的房价收入比为 60 倍左右，对普通公众来讲，一套住房要花费几代人积蓄。房价继续上涨的情况下，会将更多需求挤出。另外，目前上海城市化水平已经达到 75%，城市化进程减缓，所以城市化进程中释放的需求量也极少。同时 2010 年的贷款量可能比 2009 稍有回落，也影响到销售市场。

另一方面，2009 年中央政府默许房价急速上窜这个既成事实，并为 2010 年房价继续上涨保留了空间。目前资本对房地产市场的预期空前一致，必将导致 2010 年资本行为的高度一致并且趋向有恃无恐，进入房地产市场。此外，国内的通胀预期以及资产价格的飙升并将吸引更多国际热钱进入中国市场。在没有任何重大结构性政策遏制的情况下，房地产资本市场仍是群雄起舞，欲罢不能。

根据市场供应量以及需求预期，预测 2010 年商品房销售面积为 2800 万平方米，商品住宅的销售面积达到 2200 万平方米。

05-09年度上海市商品住宅供应成交面积、比例走势图

