

房地产市场月刊

2016年12月

第十一期

上
海



RICS

第一家受RICS规管注册的中国国家一级房地产土地估价测量公司
[RICS规管公司注册号:054426]

中国 | 上海 | 近邻

© 2016 BDGH | All Right Reserved

目录

特许估价测量师 事务所有限公司

李旭 **Prof. FRICS,**
FCIREA, MCREVA,
MSREAA, LAT
RICS注册估价师

执行董事

电话: +86 21 6117 5918
传真: +86 21 6117 5928
henryli@bdgh-cn.com

余健 **MRICS**
RICS注册估价师

高级董事 总经理

电话: +86 21 6117 5918
传真: +86 21 6117 5928
helenyu@bdgh-cn.com

卞晓瑛

副总经理

电话: +86 21 6117 5922
传真: +86 21 6117 5928
fionabian@bdgh-cn.com

朱蕙 **MCIREA**

技术部主管

电话: +86 21 6117 5918
传真: +86 21 6117 5928
florazhu@bdgh-cn.com

周莉

研究部主管

电话: +86 21 6117 5918
传真: +86 21 6117 5928
lilyzhou@bdgh-cn.com

- 宏观经济
- 政府政策
- 基础设施建设
- 土地市场
- 住宅物业销售市场
- 办公物业销售市场
- 零售物业销售市场

“在今天的全球市场，寻找一个全球标准和房地产专业认可标志的专业公司，选择要由“RICS规管”。作为“RICS规管”公司，已使BDGH八达国瑞与众不同，提供了一个真正的竞争优势。由“RICS规管”的测量公司能够展现被世界公认的专业精神，安全和信任的措施。”

-BDGH

本文档资料属BDGH八达国瑞版权所有

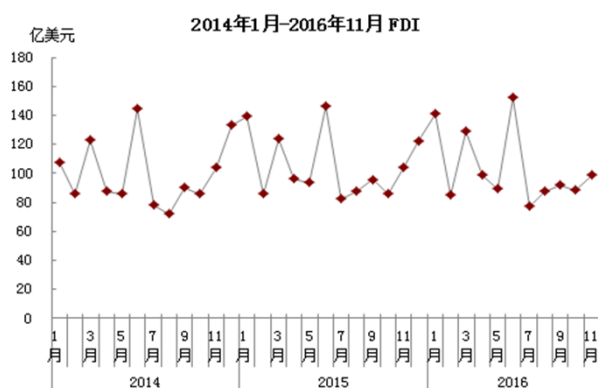
宏观经济

- 11月我国FDI增速放缓
- 中国面临通胀压力上行

11月我国FDI增速放缓

12月15日商务部召开新闻发布会，称1-11月我国实际使用外资（FDI）金额达7,318亿元人民币（约合1,137.9亿美元），同比增长3.9%。较1-10月的同比增幅4.2%略有下降。为吸引更多外商投资，中国政府当局已着手修订现有市场准入政策。并且，近期国家发改委也在其官网发布了修订草案的意见公示。

1-11月，服务业实际使用外资金额达5,133亿元人民币，同比增长8%，增势依旧强劲。其中，高技术服务业实际使用外资金额达881.4亿元人民币，较年初几乎翻番。另外1-11月，美国和欧盟对华投资增幅明显，分别同比增长55.4%和43.9%。

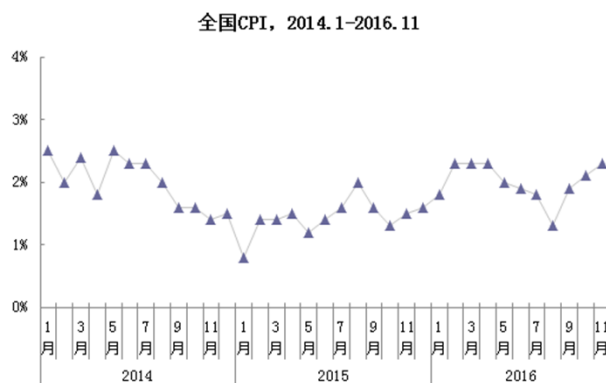


来源：中国商务部，BDGH研究部

中国面临通胀压力上行

国家统计局12月9日发布消息，国民经济主要指标——居民消费价格指数（CPI）11月份同比上涨2.3%，较10月份同比涨幅2.1%有所上升，这也是自2016年4月以来涨幅最快的一个月。

国家统计局分析指出，11月份CPI温和上涨主要归因于绿色鲜菜、汽油和公共服务产品价格上涨。其中，11月份鲜菜价格同比上涨15.8%，较10月份同比涨幅13%有所上升。受全国范围寒潮天气影响，汽柴油、天然气、煤炭、水电等环比价格也有所上涨。



来源：国家统计局，BDGH研究部

政府政策

• 郑州、武汉楼市限购再度升级

郑州、武汉楼市限购再度升级

为防止房价过快增长，中国中部两城市再加入限购城市之列。12月21日晚间，河南省会城市郑州市在其官网宣布，非郑州户籍家庭，在郑州购买住房时，需提供在郑州连续缴纳2年以上（含2年）个人所得税或社会保险证明。同天晚间，湖北省会城市武汉市也发布了扩大住房限购区域的通知，新增3个区的部分区域。并规定，提高武汉市户籍居民购买二套住房的首付比例至50%，且禁止购买第三套住房。对于非武汉市户籍居民则需要连续在武汉市缴满2年社保或个人所得税证明，并禁止购买第二套住宅。在过去数月中，中国各大城市为防止楼市过热均已采取不同程度的收紧政策。



基础设施建设

- 黄浦江将再建一跨江大桥
- 闵行将建成15公里绿色慢行步道

黄浦江将再建一跨江大桥

12月15日上海路桥集团发布消息，上海将新建昆阳路越江大桥，该工程与闵行区昆阳路相接，与奉贤区浦卫路相连。待该工程项目完工，奉贤区和金山区等郊环外区域居民，则可通过该道路直达虹桥和浦东国际机场。届时桥面将采用错层布置，上层供机动车辆通行，下层供人行和非机动车辆通过。

上海路桥集团称，为减少噪音和污染，该跨江大桥将采用预制装配方法进行设计施工。该项革新技术已在上海被广泛推广，届时建设人员将直接在施工现场组装预制零部件。该项工程预计将于近期启动，但具体时间计划仍未公布。



闵行将建成15公里绿色慢行步道

闵行区政府近期宣布，闵行区长达15公里的绿色慢行步道即将在1月前建设完成并向公众开放。该步道自颛桥六里塘开始，沿沪闵路经东川路，并设有慢跑道和自行车道，沿步道还分布各类花园园艺及具有民俗特色的雕塑等。该步道是2015年动工的37公里城市步道项目中的一段，而该段步道预计将于12月28日完工，并计划于2017年正式投入使用。

该条绿色慢行步道是在已建成的沪闵路绿道基础上向南延伸至黄浦江岸边建设而成，同时增加了更多绿植建设。这条长15公里的步道分三部分，其中北段-颛桥段以传统文化技艺为建设主题，设立了多处剪纸雕塑等以反映该类文化特色。中段-江川段主题为重工业文化，以反映老闵行曾经作为上海重工业发展中重要连接点的历史记忆和荣耀。南段-紫竹段将横穿紫竹高科技园区，并以高科技文化为主要设计特色。

B保证、D独立、G公正、H核心
a guarantee of independence, objectivity and core value

土地市场

- 虹房置业以13.35亿竞得虹口一商办用地
- 普陀长风一商办用地以44.1亿竞得

虹房置业以13.35亿竞得虹口一商办用地

12月7日,上海虹房置业有限公司以13.35亿元竞得虹口区四川北路街道HK226-06号地块。该地块规划用途为商办,出让面积为8,935.5平方米,楼板价约为37,351元/平方米。

地块	虹口区四川北路街道HK226-06号地块
四至	东: 现状居民楼 南: 武昌路 西: 二十一世纪运动城 北: 华虹国际大厦
土地面积	8,935.5平方米
容积率	4.0
建筑面积	约35,742平方米
土地用途	商办
成交价	13.35亿元
楼板价	约37,351元/平方米
成交公司	上海虹房置业有限公司
成交日期	2016年12月7日



普陀长风一商办用地以44.1亿竞得

12月14日,上海逸合投资管理有限公司以44.1亿元竞得上海市普陀区长风新村街道苏州河滨河区控详规划调整pt0269-01南部、pt0269-04南部(长风10号南地块)。该地块规划用途为商办,出让面积为78,077.5平方米,建面约为195,193.75平方米,楼板价约22,593元/平方米。

地块	上海市普陀区长风新村街道苏州河滨河区控详规划调整pt0269-01南部、pt0269-04南部(长风10号南地块)
四至	东: 中江路 南: 云岭东路 西: 泸定路 北: 浙铁绿城项目
土地面积	78,077.5平方米
容积率	2.5
建筑面积	约195,193.75平方米
土地用途	商办
成交价	44.1亿元
楼板价	约22,593元/平方米
成交公司	上海逸合投资管理有限公司
成交日期	2016年12月14日



住宅物业销售市场

- 受近期政策调控和市场季节性因素影响，11月上海一手商品住宅市场供求量继续下降，但成交价格仍在缓慢爬升
- 11月上海二手商品住宅市场成交量继续下滑，但成交均价稳中微升

受近期政策调控和市场季节性因素影响，11月上海一手商品住宅市场供求量继续下降，但价格仍在缓慢爬升

2016年11月，上海新建商品住宅市场新增供应220,144.87平方米，较10月环比下降26.31%；成交603,456平方米，环比下降30.55%；成交均价46,317元/平方米，环比微涨4.57%。

根据BDGH研究部研究信息显示，11月受上海市收紧个人住房贷款的政策影响和市场季节性淡季因素影响，11月一手商品住宅供求量均持续下滑，但价格依然缓慢爬升中。

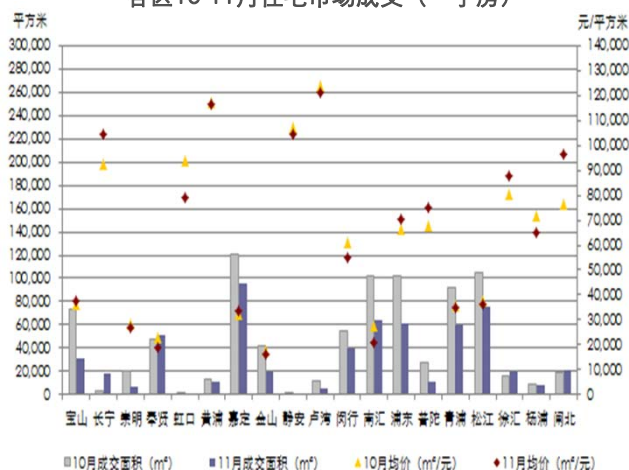
上海住宅市场（一手房）15.1-16.11



11月份各区新建商品住宅市场

本月市场供应集中于青浦区和奉贤区，别墅和公寓项目均有所供应。浦东陆家嘴壹号院为近期新入市的高端住宅项目，后期值得关注。成交方面，本月仍以消化供应为主，大多数区域成交量均有不同程度下跌。虽然整体成交均价微涨，但全市仍有近半区域的成交均价有所下降，其中南汇区环比跌幅最大（为25%），闸北区环比涨幅最大（为27%）。

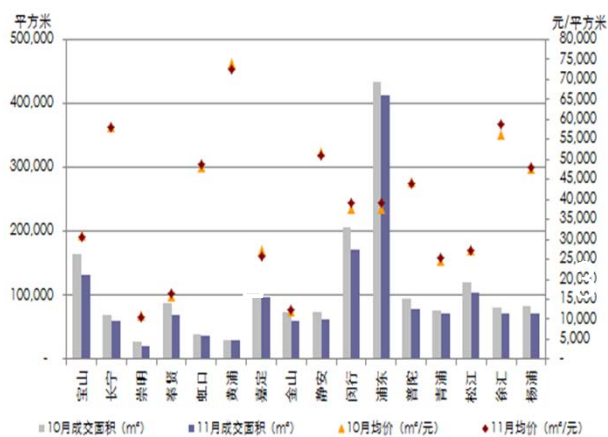
各区10-11月住宅市场成交（一手房）



11月份各区二手商品住宅市场

11月，各区的二手住宅成交量均有不同程度下滑，其中崇明区降幅最大，成交量环比下跌22%。市场整体成交均价微涨2.2%，但价格涨跌区域数量对半，且幅度均在5%以内，市场价格整体表现较为平稳。

各区10-11月住宅市场成交（二手房）



B保证、**D**独立、**G**公正、**H**核心
a guarantee of independence, objectivity and core value

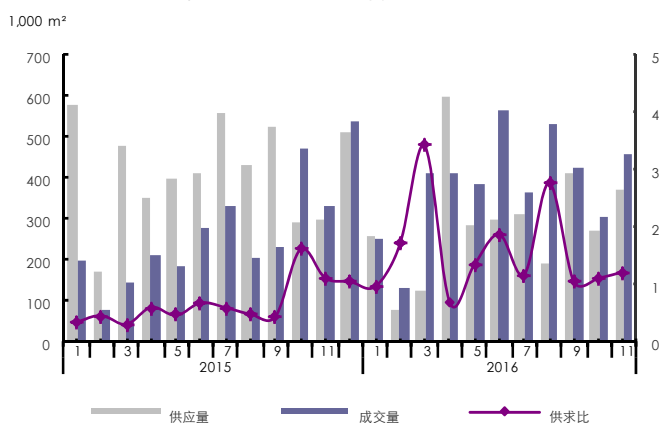
办公物业销售市场

- 受多方因素影响，11月上海可售性办公物业成交情况向好，实现量价齐增
- 11月上海可售型办公物业市场成交总金额前3位的物业

受多方因素影响，11月上海可售性办公物业成交情况向好，实现量价齐增

11月份，上海可售型办公物业市场共有373,961.7平方米的物业投入市场，环比上涨36.8%。此外，11月份成交面积为454,840平方米，环比上涨50.28%，供求比为1:1.22。

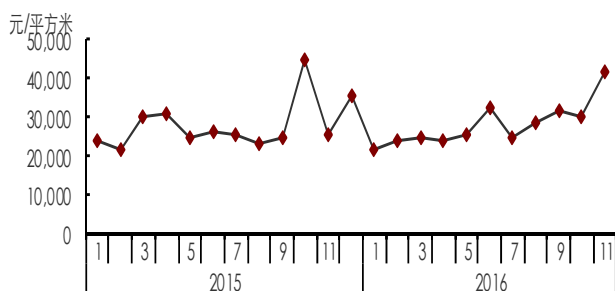
可售型办公物业供需量 15.1-16.11



数据来源：上海市房地产交易中心，BDGH 研究部

11月上海可售型办公物业市场的成交均价为41,628元/平方米，环比上涨37.8%。

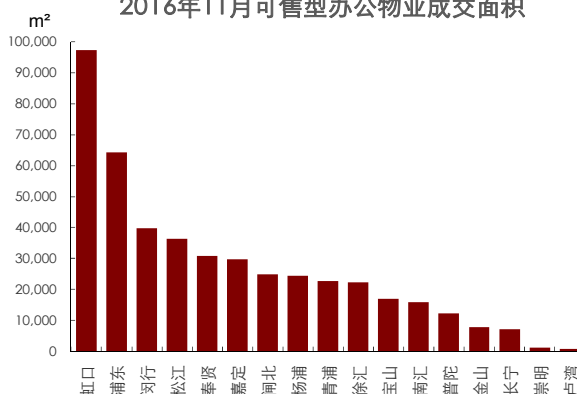
可售型办公物业成交均价 15.1-16.11



数据来源：上海市房地产交易中心，BDGH 研究部

11月份，上海可售型办公物业市场出现多个项目的整栋/整层成交。根据BDGH研究部研究信息显示，成交买家多为基金/保险公司，以内资为主。在地价高企，住宅市场白热化的大环境下，办公及酒店式公寓市场渐成为长期投资的新热点。并且，本轮集中成交也与收紧金融资管向房地产输血，及企业急需消耗掉年度预算等因素有关。

2016年11月可售型办公物业成交面积



来源：上海市房地产交易中心，BDGH 研究部

根据BDGH研究部研究信息显示，11月份上海可售型办公物业市场成交总金额前3位的物业具体如下：

物业名称	上海国际航运服务中心（东块）	保利时尚中心	旭泾商务中心
区域	虹口北外滩	徐汇龙华	浦东洋泾
成交面积（平方米）	87,105	20,399	23,412
成交均价（元/平方米）	84,203	62,500	48,000
成交总金额（亿元）	73.34	12.75	11.24

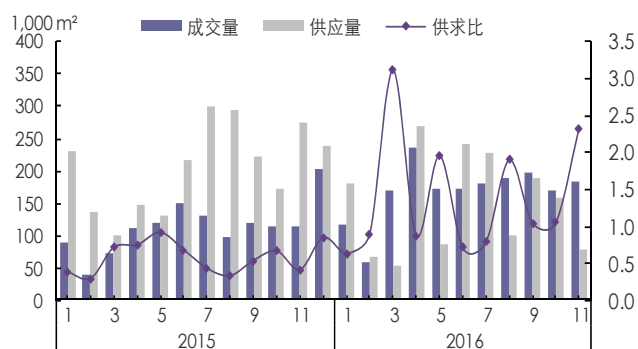
零售物业销售市场

- 11月份上海可售型零售物业市场持续消化库存中，价格微跌
- 11月份上海可售型零售物业市场成交均价前3位的区域

11月份上海可售型零售物业市场持续消化库存中，价格微跌

截止至11月底，上海可售型零售物业市场共有78,689.57平方米的物业投入市场，环比下降50.81%。与此同时，零售物业成交面积达到182,709平方米，环比上涨8.4%。

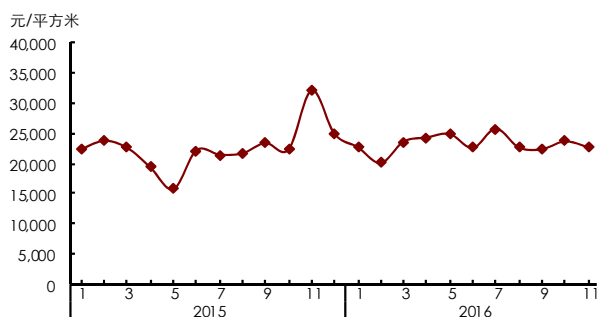
可售型商用物业供需量 15.1-16.11



数据来源：上海市房地产交易中心，BDGH 研究部

11月份上海可售型零售物业供求比为1:2.32。根据BDGH研究部研究信息显示，11月份上海可售型零售物业市场仍在消化既有库存。

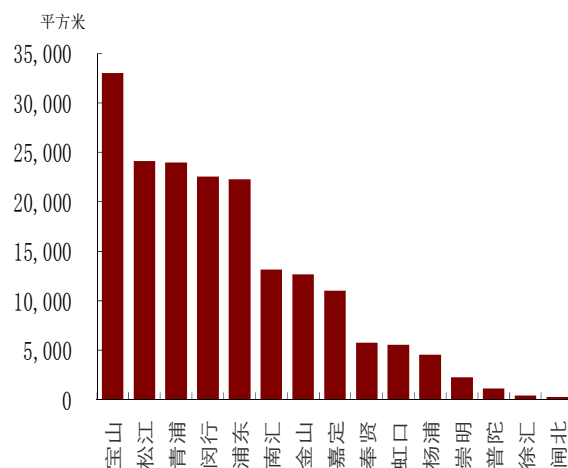
可售型商用物业成交均价 15.1-16.11



数据来源：上海市房地产交易中心，BDGH 研究部

11月份，上海可售型零售物业市场成交均价为22,738元/平方米，较10月环比微跌3.95%。成交区域方面，11月上海可售型零售物业市场成交面积排名前3位的区域分别是宝山区、松江区和青浦区。成交面积共计81,119平方米，占全市成交总量的44.4%。

2016年11月可售型零售物业成交面积



来源：上海市房地产交易中心，BDGH 研究部

根据BDGH研究部研究信息显示，11月份上海可售型零售物业市场成交均价前3位的物业具体如下：

排名	物业名称	区域	成交均价 (元/平方米)	成交面积 (平方米)
1	苏河湾华侨城广场	闸北	128,636	165
2	上海国际航运服务中心	虹口	91,000	398
3	亿丰时代广场	浦东	78,167	114

B保证、**D**独立、**G**公正、**H**核心
a guarantee of independence, objectivity and core value

BDGH
BADAGOORAY & HENRY

房地产估价国家一级、土地估价全国执业

本文档资料属**BDGH**八达国瑞版权所有。

具备国际水准的本土市场知识以及专业房地产估价服务 在中国

联系方式:

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

中华人民共和国 上海市虹口区东长治路701号（长治大楼）A407室
邮编：200080

周莉
电话: +86 21 6117 5918
传真: +86 21 6117 5927
lilyzhou@bdgh-cn.com

The content of this report prepared by BDGH is for information only and should not be relied upon as a substitute for professional advice, which should be sought from BDGH prior to acting in reliance upon any such information. BDGH or persons involved in the preparation of this report do not give any warranty as to the contents or accept any contractual, tortious or other forms of liability for any consequences, loss or damage which may arise resulting from any person acting on or using the statements, information or opinions contained in the report. This publication may not be reproduced in any form or in any manner, in part or as a whole without written permission of the publisher, BDGH Chartered Surveyors Co., Ltd. 2016.



RICS Regulated by RICS