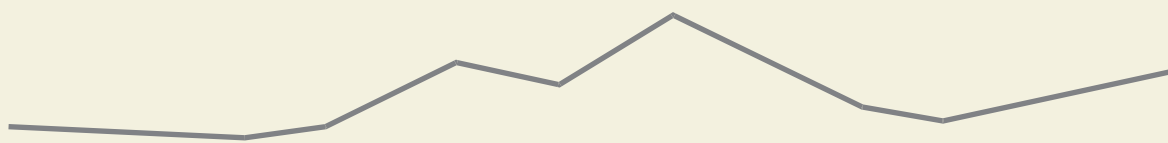


Shanghai 上海

合富辉煌上海市场研究部

2008 年度房价走势



2008 年度销量走势



经历了疯狂的 2007 年之后,房地产行业在 2008 年受到国家的宏观调控政策以及突如其来的全球金融海啸影响下经历了一次极其严重的低迷。全国乃至上海都普遍出现价量齐跌的现象。为此,国家政府及时地转变主导思想,出台新政来拉动内需,房地产行业又一次被赋予拉动内需,带动经济的使命。

2008 年,上海房地产市场也经受着同样的情况。展望未来,在政府的主导下,特别是上海地方政府的支持下,稳定楼市成为政府主要的任务之一。另外,开发商也积极地调整战略,迎合当前市场环境的需要。随着 2009 年改善型刚需释放以及多重利好政策继续出台等因素的带动下,上海的楼市成交量将得到明显的改善。

2009 预测要点

- 1、总体经济下滑,房地产不容乐观
- 2、政策调控,稳定房地产市场,拉内需
- 3、开发商减少开工面积,2009 年以消化 2008 年存货为主
- 4、刚性需求将在利好政策中释放
- 5、2009 年上海房价的下调或将成为必然

经济环境

2008 中国经济受全球金融海啸影响，增速放缓，GDP 增长速度加速下滑。人均可支配收入增速也同样受到影响。经济、人均可支配收入的不乐观前景，给房地产市场的发展带来重重阻力。

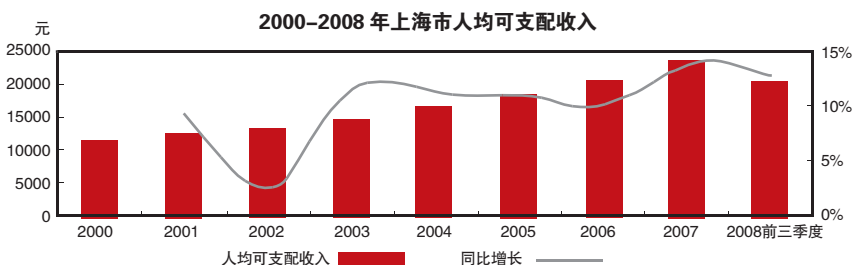
经济增速回落，市场基础良好

2008 年受到全球金融海啸的波及，我国各大行业均受到不同程度的影响，经济增长速度明显放缓，前三季度上海生产总值 9458.66 亿元，同比增长 10.1%，为 2003 年以来，连续 6 年 GDP 增长速度最低水平。经济增长速度的放慢，决定了房地产市场必将走向理性回归之路。



人均可支配收入增速略减

相比经济的增长速度的减慢，上海人均可支配收入增长速度放缓不明显，08 年前三季度人均可支配收入达 20257 元，增长 13.6%。比 07 年 14.3% 有一低幅度的下降，但相比前几年来说依旧算是高速增长，但在经济增长速度持续放缓的大势下，人均可支配收入必将进一步受到影响。经济、人均可支配收入的不乐观前景，给房地产市场的发展带来重重阻力。



政策环境

从 2007 年的调控政策，到目前的放松的调控政策。中国乃至整个房地产市场都经历着巨大的变化。本轮政策的调整重点在于放松信贷，靠推动房地产来拉动内需。这次政策重点倾斜于普通住房和改善性普通住房，这是与 98 年亚洲金融风暴的最大区别。

从紧的金融政策至大幅放松的金融政策

相对 07 年疯涨的股市和房价，流通过剩影响着上海楼市。08 年显得很冷清，趋于理性。国家紧缩的金融政策、股市大跌套牢大量资金、金融危机重创实体经济，投资者逐渐退出上海市场，人们对市场失去信息，开始观望。流通性又一次影响着上海楼市，国家大幅放松金融政策，拉动内需。

加强土地管理,控制土地开发节奏,优化住宅用地结构

为促使房地产开发商在规定期限内开发土地,增加房屋供给,打击开发商过度囤地行为,国务院推出《关于促进节约集约用地的通知》,通知规定了“合理安排住宅用地,继续停止别墅类房地产开发项目的土地供应。确保不低于 70% 的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房

的建设,防止大套型商品房多占土地。”优化了住宅用地结构。与此同时国土资源部推出《土地登记办法》第 40 号文件,该政策贯彻落实《物权法》中不动产登记有关规定的需要,完善现行土地登记规范性文件的法律层级。

并通过推出问责制度,加强政策实施力度,惩处违反土地管理规定的行为。

廉租房、经济适用房优化商品房市场

个人购买经济适用住房,在法定税率基础上减半征收契税;廉租住房经营管理单位的租金收入,免征营业税、房产税;对个人出租住房取得的所得减征 10% 的个人所得税。廉住房、经济适用房的推出一定程度上改善了低收入家庭

的居住条件,分流了部分中低商品房市场的客户,但从准入条件上看,对于商品房不会造成太大冲击。从大的方面看,廉住房、经济适用房的大量推出对于拉动内需,解决流通性问题起到一定的积极作用。

鼓励购买普通住房、改善型普通住房

2008 年上海房地产政策重点倾斜于普通住房和改善性普通住房,关于“改善性住房”这一新名词的提出无疑是放宽了之前“第二套住房”政策的标准,但具体标准还有待进一步确认。

目前市场上所谓的普通住房即“90

平方米以下的商品房”,一系列政策对于具有刚性需求处于观望的消费者来说无疑是个好消息,这将使得一部分刚性需求得以释放,90 平方米以下的成交量降有一定提高。

上海市政府出台的 14 条房地产救市政策

《关于促进本市房地产市场健康发展的若干意见》

一、对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到 1%,首次购房证明由市房地产交易中心出具。

二、对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

三、对个人销售住房暂免征收土地增值税。

四、对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款,其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍,最低首付款比例调整为 20%。

五、下调个人住房公积金贷款利率,各档次利率分别下调 0.27 个百分点。

六、个人将购买超过 2 年的普通住房对外销售的,个人不负担营业税。

七、个人转让自用 2 年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,个人不负担个人所得税。

八、购买自住普通住房的,住房公积金贷款最低首付比例调整至 20%。对第一次购买自住普通住房的家庭,在符合贷款条件的情况下,每一借款人基本公积金最高可贷额度从 20 万元提高到 30 万元,每户家庭最高贷款限额为 60 万元。若有补充住房公积金的,每户家庭最高贷款限额为 80 万元。

九、免收个人购买普通住房的住房登记费和个人买卖存量普通住房的住房交易(转让)手续费。

十、调整本市普通住房标准。具体规定由房屋、规土、财政、税务等部门另行公布。

十一、继续加大中心城区旧区改造力度,重点对成片二级旧里以下房屋实施改造,“拆、改、留”并举,努力改善旧区居民住房条件。

十二、建立和完善住房保障体系,通过收购等方式,增加廉租住房房源,加大实物配租力度,扩大廉租住房租赁补贴范围,解决低收入家庭的住房困难。

十三、加强对市场信息和基础数据的整合、监测和分析,建立房地产市场信息发布制度。进一步规范房地产开发企业和中介企业市场经营行为,加强房地产市场管理,实施存量房交易资金监管,切实保障购房消费者的合法权益。

十四、严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划,加强土地供应管理,从紧经营性商品住房项目的土地供应。

商品住宅市场

2008 年上半年房价延续 07 年的上涨之势,2008 年 6 月份高至 13090 元 / 平方米,成交量出现下滑,有价无市的市场颓势逐渐显现,投资者淡出市场,市场开始回归理性,并再次出现了供大于求的买方市场情况。下半年成交量的大幅缩水无疑反映出市场冷淡的现状,即使国家鼓励性政策的出台也难遮掩市场的颓势,同比去年 11 月份减少 100 多万平方米。特别是对于存在较多泡沫的外郊环成交量大幅度下滑。此外,别墅和商业类物业也同样出现供远大于求的情况。

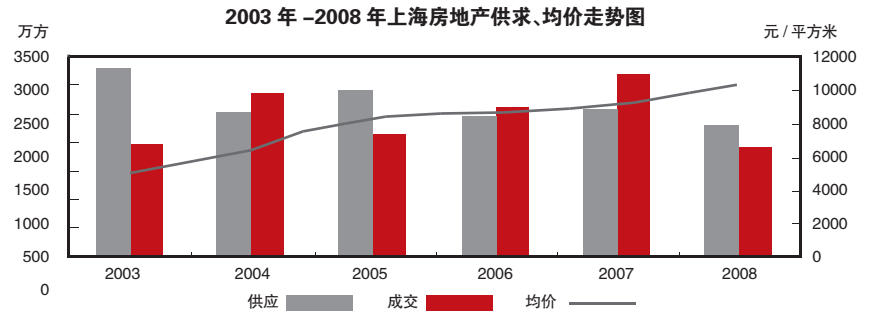
市场大势

2003-08 年商品住宅供求、均价走势

2003 年 -07 年上海从供大于求的买方市场逐渐转变成供不应求的卖方市场,这种供求失衡情况在 2007 年显得特别突出,股市中的大量资金流向房市,投资者热情高涨,国外的热钱也从各种渠道流入国内房市,种种原因造就了 2007 年均价直线上涨,但仍供不应求的火爆房地产市场,房地产市场带动了 GDP 的飞速发展,同时也给持续稳定的发展埋下了隐患,2007 年“9.27 政策”推出,金融

政策频繁出台,股市从 6000 点到 2000 点的惊天逆转,使得火爆的市场一下子冷了下来,投资客逐渐淡出市场,市场开始观望,飞速发展带来的负面问题显现。

2008 年房地产市场开始回归理性,再次出现了供大于求买方市场情况,随着美国次贷危机引起全球金融风暴,经济增长速度放缓,进出口实体行业遭受重创,其他各行业也不同程度受到牵连。房地产作为国家支柱型行业之一,首当其冲的受到影响,市场从门庭若市到门可罗雀。



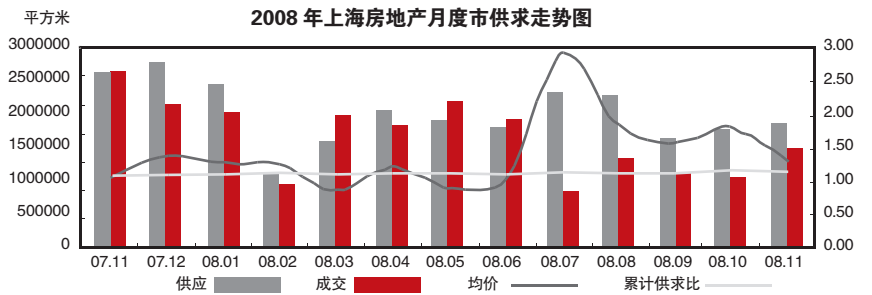
2008 年上海商品住宅月度供求走势

从 2008 年 7 月份开始出现供大于求的情况,并且延续至本月,开发商金九、银十的计划没有达到预期效果,开始减少房源的推出,受 10 月份出台政策的影响,本月新推量有所上升,达 175 万方,较上月 164 万方略有上涨,涨幅 6.7%。

成交量从年初开始逐月减少,7 月份跌至最低 79 万方比 2 月份传统淡季成

交量还低 10 万方,供求比高达 2.73,供求严重失衡,市场进入所谓的“寒冬”。全球金融危机导致经济不景气,波及众多行业,国家为了保持经济增长,推出一系列政策拉动内需,这无疑给经济支柱产业之一的房地产带来一丝希望,本月成交量开始回升至 140 万方,较 10 月份的 99 万方高出 41 万方,涨幅 41%。同比减少了 100.8 万方,降幅 40.8%。

下半年成交量的大幅度无疑反应出



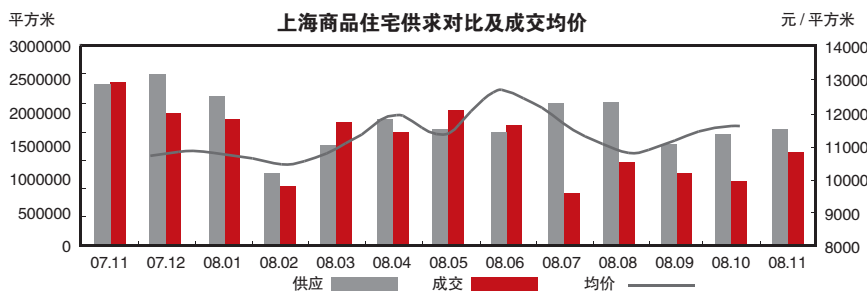
市场冷淡的现状,即使国家鼓励性政策的出台也难遮掩市场的颓势,同比去年11月份减少100多万方。要想改变有价无市的现状,只有在政府和开发商的共同努力下才能得以实现。

2008年上海商品住宅月度量价走势

2008年上半年房价延续的2007年的上涨之势,2008年6月份高至13090元/平方米,成交量出现下滑,有价无市的市场颓势逐渐显现,投资者淡出市场,宏观政策调控效果显现。随着美国次贷危机对于全球经济影响,股市大跌,房地产市场也出现了量价齐跌的现象,众多

外资开始抛售房产套现,市场信心大受打击,出现观望情绪,不看好房地产市场。从7月份开始均价开始一路下跌。直至10月份国家出台一系列政策,部分刚性需求进入市场,市场有所好转,11月份出现量价齐升的现象。11月份均价10981元/平方米,较10月份10425元/平方米略高,涨幅5.3%。

房价的继续攀升,不是市场、以及国家调控所希望看到的结果,市场的不理性仍然存在,开发商仍借着国家鼓励政策的优势坚守着最后的防线,我认为在以后的一段时间内,房价将缓慢出现阶段性的下滑。



环线市场

2005-08年四环五区成交走势

随着上海城市化进程的推进,房地产市场市场份额比重也逐渐发生变化,外郊环在市场份额中的比重逐渐增大,成为上海房地产市场的“重头戏”,07年外郊环成交量占整个市场份额的6成以上,成为名副其实的市场主体,其他环线成交量相对稳定,增减幅度较小。

08年房地产市场步入理性回归的轨道,对于存在较多泡沫的外郊环影响较大,外郊环成交量大幅度下滑。

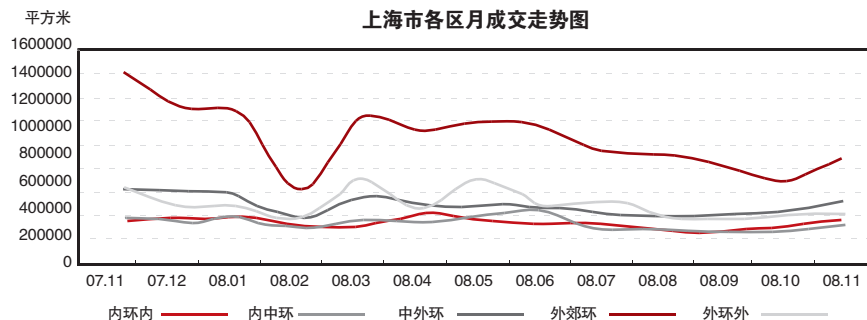
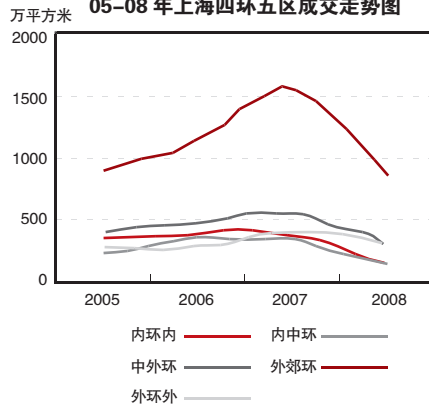
2008年四环五区月度成交走势

2008年上海市场的变化主要体现在外郊环、郊环外两个区域,两个区域成交

总量占总成交量的6层以上,在07年外郊环、郊环外的成交总量的比重高达7层。内环内、内中环、中外环的月成交量相对稳定,随着总成交的逐渐降低,比重在不断增加。

从年初开始外郊环的成交量逐月下滑,最低低至40万方,本月外郊环成交67万方,较10月份的49万方高18万方,涨幅36.7%,同比减少74.4万方,降幅52.6%。鼓励政策的出台对于刚性需求用户有一定吸引力,加上部分楼盘大力度的营销活动,使得成交量有明显上升。与07年11月份相比,08年11月份外郊环成交量仅07年11月份成交量的47%,落差如此之大,市场现状很不乐观。

05-08年上海四环五区成交走势图

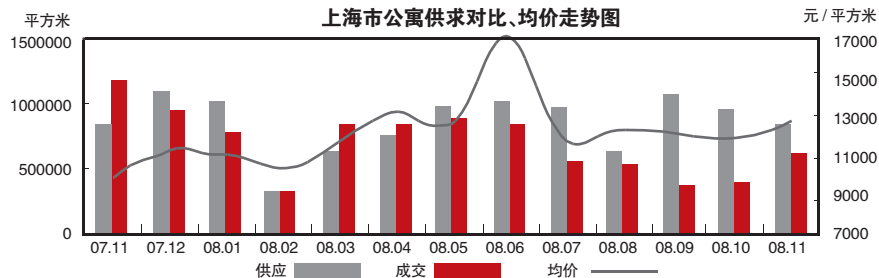


各物业市场

上海市公寓市场走势

从2007年10月份紧缩宏观政策实施以来,成交量逐月下滑,年初开发商也放缓推盘速度,伺机而动,但均价却借着07年火爆的势头逆风上涨,至年中出现

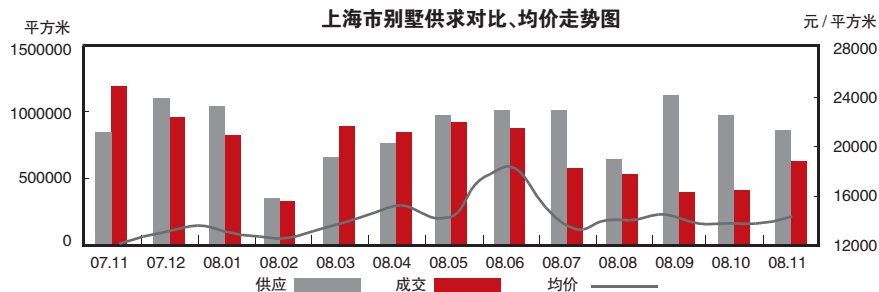
有价无市的局面,从年初的供不应求逆转为供大于求的状况,而且情况越来越严重,市场处于观望之势。随即均价也出现大幅度下滑。



上海市别墅市场走势

2008年别墅市场处于一个供大于求的状态,宏观经济对于高端置业有一定

程度的影响,成交量在2008年一直保持在一个较低的水平,价格却高位运行,曾一度高至26679元/平方米。

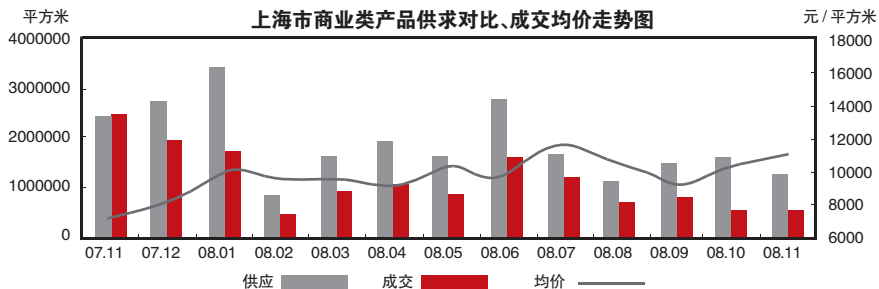


上海市商业地产市场走势

商业地产供求严重失衡,2008年每月均出现供大于求的情况,并且越演越烈,月成交量也基本在10万方以下,很难再看到2007年高达25万方的月成交量,投资客的淡出对于商业地产有较大影响。

投资客的淡出,商铺的需求量直线下降,但其均价仍出现波动上升情况,11

月成交均价13283元/平方米,较10月12393元/平方米,上涨了890元/平方米,涨幅7%,同比07年11月份上涨5618元/平方米,涨幅73.3%。从目前几个销售较好的项目来看(如:奉贤在售的奉贤海湾商业街,以高于10000元/平方米的均价,月去化83套),可见投资回报率高的商铺对于市场还是有一定吸引力。



上海市办公物业市场走势

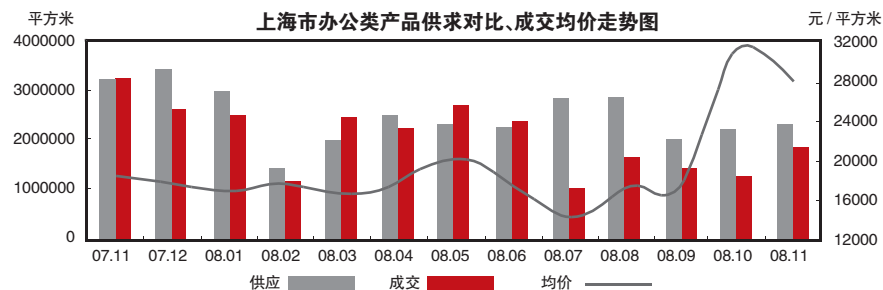
相对稳定的办公市场曾在上半年出现一阵供不应求的火爆局面,但随着金

融危机的影响,办公类产品的需求量也有所下降,新一批房源的集中推出,使得下半年出现供大于求的情况,曾一度大

幅度拉低均价。

图表数据显示,10月份均价突然直线上涨至 30879 元 / 平方米, 涨幅 92%。其主要原因是上海港国际客运中心、商

业配套项目以均价 40000 元 / 平方米的售价热销近 4.8 万方,影响成交结构,大幅度提高均价。



上海土地市场

受诸多因素的综合影响,2008 年上海土地成交远不及 07 年活跃。成交价格较去年有大幅度下滑。成交区域主要集中在外郊环区域,地块的特点都是地块单块面积较小,容积率集中在 1.2-1.8 之间。另外,更出现了流拍的现象。

总体市场

土地用途和区域分布

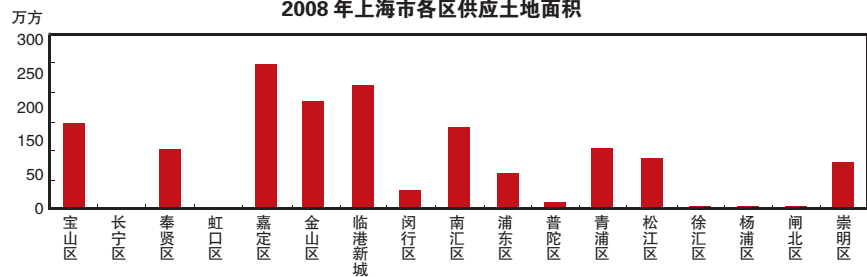
2008 年 (数据截止 11 月 31 日)共推出 399 幅土地,共 1458.7 万平方米,推出土地主要集中在宝山、奉贤、嘉定、金山、南汇、青浦、松江等外郊环区域。

2008 年推出 1405 万方的土地,其中以工业、仓储用地为主,共 1105.8 万方,占总量的 78.7%;住宅用地 121.84 万方占 8.7%,较去年有所下降;办公用地 4.1 万方、商业用地 12 万方、商办用地 61.3 万方、商住用地 89.9 万方。

住宅用地

2008 年共推出纯住宅土地 19 幅,共 121.84 万方,大部分集中在中环外、外郊环之间。其中 7 幅土地,共 42 万平

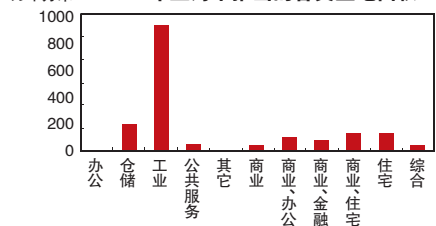
2008 年上海市各区供应土地面积



方米未中标,流标率达 36.8%,成交 12 幅地块,共 79.8 万方,平均楼面价 4349 元 / 平方米,较 07 年地价有大幅度下滑。

从地块数据看,推出的地块单块面积较小,容积率集中在 1.2-1.8 之间,以后产品将以多层、小高层、花园洋房等多种样式产品组合出现。

2008 年上海市推出的各类土地面积



2009 年市场发展预测

伴随宏观经济的走向,2009 年房地产市场短时间内难以迅速回暖。国家将陆续出台一系列的政策来拉动内需,刺激消费。政府继续强调保障性住房 and 经济适用房等的建设。开发商也及时调整策略,如减少开工面积等措施来应对。商品房价格必然继续下滑。此外 09 年商品房市场将以消化 08 年存货为主。

经济环境

经济开始下滑,房地产形势很不乐观

金融风暴对全球经济影响逐渐从金融市场蔓延到实体市场。金融危机何时结束目前尚不能肯定,唯一能肯定的是全球的经济将放缓并可能陷入衰退。

美国金融危机对我国最大最直接的影响是重创实体经济,严重影响进出口市场。加上这几年房地产消耗了巨大的社会资源,高房价严重透支了国民未来

的收入,使得消费力进一步下降,房价高企沉淀了巨大的社会财富,已经制约了经济的发展,并且给金融系统带来了潜在风险。08年我国GDP增长约9.8%,明年增长率大约保持在9%,失业人数会增加,CPI指数将缓慢下降,维持在3%-4%之间。

政策调控

加强流通,避免崩盘,力求软着陆

政府的任何政策都是从保障经济增长层面来衡量,而一个健康的市场需要达到的目标就是:让居民能够消费得起的、平稳的市场。这样才能更好的释放居民的购买能力,拉动内需,刺激消费。

目前政府正强调要加大保障性住房和经济适用房等的建设和投放力度,这

也充分说明了政府正朝着建设一个健康稳定的房地产市场努力,但这需要一段较长的时间,目前房地产的理性回归不可避免,政府所要做的是缓和房地产市场下滑速度和幅度的举措,使房地产市场不至于崩盘,实现房地产市场的软着陆。

供应预测

新开工面积减少,供给以08年存量为主

金融危机影响,房产投资行为逐渐减少,投资额也有较大幅度下降。08年推出土地流拍率近40%,也一定程度上了开发商对于房地产市场前景不看好,再经过不断紧缩的金融政策的调控,房企资金链严重短缺,大大影响了房企项目的

开发力度,未来新供应量将大幅减少,推出房源也将以符合国家优惠政策的中小面积的普通住房为主。09年市场的主力供给为08年的市场存量和08年的新开工量为主。

需求预测

改善型需求被抑制,政策利好将促进刚需释放

受经济环境的影响,房地产市场的需求受到抑制,投资型和改善型需求在09年市场依旧不活跃;刚性需求将会在利好政策中释放。

近期,银行营业税率下调以及中央层面正在研究“购房贷款利息抵税”、二套房贷政策“解冻”等朦胧利好,成为近期市

场预期的热点之一,若市场得到该利好政策的支持,将进一步释放大量改善型需求,若开发商再配合以大力度的营销活动,在各种利好政策的影响下,刚性需求购买力将大幅增强,预计09年下半年销量会明显改善。

价格预测

2009年房价将下调

2008年以来高房价难以承受的呼声越来越高,在国家各种调控政策的下,市场开始出现有价无市的局面,虽然部分开发商有过大力营销举措,但大部分开发商仍然坚守着自己的利益阵地。

随着金融风暴的波及,国内实体经济受到影响,经济形势有进一步恶化的趋势,国家开始通过各种调控政策和措

施促进消费,加强流通,并表现出力保楼市、股市、车市的决心。这无疑给处在绝望边缘的开发商带来信心,他们会在短时间内继续坚守他们的利益阵地。但也仅是短时间,如果市场不能得到进一步改善,那么2009年上海房价的下调将成为必然。