

分析师： 苏雪晶 (8621)68751692 suxj@cjsc.com.cn

执业证书编号： S0490510120021

联系人： 乐加栋 (8621)68751692 lej@cjsc.com.cn

上海地区调研简报

地点： 万科上海中心

时间： 21 日上午十点

公司接待人员： 市场研究经理吕斐

主要观点：

此次政策力度应该说是上海历史以来最严格的，虽然房产税的出台实属预期内，力度也与预期的差不多，但紧随其后的限购令对市场打击还是比较大一些。目前上海置业的年龄结构集中在 30---50 岁之间，主流的还是改善性需求，其占市场 70%左右的份额，限购令对于这块影响较大。限购令方面，目前税单与社保这方面都是可以补，这方面主要是以初入上海的白领与私营企业主为主，这些首次置业的需求不会受到太大的影响。房价方面，如果成交量下降的很快，我们中低端项目肯定会受到一些影响，高端项目影响会小一些，因为限购令的存在就是你降价了这些项目仍然卖不出去，但是真正体现出来至少要到 3 月份了。

上海的供应方面呈现逐年下降的趋势，特别是 2008 年以来可售量大幅度的衰减，09、10 年有所回升但仍小于需求，11 年的供给量与 10 年相比应该处于持平的状态。我们估计需求在今年上半年会受到一定程度上的压制，上半年应该是供给略大于需求，高端项目的影响会大一些。预计政府也会控制高端楼盘预售证的发放，高端楼盘上市将会延后。目前上海市场外环外的供给占全市供给的 70%，主要分布在宝山、松江、青浦、嘉定，全市二手房与一手房成交基本上是一比一。目前市场首套置业的话大部分还是三成首付，但是由于利率折扣的减少使得大部分购买者愿意提高首付比例。

万科上海方面战略是不变的，客户型主要以首次置业与首次改善型为主，战术上我们会多拿一些便宜的地块，比如较有首次改善性需求潜力的南汇与临港，青浦也是我们关注的重点。公司要求上海公司每年保持一定的增长，目标销售面积增长 30%，上海公司下属公司有南通与嘉兴两个区域。另外在老项目方面，如果市场不好我们给予双倍的销售期限，新项目方面我们年初在制定开盘价格的时候会充分考虑到市场情况的。

新开工方面，11 年上海万科 30%的增长，我们的供给主要体现在下半年，从 7 月份开始会比较多，目前开关量比较大。新政出台到目前为止，开发商还在观望，推迟开盘，新开工暂时不会调整的，一般 3---5 个月成交不好后才会调整新开工。我们高端项目已经调整了，因为我们预计销售速度不会很快，减缓了新开工的进度，但我们高端项目只占 10%左右。

土地市场方面我们认为现在还时尚早，开发商现在拿地依然有着较高的热情，土地市场的低点一般是在市场成交冰点的时候才出现的。我们之前收购的项目较多，我们收购项目以及与其他公司合作开发主要是基于利润因素而不是因为自己资金紧张。但是收购也有一些问题，就是拆迁与合作程序比较慢，会延缓我们的周转。因此未来我们会更多的通过公开市场拿地。

地点：万科城花新园

时间：21 日上午十一点

公司接待人员：项目营销经理

万科城花新园项目坐落在中春路以西、沪松公路以北，位于闵行区七宝板块，生活配套成熟。从项目步行可方便到达七莘路上的七宝乐购、家乐福、星钻城、汇宝广场，优享由大量的商场、超市、餐饮、银行等商业网点形成的多元化的都市生活，周边有虹桥交通枢纽。项目占地 30 万平方米，总建筑面积 24 万平方米，共 1800 多户。

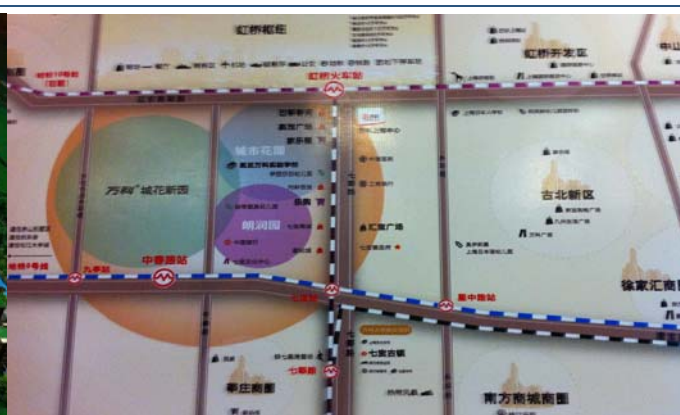
目前一期六栋房源已经交付完毕，09 年卖出去的均价 22000。二期有四百多套房源，其中九栋多层已经卖完，均价 25000，两栋 9 层得已售完，均价 28000，剩余一栋 9 层的 5---6 月份开盘。剩余为三期项目，下半年开盘，后期项目主要就是商业物业了。

图：万科城花新园



资料来源：长江证券研究部

图：万科城花新园区位图



资料来源：长江证券研究部

表：万科城花新园成交情况

月份	成交面积(m²)	成交套数(套)	成交均价(元/m²)	成交金额(万元)
2011 年 2 月	112	1	26,175	294
2011 年 1 月	21,617	209	25,009	54,060
2010 年 12 月	433	4	25,116	1,088
2010 年 11 月	7,376	78	25,195	18,584
2010 年 10 月	10,990	116	25,237	27,737
2010 年 6 月	5,041	50	23,086	11,639
2010 年 5 月	61	1	41,062	250
2010 年 4 月	801	17	34,251	2,745
2009 年 12 月	644	5	21,382	1,377
2009 年 11 月	5,069	40	22,911	11,613
2009 年 10 月	19,334	182	21,172	40,933
2009 年 9 月	1,754	20	18,992	3,331
2009 年 8 月	4,735	54	19,317	9,147

2009 年 7 月	88	1	20,542	180
总计	78,055	778		182,978

资料来源：长江证券研究部整理

地点：上海万科·锦源

时间：21 日下午一点

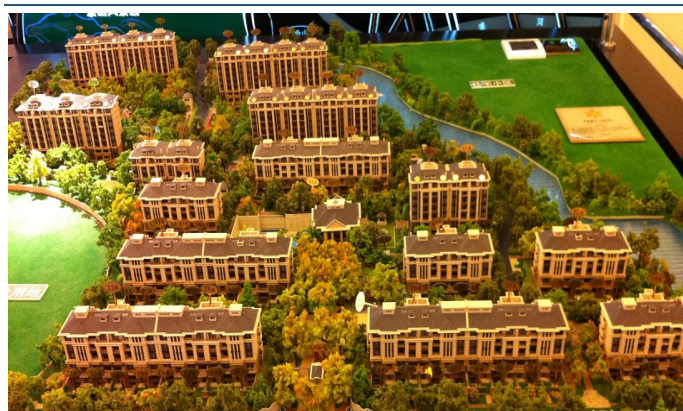
公司接待人员：项目营销经理

万科锦源位于青浦区 A9 赵巷出口附近，距离规划中的轨交 R20 赵巷镇站步行仅 5 分钟左右，一刻钟内接通 2 号线，10 号线融入繁华都市圈。项目距离上海最大的 4 平方公里超级商贸中心仅不到 3 公里距离，目前奥特莱斯、吉盛伟邦已经成熟营业，78 万方的珠江生活广场也正在建造，契合大虹桥整体发展趋势。项目所在赵巷板块周边配套也相当成熟，超市、菜场、学校、银行、医疗、电影院一应俱全，基本步行在 10 分钟左右都能到达。

小区整体建筑风格为新法式风格，由 5-8 层的电梯房组成，容积率 1.16，而且都为高品质的精装修房。项目占地面积 3.9 万平方米，总建筑面积 4.6 万平方米。

项目总共 12 栋 8 层的小高层以及 32 栋 4-5 层的多层，另外联体 10 栋。前期开盘的 90 平米开盘当天就售罄，均价 18800，本月 23 号会开盘 90---195 面积段，共 408 套房子，90 平米的价格在 165 万到 180 万之间。

图：万科锦源



图：万科锦源区位图



资料来源：长江证券研究部

资料来源：长江证券研究部

表：万科锦源成交情况

月份	成交面积(m²)	成交套数(套)	成交均价(元/m²)	成交金额(万元)
2011 年 2 月	390	2	23,051	899
2011 年 1 月	19,032	184	18,386	34,992
2010 年 12 月	3,921	29	19,076	7,480
2010 年 11 月	2,997	19	22,139	6,634
2010 年 10 月	6,886	44	19,763	13,610
2010 年 9 月	602	6	23,600	1,420
2010 年 8 月	1,056	12	23,147	2,445
2010 年 7 月	3,900	40	24,733	9,645

2010 年 6 月	1,639	15	25,481	4,177
2010 年 5 月	895	8	27,581	2,469
2010 年 4 月	4,750	39	25,963	12,331
2010 年 3 月	300	3	27,075	812
2010 年 2 月	1,263	9	28,470	3,596
2010 年 1 月	2,826	24	28,285	7,994
2009 年 12 月	13,526	137	24,523	33,169
总计	63,983	571		141,674

资料来源：长江证券研究部整理

地点：金地佘山天镜

时间：21 日下午三点

公司接待人员：项目营销经理

金地佘山天镜作为 2010 年上海的地王之作，是金地集团在中国 60 多个项目中最顶级的项目，也将是金地里程碑式的作品。

金地佘山天镜位于佘山——上海唯一的自然山水圣地和具有国际声誉的顶级富人区，青浦区新佘山国际住区嘉松中路，南揽佘山，视野所到之处，便是佘山九峰十二山，逶迤十余公里，周边高端生活配套环伺，附近有佘山高尔夫球场、世茂佘山艾美国际酒店、宋庆龄国际学校、奥特莱斯购物中心等，在建中的 75 万方珠江生活广场集餐饮，购物，超市，娱乐于一体。交通便捷，临近 A9 高架赵巷出口，近距离接壤轻轨 9 号线佘山站，30 分钟可至市中心。主要为豪华居住区。首创创新平墅，近 6 米的挑高，有超大私家游泳池等创新性产品设计。开拓豪宅的全新境界，为中国高端阶层打造享受性豪宅的平墅生活。装修标准超过 10000 万元，分为四个珠图案，户型分为 230---260，300---350，以及 500 平米以上。

项目占地面积 21.02 万平方米，总建筑面积 20 万平方米，总户数为 713 户，停车位 1124 个，预计 2011 年 5---6 月首次开盘。

图：金地佘山天镜

图：金地佘山天镜



资料来源：长江证券研究部

资料来源：长江证券研究部

地点：金地佘山天镜

时间：21 日下午四点

公司接待人员：项目营销经理

金地天御地处上海西郊板块，距上海虹桥国际机场仅 6 公里，距人民广场仅 18 公里，项目左拥赵巷高端别墅区，右据虹桥国际大枢纽。作为大虹桥枢纽核心国际住区，位于西郊高端别墅聚集区，两横三纵一轨的交通体系：“两横”即延安路高架 A9、北翟路高架，“三纵”即 A5 高速横穿南北、虹桥枢纽两纵，“一轨”即二号线延伸段。项目占地面积 8.36 万平方米，建筑面积 10 万平方米。

项目 15 栋 5 层的平墅、7 栋 8 层的官邸以及 2 栋 12 层的小高层构成。10 年 11 月 21 号开了五栋的官邸，户型为 200 平米，价格为 29600，已售罄。2 栋小高层户型为 90 平米的两房，目前也售罄，价格为 26000---30000。一月初开了三栋官邸，均价 36000。目前还剩下平墅 120 套，预计均价在 45000 左右，五月份开盘。装修标准来说，平墅为 7000，其他为 4500。

图：金地天御

资料来源：长江证券研究部

图：金地天御区位图

资料来源：长江证券研究部

表：金地天御成交情况

月份	成交面积(m²)	成交套数(套)	成交均价(元/m²)	成交金额(万元)
2011 年 1 月	8,797	46	31,055	27,320
2010 年 12 月	18,298	127	27,164	49,705
2010 年 11 月	22,929	173	27,241	62,462
总计	50,024	346		139,487

资料来源：长江证券研究部整理

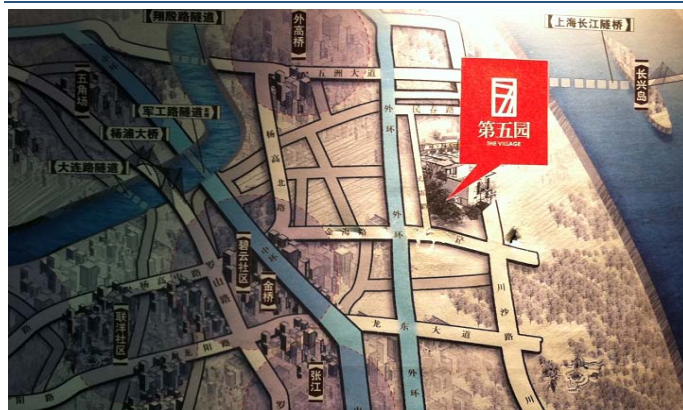
地点：上海万科第五园**时间：22 日上午十点****公司接待人员：项目营销经理**

上海万科第五园位于浦东金海路 3333 号，是一座在建的大型纯别墅社区，于去年 12 月开盘。第五园占地面积约 10 万平方米，建筑面积约 6 万平米，共规划有 300 席现代中式庭院别墅，主力户型面积在 160-200 平米左右，每户配备双车位。社区中保留了 9000 平方米东西向自然河道，设计开挖了 8000 平方米人工水系。项目周边有英国德威学校、协和国际学校、建平中学（在建）、杉达大学等多所学校，文化氛围良好；仁济医院、长征医院（在建）等配套医疗齐备，是一处符合现代居住观的生态型花园式共有别墅区。

第五园西望陆家嘴，毗邻上海高成熟、高质素的产业区张江和金桥，同时与外籍人士占 60%的碧云国际社区接壤。区域发展成熟，交通条件便利，线路主要有轨交 12 号线（预计在 2012 年通车）、高川专线、曹 2 路等。

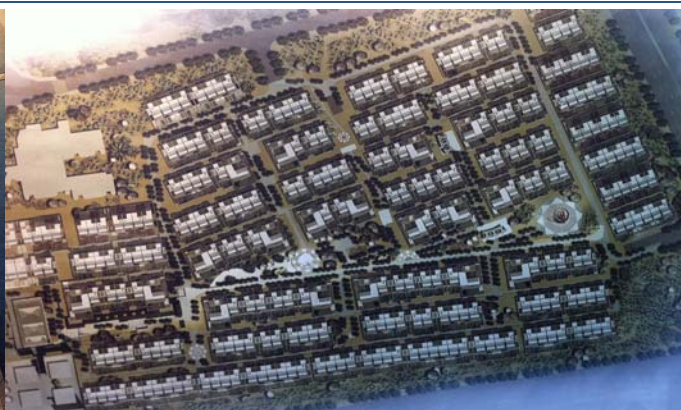
此项目在去年 12 月开了九十多套，一周内卖完，每套价格在 700 万左右。目前是尾盘阶段，还有 30 多套房源，户型大多介于 160---170 平米之间，均价 35000 左右。三月份将会推出四栋四合院，建面 300 平米，总价在 800---900 万之间。

图：万科第五园区位图



资料来源：长江证券研究部

图：万科第五园



资料来源：长江证券研究部

表：万科蓝山（包括第五园）成交情况

月份	成交面积(m²)	成交套数(套)	成交均价(元/m²)	成交金额(万元)
2011 年 2 月	391	2	31,814	1243
2011 年 1 月	7,507	42	31,967	23997
2010 年 12 月	11,833	70	30,184	35717
2010 年 11 月	700	2	33,453	2341
2010 年 10 月	170	1	35,985	610
2010 年 9 月	13,028	72	30,906	40264
2010 年 8 月	4,875	25	30,817	15023
2010 年 7 月	4,662	24	31,103	14500
2010 年 6 月	5,545	30	30,726	17038
2009 年 6 月	272	1	27,590	751
2009 年 4 月	1,662	6	25,608	4256
2009 年 3 月	2,467	9	26,003	6415
2009 年 2 月	1,653	6	23,823	3939
2009 年 1 月	833	3	24,346	2027
2008 年 12 月	2,163	8	23,771	5141
2008 年 11 月	696	2	22,949	1598
2008 年 10 月	539	2	29,622	1597
2008 年 9 月	264	1	23,386	618
2008 年 8 月	263	1	28,594	753

2008 年 7 月	536	2	31,705	1699
2008 年 6 月	1,912	7	30,168	5770
2008 年 5 月	2,450	9	28,694	7030
2008 年 4 月	1,645	6	27,316	4493
2008 年 3 月	5,992	22	29,584	17726
2008 年 1 月	246	1	20,503	504
2007 年 12 月	268	1	27,869	748
2007 年 11 月	268	1	26,426	707
2007 年 10 月	2,521	9	29,322	7392
2007 年 9 月	2,804	10	21,835	6122
2007 年 8 月	891	4	17,184	1532
2007 年 7 月	5,491	22	17,737	9740
2007 年 6 月	12,621	51	17,447	22020
2007 年 5 月	7,313	26	17,226	12597
2007 年 4 月	3,246	16	11,651	3782
2007 年 3 月	3,922	21	10,618	4165
2007 年 2 月	1,772	9	10,918	1934
2007 年 1 月	2,233	12	10,882	2430
2006 年 12 月	3,892	19	10,849	4223
2006 年 11 月	999	5	11,660	1165
2006 年 10 月	3,150	15	11,534	3634
2006 年 9 月	3,401	16	11,637	3958
2006 年 8 月	2,534	12	11,701	2965
2006 年 7 月	2,324	11	11,088	2576
2006 年 6 月	3,028	14	11,715	3547
2006 年 5 月	4,469	20	11,557	5165
2006 年 4 月	1,684	7	12,591	2120
2005 年 12 月	374	2	11,075	415
2005 年 10 月	3,220	15	11,703	3768
2005 年 9 月	3,439	16	11,639	4003
2005 年 8 月	184	1	10,957	202
2005 年 5 月	1,278	6	14,429	1844
2005 年 4 月	3,087	14	14,080	4347
2005 年 3 月	13,641	65	12,577	17157

2005 年 2 月	158	1	10,733	170
2004 年 12 月	2,973	13	10,934	3250
2004 年 11 月	4,956	23	10,988	5445
2004 年 10 月	6,706	32	10,698	7174
2004 年 9 月	4,441	21	10,913	4846
2004 年 8 月	803	4	11,222	901
2004 年 7 月	1,461	7	10,903	1593
总计	187,856	875		372686

资料来源：长江证券研究部

地点：仁恒森兰雅苑

时间：22 日上午十一点

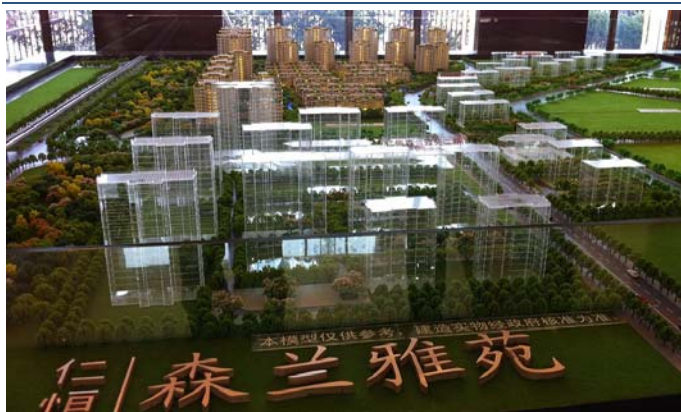
公司接待人员：项目营销经理

仁恒森兰雅苑位于浦东东沟楔形绿地南块居住区 A1-1、A1-2 地块，A1-1 地块东至规划经一路、南至 A1-2 地块、西至张杨北路东侧绿化带、北至规划纬二路；A1-2 地块东至规划经一路、南至莲心河及 A1-3 规划幼儿园地块、西至张杨北路东侧绿化带、北至 A1-1 地块。两幅地均为 100% 居住性质。

仁恒森兰雅苑项目占地面积约 20 万平方米，总建筑面积约 32 万平方米，地块由仁恒置地于 2008 年 7 月和 2009 年 9 月两次竞得，并与新加坡政府投资公司（GIC）强强联合共同投资。该项目所在的森兰·外高桥总占地面积 5.74 平方公里，是本市着力打造的又一大型国际社区，规划建设 3.35 平方公里的绿化与水面，相当于世纪公园 2.4 倍面积，这使仁恒森兰雅苑项目具备了生态环境和景观，并具有优越地理位置和便捷的交通体系，线路主要有轨交 6 号、高桥 2 路等。

此项目分一期与二期，一期有 700 多户，户型方面公寓有 90、140、170、200 平米以及花园洋房 330 平米。开盘预计在 7---8 月份，于 12 年年底交付。

图：仁恒森兰雅苑



资料来源：长江证券研究部

图：仁恒森兰雅苑区位图



资料来源：长江证券研究部

地点：绿城玉兰花园

时间：22 日下午两点

公司接待人员：绿城上海总经理、项目营销经理

绿城上海玉兰花园是绿城集团在上海的第四个楼盘，其首次在上海营造的精装平层官邸和第二代高层公寓产品，预计于今年3---4月开盘。

玉兰花园占地面积约5.8万平方米，建筑面积约8.7万平方米，坐落于上海东郊门户之地，是东郊国际商务社区核心位置；毗邻东郊国宾馆，坐拥上海顶级别墅区；邻近露德圣母大教堂与唐镇行政中心，距轨道交通2号线唐镇站500米，2分钟车程即可到达外环线，5分钟可达中环线，城市脉络四通八达；社区周边规划20万平方米商业综合体，呈现未来生活品质。华东师范大学二附中、东方世纪学校等名校坐落四周；曙光医院东院、华山东院、浦东妇幼保健院、长征医院（规划中）等配套医疗齐备。东郊国际商务社区为浦东新区重点打造的大型高端国际居住区，周边环伺张江高科技园区、金桥出口加工区、金融信息服务产业基地等多个国家级重点开发园区，发展潜力巨大。

此项目有9栋多层（4—5层），6栋高层（12---13层），总共282套，多层为平层官邸装修标准达到8000，高层装修标准为6000。第一批推出的房源在40套左右，面积段在300---390平米，以360---370为主。预计四月份会推出，均价45000---50000之间。

图：绿城玉兰花园



资料来源：长江证券研究部

图：绿城玉兰花园区位图



资料来源：长江证券研究部

附表：国八条后推出限购令情况

城市	本市居民				非本市居民
	拥有 1 套可购买	拥有 2 套及以上	无房限购一套的条件	拥有一套	无法提供一定年限纳税或社保证明的
北京	1 套	禁止购买	五年纳税或社保证明	禁止购买	无法提供五年纳税或社保证明的禁止购买
上海	1 套	禁止购买	两年内累计一年纳税或社保证明	禁止购买	无法提供两年内累计一年纳税或社保证明的禁止购买
广州	1 套	禁止购买	两年内累计一年纳税证明	禁止购买本市十区（包括从化、增城）内住房	无法提供两年内累计一年纳税或社保证明的禁止购买本市十区（包括从化、增城）内住房
南京	1 套	禁止购买市区内住房	一年纳税或社保证明	禁止购买市区内住房	无法提供一年纳税或社保证明禁止购买市区内住房
贵阳	1 套	禁止购买一环内住房	一年纳税或社保证明	禁止购买一环内住房	无法提供一年纳税或社保证明禁止购买一环内住房
南宁	1 套	禁止购买市区内住房	一年纳税或社保证明	禁止购买市区内住房	无法提供一年纳税或社保证明禁止购买市区内住房
青岛	1 套	禁止购买市区内住房	一年纳税或社保证明	禁止购买市区内住房	无法提供一年纳税或社保证明禁止购买市区内住房
成都	1 套	在主城区内拥有 2 套及以上的禁止购买	有纳税或社保证明（不限年限）限购一套	禁止购买在主城区内住房	无法提供纳税证明禁止购买主城区内住房
哈尔滨	1 套	禁止购买	两年内累计一年纳税或社保证明	禁止购买	无法提供两年内累计一年纳税或社保证明的禁止购买
天津	1 套	禁止购买	两年内累计一年纳税或社保证明	禁止购买	无法提供两年内累计一年纳税或社保证明的禁止购买
太原	1 套	禁止购买市辖六区内住房	一年纳税或社保证明	禁止购买市辖六区内住房	无法提供一年纳税或社保证明禁止购买市辖六区内住房
石家庄	1 套	禁止购买市内五区、高新区内住房	一年纳税或社保证明	禁止购买市内五区、高新区内住房	无法提供一年纳税或社保证明禁止购买市内五区、高新区内住房
宁波	1 套	禁止购买	一年纳税或社保证明	禁止购买	无法提供一年纳税或社保证明禁止购买
无锡	1 套	禁止购买市区内住房	一年纳税或社保证明	禁止购买市区内住房	无法提供一年纳税或社保证明禁止购买市区内住房。省、市有关人才政策引进的非本市户籍高层次人才，限购 1 套住房。

资料来源：长江证券研究部整理

对本报告的评价请反馈至长江证券机构客户部

姓名	分工	电话	E-mail
伍朝晖	副主管	(8621) 68752398	13564079561 wuzh@cjsc.com.cn
甘露	华东区总经理	(8621) 68751916	13701696936 ganlu@cjsc.com.cn
王磊	华东区总经理助理	(8621) 68751003	13917628525 wanglei3@cjsc.com.cn
鞠雷	华南区副总经理	(8621) 68751863	13817196202 julei@cjsc.com.cn
程杨	华北区总经理助理	(8621) 68753198	13564638080 chengyang1@cjsc.com.cn
李劲雪	上海私募总经理	(8621) 68751926	13818973382 lijx@cjsc.com.cn
张晖	深圳私募总经理	(0755) 82766999	13502836130 zhanghui1@cjsc.com.cn
沈方伟	深圳私募总经理助理	(0755) 82750396	15818552093 shenfw@cjsc.com.cn

投资评级说明

行业评级	报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 看好： 相对表现优于市场 中性： 相对表现与市场持平 看淡： 相对表现弱于市场
公司评级	报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 推荐： 相对大盘涨幅大于 10% 谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5%~10%之间 中性： 相对大盘涨幅在-5%~5%之间 减持： 相对大盘涨幅小于-5% 无投资评级： 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

重要声明

长江证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号：Z24935000。

本报告的作者是基于独立、客观、公正和审慎的原则制作本研究报告。本报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含信息和建议不发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不包含作者对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本公司及作者在自身所知范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

本报告版权仅仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为长江证券研究部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。刊载或者转发本证券研究报告或者摘要的，应当注明本报告的发布人和发布日期，提示使用证券研究报告的风险。未经授权刊载或者转发本报告的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。