

今年新春格外冷——上海 2 月份楼市观察

房地产开发

报告日期：2011 年 3 月 2 日

证券分析师 石磊
执业证书编号：A0140511010001
010-66045557 shil@txsec.com
联系人：陈慎
021-58824282-817 cs@txsec.com
服务热线 010-66045555
服务邮箱 service@txsec.com

要点：

2 月份上海楼市先抑后扬，共成交一手商品住宅 5501 套，成交面积为 52.12 万平方米，同比下降 12.71%，与 1 月份的 169.8 万平方米相比，环比下降了 69.30%。分区域来看，内环内成交量跌幅最深，2 月份内环内仅成交 54 套商品住宅，成交面积 0.71 万平方米，环比下降 90.53%，而作为上海主力成交区域的外环外区域成交 1806 套商品住宅，成交面积 34.18 万平方米，环比跌幅也达 73.13%。与往年相比，今年 2 月份的成交量也达到了近 7 年的最低点。

限购令给力，高端住宅成交量大幅减少。根据网上房地产的数据，在 2 月份上海成交的 52.12 万平方米一手商品住宅中，有 39.58 万平方米为普通住宅，占比为 75.93%，相比 1 月份的 42.52%提高了 33 个百分点。分成交价格来看，从 2010 年 12 月以来，上海成交的一手商品住宅中销售价格在 10000 元/平方米以上的房屋占比大幅减少，尤其是 20000 元/平方米以上的房屋从 35.7%的份额已经下降到 2 月份的 12.5%，而 10000 元以下的房屋份额从 12 月份的 28.9%上升到了 68.9%；分户型来看，210m² 以上的房屋占比从 12 月份的 14.9%下降到 2 月份的 3.1%，而 140 m² 以下的房屋的份额从 12 月份的 69.7%持续上升，2 月份达到了 91.3%。在限购令限制住了部分有实力购房的人群以及购房成本提高的情况下，高端住宅的需求被明显挤出。

多数楼盘陷入滞销，合同撤销情况频繁。我们对上海市不同区的 2010 年 12 月份开盘的 9 个楼盘销售情况进行了跟踪，多数楼盘进入二月份以后销售情况大幅下降，其中万科尚景苑、建发新江湾景苑在 2 月份更是出现了零销售的情况，高端别墅御翠园从 2010 年 12 月份开盘至今一套未销。我们的样本楼盘中多个楼盘出现了合同撤销的情况，其中江海名都的撤单次数达到了 12 次之多，合同撤销情况的增加说明在目前累加的政策下观望情绪依然浓厚（当然也包括限购令等非主观因素）。

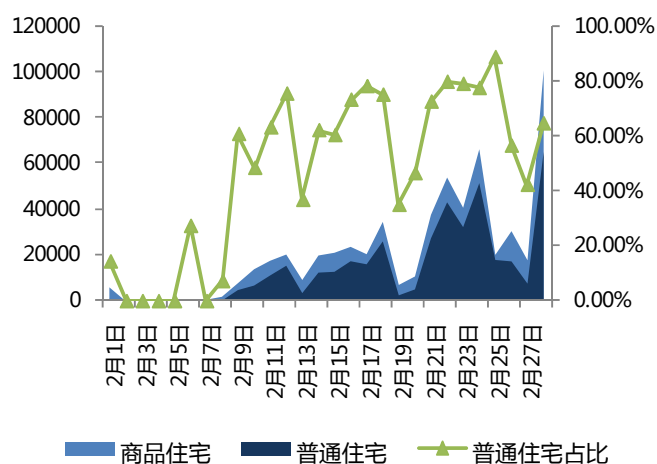
内外环间销售均价出现明显松动。根据指数研究院的数据，上海 2 月份一手商品住宅销售均价为 14917 元/平方米，环比下降 4%。分结构来看，根据网上房地产数据，在新政出台一段时间后，上海各区域商品住宅销售均价在 2 月份下旬走出了不同的趋势：内环内住宅均价依旧坚挺，而内外环间及外环外住宅出现下降趋势，其中内外环间销售均价松动最为明显，从 2 月初的 22000 元/平方米的均价已经下降至 18000 元/平方米，降幅达 18%。我们认为主要有以下几点原因：**1、新政下高端住宅需求大幅减少。**2 月份主要成交的普通住宅大部分分布在内环以外，从而拉动了内环外的销售均价下挫。**2、房产税税率减免依据确定。**2 月 18 日上海市统计局公布 2010 年上海市新建商品住宅平均销售价格为 14213 元/平方米，根据上海房产税细则规定，房产税应税住房房价低于 28426 元/平方米的，税率减为 0.4%，超过这一价格的房产税税率为 0.6%。而单价在 2 万-3 万/平方米的房源大部分落在内外环间，面对 28426 元/平方米的分界线，再加上预售证超过 3 万元/平米延缓审批等政策压力下，部分开发商势必会通过调价或让利等手段避开这个价格区间带来的交易量损失。

供给层面总体保持稳定。供给方面，截止 2 月底，上海商品住宅可售面积为 628.25 万平方米，环比增长 2%，其中普通住宅可售面积为 85.27 万平方米，环比下降 1.62%。在上海楼市遭遇“冰点”的情况下，住宅存量并未由于成交低迷而显著堆积，这与开发商放慢开发节奏与谨慎开盘有很大关系，根据网上房地产的数据，2 月份共新开房源 47 个，推盘 7086 套，28 天中共有 12 天出现“零开盘”的情况。出租方面，截止 2 月底，上海出租房源挂牌数 26924 套，与月初基本持平。

小结:

在加息、限购令、“新国八条”、房产税、取消首套房首付利率优惠以及春节长假等多个利空因素下，上海2月份的成交量缩水是在预期之内的，而且2月份是政策出台后市场的适应期，数据并不能完全说明问题，但是我们从中看到了一些与往年、前几个月不一样的、让人欣喜的苗头：房价上涨的主要推动力量高端住宅的需求减少了，销售价格开始出现结构性分化的趋势了，这说明上海的房地产市场是在沿着管理层想要的方向走的。在目前有没有资金实力的需求购房都受限的情况下，剩下仅余的刚性买家是开发商必须争夺的目标，而决定他们未来市场份额的他们所能给出的让利程度，我们认为在目前开发商“送房产税”、打折、送面积等试探性的举动后，未来会逐步放大推盘量，部分楼盘的价格将会有一定程度的降幅（或者以打折等形式让利）。金三银四是传统的销售旺季，根据搜房网的数据，3月和4月共有125个新开楼盘推出，届时数据将更能说明新政实施的效果，让我们拭目以待。

图表 1 上海一手商品住宅成交情况



资料来源：网上房地产、天相投顾整理，单位：万平方米

图表 2 上海历年2月份成交面积



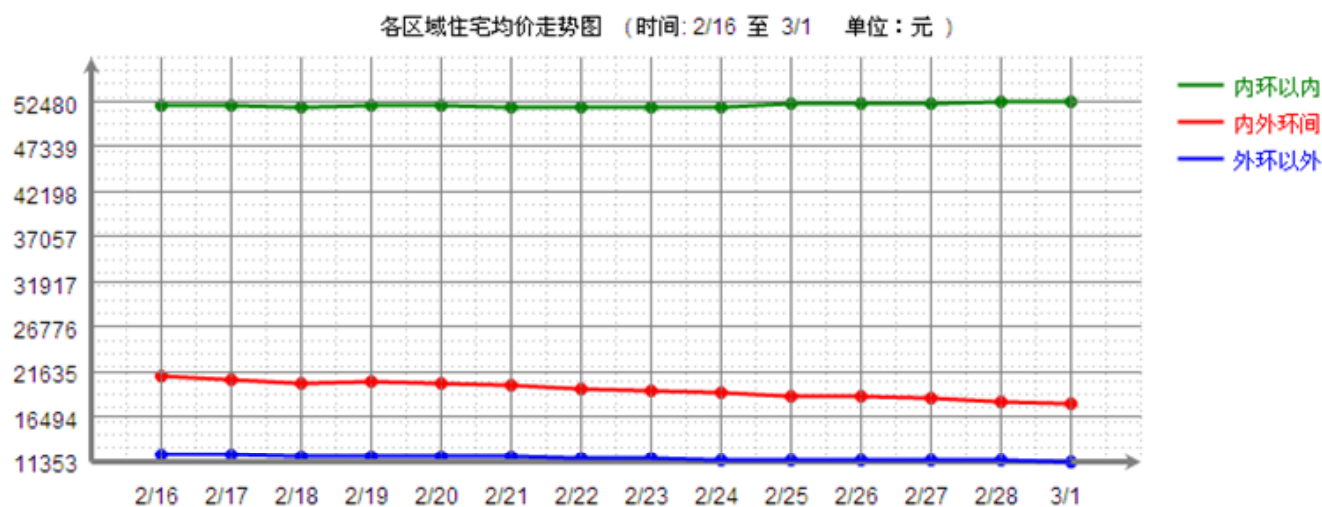
资料来源：CREIS、天相投顾整理，单位：万平方米

图表 3 上海近3个月成交占比情况（按销售均价和户型分）

分类	2010年12月	2011年1月	2011年2月
4000元以下	16.60%	25.50%	43.70%
4000-7000元	8.50%	12.30%	16.30%
7000-10000元	3.80%	4.10%	8.90%
10000-13000元	8.90%	7.00%	4.10%
13000-17500元	18.80%	15.40%	9.20%
17500-20000元	7.60%	7.20%	5.20%
20000元以上	35.70%	28.50%	12.50%
70 m²以下	5.50%	6.70%	10.00%
70-90 m²	26.10%	27.40%	29.70%
90-120 m²	26.30%	29.50%	36.70%
120-140 m²	11.80%	13.70%	14.90%
140-180 m²	8.20%	7.60%	3.70%
180-210 m²	7.30%	4.90%	2.00%
210 m²以上	14.90%	10.20%	3.10%

资料来源：网上房地产、天相投顾整理，单位：万平方米

图表 4 上海各区域住宅均价走势图



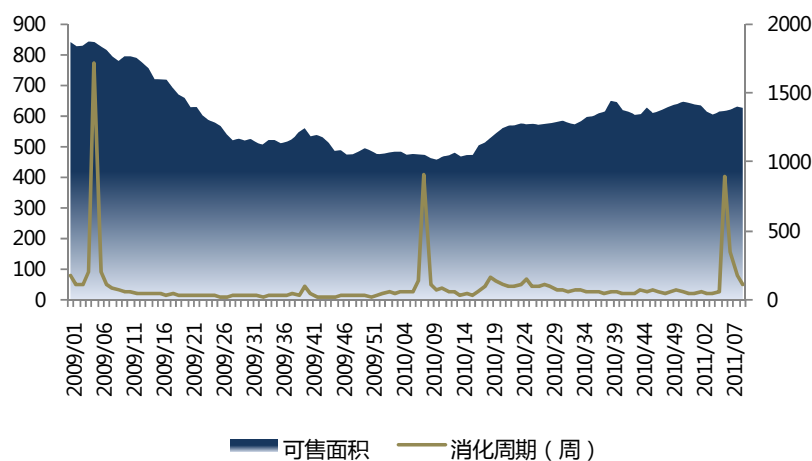
资料来源: 网上房地产

图表 5 样本楼盘近 3 个月成交情况

区域	日期	楼盘	总套数	10 年 12 月	11 年 1 月	11 年 2 月	合同撤销次数	近期均价走势
普陀区	12 月 25 日	上海香溢花城	262	85	30	3	0	
嘉定区	12 月 19 日	朗诗绿色家园	272	174	45	9	3	
虹口区	12 月 18 日	瑞虹新城铭庭	310	265	42	2	2	
松江区	12 月 29 日	海尚名都	438	0	163	38	3	
崇明县	12 月 8 日	江海名都	447	154	30	1	12	
青浦区	12 月 29 日	万科尚景苑	88	0	43	0	0	
浦东新区	12 月 25 日	御翠园	23	0	0	0	5	
南汇区	12 月 24 日	绿地富强新苑二号	199	147	11	9	6	
杨浦区	12 月 17 日	建发新江湾景苑	125	68	40	0	1	

资料来源: 网上房地产、搜房网、天相投顾整理, 单位: 万平米

图表 6 上海可售面积及消化周期



资料来源: CREIS、天相投顾整理, 单位: 万平米

天相投资顾问有限公司投资评级说明

判断依据:

投资建议根据分析师对该股票在12个月内相对天相流通指数的预期涨幅为基准。

	投资建议	预期个股相对天相流通指数涨幅
1	买入	>15%
2	增持	5---15%
3	中性	(-)5%---(+)5%
4	减持	(-)5%---(-)15%
5	卖出	<(-)15%

重要免责声明

天相投资顾问有限公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格(业务许可证编号:ZX0157)。

报告所引用信息和数据均来源于公开资料和合法渠道,天相投顾分析师力求报告内容和引用资料和数据客观与公正,但不对所引用资料和数据本身的真实性、准确性和完整性作出保证。报告中的任何观点与建议仅代表报告当日的判断和建议,仅供阅读者参考,不构成对证券买卖的出价或询价,也不保证对作出的任何建议不会发生任何变更。阅读者根据本报告作出投资所引致的任何后果,概与天相投资顾问有限公司及分析师无关。

本报告版权归天相投顾所有,为非公开资料,仅供天相投资顾问有限公司客户使用。未经天相投顾书面授权,任何人不得以任何形式传送、发布、复制本报告。天相投顾保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

天相投资顾问有限公司

北京富凯	地址:北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座701室 电话:010-66045566 传真:010-66573918 邮编:100140
北京新盛	地址:北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座4层 电话:010-66045566; 66045577 传真:010-66045500 邮编:100140
北京德胜园	地址:北京市西城区新街口外大街28号A座五层 电话:010-66045566 传真:010-66045700 邮编:100088
上海天相	地址:上海浦东南路379号金穗大厦12楼D座 电话:021-58824282 传真:021-58824283 邮编:200120
深圳天相	地址:深圳市福田区深南大道6033号金运世纪大厦22A 电话:0755-83234800 传真:0755-82709089 邮编:518041