

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

执业证书编号： S0490510120021

联系人： 杨靖凤 (8621) 68751636 yangjf@cjsc.com.cn

4 月上海楼盘草根调研简报

报告要点

4 月 4 日-5 日我们对上海虹口、杨浦、宝山、浦东四区的楼盘进行实地调研，得出结果如下：

■ 价格整体略有下降，商业地产走独立行情

调研楼盘中所覆盖的 4 个住宅项目，虽然去年开盘的两个价格未现松动，但今年新开盘的项目与周边水平相比价格优势显著，并低于此前市场预期价位。值得一提的是限购以来商住楼盘表现，年初开盘的酒店式公寓楼盘紫金公馆期间房价涨幅将近 20%。

■ 三月成交回暖，中小户型成为市场主流

节后楼盘成交有所复苏，尤其是今年新盘项目，受益于价格，3 月也呈现较好的去化速度。从结构上看，房产税实施以来，以大户型为主的楼盘成交下降，而小户型成为市场主流。

■ 房贷政策未现明显松动，个别出现明显优惠

房贷政策方面大多数楼盘表示与国家政策同步，住宅项目首套首付 3 成，采用基准利率，二套首付 6 成，采用 1.1 倍利率。而 3 月开盘的圣骊河滨苑表示首套房仍有八五折优惠。

馥敦坊

馥敦坊现场售楼人员表示，楼盘 1 月开盘，刚刚推出二房以上户型即被抢空，现今留下尾盘 40-50 套，均为一室户的小房型，面积为 70-80 平米，主要在高层，因此均价在 3.5 万元/平米，与年初相比有 10% 的上涨。但周边楼盘精装修价格位于 4 万元/平米，仍然具有价格优势。1 月去化效果很好，所剩不多，因此 2、3 月份成交状况均较平稳。

贷款方面合作银行为中国工商银行，目前政策变化不大，首套房首付 3 成，基准利率；二套房首付 6 成，利率上浮 1 成。商业按揭贷款从审批到放款时间大约在 1 个月。

项目信息

项目位于虹口区，临近四川北路，作为传统的市级商圈，四川北路标志性的建筑有新凯福、多伦、凯伦、上海春天四大商厦，另外还有东宝百货、上海国际商厦、福都商城等建筑以及邻近多伦文化名人街和东泰休闲广场等商业网点，周边拥有外国语大学、华师大第一附属中学、鲁迅中学等知名学校和完善的市政卫生配套设施。

项目具体位置在四达路 58 弄、四平路口。小区南侧近临平北路，西侧为吉祥路、四平路为横贯南北的主干道，它南接延安东路外滩，北接江湾五角场，相距外滩仅 3 个公交站点。由 6 幢高层组成，总建筑面积 9.8 万平方米。小区的总体设计坚持“以人为本、尊重自然、可持续发展”的理念，以建设生态居住空间为环境规划目标，满足住宅的居住性、

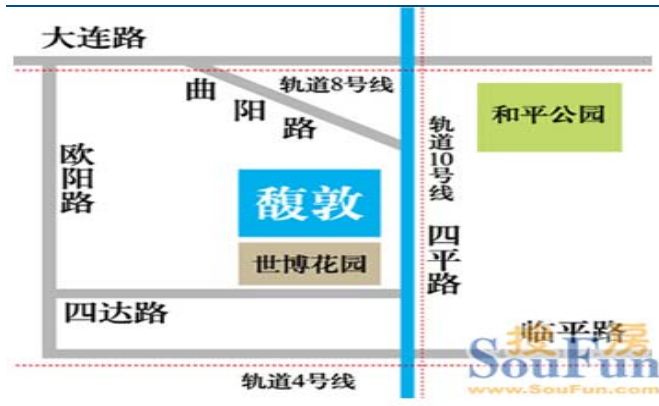
安全性、耐久性和经济性，在有限的土地上创造一个优美的城市绿洲。

图：馥敦坊外景图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

图：馥敦坊区位图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

圣骊河滨苑三期

圣骊河滨苑三期售楼现场客户可观，售楼人员表示，本期推出的三期楼盘为二室户和三室户户型，面积 80-133 平米，3 月 20 日开盘，首日便售出 80 余套，销售均价为 3.17 万元/平米，与开盘前报出的销售均价有所回落。周边二手房均价在 2.9 万/平米左右，价格具有吸引力。目前去化在 40% 左右，成交的 90 平米以下小户型仍占多数。

贷款方面合作银行为上海银行，首套房首付 3 成，能够提供八五折优惠；二套房首付 6 成，利率上浮 1 成。商业按揭贷款从审批到放款时间约 1 个月。

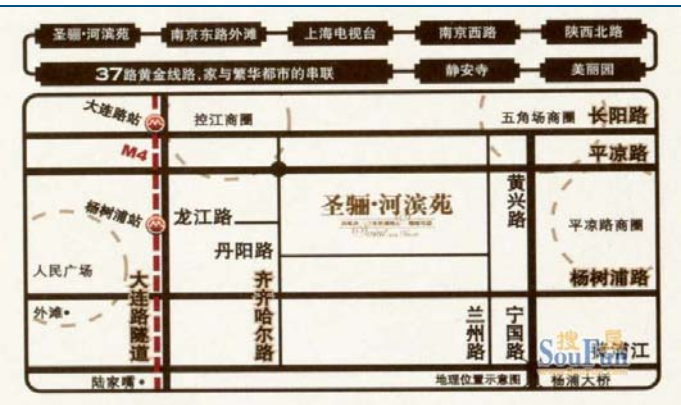
项目信息

图：圣骊河滨苑三期外景图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

图：圣骊河滨苑三期区位图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

圣骊河滨苑三期地处内环线内东外滩板块，东接杨树浦港兰州路滨江休闲街，西至齐齐哈尔路，南靠丹阳路，北邻平凉路。2008 年年初，近在咫尺的“渔人码头”已破土动工，更将成为集文化、博览、娱乐、休闲于一体的文化型商务及旅游中心。圣骊河滨苑三期由 11 栋高层建筑组成，总建筑约为 12 万平方米。圣骊河滨苑三期，高密度的绿化带，木质走廊与丝线琴仿门，中央园路统一暗红色铺装，呈现传统“中国结”。

圣骊河滨苑三期周边拥有平凉路、控江路、长阳路和五角场四商圈，临近 4 号线；37 路直达外滩、南京路、静安寺等市中心区域。

美岸栖庭三期

美岸栖庭现场售楼人员表示，本期推出的三期楼盘为两栋大房型（三房和复式五房）小高层住宅。项目自去年7月开始预售起即采用一房一价公示，至今售价未变且尚无降价计划，目前销售均价为2.5万元/平米。限购带来的影响不大，节后成交略有下滑。

贷款方面变化不大，首套房首付3成，基准利率；二套房首付6成，利率上浮1成。商业按揭贷款从审批到放款时间大约在1个月。

项目信息

图：美岸栖庭三期外景图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

图：美岸栖庭三期区位图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

美岸栖庭由上海佳源置业有限公司负责开发，邀请国际上著名的美国易道公司 EDAW 进行环境规划设计。既做到将与新江湾城互相借景，对景，又充分赋予美岸栖庭景观个性，并于设计中强调了人文和自然元素的结合，例如小区内的主干道和分支小道都用乔木、灌木、蔓藤以及花草润色，中心广场设有层跌式水景，流水通过小溪淌至住户的宅前屋后。美国易道公司代表作品有浦东中央公园、北京世贸中心和新江湾城等。

该项目位于逸仙路以东的殷高路、何家湾路相交处，是规划和在建中的新江湾城中最靠近虹口的一部分。该项目整个小区占地面积 25815 平方米，总建筑面积 85011 平方米，分三期开发。项目距 3 号线的殷高西路站 500 米左右，步行在 10 分钟以内。项目内部会所、健身房、咖啡厅、棋牌室等一应俱全；周边配套齐备，有复旦大学江湾新校区、九百家居逸仙店、塘桥社区卫生站、中国邮政高境邮政支局等。

逸翠公馆

逸翠公馆现场售楼人员表示，该项目大中小户型齐备（三房至一房）的三栋高层住宅，自去年 10 月开盘预售以来，销售一直比较活跃，受限购影响较小。目前销售均价 2.7 万元/平米，自年初上浮了 4% 左右。

贷款方面变化不大，首套房首付 3 成，基准利率；二套房首付 6 成，利率上浮 1 成。商业按揭贷款从审批到放款时间在 1 个月左右。

项目信息

逸翠公馆由上海众天房产有限公司负责开发，位于浦东世博板块中心位置，由 3 栋 24 层的高层组成，可远眺世博园区，地理位置优越，紧靠黄浦江和内环线并有卢浦大桥、南浦大桥、打浦路隧道、西藏南路隧道可直接连接市中心，周边更有近 20 多条公交线路以及轨道 6、7、8 号线汇集，形成便捷的交通网络。

项目位于浦东齐河路，紧邻繁华的昌里商圈，商业发达，周边教育配套、生活配套极其完善，齐河幼儿园、上海实验学校；建行、农行、工行；浦东商场、世纪联华、好又多等设施环绕四围，可满足日常生活需求。

图：逸翠公馆外景图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

图：逸翠公馆区位图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

紫金公馆

紫金公馆现场售楼人员表示，该项目系小户型（50 平米左右）精装修的商住综合项目，产权 50 年，**不受限购影响**。今年年初对外开盘以来成交活跃，目前已接近售罄。期间房价涨幅近 20%，目前均价在 3.8 万元/平米。

贷款方面与一般商住物业相同，首付 5 成，利率上浮 10%，最长提供 10 年按揭贷款。顺利的话从申请、审批到放款大约 1-2 周即可完成。

项目信息

图：紫金公馆外景图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

图：紫金公馆区位图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

紫金公馆由上海爱景置业有限公司负责开发，馆位于虹口和闸北的交界处的同丰路，属于虹口区的成熟地段，地理位置优越，东为俞泾河水岸景观带，南侧是上海知名的柳营路灯饰城，西面是洛川东路休闲街，北临上海大学，周边三个公园（闸北公园、大宁绿地、虹口公园）近在咫尺，大宁购物中心，银行，餐饮，娱乐，学校等公共设施配套齐全，交通也极为便利，周边有地铁 1，3，8 号线，多条公交站点，内环和南北高架在均有上下匝口。

紫金公馆为独幢 18 层单体式建筑，是集公寓和办公为一体的高档楼宇，总建筑面积约一万四千平方，4 梯 16 户/层，共 272 户，全部为精装修，主力户型在 50 平米以内，层高 3.4 米，每户均配有天然气管道。地下一层为近 2 万平米的大型超市，裙房 1-5 楼为综合商业配套，设有停车位 390 个，工作、生活极为方便。

附表 居住和商用房购房贷款政策比较

	居住用房	商业及办公用房
贷款成数	上限为总价的 80%	上限为总价的 50%
贷款利率	按基准利率执行	按基准利率上浮 10%
贷款年限	最长为 30 年	最长为 10 年
贷款种类	同时可使用公积金贷款	仅可申请商业贷款
第二套贷款	按基准利率上浮 10%，成数下降一成	不受第二套贷款政策限制

注：商业和办公用房贷款，不受第二套贷款政策影响。因此，无论是原有住房贷款还是之后申请的个人住房贷款，都不会影响商业和办公用房贷款；反之，也不会导致住房的利率上浮、成数下降。

资料来源：租售情报网，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
鞠 雷	华南区总经理	(8621) 68751863	13817196202 julei@cjsc.com.cn
程 杨	华北区总经理	(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

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。