

◎ 成交情况

商品房用地成交情况

整体成交量大幅受挫 嘉定和闵行成为两大成交主力

经历了一季度的成交高峰之后，二季度全市土地市场悄然降温，成交面积跌入150万平方米以下，长达近一年轰轰烈烈的“圈地运动”终究告一段落。2010年二季度，全市仅有17幅商品房用地成交，环比一季度减少了27幅；商品房用地成交面积121.66万平方米，环比下降达66.88%；商品房用地成交金额127.90亿元，环比更下跌了74.98%。一

系列的数据表明，在政策调控力的持续作用下，土地成交市场同样受到震荡，开发商拿地态度发生180度的巨大转变，即由之前的激进拿地更多的转为谨慎观望。

在成交的14幅商品房用地中，嘉定和闵行成为二季度土地市场的两大主力区域，其中嘉定占5幅，闵行占4幅；所不同的是，前者成交地块以商办类用地居多，而后者则全部为住宅类用地。从成交板块进行分析，主要集中在嘉定新城、浦江镇、松江新城、新江湾等多个热点板块内，尽管整体土地成交量大幅受挫，但这些地块的推出仍吸引了业内外极大关注。

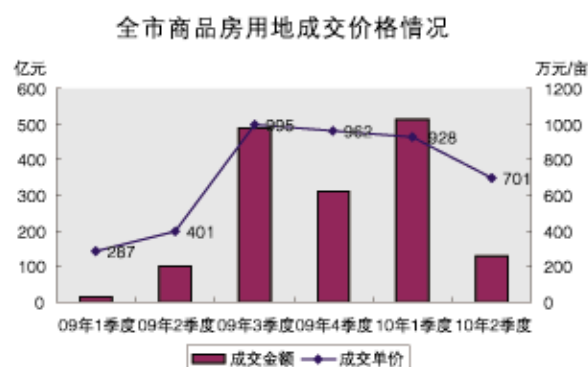


成交价格分析

土地价格出现松动 成交均价首次跌破900万元/亩

在供地量和成交量双双下降的情况下，土地成交价格终于开始出现松动，二季度全市商品房用地平均地价跌至701万元/亩，环比一季度下跌24.46%，同时也是继去年三季度以来成交地价首次跌破900万元/亩的价格水平。

二季度地价的下跌主要由以下三大因素造成：一是土地市场的整体性降温导致地价出现同步回落；二是一手房售价有所



松动，地块周边房价预期降低，从而导致地价相应地下跌；三是开发商拿地普遍开始谨慎，地价溢价率趋于缓和，“底价成交”重现土地市场。

与一季度轰轰烈烈的“地王大战”相比，二季度无论是地价还是溢价率都显得平静许多，热门地块如松江新城地块、浦江镇地块、新江湾镇地块纷纷成交，但与之前高价成交的同板块内地块相比，二季度这些地块的成交价格已出现明显的回落。以松江广富林2-6号地块为例，5月份该地块成交单价732万/亩，溢价率92%；而仅在2个月之前，同为广富林地块的2-4号地块成交单价还在873万/亩，溢价率达191%。

2010年二季度沪上“地王”排名

地块名称	出让面积 (万/平方米)	土地用途	竞得人名称	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)
松江区广富林2-6号	16.7588	居住用地	上海北方城市发展投资有限公司	184000	732
浦江镇中心河以南A-1、2号	11.84876	居住用地	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司, 上海张杨商业建设联合发展有限公司	152800	860
浦江镇中心河以南C-1、2号地块	13.44965	居住用地、商住综合	上海保利建锦房地产有限公司	142622	707
浦江镇中心河以南A-3地块	8.60681	商住综合用地	上海保利建锦房地产有限公司	118288	916
新江湾城C4地块	10.80919	P1地块为社区服务设施、P2地块为商业办公、P3地块为住宅	上海城投置地(集团)有限公司	110833	684

◎ 后市预判

在一系列的数据背后，我们不难发现，上半年的土地市场经历了从“高”到“低”、从“热”到“冷”的大逆转。从土地供应情况来看，6月份的“翘尾”现象并非偶然，这预示着经过了连续两个季度的供应“淡季”，积蓄已久的土地供应量有待释放，再加上1号预告公告中多达105幅商品房用地也将陆续上市，三季度或迎来土地市场的供应“回潮期”。

从区域供应结构来看，在郊区供地大幅下跌的同时，二季度老城区推地速度则有增无减。由于政府推地也会考虑开发商的拿地倾向，所以推地节奏往往能侧面反映出当前开发商的拿地意愿。从中可以看出，目前开发商对于中心城区的拿地兴趣更甚于远郊地块，开发商的拿地意愿仍较为强烈，所以未来上市地块将以相对优质的地块为主。

另外，随着二季度土地成交价格的明显回落，对于开发商而言也或许是“抄底”拿地的好机会，预计三季度的土地成交量将出现回暖。