

上海东海别墅项目投资 可行性研究报告



详细摘要

第一部分 项目决策背景——七大利好因素

- 一上海市经济保持着快速健康的发展；
- 二上海市房地产市场供销两旺，持续看好；
- 三上海别墅市场全面繁荣，量价齐升；
- 四上海市嘉定区发展势头良好；
- 五 F1 方程式赛车场距本项目仅 4 公里；
- 六南翔镇国际化社区——“格林风范”的启动拉开了南翔新镇建设的序幕；

2002 年 2 月 28 日，嘉定区土地开发中心与深圳金地集团上海嘉宝集团就占地 140 公顷的“格林风范”居住区开发建设项目举行隆重的签约仪式。作为嘉定区目前最大的房地产开发项目，以及整个南翔星城规划中最先启动的项目，南翔镇国际化社区——“格林风范”的启动标志着嘉定区房地产业步入了全新的发展格局。它的开发拉开了南翔新镇建设的序幕。

南翔星城居住区项目总规划土地面积约 333 公顷，位于嘉定区南翔镇东部，与本市宝山区普陀区接壤，北至蕴藻浜南接丰翔路东临中槎浦河西靠沪嘉高速公路。该项目与东海别墅相隔不远，对东海别墅的营销是一个大的利好因素。

七嘉定区政府将引轻轨至南翔镇。

最后结论 从宏观面到微观面均显示出政策和经济因素对本项目呈现的利好态势。

第二部分 项目及周边环境分析

从项目位置项目现状项目周边 3000 米范围内的社区配套三个方面的分析，作出项目的初步评估：

东海别墅项目具有一定的区位优势和环境优势，周边配套较为完善，私家车交通方便，但南翔镇及嘉定区的房地产发展缓慢，均处于起步阶段，区域市场不被消费者认可。

随着 F1 方程式赛车场的建造，特别是项目附近的南翔星城居住区项目的启动必将带动整个南翔区域市场的快速发展，故本区域具备很大的增值潜力。

由于东海别墅项目目前为现房转让，故项目本身积留了许多不利于营销的问题，但通过对项目的改建及包装，市场前景依旧看好。

第三部分 市场现状及其趋势判断

一上海市房地产市场整体分析

12002 年上海房地产市场现状分析

22003 年上海房地产市场趋势判断

一上海市别墅市场整体分析

- 1 上海别墅市场回顾和展望
- 2 上海别墅市场用途的六大类型
- 3 上海别墅市场的区域分布
- 4 上海别墅市场的价格区间
- 5 上海别墅市场的供需状况
- 6 上海别墅市场的客源构成

三上海市外环线周边可类比的别墅项目分析

四南翔镇房地产市场及楼盘分析

第四部分 项目优劣势分析及产品的营销建议

通过第三部分的市场分析得出：

一项目优劣势分析

1 项目优势

- 由于上海房地产市场和别墅市场均持续看好，且出现供小于求的态势，作为现房的东海别墅 2003 年入市的市场风险较小；
- 嘉定区 F1 方程式赛车场的建造南翔星城项目的启动以及轻轨的引入三大利好消息都将给本项目带来机遇；
- 东海别墅的转让价较低，入市的均价有较大的选择余地，由于该项目中小面积产品较多，总价在整个市场中优势非常明显；
- 东海别墅具有一定的区位优势，周边配套较为齐全，适合居住和投资；
- 东海别墅的绿化较好，每幢别墅的花园独立且面积较大。

2 项目劣势

- 东海别墅产品具有一定的缺陷，需要改建，如何改建是本项目运作成功的关键；
- 东海别墅所在区域房地产市场起步较晚，还未被客户认可，将给本项目的销售带来一定难度；
- 东海别墅小区内缺乏基本的配套，需要引进。

二产品的营销建议

1 目标客户层

- 南翔镇及所属开发区内的中高收入家庭是本项目潜在的购买者；
- 嘉定区普陀区闸北区的私营老板是潜在客户；
- 本市看好南翔镇的发展前景的投资者是潜在客户。

2 项目营销的建议

项目需要改建的具体方案：

- 外墙需要清洗；
- 窗户更换为档次较高的塑钢窗，并配合外立面的色彩搭配及风格塑造选用塑钢窗的窗框色彩及造型。通过色彩的变化和局部的立面变化增加每幢别墅的可识别性；
- 修复每幢别墅的大门，并设计大门造型；
- 别墅室内需要清扫；
- 部分户型，如户型 A 的结构设计需要整改；
- 小区内植被和草坪需要修整；
- 小区加设智能化安保系统，并更换物业管理公司；
- 小区引入有线电视宽带等配套；
- 小区会所改建为售楼处，提供良好的销售环境；
- 清洗游泳池；
- 小区大门重新设计并建造；
- 小区大门与主干道之间的小道围墙加设挡板，控制小道的围墙，创造良好的小区外部视觉形象；
- 配备一辆看房专车。

第五部分 项目均价的预测

一类比价值预测法

1 根据本项目与周边可类比别墅项目的价值比较判断本项目可实现均价

(1) 选择可类比项目

根据本项目的区位特征，依照别墅项目在外环线周边，位于行政区域交界处的原则，选择了以下项目作为本项目的可类比的别墅项目。

嘉定区：东渡园景别墅皇府别墅绿谷别墅

普陀区：美墅

南汇区

(2) 对比并量化本项目同各类比别墅项目各价值要素的对比值

可类比项目的详细资料见第三部分第三小节。

量化的标准：以低成本改建后的东海别墅为标准，东海别墅的各项为 100，优于东海别墅则分值高于 100，比东海别墅差则分值低于 100，各价值要素赋予相同的权重，得出综合分值。

(3) 根据价值要素对比值，结合各类比别墅项目的均价，通过算术平均法推断出本项目可实现的均价

本项目可实现的均价=可类比别墅项目的均价/可类比别墅项目的综合分值*100

	均价（元/平方米）	综合分 值	东海别墅可实现的均价（元/平方 米）
东渡园景别 墅	3800	92	4130
皇府别墅	3800	95	4000
绿谷别墅	5000	101	4950
美墅	5500	113	4867
康桥半岛	5000	110	4545
算术平均值			4499

东海别墅可实现的均价三大价位：低价位：4000 元/平方米，中价位：4500 元/平方米，高价位：5000 元/平方米。

2 根据上海市可类比区域公寓与别墅价格比值推算出本项目别墅可能的市场均价 4050 元/平方米以上。

结论：东海别墅可实现的均价三大价位：低价位：4000 元/平方米，中价位：4500 元/平方米，高价位：5000 元/平方米。

二东海别墅 4000——5000 元/平方米的均价预测与别墅市场的有效需求相一致

三分析各价位下的均价的销售风险

综合结论：

鉴于本项目的改建可以增加本案的附加价值，本项目可选择 4500 元/平方米入市，随着人气的集聚和认知度的增强，广告包装推广的深入人心，再向高价位拔升。

第六部分 项目的投资收益分析

一销售收入预测

二别墅成本预测

三项目利润测算

利润指标的测算：

单位毛利=项目利润/销售面积=101397 元/平方米

单位净利=税后利润/销售面积=60566 元/平方米

销售毛利率=项目利润/销售收入×100%=2232%

销售净利率=项目净利润/销售收入×100%=1333%

核心指标的基本要求（参考）：销售净利率≥9%

四现金流量测算

内部收益率为 7632%，

核心指标的基本要求（参考）：内部收益率≥25%。

五经济指标汇总

经济指标	单位数值 (元/m ²)	项目总金额 (万元)	备注
销售收入	4542	8635	住宅销售收入
直接成本	3290	6254	开发成本
总投资	3400	6463	开发成本+期间费用
税前利润		1719	
税后利润		1151	
内部收益率	7332%		使累计净现值为零的贴现率
销售净利率	1333%		项目净利润/销售收入×100%
总投资回报率	1781%		项目净利润/项目总投资×100%

六敏感性分析

就该项目的销售收入可变动成本两个因素变化对销售净利率进行敏感性分析，得出销售收入相对于成本更加敏感。当售价下降 10%成本上升超过 10%时，项目的销售净利率低于 9%，项目的投资回报将受到一定的影响。

第七部分：综合分析和建议

从以上项目环境市场财务经济分析可看出：本项目的投资，正处于上海市嘉定区房地产市场平稳上升时期，各方面的时机都比较成熟，项目抗风险能力较强，且可获得较好的投资回报。

对东海别墅的改建，是克服各种劣势条件与周边楼盘竞争并取得成功的关键。

目 录

第一部分 项目决策背景——七大利好因素.....	8
一上海市经济保持着快速健康的发展.....	8
二上海市房地产市场供销两旺，持续看好.....	8
三上海别墅市场全面繁荣，量价齐升.....	9
四上海市嘉定区发展势头良好.....	9
五 F1 方程式赛车场距本项目仅 4 公里.....	10
六南翔镇国际化社区——“格林风范”的启动拉开了南翔新镇建设的序幕.....	10
七嘉定区政府将引轻轨至南翔镇.....	11
第二部分 项目及周边环境分析.....	12
一项目位置.....	12
二项目现状.....	12
三项目周边 3000 米范围内的社区配套.....	13
四项目的初步评估.....	14
第三部分 市场现状及其趋势判断.....	14
一上海市房地产市场整体分析.....	14
二上海市别墅市场整体分析.....	17
三上海市外环线周边可类比的别墅项目分析.....	26
四南翔镇房地产市场及楼盘分析.....	28
第四部分 项目优劣势分析及产品的营销建议.....	29
一项目优劣势分析.....	29
二产品的营销建议.....	30
第五部分 项目均价的预测.....	31
一类比价值预测法.....	31
1 根据本项目与周边可类比别墅项目的价值比较判断本项目可实现均价.....	31
2 根据上海市可类比区域公寓与别墅价格比值推算出本项目别墅可能的市场均价.....	32
二东海别墅 4000——5000 元/平方米的均价预测与别墅市场的有效需求相一致.....	33
三分析各价位下的均价的销售风险.....	33
第六部分 项目的投资收益分析.....	34
一销售收入预测.....	34
二别墅成本预测.....	35
三项目利润测算.....	35
四现金流量测算.....	36
五经济指标汇总.....	37
六敏感性分析.....	37
第七部分：综合分析与建议.....	38

第一部分 项目决策背景——七大利好因素

一上海市经济保持着快速健康的发展

上个世纪末的最后十年，上海这片热土日新月异神奇般的变化让世界为之折服。从'99《财富》论坛到上海合作组织成立会议，从APEC会议到刚刚申办成功的2024年世博会，上海这颗东方明珠正以无法阻挡的魅力成为全世界关注的焦点。

如果仔细端详中国“雄鸡”状的版图，您会惊奇地发现：从辽东半岛的鸭绿江口到广西防城港市的东兴镇，绵延18000多公里的大陆海岸线轮廓，正恰似一张拉满的强弓。弓弦是南北交通大动脉——京广铁路，滚滚东去的长江则是那支着力待发的利箭，而上海，这个远东最大的城市，就位于这支利箭最锋锐的前沿。“利箭”的“锋芒”形成巨大的磁场，吸引了全世界渴望成功的开拓者纷至沓来，百年难寻的机遇使这座城市充满活力。

2002年是我国加入世界贸易组织后的第一年。一年来，上海市实现了国民经济的持续快速健康发展，各项社会事业取得全面进步，人民生活水平稳步提高，全面完成了各项预期目标和主要任务。全年实现国内生产总值540876亿元，按可比价格计算，比上年增长109%。产业结构在调整中不断优化，第二第三产业共同推动经济增长的格局进一步巩固。全年第一产业增加值8824亿元，比上年增长3%；第二产业增加值256469亿元，增长121%；第三产业增加值275583亿元，增长10%。城市综合服务功能不断提升，第三产业增加值占国内生产总值的比重继续提高，达到51%。（所有数据来自上海统计局发布的《2002年上海市国民经济和社会发展统计公报》）

二上海市房地产市场供销两旺，持续看好

2002年是上海房地产的大发展年，楼市各项指标居高不下，房地产开发规模商品房供应量预售登记面积和商品房价格水平均不同程度地超过2001年全年水平。

2002年上海房地产业全年实现房地产业增加值37363亿元,比上年增长145%。房地产开发与销售同步增长。从开发看,全年商品房施工面积685317万平方米,比上年增长145%;竣工面积198392万平方米,增长107%。从销售看,全年商品房销售面积19606万平方米,比上年增长91%,其中商品住宅销售183905万平方米,增长94%。在商品住宅销售面积中,个人购房比重已达975%,比上年提高41个百分点。存量房产交易稳步上升。全年成交过户面积179048万平方米,比上年增加36805万平方米,增长259%。房屋租赁市场交易活跃。全年商品房屋出租面积59719万平方米,比上年增长175%。(所有数据来自上海统计局发布的《2002年上海市国民经济和社会发展统计公报》和上海房地产交易中心公布的统计资料)

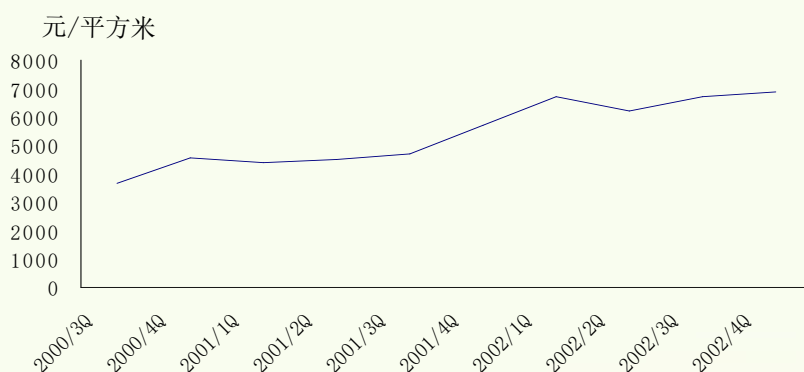
2002年三大热点——F1赛车场落户上海安亭 2024年世界博览会落定上海环球影城主题公园将在上海浦东三林地区建设——给上海楼市注入了新的动力,未来几年的上海楼市将持续看好。

三上海别墅市场全面繁荣,量价齐升

来自上海市房地产交易中心的资料显示,从1996年1月至2002年12月,上海市共有160余个别墅项目推出,累计供给量达到33926套,其中消化量为25614套,销售率平均达到755%。其价格段主要出现在100——200万元的中低档别墅区间。可以说,“别墅类”主宰正被普通购房一族所关注和青睐。

同时,上海市别墅价格大幅上扬。2002年四季度的市场成交价格再创新高,6870元/平方米的平均价格创历史最高点。

上海别墅物业成交价格走势



别墅市场的异军突起,是房地产市场长期培育的结果。其主要来自于政府采取了积极的财政政策,体现了“扩大内需,拉动市场”的经济策略。由于上海市的GDP值已超过4500美元,消费方式和消费习惯正处于转新阶段,符合时代需

要的新型住宅观念正逐步被普通购房人士所接受。上海作为国际大都市的地位和形象日益牢固，无论从世界范围，还是从国内范围来讲，上海正越来越成为人们向往的城市。成功人士纷纷选择在上海投资置业和安居。



在目前上海房地产整体运行态势良好的前提下，在不同区域，各种类型的别墅尚有一定的发展空间。2003 年仍将是别墅市场发展的高潮期。

四上海市嘉定区发展势头良好

嘉定区位于上海西北部，中心位置在北纬 $31^{\circ} 23'$ ，东经 $121^{\circ} 15'$ 。东与宝山普陀两区接壤；西与江苏省昆山市毗连；南襟吴淞江（苏州河），与闵行长宁青浦三区相望；北依浏河，与江苏省太仓市为邻。总面积 4642 平方公里。全境地势平坦，东北略高，西南稍低。市区级河道蕴藻浜练祁河娄塘河横卧东西，向东流经宝山区直通长江和黄浦江；盐铁塘横沥新槎浦纵贯南北，与吴淞江浏河相连。河道总长 1800 余公里，平均河网密度为每平方公里 4 公里。

嘉定区工业生产产销衔接状况良好，工业经济效益稳步提高。汽车零配件电子电器金属制品纺织服装等重点发展行业是工业经济的支柱，其工业产值占全区工业总产值的 296%。非公有制经济规模不断壮大，成为工业经济的主力。外商投资企业和私营企业的工业产值分别占全区工业总产值的 45.5% 和 20.1%。在世界排名前 500 家公司中，有 10 多家在嘉定投资办企业，如美国通用电气德国大众日本富士通荷兰飞利浦等。市区镇三级工业区和希望蓝天沪太徐行等 20 多个私营经济小区的工业规模集聚效应正日益显现。

五 F1 方程式赛车场距本项目仅 4 公里

上海国际赛车场位于嘉定安亭镇，在宝安公路的北面，嘉松公路的东面，规划面积 53 平方公里，由赛车场区商业博览区文化娱乐区和发展预留区等板块组成。现在动工的是赛车场主体部分——赛车场区，占地面积约 25 平方公里，主要由塞岛及其他 9 组赛道主副看台车队生活区维修站缓冲区及配套设施等几个部分构成。其中高速赛道呈“上”字造型总长约 5451 公里，适合于各种不同赛车特别是一级方程式即 F1 赛车比赛。宽度介于 13 至 20 米之间，拥有 15 个不同转弯半径的弯道和 9 个不同长度的直道，路面高度最大落差约 12 米，上升最大梯度为 3%，下滑最大梯度 8%，在上海软土地基建造如此高难度高标准的赛车道，在世界同类赛车场尚无先例。

按计划于 2004 年春节前竣工，以确保 2004 年 10 月举办“中国站”国际赛事。2 年过后上海将作为 F1 世界循环赛中的一站，F1 赛事虽然一般来说每年在一地只举办短短的 3 天，但它带来的人流和商机显然是巨大的，故对本项目的你好作用是显而易见的。

六南翔镇国际化社区——“格林风范”的启动拉开了

南翔新镇建设的序幕

2002年2月28日，嘉定区土地开发中心与深圳金地集团上海嘉宝集团就占地140公顷的“格林风范”居住区开发建设项目举行隆重的签约仪式。作为嘉定区目前最大的房地产开发项目，以及整个南翔星城规划中最先启动的项目，南翔镇国际化社区——“格林风范”的启动标志着嘉定区房地产业步入了全新的发展格局。它的开发拉开了南翔新镇建设的序幕。

南翔星城居住区项目总规划土地面积约333公顷，位于嘉定区南翔镇东部，与本市宝山区普陀区接壤，北至蕴藻浜南接丰翔路东临中槎浦河西靠沪嘉高速公路。嘉定区对南翔星城项目进行反复论证和统一规划。参与竞标的14家市内外大型房地产企业中，深圳金地（集团）股份有限公司和上海嘉宝实业（集团）股份有限公司两家上市公司终于脱颖而出，获得了南翔星城（一期）项目开发权。金地集团是国内成长最快的房地产品牌企业之一。2001年《财经时报》的“中国房地产上市公司10强”排名中，金地集团位列前三名。“格林风范”是金地集团进入上海以来首批投资开发的最大型项目。嘉宝集团是嘉定区唯一一家国有资产相对控股的上市公司，经营范围已拓展至电子电机电器房地产贸易等领域。

根据有关协议，金地集团将为该子公司提供融资约544亿元，ST嘉宝提供233亿元。金地集团持有上海格林风范公司70%股权，ST嘉宝持有30%股权。公告称，上海格林风范公司近日与上海市嘉定区土地储备开发中心签订了开发上海市嘉定区绿洲星城项目协议，该项目土地面积约为2100亩，规划用地性质为商品住宅用地。根据协议，格林风范公司在协议签署之日一次性支付开发总费用约78亿元，开发中心在协议签署日后180日内完成首批800亩土地的前期开发，并交付土地给格林风范公司，目标地块剩余土地的前期开发和土地交付将于2004年3月底前完成。

本次启动的“格林风范”项目是嘉定区南翔星城特大型居住区项目的第一期。该地块背靠南翔古镇千年的人文精髓，以沪嘉高速公路为界，北至静唐路，东至宝翔路，南至丰翔路，是南翔新镇规划中的中心地块。明代园林“古猗园”近在咫尺。该项目邀请了国内房地产界著名策划大师王志纲进行整体策划。王志纲在广州等地先后策划的碧桂园星河湾等项目取得了不俗的销售业绩并产生了极大的轰动效应。

“格林风范”初步定位为面向全市的高档国际化的大型生态居住社区，拥有高配套低密度的社区环境和深厚的人文底蕴，建成后将成为上海乃至长江三角洲地区的代表性楼盘。

住宅由小高层多层花园洋房联排双拼和独栋别墅组成。

1

2



项目以造镇的思路，将实行统一规划，分多期连续开发。在尽量利用和保护地块现有的自然条件基础上，综合考虑到社区内生活的各方面，营造高品质居住社区环境，配备有高档完善的设施，如国际学校，高级医院，组合商业豪华会所游艇码头垂钓中心等。物业类型预计有小高层多层花园洋房连排双拼和独栋别墅。在规划设计过程中更加注重环保概念，将采用更新的技术和材料如地热系统水循环系统太阳能应用技术，来为客户营造国际化人性化的高品质生活。

七嘉定区政府将引轻轨至南翔镇

最后结论：从宏观面到微观面均显示出政策和经济因素对本项目呈现的利好态势。



第二部分 项目及周边环境分析

一项目位置

1 东海别墅项目位于嘉定区的南翔镇上，与普陀区和宝山区毗邻，项目距人民广场 15 公里，距虹桥国际机场仅 12 公里，开车前往只需 10 分钟；距浦东国际机场 62 公里，车程为 45 分钟；距华东地区最大的国际集装箱码头——上海张华浜码头为 18 公里。项目周边路面运输畅通发达。铁路方面，设有华东最大的铁路货运枢纽—南翔铁路编组站 2 公里；“十五”期间，轻轨铁路也将开通至南翔。公路方面，距 204 国道 1 公里，新翔黄公路连接 312 国道，沪嘉高速公路直达项目，距外环线仅 1 公里，可直通上海市区和沪杭沪宁高速公路。本项目距 F1 方程式赛车所在地 4 公里。

2 东湖别墅项目占地 62 万平方米，建筑面积 32 万平方米。项目位于南翔镇的东南角，南翔工业开发区旁，距南翔镇镇政府仅 200 米，南侧紧邻沪嘉高速公路，北侧为农民自建房，东侧为绿谷别墅，西侧为一别墅烂尾楼。

二项目现状

1 项目目前为别墅现房，占地面积 62 万多平方米，建筑面积为 32 万平方米，容积率为 0.56。小区共有独立别墅 114 栋，以 4800 元/平方米的均价已售出 14 栋，目前可转让的独立别墅 72 栋，转让价为 3000 元/平方米。

东海别墅可转让独立别墅户型面积配比表

户型	面积	幢数	面积比	幢数比
A	1984	19	1983%	2639%
B	21381	17	1912%	2361%
C	26706	15	2107%	2083%
D	27971	1	147%	139%
E	28499	4	600%	556%
F	29173	1	153%	139%
G	31589	6	997%	833%
H	44263	5	1164%	694%
I	44531	4	937%	556%
合计	190114	72		

2 小区现状

- 英格蘭風格，外牆面為淡黃色毛石材質，屋頂為斜屋面上鋪淺灰色瓦片，鋁合金窗戶，實木大門。

需要改進之處——外牆面因灰塵滲入顯得臟舊；

外牆和屋頂色彩太淡，整體顯得沒有生氣，每幢獨立別墅沒有特別的色彩視覺差異，色彩識別效果差。

鋁合金窗戶，實木大門顯得非常陳舊檔次很低。

- 戶型 A 的功能結構設計存在明顯的不合理，有可能需要進行涉及基礎結構牆體結構各種管道結構在內的結構改動（具體整改需要設計師的論證和方案比較）。其他戶型結構無明顯缺陷。
- 小區容積率較高，獨立別墅之間的間距較小，每幢別墅的花園面積基本與房屋面積一致，每個花園均由植被圍隔，花園內草坪質量不錯。
- 小區內道路鋪設路面磚，小區入口大門非常簡陋。
- 目前有一 300 平方米左右的會所，目前無任何功能，50 平方米左右的游泳池（目前餵養著金魚），物業管理 12 元/平方米/月，物業管理公司為開發商自己設立的物業管理隊伍，小區內無任何智能化安保系統。小區內尚無有線電視寬帶等配套。小區水電煤氣已入戶。
- 小區大門與主干道之間有一約長 100 米寬 10 米的小道，小道北面圍牆後的爛尾別墅影響進出小區的視覺美感。

三項目周邊 3000 米範圍內的社區配套

由於項目距離南翔鎮中心較近，小區的配套基本可由南翔鎮成熟的生活配套解決。

- 交通出行：

周邊有包括高等級滬嘉高速公路在內的四條重要道路（滬嘉高速公路，204 國道，新翔黃公路，豐翔路），目前無公交車經過項目地塊，只有走到南翔鎮古猗園路才有大巴。南翔鎮有直達上海市區的公交线路十餘條：562 路 517 路北嘉線上海旅遊 6 號線等。據悉不久後南翔鎮鎮政府前的道路上會加設公交巴士；此外，由於項目附近的南翔星城居住區項目的啟動，嘉定區政府允諾將引進公交車和輕軌，屆時將可以借用。

- 教育：

南翔歷來重視教育，素有“教化南翔”

的美称，是个人才辈出的地方。镇区内建有中小学 8 所。在离镇区 20 公里范围内，有上海大学同济大学等 10 所高等学府。

- 医疗

南翔的医疗卫生条件优越，南翔医院属二级医院，各类科室齐全，拥有 200 个床位的住院部。

- 文化体育娱乐设施大型购物中心主要商业和菜市场银行邮局由南翔镇提供。今后南翔星城居住区项目完善的配套可供使用。

- 旅游资源

南翔镇是上海市四大历史名镇之一，历史上曾有“小小南翔赛苏城”之美誉，历史悠久，人文荟萃，文物古迹众多，旅游资源十分丰富，有五代砖塔—双塔明代园林古猗园梁朝遗迹留云禅寺，南翔小笼包子更是南翔一绝。

四项目的初步评估

东海别墅项目具有一定的区位优势和环境优势，周边配套较为完善，私家车交通方便，但南翔镇及嘉定区的房地产发展缓慢，均处于起步阶段，区域市场不被消费者认可。

随着 F1 方程式赛车场的建造，特别是项目附近的南翔星城居住区项目的启动必将带动整个南翔区域市场的快速发展，故本区域具备很大的增值潜力。

由于东海别墅项目目前为现房转让，故项目本身积留了许多不利于营销的问题，但通过对项目的改建及包装，市场前景依旧看好。

第三部分 市场现状及其趋势判断

一上海市房地产市场整体分析

12002 年上海房地产市场现状分析

上海房地产交易中心公布的统计资料表明，2002 年楼市各项指标居高不下，房地产开发规模商品房供应量预售登记面积和商品房价格水平均不同程度地超过 2001 年全年水平，市场运行态势主要显现为：

- 2002 年持续 2001 年房地产市场供求两旺的态势

2001 年上海商品房供应受入市门槛提高的影响，一直处于相对拮据的状态，到年底，全年商品批准预售面积与预售登记面积最终锁定在 1:110 的数值上。2002 年，商品房供应量逐季上扬，第一季度上市量 466 万平方米，第二季度 672 万平方米，第三季度 713 万平方米，第四季度 825 万平方米。因而使得市场阶段性供不应求的状况明显缓和，最后全年的供应成交比例为 1: 09，出现求略大于供的结局。

2002 年各季和逐季累计供求对比情况（单位：万平方米）

2002 年		商品房批准 预售面积	商品房预售 登记面积	批准面积比 登记面积
各季	第一季度	46633	51657	1:111
	第二季度	67235	71357	1:106
	第三季度	71270	63799	1:090
逐季 累计	1—3 月份	46633	51657	1:111
	1—6 月份	113868	123014	1:108
	1—9 月份	185138	186813	1:10

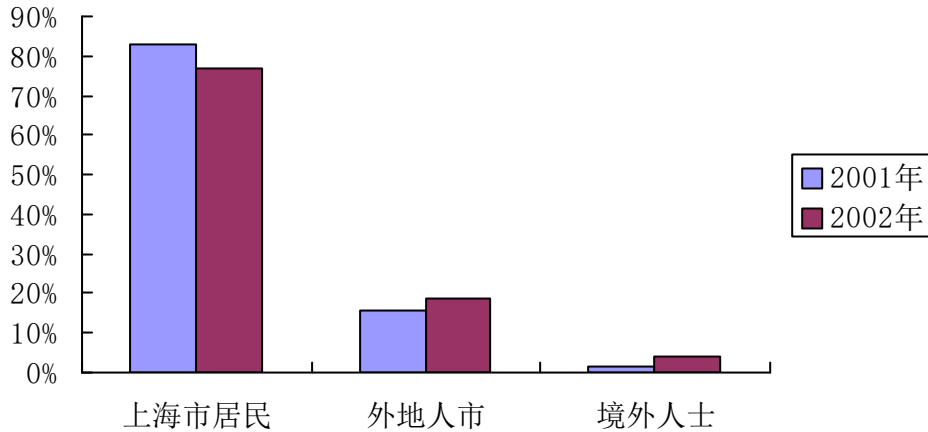
- 成交量高位扩张，成交结构窄幅变动

2002 年，在全国各地楼市普遍低走的同时，上海楼市一片飘红，伴随着商品房预售成交量的高位扩张，其成交结构悄然发生变化。

区域结构：与 2001 年相比，2002 年浦东闵行宝山的成交量增加四成，而其他区域均有不同幅度的下降。

购房者结构: 上海市居民购房套数占总量比例明显下降, 从 83% 下降到 77%, 相反, 外地人士和境外人士购房比例则相应上升, 其中, 外地人市购房比例由 15% 上升至 18%, 境外人士的比例则从 13% 升至 42%。随着高价位住房成交比例的提高, 外省市和境外人士购房比例还会有所上升。

2001年与2002年购房者结构比较



● 2002年新盘整体价格水平继续上移

自 2001 年第四季度楼价跃上一个新的台阶后, 2002 年各季价格增幅逐季递增, 反映出新盘供不应求和整体品质的不断提升的程度。2002 年, 全年商品房预售成交均价为 4895 元/平方米, 其中, 住宅成交均价 4803 元/平方米, 分别比上年增长 119% 和 112%。

历季来各类商品房成交均价走势

成交均价: 元/平方米

2002年	第一 季度	增幅	第二 季度	增幅	第三 季度	增幅	第四 季度	增幅
商品房平均	4738	165%	4710	-059%	4820	234%	5213	815%
其中: 住宅	4596	-052%	4651	120%	4763	241%	5100	708%
办公楼	9750	4831%	6189	-3652%	5986	-328%	7907	3209%
商业用房	8295	226%	6936	-1638%	6727	-301%	7268	804%

● 二手房交易速率明显趋缓, 交易价格走势坚挺

二手房在前几年高速高位地交易放量后, 2002 年, 虽然交易总量达 1790 万平方米, 但同比增幅明显低于新盘, 并在第三季度首次出现整个年度总的季度性

回落,最后一个季度由于上海市申博成功消息的强烈刺激使二手房成交的量价重
回高位。



2003 年上海房地产市场趋势判断

2002 年市场表明，除了因结构性原因导致二手房交易价格升幅偏高外，市场各项指标运行较为协调，结合整体市场发展北京，2002 年的市场走向相对较为合理，那么，2003 年市场会出现的趋势判断如下：

- **供应：**继续放量，尽管 2002 年近 2200 万平方米的供应量已远远超过 1997 年的 1737 万平方米的历史纪录，但下列原因会使 2003 年的供应继续放量。上海 GDP 的增长目标，现有的房地产投资建设规模的高位性决定 2003 年供应量继续上行。旧城区的改造申博成功和浦江两岸开发的逐步启动一城九镇的建设，将进一步加大上海房地产建设规模。土地二级市场中潜在的开发能量在目前市场量增价升的形势下会进一步得到释放。
- **需求：**由于 2002 年本市商品房预售登记面积高位大幅增长，包括二手房在内的市场吸纳总量在 2003 年仍会所增加。商品住宅的结构性矛盾未能彻底缓解，低端产品依旧处于供不应求的矛盾之中。
- **价格：**由于市场整体上升的惯性效应，2003 年商品房的成交价格仍会继续上升，但升势会低于 2002 年，就价格结构而言，可能会从高低两头向中间移动。

二上海市别墅市场整体分析

1 上海别墅市场回顾和展望

- **上海别墅市场发展的三个阶段**

从九十年代初上海的第一批别墅诞生开始，上海别墅伴随着宏观经济和上海楼市的起伏，走过了出生成长调整放量的一个中长期过程。按时间和别墅的发展周期可将其分为三个阶段：

第一阶段：外销别墅掀起第一次别墅浪潮；1992—1998 年

进入九十年代后，外商投资速度和深度皆有强劲的增长，适用商业发展的家居别墅群应运而生，上海出现了大批的外销花园别墅群，形成上海别墅市场的第一次浪潮。

外销别墅基本集中在两个区域：长宁区虹桥路沿线；市中心徐家汇华山路建国路一带

其中长宁区虹桥路沿线分布最为密集，虹桥路沿线在内外环线之间就分布有二十多个外销别墅楼盘，这些楼盘大多为虹桥开发区的伴生产物，随着虹桥开发区的成熟，外销别墅作为高档的房地产商品之一，目标市场有局限性。再由于开发过度，及前两年东南亚金融危机的影响，外销房地产市场经历了一个较长的低迷期。直到近来稍有好转，去年的外销别墅的空置率仍有 30%左右。

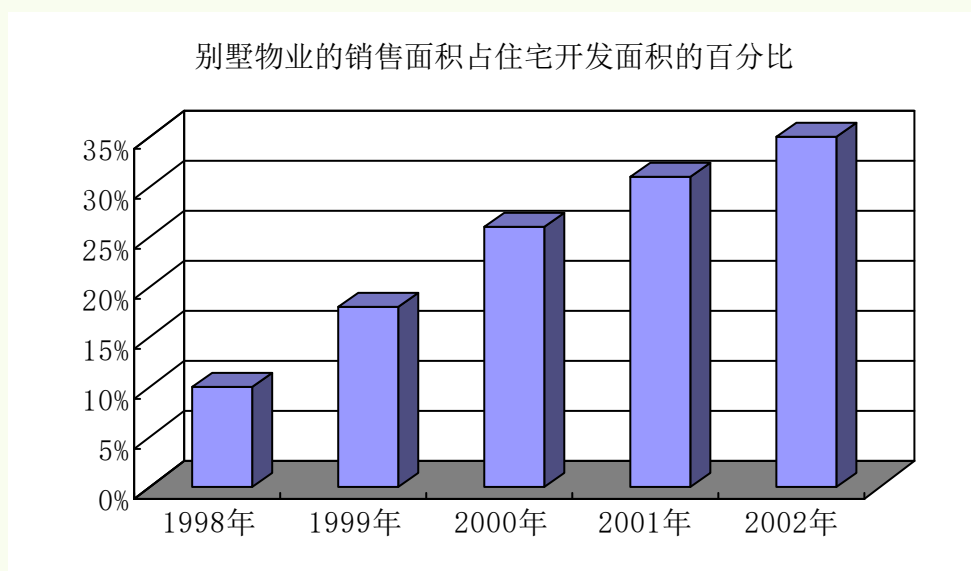
第二阶段：内需独显魅力，内销别墅迎来别墅市场的第二春；1998—2000年

从 1998 年开始，在各国特别是亚洲国家还在经历着“金融风暴”所带来的萧条时，中国却保持着稳定高速的发展，特别上海作为国内经济的桥头堡，更显鹤立鸡群。近三四年来上海的房地产市场特别是住宅市场得到了迅猛发展，同时也带动了别墅市场的复苏。

在外销别墅市场陷入低潮，还未走出迷谷的时候，内销别墅市场反而比较活跃，1998 年下半年开始上海西南莘庄附近地区掀起第二轮沪郊别墅置业热潮，1999 年-2000 年，排屋联体别墅等“经济型”别墅涌入市场，并迅速被市场所认可，更预示着上海别墅市场春天的到来。

第三阶段：别墅供应放出巨量，别墅品种逐步齐全，意味着“别墅年”的到来；2001 年—至今

一方面，别墅供应放出巨量。别墅市场从 1998 年持续上升至 2001 年，上海别墅类物业供销面积已经占全部住宅开发面积近 1/3。另外，从 2001 年土地出让面积的容积率来看，呈现出大幅度下降趋势。同时，2003 年投放市场的别墅仍将一个较大的上升趋势。



另一方面，市场形成了有效供应。市场上确实出现了一大批区位适中品质优越价格适宜升值较快的市场接受度高的别墅。从几十万的排屋，到几百万甚至几千万的豪宅，沪上别墅逐步形成了高中低档满足不同市场不同需求的物业品类体

系。

1

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/905010102201011243>