

# 易居研究

## 2009 年度上海房地产业十大事件

## 作者介绍

回建强：上海易居房地产研究院综合研究部 高级研究员

## 关键词

2009 年 上海房地产 十大事件

## 目录

- 事件一：“两中心”建设获批·拓展房地产发展空间
- 事件二：“大浦东”合并成功·浦东再成改革新标杆
- 事件三：“倒楼门”震惊全国·楼市产品质量是根本
- 事件四：“米老鼠”最终落沪·周边土地价格获重估
- 事件五：“拆迁三措施”发布·旧城改造更加重民意
- 事件六：户籍改革始“破冰”·剑指城市可持续发展
- 事件七：绿地拿沪上总价“地王”·土地之争白热化
- 事件八：“星河湾”销售火爆·投资客占据豪宅市场
- 事件九：经济房试点“开闸”·住房保障需快步加鞭
- 事件十：房价创历史“新高”·谨防泡沫化扰乱市场

主 编：李战军

执行主编：朱 光

主 办：房地产发展研究所

印发日期：2010 年 1 月 3 日

电 话：021-60868898

地 址：上海市广延路 383 号  
文武大楼 5 楼

邮 编：200072

Email: zhuguang@ehousechina.com

欢迎投稿 承接研究

# 2009 年上海房地产业十大事件

回建强

## 事件一：“两中心”建设获批·拓展房地产发展空间

3月25日国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，审议并原则通过关于推进上海加快发展现代服务业和先进制造业、建设国际金融中心和国际航运中心的意见。

上海是中国经济发展的龙头，为共和国的发展做出过巨大的贡献，也获得了良好的发展机遇。国务院明确了上海“两中心”建设，为上海经济的发展，特别是第三产业的发展明确了方向、提供了动力。从房地产角度看，“两中心”建设拓展了上海房地产业的发展空间，有利于产业长期稳定，同时，将吸引大量的国际和国内高端人才进入上海，国际金融和航运机构如商业银行、保险公司、担保公司、船公司、物流公司等也会大量进驻上海。这些高端人才和机构的进驻将带动商品住宅需求的增长，商业消费需求的增长，以及办公场所需求的增长。这是上海“两个中心”建设给房地产业带来的最直接的促进作用。

## 事件二：“大浦东”合并成功·浦东再成改革新标杆

5月6日上海宣布国务院已批复了上海关于浦东扩区的申请，同意撤除南汇区，将南汇区行政区域并入浦东新区。8月8日，上海浦东新区举行了新一届区政府领导班子媒体见面会，浦东新区区长姜樑表示，南汇划入浦东已完成了所有组织上的程序，8月9日零点起，南汇在行政区域上将不复存在，需更换的章印已准备就绪。至此，拥有1210平方公里土地的大浦东正式形成。

浦东是中国改革开放的一面旗帜，但近年来的发展日益受到土地因素的限制。此次通过“扩区”，与南汇区合并形成“大浦东”，有利于浦东新区继续深化经济体制改革，有利于浦东新区综合配套改革的顺利推进。实际上，大浦东地理概念及产业联动的理论研究和内部探讨，在九十年代初期以后就始终没有停留过。在当前历史条件下，将南汇完整地并入浦东新区，其直接原因既是浦东南汇两地产

业联动发展、提振上海经济的发展需要，也是浦东开发开放国家战略进一步推进的改革需要，更是上海国际金融中心和上海国际航运中心的建设需要。两区合并对上海房地产市场的格局也将产生巨大影响，预计未来的浦东新区将牢牢坐稳上海市房地产开发总量和交易总量第一的位置。地价房价将会从东到西、从北到南得到显著的提升。

### **事件三：“倒楼门”震惊全国·楼市产品质量是根本**

6月27日，上海闵行区“莲花河畔景苑”小区一幢在建13层高楼整体倒塌。由于该楼盘并未交付使用，因此并未造成重大人员伤亡的后果。由于倒塌的是一幢在建楼盘，因此该事件一经曝光立即引起了社会各界的广泛关注。

“倒楼门”是在上海楼市逐步回暖，销量屡创新高的背景下发生的。事件犹如“巨石落水”，在中国房地产业界引起巨大的震荡。事件发生后，上海有关部门立即展开对事件原因的调查，并最终得出结论是由于开发企业施工程序错误，即先盖楼、后挖地下停车库，保护措施不当，形成地基“压力差”，最终导致楼体倾覆。由于政府对此事处置迅速，外加万科企业的介入，最终该“事件”得以解决。

“倒楼门”的发生给房地产业的发展敲响了警钟：在房地产市场快速发展的今天，利润对企业而言非常重要，但作为企业不能忘记产品质量才是根本。对于政府管理而言，现行商品房开发体制要进行适当调整，查找漏洞，加强监督力量的介入，加强企业开发资质的审查和监管，用强有力的制度设计和制度执行来避免类似事件的发生。

### **事件四：“米老鼠”最终落沪·周边土地价格获重估**

7月14日上海市委书记俞正声指出上海今年要重点抓好6件大事，其中包括大力争取并推动重大旅游建设项目落地。而在8月8日新浦东区政府成立的记者见面会上，“重大旅游建设项目”被副区长刘正义证实就是迪斯尼项目。10月28日，英国路透社发消息表示北京方面已经批准了上海迪斯尼项目。一周后，上海市政府终于证实迪斯尼落沪的消息。

在接触和谈判十几年后，迪斯尼项目终于确认要落户上海浦东，这一消息犹

如“点金术”，瞬间影响到浦东迪斯尼项目周边的地价和房价。在上海迪斯尼获国家有关部门核准的消息发布一天后，具有 2 幅迪斯尼概念的川沙土地受到开发商疯狂争夺，最后分别以 264%和 427%的高溢价率成功出让。2009 年年底出让的唐镇新市镇 C-1-1a、C-1-5a 地块以楼板价 19039 元/平方米被一家浙江房企拍得，总价 16.611 亿元，溢价达 379%。另外，迪斯尼项目周边的房价在短时间内上涨了 40%。在感受迪斯尼概念神奇魔力的同时，业界是否应该冷静一下，如此高的地价是否真的有市场前景。当前上海楼市确实正在高烧中，再加上迪斯尼概念的烘托，浦东地块价格高于房价的现象已经出现。这种现象值得警惕，现在国家正在进行房地产调控，一旦市场预期转向，脱离市场水平的高地价可能会给企业带来沉重的财务负担，到那时再后悔就来不及了。迪斯尼的到来势必促使周边地价获得重估，但重估不意味着疯狂的炒作和上涨。

## **事件五：“拆迁三措施”发布·旧城改造更加重民意**

2 月 4 日，上海市政府出台了《关于进一步推进本市旧区改造工作的若干意见》，主要内容是旧区地块改造前实施两轮征询、补偿办法从以前的“数砖头”转变为“数砖头加套型保底”、信息公开，引入第三方全程监督。

在以往的旧城改造过程中，由于商业利益的驱动，拆迁户和拆迁企业之间利益矛盾冲突，往往引发一些社会问题，“钉子户”的出现是这一问题的集中体现。由于信息不透明、个别拆迁户的非理性利益诉求、拆迁程序的混乱等，造成该拆的拆不掉，不该拆的反而大量拆迁，形成资源浪费现象。“拆迁新政”中的事前征询制度实际上是赋予了拆迁户自我管理权和自我决定权，最大程度上解除了拆迁群体和政府发生矛盾的可能，也从更大程度上保障了全体拆迁户的合理权益，避免因个别拆迁户的不合理利益诉求造成拆迁进程的延误。补偿“数砖头加套型保底”及信息公开则体现了相对的公平性、公开性，保障了政府、企业和拆迁户三方权益。引入住房保障机制，则体现了政府对住房面积较小的困难群体的政策保障，也是对住房保障的灵活运用。综合而言，“拆迁新政”体现了政府科学施政的思路，值得推广。

## 事件六：户籍改革始“破冰”·剑指城市可持续发展

2月23日，上海市政府下发了《持有〈上海市居住证〉人员申办本市常住户口试行办法》。强调其目的是“深化本市户籍管理改革，完善居住证制度，吸引人才来沪”等。上海将对持证人员申办常住户口实行年度总量调控，符合条件的持证人员排队轮候办理。

户籍对于在上海奋斗的外乡人具有很大的吸引力。上海有条件地放开户籍对上海房地产业的发展具有积极的影响。虽然上海并未把转户籍和购房联系在一起，但把转入条件定在持有居住证满七年，能够在上海待七年的人才很大程度上也是上海住房的消费者，实际上是为房地产的发展提供了充足的需求潜力。另外，新的户籍政策也是着眼于上海人口结构和产业结构的匹配问题，能在上海工作7年以上的人，必定是能很好嵌入上海产业之中，当然是上海产业升级所需要的人。综合来看，无论是对于房地产的长远稳定发展、还是改善人口结构，引进急需的产业人才，还是缓解社保压力，这次户籍改革都非常具有针对性和长远性。

## 事件七：绿地拿沪上总价“地王”·土地之争白热化

9月30日，绿地集团以72.45亿元的价格，力克群雄拿下徐汇龙华路1960号地块，楼板价格27231元/平方米，溢价率111%，再次刷新上海地王记录。该地块出让面积约9万平方米，规划总建筑面积约26.6万平方米。其中，商办项目建筑面积17.75万平方米，住宅项目约8.6万平方米。

上海作为全国房地产市场的重点区域，在今年“地王”频出的背景下，上海也是“地王”集中的地区，“地王”头衔的价格也被不断推高。9月30日，上海单幅土地出让价格被再度刷新：绿地集团以72.45亿元成功竞得上海市中心城区徐汇区一幅大型综合性地块，一举超越中海普陀长风70亿元“地王”。无论绿地还是中海，他们都是有着深厚的政府背景，虽然从市场的角度看，企业拿地无可厚非，但在现有体制下，国企扎堆抢购土地，并把地价推送到如此高的位置，显然就是在制造风险。虽然上海的发展有目共睹，未来的发展依然潜力巨大，但“地王”扎堆，导致地价房价高涨，因此12月出台的《关于本市贯彻国务院常务会议精神进一步促进房地产市场健康发展的实施意见》中，提出“遏制地价、房价过

快上涨”，“研究实施房地产开发企业资质等级与土地招拍挂相挂钩，提高准入门槛”。

## **事件八：“星河湾”销售火爆·投资客占据豪宅市场**

8月8日浦东星河湾开盘，首日销售264个单位，成交金额超40亿元，开盘共开售322个单位，销售均价更是达到4.68万元，创造了世界和中国房地产发展史上的一个奇迹。

星河湾项目并不在上海内环线内，但它的市场价格却大于绝大多数内环线内的商品住宅。星河湾项目处于花木街道的边缘地区，但其开发成果的市场价格却成为花木街道范围内最高的房价，一举超过了仁恒、上实、天安、绿城、联洋、正大等老牌房地产企业的开发精品。那么星河湾成功的秘密是什么，她的成功应该是时势推动的结果。首先，推盘时机掌握的非常好，8月份正是世界经济开始企稳，我国房地产市场处于快速上升的阶段，投资投机资金纷纷涌向房地产市场。最重要的一点是星河湾的营销策划做的非常到位，通过前期的熟客推广，聚拢了全国最有钱的一部分客户的关注，进而推广高端财富社区的概念，成功吸引了国内一批顶尖投资者入驻。星河湾的销售火爆直接反映了上海楼市投资投机需求的火爆。

## **事件九：经济房试点“开闸”·住房保障需快步加鞭**

12月18日，是上海经济适用房申购受理工作正式启动时间，在徐汇、闵行两个试点区域的各个街道社区受理服务中心，前往进行申购的居民表现踊跃。三处位于郊区、邻近轨道交通或公交站点的房源，其每平方米销售基准价在4800元至5200元之间，相当于目前同一区位普通商品房价格的四、五成左右。

今年以来，上海加快了经济适用房建设的步伐，顺利完成400万平方米经济适用房开工建设任务，为年底经济适用房销售试点奠定了基础。上海经济适用房建设也有自己的特色，400万平方米经济适用房项目的建设用地来源中，来自上海本地各大国资企业集团的土地扮演了主要角色，约占总量的七成，而直接来自各级政府

划拨的土地仅占三成。同时为了调动这些供地企业的积极性，政府给予企业一定的主导权，即按照“谁出地谁主导建设”的原则。企业的主导权主要体现在经适房项目中，企业可以建设相当比例的普通住房进行销售。这将大大提高企业的参与积极性。然而在新模式下，400 万平方米经适房项目旁夹杂着相当比例的商品房，其建设管理及届时的房源供应，不确定性陡然增加。另外，目前经济适用房在试点销售过程中也透露出很多问题，如购房限制标准门槛太高，出现了“够标准但买不起房，买得起房却不够标准”的情况。因此，上海市政府已表态：根据实际情况，明年逐步放宽准入条件，扩大建设和供应规模，扩大享受面，到 2012 年建设 30 万套经济适用住房。

## **事件十：房价创历史“新高”·谨防泡沫化扰乱市场**

上海 1 月份的住宅成交均价为 13974 元/平方米，到 11 月份住宅成交均价冲至 18000 元/平方米，实现了高达 4000 多元/平方米的飞跃。到 12 月 7 日-12 月 13 日上海全市商品住宅成交面积 32.73 万平方米，与前周相比增加了 11%，成交均价为 22270 元/平方米，创历史新高，住宅价格一路高歌猛进。

今年以来上海房地产市场价格开始飙升，年底比年初销售均价的涨幅超过 30%，部分区域房价增幅出现了翻番。与房价的高增长相配合的是地价出现更加惊人的涨幅。上海的高房价、高地价问题已经引起政府管理部门的高度关注，同时，高房价也给购房者带了更多的困扰，并影响到普通大众的生产生活。从历史经验看，当前上海房地产市场已经出现了某种程度上的泡沫化。虽然现在这种资产泡沫还没有破灭的迹象，但已经给政府和行业管理部门提出了警示，要谨防房地产泡沫化的加重。正由于此，12 月出台的《关于本市贯彻国务院常务会议精神进一步促进房地产市场健康发展的实施意见》从税收信贷政策调整、加大普通商品住房供应、加快推进住房保障、加强市场监管四方面采取措施，遏制地价、房价过快上涨。