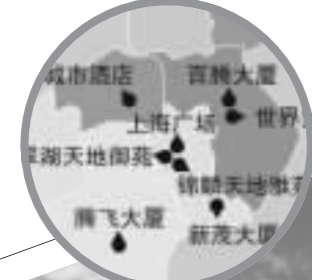


理财报告:

海外资金频频“抢攻”上海房地产市场,从住宅到写字楼,再回到住宅,对于市场的“兴趣”转换颇具玩味。

C9



博客论楼:

国际地产顾问行仲量联行陈立民解析外来基金投资心态。

C9



指数报告:

全面涵盖新房、二手房、写字楼以及商铺市场,独家提供权威数据。

C10、C11



C12

投资报告:

上证房产工作室分析师专业点评,针对个盘深入解析。

4.20-4.26一周统计排名			
区域	套数及排名	均价及排名	
卢湾	18	19	32119.09
静安	37	18	19216.94
长宁	235	8	18720.85
黄浦	57	16	17075.00
徐汇	207	11	12650.17
虹口	116	15	12647.89
闸北	209	10	10817.30
浦东	1377	1	10161.14
普陀	400	5	10055.25
杨浦	156	14	9364.77
闵行	846	2	7386.88
南汇	188	12	7047.33
嘉定	335	6	6940.71
青浦	271	7	6559.71
松江	578	3	6467.74
宝山	460	4	6194.50
奉贤	177	13	4770.36
崇明	41	17	3720.94
金山	210	9	3319.26
全市	5918		9013

	2006年2月	2006年3月
上证新房指数	1598	1678
涨跌		↑80
上证二手房指数	2077	2092
涨跌		↑15
上证写字楼指数	3243	3006
涨跌		↓237
上证商铺指数	2388	2458
涨跌		↑69

上海



□本报记者 唐文祺

写字楼供应未来五年超越港、新

作为“十一五”规划的开局之年,今年一季度国内生产总值表现出来的10.2%高增速引发关注,较之上年同期9.9%的增长速度有所加快。

在国家统计局新闻发言人郑京平看来,虽然加快0.3个百分点的增长速度确实有点快,而从中也显示出某些产业增长较快的趋势。“但这样一个增长速度仍处在中国经济潜在的增长区间之内,还是基本正常的。”

上海城市吸引力连续升级

中国日益开放的格局,对于跨国企业、高成长公司形成吸引力。资料显示,目前为止的全球500强之中,已有超过90%的企业前来中国进行投资。

这种投资升级与以往中国市场刚刚开放时期不同。在早期的发展过程中,跨国企业常以合资、合作的方式进入,以求低成本的生产加工基地。

如此的发展趋势背景下,中国上海自然而然便成为明显的“获益者”。第一季度上海市的经济运行情况呈现出稳定增长势头,作为共同拉动经济增长的“三驾马车”,投资增长稳定、出口升幅明显、消费则表现旺盛。

“凭借巨大的市场增长潜力,中国正吸引越来越多的跨国公司前来投资,而上海则成为这股趋势中的主要受益城市之一。”

先生接受上海证券报专访时表示,同以往中国香港、新加坡两大传统跨国公司聚集地相比,中国上海目前已具备分庭抗礼的实力。在众多跨国公司为建立亚太总部和代表处进行选址的过程中,中国上海已成为最具吸引力的首选目的地之一。

上海市外经委、市外委委员会的负责人透露,今年第一季度跨国公司落户在申的地区总部和研发中心,其增长速度与去年同期相比成倍增长。数据表明,在2003年入驻上海的跨国企业区域总部仅为52个,2004年上升到81个,去年则达到104个,而今年一季度已吸引到129家企业的区域总部入驻。

“考虑到上海是进驻中国的门户,并具有适宜的劳动力成本。在同中国香港和新加坡这两大传统首选地的竞争中,中国上海将不断积累竞争优势。”

暗潮涌动的入驻争夺战

就新加坡和中国香港这两大传统基地而言,写字楼市场分别呈现出不同的整体走势。新加坡写字楼市场自非典之后,发展商普遍流露出保守情绪,导致目前开发的写字楼面积将远远低于新加坡市场的年平均供应量。

而中国香港写字楼市场的租金水平自2003年年中以来,一直保持着稳定增长,空置率也因新供应量的不断消化出现下降。2005年期间,几乎所有的行业对写字楼均保持了原有需求,但市场又鲜见新供应项目,从而使得中国香港写字楼的平均租金水平提高了75%。

的租金水平预期在2006年将保持增长态势,但增速则会放缓。

顾东尼认为,新加坡和中国香港传统上是跨国公司的聚集地,但中国内地市场的无穷商机正在吸引着越来越多的跨国企业。事实上,各家世界产业巨头对于中国上海的青睞有加,最明显的反映就是甲级写字楼的供不应求。仲量联行提供的资料表明,由于大型国际、国内企业的纷纷涌入,目前中国上海的写字楼市场呈现出巨大的租赁需求。

沪写字楼供应未来五年占优

记者了解到,影响跨国企业选址的主要因素在于:商务环境、生活环境、城市基础设施、商务成本及人力资源,以及市场发展趋势。“对于跨国企业而言,具备强大商机的城市将成为选址的重要因素,尽管影响跨国企业选址有着诸多因素,但商业机会很明显是其中的重要部分。”

“作为众多行业的主要增长市场,据2006-2010年的供求趋势显示,中国上海的写字楼供应量与新加坡、中国香港相比,在未来五年的每一年中均居于最高水平。”

刊词

从买房的“更大笨蛋理论”说起

□柯鹏

今天,我们《上证·房地产专刊》正式与大家见面。正摸着石头过河,却又面临风口浪尖,这就是当前的中国房地产市场,购房者和开发企业一样受到考验。

“挑选笨蛋”的过程

事实上,不管何种投资理论,其作用无非解释和预测房地产市场的波动,并进而利用这种波动来提高投资成功的概率。

另一位经济学家马尔基尔就将凯恩斯的这一结论归纳为所谓的“更大笨蛋理论”(Theory of Greater Fool):你之所以不管某房产的真实价值也愿意花高价买下,是因为你预期会有更大的笨蛋花更高的价格从你手中买走它。

纯粹的投资者应该仅仅将房产作为一种投资品种而不夹杂主观偏好,因此,理性的投资行为并非选择自己喜欢的房产,而是选择那些最可能被大多数人欣赏的房产。

并不完全理性的市场

但是,市场风云变幻,房地产市场更多的还受到政策面的影响,这是不得不考虑的投资风险。另外,和其他投资品种有所不同,购房者或多或少还对房产具有自住的普遍需求。

尽管房价还未普遍回升,但3月上海楼市的成交量逼近180万平方米,环比2月的82万平方米大涨120%;一季度北京住宅平均均价7168元/平方米,同比上涨约15%;一季度广州中心城区住宅均价7483元/平方米,上涨14%;深圳住宅均价更是突破8000元/平方米,上涨超过25%。

冷静的业内人士却表示,这并不意味着楼市全面回暖。可以说,目前“整体上扬”的说法中,泡沫和炒作的因素不少。“建设部先后收到中央高层关于房价、外资和物业管理的三个批示,中央仍然比较关注房地产问题。”

这些数据和表态带给投资者,或许更多的是啼笑皆非。毕竟,收益增长的背后,后市发展的隐忧已经浮现。

我们的提醒和目标

这样的市场形势下,如何挑选好的住房品种似乎成了哈姆雷特似的难题。

但是,总有睿智者给我们信心和指导。就在本次首刊的前一天,笔者的好友,摄影爱好者兼房地产投资者陈先生在一封mail中提供了自己投资房产的三个标准。

- 1、摸清政府政策,至少知道该何时全身而退。
- 2、投资心态很重要,小投资者不要过分高估自己的能力,要理性对待财富增长。
- 3、虽然目前的房地产市场不再是一本万利的投资市场,但中长期投资仍有前途。资金少的可以选择低端产品,资金雄厚的还是要着眼高端,区域发展态势良好的产品应长期持有,建议在集中区域进行3-5年期的批量投资。
- 4、房地产是专业性强的领域,目前又属初步市场化阶段,业余投资者应量力而行。

的确,这是说易做难的四点。作为改版后的《上海证券报》主打产品之一,我们的《上证·房地产专刊》希望能够发挥周具有的深度、精确、理性、服务性优势,同时结合《上海证券报》的本身特点,以我们独家推出的指数报告、投资报告、理财报告、房产数据库等几大拳头产品,为购房者创造这样一份房地产报道、投资、评价的指南,为您轻松购房保驾护航。

1960年的4月,我们站在地球上便能精准预测明天的气候,这不是人类观星占卜的运气变好了,而是气象卫星上天了。同样,我们相信房产投资的运气也并非掷硬币一样简单,有效的工具和理性的分析会帮助我们挤走未测前途上障目的泡沫。

这个4月,让我们共同起航。