



上证写字楼指数

### 租金涨,售价降 甲级写字楼开发商“惜售”加剧

□本报记者 唐文祺

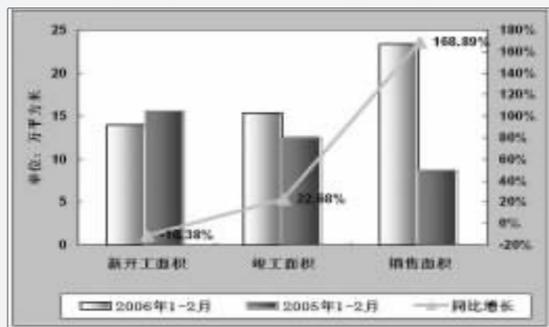
据上证房产指数办公室最新一期调查统计显示,3月份上证写字楼指数为3006点,较之上月下降了237点,跌幅为7.31%;与去年同期相比,指数下降了310点,同比下降9.34%。受到市场供不应求态势的影响,上海甲级写字楼市场租金进一步走高,但售价则呈现小幅下降。

#### ►►市场供求矛盾凸显

从市场供应量来看,2006年上海写字楼市场新开工面积有所减少,1-2月份新开工面积为14.0万平方米,同比减少10.38%。但竣工面积和销售面积则分别有不同程度的上升,在今年1-2月间,上海全市共竣工写字楼15.4万平方米,同比增长22.68%;而同期市场销售面积为23.3万平方米,同比增长幅度高达168.89%,吸纳量可谓相当强劲。从数据中可以看出,写字楼市场的竣工面积明显低于销售面积,其供销量之比为0.7:1,与去年供大于求的市场态势完全逆转。(见图1、图2)

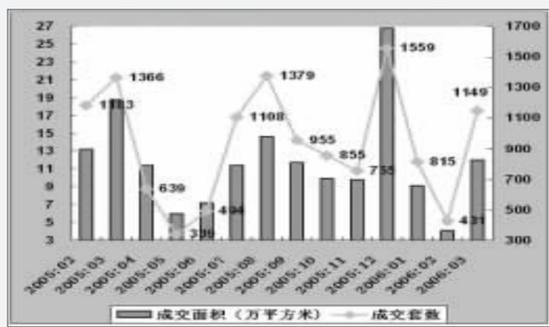
调查显示,3月份的写字楼成交量有54.96%位于内环以内区域,值得一提的是,租金成本的上升也使得更多企业选址在远离市中心城区,或者交通方便的市郊区域。3月份内环以外区域的写字楼共成交54065平方米,占当月写字楼成交量的比例为45.04%,比年初的市场成交水平上升了15.13个百分点。

图1:2006年1-2月写字楼新开工、竣工和销售面积



数据来源:国家统计局、CREIS

图2:2005年2月-2006年3月写字楼成交情况



数据来源:上海网上房地产

#### ►►甲级写字楼租售形势迥异

上海写字楼租金上扬但售价下降,究其原因,经济发展的持续良好,使得众多跨国企业进入上海市场谋取商机,使得甲级写字楼一时成为“众矢之的”。但受到市场利好刺激,上海甲级写字楼开发商“惜售”心态加强,可供销售的项目因此推出甚少。受到今年第一季度销售成交案例减少的影响,使得整体市场售价水平向下调整。

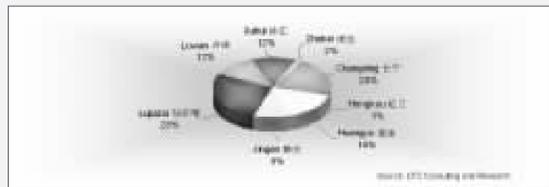
从戴德梁行等专业机构得到的资料表明,今年一季中,新增入市的甲级写字楼是位于卢湾区新天地附近的白金大厦,其建筑面积32220平方米。此外,由于开发商开发计划调整、推迟销售等各种因素,市场供应量得以重新统计。2006年一季度,上海甲级写字楼的存量达到381.8475万平方米。

今年一季已有2幢甲级写字楼竣工,分别为白金大厦和港汇中心2座。第二季度中将有租户相继迁入,包括有麦肯锡、微软、百胜等知名跨国企业。而今年预计将会有5幢甲级写字楼推向市场,受到跨国公司持续强劲的租赁需求带动,预计甲级写字楼的市场租赁价格仍将有上升空间。

#### ►►中心传统区域仍然看好

由各个区域的分布情况来看,上海浦东新区陆家嘴区域为甲级写字楼的主要增长市场,按照分布比例的递减顺序,依次为长宁区、黄浦区、卢湾区、徐汇区、静安区、闸北区以及虹口区。从总体来看,由于有新增项目入市,今年一季度的吸纳量较上一季度有所下降。但作为市中心传统甲级写字楼区域,卢湾区由于新增供应白金大厦在本季度吸纳量达到14499平方米,而黄浦区的吸纳量同样有明显增长。(见图3)

图3:2006年第一季度甲级写字楼分布



数据来源:戴德梁行提供

“从甲级写字楼租赁情况来看,全市平均空置率仅为6.1%,市中心区域如黄浦、静安等区空置率为3.3%和2.2%,卢湾区则由于新增供应量,空置率由上一季度的2.4%上升为5.6%。”戴德梁行分析师介绍。(见图4)

图4:2006年第一季度甲级写字楼租赁情况

公司名称	项目名称	区域	成交面积(平方米)
道康宁公司	都市总部大厦	黄浦	4,200
德国莱茵TUV公司	汇业大厦	陆家嘴	2,900
美国运通公司	中区广场	黄浦	2,500
帝斯曼(中国)有限公司	海洋大厦	黄浦	2,100
渣打银行	招商局大厦	陆家嘴	1,800
Cadence(中国)公司	都市总部大厦	黄浦	1,400
美国康普顿公司	浦项广场	陆家嘴	1,200
Wilson Sonsini Goodrich & Rosati 律师行	金茂大厦	陆家嘴	1,000

数据来源:戴德梁行提供

## 摆脱淡季 上海新房交易显著增长

□本报记者 李和裕

据上证房产指数办公室最新一期调查统计显示,在已过去的3月,随着配套商品房开始逐渐“淡出”住宅市场,总价适中、地段适宜的商品住宅受到更多沪上自住购房者 and 长线投资者的青睐,上海一手住宅的销售情况在上个月明显好转,成交量有显著增长。2006年3月,上证新房指数为1678点,比2月上涨了80点,涨幅为4.99%;与去年同期相比则上涨了120点,涨幅为7.72%。(见图5)

#### 自住需求主导市场

走出年初淡季影响的上海住宅市场,在3月出现成交上的明显反弹。去年由于宏观调控推迟了置业计划的购房者纷纷进入市场,再加上今年计划结婚的人数大幅上升,也带来了一批婚房需求,刺激了3月住宅市场的回暖。

3月,上海楼市共成交住宅16139套,成交面积为179.66万平方米,与2月相比分别增长了122.85%和119.02%,也超过了年前1月的成交量。但是与去年3月“燥热”时期的224.25万平方米成交量相比,今年的交易热情还是有所下降,成交量同比下跌19.88%。(见图6)

#### 环线以内成交回升

虽然3月份的上海一手住宅成交仍然主要集中在外环线以外区域,但是这一比重已经有所下降,从2月的56.50%下降到3月的52.52%,而外环线以

内的住宅成交比重则上升到了47.48%。

从各区情况来看,闵行以4235套、41.56万平方米的成交量位居全市交易榜首,远远高于第二位的浦东,占据了浦东长久垄断的交易量“老大”的地位。闵行由于交通便利、配套成熟且价位相对偏低,受到自住购房者的欢迎,位于莲花南路的春申景城二期推出单价8000元/平方米左右的小户型房源,迎合了自住消费者需求,从而在上月取得了销售佳绩。(见图7)

3月住宅交易量增长最显著的是嘉定区,金地格林风和嘉城两个超级大盘的大量成交,带动了嘉定3月交易量比2月增长超过300%。另外,市中心卢湾的翠湖天地御苑、黄浦的士林苑、徐汇的漕河景苑,3月依然保持了良好的交易势头。宝山、普陀、虹口、杨浦等中心城区3月住宅交易量也有不同程度的增长。

#### 中档房源最受欢迎

上海今年以来配套商品房的推进速度有所减慢,导致低价房的成交比重持续下跌,中高房价比重回升。4000元/平方米以下的住宅成交比重在2月下跌23个百分点的情况下,3月再度下跌7个百分点,在全市住宅成交量中的比重仅为18.45%。而4000-7000元/平方米的房源由于最符合自住购房者的需求,在3月受到了市场欢迎,成交比重也相应上升,从2月的27.09%升至32.01%。(见图8)

成交住宅单套面积的结构基本保持稳定。面积70平方米以下的成交比例从2月的5.63%下降到3月的5.32%,70-100平方米的成交比例分别从2月的25.36%和17.32%上升到3月的30.31%和21.24%,而100-120平方米及210平方米以上的成交比例则从2月的29.09%和10.94%下降到3月的18.91%和39.23%。

#### 可售面积维持增长

3月份,除了成交量大幅增加,上海的住宅新增供应量较2月也获得较大增幅,先前推迟入市的楼盘上月均陆续开盘。其中闵行区的新增供应量最大,春申景城二期等均推出新房源。

不过,虽然销售速度比以往有所提升,但是大量房源入市仍使得3月住宅可售面积维持小幅增长。截至3月31日,上海住宅可售面积为976.87万平方米,比2月增长了0.98%。各区则表现不一,其中金山、闵行两区的可售量增长明显,比2月分别增长了20.36%和13.13%,中心城区则除静安以外,黄浦、卢湾、徐汇可售量均出现了减少。

从可售面积的分布来看,目前上海商品住宅的供应存量主要集中在松江、浦东和闵行三区,这三个区的商品住宅可售存量均超过了100万平方米,三区之和占全市可售总量的45.35%。其中,松江以173.65万平方米的可售面积位居全市供应存量第一。

#### ►►上证新房指数

### 区域差异将明朗 彻底反转不可信

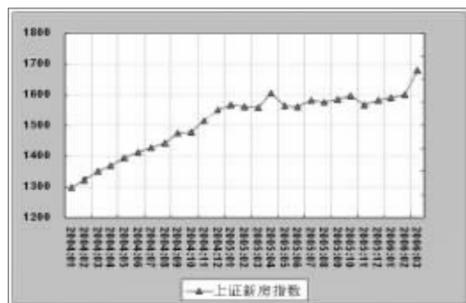
经历了去年二、三季度的调整适应和四季度的理性回归,今年一季度的上海住宅市场的确又成熟了许多。随着自住购房需求不断上升,每日一手住宅成交套数已从调整之初的100多套恢复到600多套。而在业内人士看来,未来上海的商品住宅市场将继续呈现区域差异明朗化、发展方向多元化的趋势。

“预期今年第二季度上海住宅整体成交量还将有一定幅度提高,成交均价则还有进一步下跌空间,但不同区域的价格走势将有明显分化,中心城区商品住宅价格应还会稳中有升。”戴德梁行的分析师认为。

而在日前《今日房产》节目举办的“中期房地产业发展研讨会”上,上海房屋销售集团执行总裁臧建军也向记者表示,在经过2004年的整体上涨和2005年的整体下跌后,今年的上海楼市会产生有涨有跌、逐步分化的局面。

“上海住宅市场年初至今出现持续温和的放量,中心城区价格基本企稳;而楼盘密集供应的区域在经历了去年一轮价格调整后,价格也趋向于平稳,成交量也有所放大;但外环以外区域由于楼盘供应量较大,位置也相对较偏,目前价格仍然有下跌的趋势。”此外,一些开发商认为,一季度上海楼市的回暖迹象主要是长期“压抑”后的一种反弹,如果说楼市调整局面就此反转的话还为时尚早。“目前上海楼市所显现出的成交攀升、价格回调等回暖迹象,是由于各种各样在去去年被抑制住的购房需求反弹所造成,其中既有自住型的刚性需求,也不排除一部分投资需求,这说明市场还是看好上海房地产中长期的发展的,但是如果认为楼市就此彻底反转,还是依据不足的。”金地集团上海公司总经理赵汉忠这样认为。

图5:2006年3月份上证新房指数



数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

图6:2005年1月-2006年3月上海住宅成交面积走势

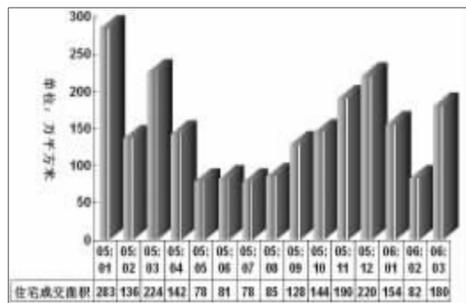


图7:2006年3月上海住宅分区成交面积

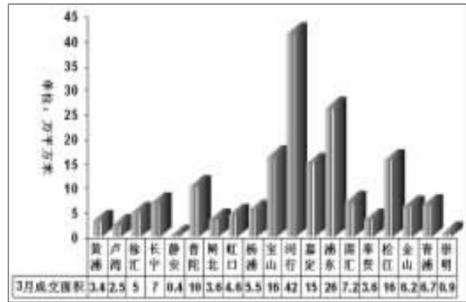
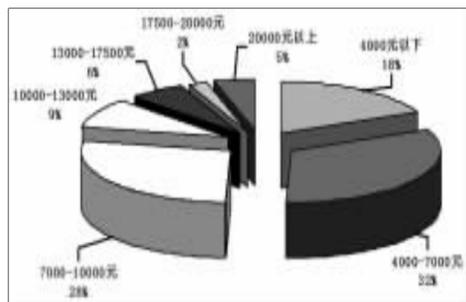


图8:2006年3月上海住宅成交单价结构



数据来源:上海网上房地产

#### ►►上证商铺指数

### 商铺投资兴旺 终结首两月负增长

□本报记者 唐文祺

据上证房产指数办公室最新一期调查统计显示,3月份的上证商铺指数为2458点,较2月份上升了69点,增幅为2.91%。在今年一季中,上证商铺指数表现出“先抑后扬”的上升走势,前两个月的下跌趋势得到缓解,市场趋于旺季。

上海市统计局日前发布信息表明,一季中,上海全市实现社会消费品零售额824.38亿元,较之去年同期增长12.8%,增幅同比提高了2.6个百分点。从总体来看,一季度上海市吃、用商品继续保持平稳增长,分别实现零售额326.69亿元和383.64亿元,较之去年同期增长13.4%和12.4%,拉动社会消费品零售额增长5.3个和5.8个百分点,对零售额增长的贡献率超过四成,分别达到了41.2%和45.3%。

受到这种强劲消费需求影响,零售商们对上海商铺市场信心增加,“跃跃欲试”,纷纷积极筹措扩张计划。3月份,上海商铺市场累计新开工面积达到25.2万平方米,同比减少了12.55%,竣工面积为11.2万平方米,同比增长79.90%。竣工面积与销售面积之间差距的进一步扩大,使得两者之比从去年的0.8:1下降到今年的0.4:1,供不应求情况愈加明显。

从商铺市场成交情况来看,3月份的成交走势成为前两个月负增长的结束。上海商铺市场共有21.79万平方米面积成交,较之上月增长了102.70%。

上海全市19个区县的商用物业均有成交,普陀、浦东、松江、金山、南汇、黄浦、闸北等7个区域成交面积超过1万平方米,除崇明、徐汇、金山之外,其他各区的成交面积较之上月均有增加,从而带动全市商铺的月成交量显著上升。

值得注意的是,2006年3月1日正式施行的《上海市商品交易市场管理条例》,将对上海的商业格局调整产生影响。一些不符合中心城区总体规划和产业定位的商品交易市场将面临搬迁或者改造,如静安区威海路汽配一条街将被时尚服饰品牌代替,以承接南京西路商圈的辐射;襄阳路市场则面临拆迁;为了配合真如副中心规划,铜川路水产市场、曹安市场也将迁离。商业中心正在面临“汰旧迎新”时期。

由于中国商业地产的开发理念开始成熟,优质商业项目逐渐增加。受到市场利好、品质保障等因素影响,投资热潮正在趋向商铺市场。“根据统计调查,消费者的预期投资回报率绝大部分集中在8%-12%之间,其中选择8%-10%的消费者最多,占到调查总量的47.2%。另

外,也有11.3%的消费者选择了6%-8%这个相对较低的回报率。”信义不动产分析师表示。

相关数据显示,目前投资者来沪购买商铺的初期阶段多为出租,表明消费市场对投资商铺持乐观态度,在欲购买商铺的消费者调查中,购买商铺用于自己开店经营的比例只有25.7%,另有32.8%的消费者则从规避风险的角度考虑,选择了“先行出租,待积累经验后再收回自营”。纯粹以商铺投资为目的的消费者比例也占到了41.5%,其中包括了27.2%“短期出租、伺机抛售”的炒作行为与14.3%“长期出租”的投资行为。

另外,调查显示低总价、小面积的选择仍是商铺投资主流,市场购买意愿最强的商铺面积为50-100平方米,由于此类商铺适用面广,故其选择比例达到了47.1%。30-50平方米与30平方米以下的商铺选择比例也比较高,分别为25.6%与19.9%,因其面积较小而总价得以控制,受到中小私人投资者的青睐。在消费市场的主力预期商铺投资总额向100万元逐渐靠拢,这也符合目前投资者的谨慎投资心理。

独家合作:中国指数研究院