

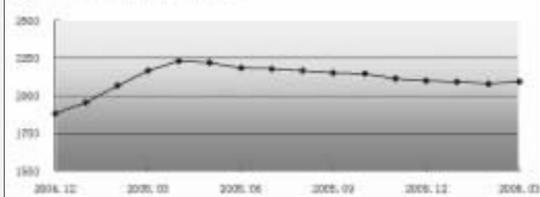
上证二手房指数

# 指数回弹 上海二手房市场信心加强

□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,在已过去的3月份,上证二手房指数为2092点,较2月小幅上升15点,环比上升0.72%。二手房挂牌均价达到12429元/平方米,比2月上升92元/平方米。指数与去年同期相比下降73点,同比跌幅为3.37%。(见图1)

图1 上证二手房指数走势图

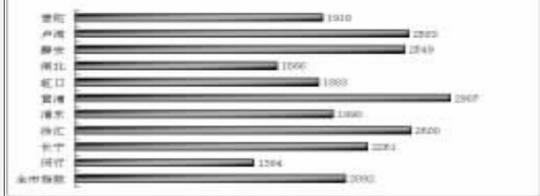


## 除三区外各大城区指数上扬

在3月份的各个样本区域观察中,除闸北、浦东、徐汇三区的指数出现下跌之外,其他各个城区指数皆有不同程度的上涨,上涨幅度在1%-3%之间,与2月相比涨幅略大。其中,长宁区指数的上涨幅度表现较大,环比涨幅2.54%。从3月份上海各个城区内的各片区二手房价格指数环比变化来看,与2月相比,3月份指数上涨的范围与幅度都有所增加。有超过半数城区、片区的指数出现上升,其中黄浦区、长宁区、闵行区的绝大部分片区指数皆有上涨,而部分城区、片区指数的涨幅超过了2%。

具体来看,市中心区域的黄浦区在各个样本区域中表现最高,达2907点,其水平超出全市指数38.96%,而位于中外环的闵行区价格指数表现最低,为1384点。与2月份相比较,3月份闸北区、徐汇区和浦东新区等三个区域的二手房价格指数有较明显下跌,其中闸北区的跌幅表现最为明显,环比跌幅为3.81%,跌落62点;普陀区则表现持平;其它6个城区指数都呈现不同程度的升高,长宁区和黄浦区指数升幅相对较大,分别上涨了56点和55点,环比涨幅分别为2.54%和1.93%。(见图2)

图2 上海各城区3月份二手房价格指数对比图

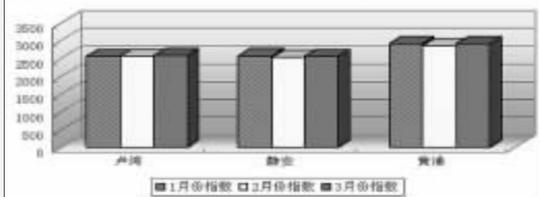


## 市中心高档楼盘挂牌增加

按照不同环线区域来观察,静安区、黄浦区、卢湾区等上海内环区域的二手房挂牌均价均呈回升态势,其中卢湾区指数为2583点,上涨35点,环比涨幅为1.37%;静安区指数为2549点,上涨26点,环比涨幅为1.03%;黄浦区指数为2907点,上涨55点,环比涨幅为1.93%。卢湾区的中山南路、淮海路片区,黄浦区的南京东路、人民广场、外滩片区,其指数皆产生了小幅回升。而其他各片区指数则有不同程度下跌,但跌幅不超过2%。

上证房产指数办公室认为,由于内环区域高品质楼盘的挂牌量比重有所增加,从而对其所在片区、城区整体的二手房挂牌均价产生拉动影响。此外,均价在13000元/平方米以下的样本楼盘,挂牌量并未发生太大变化,且半数楼盘价格小幅下降。显而易见,内环线区域的购房者对于价格敏感度较低,在购买过程中更加注重房屋品质及性价比。而高品质楼盘的抗跌性正在逐渐显现出来,从而增加了卖方的市场信心,促使更多卖方挂牌入市。(见图3)

图3 上海内环各城区1、2、3月份指数对比图

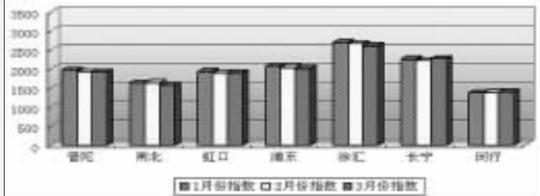


## 中外环区域止跌尚不明显

中外环区域包括了普陀、闸北、虹口、浦东、徐汇、长宁、闵行等各区,3月份闸北、徐汇两区的二手房价格指数跌幅相对较大,分别下跌了62点和59点,环比跌幅3.81%和2.22%,而浦东新区指数跌幅较小。除去这3个区域外,其他各个城区有不同程度的上升态势。而普陀的真北片区、长宁的动物园片区、虹口的凉城片区、闵行的龙柏片区指数涨幅较大,大部分片区指数的上涨幅度在3%以内。

上证房产指数办公室认为,从整体区域来看,中外环区域绝大部分城区指数已经跌落至去年1至3月份的指数水平。由于目前市场仍处于调整阶段,涨跌交替比较频繁,止跌迹象不如内环区域明显,但近两个月指数出现回升的片区正在逐渐增加。中外环区域指数上涨的片区主要集中在长宁区和闵行区。前者在2月份出现整体下滑,3月份则表现出较明显的反弹走势;后者在2月份二手房挂牌均价主要集中在7000-9000元/平方米之间,该价格区间之上的样本楼盘均价处于波动状态,起伏相对较大。(见图4)

图4 上海中外环各城区1、2、3月份指数对比图



## 卖方力量逐渐由弱转强

总体上,上海二手房指数目前已经跌至去年二月份的水平,指数水平从去年12月到今年2月间一直保持在比较稳定的水平,环比变化在0.5%上下,这个指数相对稳定的时期伴随着二手房市场买卖双方心理的微妙变化。从目前市场量价变化的趋势来看,卖方在这场心理战中的力量由弱转强。

上证房产指数办公室指出,随着购房置业旺季的到来,市场存在的自住性需求增加。同时,鼓励适时适度消费,引导自住购房的政策导向,无疑成为了上海市场加速回暖的催化剂。另外,在银行房贷政策放宽的情况下,贷款成数增加,5年内二手房公积金贷款额度提高等利好消息,更进一步刺激了原来持有观望情绪的买方。在目前上海二手房市场总体保持平稳、局部地区回升的状态下,更多的购房者开始入市。受到市场供求关系影响,上海二手房价格出现止跌回弹现象。

独家合作:房地产专业门户网站搜房网上海二手房集团

http://secondhouse.sh.soufun.com



## 租赁市场

### 静安、卢湾、长宁、杨浦四区租赁市场复苏

□本报记者 唐文祺

上证房产租赁系统显示,3月,上海市各个主要房屋租赁板块有涨有跌,呈现出不同程度的调整态势,市中心和次中心的静安区、卢湾区、长宁区及杨浦区则出现全线上调趋势。另外,受到轨道交通利好影响,浦东新区上南板块上涨幅度最大,市场挂牌租赁价格由上月2302元/月上升至3284.29元/月,增幅在42.64%,成为当月增长幅度最大的板块;杨浦区的五角场板块、黄兴公园板块则紧随其后,分别达到了35.16%、22.64%的涨幅水平。

#### 市中心楼盘投资性增强

位于上海市中心的静安区及卢湾区内高档楼盘分布为多,受到楼市选择性回暖的影响,区域内房东心态进行调整,对于后市发展增加了信心,纷纷将其名下楼盘租赁价格进行调整,但从整体来看,这两个中心区域的租价调整

幅度不大。涨幅最大的为静安区的曹家渡板块,3月份的市场挂牌价格较之上月提升了11.87%;而卢湾区的打浦桥板块则仅仅小幅上涨1.58%。从这两个区域的市场反应来分析,租赁挂牌价格的微调仍然属于“试探”之举。另外,长宁区除了北新泾板块波动较大之外,其他板块大致呈现平稳上升态势;杨浦区的五角场改建已初具规模,带动五角场板块及附近黄兴公园板块上升明显。

#### 租客讲究居住品质

同属于上海市中心区域的黄浦区各个板块的租赁价格却表现参差不齐,有涨有跌。7个板块中有3个板块出现回调,4个板块则呈现上扬走势。西藏南路板块涨幅最高,达到13.19%;涨幅最小的为董家渡板块,仅有5.92%的调整比例。由于西藏南路、豫园板块一直属于距离人民广场较近区域,对于人民广场住宅

稀缺的情形无疑起到了弥补作用。板块市场中的中高档楼盘一直受到在人民广场上班的白领青睐,因此行情“灼热”也就在情理之中了。而现下降趋势的三个板块分别为外滩板块、人民广场板块以及南京东路板块。这三个板块皆属于商品住宅匮乏区域,在楼盘品质、居住环境等各项因素要求上,板块内的老式住宅目前明显不能符合白领需求,因此反而是具备一定距离的板块更易受到青睐。

#### 轨道交通刺激市场

浦东新区10大板块中涨跌参半,上南板块、陆家嘴板块、塘桥板块、三林板块以及杨东板块分别呈现不同幅度上涨,这些板块大多受到日前公布的轨道交通利好刺激,因此市场反应较为明显。而5个租价下降表现的板块中,北蔡板块成为调整幅度最大区域,降幅为2.72%。



张大伟 制图

### 二级区域租房挂牌新增挂牌均价月排行榜

行政区	二级区域	2006年2月	2006年3月	变化量	幅度
黄浦区	1西藏南路	4820	5456.96	636.00	13.19%
	2豫园	6634	7504.96	870.48	13.12%
	3半淞园	3800	4045.02	244.12	6.42%
	4董家渡	4146	4392.39	245.62	5.92%
	5南京东路	5477	5406.19	-70.97	-1.30%
	6人民广场	6824	6733.18	-91.57	-1.34%
静安区	7外滩	5135	4959.56	-175.61	-3.42%
	8曹家渡	4134	4624.86	490.86	11.87%
	9华山医院	6305	6846.58	541.58	8.59%
	10石门二路	6324	6814.25	490.01	7.75%
	11静安寺	6063	6491.42	427.43	7.05%
	12南京西路	6741	6915.64	173.65	2.58%
卢湾区	13新天地	6596	6957.05	360.81	5.47%
	14淮海中路	6941	7204.14	262.52	3.78%
	15打浦桥	5198	5279.98	81.97	1.58%
	16长桥	1889	1935.35	46.02	2.44%
	17梅陇	2186	2226.40	39.81	1.82%
	18徐家汇	5392	5477.54	85.07	1.58%
徐汇区	19日晖	4595	4726.72	131.45	2.86%
	20常熟路	7066	7644.27	577.35	8.17%
	21田林	3121	3144.06	22.19	0.71%
	22上海植物园	2342	2094.05	-248.21	-10.60%
	23华泾	1926	1525.00	-401.11	-20.82%
	24上海南站	2382	2340.71	-41.49	-1.74%
长宁区	25龙华	3669	3559.60	-109.46	-2.98%
	26北新泾	2965	3465.30	499.38	16.84%
	27新华路	5105	5572.94	467.76	9.16%
	28天山路	4725	5115.15	389.65	8.25%
	29上海动物园	4179	4516.61	336.68	8.05%
	30古北	5303	5615.74	312.67	5.90%
杨浦区	31中山公园	4528	4709.14	180.40	3.98%
	32五角场	2367	3200.00	832.50	35.16%
	33黄兴公园	2555	3133.33	578.33	22.64%
	34杨树浦	2153	2266.67	113.53	5.27%
	35周家嘴路	2445	2557.94	112.05	4.58%
	36鞍山	2820	2833.92	13.64	0.48%
虹口区	37临平路	3426	3530.13	104.07	3.04%
	38凉城	2057	2088.57	30.74	1.49%
	39北外滩	3813	3840.78	26.85	0.70%
	40四川北路	3378	3402.12	23.33	0.69%
	41曲阳	2669	2638.87	-30.14	-1.13%
	42大宁绿地	2431	2429.28	-1.90	-0.08%
普陀区	43永和板块	1710	1759.40	48.67	2.85%
	44不夜城	4220	4069.31	-150.98	-3.58%
	45长寿路	3738	3985.12	246.57	6.50%
	46长风公园	4817	5113.61	295.65	6.14%
	47两湾地区	3232	3266.65	34.56	1.07%
	48甘泉	3038	3013.47	-25.08	-0.83%
闵行区	49万里地区	1960	1933.65	-26.87	-1.37%
	50白玉板块	3589	3996.76	407.32	11.35%
	51申北	1466	1775.00	308.33	21.02%
	52七莘	2262	2525.00	262.96	11.63%
	53春申板块	2091	2277.86	186.66	8.93%
	54虹虹桥	3983	3914.30	-69.54	-1.75%
浦东新区	55古美	2831	2692.55	-138.45	-4.89%
	56上南	2302	3284.29	981.78	42.64%
	57陆家嘴	5963	6840.99	877.85	14.72%
	58塘桥	3307	3534.21	226.99	6.86%
	59三林	2390	2500.00	110.00	4.60%
	60杨东板块	3721	3825.57	103.83	2.79%
61世纪公园	4209	4201.79	-7.95	-0.19%	
62金桥	2522	2514.80	-7.29	-0.29%	
63张江	2046	2000.00	-46.83	-2.29%	
64北蔡	1893	1841.67	-51.54	-2.72%	
65张杨路	4025	3975.96	-49.31	-1.23%	

数据提供:安家网

## 住宅用地市场

### 住宅楼均价微降至2926元/平方米

□本报记者 柯鹏

2006年第1季度,上海住宅用地平均市场价格有所回落,表明调控机制对土地招标价格在市场上实现有了一定的影响,沪上住宅用地市场还未走出已持续一年的宏观调控期,整体仍处于小幅震荡调整的阶段,并且呈现“先行于楼市起伏”的迹象。调查显示,截至今年第1季度,全市土地样本平均楼价为2926元/平方米,尽管比2005年下半年高出41.4%,但是从2005年以后的走势来看,明显延续下滑态势。

上海北平地价指数的调查显示,自2003年下半年起至2005年第1季度止,上海市土地价格曾经持续上扬,并伴随有一种加速抬升的势头。业内人士认为这既是上海经济快速发展发展的结果,同时也受到上海土地市场逐步国际化的重要影响。因此到了2005年第1季度,上海地价达到峰值水平。但是,2005年第1季度末,新一轮全国性的宏观调控政策陆续出台,抑制了上海房地产市场供求过热的态势,上海的土地市场价格也随即下降。其间,在市场交易冷淡氛围僵持了半年之后,因2005年“金九银十”的影响,地价指数曾经一度有所抬头,但只是短暂的反弹,于今年初又开始调头下行。可见,目前上海的土地市场还在“筑底”的过程中。

总体看,在房地产新政的宏观调控下,自2005年至今,上海一级土地市场的价格走势呈现了两个基本形态特征:一是整体小幅下降,二是过程起伏震荡。北平分析认为形成如此走势的主要因素是:外环线外地区的地价整体回归,而中心城区地价相对挺坚,这两个区域的价格走势是引致“地价整体小幅下降”的主要因素。另外,处于内中环区域的楼市供需的冷热,在宏观调控背景下交易博弈显著,热点板块此消彼长,主推了上海地价走

势的“震荡”过程。业内专家表示,土地价格实质上是“影子价格”,只有楼市完成了房地产交易,才有地市的真实价格的实现,因而衡量地价的合理性应当通过市场交易行情来考察。比如,按照“中心城体现繁荣和繁华的”发展战略,上海内环线区域尤其是以市中心、浦东陆家嘴、徐家汇为代表的地段以及内环线两侧的地段,地价升值较快。2003年下半年至2005年第1季度,内环线两侧成为土地市场价格涨势最快的地区;此后走势平稳,目前该地段土地样本楼价稳定在3785元/平方米左右。同时,作为住宅用地顶级地段的市中心区域,由于土地地位珍贵、供应稀缺,其地价走势也有别于其它地区。在2005年仍保持上行通道,直至2006年第1季度,因市场容量有限致使地价变化敏感,加上浦东海景房活跃度相对下降等因素,才导致该区域的地价有所走低。

## 指数看市场

### 上海楼市投资需求重新抬头

□本报记者 唐文祺

综合观察本期的上证房产各大指数,除去少部分细分市场由于短线供求关系、市场租赁行情以及政策效应延续等因素影响之外,其他市场皆表现为平稳上升势头。即使排除掉2月份春节假期传统楼盘淡季“作祟”的对比效应,单单从市场层面的供应量、成交量来看,上海楼市部分回暖的气息的确显得较为明显。

在宏观层面上,上海市统计局刚刚公布的信息中,一季度,上海市经济运行态

势良好,延续去年下半年以来的稳定增长势头,经济增长高开起步,主要宏观经济指标运行稳健。其中,一季度上海市实现社会消费品零售总额824.38亿元,比去年同期增长12.8%,增幅同比提高2.6个百分点,创1997年以来同期最高水平。上海市全社会固定资产投资完成712.53亿元,比去年同期增长14.4%,增幅同比回落10个百分点。上海市的外贸出口商品总额为262.8亿美元,比去年同期增长26.5%。外贸进口增长明显加快,增幅同比提高14.7个百分点。

此外,一季度上海市城市居民家庭人均可支配收入5870元,比去年同期增长10.8%。放在“十一五”开局良好的经济发展大背景中来看,上海房地产业的“渐涨”也就在情理之中了。回顾一下我们可以发现:政策层面,上海市公积金管理中心在3月份发布了“2005年度上海市住房公积金制度执行情况公报”,数据显示至2005年底,本市累计归集住房公积金和补充住房公积金已达1077.38亿元。在此情况下,上海市公积金管理中心预备放宽公积金

贷款条件;而在银行方面,对于优质资信、或是首次购房的客户,提供相应的优惠措施也已是公开的秘密。

值得一提的是商用物业。经济增长快速的大背景不仅对中小投资者极具诱惑,对于大型海外机构投资者更展示了商机。据统计,仅在2005年间,外资在上海地区的大宗商用物业投资总价值便超过65亿人民币,总面积达32万平方米。今年3月以来,海外机构的大宗收购案例层出不穷,投资性需求增长非常明显,看中上海楼市的远期发展前景良好和赌

定人民币升值是两大动机。可以说,由于经历了一年来的多空博弈,上海房地产市场本身累积的需求已有时日,因此一旦外界因素对其产生吸引力,供需在楼市惯常旺季的“厚积薄发”也就在情理之中了。但必须清醒的是,尽管度过了一段时间的“冷却期”,上海楼市渐渐趋于稳定。但就一种天生具备了自用、投资两种特性的产业而言,这两种需求无法从市场层面上完全消除。因此,对于投资者而言,理性与否必须时时考虑,切不可盲目跟风,再度促成泡沫盛行。