



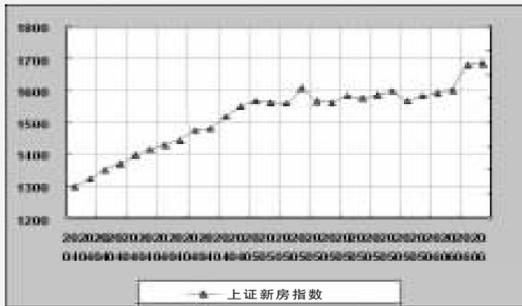
地址: 更多精彩文章请见中国证券网股票频道 <http://www.cnstock.com/gppd/>

### 上证新房指数

□本报记者 柯鹏

经过1年的消化,宏观调控的影响正在淡去,4月上海商品房成交量继续增长,已经达到近15个月来的最高峰。据独家合作单位——中国房地产指数系统办公室提供的数据,4月的上证新房指数为1681点,涨幅为0.21%,同比上涨4.83%。4月的上海住宅成交量在3月的基础上继续大幅增长,共成交233.5万平方米,环比增幅高达29.94%,达到自去年2月以来的最高峰。(见图1)

图1:上证新房指数



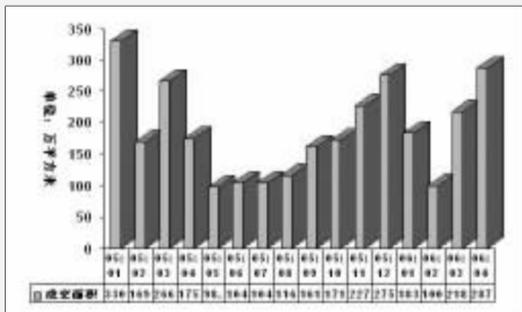
数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

### 新房成交量环比激增三成

4月,上海商品房成交量继续增长,全市共成交商品房287.20万平方米,较上月增长31.23%,同比增幅高达64.04%,是一年来成交的最高峰。业内不少人士认为,商品房成交量连月增长,表明去年调控的影响已基本消化,市场信心基本得到恢复。

4月,上海住宅成交量继续明显增长,全市共成交住宅19848套、233.46万平方米,分别比3月份环比增长了22.98%和29.94%,而较去年4月同比增长了66.79%和64.50%。这一成交量已经超过了去年3月份的224万平方米的水平,是近15个月以来成交量最大的一个月,仅次于去年1月份。(见图2)

图2:2005年1月-2006年4月上海商品房成交走势



数据来源:上海网上房地产

调查显示,由于配套房推盘的减少,外环以外住宅成交比例持续降低,而外环线以内住宅成交量迅速增长,增幅显著高于全市平均水平。值得注意的是,本月住宅成交结构开始向大中户型、中高价格的住宅倾斜,高档住宅的成交热情正在恢复。而从住宅可售面积的分布来看,目前上海住宅供应存量仍主要分布在浦东、闵行和松江区,松江区以186.64万平方米的可售面积再次位居首位。

### 内环线内成交翻倍激增

4月,上海住宅市场以内环以内区域住宅表现抢眼,成交增长迅速,外环以外的成交增长则相对较慢。成交面积环比增速分别为内环线以内43.85%>内外环线间40.24%>外环线以外19.76%。经历了去年漫长的蛰伏调整期后,外环线内住宅强劲反弹,短短两个月增长了2.38倍,成为今年楼市的最大亮点;而外环线以外由于配套房供应乏力,在全市的成交比重连月降低,已从1月份的71.83%下降到了4月的48.41%。(见表3)

表3:2006年1-4月上海二环三区住宅成交面积

区域	2006年1月	2006年2月	2006年3月	2006年4月
内环以内	9.84	9.23	22.67	32.61
内外环线	33.63	26.45	62.63	87.83
外环以外	110.83	46.35	94.37	113.02
全市合计	154.29	82.03	179.66	233.46

数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

具体来看,供应稀缺的市中心个案楼盘的成交,对该区住宅成交量起着决定作用。卢湾区、黄浦区在经历了3月成交量的井喷后,由于后续供应缺乏,4月住宅成交量出现了不同程度的下降。内环以内住宅成交量的增长主要得益于徐汇、长宁及普陀、浦东、闸北等内环以内区域。如长宁区共成交10.25万平方米,较前一个月增长了46.03%;而浦东新区陆家嘴中央公寓被大摩整幢收购,带动了浦东豪宅成交量上扬;成交增幅最大的则是闸北,环比增幅达95.30%。

### 中高档楼盘成交聚集

4月住宅成交单价结构在保持相对稳定的同时,开始向中高档楼盘聚集。4000元/平方米以下的配套动迁房及20000元/平方米以上的高档住宅成交比例均有所下滑,而10000-17500元/平方米之间的住宅成交比重则从3月份的15%上升到了4月的21%。

住宅单套面积成交结构则开始趋向大中房型,单套面积在120平方米以上的住宅,成交比重超过了一半。100平方米以下的住宅共成交67.84万平方米,在全市中所占比重从3月的36%下降到了29%。而120平方米以上的大户型所占比例普遍提高,单套面积在210平方米以上的成交26.75万平方米,在全市所占比例从3月的9%上升到11%。

### 新增供应量继续增加

3月楼市销售情况的好转让许多开发商停止观望,使得4月上海住宅新增供应量继续增加,月底由于“五一房展”临近,单周住宅新增供应量更创下一年来的最高峰,新增供应量主要集中在浦东、闵行、松江、宝山等传统住宅供应大区。

由于新增供应量的急剧增长,4月上海市场化住宅的可售面积依然处于上升通道。截至4月30日,上海住宅可售面积为1012.92万平方米,环比增加3.69%。市中心区域如卢湾、黄浦等可售面积继续下降,而杨浦、徐汇、金山三区住宅可售面积增幅均超过20%。而从可售面积分布来看,目前上海商品住宅的供应存量主要集中在松江、浦东和闵行三个区,这三区的住宅可售存量均超过130万平方米,三区之和占全市可售总量44.96%。其中,松江区以186.64万平方米的可售面积蝉联全市供应存量第一位,环比增长7.48%。

# 调控远去? 上海新房成交量创15个月最高

## □上证写字楼指数

# 写字楼市场在火爆后趋于平稳

□本报记者 唐文祺

4月份,上证写字楼指数为3164点,较之3月份增长了158点,增幅为5.26%,与去年同期相比,下降了5.86%。相对于住宅市场的连月走强,4月份的上海写字楼市场则显得平稳许多。中国房地产指数系统办公室提供的数据显示,当月上海全市共成交写字楼面积13.3万平方米,较之3月份环比增长11.67%,比去年同期增长16.57%。尤其其多数内外环线区域成交量增长明显,在4月份内共成交5.29万平方米,环比增幅为40.10%。(见图4)

### 内环内写字楼“特宠”价高

2006年内上海市中心地区的甲级写字楼新增供应量非常稀少,乐观预计全年仅有7幢写字楼项目完工,且不排除部份项目可能延期至2007年初交付的情形。鉴于如此有限的市场供应,即将竣工的写字楼项目均受到市场极力追捧,预租率稳步提升。如位于上海淮海路沿线的淮海国际广场项目,近期签约租户包括资生堂、金杜律师事务所等;而邻近上海新天地的新茂大厦,其近期签约租户包括了LG采购、Gensler设计事务所等。

第一太平戴维斯分析师表示,中央商务区可供选

择的写字楼空间日益减少,使得该区域内甲级写字楼租金持续上涨,不少写字楼项目的租金已超过30美元/平方米/月。高端写字楼项目租金竞相攀比,甚至个别案例的租金已接近45美元/平方米/月。

### 空置率上升应是暂时状态

从市场供应量来看,2006年第一季度全市仅有一幢新建甲级写字楼完工,即上海新茂大厦,从而向市场推出32220平方米的供应体量,从而使得上海甲级写字楼的总量达到314万平方米。

数据显示,至第一季度末,全上海写字楼空置率开始有所上升,轻微攀升至6.9%,相比去年年末的水准上升了0.2个百分点。“尽管过去几个月里空置率有所上扬,但许多品质优良的写字楼租金持续上涨,显示出市场强劲需求,因此可以预见空置率的小幅上扬将是暂时性现象。”第一太平戴维斯分析师表示。

### 浦东新区仍是重点区域

中房指数研究院分析师认为,浦东新区仍是上海写字楼的重点供应区域,4月份该区域内共成交写字楼4.2万平方米,占全市总量的35%。而据可售数据显示,截至4月30日止,浦东

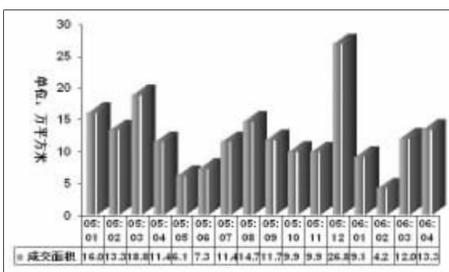
新区的商业用房可售面积为59.58万平方米,占全市总量的31.98%。虽然供应量增长明显,但随着今年年底金融行业的开放在即,大量涌入的中外金融机构及产业链相关企业,仍将给浦东地区尤其是陆家嘴地区的高档写字楼群带来巨大市场需求。(见图5)

在陆家嘴金融贸易区重点功能型项目建设工作会议上发布的数据显示,目前陆家嘴金融贸易区130幢高档写字楼的平均入驻率达到了95%,而今年前2个月仅在浦东新区有关部门登记的中外金融机构的办公需求就达到将近80万平方米,由此可见,该区域的写字楼市场潜力强劲。

### 徐汇区租金水准超越小陆家嘴

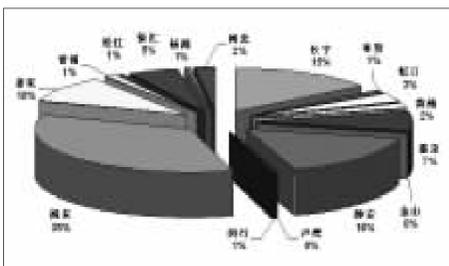
从目前的写字楼区域平均租金来看,徐汇区仍然排名在全市第三位置,在静安区、卢湾区之后,甚至高于浦东新区小陆家嘴区域。“由于近期上市的海汇广场二号项目属于区域内为数不多,但仍有大面积可租用的写字楼项目之一。目前租金约为27美元/平方米/月,明显高于该项目一号楼在去年达到的租金水准。在此影响之下,带动全区写字楼租金水平比去年同期上涨了25个百分点。”第一太平戴维斯分析师说。

图4:2005年1月-2006年4月写字楼成交情况



数据来源:上海网上房地产

图5:2006年4月上海写字楼成交面积分布



数据来源:上海网上房地产

### 附:精选租赁成交案例

租户	项目	地理位置	租赁面积(平方米)
中宏人寿保险	世界贸易大厦	广东路	8000
比利时联合银行	花旗集团大厦	小陆家嘴	2600
普萨国际贸易(上海)有限公司	德国中心	松涛路	1690
美华认证有限公司	中信泰富广场	南京西路	1100
斯伦贝谢中国公司	新梅联合广场	浦东南路	1100

数据来源:第一太平戴维斯,市场研究及开发顾问部

## □上证商铺指数

# 商铺成交量同比猛翻一番

□本报记者 唐文祺

在住宅、写字楼、商铺三大物业类型中,商铺市场的表现4月份最为亮眼。4月份的上证商铺指数为2463点,较3月份上升5点,增幅为0.21%。据中国房地产指数系统办公室提供的数据显示,4月份上海全市商铺成交面积为34.1万平方米,环比增长56.45%,同比增长高达118.53%,这也是自2004年底以来,上海单月成交商铺面积最多的月份,可谓创下新高。(见图6)

### 各主要商圈纷纷调整

从宏观背景看,上海零售业市场呈现持续繁荣状态。第一太平戴维斯分析师表示,去年第四季度末,全市购物中心租金水准较之2004年同期增长4个百分点。其强势上扬的主要原因之一,在于部分购物中心纷纷采取重新定位策略,从而拉动商业价值增长。

### 长征板块独树一帜

除去高档商业物业发展见好,受到国际零售商青睐之外,普通商铺市场同样受到市场追捧。分析师表示,在4月份上海商铺市场中,其成交量主要来自普陀区长征板块。当月普陀区共成交商

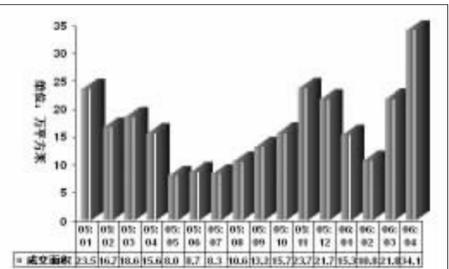
铺16.10万平方米,较之3月份增长了12.85万平方米,环比增幅高达395.33%;而在全区16.10万平方米的销售量中,绝大部分的成交量均来自于长征板块。

### 150平方米以下商铺最受宠

策源机构咨询研发中心针对投资意向的相应调查显示,在有投资意愿的客户之中,对于上海房产市场的投资可行性普遍抱有乐观态度,其中选择投资商铺的客户比例为33.70%,高于投资写字楼客户比例。调查显示,在选择投资商铺的客户群体中,选择面积在150平方米以下,处于一楼位置商铺的客户比例甚至达到了82%,足可见投资者对于小面积物业的钟情。“从数据中可以看出,目前小投资者仍然占据相当高的比例。这与小面积、低总价物业热销的上海整体市场情形相吻合。可以预计,今后较长一段时期内,该类型物业可能仍然是市场追捧产品。”策源分析师认为。(见图7)

分析师同时表示,当前投资者在投资物业时,由开发商负责统一经营,或是开发商承诺提供租金回报的形式最受投资者欢迎,这表明当前投资者对产生的投资风险采取了尽量规避的态度,体现出一种求稳心态。(见图8)

图6:2005年1月-2006年4月商铺成交情况



数据来源:上海网上房地产

图7:投资商铺面积选择



数据来源:策源机构咨询研发中心

图8:临街商铺投资模式比较



数据来源:策源机构咨询研发中心

独家合作:中国指数研究院