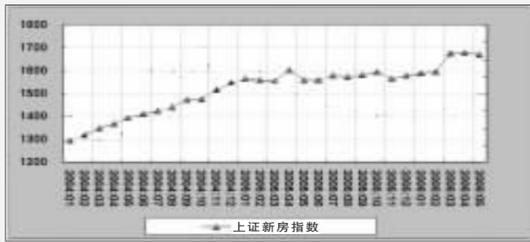


上证新房指数

□本报记者 柯鹏

据上证房产指数办公室独家合作单位——中国房地产指数系统办公室提供的最新统计数字,5月份上海新建住宅指数为1673点,环比跌幅为0.48%,同比上涨7.04%。这个月,住宅成交量在4月的基础上继续大幅增长,共成交244.83万平方米,环比增幅为4.87%,达到自去年2月以来的最高峰。(图1)

图1:2006年5月上证新房指数



成交量环比大增两倍以上

5月份,上海商品房交易量继续增长,全月共成交各类商品房284.01万平方米,同比增幅高达189.39%,是一年来成交的第二高峰。5月,上海住宅市场的各项开发指标出现分化,供应类指标出现下降,而需求类指标出现上升,住宅市场继续稳定增长。5月上海全市共成交住宅20864套,244.83万平方米,分别比4月份环比增长了5.12%和4.87%;较去年5月同比增长了211.59%和212.39%。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16个月以来成交量最大的一个月,仅次于去年1月份。

5月份,上海住宅交易量的增长主要来自于外环线以外区域,该区域共成交住宅133.19万平方米,比上月增长了20.17万平方米,增长幅度为17.85%,在全市中所占比例也再度超过了一半,达到54.40%。而3、4月来表现突出的内环线以内以及内外环线间地区交易量均出现了不同程度的缩减。值得注意的是,5月住宅成交结构开始向低价位的住宅倾斜。

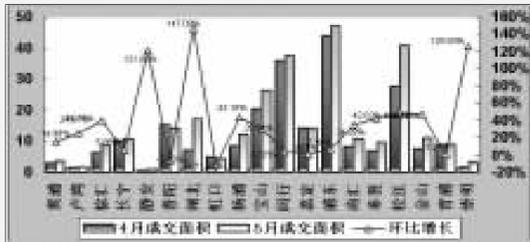
海外基金推波助澜

供应量稀缺的市中心住宅,个案楼盘的成交对该区住宅成交量起着决定作用。中心三区(卢湾区、黄浦区和静安区)在经历了4月成交量的低迷后,5月住宅成交量出现了不同程度的上升,其中静安区5月成交1.10万平方米,环比上升了121%,成为全市成交量增加幅度最大的区域之一。三区5月成交量冠军为卢湾区的翠湖天地御苑。由于海外基金的推波助澜,5月共成交1.01万平方米、50套,成交均价高达49303元/平方米,无论成交量还是成交均价都是中心三区当之无愧的5月成交明星。

5月环比增幅之冠为闸北区,环比增幅达到147.09%。处于该区的慧芝湖花园成交面积达到2.92万平方米,288套,这样的成交量不仅是闸北区的成交冠军,也是整个上海的成交亚军,该楼盘的高成交量带动了闸北5月份的成交量。

5月整个成交量最大的依然是浦东新区,共成交47万平方米,高出排名第二的松江区6万多平方米。整个上海的项目成交冠军同样位于浦东新区,该项目为处于上南、三林板块的未来域城,其成交量几乎是整个黄浦区5月所有的成交,超过静安区和卢湾区所有成交量总和。(图2)

图2:2006年5月上海分区分住宅成交走势

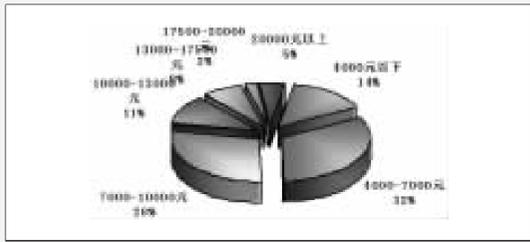


成交价格向高低两头聚集

5月份上海住宅成交单价结构在保持稳定的同时,开始向低、高档楼盘两头聚集。7000元/平方米以下的商品房及20000元/平方米以上的高档住宅成交比例均有所上升,分别增加了近3个和11个百分点。其中,配套商品房成交比例较4月份上升了20.24%。而7000-20000元/平方米之间的住宅成交比例则从4月份的52.4%下降到了5月的48.38%,下降了4.02个百分点。5月份配套商品房和婚房购买量的增加是低端商品房比例上升的主要原因。

住宅单套面积成交结构与4月份基本相同,套均100平方米,套均100-140平方米和套均140平方米以上商品房的比例分别占29.24%、42.68%和28.08%,这一比例与4月份几无区别。(图3)

图3:5月上海住宅成交单价结构图



新增供应量增加近两成

5月份,销售市场的良好形势使得开发商信心高涨,加大了商品房的推出量,全市新增供应量继4月后继续大幅增加。5月,全市新增供应量为271.21万平方米,较上月增加16.94%,其中配套商品房为79.70万平方米。

从分区来看,松江新增供应量面积连续居于首位。5月新增供应量前三位的区域是松江区、浦东新区和闵行区,分别为72.21万平方米、38.26万平方米和36.86万平方米。最少的三个区是黄浦区、静安区和卢湾区,分别为0.85万平方米、1.19万平方米和2.88万平方米。

从环间来看,外环以外依然是新增供应量的主力,5月新增供应量达到165.49万平方米,占总供应量的61.02%;内环以内新增供应量最少,5月新增供应量只有25.77万平方米,只占总供应面积的9.5%;中外环线5月新增供应量为79.96,占总供应量的29.48%。

未来走势充满变数

尽管5月相继出台了“国六条”及其细则,由于真正具有影响力的“国六条”细则月底才发布,因此新房成交依然活跃,但是从29日发布“国六条”细则后2天的住宅成交量大幅度减少来看,“国六条”对住宅市场将会有巨大的杀伤力,6月的上海楼市已经显露变数。

上证房产指数办公室认为,经过1年的消化,去年的宏观调控影响已经基本散去,5月上海商品房成交量继续增长,达到近16个月来的最高峰。今年5月新一轮宏观调控又开始了,上海楼市普遍受到影响。由于政策细节出台的时间接近月底,新房市场的敏感度又一向要低于二手房市场,因此5月市场受政策影响的程度不大。真正具有影响力的“国六条”实施细则将主导未来市场,走势具有较大的不确定性。

上海新房成交量创16个月最高

»上证写字楼指数

“外围热”拉低写字楼成交均价 10%

□本报记者 李和裕

据上证房产指数办公室独家合作单位——中国房地产指数系统办公室提供的最新数据表明,5月份上证写字楼指数为3143点,比4月份微跌0.67%,较去年5月同期下降7.76%。5月份上海写字楼市场新增供应和成交量都持续走高,但成交均价却有较大幅度下跌,达到10%,呈现出量升价跌的趋势。

供应、成交双双创新高

5月份,上海写字楼市场的新增供应和成交量也创下今年新高记录,全市共成交16.35万平方米,比4月份增长了22.5%,较去年5月同期增长170.09%。从具体情况来看,全市共有108个写字楼项目有成交,成交套数则高达1734套。(见图4)

策源机构分析师指出,5月份成交面积排名前十位的写字楼项目,其快速营销方式值得参考之处。如有的项目地处近郊,定位以当地小企业主为目标客户,积累时间较长,反而突破了地段劣势。有的项目在同质化竞争激烈的态势中,通过产

品策略改变打开市场,使用小面积单元、全装修、合理定价等方法取得良好效果。

外围成交放大拉低均价

数据显示,5月份上海写字楼成交均价为13615元/平方米,与4月份相比有较明显下跌,跌幅超过10%。分析师认为,下跌的主要原因是由于成交面积最大的3个楼盘都处于外围区域,较低的成交价格带动整体市场均价下降。

具体来看,供求集中在外围区域比较明显的浦东新区,5月份的供应量、成交量都较4月份有所减少,总成交面积指数和成交金额指数都未能达到4月份的70%比例。可以发现,进入2006年之后,浦东新区写字楼销售市场上的新增供应项目、供应体量等各项指标均较少,且新增供应主要集中在外围区域,传统商务区一直没有新增供应入市。(见图5)

从浦东各板块来看,金桥板块取代上南三林板块,成为5月浦东新区写字楼成交量最大的板块。金桥、世纪公园、张江等三个外围新兴商务区集中了浦东新区写字楼80%的成交量。传统商务区如竹园商贸区、陆家嘴地区则有2个项目成交。(见图6)

策源机构分析师认为,随着区内多个在建项目加快推进,浦东写字楼销售市

场上缺少新增供应的局面将在下半年得到缓解。

市中心区域交易情况趋稳

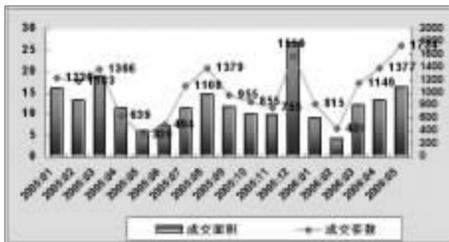
5月份,上海市中心主要行政区域的写字楼成交面积为14.5万平方米,比4月份增加了14.1%;成交套数1463套,比4月份增加13.8%;成交均价15369元/平方米,与4月份基本持平。

其中,黄浦区写字楼销售量为39套,5610平方米,与4月份相比增长了一倍多。截至5月底,黄浦区共有在售办公项目17个,可售办公单元270套,可售办公面积54742平方米。

5月份的静安区写字楼销售量为11套,2752平方米,与4月份300套、25115平方米的销售业绩相比,出现巨幅下降,成交均价则在4月份18281元/平方米的基础上出现小幅增长,为19998元/平方米。截至5月底,静安区共有在售办公项目9个,可售办公单元193套,可售办公面积59900平方米。

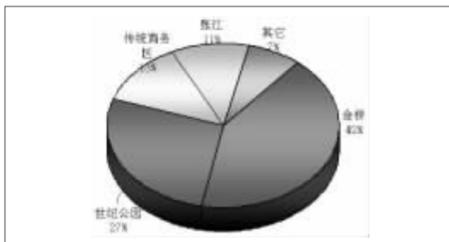
5月份的徐汇区写字楼销售量为58套,9140平方米,与4月的41套、6496平方米相比,有所上升。成交均价24197元/平方米,相对于4月份的23301元/平方米略有提升。截至5月底,徐汇区共有在售办公项目23个,可售办公单元820套,可售办公面积77533平方米。

图4:2005年1月-2006年5月写字楼成交情况



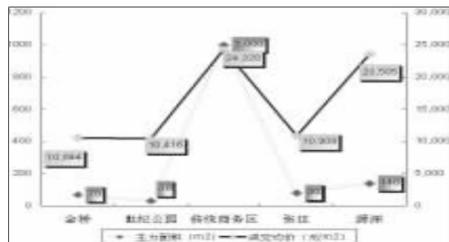
数据来源:上海网上房地产

图5:各板块成交对比



数据来源:策源·商办市场部

图6:上海浦东新区各商务板块成交走势



数据来源:策源·商办市场部

»上证商铺指数

商铺成交量大跌 44.53%

□特约记者 薛明

据上证房产指数办公室独家合作单位——中国房地产指数系统办公室提供的最新数据,5月份上海商铺指数为2458点,较4月下跌了5点,微幅下调0.21%。具体看,全市商铺成交均价有所上涨,达到8651元/平方米,而成交面积则环比大幅降低44.53%。

上证房产指数办公室认为,根据去年经验,今年调控政策影响的集中时期将是6、7月份。但结合第一次调控的过程以及“国六条”的细则分析,预计本次商铺市场所受的影响不会如去年一样明显。

调控力度影响成交量

调查显示,5月份商铺均价上升主要是由于成交量最大的联富商业广场成交均价达到11400元/平方米,从而带动整体成交均价拉升。而成交面积降低的原因,则是由于4月份成交量异常放大,5月份却受到“国六条”宏观调控预期影响,从而形成对比差异。

但是,与去年同期的商铺成交量相比,今年5月份的商铺成交面积同比涨幅高达135.67%。数据显示,受去年宏观调控影响,2005年5月至7月是上海商铺市场成交谷底时期,单月成交面积在10万平方米左右,月成交套数不足千套(见图7)。由于两次调控的影响力度

和影响时间略有不同,从而导致今年5月份的商铺成交量比去年5月有大幅度增加。

小面积专业类商铺受宠

调查显示,尽管商铺市场的销售总面积降低了,但是销售套数却在增加。由此可见,小面积商铺正在受到市场追捧。

数据显示,5月上海商铺新增供应量超过20.22万平方米,计3253套。其中,供应量最多的是外环以外,达到11.91万平方米,占总供应量的58.92%。其次是内环以内,为6.65万平方米,占总供应量32.91%。内外环线为1.65万平方米,占总供应量的8.17%。

5月份上海商铺成交面积则有所缩减,共成交18.91万平方米,环比减少44.53%,但同比增长高达135.67%。就具体成交量来看,占前三名的分别是内环内环板块的联富商业广场、闵行龙柏板块的钱江商务广场,以及松江地区泗泾板块的新干线。(见图8)

策源机构分析师认为,尽管成交量不到4月的60%,但5月份商铺的成交套数却增加了25%,成交项目总数比上月增加27%。主要原因是成交排在前几位的都是专业市场类商铺,单套面积不大,而3、4月份此类商铺成交不明显,因此5月份的商铺成交套数有所回升。

“售后包租”成商业地产风险

另外,售后包租受到建设部公开预警成为上月商铺市场的热点话题之一。

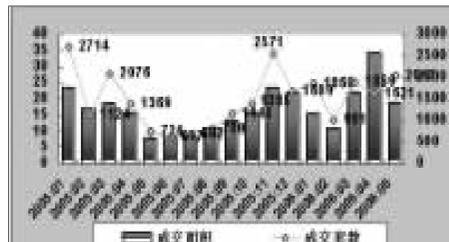
5月22日,建设部召开新闻发布会,指出房地产市场诸多营销手段中售后包租这种营销模式涉嫌违法,并要求各级房地产主管部门一经发现发现有违法行为必须严肃处理。其实,售后包租模式在商业地产市场由来已久。而就在国务院“国六条”宏观调控政策出台之后不久,房地产主管部门却“先发制人”预警,市场人士认为这一举动寓意颇深。

但是,从目前市场情况来看,建设部的预警并没有给商业地产运营带来实质的变动,大多数原本提供售后返租的项目并未受到具体影响,一些商业地产项目的售楼处人员则依然表示,承诺固定投资回报不变。

大手笔项目又将诞生

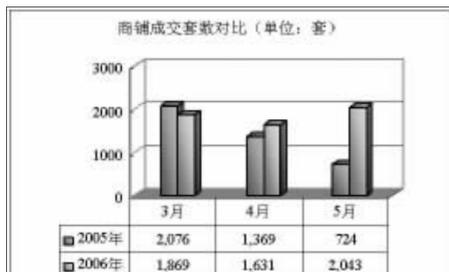
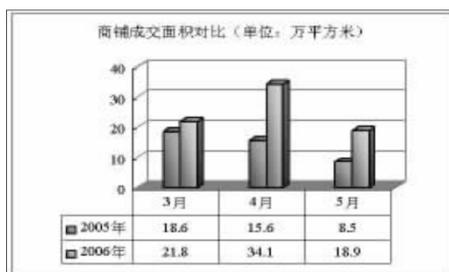
此外,香港地产巨头新鸿基不久前以36亿元从香港万都手中收购了襄阳路市场地块,计划修建类似香港APM广场的新概念消费场所;而位于徐家汇的弘基广场,年内也将拆建建成一个超大型综合商业项目——徐家汇中心,这样的大手笔说明随着上海的社会经济发展,对商业项目的整体功能提升也在提出更高的要求。

图7:2005年1月-2006年5月商铺成交情况



数据来源:上海网上房地产

图8:商铺对比数据



数据来源:上海网上房地产



独家合作:

中国房地产指数系统中国指数研究院