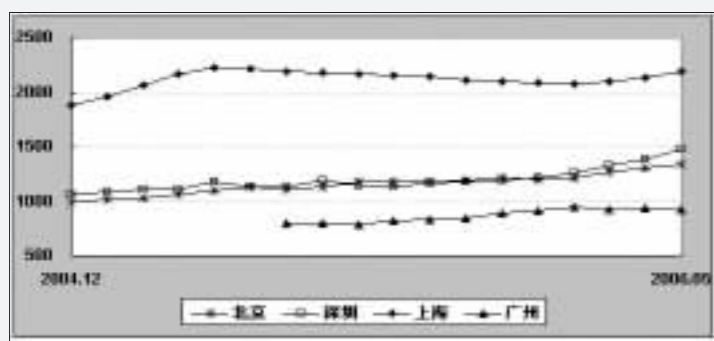


上证二手房指数

□本报记者 唐文祺

据上证房产指数办公室独家合作单位——搜房网上海二手房集团提供的数据,5月份的上证二手房指数为2185点,比4月份增加了57点,环比上涨2.68%。与4月份相比,其涨幅有所增加。同时,调查显示,上海市区二手房挂牌均价为12925元/平方米,比4月份上涨337元/平方米。与去年同期相比,仍然延续了前两个月的同比下降趋势,下降32点,同比跌幅为1.44%。(图1)

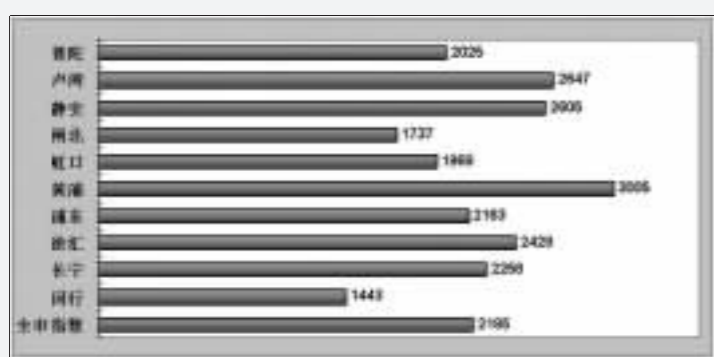
图1:2006年5月上证二手房指数



中心区挂牌量激增

以5月份上证二手房指数作为参照,根据样本数据显示,黄浦区二手房指数仍然最高,达3005点,超出上海市指数37.53%比例;闵行区二手房指数仍然最低,为1443点。(图2)

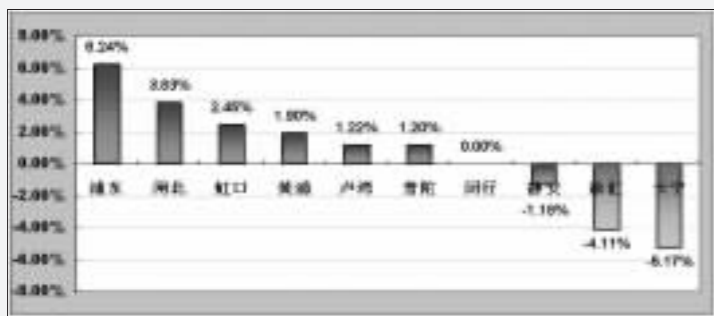
图2:上海各城区5月份上证二手房指数对比图



5月份,上海二手房市场各个样本区域中,除静安区、长宁区及徐汇区指数出现下跌外,其它各个城区指数都出现不同程度的上涨,涨幅在1%至6%之间,与4月份相比涨幅略大。其中浦东新区、闸北区和虹口区3个城区的二手房指数涨幅相对较大,分别上涨了127点、64点和47点,环比涨幅分别为6.24%、3.83%和2.45%。

从各城区及各片区的二手房指数环比变化来看,5月份只有约30%的片区出现指数下跌,其中以徐汇区、长宁区的指数下跌幅度相对较大,而卢湾、虹口、普陀、黄浦、闸北和浦东六个区的城区及各片区指数都出现了上涨。从整体来看,5月份各城区的指数涨幅总体略微缓和,但由于卢湾区、静安区、黄浦区、徐汇区、长宁区等属于二手房价格高地,挂牌量比4月份有所增加,从而对上海全市的指数水平有所带动,导致5月份上海市指数涨幅高于4月份水准。(图3)

图3:上海各城区5月份上证二手房指数环比变化图



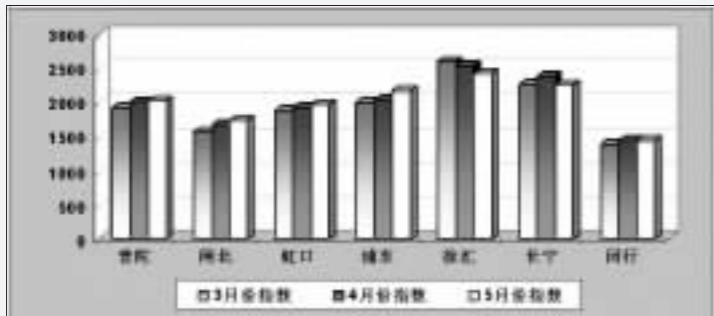
环线区域涨跌各半

从各个环线区域来看,5月份内环区域中,静安区终止了前两个月的持续上涨态势,指数开始有所回落,为2605点,较之4月份下降了31点,环比跌幅1.18%;卢湾区、黄浦区两区指数仍然保持上升态势,分别为2647点和3005点,环比涨幅为1.22%和1.90%。

从各片区指数的变化情况看,除卢湾区的淮海路、打浦桥片区指数和黄浦区的南京东路、豫园片区出现幅度在3%以内的上涨外,其他各片区指数都出现不同程度的下跌,尤其以卢湾区的中山南路片区、静安区的曹家渡片区指数跌幅最大,环比跌幅分别为2.45%和2.21%。

5月份的中外环线区域二手房指数,从整体来看,较4月份涨势更为明显。浦东新区、闸北区、虹口区等3个城区指数涨幅相对较大,分别上涨127、64和47点,环比涨幅分别为6.24%、3.83%和2.45%;普陀区指数涨幅相对较小,上升24点,环比涨幅1.20%;闵行区指数则与上月持平;徐汇区和长宁区指数出现下跌,并且跌幅相对较大。(图4)

图4:上海中外环线区域各3、4、5月份对比图



与4月份相比,5月份中外环线区域内二手房价回升的范围和幅度都较明显,大部分城区指数都出现不同程度上升。浦东新区世纪公园片区、普陀区石泉宜川片区的指数涨幅相对较大,分别上升172点和86点,环比涨幅分别为8.11%和5.92%。此外,普陀区真北片区、武宁长寿片区、闸北大宁片区、虹口区提篮桥片区,以及浦东新区陆家嘴片区指数上涨较为明显,涨幅都超过了4%。

后市发展受政策左右

上证房产指数办公室认为,4月28号的利率上调政策,使得投资成本随月供增加而进一步提升,投资收益却有所下降,引发市场抛盘量增大。但部分持有优质房产的业主,却开始有所惜售,因此反而出现房价不降反升的迹象。

5月份,由于国家连续发布“国六条”及其细则,市场出现一定程度的震荡,尽管系列调控政策是在6月份正式实施,但相关心理影响已经凸显,为了避免征收营业税等相关税费的转嫁,很多购房者加紧在政策落地之前购房,因此在5月底市场出现较大的成交量。未来一段时间,将是政策最终发挥效力的关键时期,未来二手房市场的走势,关键在于政策的导向及地方政府政策实施的力度。

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



# “上海投资客挂牌“出逃”增加

## 租赁市场

### 政策催生大批二手房“转售为租”

□本报记者 唐文祺

据上证房产指数办公室的租赁系统显示,5月份上海市低端租赁市场租金环比微跌0.3%,其中一室租赁均价下降0.8%,而二室租赁均价则小幅上涨0.3%;中端租赁市场中,二室租金轻微上涨0.7%,三室租金则下跌了0.4%。

中原地产(上海)分析师介绍,由于近期受诸多宏观调控政策影响,上海二手房市场的购房者开始进入观望状态,导致5月份的上海二手房市场产生众多“转售为租”现象。但是,部分地理位置优越、环境理想的优质房产,仍然属于供不应求态势,导致市场价格继续攀升。各个区域不同程度的涨跌幅,与板块间供求关系及客户需求形成密切互动联系。

#### 好房源依旧抢手

从5月份上海各个区域板块的情况来看,市中心区域如黄浦、卢湾、静安等各区,优质的挂牌房源依然表现稀缺,该类房源通常在租赁市场上表现抢手。由于看好其长线投资回报,在宏观调控

政策出台之前,已有部分投资者乘市场调整之际,逢低吸纳入市。中心城区的优质房源已连续数月出现供不应求局面,如果市场上有合理价位的放盘,一般很快就能成交。

如南京东路板块上的中福城,由于该区域毗邻人民广场商圈,区域内能够满足外企人士需求的次新房源稀少,因此该盘的租赁市场表现良好,目前一室租金在每月4200元左右。同样,南京西路板块上的中凯城市之光,其涉外高档环境已基本打造完毕,社区内部较为幽静。该盘目前二室租金在每月10000元,三室租金在每月15000元。

此外,上海部分次中心城区的热点板块也出现了租赁活跃现象。相较于市中心区域针对性较强的高昂租金,这些交通便捷、价位合理的租赁房源更易受到过渡型需求客户钟意。

#### 不购房者成新租客

调查显示,5月份的上海二手房市场受到动迁、结婚等刚性需求影响较大,部分客户愿意在取得相应资金之后进行购

房,部分客户则在宏观调控政策出台影响下,希望能“看看再买”,暂时放弃了购房计划。因此在观望气氛笼罩之下,这部分人便成为租赁市场的主要客源。他们大部分先期租赁居住在当地,“守”得合适房源之后再行购房。

#### 供大于求或导致租金下滑

上证房产指数办公室认为,从上海二手房市场表现来看,“国六条”出台前后经历了截然不同的现象。政策出台之前,部分购房者已出现观望情绪;随着5月底具体细则出台,征收全额营业税政策时限由2年变为5年,持有物业年龄在2年左右的业主,以及之前已达成初步意向的买卖双方,纷纷赶在政策正式执行前促成交易。

但是,绝大部分业主来不及出售房源,于是导致降价、封盘、转嫁税费以及“转售为租”大量出现。对于租赁市场来说,未来一段时间受到这项政策的影响,挂牌租赁的房源应该还会增多,有可能会最终形成供大于求,从而导致租金下滑。



张大伟 制图

#### 二级区域租房挂牌均价

控制区	控制点	房龄5年以上普通住宅		房龄5年以下普通住宅	
		一室(元/月)	二室(元/月)	二室(元/月)	三室(元/月)
徐汇	1徐家汇	1650	2200	4900	5900
	2田林康健	1350	1800	4300	5400
	3龙华	1350	1750	4100	4800
闵行	4龙柏航华	1250	1700		
	5梅陇	1200	1600	3200	4200
	6莘庄	1050	1500	3200	4200
静安	7曹家渡	1500	2250	4450	5600
	8游城	1100	1600		
	9曲阳	1150	1700		
虹口	10四川北路	1250	1800	3600	5000
	11提篮桥	1100	1700	3500	4550
	12四平			2700	4000
黄浦	13蓬莱	1600	2100	3800	4700
	14大宁	1200	1750	2900	3800
	15芷江	1200	1800		
卢湾	16天目	1500	1850	3500	4400
	17打浦桥	1600	2300	4500	5400
	18曹杨长风	1150	1800		
普陀	19石泉宜川	1050	1650		
	20中潭路			3450	4300
	21武宁			3750	4500
长宁	22长寿			3550	4300
	23中山公园	1550	2250	4400	5650
	24天山仙霞	1250	1900	4400	5400
浦东	25新华路	1450	2350		
	26北新泾	1150	1700		
	27陆家嘴	1450	2150	4200	5350
杨浦	28花木	1200	1950	3800	4900
	29塘桥	1250	1800	3750	4850
	30金桥	1100	1550	2650	3400
静安	31南	1000	1500	2500	3300
	32三林	900	1400	2300	3150
	33五角场	1100	1600	2800	3800
徐汇	34控江	900	1450	2900	3700

#### 租赁市场高端楼盘典型例

区域	控制点	样本楼盘	房型	租金(元/月)
黄浦区	南京东路	中福城	一室	4200
			二室二厅	4700
			三室二厅	6700
卢湾区	襄阳南路	巴黎时韵	一室	3700
			二室二厅	7200
			三室二厅	8800
徐汇区	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅	8000
			三室二厅	11000
			二室二厅	8800
静安区	镇宁路	东方剑桥	二室二厅	11700
			一室	4100
			二室二厅	10000
长宁区	新华路	鸿发苑	二室二厅	15000
			二室二厅	9600
			二室二厅	10450
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	15000
			二室二厅	9600
			三室二厅	14200

数据来源:上海房产之窗网

## 别墅市场

### 政策未及 别墅成交量仍激增四成

□本报记者 柯鹏

国土资源部再次强调别墅用地一律停批,使得现有别墅因其稀缺性而再次受到市场的追捧。上证房产指数办公室最新数据显示,刚刚过去的5月份,上海别墅市场尚未受到5月中下旬发布的“国六条”及其细则的影响,总成交量达到1108套,比4月份增加了39%。

调查数据显示,春节过后的上海别墅市场一路表现强劲,4月份成交总体供应量较3月翻了一番,成交量比3月增加了五成左右;5月份的市场继续维持这种向上的趋势,在供应套数有一定程度上升的同时,成交量

激增。总成交1108套,比4月份的799套有大幅增加。具体来看,其中独栋别墅成交451套,联排别墅成交667套,与4月份相比,两者都有较大幅度的上升;从各区域的成交量来看,5月都有不同程度的增长,其中闵行、浦东等区域仍然是市场的主力,经济型别墅则占据主要部分。

这个5月,闵行别墅共成交172套,其中联排仍占绝对比重。浦东别墅成交了121套,其中独栋53套,联排68套,可谓平分秋色。青浦5月成交了94套别墅,其中赵巷板块中高档独栋项目交易活跃;而南汇也有48套的成交。另外,5月份的独栋别墅价格上扬,原

因是浦东世纪公园板块的御翠园,均价达到了42000元/平方米,成交35套,拉升了整体价格,联排别墅的价格则相对比较稳定。

我们认为,随着6月1日开始落地的“国六条”及其细则逐渐发挥效力,上海的别墅市场肯定会受到一定的影响,但这种影响更多的是在买卖双方的心理层面产生作用。预计会有一些部分购房者选择暂时观望,少量海外购房者会考虑下一步政策可能对外资的限制。因此,我们预测下一阶段,上海别墅市场将会有小幅调整,成交量难以延续目前的“突进”态势,成交价格则受具体个案的影响较大。

## 指数看市场

### 政策初显效果 后市变数众多

□地产主笔 唐文祺

在经历了5月份的政策震动之后,上海房地产市场的各个指数停止了前两个月的持续回暖势头,大部分止步或者下滑,处于回调时期。可以说,从整个市场层面来观察,由政策影响引发的观望心态暴露无疑,政策效力将在今后一段时间持续发力,未来的楼市变数增加。

从上海住宅市场来看,新房市场与二手房市场纷纷作出了反应。由于新政细则对于二手房市场的针对性更强,同时市场主力承受度更低,因此无论在成交量或成交价格上,二手房市场

的反响更为明显。但在目前刚性需求为主力的新房市场,尽管后期购房者普遍采取持币待购之势,一时的惯性还是助推了市场成交量走高。

研究一下近期上海全城的公寓走势,6月1日是那个“分水岭”。此前,楼市旺季的惯性因素推动市场成交量创下16个月的新高,但是此后,不难发现市场成交量呈现逐步下滑态势。只有部分地理条件优越的高档楼盘,因为高端客户群体反而受限制不多,再加上发展商提供了许多装修、材料方面的附加值,销售业绩仍属乐观。

二手房市场同样存在

“两极分化”的表现:要么投资客采取让步、降价出让,要么持有优质楼盘的业主看好后市,以奇货可居的心态不肯降价或者转售为租;但买方却因为受到政策影响,不愿意尽快入市,因此双方开始逐渐陷入对峙状态。

从上海商办市场来看,虽然并不是此次宏观调控政策的主要针对方向,但仍然由于联动效应,指数反映有所下滑。值得注意的是,上海市中心的写字楼项目已成为各方资本的众矢之的,项目发展商通常已不再愿意分拆出让,而是以长线持有的方针收取利益;而海外资本则看

好上海写字楼市场的后市,主动出击希望将项目纳入囊中。在这种情形之下,反而是偏远地区的写字楼去化迅速,使得整体市场成交结构产生变化,成交价格大幅下挫。

另外,上海商办市场的售后包租形式可望“刹车”,这对于商办市场的理性发展起到了指引作用。策源机构提供的数据显示,从上海整体商办分布地区来看,商办的成交旺区仍然在外部环间区域。随着上海城市化发展的进度,住宅先行的局面开始打破,社区的配套商业继而出现。因此,在大规模的住宅落成之后,势必会引发一阵子的社区商铺热

潮。因此,外部环间区域如浦东新区、松江、闵行等区,成交量居前也就在情理之中了。

上证房产指数办公室认为,“国六条”及其细则依然强调的是对投机者的打击,在已经调控了一年的上海市场,其影响力反而不如去年同期政策来的大和猛烈。由于市场对“国六条”的解读依然是“稳字当头”,在热销楼盘方面,大部分是8000-10000元/平方米的普通居民自住消费为明显的市场主力。在政策效果初步显现于心理方面后,后市发展主要等待上海地方的具体细则,这将导致市场近期的变数增多。