



上证新房指数

□本报记者 柯鹏

7月份,随着楼市调控新政的逐步细化与实施,上海住宅成交量、价双双下跌。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数据,7月份的住宅指数为1686点,环比降幅为0.71%,同比上涨6.57%。7月,上海住宅成交结构明显向外环以外、小户型、低价位住宅倾斜,成交价格下跌,这是住宅指数微跌的主要原因。(见图1)

图1:7月份上证新房指数

数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

配套房新增占比逾4成

7月份,全市新增住宅供应量为177.63万平方米,较上月减少14.23%,其中配套商品房为72.23万平方米,占住宅总供应量的40.67%,较上月增加11.68个百分点。

从分区来看,7月新增供应量前3位的区域是松江区、南汇区和浦东新区,分别为51.69万平方米、40.60万平方米和35.37万平方米。黄浦区和虹口区没有新增供应量。

从新增供应量的环间分布来看,外环以外新增供应量所占比例有较大程度上升。外环以外依然是新增供应量的主力,新增供应量达到129.79万平方米,占总供应量的73.07%,比上月增加了7.18个百分点;内环以内新增供应量最少,新增供应量只有16.73万平方米,占总供应量的9.42%;内外环间新增供应量为31.08万平方米,占总供应量17.50%。

商品房成交量下跌一成

7月份,上海商品房成交量承接6月的减势继续下跌,全月共成交商品房210.34万平方米,较上月减少9.98%,同比增幅为81.93%。

受新政的影响,7月份的住宅成交量继续6月下跌走势减少,外环以外、中低价位、中小户型住宅成交比例增加明显。另外,7月上海住宅的新增供应量减少,配套住宅所占比例较6月明显增加。

7月份,上海全市共成交住宅13527套,154.22万平方米,分别比6月份环比减少了3.33%和8.97%;较去年7月同比增长了86.50%和98.31%。进入7月份,随着政策的逐步实施,购房者观望情绪进一步加重,加上传统的房地产销售淡季来临,消费者推迟了购房时间,这其中也包括部分刚性需求。(见图2)

图2:2005年1月-2006年7月上海住宅成交走势

数据来源:国家统计局、CREIS

郊区化购房趋势明显

从成交区域结构看,7月上海住宅成交内环以内所占比例减少,外环以外所占比例增加,郊区化比较明显。

7月份,上海内环以内成交量为18.11万平方米,环比缩减26.56%,所占比例由6月份的14.56%减少到7月份的11.75%。内外环间住宅成交量有所缩减,但所占比例基本不变。内外环间住宅成交面积为47.50万平方米,环比缩减7.95%,所占比例为30.80%。外环以外商品住宅成交量达到93.15万平方米,环比缩减4.88%,所占比例由6月的54.98%增加到7月的57.45%。

7月份,整个成交量最大的是闵行区,共成交22.78万平方米。而成交量增长最快的是静安区,环比增长率高达628.40%。究其原因,静安区的“静安四季苑”热销,一度成为上海周销售冠军,该周销售面积达1.62万平方米。(见图3)

图3:2006年7月上海分区住宅成交走势
(左轴单位:万平方米)

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

成交单价有所下降

7月份,住宅成交单价结构向低价住宅聚集。4000元/平方米以下的住宅成交比例有较大幅度增加,7000元/平方米以上的住宅成交比例有所减少。4000元/平方米以下的住宅7月成交比例为25.49%,比6月增加了4.45个百分点。配套住宅成交比例为16.97%,比6月的14.09%高出近3个百分点。配套住宅成交比例增加是成交结构向低价房聚集的主要原因。(见图4)

图4:2006年7月上海住宅成交单价结构

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

与6月相比,成交户型也明显向中小户型倾斜。140平方米以下的比例有较大幅度增加,占到72.19%,比6月增加了6.03个百分点。210平方米以上大户型所占比例有较大幅度减少,占15.70%,比6月减少了6.65个百分点。

供求双疲软 上海新房市场“量价齐跌”

上证写字楼指数

写字楼成交5个月升势戛然而止

□本报记者 李和裕

7月份,在政策影响之下,上海写字楼市场总体表现为供应增长、成交下降。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,7月份上证写字楼指数为3230点,比6月份上涨8点,涨幅为0.25%;与去年同期相比则下降了211点,降幅为6.13%。

成交量5个月来首跌

7月份,上海写字楼市场的新增供应放量增长,继今年5月份首次突破10万平方米大关后,此次又一跃突破30万平方米大关,达到创纪录的30.49万平方米。其中,浦东新区新增供应量最大,达到10.13万平方米,相当于5月份上海写字楼市场的总体新增供应量。

从成交量来看,在连续5个月的增长之后,7月份上海写字楼市场交易量首度出现下滑。整体成交量为15.06万平方米,比6月份减少了15.26%,不过比去年同期还是增长31.57%。(见右图)

另外,从价格方面来看,由于7月份海外基金摩根士丹利收购了静安区的东海广场,均价为26656元/平方米,成交面积为6.79万平方米,由此拉升整个7月份上海写字楼市场

的成交价格,使得写字楼指数呈现小幅上涨。

上证房产指数办公室得到的数据还显示,虽然7月份上海新建写字楼的成交量有所下降,但其中21%的项目价格却有上涨,平均涨幅为3.0%。

中心、郊区供应“两极分化”

分区来看,7月份上海中心城区写字楼共成交了510套,比6月份减少了7%;成交面积59857平方米,比6月份减少了54.5%;成交金额86744万元,比6月份减少了47.6%;但成交均价由6月份的12589元/平方米上浮至14492元/平方米,涨幅为15.1%。(见右表)

策源分析师认为,7月份上海中心城区新增写字楼项目仅3个,分别为浦东新区的海尚杰座和长宁区的光华大厦,新增供应面积58469平方米。而一些已经具备销售条件的新项目将在8月份后陆续进入市场,预计8至11月将成为今年上海写字楼的成交高峰期。

7月份,上海郊区写字楼的成交套数比6月份增加了10.3%,但总成交面积却下降17.7%,成交均价由6月份的6622元/平方米下降为5787元/平方米,降幅12.6%。

策源咨询研发中心市场研究部的数据显示,7月

份上海郊区写字楼的表现受到闵行、奉贤两区影响明显。由于这两个区域大面积成交均价低于3000元/平方米的写字楼物业,影响全区和全市的写字楼成交均价下滑。

租金收益保持稳定

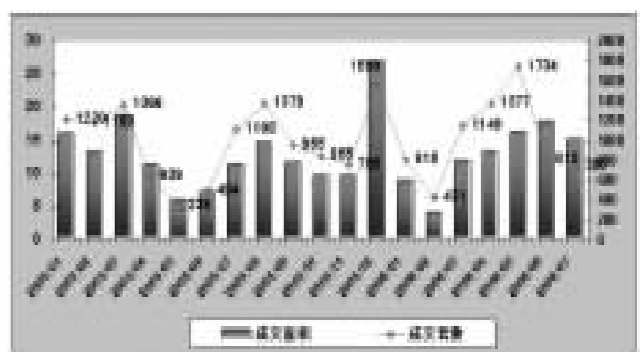
数据显示,第二季度上海写字楼市场的售价较第一季度增长了10%,一些开发商开始转售为租,以获取长期收益。同时,稳定的租金收益也吸引了许多投资者对写字楼物业表示青睐。尤其是位于中央商务区外围及地铁沿线的中低档写字楼,普遍受到中小规模的下游企业和投资者的青睐。

据统计,第二季度上海甲级写字楼的平均租金达到了0.94美元/平方米/天,供应量不足及庞大的新增需求是导致租金上涨的原因。

强劲的需求与供应的短缺,使得上海甲级写字楼的市场平均空置率目前达到了5.1%左右,创8年新低。其中淮海中路和南京西路沿线商务区至二季度末平均空置率分别为3.1%和3%左右,浦东陆家嘴甲级写字楼的空置率依旧保持下跌趋势,至二季度末约为5.6%左右。因目前静安寺、陆家嘴等地区的新建写字楼要到2007年左右才进入预租期,所以空置率降低的趋势应该还会维持一段时间。

2005年1月-2006年7月写字楼成交情况

(左轴单位:万平方米;右轴单位:套)



数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

2006年7月上海中心城区写字楼销售情况表

区域名称	销售套数(套)	销售面积(m²)	销售金额(万元)	成交均价(元/m²)
黄浦区	30	3921	7495	19113
静安区	17	6909	12850	18599
卢湾区	1	185	311	16790
长宁区	79	5195	9371	18038
徐汇区	32	4921	10289	20909
普陀区	59	6535	10289	15744
虹口区	61	6349	8010	12616
闸北区	22	1063	942	8866
杨浦区	113	8031	8891	11070
宝山区	23	3241	5009	15455
浦东新区	73	13507	13287	9837
合计	510	59857	86,744	14,492
环比上月	-7%	-54.5%	-47.6%	+15.1%

数据来源:策源·商办市场部

附表:7月上海办公楼成交面积前五名

序号	楼盘名称	区域	环线	板块	总套数	总面积	成交均价
1	东海广场	静安区	内环以内	南静安板块	45	67885	26656
2	张江集电港	浦东新区	中外环间	张江板块	5	6933	5547
3	海尚杰座商务楼	杨浦区	中外环间	黄兴板块	106	6648	10354
4	上海海港国际贸易中心	奉贤区	外环以外	奉贤其他板块	53	6411	2196
5	银河新都	闵行区	外郊环间	颛桥板块	30	2963	9798

上证商铺指数

商铺成交量连续4个月萎缩

□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数据,7月份,上海商铺指数为2410点,较上月下跌13点,跌幅为0.54%。

与供应放量相对的是,上海商铺交易量连续4个月萎缩。7月份,上海外环外的商铺成交量占比上升,郊区的价格拉低了整个上海商铺成交价格,也致使7月商铺指数下跌。(见右图)

内外环间供应占半数

7月份,上海商铺供应继续放量,新增供应量超过43.17万平方米。其中,供应量最多的是内外环间,达到22.32万平方米,占总供应量的51.70%。其次是外环以外,为19.90万平方米,占总供应量的46.09%。内

环以内为0.96万平方米,占总供应量的2.21%。

近郊商铺成交占比逾7成

7月份,上海商铺共成交14.72万平方米,环比减少14.73%,同比增长71.86%。具体来看,占前三名的分别是嘉定区江桥板块的“曹安国际商城”,成交面积为1.45万平方米,青浦区的“上海国际小商品城”,成交面积0.98万平方米,宝山区顾村板块的“世纪长江苑”,成交面积0.92万平方米,全部为外环外商铺。(见右表)

从环线分析来看,7月份商业物业成交的重心依然位于外环区域。据佑威网统计,7月份外环以外区域成交总面积为89599平方米,占全市成交总量7成以上。从成交板块看,嘉定区的曹安、江桥板块值得特别关注。

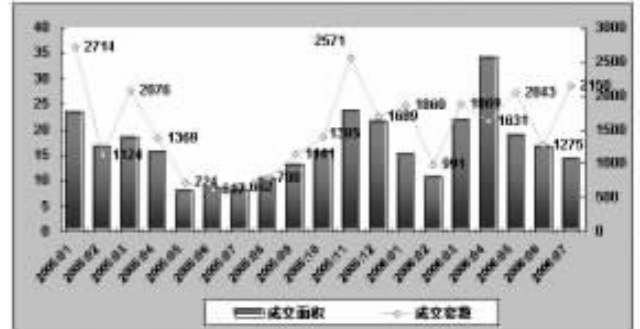
投资风险逐步增加

策源咨询研发中心市场研究部的环比数据数据显示,近几个月的商铺成交量呈逐步递减状态,但成交套数则呈现小幅波动状态,与去年同期相比,总体成交走势略显疲态。尽管成交量同比增加,但目前商铺存量同样明显高于往年同期,且外环以外区域一直比重很大,投资风险也相应增加。同时,因商铺总体成交规模较小,容易受个案影响而波动。

我们认为,连续4个月的成交量逐月递减虽然可作为调控政策对商铺市场影响的一个佐证,但是调控真正影响的是投资者心态,从而导致成交量变化。目前成交量递减现象并不能排除淡季因素以及开发商推盘谨慎的原因。

2005年1月-2006年7月商铺成交情况

(左轴单位:万平方米;右轴单位:套)



数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

7月上海商业物业成交面积前五名

序号	楼盘名称	区域	环线	板块	总套数	总面积	成交均价
1	曹安国际商城	嘉定区	中外环间	江桥板块	808	14509	16379
2	上海国际小商品城	青浦区	外郊环间	青浦其他板块	123	9792	4150
3	世纪长江苑	宝山区	外郊环间	顾村板块	32	9152	12205
4	新干线	松江区	外郊环间	泗泾板块	45	6790	3352
5	高行华飞商厦	浦东新区	中外环间	高桥板块	42	5534	5290

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

□本报记者 柯鹏

策源咨询研发中心市场研究部的二手商铺销售价格数据显示,上半年上海市级、区级商圈的商铺价格逐月上升,而居住区、郊区商铺的价格则没有明显的上涨趋势。总体看,当前外环外区域成交的项目中,除个

别专业市场外,其他类型商铺投资前景并不乐观。就商用物业市场而言,除“限制外资炒房”可能对高端投资性物业造成影响外,7月政策的效应更多停留于投资者心理预期层面。投资者考虑到未来的政策风险加大将会变得更谨慎,买卖双

方在无法准确预测未来房价走势的情况下,均会采取观望策略,从而可能导致7月后的几个月成交量仍将下滑。

我们发现,宏观调控的深入令住宅投资者逐步淡出市场,而以商铺为主的商业地产投资则开始升温。但是,相对住宅而言,

商铺投资成本较高,且商铺获得的按揭成数也较低,一般只有4成,加上各类交易税费及持有费用均超过住宅,对缺乏经验的投资者而言,经营商铺还要面对各种不确定性。因此,投资商铺的风险也明显高于住宅。

本轮调控对商业物业是否完全利好,需耐心等待到第三季度末才能有明确结论。



独家合作:中国指数系统中国房地产指数研究院