

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显示,8月份,上证二手房指数为2247点,较7月上升了16点,环比上升0.71%。8月份上海二手房挂牌均价为13211元/平方米,较7月份上涨93元/平方米。与去年同期相比,指数上升了83点,同比涨幅为3.83%。

上证二手房指数走势图

各区涨跌“两重天”

以8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保持最高,达到3098点,超出全市指数标准37.87%;而闵行区二手房指数则持续着最低水准,为1423点。

上海各城区8月份二手房指数环比变化图

与7月份相比,8月份的黄浦区、静安区呈现下跌趋势,其二手房指数分别下跌了168点和154点,环比跌幅为5.15%和5.64%。而闸北区二手房指数则涨幅相对较大,上涨了117点,环比涨幅为6.65%,其余各个区域的二手房指数涨跌幅皆在4%之内。

从上海各个城区的二手房指数情况来看,我们发现,8月份,市场“两极分化”的现象较为明显,全市区域涨跌各半。其中,闸北区、徐汇区、普陀区、虹口区、长宁区等各区呈现上涨;而浦东新区、闵行区、卢湾区、黄浦区、静安区等各区则有下跌。

内环内挂牌价下跌

8月份,内环以内区域的二手房挂牌均价表现下降,其中卢湾区指数为2611点,下跌了69点,环比跌幅为2.57%;静安区指数为2585点,下跌154点,环比跌幅为5.64%;黄浦区指数为3098点,下跌168点,环比跌幅为5.15%。

从各片区的二手房指数变化情况来看,除了黄浦区的豫园、外滩、人民广场,静安区的南京西路等片区指数出现上涨之外,其他各个片区指数皆有不同程度的下跌。尤其以静安区的静安寺、黄浦区的南京东路等片区跌幅最大,环比跌幅分别为9.62%和5.20%。

上证房产指数办公室认为,8月份内环以内区域二手房挂牌均价的下跌有其客观因素,由于卢湾区属于“严格”按照20%差价征收个税的区域,因此对于原本期望能够“钻空子”少交税的业主不得不暂时出让房产,因此在一定程度上造成了内环以内区域二手房市场的僵局。

内环以内区域各城区6、7、8月份指数对比图

中外环间受自住客青睐

8月份,中外环区域二手房指数涨跌不一,但整体仍然呈现出上升态势。除了闵行区、浦东新区指数分别下跌33点和44点,环比跌幅分别为2.28%和2.01%之外,其他各个城区都有不同程度上升。其中,闸北区、徐汇区两区的指数涨幅相对较大,分别上涨了117点和87点,环比涨幅为6.65%和3.35%;普陀区、虹口区和长宁区三个城区指数涨幅相对较小,分别上升53点、35点和5点,环比涨幅分别为2.64%、1.63%和0.21%。

与7月份相比,从总体来看,8月份中外环区域二手房价的回升幅度较为明显。各个片区中,闸北区的大宁、新客站;虹口区的提篮桥;徐汇区的梅陇等片区指数涨幅相对较大,环比涨幅分别为7.97%、5.57%、4.31%和4.20%。

我们认为,中外环区域一向属于自住型客户较为集中区域,随着投资需求的日益减弱,自住需求成为该部分市场交易活跃的主要促成因素。

中外环线区域各城区6、7、8月份指数对比图

政策效力有所趋淡

上证房产指数办公室认为,8月份上海二手房市场深受“两税”政策影响较大,因此造成了二手房市场的成交量一度跌入深谷。虽然今年直击二手房市场的政策明显增多,但已具备政策适应力的市场,其回弹能力也在逐渐增加。

受到市场刚性需求影响,8月份上海二手房市场有所回升。部分区域成交开始活跃,且业主心态乐观性较好,由此带动了整体上证二手房指数较之7月份反而有所上扬。

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



僵持缓解 自住需求促上海二手房价微涨

租赁市场

房屋租金水平最多下降逾一成

□本报记者 唐文祺

据上证房产指数办公室合作伙伴——上海房产之窗网提供的数据,8月份,上海房屋租赁指数为999点,与7月份保持基本相平水准。从整体租赁市场来看,呈现出供大于求的态势。部分区域内的高档商品房以及一般商品房受到加息等宏观调控政策影响,有业主将手中房源转售为租进行过渡,供给量的增大导致市场租金下降。

高档楼盘租金抗跌

从8月份的上海高档商品房租赁市场来看,由于高档住宅的租赁客户更注重楼盘的居住品质,相对于租赁价格倒并不在意,因此受到政策影响较小。高档商品房的租金行情小幅上扬,环比上升0.5%。

上海市中心区域新天地、徐家汇、静安寺和南京西路等各个板块内的高档楼盘,地理位置成为当仁不让的租赁主要影响因素,入住率一直表现较为稳定上升趋势,几乎没有受到本轮宏观调控政策影响。

调控政策影响。8月份各个板块的平均租金分别上涨了2.6%、3.1%、2.4%和2.8%,受到走高带动,整体高端租赁市场租金因此有所提升。部分板块如打浦桥、新华路、古北等地,由于距离中央商务区相对较远,在政策左右下其市场租金小幅下降。

中端供求失衡导致租金下跌

8月份,上海一般商品房的租赁价格延续了7月份的下跌势头,继续下滑0.2%。由于中端租赁市场明显供大于求,大多数卖家迫于资金压力开始压低租金。此外,大量简单装修甚至未装修的次新房涌入租赁市场,使原本高高在上的中端市场租金价格开始“平易近人”,成为许多原先预算较低客户的选择。受此影响,一些次新房存量较大的区域租金下降幅度达到一成以上,从而拉低了总体区域的租金水平。

值得注意的是,即使在租金水平一路下滑的情况下,徐汇区的徐家汇花园、闵

行区的西班牙名园、静安区的达安花园等楼盘,却凭借成熟的小区配套以及居住环境逆势而上,8月份各盘的租金水平分别上涨了1.4%、2.7%和1.9%。

开学潮激发售后公房行情

8月份,上海售后公房的租赁价格呈现下降趋势,降幅达到0.5%。不过,由于大部分高校开学在即,学生开始陆续回流,市场对低端房屋的需求有所释放。

杨浦区、普陀区和闵行区等高校集中区域,房源充足的板块租金上涨比较明显,同时带动了所在区域租金水平出现不同程度上扬。如有复旦大学的杨浦区五角场板块,售后公房一室户的月平均租金由1050元上涨至1100元,部分新装修的两室甚至报价达2000元/月。由于此类板块周边房源多以并不受“两税”政策限制的售后公房为主,而次新房则入市较少,因此局部板块逆势走强,并未受到市场供给增加的影响。



张大伟 制图

上海各区租房挂牌均价(单位:元/月)

Table with columns: 控制区, 控制点, 售后公房 (一室, 二室), 普通商品房 (二室, 三室). Rows include districts like 徐汇, 闵行, 静安, etc.

高端商品房典型范例

Table with columns: 区域, 控制点, 样本楼盘, 房型, 租金(元/月). Rows include 黄浦区, 卢湾区, 静安区, etc.

数据提供:上海房产之窗网

别墅市场

别墅市场成交量上扬 15%

□本报记者 唐文祺

据上证房产工作室得到的最新数据,8月份,上海别墅市场开始有所反弹,市场成交量为663套,其中花园别墅289套,联排别墅371套。虽然8月份仍然处于楼市的销售淡季,但总体别墅市场成交量表现上扬,涨幅达到15%。

上海别墅网的资料表明,受到传统楼市旺季“金九银十”即将来临的影响,联排别墅产品表现比较亮眼,其市场供应量上升较为明显,去化速度同样并不逊色,较之7月份上升了40.5%。其中松江区的依云都更是成为市场关注点,8月份共成交了130套房源,成为各个别墅楼盘成交排行榜首位。

从全市各个区域的成交量来看,松江区以占据总体市场47%的份额继续领跑在各个区域之前,闵行区则由于区域市场成交量比重微跌1%而退为次位。在市场成交均价方面,联排别墅由于受到近期政策影响力度较小,受到市场需求影响,成交均价已经逐渐趋

稳。从另一方面,也显示出目前市场中别墅自住的刚性需求明显增长。

美联物业浦东别墅组经理开封表示,相对于市区高档公寓、郊县花园洋房而言,联排别墅相对较低的容积率与高性价比,获得了市场上部分客户的青睐。

“由于2006年宏观政策调控频频出台,限制了未来几年内大面积房型住宅的开发与供应,对于部分家庭人口较多或是希望居住空间相对宽敞的客户而言,别墅类产品开始取代市区大面积公寓房,成为其首要的选择。”据他介绍,目前市场上250平方米左右,总价在250万至400万左右的联体二手别墅,成交尤其活跃。

相对于市区的中高档住宅,别墅类产品虽然具有容积率低、得房率高等优点,但不可避免的是,别墅区距离市区相对较远,住客出行大多靠自驾车,周边配套也并不完备。因此,对于打算购买经济型别墅产品的客户而言,还应根据自身需求进行选择。

上证房产指数办公室得到的数据显示,现时联体、叠加以及双拼别墅的买家主要以国内与港、澳、台人士为主,购房者大多以自住为主,但也不乏购买后做长期投资用途的客户。应该说,这类经济型别墅相对低廉的投资成本,还是具备了投资吸引力。如美联物业某门店中挂牌的一套268平方米的汤臣豪园叠加别墅,根据其320万元总价折算下来,单价还不到2万元/平方米。如果加以简单装修出租,以同类租赁房源做参考,月租金应在2500美金-3000美金/月,租金回报在7.5%左右。

上证房产指数办公室认为,虽然目前对于别墅市场在此轮宏观调控中所受的影响,但从整体市场的各类需求来判断,别墅产品仍然具备了一定的消化力。受此需求影响,大部分开发商仍然较为乐观。但考虑到别墅市场自5月份以来的持续下降态势,部分新盘项目目前还是出现了犹疑的推盘态度,这个9月市场可能会迎来一波被推迟的供应小高峰。

指数看市场

对策丛生,政策效应尚不明显

□地产主笔 唐文祺

土地供应、住房结构、税收管理、外汇控制……,应该说,此轮调控对整个房地产业链的控制达到前所未有的紧密与完备。但是,或许是政策效力的滞后性,8月份,上海楼市仍总体上表现出一定的上扬态势。随着传统“金九银十”旺季的到来,楼市各方在几个月的观望相持后开始“蠢蠢欲动”。

从8月份的各项指数来看,新房市场的波动较为明显,住宅指数中止了7月份的下跌态势,转而向上发展。

似乎是为了弥补之前停滞阶段受到的损失,开发商们纷纷赶在楼市旺季里推盘入市。而有意向购房的老百姓在静待其变之后,已经对市场现实开始有所接受,尤其是具有动迁、结婚等刚性需求的购房者,开始积极准备入市。供应一边,除了部分性价比较高、品牌知名度强的楼盘价格略有上扬之外,大部分楼盘保持平稳态势,甚至部分价位虚高的楼盘开始以降价来加快去化速度。市场预热已经开始。

二手房市场,从指数走势来看,8月份可视为楼市

的一个重要节点。由于7月底爆发的“避税大战”使得上月的成交量表现抢眼,相比之下,8月起开征的个人所得税令市场明显萧条许多。但是,由于税收、加息等政策对消费者而言已经不算陌生手段,到8月下旬,二手房市场开始恢复成交。但从整体二手房市场来看,由于7月份成交量“珠玉在前”,8月份的成交总量仍显逊色许多。市场买卖双方对于市场预期仍有较大出入,资金压力不大的卖方坚持不降;而买方则预期价格会跌,最终导致市场呈现明显的“量跌

价平”。

8月份,上海的写字楼市场依然持续走高。由于商办物业并不属于宏观调控政策的主要针对面,因此大型收购案例仍有发生。如位于浦东地区陆家嘴区域的合生创展大厦,便以3亿美元的价格成功交易。而甲级写字楼的租金水平更是一路上扬,显示出良好的市场预期值。

在商铺市场,与以往外环以外区域社区商铺大受青睐的形势不同,市中心商铺开始增加交易量。需要指出的是,虽然售后包租形式已经“刹车”,但仍有部分开发商以“委托经营”的变相形式予以规避。在商业活动中开始注重“经营”意识固然是成

熟化的表现,但产权分散卖并不有利于商铺市场的合理化发展。

上证房产指数办公室认为,随着相关政策的逐步落实和明朗,后市观望气氛会有所减弱,同时消费者的市场预期也将有所改善。加上8月份为“金九银十”销售旺季打下了基础,上海房地产市场的刚性需求仍然明显,这些都在一定程度上促成了市场的“热效应”。需要强调的是,上海地区的相关细则迟迟未出台,这导致操作层面上的“模糊”与不统一。政策效力究竟如何,还要看具体执行力怎样,“雷声大、雨点小”绝不利于将调控真正贯彻到实处。