

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)

后退 搜索 收藏夹

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

转到 链接

上证新房指数

□本报记者 柯鹏

8月份,楼市进入“国六条”落地的第三个月,随着市场即将进入9月份销售旺季,在经过将近3个月的观望期后,部分刚性需求将在销售旺季释放,上海新房销售市场也开始预热,交易量随着走高。

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,8月份,上海新建住宅指数回升到1710点,环比增幅为1.42%,同比上涨8.57%。8月份,上海住宅成交结构虽然继续向外环以外、小户型、低价位住宅倾斜,但是由于成交量有较大幅度增加,供求关系有所改善,由此导致住宅指数微升。

8月份上证新房指数

上证新房指数

数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

供应量大增

8月份,全市新增住宅供应量为232.44万平方米,较上月增加30.86%,其中配套商品房为107.44万平方米,占住宅总供应量的46.22%,较上月增加5.55个百分点。

从分区来看,8月新增供应量前三位的区域是南汇区、闵行区和浦东新区,分别为48.07万平方米、43.64万平方米和36.22万平方米。本月只有卢湾区没有新增供应量。

从新增供应量的环间分布来看,内外环间新增供应量所占比例有所上升,外环以外仍然是供应主力。8月份,外环以外新增供应量达到159.47万平方米,占总供应量的68.61%,比7月减少了4.47个百分点;内环以内新增供应量最少,8月新增供应量只有21.18万平方米,占总供应面积的9.11%;内外环间8月新增供应量为51.80万平方米,占总供应量的22.28%,比7月增加了4.78个百分点。

我们发现,8月份,上海相关的调控政策逐步清晰明朗,市场观望气氛有所减弱。一方面,上海加大了推出配套商品房的力度,另外一方面,由于8月是传统销售旺季的前奏,各开发商普遍对销售前景看好,下半月都加大了向市场推盘的力度。

成交量改善

8月份,上海商品房交易量一改前两个月连续减少的走势,当月成交量有较大幅度的增加,全月共成交商品房217.05万平方米,较7月增加14.63%,同比增幅为86.02%。

住宅成交情况也有新的特点,整个市场的成交量有所回升,外围化、低价位化、中小户型化趋势继续强化。8月份,上海全市共成交住宅15790套、174.76万平方米,分别比7月份环比增加了16.73%和13.32%;较去年8月同比增长了107.16%和106.60%。

2005年1月-2006年8月上海住宅成交走势

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

郊区化增强

从成交区域结构看,8月份,上海住宅成交量内环以内所占比例继续减少,内环以外所占比例进一步增加,郊区化进一步增强。

8月份,上海内环以内成交量为14.51万平方米,环比缩减19.91%,所占比例由7月份的11.75%减少到8月份的8.30%。内外环间住宅成交量有所增加,成交50.85万平方米,环比增加7.05%,但所占比例有所减少,所占比例由7月份的30.80%减少到8月份的29.10%。外环以外商品住宅成交量达到109.40万平方米,环比增加23.47%,所占比例由7月的57.45%增加到8月的62.60%,增加了5.15个百分点。

8月整个成交量最大的是闵行区,共成交37.31万平方米,环比增加63.77%。而成交量增长率最快的是崇明县,环比增长率高达357.94%,其次是闸北区,环比增长率达到317.82%。

2006年1-8月上海二环三区住宅成交情况

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

低价、小户型倾斜

8月份,上海的住宅成交单价结构继续向低价住宅聚集。4000元/平方米以下的住宅成交比例继续较大幅度增加,4000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8月成交比例为28.90%,比7月增加了7.30个百分点。本月配套住宅成交比例为22.75%,比7月高出近6个百分点。从上海全市住宅市场来看,配套住宅成交比例增加是成交结构向低价房聚集的原因之一。

8月份,上海住宅成交户型继续向中小户型倾斜。140平方米以下的比例继续较大幅度增加,占到77.30%,比7月增加了5.38个百分点。140平方米以上大户型所占比例则继续较大幅度减少,只占到22.70%,比7月减少了5.38个百分点。

# 供求改善 上海新房市场供应量大增三成

»上证写字楼指数

## 新增甲级写字楼连续零出售

□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数据,8月份,上海写字楼指数为3236点,较7月微涨了6点,涨幅为0.19%;与去年同期相比下降4.94%。

甲级写字楼零出售

8月份,上海写字楼市场新增供应量继7月份首次突破30万平方米后,新增供应量跌回到20万平方米的供给水平,为21.50万平方米。据上海中原研究咨询部统计,8月上海新增出售写字楼物业有4例,上市套数为858套,但是依然无新增甲级写字楼出售。从价格上看,8月份新增物业的价格基本在18500-23000元/平方米,是近几个月新出售物业相对较高的价位。

8月份,上海销售型

写字楼可售面积为128.67万平方米。浦东新区可售面积为47.58万平方米,位居8月实际供应面积第一位;而虹口区和长宁区分别以19.48万平方米和17.61万平方米紧随其后。

8月份,上海甲级写字楼可售面积17.22万平方米,消化面积0.47万平方米;乙级写字楼可售面积111.45万平方米,消化面积3.66万平方米。

成交量小幅增长

8月份,写字楼成交

量则较7月份依旧小幅增长,共成交写字楼面积为15.99万平方米,比7月份环比增加了6.18%,比去年同期增长了9.01%。(见右图)

据策源机构咨询研发中心最新统计数据显示,成交主要集中在浦东和长宁两区,因这两区均有整体成交项目,导致了中心区的办公物业成交面积大幅攀升。浦东新区的“土控大楼”和长宁区“景信商务楼”

面积第一名,其成交均价为19000元/平方米,为此,该盘再次以23689万元总价位居各盘销售金额总额第一位。近几个月,长宁区、闸北区和杨浦区的成交增多,上海写字楼市场成交结构区域化的特点初步显现。中原地产分析师同时表示,近几个月上海写字楼销售市场的价格波动较大,主要由月度成交结构发生了较大变化造成。

浦东租金合理回落

8月份,上海甲级写字楼整体租金水平较前月亦有小幅度增长。但是,浦东地区的租金水平由于前一个月增长幅度较大,7月份出现了合理性回落,而浦西地区的租金水平依然保持平稳增长的态势。目前,上海甲级写字楼租金水平波动不大,在新一轮甲级写字楼租赁市场的租金水平依然以平稳为主。

随着浦东地区陆家嘴金融区的日益发展,浦东地区的甲级写字楼市场已经开始与浦西地区形成“分庭抗礼”之势。但我们认为,浦东地区甲级写字楼的主要租户仍然局限于金融银行业,浦西地区甲级写字楼的租户则多以跨国企业为主,因此上海形成两个“CBD”中心是有可能的。

图:2005年1月-2006年8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)

附图:

数据来源:策源·商办市场部

数据来源:策源·商办市场部

»上证商铺指数

供应减三成,成交增五成

## 商铺市场逆市惊现供不应求

□本报记者 于兵兵

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,8月份,上海商铺指数为2403点,较上月下跌0.294%。

我们发现,指数下降的主要原因是8月商铺供应量的骤减。数据显示,8月上海新增商铺供应量为30.79万平方米,环比减少28.67%。其中,供应量最多的是外环以外,达到27.26万平方米,占总供应量的88.51%。其次是内外环间,为2.55万平方米,占总供应量8.29%。内环以内为0.99万平方米,占总供应量的3.20%。

相比于供应量大减,上海商铺的成交量则以更大幅度攀升。在经历了连续4个月成交萎缩后,8月份上海商铺市场共成交20.82万平方米,环比增加46.49%,同比增长96.42%。(见右图1)另据中瑞地产研究报告显示,8月份上海市商业类物业的成交均价为9735元/平方米,与7月份相比上涨了15.4%,同比小幅下降3.6%。(见右图2)

成交区域回归市中心

中瑞地产报告显示,

8月份的上海商铺市场成交量开始有所变化,终于走出了以环外低价成交为主的局面,出现市中心商铺热销局面。

据了解,7月份在上海19个区县中,成交商业面积最大的区域为松江区,成交面积占全市商业总成交量的17.4%。商铺成交均价仅为5416元/平方米。而8月份商铺市场的成交重点开始移向市区,各区中商铺成交量位居首位的是普陀区,其商业成交面积占全市成交量的比重为24.1%。商铺成交均价11637元/平方米,并且在一定程度上对上海全市商业物业的成交均价产生影响,导致全市成交均价有所上扬。(见右图3)

但是,从市场新增供应量来看,外环以外区域的增量仍占主导地位。在8月份批准预售的7个商业物业项目中,有2个位于南汇区,2个分布在嘉定区,其余3个分别位于金山区、杨浦区、闸北区。其中,南汇区新增商业面积近76419平方米,是7月份的3倍多,在8月上海全市新增商业面积中所占比例为48.4%,稳居全市各区县新增商业面积排行榜的榜首。第二、三位分别为金山区和嘉定区,其中金山区新增商用物业供应49961平方

米,占全市新增商业总面积的31.6%;嘉定区新增22508平方米,占新增商业总面积的14.3%。

商圈扩容,特色为王

“随着上海商业地产的逐渐成熟,商铺市场正呈现地域扩展和特色经营的特征。”中瑞地产商业分析师介绍,

一方面,500万-800万平方米的商铺市场总量已经达到过去3至5年的增量总和,而沪上商业中心也已经增加了曹家渡、五角场等多个成熟商业圈,加上松江区等外环以外区域社区商铺的增加,上海多个商业中心的发展格局正在形成。

另外,区域商业中心和社区商业中心的界限逐渐模糊,特色商业正成为新的经营热点。比如商业地产和工业地产结合的创业园区正在兴起,这些商铺已成为休闲商业以及服务创意产业的聚集地。

上

图1:2005年1月-2006年8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)

图2:上海市商业物业月成交均价走势图

数据来源:中瑞地产研究部

图3:8月份上海主城区商业物业成交面积分布图

数据来源:中瑞地产研究部

独家合作:中国指数系统中国房地产指数研究院