

文件(E) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)



地址① 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,9月份,上证二手房指数为2210点,较8月份下降了37点,环比下跌1.65%。9月份上海二手房挂牌均价为12996元/平方米,较8月份下降了215元/平方米。与去年同期相比,指数上升58点,同比涨幅为2.70%。(图1)

各区域涨跌互现

样本数据显示,9月份,上海黄浦区二手房指数仍保持最高,达2991点,超出全市指数35.34%,闵行区价格指数依然垫底,为1462点。(图2)

从全市各个城区的二手房指数来观察,与8月份相比,各个城区的二手房指数仍然涨跌互现。闸北区、长宁区、闵行区、卢湾区、静安区指数皆有不同程度上涨,其中静安区突破了在8月份跌幅最大区域的局面,9月份指数略为上涨,指数上涨5点,环比涨幅0.19%。而黄浦区、徐汇区、浦东新区、普陀区和虹口区5个城区二手房指数出现下跌,其中以黄浦区指数跌幅最大,徐汇区其次,分别下跌107点和71点,环比跌幅分别为3.45%和2.63%;浦东新区、普陀区和虹口区的二手房指数略微下挫,指数分别下跌27点、20点和12点,环比跌幅分别为1.26%、0.98%和0.56%。

黄浦区观望气氛最浓

9月份,上海内环以内区域中,卢湾区、静安区指数小幅回调,黄浦区指数继续下跌。其中卢湾区指数为2631点,回升20点,环比涨幅为0.77%;静安区指数为2590点,回升5点,环比涨幅为0.19%。(图3)

从各片区二手房指数的变化情况来看,9月份除静安区的静安寺、南京西路、曹家渡等片区,以及卢湾区的淮海路片区指数出现1.0%以内的小幅上涨外,其他内环内各片区指数都出现较大幅度下跌。其中黄浦区所有片区的指数均有不同程度下跌,外滩、豫园片区指数跌幅最大,环比跌幅分别为4.24%和3.93%。

我们认为,静安区在进入9月中下旬后,一些业主心态开始改善,由于受政策影响而大量封盘不售以及未租出的房源重新投入市场,导致市场供应量迅速增长。黄浦区、卢湾区的二手房市场与8月份相比,转售为租的情况同样有所减少。但黄浦区是受新政影响最大的区域之一,外滩、南京东路两个片区的房价很高,且购房人群以投资客为主,是政策打击的主要目标,市场受冲击较大。而过高的房价则超过了大部分自住性购房者的承受范围,市场观望气氛浓厚,从而造成了外滩、南京东路两个片区指数下滑较大,并且带动整体区域二手房市场萎缩。

自住热点区域价格透支

9月份,中外环区域各城区的二手房指数也是涨跌互现。其中徐汇区、浦东新区、虹口区和普陀区指数出现下跌,其它各城区指数都有不同程度的上升。徐汇区指数回落较明显,下跌71点,环比跌幅为2.63%。长宁区、闸北区两区指数涨幅相对较大,上涨101点和86点,环比涨幅为4.32%和4.58%;闵行区指数出现较明显回升,指数上升39点,环比涨幅为2.74%。(图4)

我们认为,9月份中外环区域二手房市场调整现象明显。部分自住客户较为集中的片区,其二手房市场价格在迅猛增长之后导致过度透支,因而9月指数出现大幅回落,部分片区指数跌幅在5%以上。此外,由于大量总价较低的小户型新房开盘,使二手房市场所倚重的价格优势被渐渐削弱。

刚性需求主宰市场

上证房产指数办公室的观点是,上海二手房市场在经历了8月份的低迷之后,目前仍然未能走出低谷,整体市场只能依靠部分动拆迁需求支撑。在各项规范、调整措施实施之后,买卖双方仍然进行着拉锯战。此外,新房市场造成的“挤压”作用导致二手房市场整体表现平淡。由于部分开发商降低新房价格进行促销,吸引了部分购房者转向新房市场。但是,值得一提的是,目前上海整体二手房市场的投机或投资需求已大大弱化,大量的动迁房、结婚置业者等刚性需求正成为理性化市场的重要支撑力量。

独家合作:房地产专业门户搜房网上海二手房集团

http://secondhouse.sh.soufun.com

上海二手房市场终结回暖 旺季开跌

» 租赁市场

房租全面走低 市场阴跌难止

□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,9月份,上海房屋租赁指数为997点,较之8月份下降2点,环比下降1.65%。9月份上海二手房挂牌均价为12996元/平方米,较8月份下降了215元/平方米。与去年同期相比,指数上升58点,同比涨幅为2.70%。(图1)

受到这一供求关系影响,上海二手房租赁市场的租金水平全面下跌。其中,普通商品房受到政策影响较为显著,租金水平自7月份以来持续走低;售后公房的市场租金水平则受到普通商品房带动,于8月份开始呈现下跌态势;高端住宅的租赁价格则由于部分区域供给放大的原因,同样表现出下跌趋势。

高端住宅开始下跌

9月份,上海高端商品房的市场平均租金下跌1.5%,其中二室户租金平均下跌1.0%,三室户租金下跌2.8%。

我们认为,高端二手房的下跌由多方面原因导致。一方面,一般商品房租金水平的持续下调,使得高端住宅部分客户被分

流,从而使得需求量减小;另一方面,政策对于高端住宅仍然有一定影响力,导致成交量和成交价格均有下降。而在前期封盘停售的部分业主,经历近期观望之后,发现买卖市场并未产生好转,只得将手中物业投放于租赁市场。在供应量增大、需求量减少的情况下,租金水平开始出现下滑。

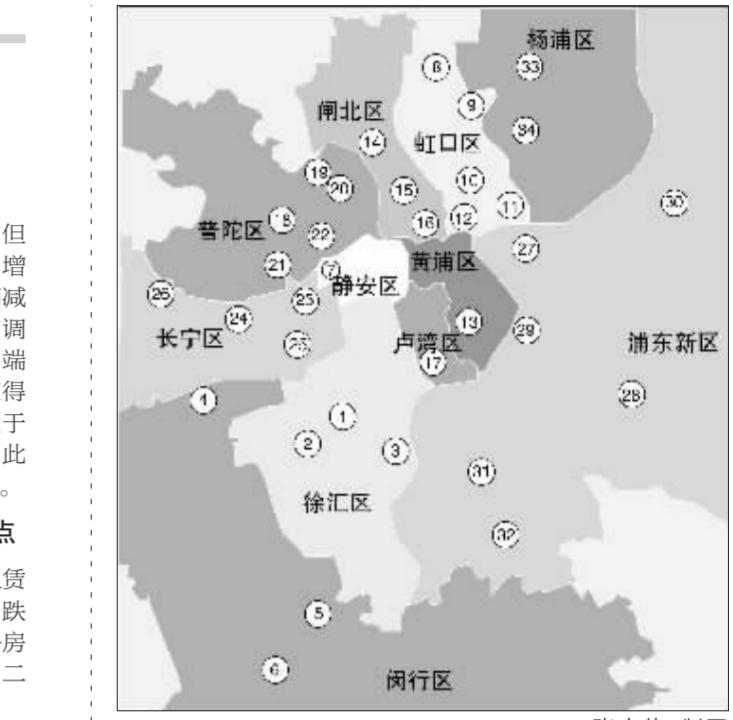
相关统计显示,上海市卢湾区打浦桥板块及长宁区新华路板块的两个楼盘租金在9月份下降幅度最大,分别达到4.2%和4.5%。此外,浦东新区陆家嘴板块的一些滨江楼盘也因其三室户租金下降幅度达5.1%,从而拉动整体楼盘租金下调2%。

分析师表示,这些区域租金出现较大幅度下滑,主要是由于这些板块内高端住宅的保有量较大,租赁房源挂牌量的大幅上升,导致租金出现明显下降。

普通二手房首当其冲

9月份,普通商品房屋租赁市场租金环比下跌0.6%,其中,二室户租金下跌0.3%,三室户租金下跌0.9%。

从市场反应来看,普通商品房的租赁市场并没有由于买卖低迷而表现活跃。虽然挂牌租赁房源增



张大伟 制图

上海各区租房挂牌均价(单位:元/月)

控制区	控制点	售后公房			普通商品房		
		一室	二室	三室	一室	二室	三室
徐汇	1徐家汇	1500	2000	5100	6150		
	2田林康健	1400	1750	4400	5475		
	3龙华	1400	1750	4000	4700		
闵行	4龙柏航华	1400	1775				
	5梅陇	1300	1750	3450	4300		
	6莘庄	1250	1475	2850	4300		
静安	7曹家渡	1800	2100	4500	5550		
	8凉城	1100	1550				
	9曲阳	1150	1600				
虹口	10四川北路	1300	1800	3800	4750		
	11提篮桥	1250	1800	3650	4550		
	12四平			3500	4150		
黄浦	13蓬莱	1550	2100	3825	4575		
	14大宁	1200	1650	3100	3800		
	15芷江	1200	1700				
闸北	16天目	1550	1800	3600	4650		
	17打浦桥	1550	2150	4450	5650		
	18曹杨长风	1275	1800				
普陀	19泉宜川	1150	1550				
	20中潭路			3400	4200		
	21武宁			3375	4225		
长宁	22长寿			3550	4475		
	23中山公园	1600	2125	4700	5975		
	24天山仙霞	1325	1825	4800	5775		
浦东	25新华路	1450	2050				
	26虹桥	1600	2025				
	27陆家嘴	1425	1975	4000	4750		
浦东	28花木	1225	1950				
	29塘桥	1350	1800	3400	4300		
	30金桥	1050	1550	2825	3525		
杨浦	31上南	1050	1400	2550	2900		
	32金杨	1225	1675				
	33五角场	1050	1550	2550	3300		
杨浦	34控江	975	1375	2750	3500		

高端商品房典型范例

区域	控制点	样板楼盘	房型	租金(元/月)
黄浦区	南京东路	中福城	一室	4500
	老西门	太阳都市花园	二室二厅	9000
			三室二厅	11000
卢湾区	新天地	翠湖天地	二室二厅	17000
	打浦桥	思南新苑	三室二厅	24000
			二室二厅	6900
静安区	静安寺	世纪时空	一室	4300
	镇宁路	东方剑桥	二室二厅	8700
	南京西路	中凯城市之光	二室二厅	11500
徐汇区	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅	7900
	古北	名都城	三室二厅	11200
	新华路	新华御庭	二室二厅	10000
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	12000
			三室二厅	9300
			三室二厅	13000

数据提供:上海房产之窗网

» 指数看市场

刚性需求托起“小金九”

□地产主笔 唐文祺

“金九”的到来,总算是为观望气氛浓厚的上海房地产市场打了一剂强心针,虽然效力并不如往常明显。

应该说,纵观9月份的各项指数,可以说是跌涨各半。除了二手房、商铺、租赁市场之外,新房、写字楼指数则有不同幅度的上扬,且算是平稳“缓涨”,可说是个“小金九”。

9月份,新房指数仍然持续了8月份的上升态势,环比上升25点,增幅为1.46%。开发商在旺季有了

顺理成章的减价理由,从促销角度出发也会削弱资金“饥渴”的尴尬感觉。对购房者来说,动拆迁、结婚等刚性需求的存在,使得观望情绪已经有所减弱,而房价的适度下调更是足够形成入市购买的理由。因此,在供求两旺的市场态势左右下,新房市场指数呈现较大增幅便在意料之中了。

9月份,二手房市场指数却在旺季表现下降。实际上,在目前的中国房地产市场,新房仍然较之二手房更容易受到关注。在新房市场频出变相降价手段之后,原本

意向在二手房市场“淘房”的客户开始分流走向新房市场。加上以往投资者较为集中的中档二手房受到政策直接影响较大,众多业主纷纷挂牌出让,市场供给量明显增大,供大于求的市场关系,最终导致二手房市场呈现下跌走势。9月份,尽管供应、成交有所下降,写字楼市场的火热态势并未中止,根据市场反应来看,在相当长的时期内,沪上写字楼尤其是甲级写字楼的需求将极其强劲。受到甲级写字楼租金涨幅影响,企业外迁的形势正在

来看,成交物业仍然以偏远地区为主。也就是说,随着当地住宅市场的逐渐成熟,社区商铺开始占据主要购买比例。此外,配套商品房社区内的商铺发售正处于增长态势,因此导致成交重心转移至郊区各县区。上证房产指数办公室认为,从9月份各项上证房产指数来观察,虽然“金九银十”的传统旺季使得楼市有所活跃,政策的延后性却也正在一步步体现出来,其和刚性