

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

上证新房指数

□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统计数据,9月份,上证新房指数为1735点,环比增幅为1.46%,同比上涨9.60%。9月份,上海新建住宅成交结构向外环以内、大户型、高价位住宅倾斜,由此导致当月的新房指数上涨。(图1)

图1:9月份上证新房指数

数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

商品住宅供应大增 配套房锐减

9月份是房地产交易的传统旺季,开发商对市场充满期望,同时,开发商出于资金等压力,也只能把希望寄托在一年中最好的销售月份,所以各家开发商纷纷加大推盘量,普通商品住宅新增供应量大增,与此同时,配套住宅供应锐减。

9月份,全市新增住宅供应量为204.06万平方米,较8月减少12.21%。其中普通商品住宅的住宅新增供应量为178.78万平方米,比8月增加42.73%;配套商品住宅新增供应量锐减,只有25.29万平方米,占住宅总供应量的12.39%,较上月减少33.82个百分点。(图2)

从分区来看,9月份的新增供应量前三区域是浦东新区、松江区和宝山区,分别为39.51万平方米、38.99万平方米和31.50万平方米。

图2:9月上海各区新增住宅供应量(包括配套)

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

成交量缓步回升

9月份,上海商品房交易量继8月份的增长之后继续增长,成交量有所增加,全月共成交商品房228.82万平方米,较上月增加5.42%,同比增幅为41.63%。

9月份,上海全市共成交住宅16946套、192.80万平方米,分别比8月份环比增加了7.32%和10.32%,但环比增幅分别减少3.00%和9.41%;较去年9月同比增长了46.57%和50.60%,同比增幅减少了55.99%和60.60%。(图3)

图3:2005年1月-2006年9月上海住宅成交走势

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

中心城区化趋势初现

9月份,市场相对回暖,但是由于延迟的政策效应逐渐发挥作用,指数的环比和同比增幅较8月反而有所回落,“金九”价值并未完全体现,与预期差距较大。

从成交区域结构看,9月上海住宅一反连续三个月来的郊区化趋势,内环以内和内外环间所占比例增加,外环以外所占比例减少,区域结构呈现中心城区化趋势。9月份,上海内环以内成交量为24.36万平方米,环比增加67.94%,所占比例由8月份的8.30%增加到9月份的12.64%。内外环间住宅共成交62.72万平方米,环比增加23.34%,所占比例由8月份的29.10%增加到9月份的32.53%。外环以外商品住宅成交量略有缩减,共成交105.71万平方米,环比减少3.37%,所占比例由8月份的62.60%减少到9月的54.83%,减少了7.77个百分点。(图4)

图4:2006年1-9月上海二、三、四区住宅成交情况

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

价位重心超过万元

9月份,住宅成交单价结构也一反上两个月向低价房倾斜的趋势,成交价格重心上升至10000元/平方米以上。10000元/平方米以下的住宅成交比例有较大程度缩减,共缩减7.70个百分点,其中4000元/平方米以上的住宅成交比例缩减最多,减少6.50%。

单价10000元/平方米以上的住宅9月成交比例为25.70%,比8月增加了7.60个百分点。其中,13000-17500元/平方米住宅成交所占比例增加最多,共增加4.60%。9月,配套住宅成交比例大幅缩减,另外,成交住宅中,内环以内住宅成交比例增加,这是住宅成交单价重心上升的主要原因。

上海新房价位重心逾1万元/平方米

上证商铺指数

供小于求 再演“抢铺大战”

业内:优质商铺租金年增长率将突破21%

□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据,9月份,上海商铺指数为2400点,较上月下跌了3点,跌幅为0.12%。报告显示,商铺供应继续缩减,价格同比下降是导致商铺指数下降的主要原因。而这一“供应少、价格降”的局面却也促进了这个月的商铺交易量的大幅攀升。

数据还显示,9月份,上海新增商铺供应量为27.56万平方米,比8月减少10.51%。而从布局上看,商铺向城市周边集中的结构不平衡现象日益严重。在9月新增商铺中,供应量最多的是外环以外,达到23.56万平方米,占总供应量的85.47%。其次是内外环间,为2.14万平方米,占总供应量的7.76%。内环以内为1.86万平方米,占总供应量的6.76%。(见右图)

而结合今年前9个月的数据,商铺供应向郊区集中的现象已经十分明显。据了解,上海商业物业今年共計新开盘88个,其中城郊

(即外环外)项目共计41个,占全部新开盘项目总数的47%。

另一方面,9月份,商铺成交量继续8月份的上涨势头。根据中瑞地产研究机构的统计,9月,上海全市19个区县共計成交商业面积194966平方米,较上月上升14.7%。与去年同期相比,全市商业物业的成交量明显增加,成交套数上升近58%,成交面积增长近44%。

从成交商业物业的区域分布来看,除卢湾区外,其余各个区县当月均有商铺实现交易。其中,南汇、浦东、松江、嘉定、金山、闵行、青浦的成交商业面积均超过了10000平方米,这七个区的商业总成交面积在上海全市商业物业成交量中所占比重高达84%。19个区县中,当月成交商业面积排名居前的三个区县为南汇、浦东、松江,上述三区的商业物业成交面积均在20000平方米以上,占全市商业用房总成交面积的比例依次为29.3%、14.7%、11.4%。其中,南汇区商业物业的成交量高达57000平方米以上,与前一个月相

比,增加28000多平方米,涨幅接近100%。

价格方面,9月份,上海商铺成交均价为8369元/平方米,与上月相比下降14%;与去年同期相比,也有近15%的降幅。仲量联行分析报告则称,由于上海市区对商铺空间的需求强劲以及新项目供应匮乏,优质零售物业的租金继续其飙升的势头,其租金均价季度同比增长5.8%,涨至每天每平米4.7美元。照目前的上升速度,2006年优质零售物业的租金将超过预计的21%的增长率。

据了解,目前上海主要商业零售区继续完善和优化行业组合,大量国际零售商正积极在上海商业市场攻城掠地。例如,范思哲进驻港汇广场,H&M计划在淮海路开设在华第一家连锁店,玩具反斗城在浦东正大广场开设在华第一家连锁店,DQ(奶品皇后)成为继肯德基、麦当劳和汉堡王之后跻身上海的第四家北美快餐连锁店。仲量联行表示,国际零售商纷纷进驻上海市场的趋势将持续一段时间。

上证写字楼指数

供应、成交双减 长期趋好不变

□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统计数据,9月份,上证写字楼指数为3248点,较8月微涨12点,涨幅为0.37%;与去年同期相比上涨了2.07%。

供应、成交减少

9月份,上海写字楼市场新增供应量继续下跌,新增供应量为19.02万平方米,较上月减少11.55%;写字楼成交量也锐减,共成交写字楼面积8.46万平方米,比上月环比减少了47.09%,比去年同期减少了27.94%。(见右图)

租金依旧上扬

仲量联行报告显示,上海甲级写字楼需求第三季度持续走高,将空置率从5.0%拉低至4.7%。一幢新的甲级写字楼“城建国际中心”在浦东落成,为紧俏的陆家嘴市场增添6万平方米的办公空间,使浦东3.5%的空置率上升至9.3%。若排除城建国际中心,浦东的空置率实降至3.0%。浦东的写字楼租金增长

了9.4%,由每天每平方米0.88美元涨至0.97美元;浦西租金增幅稍缓,由每天每平方米0.91美元升为0.95美元,增长4.4%;长宁区以外浦西其他地区的平均租金每天每平方米1.01美元,继续高于浦东。

从销售市场上来看,现阶段,上海写字楼市场每月的供应量和成交量都比较平稳,未出现较大波动。从租赁市场来看,上海写字楼市场的租金水平总体呈现增长趋势,甲级写字楼的租金水平较2005年底增长了5%左右。

下半年市场持续上扬

从2006年上半年的市场情况来看,写字楼产品无论是销售市场还是租赁市场,都表现得比较活跃。据中瑞地产提供的资料表明,从销售市场上来看,现阶段上海写字楼市场每月的供应量和成交量都比较平稳,未出现较大波动。从租赁市场来看,上海写字楼市场的租金水平总体呈现增长趋势,甲级写字楼市场供不应求的形势依然严峻。预测上海写字楼市场依然会以较快的速度继续发展下去,写字楼的租金和售价也会不断地呈现增

长的趋势,直到供不应求的局面得以妥善解决。

中瑞地产报告中指出,2006年上半年,上海甲级写字楼出租市场每月实际供应面积基本在21万至27万平方米之间。除去4月份相对大量的去化情况,其余月度去化情况比较平稳。而上海乙级写字楼月度供应面积基本在110万-140万平方米之间。上半年去化销售乙级写字楼面积约为51.36万平方米,其中去化面积基本在5万-10万平方米之间。

2009年将现供应高峰

我们预计,2009年上海写字楼市场将出现供应高峰,届时将有117万平方米的新写字楼供应涌向黄浦江两岸的办公楼市场。但是,从目前持续增长的需求判断,我们认为,即使2009年会有大量新楼盘的供应,总体市场的上升趋势仍不会逆转。我们预计,2009年后,随着需求量的逐年提升并超过新的供应,我们预计空置率将逐步下调。

市场观察

全域化布局和物业融合

□本报记者 柯鹏

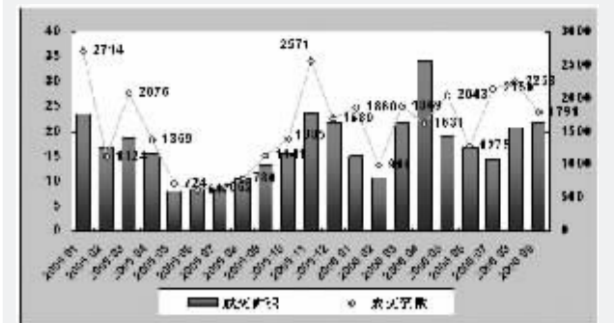
今年以来,上海办公楼及融办公、商业、工业于一体的综合项目出现快速增长的动向。2005年,办公商业综合等非住宅项目的土地总面积约579万平方米,可建面积约956万平方米。这一数字,比2003-2004年两年累加的总和还多45%。

与此同时,虽然今年上半年,办公类物业交易量为78万平方米,略超往年,但2005年通过协议转让的工业类用地总量为2930万平方米,其中包含了为数不少可替代传统办公类项目的工业园区研发楼宇式的办公项目。写字楼市场这轮行情的变化,不是数量上的简单变

化,它背后深层次的原因是:写字楼等办公物业有了新的功能定位,它将全面承担“提供都市产业发展空间”的使命。也就是说,今天的写字楼,除了提供传统“第三产业”的用于经营的办公室外,还要提供“都市产业”的生产车间,以满足更大规模的就业。

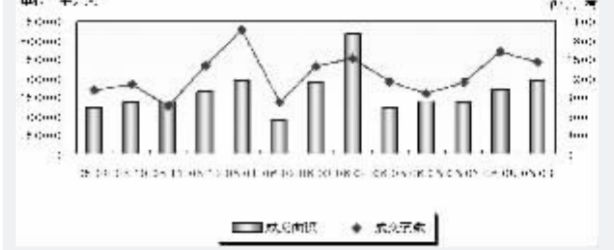
从这个新变化看,未来写字楼市场将有几个新趋

图:2005年1月-2006年9月商铺成交情况 (左轴单位:万平方米;右轴单位:套)



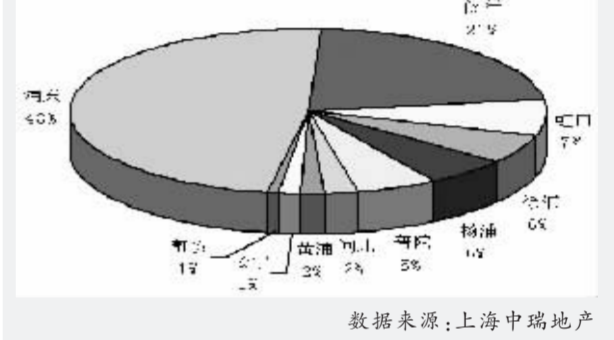
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图1:9月上海商业物业成交情况



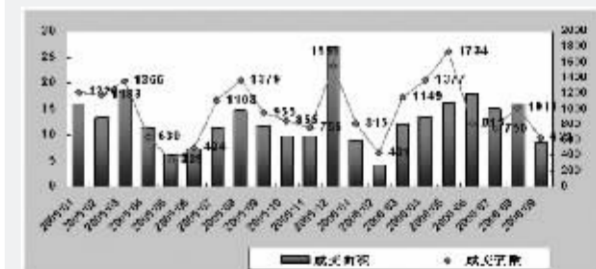
数据来源:上海中瑞地产

附图2:9月上海各区商业占比



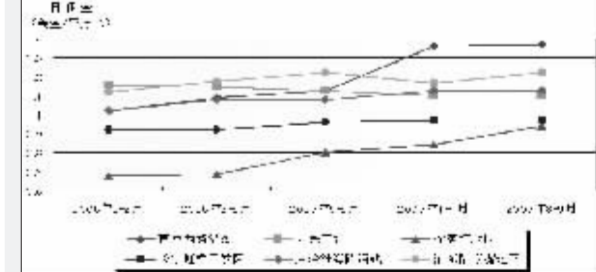
数据来源:上海中瑞地产

2005年1月-2006年9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:上海重点区域写字楼租赁市场租金变化表



数据来源:上海中瑞地产

附表1:新增写字楼项目供应面积

Table with 4 columns: Project Name, Area, Address, Total Area. Includes projects like 科技岛广场 and 上海多媒体谷.

数据来源:上海中瑞地产

附表2:新增写字楼项目租售情况

Table with 5 columns: Project Name, Area, Sales Method, Rent Price, and Rental Rate. Includes projects like 科技岛广场 and 上海多媒体谷.

数据来源:上海中瑞地产

势:一、在一个相当长的时期,写字楼需求将极其强劲。二、布局全域化。未来办公项目不会仅仅是陆家嘴、虹桥、淮海路、新客站等市中心几个办公集聚点,其布局必然是包括远郊在内的上海整个地域,更多的企业可以选择中外环线一带、甚

至近郊办公。三、物业走向融合。写字楼与工业用房的一体化,写字楼与住宅的一体化,写字楼与商业用房的一体化,这一物业融合新态势将成为上海楼市的全新概念。

独家合作:中国指数系统中国房地产指数研究院

