

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,10月份,上证新房指数为1746点,较上月微幅增长了11点,环比增幅为0.63%,同比上涨9.33%。

10月份,房地产市场进入第二个所谓传统销售旺季“银十”。但是,随着购房者对市场的预期有所调整,10月的上海商品房交易量在连续3个月递增之后首次减少,全月共成交商品房208.81万平方米,较上月环比减少8.74%,同比增幅为21.48%。

图1:10月份上证新房指数

数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

住宅新增供应量锐减近半

传统的“金九银十”销售旺季已过,市场已经接近交易清淡的年末,开发商在9月大量推盘上市后,对年末市场没有寄予多大期望,开始逐步减少了上市量,由此导致了10月的住宅新增供应量锐减。

10月份,全市新增住宅供应量为111.51万平方米,较上月大幅减少45.35%。其中,普通商品住宅的新增供应量为99.24万平方米,比9月大幅减少44.49%;配套商品住宅新增供应量继续锐减,只有12.28万平方米,较9月减少51.45%,占住宅总供应量的11.01%,较前一个月又减少1.38个百分点。

从分区来看,10月新增供应量前三位的区域是浦东新区、闵行区和松江区,分别为16.57万平方米、12.92万平方米和12.21万平方米。

从住宅的新增供应量的环间分布来看,外环以内新增供应量所占比例回落,外环以外仍然是供应主力,所占比例回升。10月份,外环以外住宅新增供应量达到67.86万平方米,占总供应量的60.85%,比9月份增加了9.25个百分点;内环以内住宅新增供应量为16.59万平方米,占总供应面积的14.88%,比9月份增加了1.72%;内外环间10月住宅新增供应量为27.06万平方米,占总供应量的24.27%,比9月份减少了10.96个百分点。

图2:10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)

成交量萎缩,外围化、低价化重现

10月份,虽然处于传统的销售旺季,但是受整体市场环境的影响,上海全市住宅成交量增长乏力,加上9月份的销售量较大,10月份的住宅成交量环比出现较大幅度萎缩。

10月份,上海全市共成交住宅14976套、170.77万平方米,分别比9月份环比减少了11.63%和11.43%;较去年10月同比增长了12.75%和18.39%,同比增幅减少了33.81%和32.21%。

图3:2005年1月-2006年10月上海住宅成交走势

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

外围化格局再度呈现

从成交区域结构看,10月上海住宅重新出现郊区化趋势,内环以内和内外环间所占比例减少,外环以外所占比例增加,区域结构呈现外围化趋势。

10月份,上海内环以内住宅成交量为13.39万平方米,环比减少45.02%,所占比例由9月的12.64%减少到10月的7.84%。内外环间住宅共成交53.77万平方米,环比减少14.28%,所占比例由9月的32.53%减少到10月的31.49%。外环以外商品住宅成交量略有减少,共成交103.61万平方米,环比减少1.99%,所占比例由9月的54.83%增加到10月的60.67%,增加了5.84个百分点。

10月份,整个成交量最大的是浦东新区,共成交26.73万平方米,环比减少31.73%。而成交量增长率最快的是崇明县,环比增长率高达140.47%。

图4:2006年10月上海分区分区住宅成交走势(单位:万平方米)

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

万元以下住宅成交主力产品

10月份,住宅成交单价结构重新向下移动,成交价格重心下移至10000元/平方米以下。10000元/平方米以下的住宅成交比例占79.20%,较上期小幅增加4.90%。10000元/平方米以上的住宅10月成交比例为20.80%,比9月减少了5.00个百分点。其中,13000-17500元/平方米住宅成交所占比例减少最多,共减少4.10%。

10月份,上海住宅成交户型结构与9月相差不多,大户型略有增加。140平方米以下住宅成交的比例基本不变,由9月份的77.40%微增到10月份的73.90%。180平方米以上大户型所占比例增加,占到15%,比9月增加了1.60个百分点。

上海新房成交量连涨三月后“旺季”开跌

上证写字楼指数

写字楼供求量同增近四成

□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,10月份,上证写字楼指数为3256点,较9月上涨了8点,环比涨幅为0.25%,与去年同期相比上涨了1.62%。

供求同步大增

10月份,上海写字楼市场新增供应量有较大幅度增加,新增供应量为26.21万平方米,较前一个月增加了37.79%,新增供应量主要来自浦东新区、徐汇区、闵行区和长宁区。

10月份,写字楼成交量较9月份也有较大幅度增加,共成交写字楼面积11.60万平方米,比上月环比增加了37.08%,比去年同期增加了17.23%。(见图5)

在价格方面,有21%的写字楼出现价格上涨,平均涨幅为3.6%,其余楼盘保持价格稳定。上涨最大者为浦东新区某大厦,均价从13000元/平方米上升到13750元/平方米,涨幅为5.8%。

甲级写字楼仍紧缺

10月份,上海新增写

字楼项目共有3个,新增办公物业面积超过26万平方米,与前一个月相比有较大幅度的上扬,但是写字楼的供应量主要集中在外环地区,以松江地区为主。

在甲级写字楼租金突破每平方米1美元后,上海写字楼租金仍然保持着上扬的态势。面对活跃的写字楼租赁市场,市场租金的上调增强了地产商长期投资的信心,他们因此改变了营销策略,转为租。

我们认为,对中小地产商而言,物业的持有需要实力,必须是在保证资金回笼前提下可转为租。转为租的地产商有两点相似之处:其一,都是跟随市场变化进行相应调整;其二,转为租者均为实力较强的企业。另外,从外部需求来看,写字楼市场供不应求也是重要原因。今年写字楼的供应尤其是甲级写字楼却非常有限,是上海甲级写字楼市场供应的小年,下半年入市的甲级写字楼也不会太多,绝大部分在建写字楼项目将于2007年入市。

我们测算,今年全年上海共有6栋甲级写字楼完工,上半年上海新增甲级写字楼使用面积约14.23万平方米,全年甲级

写字楼市场供应量预计为24.5万平方米,远远低于2005年约45万平方米的新增供应。另一方面,随着金融业开发和贸易、银行、保险等金融企业办公需求的不断扩张,还有相当一部分对写字楼的需求仍未得到满足。上海甲级写字楼放量集中在2007年底及2008年,因此上海写字楼市场短期内仍有相当大的增长空间。

陆家嘴更受关注

受潜在供应充足的支持,我们预计上海的陆家嘴将会继续成为一个颇具吸引力的地区。在未来2年内,陆家嘴区域将会有包括环球金融中心在内的9幢写字楼集中上市。另外,陆家嘴吸引企业入驻的另一个重要原因在于其优越的税收政策。

最后值得一提的是,上海甲级写字楼的楼盘品质、配套设施以及其为租户所提供的相关服务环境都在不断进步。目前许多规划中或即将上市的综合性项目都包含有甲级写字楼,高品质的配套设施、完善的休闲娱乐环境以及永续发展的楼宇技术把整个项目打造成一个迷人的地区生活中心,进而带动写字楼的综合品质。

新增写字楼项目供应面积

项目名称	所属区域	项目地址	总建筑面积(m²)
上海财富国际-国际企业公园	松江	松江车墩湖亭路188号	约190000
嘉正国际大厦	嘉定	安亭墨玉路28号	43806
静安-阳光企业中心	静安	胶州路768号	26924

上证商铺指数

商铺供应连降三月 价格涨一成

□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,10月份,上海商铺指数为2394点,较9月下落了6点,环比跌幅为0.25%。导致综合指数微跌的主要原因仍是供应吃紧,以及成交小幅降低,商铺成交价格则较前一个月上涨13.3%。

供应量连降三个月

数据显示,10月份,上海新增商铺供应量18.33万平方米,比9月减少33.48%。这也是上海商铺供应连续第3个月呈下降趋势。(见图6)

从环线区域分布来看,上海新增商铺供应量仍以外环以外地区为主,总面积达到11.55万平方米,占总供应量的63.03%。其次是内外环间,为5.72万平方米,占总供应量31.21%。内环以内为1.06万平方米,占总供应量的5.76%。

从区县区域分布来看,外环以外区域奉贤区的新增商业面积成为全市各区之首;闵行区位居第二,而宝山区的市场供应量较之9月份增长10倍,排行第三。

交易量萎缩下跌

受供应紧缩和区域分布不均的影响,上海商铺交易量连续2个月小幅增加后首次下跌。10月上海商铺共成交20.45万平方米,环比减少6.50%。但是,受去年同期商铺市场直线回落的影响,这一数据同比则增长30.6%。

据上海中瑞市场研究有限公司提供的数据,从各区成交量来看,10月份浦东新区、松江区、南汇区、宝山区、闵行区、金山区等区域的成交商业面积均在10000平方米以上。上述六区本月商业类物业的总成交面积占全市商业用房总成交面积的比例达76.5%。其中,浦东新区、松江区、南汇区的成交商业面积名列前三,除了南汇区的商铺成交面积有所增加之外,浦东新区和松江区的商铺成交面积均有明显增加。(见图7)

由于研究期内南汇区、嘉定区的商铺成交面积较之9月份下降了10000平方米以上,尤其是南汇区的商铺成交量仅及9月的一半,因此导致上海全市商业类物业的总成交量较之9月回落15.6%。

商铺价格开始上扬

价格方面,根据上海中瑞市场研究有限公司提供的商铺统计报告,10月上海商铺成交均价为9483元/平方米,较9月份上涨了13.3%。(见图8)

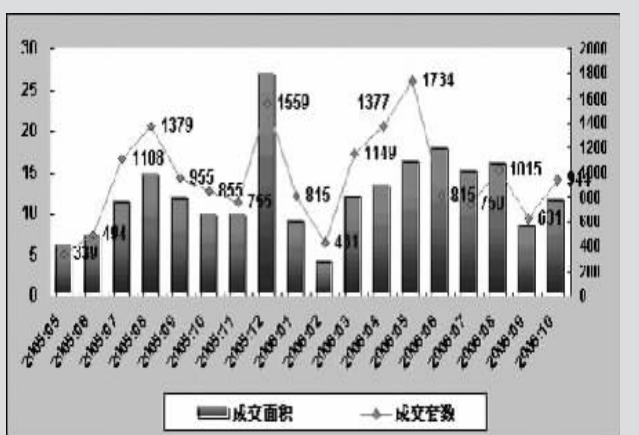
10月份,上海全市各城区中,商铺成交量最大的浦东新区成交均价为8700元/平方米以上。而10月份商业类物业成交量排行前五位的区县之中,闵行区、南汇区的商铺成交均价与9月份相比,均有较大幅度的上升态势。从而对于10月份上海全市商业类物业的成交均价有所带动,较之9月份有所攀升。

大型超市发展渐趋理性

在各类商铺市场中,大型超市在过去10个月体现出明显的整合发展特征。根据上海连锁经营研究所的调查,今年前9个月,上海全市共开设大型超市(大卖场)净增8家,仅比2005年年末微增6.96%,创申城大型超市自1996年以来的最低增长率。

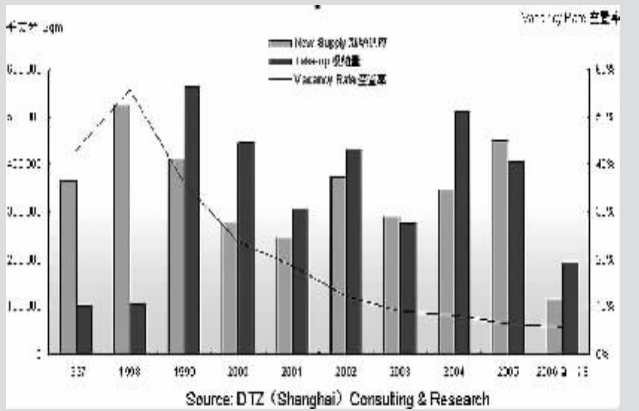
专家表示,造成上海大型超市发展低增长率的原因是内环线内和内外环之间大型超市的布点已经相当密集,进一步发展的市场空间有限。而大型超市在上海已进入激烈竞争阶段,各大公司经营压力巨大,因此在投资开店上都持谨慎态度。另外,上海大型超市的店铺发展一般都与城市老区动迁和商业地产的兴建密切相关,2006年这两个促使大型超市发展的因素已起变化,中外资大型超市公司也开始进入理性发展阶段。

图5:2005年1月-2006年10月写字楼成交情况(左轴单位:万平方米;右轴单位:套)



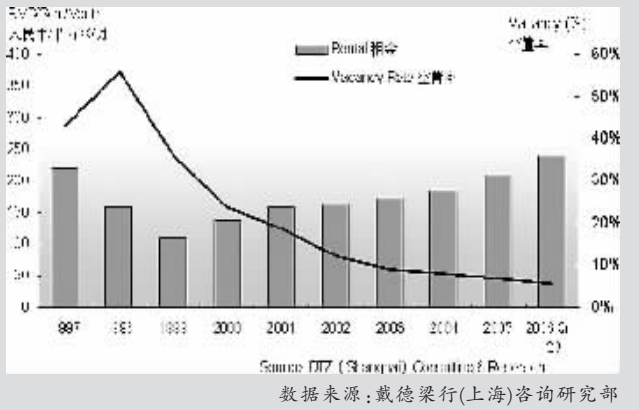
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附:上海甲级写字楼供需走势



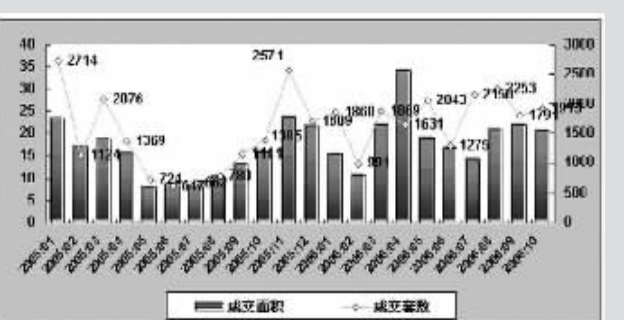
数据来源:戴德梁行(上海)咨询研究部

附:上海甲级写字楼租金和空置率走势



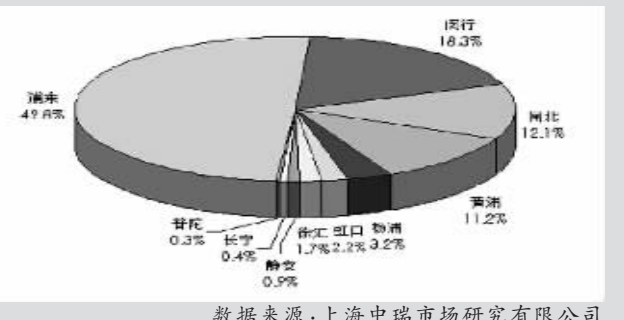
数据来源:戴德梁行(上海)咨询研究部

图6:2005年1月-2006年10月商铺成交情况(左轴单位:万平方米;右轴单位:套)



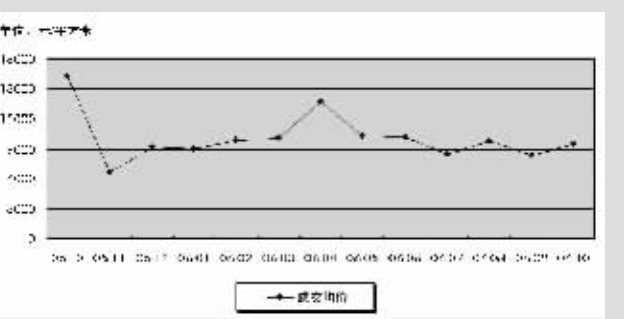
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

图7:10月上海主城区商业物业成交面积分布图



数据来源:上海中瑞市场研究有限公司

图8:上海市商业物业月成交均价走势图



数据来源:上海中瑞市场研究有限公司

独家合作:中国指数系统中国房地产指数研究院