

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,11月份,上证二手房指数结束了10月份的下降态势,开始小幅调整上扬,达到2216点。较之10月份上升了7点,环比涨幅0.32%。

11月份,调查中的上海二手房挂牌均价为13027元/平方米,比10月份上涨了36元/平方米,首次突破了单价1.3万元的关口。与去年同期相比,11月份的指数同比上升107点,同比涨幅为5.07%。

图1:11月份上证二手房指数

### 临近年底开始回暖

上证二手房指数自今年5月份以来,除了8月份出现过小幅回调之外,市场态势一直表现低迷。然而,11月份的指数却出现了小幅回升,较10月份环比上升了0.32%。与“金九银十”的成色不足相比,11月的上海二手房市场无论在成交量还是价格上,都有所突破。与10月份相比,11月上海二手房市场渐渐回归理性,整体趋于平稳。

以11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2693点,超出全市指数17.71%;闵行区二手房指数最低,为1476点。与10月份相比,11月黄浦区、浦东新区和卢湾区等3个城区的二手房指数,均有不同程度下跌,分别下降了147点、11点和3点,环比跌幅为5.18%、0.52%和0.11%。其它7个城区指数则有所回升,其中闸北区二手房指数继续保持上涨态势,环比涨幅为3.08%,上涨了64点,成为涨幅最大区域;其余各城区的二手房指数涨幅相对较小,环比涨幅都没有超过2%。

图2:上海各城区11月份指数环比变化图

### “限外”令中心区下跌

11月份,上海内环以内区域的整体二手房指数表现下滑,除静安区二手房指数有36点的小幅回调之外,黄浦区、卢湾区的二手房指数均有所下跌。其中黄浦区二手房指数跌幅最大。

从内环以内各个片区指数的变化情况来看,11月份仅有为数不多的片区表现上涨,如卢湾区的打浦桥片区、淮海路片区、静安区的曹家渡片区等,其他各片区指数则为持平或下跌。特别是黄浦区,该城区内的所有片区指数均出现不同程度的下调。其中,南京东路片区、人民广场片区、外滩片区和豫园片区指数分别下跌300点、83点、4点和1点,环比跌幅分别为9.67%、2.63%、0.16%和0.04%。

由于“限外”政策主要涉及抑制中高档二手房投资需求,对境外个人投机者心理造成影响,使得高档二手房市场观望情绪浓郁。而黄浦区、卢湾区的二手房市场,属于境外投资者的集中之地,在此政策影响之下,导致二手房价大幅回落,因此导致总体城区及其各片区指数均有下挫。

图3:内环各城区9、10、11月份指数对比图

### 价格仍是自住客户心病

11月份,中外环区域的各城区二手房指数整体呈现上涨。除了浦东新区指数下跌11点,环比跌幅为0.52%外,其他各城区指数皆有不同程度上升。其中,闸北区指数上涨幅度依然显著,上涨64点,环比涨幅为3.08%,成为全市各城区指数涨幅居首。普陀区、虹口区和徐汇区等3个城区的指数同样有所上调,指数分别上涨了30点、31点和27点,环比涨幅为1.49%、1.42%和1.04%,其他各城区的指数环比涨幅都不超过1%。

从各个片区指数来分析,闸北区的大宁片区,虹口区的提篮桥片区、四川路片区和闵行区的七宝片区指数涨幅较大,环比涨幅分别为3.17%、4.64%、3.29%和3.16%;其他各片区指数上涨幅度都不超过3%。

与10月份相比,11月中外环二手房价保持了小幅上升态势。由于中外环区域内售后公房及小户型较为集中,因此成为刚性需求购房者的青睐之地。值得一提的是,虽然浦东新区的城区指数有所下滑,但是各个片区指数却略有上升。如金桥片区、三林片区等地,区域市场内二手房价稳中有升。闸北区大宁片区由于配套成熟、交通条件便利,尤其受到具备经济实力的自住人士追捧,供不应求的市场态势拉动该片区二手房价稳步上涨。长宁区天山路片区、闵行区七宝片区的二手房市场,则受交通利好影响明显。

图4:中外环各城区9、10、11月份指数对比图

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



# 卖家强硬 上海二手房标价破1.3万元

## 租赁市场

## 不惧年底逼宫 租赁市场松动回暖

□本报记者 唐文祺

据上证房产指数办公室合作单位——上海房产之窗网提供的数据,11月份,上海房屋租赁指数为999点,与“银十”持平,表现平稳。从供求关系来看,上海房屋租赁市场受到宏观政策影响,一度出现供大于求态势,因此各个区域租金水平均有不同程度下降。随着租金水平的不断调整,供求关系开始平稳。从租金走势看,高档商品房的租赁价格下降幅度较小;售后公房租赁价格则由于受到一室户租金下滑带动,整体市场租金水平仍有下调;一般商品房的租金水平却在连续四个月的下降之后,开始回升。

### 高档房租降幅趋缓

11月份,上海高档商品房租赁价格环比降幅为0.1%,较10月份的下降幅度有所减少。在连续经历两个月的下滑之后,上海高档商品房的租赁行情自11月以来,逐渐恢复平稳状态。

据上海房屋租赁指数办公室提供的统计数据,11月上海高档商品房租赁市场各板块价格走势略有不同。黄浦区南京西路板块、长宁区古北板块、卢湾区新天地板块租金止跌回升,11月租金分别上涨1.9%、1.2%和0.2%。我们认为,这几个

板块内的高档社区一直颇受境外人士欢迎,因此租赁行情较为活跃。虽然租赁价格在前一阶段略有下滑,但承租情况始终较为乐观,在新租客的加入之下,开始逐渐恢复到原有水平。

另外,黄浦区的南京东路板块、老西门板块,卢湾区打浦桥板块,长宁区镇宁路板块、新华路板块等区域,租客构成中当地人占大多数,加之区域吸引力相对较差,因此租金水平仍然继续下降。从各板块租金走势来看,新华路板块租金下降幅度较大,以新华御庭为例,该盘今年7月份的平均挂牌租金,2室为10500元/月,3室为13500元/月。目前2室平均挂牌租金下降到9800元/月,3室下降到11750元/月,降幅明显。

### 商品房行情回暖

11月份,上海一般商品房租赁市场租金,环比上涨0.1%。其中,2室租金继续小幅上涨,11月涨幅为0.3%,3室租金小幅下降0.1%。

一般商品房租金持续4个月下调之后,终于开始出现上涨局面。由于售后公房中的1室租金,导致区域租金同样有一定幅度下降。而闸北区大宁板块却正好相反,因居住环境和商业环境的不断改善,租客的不断增多带动租金持续上涨。

从各个区域的租金走势来看,静安区、卢湾区、闸北区、长宁区、普陀区、闵行区等6区较之10月份均有较大幅度上涨。其中,闸北区受到动迁及梯度购房需求影响,成为11月涨幅最大区域,达到1.9%,其余5个区的租金也有0.5%以上的涨幅。

### 售后公房遭遇回调

11月份,上海售后公房租金水平小幅下降,降幅为0.1%。其中,一室租金下降0.4%,二室租金上涨0.1%。售后公房1室租金在数月连续上涨后,终于开始表现出疲态。在市场供大于求的形势之下,租金水平有所下滑,带动售后公房整体租金水平有小幅下调。

从各个区域的租金水平来看,除杨浦区1室租金上涨1.7%外,闵行区、卢湾区、静安区、普陀区、长宁区各控制点的1室租金,出现全面下降情况。其中,闵行区的龙柏板块、静安区的曹家渡板块成为“重灾区”,由于之前1室租金涨幅较快,11月平均降幅达到2.8%。闸北区的芷江路板块、天目板内的居住环境仍在改善之中,租金竞争力下降明显,导致区域租金同样有一定幅度下降。而闸北区大宁板块却正好相反,因居住环境和商业环境的不断改善,租客的不断增多带动租金持续上涨。



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		一般商品房	
		一室	二室	二室	三室
徐汇	1徐家汇	1500	2000	5400	6050
	2田林康健	1400	1750	4400	5450
	3龙华	1400	1800	3930	4700
闵行	4龙柏航华	1400	1750		
	5梅陇	1300	1700	3450	4300
静安	6莘庄	1250	1550	2900	3500
	7曹家渡	1750	2150	4550	5600
虹口	8凉城	1120	1550		
	9曲阳	1200	1650		
	10四川北路	1300	1800	3800	4700
	11提篮桥	1250	1800	3750	4450
黄浦	12四平			3500	4150
	13蓬莱	1550	2100	3800	4525
闸北	14大宁	1250	1650	3150	3800
	15芷江	1170	1650		
卢湾	16天目	1500	1850	3650	4650
	17打浦桥	1550	2200	4480	5700
普陀	18曹杨长风	1250	1750		
	19石泉宜川	1150	1550		
	20中潭路			3430	4250
	21武宁			3375	4225
长宁	22长寿			3490	4405
	23中山公园	1600	2100	4680	5970
	24天山仙霞	1300	1800	4900	5800
	25新华路	1500	2100		
浦东	26北新泾				
	27陆家嘴	1450	1950	4030	4800
	28花木	1250	1900		
	29塘桥	1350	1800	3450	4300
杨浦	30金桥	1050	1550	2550	2800
	31南汇	1100	1400	2550	2800
杨浦	32三林				
	33五角场	1100	1500	2600	3200
	34控江	1000	1350	2750	3450

高端商品房典型范例				
区域	控制点	样本楼盘	房型	租金(元/月)
黄浦区	南京东路	中福城	一室	4450
			二室二厅	8800
卢湾区	襄阳南路	巴黎时韵	一室	3600
			二室二厅	6750
静安区	打浦桥	思南新苑	二室二厅	8300
			二室二厅	8700
徐汇区	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅	11500
			二室二厅	10600
长宁区	古北	名都城	二室二厅	14800
			二室二厅	8000
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	10200
			二室二厅	14300
			二室二厅	9850
			二室二厅	9200
			三室二厅	13000

数据提供:上海房产之窗网

## 别墅市场

## 花园别墅量价齐升 首超经济别墅

□本报记者 唐文祺

据上海别墅网提供的数据,11月份,上海别墅市场共计成交914套,与10月份相比,环比增长26.6%。在上海全市的成交别墅中,花园别墅为488套,而经济型别墅为426套。这也是自8月份以来,花园别墅的成交量首次超越经济型别墅。11月份的总体上海别墅市场,相较于“金九银十”时期也更为乐观:对于市场需求的良好预期,使得别墅市场成交在年底发力。

据房产之窗网楼市监测系统提供的数据显示,11月份,上海别墅市场整体成交均价为15787元/平方米。其中传统的别墅聚集区域长宁区在成交均价排行中居首,虽然数量仅为3套,但成交均价高达37344元/平方米。浦东新区名列之后,成交均价为32522元/平方米。闵行区虽然成交数量最高,在11月消化了227套之多,但作为经济型别墅的集中区域,其市场成交均价仅为17243元/平方米。松江区的销售表现同样突出,成交量紧随其后,达到196套,销售均价在13128元/平方米。

上海别墅网分析师指出,今年“金九银十”虽然较之去年同期表现不足,但为之后的销售业绩积蓄下一定人气,因此在年底之前造成促发,使得别墅市场销售业绩开始上扬。从整个盘来看,除了闵行区、松江区等传统成交大区之外,宝山区、嘉定区、奉贤区等其他区域的成交量同样有所上扬。如嘉定区的金地格林世

界、魏玛原墅,奉贤区的碧海金沙·嘉苑,徐汇区的巴萨维拉等,均有不错表现。花园别墅的成交量攀升带动其成交均价上涨,而联排别墅的成交均价依旧保持平稳。

从数据上来看,11月的上海别墅市场供应量表现下降,但成交量却出现了量价齐升的态势。分析师认为,这主要是由于年底开发商回笼资金压力增大,愿意加大项目促销力度。此外,从购买需求来看,全年新推别墅已近尾声,可选择范围基本确定。购房者在长期观望之后,购买需求逐步释放。从上海全市的住宅交易情况来看,部分高档楼盘项目成交开始表现平稳。显而易见,对于部分豪宅客户来说,入市购买的理由并不在于价格,而更注重其保值性。

## 指数看市场

## 利空出尽? 上海楼市现局部活跃

□地产主笔 唐文祺

政策不断出台的2006年临近结束,国家一系列宏观调控政策使得房地产市场不同层面表现出不同反应。11月份的上证各项指数中,住宅指数仍然表现向上,升幅却有萎缩;二手房指数却较之“金九银十”有了反弹;商铺指数已经大致恢复到今年2月份水平。

新房指数虽然仍在上升之中,但涨幅较之10月份已经明显趋缓。就新盘市场来说,“金九银十”是开发者的最佳促销时段。临近年底之时的11月份,虽然市场新增供应量大增,但新项目却在减少,在售项目通常以尾盘、旧盘为主。在刚刚结束的上海房展会上,在售项目与预售新盘的宣传比例几乎分占天下,但新盘主要囤积在明年推出,以期先期宣传,积累客户为主。在这种心态影响下,开发商并不愿意采用明显降价来进行促销,因此购房者仍然愿意持观望态度等待。11月份,上海商品房交易虽然重获增长,但增幅只有6.58%,且同比下跌了2.13%。

二手房指数此次终于结束了一路走低的萎靡态势,在11月份出现了小幅回升。综观今年的二手房市场,由于今年直面交易环节的政策明显增多,各项税费政策持续出台,造成市场观望情绪始终浓郁。但随着各政策的逐渐落实,在利空出尽的前提下,前期被压抑的买卖双方交易愿望得以释放,从而促使二手房交易量有所回升。从具体市场来看,内环以内区域结束了近期的冰冻情况,究其原因,海外资本对高档物业进行收购的消息,对于个人客户的购买决心有促进作用。而中环