

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,11月份,上证新房指数为1758点,较上月增长了12点,环比增幅为0.69%,同比上涨12.19%。

11月份,上海商品房交易量重新恢复增长,全月共成交商品房222.54万平方米,较上月增加6.58%,但同比下跌2.13%。尽管月度成交量环比有所增加,但是与此同时,住宅供给大幅度增加,供求比发生不利变化。住宅成交中,内环以内住宅成交量比例有所增加,由此拉升了住宅成交均价,导致住宅指数增长。

图1:11月份上证新房指数

数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

住宅供应激增逾5成

11月份,普通商品住宅新增供应量大幅增加,配套住宅供应骤增。尽管是传统的销售淡季,但是上海住宅市场的成交量却还比较活跃,这给开发商部分信心,加上接近年关,开发企业迫于业绩和资金压力,不得不加快推盘速度,另外,配套住宅的供应也大幅度增加,以上原因导致11月的上海住宅新增供应量大幅度增加。

11月份,全市新增住宅供应量为173.91万平方米,较10月大幅度增加56.01%。其中普通商品住宅的新增供应量为116.92万平方米,比10月增加17.81%;配套商品住宅新增供应量骤增,达到57.05万平方米,较10月大幅度增加364.58%,占住宅总供应量的23.84%,较10月多出12.83个百分点。

从住宅的新增供应量的环间分布来看,中心城区新增供应量所占比例回落,内环以外所占比例增加。11月份,外环以外住宅新增供应量达到113.58万平方米,占总供应量的65.29%,比10月增加了4.43个百分点;内环以内住宅新增供应量为13.95万平方米,占总供应面积的8.02%,比10月减少了6.86%;内外环间11月住宅新增供应量为46.44万平方米,占总供应量的26.70%,比10月增加了2.43个百分点。

图2:11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)

住宅成交环比增、同比减

11月份,上海全市共成交住宅15387套、180.53万平方米,环比分别比10月份增加了2.74%和5.72%;但是较去年10月同比却分别减少了15.25%和4.92%。

从成交区域结构看,11月的上海住宅成交区域结构与10月大致相同,不过,内环以内所占比例略有增加,区域结构外环化趋势稍有缓和。

11月份,上海内环以内住宅成交量为19.98万平方米,环比增加49.17%,所占比例由10月份的7.83%增加到11月份的11.07%。内外环间住宅共成交53.11万平方米,环比减少1.22%,所占比例由10月份的31.49%减少到11月份的29.42%。外环以外商品住宅成交量略有增加,共成交107.44万平方米,环比增加3.70%,所占比例由10月份的60.67%减少到11月的59.51%,减少了1.16个百分点。

11月份,整个成交量最大的是浦东新区,共成交30.65万平方米,环比增加14.69%。而成交量增长率最快的是静安区,环比增长率高达108.61%。

图3:2006年11月上海分区住宅成交走势(单位:万平方米)

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

单价过万住宅占四分之一

11月份,上海住宅成交价格重心较10月有所上移。11月,10000元/平方米以下的住宅成交比例占75.80%,较10月减少3.40%。10000元/平方米以上的住宅11月成交比例为24.20%,比10月增加了3.5个百分点。其中,20000元/平方米以上住宅成交所占比例增加最多,共增加2.80%。

11月份,上海住宅成交户型结构与10月相比,大户型住宅成交量所占比例继续小幅增加。140平方米以下住宅成交的比例基本有所减少,由10月份的73.90%减少到10月份的70.40%。210平方米以上大户型所占比例增加,占到13.00%,比10月增加了2.80个百分点。

图4:2006年11月上海住宅单套成交面积结构

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

硬闯年关 上海新房供应激增逾5成

上证写字楼指数

写字楼买卖成交量激增4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,11月份,上证写字楼指数为3252点,较10月下跌了4点,环比跌幅为0.12%,与去年同期相比下跌了0.18%。

成交继续活跃

今年1-10月,上海写字楼累计新开工面积为111.2万平方米,比去年同期减少了7.48%;累计施工面积653.4万平方米,同比增长6.02%;累计竣工面积63.5万平方米,同比增长4.23%;累计销售面积和累计销售金额分别为102.2万平方米和122.70亿元,同比分别增长44.68%和49.07%。

49.07%。

11月份,上海写字楼市场新增供应量有较大幅度减少,新增供应量为20.26万平方米,较10月减少22.70%。11月份写字楼新增供应主要来自杨浦区、闵行区、嘉定区和闸北区。(见右图5)

11月份,上海写字楼市场继续活跃的交易势头,成交量较10月有较大幅度增加。11月上海共成交写字楼面积16.57万平方米,比上月环比增加了42.91%,比去年同期增加了68.04%。

小户型受青睐

受到创业风潮影响,沪上小户型写字楼凭借总价低、灵活性强的特点,尤其得到创业型中小企业的追捧,在市场上独树一帜。

统计显示,500平方米以下的小户型写字楼占成交总量的87%;其中200-500平方米的写字楼产品占据成交比重的最大份额,达34%;小于100平方米的写字楼占成交比重的25%;100-150平方米及150-200平方米的写字楼分别占成交比重的12%和16%。目前总价在1千万元以内、300平方米左右的小面积办公楼非常抢手。

我们认为,小户型写字楼的热销,与目前创业潮高涨有直接关系。出于拓宽就业渠道等考虑,上海近几年陆续出台了鼓励自主创业的措施。统计数据也显示,目前上海平均每15人中就有1人拥有自己的产业,蓬勃而起的各类创业型中小企业直接拉动了小户型写字楼的需求。

点楼成金

甲级写字楼租金年涨20%

□本报记者 柯鹏

近年来,上海写字楼租售市场不断升温,甲级写字楼租金每年正以20%的速度增长,空置率几年来一直保持在6%以下。良好的发展前景吸引了众多机构和机构投资者,专家指出,未来几年上海甲级写字楼将供不应求。

今年,上海新增甲级写字楼预计是30万平方米,预计2007年将新增增加50万平方米,2008年将新增增加120万平方米。尽管建造量逐年递增。但据预测,到2008年底,上海甲级写字楼供不应求的态势将比较明显。随着上海金融市场的进一步开放,更多国外公司的进驻,新增的甲级写字楼将无法

满足所有需求。近日,由上海市对外贸易委员会、上海市外国投资工作委员会主编的《2006上海外商投资环境白皮书》出炉。

白皮书中的一项调查显示,大多数外商将上海看作中国内地最理想的投资城市,同时看好整个中国市场发展。“七成外商打算在今后3年内扩大投资规模,准备缩减规模的外企只有0.5%”,尚没有一家外企表示准备转移其他地方。

与增资扩产打算一致的是,已有37.1%的受调查外企将地区总部设在上海,正在办理或考虑日后在沪设立地区总部的企业分别有6.6%和27.7%。这表明,七成的外企已经或打算在上海

设立地区总部。没有这类打算的外企只有7.5%,不存在地区总部问题的外企占16.9%。

但是,调查也显示,54%外商认为上海楼市租金已过高;44.1%外商认为上海土地价格已过高;30.5%外商认为,房产价格已成为上海投资环境中的制约因素。尽管如此,据统计,上海现有甲级写字楼350-500万平方米,纽约是3000多万平方米,东京是4200万平方米,纽约是上海的七倍以上,东京是上海的八倍以上。可以看出,作为未来潜在的国际金融中心,上海写字楼还有很大的上升空间。尤其是甲级写字楼,是更有需求才能成功的产品,在上海,它应该拥有良好的发展前景。

上证商铺指数

有价无市 铺价同比大涨60%

□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,11月份,上海商铺指数为2390点,环比涨幅为0.17%,同比上涨0.21%。其中,商铺新增供应量比10月大幅增长45.20%。而据中瑞市场研究有限公司商铺统计报告,11月上海商铺成交均价同比大涨近60%,上海商铺市场“有价无市”的矛盾仍在进一步激化。

供应量大幅增加

11月份,上海商铺供应量重新增加,共新增供应量26.62万平方米,比10月大幅增长45.20%。值得注意的是,商铺新增供应量中,外环以内地区所占比例大幅增加。其中,供应量最多的是外环以外,达到13.92万平方米,占总供应量的52.35%,这一比例比10月少了10.68个百分点。而内外环间供应量为9.92万平方米,占总供应量37.26%。内环以内

为2.77万平方米,占总供应量的10.40%。后两者的供应量占比均比10月份大幅上升。

但是,受供求关系影响,上海商铺交易量继10月下跌后再次下跌,11月共成交16.82万平方米(见右图6),环比减少17.77%,同比减少29.00%。由于商铺价位已高,经营者利润受到很大的挤压,加上供求关系严峻,专家称上海商铺成交量未来一段时间都难有大起色。

价格大涨有隐忧

与成交萎缩相反,上海商铺价格一路飙升。11月,商铺成交均价为10629元/平方米,较上月攀升12.1%;与去年同期相比,成交均价涨幅达59.5%(见右图7)。

在成交面积排名靠前的嘉定、宝山、闵行、浦东四区,商铺成交均价都达到9500元/平方米以上。其中,嘉定、闵行两区的商铺成交均价超过了10000元/平方米;而上月成交量相对较大的四个区域成交均价都在9000

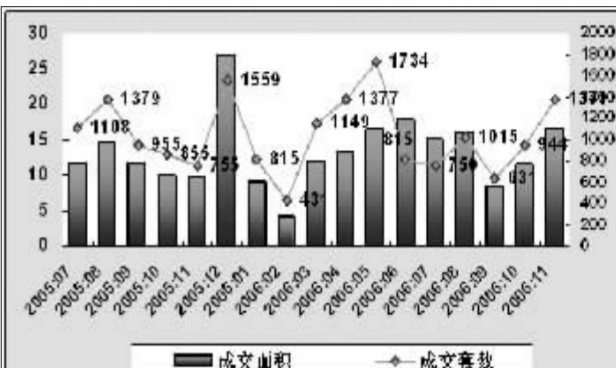
平方米以下,其中有两个区的成交均价仅6000多元/平方米。

11月份的上海商业亮点在五角场和奉贤。已经于近日被英国第一大零售商TESCO实现了大并购的乐购超市在奉贤金叶叶开设的乐购生活购物中心店对外试营业,这是乐购奉贤地区开设的第一个生活购物中心。此前,乐购已经在上海开出了七宝、卢湾、光新等15家购物广场。另外,台湾特力集团抢占五角场作为总部指挥中心后,以居家百货为首,投资成立和乐家居广场HOLA Living。

前10月卖铺额66亿

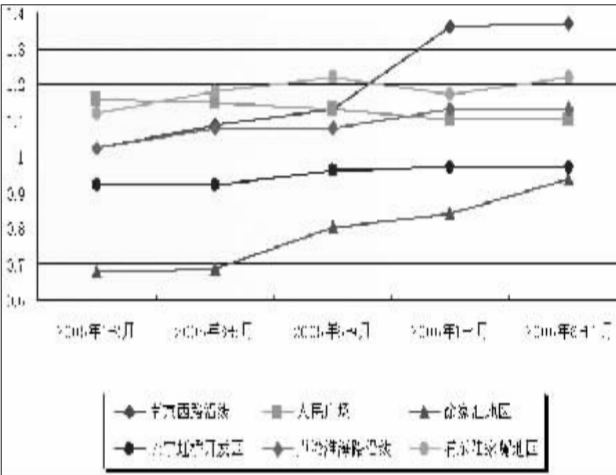
另据了解,今年前10个月,上海商铺累计新开工面积165.3万平方米,比去年同期减少16.72%;累计施工面积为964.4万平方米,比去年同期增长6.09%;累计竣工面积为148.2万平方米,比去年同期增长93.89%。共销售商铺130万平方米,同比增长2.87%,销售金额为66.34亿元,同比增长6.64%。

图5:2005年1月-2006年11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图(日租金(美元/平方米))



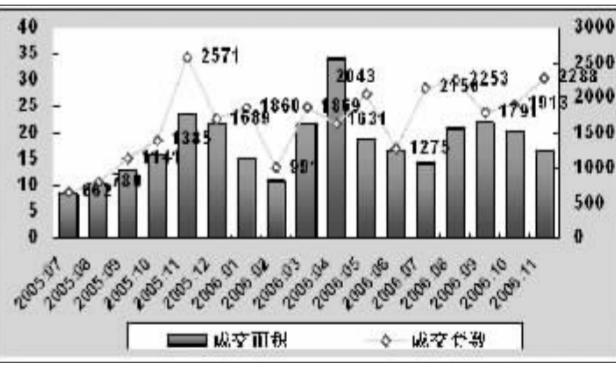
数据来源:上海中瑞市场研究有限公司

附表:重点区域写字楼租赁市场基本情况

Table with 4 columns: 区域, 项目, 租金 (美元/㎡(天)), 出租率. Lists various commercial areas and their rental market status.

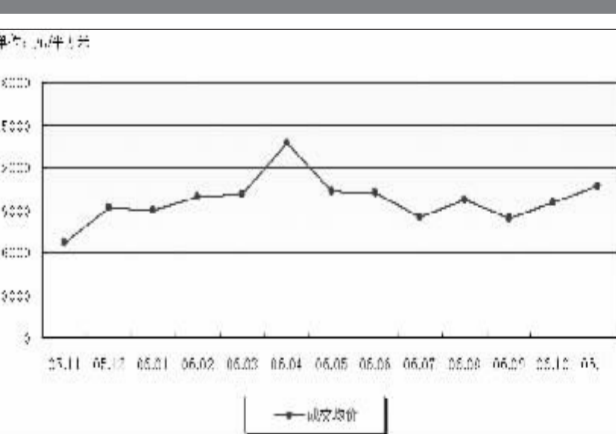
数据来源:上海中瑞市场研究有限公司

图6:2005年1月-2006年11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: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