

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(A) 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,2006年12月份,上证二手房指数再次向下调整,使得11月份的有所起色成为“昙花一现”。12月份,上证二手房指数为2206点,较11月下降10点,环比降幅0.45%。12月份,上海二手房挂牌均价12972元/平方米,比11月下降55元/平方米。指数与去年同期相比上升108点,同比涨幅为5.15%。

图1:上证二手房指数走势图

整体市场萎靡

12月的上证二手房指数未能延续11月的回调态势,转而呈现下降。相较于11月上海二手房市场的量价齐增,12月不管交易量还是成交均价都未能突破11月份表现。

我们认为,原因首先是由于临近年末,部分区域由于新房促销造成一、二手房价格倒挂现象,导致分流了部分买家;其次,部分投资者由于年底资金急需回笼,纷纷开始进行抛售,价格开始产生松动;此外,上海二手房实行网上备案以来,不少中介对此仍抱有观望心态,从而导致挂牌量相对减少,买家则希望中介会由于竞争而下调价格,因此同样选择看待后市。多重因素影响之下,12月的上海二手房市场较之上月,表现较为逊色。

以12月上海二手房价格指数作为参照,根据样本数据显示,黄浦区二手房指数仍保持最高,达2788点,超出全市指数26.38%,闵行区指数继续着低迷态势,1476点的指数水平成为垫底。与11月份相比较,12月有各个城区指数变化较大。黄浦区终于止跌回升,12月指数上涨95点,环比涨幅为3.53%;卢湾区、闸北区、徐汇区和静安区等4个城区的指数均有不同幅度上涨,分别上升77点、26点、6点和4点,环比涨幅分别为2.89%、1.21%、0.23%和0.15%;闵行区指数表现与11月持平,其余各区指数则皆有下跌现象,其中普陀区指数跌幅最大,下跌78点,环比跌幅为3.82%。

图2:上海各城区12月份指数环比变化图

中心城区受宠

12月份,上海内环以内区域二手房指数表现回暖,整体呈现上升态势。黄浦区、静安区和卢湾区等3个城区指数均有上涨,且涨幅相对较大。

从内环以内各个片区指数的变化情况来看,除静安区的曹家渡片区、南京西路片区,黄浦区的豫园片区有环比跌幅不超过2%的下降外,其他各个片区指数都有较大幅度上涨。其中,黄浦区的人民广场片区、卢湾的打浦桥片区涨幅相对较大,分别上涨了203点、160点,环比增幅分别为6.62%和7.10%。

内环以内区域终于打破了以往指数一贯走低的局面,领涨整个上海二手房市场。由于具备升值空间的中高档楼盘开始重受市场追捧,买卖双方对中心城区二手房市场信心增强,造成卖方“惜售”买家“追买”的局面,从而导致中心城区二手房价格顺势而上。

图3:内环各城区10、11、12月份指数对比图

动迁刚需减弱

12月份,中外环线区域各个城区二手房指数却整体呈现下跌。除了徐汇区、闸北区指数有小幅上升外,其它各个城区指数都有不同程度下跌。普陀区、长宁区等城区指数跌幅相对较大,分别下跌78点和38点,环比跌幅3.82%和1.53%;虹口区和浦东新区指数较11月有所下跌,分别下跌了17点和3点,环比跌幅为0.77%和0.14%;闵行区指数为1476点,与11月表现持平。

从各个片区指数来分析,中外环线区域有将近60%的片区指数下跌,其中虹口区的凉城片区、普陀区的曹杨长风片区指数跌幅较大,环比跌幅分别为5.75%和2.81%。其他大部分片区指数的跌幅在2%以内。

与11月相比,12月中外环二手房价整体呈现下滑势头。主要原因有其多方面因素构成,首先,以动迁需求为主要支撑的虹口区、闸北区等部分片区,因年末动迁工作的完成,产生供大于求的局势,导致市场陷入成交低迷状态,价格也随之下调;其次,许多短期投资者为了回笼资金而选择抛盘,长宁区的古北片区、虹桥开发区等区域的二手房价整体下调;而个别片区新房市场的冲击力度也不小,有业主开始转售为租或撤盘,以避免新老房源的价格战,从而最终导致整体中外环线区域二手房价的下滑。

图4:中外环各城区10、11、12月份指数对比图

独家合作:房地产专业门户网站搜房网上海二手房集团
http://secondhouse.sh.soufun.com

刚需锐减 上海二手楼市再度向下

租赁市场

租赁市场步入淡季盘整期

□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,2006年12月上海房屋租赁指数为998点,较11月下降1点,环比下降0.09%。上海房屋租赁市场经过几个月的调整之后,租金波动渐趋平稳。随着岁末租赁淡季的到来,总体租赁市场供给量明显增加,租金整体水平出现小幅下降。从不同租赁市场的租金变化趋势来看,高档商品房租金小幅上升;一般商品房和售后公房的租赁价格受租赁淡季影响出现小幅下降。

高档房租止跌回升

2006年12月份,上海高档商品房租赁价格止跌回升,平均租金较11月上涨0.1%。其中,2室、3室租金水平皆有小幅上调,涨幅均不超过0.1%。

随着市场各方对宏观调控的逐渐适应,高档商品房租赁价格在一度走低之后开始回升。不过,受到圣诞节这一西方盛大节日影响,很多外籍人士陆续回国休假,导致长宁区古北板块、卢湾区新天地板块和浦东新区陆家嘴板块等外籍人士聚居区域,高档房屋供给量迅速

增加,租赁价格则出现略微下降。这三个板块的降幅分别为0.1%、0.3%和0.8%。

据上海房屋租赁办公室最新统计,12月高档商品房整体租金水平出现小幅回升,主要是受到静安区南京西路板块、静安寺板块租金水平涨幅带动影响,拉动整体租金水平上浮。此外,黄浦区老西门板块、卢湾区打浦桥板块的高档社区居住氛围稍显逊色,租赁价格在12月份继续下降,下降幅度均为0.7%。而长宁区镇宁路板块、新华路板块的租金水平则出现略微回调,分别上涨0.7%和0.5%。

一般商品房租金下降

2006年12月份,上海一般商品房租赁市场租金环比下降0.2%,其中,2室租金与11月持平,3室租金小幅下降0.5%。

在短暂的回调之后,一般商品房租赁市场再次掉头向下,但从租金下降幅度来看,微调调整反映出市场已趋于平稳。从各个区域的租金走势来看,各区域在周围相关因素影响下,租金走势各有不同。据上海房屋租赁办公室最新统计,随着学生假期临近,大学生及留学生纷纷约满退租,长宁区、普陀区和杨浦区等3区的房屋供

给量在12月增加明显,租金较上月出现小幅下降。浦东新区受到传统租赁淡季影响,各板块租金出现全面下降,区域租金降幅达1.2%。

此外,静安区曹家渡板块随着区域商圈建设的不断推进,租金水平一路看涨,涨幅为0.4%;虹口区四平路板块由于瑞虹新城等优质楼盘的房源陆续进入市场,区域居住品质得到很好改善,区域整体租金水平也逐渐上涨,涨幅为1.3%;闸北区大宁板块的日趋成熟,使得租金连续数月保持不断上涨趋势,涨幅1.1%。

售后公租房租金盘整

2006年12月,上海售后公租房租金小幅下降,降幅为0.1%。其中,1室上涨0.2%,2室下降0.3%。售后公租房租赁市场由于租金水平较低,租金波动幅度不大,因此受宏观政策影响相对较小。12月,售后公租房1室户租金在11月小幅下降之后又开始回升,说明1室户供求状况在目前基本达到均衡状态。

从区域租金来看,受到岁末租赁淡季影响,售后公租房租赁价格也出现小幅下调。12月,黄浦区租金下降幅度最大,为2.2%;其次为浦东新区,租金整体水平下降1%。



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	5000	6100
	2田林康健	1400	1800	4400	5400
	3龙华	1350	1800	3900	4700
闵行	4龙柏航华	1400	1800		
	5梅陇	1300	1700	3500	4300
静安	6莘庄	1250	1550	2850	3450
	7曹家渡	1750	2100	4550	5600
虹口	8凉城	1100	1550		
	9曲阳	1200	1650		
	10四川北路	1350	1750	3800	4650
	11提篮桥	1250	1700	3750	4400
黄浦	12四平			3550	4250
	13蓬莱	1500	2050	3800	4500
闸北	14大宁	1250	1700	3200	3850
	15芷江	1200	1650		
	16天目	1550	1900	3600	4550
卢湾	17打浦桥	1600	2150	4450	5750
	18曹杨长风	1250	1750		
普陀	19石泉宜川	1150	1500		
	20中潭路			3450	4250
	21潭宁			3400	4200
	22长寿			3500	4300
长宁	23中山公园	1600	2100	4700	5900
	24天山仙霞	1350	1750	4900	5850
	25新华路	1500	2100		
	26北新泾	1400	1700		
浦东	27陆家嘴	1450	1950	4000	4750
	28花木	1250	1850		
	29塘桥	1350	1750	3400	4200
	30金桥	1050	1500	2850	3400
杨浦	31上南	1050	1400	2500	2750
	32三林	950	1210		
杨浦	33五角场	1150	1550	2600	3100
	34控江	1000	1400	2800	3450

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	4400
			二室二厅	8600
	老西门	太阳都市花园	三室二厅	10650
卢湾区	新天地	翠湖天地	二室二厅	9105
			二室二厅	6650
	打浦桥	思南新苑	三室二厅	8300
静安区	镇宁路	东方剑桥	二室二厅	8750
			二室二厅	11400
	南京西路	中凯城市之光	二室二厅	10400
徐汇区	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅	8100
			三室二厅	11300
	长宁区	古北	名都城	二室二厅
长宁区	新华路	鸿发苑	二室二厅	14200
			二室二厅	9800
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	9105
			三室二厅	13000

数据提供:上海房产之窗网

别墅市场

别墅市场年底难逃寒流

□本报记者 唐文祺

据上证房地产工作室得到的数据显示,2006年12月份,上海全市别墅成交套数549套,成交面积142253.12平方米,成交均价为10952.73元/平方米。临近年底楼市淡季,别墅市场的销售量明显放低,成交量较之11月份下降了40%;而成交价格较之11月份下降了4834.27元/平方米。

房产之窗楼市监测系统提供的数据显示,12月份别墅集中度较高的松江区成为上海全市各区别墅成交首位,全月成交量在138套,成交面积在38961.32平方米。由于松江区内经济型别墅近期成交活跃,因此虽然销售量居前,但成交均价只有10052.64元/平方米。位居第二位的闵行区,月成交量为115套,成交面积在26933.56元/平方米。但由于该区域中的经济型别墅较多,因此成交

单价也只是在10988.82元/平方米。青浦区12月份以69套的成交量排名第三,虽然与前两个区域成交量相差较大,但区域内独栋别墅销售的有所松动,使得该区域的成交均价达到12628.42元/平方米,仅次于浦东新区。

从成交单价来看,相比之下,浦东新区虽然12月的成交套数不多,仅为15套,却因中邦晶座·城市别墅、汤臣高尔夫等独栋别墅老盘的启动,带动整体区域成交单

价在各区中拔得头筹。月成交均价在23233.09元/平方米;排列之后的青浦区同样由于独栋别墅与经济型别墅的“比翼双飞”,导致月成交均价位列第二;宝山区位列第三,月成交均价在12291.21元/平方米。

从各个环线区域来看,内环以内的别墅项目明显价格居高,虽然12月的成交套数仅为4套,但成交均价却

高达36811.31元/平方米。由于别墅用地限制的再次明确,独栋别墅尤其是内环以内区域的项目,受到稀缺性观点影响,身价明显升温。而内外环线区域的月成交量在35套,成交均价为13765.8元/平方米;外环以外区域虽然独栋别墅也有成交,但大部分仍然属于经济型别墅范畴,因此虽然当月成交量高达510套,但成交均价只有10949元/平方米。

上证地产工作室认为,2006年最后一个月的上海别墅市场总体表现趋冷,主要是由于11月份表现较好的独栋别墅成交量开始出现下降,而经济型别墅仍然表现平稳,因此导致整体市场量价齐降。临近年底,市场最为关注的是新一年政策的走向,虽然去年政策效应已趋明朗,但购房者对于2007年的市场反应仍有期待,因此开始持有观望情绪,愿意等待后市。

指数看市场

刚性需求锐减,楼市不完美收官

□地产主笔 唐文祺

2006年12月,楼市的收官表现并不完美。

总体而言,上海各个细分市场并没有太大波动。从大环境来看,上海全市房地产开发投资增幅虽然同比仍有增长但增幅回落这一现象,体现出目前上海经济的平稳态势。从微观市场来看,相继出台的房地产调控政策效应已趋稳定,因此,上海的新房、二手房、写字楼、商铺等市场虽然皆有调整,但仍然属于平稳幅度。

12月份,上海新房市场出现了自7月份以来的首次回调,应该说作为调控政策的主要实施对象,上海的新房市

场在提高基准贷款利率、限制外资进入房地产市场、各种税收政策的出台之后,无论是下降还是增长,皆在小幅度范围内进行着调整,发展趋势一直保持着较为平稳的运行情况。

从市场的细分产品来看,上海豪宅市场表现低迷。由于“限外”阻碍了豪宅主要客源,即外籍人士的入市,因此导致销售市场波动明显,直至年底才开始出现松动现象。另一方面,年底传统淡季里的普通住宅市场,随着需求量的减少,呈现出供大于求的形势,但总体表现较为平衡。

12月份,上海二手房市场在年底传统淡季来临时,向下调整。一方面,临近年底时

节,有意购房者寄希望于明年的市场调整,因此仍然谨慎看待后市;另一方面,随着部分区域动迁工作的结束,动拆迁的刚性需求已基本释放出来,市场需求量有所减少;此外,年底新房市场的优惠活动,也造成了部分二手房客源的分流。

从租赁市场来看,据高力国际的报告,2006年第四季度的上海豪宅市场空置率甚至增加到了19.1%,而空置率的显著增加也导致租金比去年同期下降了12.1%。同时,销售市场在政策影响下一年波动明显,直至年底才开始出现松动迹象。

12月份,上海写字楼市

场仍然一如既往的活跃,受到租金持续上涨的市场利好影响,上海写字楼市场得到了各路资本的青睐。除了实力雄厚的开发商持有长线投资策略之外,海外资本也愿意分一杯羹,积极酝酿着投资计划。部分写字楼租户组合优质的项目,更是成为争抢的蛋糕。

高力国际分析师认为,由于跨国企业,尤其是跨国金融机构对于甲级写字楼的需求十分强劲,但市场供给量的严重缺乏,使得空置率在第四季度降到很低的3%至4%左右的水准。同时,这种需求和供给的不平衡也导致了租金和售价不断上升,甲级写字楼的全年售价增速在10%以上,平均售价已

达到每平方米4695美元。

12月份,上海商铺市场终于自去年5月份之后开始出现回调,其指数水平与去年同期持平。伴随着上海零售业的飞速发展,加上年底节假日旅游热潮的出现,上海商铺市场止跌回升。上海市中心商场的租金有大幅上涨,而据高力国际分析师透露,预计未来处于新兴商业区约41.6万平方米的购物中心又要投入市场,上海各个购物商圈的扩容已成为现实。但问题是,这些新兴商业区的项目仍然需要较长时间的培育发展,而随着城市规模和人口的发展,市场将进一步细分以满足不同区域市场的需求。