

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,2006年12月份,上证新房指数为1750点,较11月下跌了8点,环比跌幅为0.46%,同比上涨10.76%。

2006年12月,上海商品房交易量连续第三个月小幅增长,全月共成交商品房234.35万平方米,较上月增加5.26%,但同比下跌14.99%。商品房成交量增加主要是因为办公楼和商业用房成交量的增加,住宅成交量则基本与上月持平。

图1:上证新房指数走势图

数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

普通商品住宅新增供应略减

12月是2006年最后一个月,是房地产市场传统的淡季,开发企业推盘上市热情不高,商品房的上市量相比11月略减。但是年底一般是配套商品房推出的时机。这个月,配套住宅再次大幅度增加,导致上海住宅新增供应量大幅度增加。

12月份,全市新增住宅供应量为216.41万平方米,继续较11月大幅增加24.40%。其中普通商品住宅的新增供应量为116.92万平方米,比11月减少1.65%;配套商品住宅新增供应量较11月大幅增长,达到101.43万平方米,较11月大幅度增加77.82%,占住宅总供应量的23.84%,较上月多出23.03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继续回落,外环以外所占比例继续增加。12月份,上海外环以外住宅新增供应量达到146.35万平方米,占总供应量的67.63%,比11月增加了2.34个百分点;内环以内住宅新增供应量为14.31万平方米,占总供应面积的6.61%,比11月减少了1.41%;内外环间12月住宅新增供应量为55.75万平方米,占总供应量的25.76%,比11月减少了0.94个百分点。

图2:12月上海各区新增住宅供应量(包括配套)

成交量减,成交价重心上升

12月份,传统淡季中的上海住宅市场交易平淡,成交量与上月基本持平。12月上海全市共成交住宅15377套、180.49万平方米,环比分别比11月份减少了0.06%和0.05%;但是较去年同期分别减少了24.45%和17.80%。

图3:2005年7月-2006年12月上海住宅成交走势
(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)

从成交区域结构看,12月上海住宅成交区域结构呈现两头(内环以内和外环以外)减少,中间(内外环间)增加的特点。12月,上海内环以内住宅成交量为17.31万平方米,环比减少13.35%,所占比例由11月份的11.07%减少到12月份的9.59%。内外环间住宅共成交61.64万平方米,环比减少16.05%,所占比例由11月份的29.42%增加到12月份的34.16%。外环以外商品住宅成交量为101.50万平方米,环比减少5.53%,所占比例由11月的59.51%减少到12月的56.25%,减少了3.26个百分点。

12月份,整个成交量最大的是浦东新区,共成交29.26万平方米,环比增加4.54%。而成交量增长率最快的是金山区,环比增长率高达116.36%。

住宅成交均价重心上升

12月份,住宅成交价格重心较上月继续上移。12月,10000元/平方米以下的住宅成交比例占72.50%,较11月减少3.30%。10000元/平方米以上的住宅12月成交比例为27.50%,比11月增加了3.30个百分点。其中,10000-13000元/平方米以上住宅成交所占比例增加最多,共增加2.20%。

12月,上海住宅成交户型结构与11月相比,变化不大,120-140平方米的户型所占比例有所增加。70-100平方米的户型成交量减少了1.10%,但120-140平方米的户型所占比例有所增加,增加幅度为1.70%。其他户型成交结构基本不变。

图4:2006年12月上海住宅成交单价结构

供求双跌 上海新房市场平淡度过2006

》上证写字楼指数

写字楼市场逆市上演“供需两旺”

□本报记者 柯鹏

2006年12月份,上海写字楼市场新增供应量有较大增幅,新增供应量为30.16万平方米,较11月份增加了48.86%,新增供应主要来自浦东新区、黄浦区、嘉定区和长宁区。12月份,上海写字楼市场继续活跃的交易势头,成交量连续第三个月增加,成交量较11月有较大幅度增加。12月份,上海共成交写字楼面积20.79万平方米,环比增加了25.43%,比上年同期减少了22.54%。(见右图5)

2006年虽然经历了“限外令”的出台,但据高力国际提供的最新数据显示,去年上海房地产投资市场的外资交易额仍然达到了近20亿美元。由于上海甲级写字楼的持续发展,去年沪甲级写字楼的平均租金更是创下7年新高,达到1.02美元/平方米/天水准,而空置率则盘旋于3.8%的极低水平。值得一提的是,海外核心基金在去年首度进入上海房地产市场,成为上海房地产投资市场的成熟标志。

2006年以来,上海甲级写字楼市场持续活跃,呈现全年空置率持续走低而租金水平则大幅上涨的景气局面。专

业服务型公司仍然势头不减地大量吸纳新建成的甲级写字楼物业,造成市场延续紧张的供应局面,在上海的某些中心区域甲级写字楼平均空置率更是一度达到了10年以来的最低水平,达到3%,进而助推了租金继续上涨的趋势,一些熟知行情的写字楼业主也纷纷借势调高出租物业的租金报价。

受益于跨国公司尤其是服务型企业的不断扩张,2006年度上海甲级写字楼市场出租率大幅上升。比如处于预售之中的恒隆广场二期,已经达到了约70%的签约率,而且多数签约客户都倾向于选择大面积进行租赁。随着即将完工写字楼中的可租面积不断减少,市场主力需求客户已将注意力转向竣工日期稍晚的写字楼项目上,例如廖创兴大厦及越洋广场。

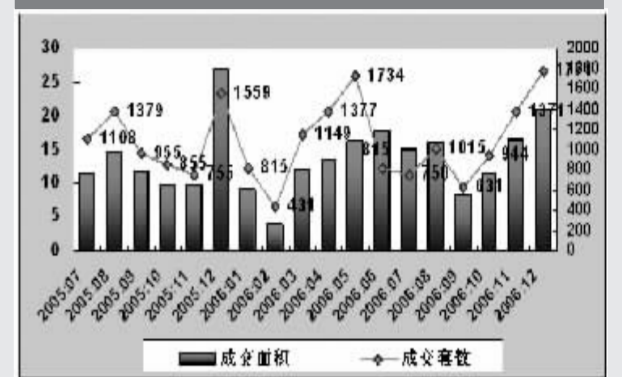
从租金情况看,2006年上海甲级写字楼整体租金上升幅度较大,主要由于2006年市场供应量有限,同时现有供应的高品质项目较多,如淮海国际广场、港汇中心二期等。而从写字楼销售市场看,由于目前市场新增的销售项目不多,加上新一轮宏观调控的影响,导致近期销售市场并不活跃。

虽然上海甲级写字楼市场需求持续紧张,然而实际吸纳量较之去年同期已有明显下降。这主要是由于缺乏市场供应新增物业所致,随着浦西市中心供应量的稀缺,大部分吸纳量都转移至浦东陆家嘴以及浦西CBD周边办公区域,整体空置率则持续走低。

2006年,诸如保险业、银行业等领域的专业服务型公司,对甲级写字楼项目的强劲需求依旧不减。一些外资商业银行,国内的一些保险公司、银行,以及一些前两年还在犹豫之中,但最近下定决心在中国开设分支机构的外资企业,都表现出对甲级写字楼物业的大量需求。目前上海甲级写字楼市场的整体平均租金报价为240.3元人民币/平方米/月。2006年较2005年的租金涨幅达到15%。

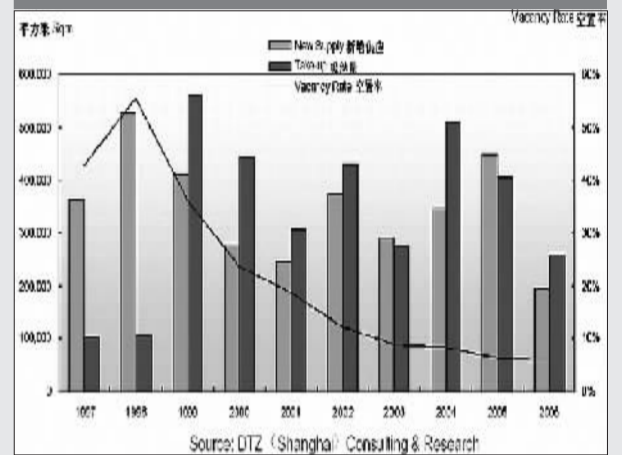
我们认为,上海甲级写字楼新增供应可能将从2007年上半年起开始上扬,而随着2007年上海银行大厦、印尼黄金置地大厦、廖创兴大厦、越洋广场等甲级写字楼的竣工交付,预计2007年的新增供应将达到约34.7万平方米。2007年上海甲级租金仍将会稳步上涨,预计在未来一年上海全市范围内甲级写字楼平均租金将会上涨10-15%。

图5:2005年7月-2006年12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1:上海写字楼市场情况



数据来源:戴德梁行(上海)咨询研究部

附表:2006年写字楼市场需求
市场吸纳分布(平方米)

区域	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
长宁区	5,806	-11,822	27,914	5,007
虹口区	860	1,290	0	2,150
黄浦区	16,880	-14,424	-4,263	6,219
静安区	496	-2,444	-4,321	68,118
浦东新区	16,521	2,312	43,369	15,664
卢湾区	17,746	-5,450	5,628	3,974
徐汇区	11,759	61,178	2,323	13,296
闸北区	-400	-3,250	0	0
总计	69,668	27,390	70,648	110,128

数据来源:戴德梁行(上海)咨询研究部

》上证商铺指数

商铺“一旺到底” 成交量激增44%

□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,2006年12月,上证商铺指数为2406点,较11月上涨了16点,环比涨幅为0.67%,同比上涨0.03%。上海商铺供应量减少,但成交量大增,环比增幅达44.43%,创8个月以来新高。(见右图6)

另外,根据上海中瑞市场研究有限公司研究报告,已经过去的2006年上海商铺整体供需比1:1.35,基本实现供需平衡,供给量与成交量双双增长20%左右。但价格上涨幅度有限,全年成交均价为10252元/平方米,较2005年小幅上升2.1%。

成交量激增

数据显示,2006年12月上海新增商铺供应量为23.80万平方米,比11月减少了10.59%。其中外环以外的新增供应量所占比例大幅增加,达到15.79万平方米,占总供应量的66.36%,这一比例比11月多了14.01个百分点。供应外环化倾向明显。其次是内外环间,为5.91万平方米,占总供应量24.82%,比11月份减少了12.44个百分点。内环以内为2.10万平方米,占总供应量的8.82%,比11月减少了1.58个百分点。

与供应减少相比,上海商铺12月的交易量一改连续两个月的减少势头,成交量上升,并达到近8个月来的最高点。本月上海商铺共成交24.29万平方米,环比增加44.43%,同比增加11.98%。而成交量的增长主要来自于郊区商铺成交的大量增加。

供需双增长

根据上海中瑞市场研究有限公司研究报告,2006年上海全市商业物业的供求比为1:1.35,与2005年相近,商业

地产市场的新增供应量仍不及市场成交量。主城区的供求比为1:1.89,明显呈现出供不应求的状态,但与2005年相比,新增供应量与市场成交量之间的差距已有所缩小;郊区供求比为1:1.08,与2005年基本持平,供求基本达到平衡。

初步统计,2006年上海市共发放商业物业预售许可证158次,与2005年相比,增加60%以上;批准预售的商业物业总面积达1460561平方米,较2005年增加22.2%。成交商业物业197万平方米,增幅19.7%。

一个新的趋势是新增供应外环延伸趋向,带动成交重心向市郊转移,市中心商业物业则供不应求。而商业物业均价上扬,租金继续攀升,涨幅开始趋缓。

中瑞市场研究部分分析师介绍,随着上海城市建设的逐步推进,主城区尤其是中心城区已拥有较多的商用物业,可供开发的土地相对较少,市中心商业物业的供应量日渐紧张;郊区虽然地域广阔,但商业地产市场的发展起步较晚,不过随着郊区商品住宅区的逐步兴建,配套商业设施也开始增多。因此,近年来上海商用物业的新增供应开始由市中心逐渐向外围延伸,而供应的外移与郊区商业物业相对低廉的价格也带动上海商业物业的成交重心向市郊地区转移。

每月供5万平方米

具体来说,供应方面,2006年上海商业地产市场每月新增供应量均在5万平方米以上,且月度新增供应量多位于6-13万平方米之间。其中,4月的新增供应量最为突出,由于普陀区上海兴力达国际广场的集中供应,当月全市新增商铺面积高达23万多平方米。而2005年除1月、12月供应量相对较大外,其余各月供应量多在5万平方米以下。整体

来看,2006年上海商业物业新增供应量与2005年相比,呈上扬之势。

上海商业物业新增供应量的增加,一方面是由于上海消费品市场的快速增长。2006年上海市社会消费品零售总额继续保持较快增长,根据上海市统计局的统计,2006年1-11月上海市共实现社会消费品零售总额3067.36亿元,较上年同期增长13%。近年来上海消费品市场的快速增长以及零售行业对外开放程度的逐渐加深,给国内外零售企业带来更多利好因素,激起不少大型零售商在沪拓展的强烈意愿,进而促使商业地产投资升温。

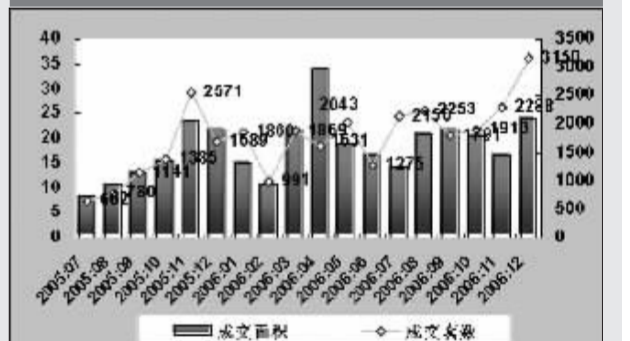
另一方面,2005年以来政府出台的一系列宏观调控措施主要针对的是住宅市场,住宅投资风险加大,使众多投资者逐渐淡出住宅市场;而宏观调控对商办类物业产生的影响则相对较小,加之商业物业的投资回报率较高,因此一部分从住宅市场撤离出来的资金转而投向商业地产市场。商业物业投资开发力度的加大,推动了商业地产市场新增供应量的上升。

全年商铺成交增长20%

2006年上海全市19个区县共成交商业物业17862套,较2005年增加27.7%;成交商业面积1976706平方米,较2005年增长19.7%;商业物业的成交总金额达2026475万元,较2005年上升22.2%。

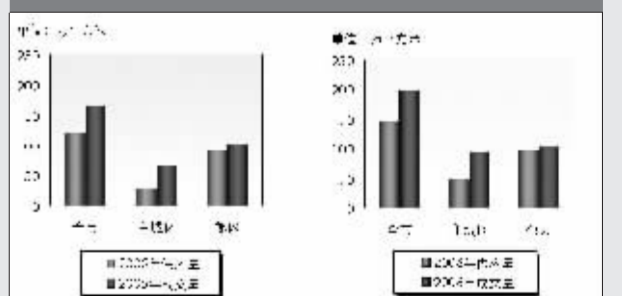
从月度成交量的走势来看,2005年上海商业地产成交量的起伏较小,5-7月的月供应量在8万平方米左右;而2006年各月成交量均超过11万平方米,且4月由于普陀、金山等区成交量较大,全市商业物业的成交量激增至31万平方米以上,从而也加大了上半年成交量的波动幅度。

图6:2005年7月-2006年12月商铺成交情况
(左轴单位:万平方米;右轴单位:套)



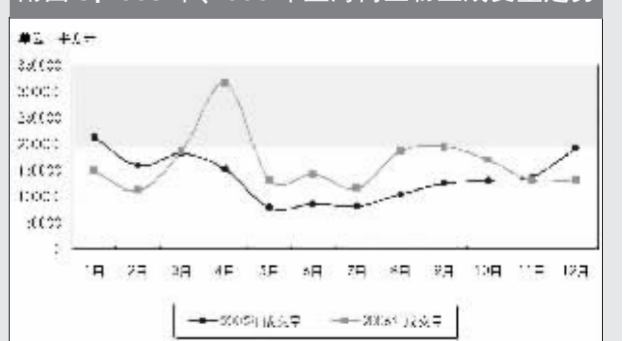
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图2:2005年、2006年上海商业市场供求对比



数据来源:上海中瑞市场研究有限公司

附图3:2005年、2006年上海商业物业成交量走势



数据来源:上海中瑞市场研究有限公司