

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,2007年1月,上证二手房指数仍然延续了上个月的下滑态势。1月份,上证二手房指数为2173点,较上月下降33点,环比降幅1.50%;与去年同期相比上升83点,同比涨幅为3.97%。1月份,上海二手房挂牌均价12774元/平方米,比上月下降198元/平方米。

图1:1月份上证二手房指数走势图

## 新年楼市未见“开门红”

今年1月份的上证二手房指数延续了去年12月的下降趋势,且跌幅较去年12月份略增。与去年年底的上海二手房市场相比,今年伊始的二手房市场表现得较为平淡,指数也随之整体向下调整。

我们认为主要原因在于,一方面,受春节前后传统置业淡季影响,有意购房者希冀于后市的价格调整,因此仍然持有谨慎观望心态。另一方面,随着部分动拆迁刚性需求的释放完毕,置换性需求客户开始占据市场主导地位,交易迫切性明显降低。此外,由于受到近期股市火热影响,部分投资者由于急着将资金转向股市,因此导致低价抛盘形成交易小高潮,同时带动楼市整体价格略有向下调整态势。

以1月份的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保持最高,达2853点,超出全市指数31.29%,闵行区指数仍为最低,为1513点。与去年12月份相比,今年1月份上海各个城区指数依然涨跌互现,变化较大。黄浦区、卢湾区、虹口区、长宁区和闵行区等5个城区指数均有小幅上升,环比涨幅分别为2.33%、0.44%、2.32%、0.04%和2.51%。其他城区指数均有不同程度下跌,其中以闸北区、徐汇区指数下跌相对较大,分别下跌92点和76点,环比跌幅分别为4.24%和2.90%。

图2:上海各城区1月份二手房指数环比变化图

## 市中心供应持续短缺

1月份,上海内环以内区域二手房指数整体呈上升趋势,除静安区指数有小幅下跌之外,黄浦区和卢湾区等区域二手房指数均有上涨。其中,黄浦区指数涨幅相对较大,为2853点,较上月上涨65点,环比涨幅为2.33%;卢湾区指数为2749点,较上月上涨12点,环比涨幅为0.44%。

从内环以内区域各个片区指数的变化情况来看,1月份除了静安区静安寺片区、卢湾区中山南路片区出现环比跌幅不超过2%外,其他各个片区指数都有不同幅度上涨。其中,黄浦区人民广场片区、外滩片区指数涨幅相对较大,分别上涨了120点和101点,环比增幅分别为3.67%和3.94%。

可以说,1月份的内环以内区域延续了去年12月份的市场局面,保持了较为稳定的上升趋势,继续领涨整个上海二手房市场。由于前期积压过重的“降价预期”心理在开始逐渐冲淡,众多自住客追求市中心区域老公房的现象屡有发生。再者,受市中心新开楼盘有限影响,二手房源不断被消化。且业主惜售心态开始明显,造成买家追买局面,二手房价格随之上升。

图3:内环以内区域各城区11、12、1月份指数对比图

## 投资客集中区域抛售多

1月份,中外环线区域各个城区的二手房指数继续呈现下跌。除闵行区、虹口区和长宁区的区域指数略有上升之外,其他各个城区指数都有不同程度下跌。闸北区、徐汇区两个城区指数跌幅相对较大,分别下跌92点和76点,环比跌幅4.24%和2.90%;普陀区和浦东新区指数分别下跌48点和24点,环比跌幅为2.45%和1.13%。

1月份,中外环线区域各个片区大部分有较大程度下跌。其中,长宁区中山公园片区、闸北区大宁片区指数下跌相对较大,分别下跌140点和98点,环比跌幅分别为5.65%和4.76%。与上月相比,1月份中外环二手房价依然保持了上个月的下滑局面。

我们认为,中外环线区域疲软的原因有多方面。首先,时值年末,原本以婚房、动迁需求占主导地位的客户渐渐被置换需求客户所替代,这类型的客户对房源要求很高,本身并不急于购房;而房东则为了筹集资金,急于抛房,导致近期二手房价有所下调。其次,部分片区属于投资客较为集中区域,受到政策影响力度较大,因此急于套现的投资客开始低价抛盘,从而导致整个区域内二手房价都受影响。此外,闵行区、长宁区等城区新盘推出量较大,受到新房促销影响,部分业主只能通过调整价格来争取客源。而前期过分透支的中高档楼盘,未能继续受到市场青睐,这种情势在古北、虹桥等中高档楼盘集中的片区尤为明显。

图4:中外环线区域各城区11、12、1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



## 投资客抛房炒股 上海二手楼市均价下跌

## 租赁市场

## “节日效应”压低房屋租金水平

□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,2007年1月,上海房屋租赁指数为997点,较去年12月下降1点,环比下降0.12%。

我们调查发现,上海房屋租赁市场在经历了圣诞节、元旦等连续休假之后,如今又临近传统春节长假。大多数在上海工作、学习的外地人员以及大学生,纷纷陆续退租回家,导致上海房屋租赁市场的房源骤然增多。在市场需求减少、供给增多的情况下,各种类型房屋的租金水平均出现不同程度下降。从不同租赁市场的租金变化趋势来看,高档商品房租金局部反弹,一般商品房租金普遍下降,售后公房则出现涨跌不一的情况。

从不同产品的市场反应来看,由于小户型房屋出租率较高,在节假日前夕,小户型房屋的退租量相应出现小高潮,导致小户型房屋租金水平下降幅度较大。高档商品房、一般商品房的2室房屋租金下降幅度明显大于3室房屋;售后公房1室户租金降幅同样高于2室户租金水平。

## 高档房难挡退租潮

2007年1月份,上海高档商品房平均租金较上月下降0.3%。其中,2室租金下降

0.5%,3室租金下降0.1%。

圣诞节、元旦、春节等连续性节日影响,高端租客退租量增加,租赁市场上房源明显增多,多数高档房聚居区域的租赁价格出现下滑。但是,据上海房屋租赁办公室最新统计显示,卢湾区新天地板块的租金在去年年底小幅下降之后,今年伊始却以更大幅度出现反弹,涨幅为1.2%;徐汇区徐家汇板块、静安区静安寺板块的租金水平继续保持上涨局面,两大板块涨幅分别为0.8%和0.5%。

上海其他各个板块租金水平均呈下降趋势,其中,黄浦区老西门板块、南京东路板块降幅较大,均超过1%;长宁区镇宁路板块、新华路板块以及黄浦区南京西路板块的租赁价格则止升回跌,1月份租金开始出现小幅下降;而长宁区古北板块的租金水平下降幅度继续扩大。

## 一般商品房窄幅波动

2007年1月份,上海一般商品房租赁价格环比下降0.1%,其中,2室租金较上月下降0.2%,3室租金下降0.1%。

据上海房屋租赁办公室最新统计表明,上海一般商品房租赁市场中,除杨浦区呈现小幅上扬态势之外,黄浦区、普陀区的表现与去年12月相差无几,其他各区的租金水平则有不同幅

度下降趋势。一般商品房市场经过宏观调控的洗礼后,租金基本处于较为平稳状态,即使在节假日连续到来的情况下,租金水平也一改数月前的大幅下挫,基本保持在一个较小的波动范围内。

杨浦区作为上海市的传统居住区域,住宅多以自住为主,可供租赁房屋较少,且该区与各大市中心办公区域相距较远,交通并不十分便利,因此,外来工作人员较少选择在该区租住。正因为此,区域内一般商品房的租金反而受到节假日假期影响相对较小,1月份租金略微上涨0.4%。

## 公房1室户可逢低抢租

2007年1月份,上海全市售后公房租金下降0.1%。其中,1室户下降0.2%,2室户下降0.1%。从区域租金来看,黄浦区继去年12月出现较大降幅之后,1月份仍然呈现下降趋势,降幅为0.8%。卢湾区、浦东新区继续保持小幅下降趋势,降幅分别为0.9%和0.4%。而闸北区、虹口区两个城区则依然保持平稳上升,1月份涨幅均为0.5%。

鉴于上海市售后公房的1室户租金连续数月来保持上涨态势,租房房源供不应求局势明显。我们建议,租客可考虑借此淡季时分,在节前为自己“预订”好满意的房源。

## 别墅市场

## 个别高价房带动别墅均价微涨

□本报记者 唐文祺

据上证房产指数办公室得到的数据显示,2007年1月份,上海全市别墅成交套数为424套,成交面积111943.2平方米,成交均价达到了11364.02元/平方米。今年开年之初,上海别墅市场的销售量虽然较去年12月份有所下降,但受到个别楼盘销售价高带动影响,整体成交均价反而有所上扬,较去年12月份上升了411.29元/平方米。

房产之窗楼市监测系统提供的数据表明,去年年底的成交冠军松江江湾,在今年1月份的成交量仍然位列上海各个城区之首,全月成交量在141套,较之上月有3套的微幅上升,成交面积为38688.95平方米。作为经济型别墅的聚集之地,松

江区的成交均价仍然排列在前三甲以外,为11724.04元/平方米,屈居于浦东新区、青浦区和闵行区之后。1月份闵行区仍然占据第二位置,但成交套数较之上月减少了21套,达到94套的月成交量;成交均价环比上升了1369.60元/平方米,为12358.42元/平方米;成交排行第三的为嘉定区,受到区域内个别经济型别墅销售乐观形势影响,整体区域成交套数为43套,将上季季军青浦区排挤出列,月成交均价为9018.9元/平方米。

从成交单价来看,相比之下,独栋别墅、经济型别墅皆有成交的浦东新区仍然占据头把交椅,但与上月以独栋型别墅成交为主的情况不同,1月份的成交均价有大幅下跌,月成交均价为17323.21元/平方米。青

浦区的成交量虽然排在了嘉定区之后,但由于区域内绿地国际山庄、圣地亚哥等经济型别墅成交带动,导致区域成交均价仍然保持第二名,为14445.63元/平方米。闵行区的成交均价如上所述为12358.42元/平方米,位居第三。

上证房产指数办公室发布了《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》,未来市场上的别墅供给量将继续减少,这将大大促进别墅存量市场的成交量和成交价的提升。由于临近春节,传统楼市淡季对于别墅影响较为明显,但本身投资性不强的别墅产品具备了满足梯级置换需求的“软性”条件,并不会受到太大的打击。随着宏观调控政策的明朗化,别墅市场价格将更趋于稳定。

## 指数看市场

## 股市和楼市:一半火焰、一半海水

□地产主笔 唐文祺

在房地产市场的微妙时分,股市表现出了牛气冲天。在缺乏投资渠道的情况下,原先意图在楼市中赚个钵满盆满却不遂的投资者们,开始将目光转向了股票市场。对于买家来说,原本的市场观望情绪更为浓郁,热衷于进入股市的念头更是导致投资资金产生分流;对于卖家来说,无论是新房市场还是二手房市场,都产生了去化速度趋慢的态势,小幅降价的情况开始出现。

1月份的上海新房市场,

原先便是房地产市场传统淡季的市场形势并不乐观。开发商对于推盘上市的促销计划显得热情不高,此外,受到2月份土地增值税清算政策的影响,开发商大多延缓了推盘速度,这使得新盘的供应量较之去年年底减少许多。从成交情况来看,虽然商品房成交量略有增加,但接连传出的土地增值税清算政策、大户型保有税可能开征等消息,都对市场信心造成影响。预计上海的商品房交易量将会在连续两个月的增长之后,表现小幅下滑。从全市各区的成交现状来看,

受到系列外资产收购的消息影响,高档楼盘,尤其是内环以内区域的高档楼盘成交量开始恢复元气。而那些自住需求较基的区域,却随着去年年底拆迁工作的结束,或者结婚大潮的减退,成交量表现出明显降幅。

1月份的上海二手房市场整体仍然呈现稳定,但部分板块却起伏较大。在局部交投活跃的板块中,房源挂牌量激增明显。由于受到股市热烈气氛影响,投资者开始按捺不住,决定转战股票市场。由于成交欲望迫切,卖家一改之前不肯降价仍然的态度,许多房源有较



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		普通商品房	
		一室	二室	二室	三室
徐汇	1徐家汇	1450	1950	4950	6000
	2田林康健	1400	1800	4400	5350
	3龙华	1350	1850	3900	4700
闵行	4龙柏航华	1400	1800		
	5梅陇	1300	1700	3550	4300
	6莘庄	1200	1500	2850	3450
静安	7曹家渡	1800	2150	4550	5600
	8凉城	1150	1550		
虹口	9曲阳	1200	1650		
	10四川北路	1350	1750	3800	4600
	11提篮桥	1250	1800	3750	4450
黄浦	12四平			3600	4250
	13蓬莱	1500	2000	3800	4500
闸北	14大宁	1300	1700	3250	3900
	15芷江	1200	1600		
卢湾	16天目	1500	1900	3600	4500
	17打浦桥	1500	2100	4450	5700
普陀	18曹杨长风	1250	1750		
	19石泉宜川	1100	1500		
	20中潭路			3450	4300
长宁	21武宁			3400	4200
	22长寿			3450	4300
	23中山公园	1550	2100	4650	5900
浦东	24天山仙霞	1400	1750	4850	5850
	25新华路	1550	2100		
	26虹桥	1600	1900		
杨浦	27陆家嘴	1400	1900	4000	4700
	28花木	1200	1850		
	29塘桥	1300	1800	3400	4200
杨浦	30金桥	1050	1500	2550	2750
	31南汇	1050	1400	2350	3300
杨浦	32金杨	1200	1650		
	33五角场	1100	1550	2650	3100
杨浦	34控江	1000	1400	2800	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	4350
			二室二厅	8500
卢湾区	新天地	翠湖天地	二室二厅	17100
			三室二厅	24200
			二室二厅	6600
静安区	镇宁路	东方剑桥	二室二厅	11500
			二室二厅	10300
徐汇区	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅	7950
			三室二厅	11200
长宁区	古北	名都城	二室二厅	10000
			三室二厅	14100
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	11750
			三室二厅	9100
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	9100
			三室二厅	12800

数据提供:上海房产之窗网