

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,2007年1月份,上证新房指数为1745点,较2006年12月下跌了5点,环比跌幅为0.30%,同比上涨9.66%。我们认为,指数环比下跌主要是,自今年2月1日起开发商土地增值税的清算政策,以及今年可能征收大户型保有税等政策的预期使得购房者处于观望状态,加上最近火爆的股市对房地产投资资金有较大的分流作用,有的开发商在购房者观望的状态下,为了加快资金回笼,部分区域、楼盘出现小幅降价。

图1:1月份上证新房指数

数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

商品住宅供应锐减三成

1月,全市新增住宅供应量为200.04万平方米,较2006年12月减少7.57%。其中,普通商品住宅的新增供应量为80.79万平方米,比2006年12月大幅减少29.74%;配套商品住宅新增供应量继续大幅增长,达到119.24万平方米,较2006年12月大幅度增加17.57%,占住宅总供应量的59.61%,较上月多出近13个百分点。

从住宅新增供应量的环状分布来看,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。2007年1月,外环以外住宅新增供应量达到136.69万平方米,占总供应量的68.33%,比2007年12月微增了0.71个百分点;内环以内住宅新增供应量为13.31万平方米,占总供应面积的6.65%,与2006年1月基本持平;内外环间2007年1月住宅新增供应量为50.04万平方米,占总供应量的25.01%,比2006年12月微减0.75个百分点。

图2:2006年1月-2007年1月上海住宅供应

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

政策利空下成交疲软

1月份上海全市共成交商品房228.27万平方米,较2006年12月减少2.55%,但同比增加24.39%。1月,上海全市共成交住宅15361套,174.80万平方米,环比分别比12月份减少了0.10%和3.13%;但是较去年同期分别增加了3.49%和13.29%。

从住宅成交环状结构看,2007年1月上海住宅成交环状结构基本保持稳定,各环间比例结构与2006年12月基本相似。2007年1月,受徐汇区和浦东新区内环以内个案楼盘大规模成交影响,上海内环以内住宅成交量环比有较大增幅增加,内环以内成交18.87万平方米,环比增加9.01%;内外环间住宅共成交59.27万平方米,环比减少3.84%;外环以外商品住宅成交量为96.66万平方米,环比减少4.77%。

从住宅成交区域结构看,浦东新区、松江区和闵行区一直是成交的主体区域,几个成交主体区域表现相当稳定。2007年1月,住宅成交量最大的依然是浦东新区,共成交31.17万平方米,环比增加6.51%;松江区成交24.92万平方米,环比微增0.01%,成交量位居全市各区第二位;闵行区以18.26万平方米的成交量位居全市各区成交量第三。从环比增速来看,2007年1月,徐汇区表现优异,1月成交达到8.56万平方米,环比增幅达到46.00%,成为全市增幅最大的区域,主要原因是该区域某个案整体被收购。

图3:2007年1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)

成交价格有所下行

2007年1月,住宅成交价格重心较上月下移。1月,10000元/平方米以下的住宅成交比例占75.50%,较2006年12月增加3.00%,其中4000元/平方米以下的成交比例增幅达到2.00%,这主要是由于本月配套房成交较上月有较大增幅所致;10000元/平方米以上的住宅12月成交比例为24.50%,比2006年12月减少了3.00个百分点。其中,20000元/平方米以上住宅成交所占比例减少最多,共减少1.20%。

2007年1月,受国家可能在本年内对大户型开征保有税的影响,上海住宅成交户型结构与2006年12月相比,140平方米以下的普通住宅所占比例增加较大,与此对应,140平方米以上的非普通住宅所占比例大幅减少。1月,140平方米以下普通住宅成交所占比例为76.50%,较2006年12月增加5.20%,增幅明显;140平方米以上非普通住宅成交所占比例为23.50%,较2006年12月减少5.20个百分点,其中210以上的大户型减少尤为明显,减幅达到2.90%。

图4:2007年1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)

政策利空资金走 上海新房市场疲软过冬

上证写字楼指数

写字楼成交均价大涨18%

□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,2007年1月份的上证写字楼指数为3281点,较上月上涨了13点,环比涨幅为0.40%,与去年同期相比上涨了0.96%。

1月份,上海全市写字楼市场出现供不应求态势,供求比为1:1.5,供应量10.11万平方米,环比上月下降66.49%;项目成交面积15.02万平方米,较上月下降了27.76%;比去年同期大幅增加了64.85%。(见右图5)

浦东新区成为供应大户

上海易居房地产研究院的调查显示,1月份,上海市销售性写字楼共新增供应11个项目。供应面积为10.1万平方米

左右,环比上月大幅下降58.61%,中心城区市场供应量较上月减少了8.52万平方米,本月远郊区域写字楼供应量也明显减少,仅有2.39万平方米。主要供应量集中在浦东新区,其供应量为48276平方米,占到本月全市供应总量的47.80%,而普陀区、闵行区在1月份各有两个项目供应上市。

中小户型占成交量73%

1月份,上海市可售型写字楼共成交了15.22万平方米,较上月减少了42.75%。其中中心城区成交了10.93万平方米,远郊区域成交了4.29万平方米,中心城区环比上月下降了28.37%,远郊区域环比上月下降了28.26%。

从环线区域来看,内环以内区域写字楼和郊环外写字楼

的成交量较去年12月皆有所增加,其涨幅分别为62.96%和400%;而内中环、中外环和外郊环区域的写字楼成交量较上月有不同幅度减少。

从上海各个城区的成交情况来看,1月成交量前10名楼盘的总成交量为79670平方米,占整体成交量的52%,1月排行前10名楼盘中主要以中心城区为主,有2个项目处于远郊,分别位于嘉定区和奉贤区。1月上海全市共有5个区域的写字楼成交量表现上涨,其中以静安区、长宁区和松江区的成交量增幅相对较高,分别达到了743.07%、82.07%和168.12%;而其他区域本月写字楼都有不同程度的减少,其中闸北区、虹口区和宝山区的成交量相比上月有近5成减幅。

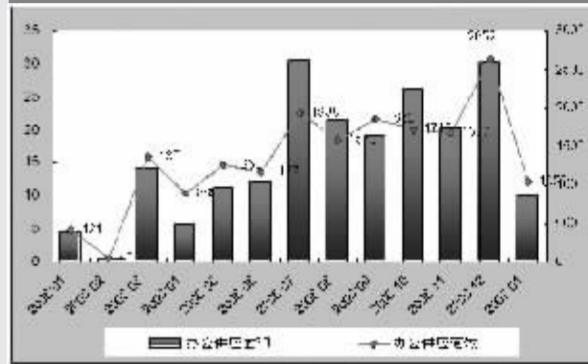
从写字楼细分产品来看,上海市可售型写字楼产品成交以150-200平方米为主,其成交量占到本月总量的29%,200平方米以下的中小户型成交面积占到了全市总量的73%。本月浦东新区的“巨洋大厦”共成交了2.5万平方米,占到全市总量的16.45%。

高价位写字楼成交多

据策源咨询研发中心市场研发部提供的数据显示,在去年12月份成交冲高的压力下,今年1月份成交量表现下挫,成交均价反而上扬。1月全市成交均价为13905元/平方米,环比增长22.01%。

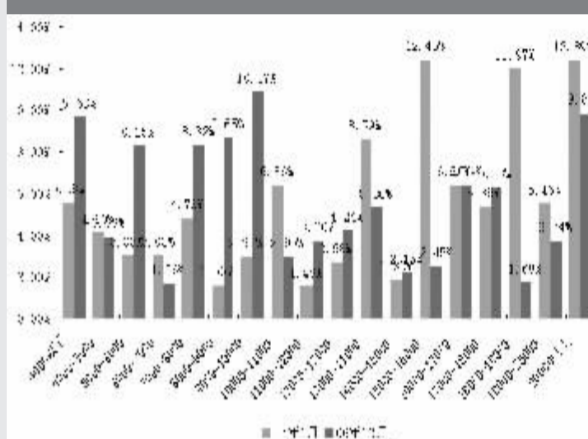
上海易居房地产研究院分析师表示,1月份上海全市写字楼的销售价格有“两极分化”趋势,价格在15000元/平方米以上与10000元/平方米以下写字楼出现明显反差。价格区间15000元/平方米以上的项目成交量,与去年12月份有明显增加。其中15000-16000元/平方米的写字楼在本月成交比重环比大幅提升;而成交价格低于10000元/平方米以下的办公楼成交比重则有明显下降。

图5:2006年1月-2007年1月写字楼成交情况(左轴单位:万平方米;右轴单位:套)



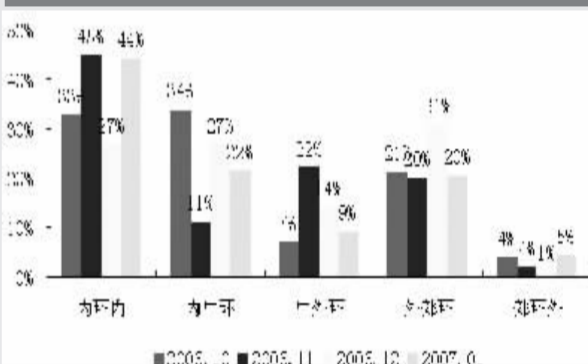
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图1:2006年1月-2007年1月环线成交比重



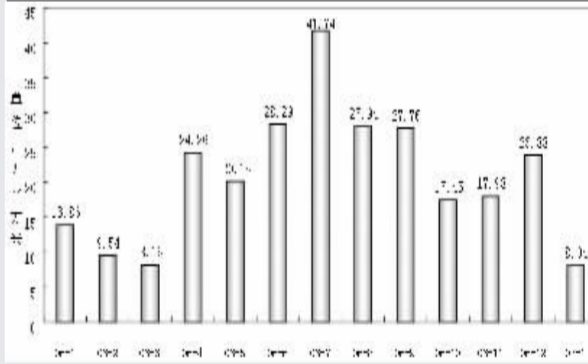
数据来源:上海易居房地产研究院

附图2:2006年12月与2007年1月可售型写字楼各阶段成交比重分析



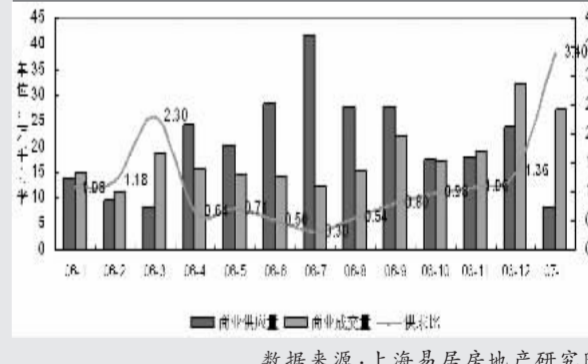
数据来源:上海易居房地产研究院

图6:2006年1月-2007年1月上海市商业营业用房供应量走势图



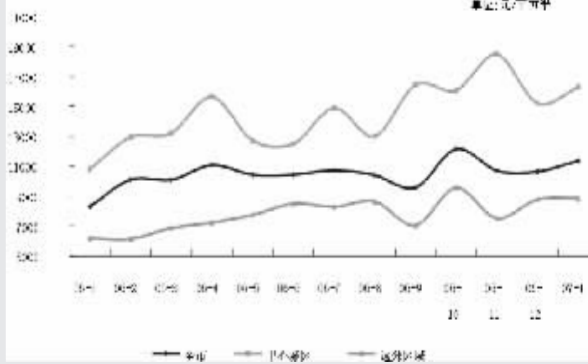
数据来源:上海易居房地产研究院

附图3:2006年1月-2007年1月上海商业用房供求结构图



数据来源:上海易居房地产研究院

附图4:2006年1月-2007年1月上海商业物业交易价格走势



数据来源:上海易居房地产研究院

上证商铺指数

商铺“荒”:供应骤减近六成

□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据,1月商铺指数为2416点,较上月上涨了10点,环比涨幅为0.42%,同比上涨1.10%,造成综合指数上涨的原因包括成交量的大幅上升和交易价格的同比上扬。而商铺供应将近六成的环比下跌则是造成供不应求和价格上升的主要原因。

供应骤减六成

数据显示,今年1月,上海商铺新增供应量为10.26万平方米,比上月减少56.88%。新增供应量中,内外环间所占比例大幅增加,外环以外和内环以内所占比例明显减少。其中,供应量最多的仍然是外环以外,达到5.28万平方米,占总供应量的51.42%,这一比例比2006年12月减少了14.94个百分点。其次是内外环间,为4.83万平方米,占总供应量47.09%,比去年12月份增加了22.27个百分点。内环以内仅为0.15万平方米,占总供应量的1.49%,比2006年12月减少了7.33个百分点。个案供应排名显示,南汇的绿洲康城和浦东的证大家园四期分别以9684平方米、9458平方米占全市供应量第一、第二名。(见右图6)

交易量创9个月新高

供应大幅减少的同时却是交易量的急速上升。中国房地

产指数系统办公室报告称,今年1月是上海商铺交易量连续第二个月增加,并达到近9个月来的最高点。当月上海商铺共成交28.09万平方米,环比增加15.67%,同比增加84.10%。

据策源咨询研发中心市场研发部提供的资料显示,从本月交易情况来看,全市成交量排名前十位的项目成交面积总和高达138,670㎡,几乎占到全市总成交量的50%。十个销售型商铺项目几乎涉及到市场中可供销售的所有类型商铺,其项目地理位置分布也极其广泛,从内环内的中心城区商场到郊环外的商业街均有案例。但需要提醒的是,一些集中大面积成交的商铺价格远低于市场正常价格,再次告诉市场,多宗交易均非通过正常渠道公开销售的商铺交易案例。

策源分析师指出,作为2007年的开局,1月份因临近传统的春节,多数开发商均以回笼资金为主要目的,有意减少了销售推案活动,选择整体出售或低价内部交易,该种情况是近期全市商铺成交面积持续攀升的直接原因。

从全市各个城区的成交情况来看,1月份浦东新区成为“大赢家”,区域内商业个案成交量在成交排行榜中占到5席。沉寂许久的卢湾区在1月成交出现大幅增长,以11397平方米的成交量占中心城区排行榜第三位,同比增长861.9%。远郊区本月成交量出现较为明显的下滑。但仍有个别项目表

现不俗。如宝山区的北上海商业广场以6378元/平方米的价格,成交量达到29822平方米,排名全市第一。嘉定区曹安国际商厦成交价格为18010元/平方米,以16277平方米的成交量占据全市成交量第三位。

总体而言,根据上海易居研究院的对比数据,一月商铺供需比已经扩大至1:3.4,供不应求的现象已经相当明显。

静安商铺涨价38%

1月,上海商铺成交均价11333元/平方米,较上月上涨了6.61%。中心城区、远郊区成交价格小幅上扬,其中中心城区成交均价16235元/平方米,均价上升6.88%,远郊区成交均价8868元/平方米,均价上升1.33%。

中心城区,本月静安区以28533元/平方米的成交均价占排行榜第一位,较上月增长38.16%。其他区域除闸北、杨浦、虹口外成交均价均有不同程度的上涨。其中卢湾区有较好表现,成交量大幅上升,成交均价增长明显,华天地公寓(成交均价:26446元/平方米,成交面积:11330平方米)成为该区的成交主力,其成交量占到中心城区的12%,同时也拉升了中心城区成交均价。

周边地区交易价格比较活跃的是嘉定的曹安国际商厦,以18010元/平方米的均价带动了远郊区的成交均价。但宝山的北上海商业广场以6378元/平方米被低价收购,对远郊区的整体成交均价上升有一定遏制。

