

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 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2月,上证二手房指数止跌回升至2184点,较上月上涨11点,环比涨幅0.51%,与去年同期相比上升107点,同比涨幅为5.15%。2月份上海二手房挂牌均价12841元/平方米,比上月上涨67元/平方米。

图1:上证二手房指数

购房需求有所松动

连续两个月的微幅跌势在2月份中止,上证二手房指数开始调整向上,市场呈现出“量跌价升”态势。与1月份相比,2月份的上海二手房市场表现较为活跃,主要原因在于,一方面,农历新年之前积累的刚性需求渐渐得到释放,不少自住客户乘着长假开始看房;相应的,在看到市场需求量有所上升之后,部分卖家开始有意识地调高价格。另一方面,部分区域高档二手房的成交,对于整体上海二手房市场价格也有带动作用。

以2月份上证二手房指数作为参照,根据样本数据,黄浦区的二手房指数仍保持着最高水平,达2884点,超出全市指数32.05%;闵行区指数仍为最低,为1507点。与1月份相比,2月份的虹口区、闸北区和闵行区指数下滑较为明显,指数分别跌落107点、77点和6点,环比跌幅分别为4.76%、3.71%和0.40%。其他各个城区指数均有小幅上涨。其中,长宁区指数上涨相对较大,环比涨幅为1.80%。

图2:上海各城区二手房指数走势图

租赁看好引来投资者

2月份,上海内环以内区域二手房指数整体呈上升趋势,中心三个城区黄浦区、卢湾区和静安区的二手房指数均有小幅上涨。其中,黄浦区指数为2884点,较上月上涨31点,环比涨幅为1.09%;卢湾区指数为2755点,上涨6点,环比涨幅为0.22%;静安区指数为2617点,较上月上涨13点,环比涨幅为0.50%。

从内环以内各个片区指数的变化情况来看,2月份除了静安区的曹家渡片区、卢湾区的打浦桥片区和黄浦区的人民广场片区、外滩片区的指数出现下跌之外,其他各个片区二手房指数都有不同程度上涨。其中,黄浦区南京东路片区、豫园片区指数涨幅相对较大,分别上涨了173点131点,环比增幅分别为5.90%和5.57%。

2月份的内环以内区域延续了前两个月的市场局面,保持了较为稳定的上升趋势,继续领涨整体上海二手房市场。我们认为,实际存在的市场需求量与市中心房源的稀缺性,形成了供不应求的态势,而内环以内区域租赁市场的发展见好,使得投资者开始重现市场,造成中心区域二手房受到追捧。市场信心有所增长的卖方,开始将二手房挂牌价进行调高,从而影响了内环以内区域的二手房价。

图3:内环各城区12、1、2月份指数对比图

套现转战迫切引发下调

2月份,上海中外环区域各个城区的二手房指数呈现涨跌互现局面,但总体来说,指数表现下跌的城区指数,跌幅却较之1月份有所缓和。其中,普陀区、浦东新区、徐汇区和长宁区的二手房指数均有小幅上涨,分别上涨11点、14点、31点和44点;虹口区、闸北区和闵行区的二手房指数则有不同程度下跌,分别下跌107点、77点和6点,环比跌幅为4.76%、3.71%和0.40%。

与1月份相比,2月份中外环区域二手房指数表现上升的片区数量有所增加,但是大部分片区指数依然呈现下跌局面,跌势有所缓和。其中,虹口区的四川北路片区、凉城片区,以及闸北区彭浦片区指数下跌相对较大,分别下跌186点、138点和83点,环比跌幅分别为7.76%、7.72%和5.01%。

图4:中外环各城区12、1、2月份指数对比图

市场调整 上海二手楼市涨跌互现

租赁市场

“返沪潮”带动租赁市场再活跃

□本报记者 唐文祺

据上证房产指数办公室合作伙伴——上海房产之窗网提供的数据,2007年2月,上海房屋租赁指数为994点,仍然呈现下降态势。与1月份相比下降3点,环比下降0.47%。

据我们分析,春节长假对上海租赁市场带来了明显影响,使得市场进入低谷。但长假结束在即的最后几天,随着外来人员的陆续返沪且提早预租,上海房屋租赁市场又重新开始活跃。

从上海租赁市场租金水平来看,目前上海房屋租赁市场呈现需求减少、供给增多的状态,导致楼市租金水平出现普遍下降。其中,高档商品房租赁价格下降较多;一般商品房和公租房的租金水平下降幅度相对较小。值得一提的是,小户型房屋的租金水准在1月份出现较大幅度下降之后,2月份的下降幅度相对趋缓。

高端房源空置率提高

2月份,上海高档商品房平均租金较上月下降0.9%。其中,2室租金下降0.8%,3室租金下降1%。

由于之前多个节日

“鱼贯而来”导致高端租客明显减量,2月份的上海高档商品房租赁市场依然受到春节的影响,仅静安区镇宁路板块租金出现小幅微升,其余各个板块市场均呈现不同程度下降。其中,黄浦区老西门板块降幅最大,达到2.5%;其次为徐汇区徐家汇板块,降幅为1.4%;静安区南京东路板块、南京西路板块,浦东新区陆家嘴板块和卢湾区打浦桥板块等地的租金水平,下降幅度均达到1%以上。但长宁路新华路板块、古北板块的租金水平下降幅度却表现较为缓和。

1月份,卢湾区的新天地板块表现“独树一帜”,但在节假日影响之下,2月份的租金水平略微下调。此外,一向有着良好租赁市场反映的静安区静安寺板块,也在2月份出现了租金水平下降趋势。

普通住宅市场趋稳

2月份,上海一般商品房租赁价格环比下降0.2%,其中,2室租金较上月持平,3室租金下降0.4%。

2月份,上海一般商品房租赁市场的表现与1月份基本相似,受到节假日影响,大部分区域租金水平呈下降趋势,但都只是小幅调

整。我们认为,一般商品房租金水平在经过前期大幅调整之后,租金调整已基本到位。因此,一般商品房的租金波动表现较小。从区域分布来看,2月份仅闵行区、虹口区两区租金略有回升,杨浦区则表现为与上月持平,其他各区的租金水平依旧呈现下降趋势。

一室户抢租风头初现

2月份,上海售后公房租金下降0.2%。其中,1室下降0.1%,2室下降0.4%。从各个区域的租赁情况来看,卢湾区、黄浦区等区域市场的售后公房租金降幅最高,其中,卢湾区租金降幅高达2.5%;黄浦区已连续三个月呈现下降趋势,2月份降幅为1.1%;徐汇区、闵行区、虹口区、普陀区、浦东新区等5个城区的租金水平降幅小于1%,而闸北区则逆势上涨,2月涨幅为0.4%。

上海售后公房的一室户一直表现抢手,许多租客想借着春节房源增多时机,乘早选择并顺利租到小户型房源。在需求量增长的市场情况下,一室户租金逐渐出现止跌迹象。随着春节过后提早到来的租赁潮,部分区域的小户型租金开始逐渐回升。

别墅市场

顶级别墅独撑清淡市场

□本报记者 唐文祺

据上证房产指数办公室得到的最新数据,2007年2月份,上海全市别墅成交套数为305套,较之1月份有所减量,向下调整了28%。与此同时,2月份上海别墅市场的成交面积同样下调,为81041.1平方米,较之1月份下降了27.6%的幅度。但受到由于部分顶级别墅楼盘成交的带动影响,上海别墅市场2月份的总体成交均价却为13262.07元/平方米,比1月份上涨了1898.05元/平方米。

房产之窗楼市监测系统提供的数据表明,2月份各成交前三甲的排名沿袭了1月份的顺序。连续两个月成为各区成交之首的松江区,2月份依旧以103套的成交量占据冠军

宝座。但受到春节长假影响,区域成交量较之1月份有所下降,月成交量减少了38套,成交面积为27844.12平方米。闵行区虽然维持亚军位置不变,但月成交量减幅明显,只有51套的数量较之上月减少了43套,与第一名的松江区相差悬殊,区域总体成交量却反而逆势上升,较之1月份增加了6套的成交量,成交面积为12032.86平方米。

从成交单价来看,浦东新区仍然是当仁不让的均价排行第一,由于中邦晶座·城市别墅、九间堂、御翠园等高档别墅的成交带动,市场成交均价较之1月份上升了5180.54元/平方米,达到22503.75元/平方米。普陀区内中外环线区域的

别墅产品以经济类型为主,2月份的成交均价为14647.6元/平方米,青浦区作为别墅聚集之地,成交均价依旧排行第三,但随着销售量的减少,均价比1月份下降了957.73元/平方米。而成交量居首的松江区,却由于区域内楼盘价格的纷纷调整,其成交均价仅仅位居第五名。

上证房产指数办公室认为,2月份春节长假的到来,使得楼市进入低谷时期,但与“五一”、“十一”等节日不同,春节作为传统的全家团聚佳节,部分开始有购房意向的客户,可以在假期中有充分时间进行看房和选择。在市场需求量有所释放的情况下,一些高端顶级别墅楼盘的销售开始松动,反而带动整体上海别墅市场成交均价上升,形成“量跌价升”的态势。

指数看市场

楼市,在淡季低谷中穿行

□地产主笔 唐文祺

2月份的春节长假对于上海房地产市场的影响显而易见,无论是新房、二手房、写字楼还是商铺,成交量全面下降。但是,虽然楼市交易进入低谷,市场价格却反而有所上调。究其原因,不外乎是市场买卖双方继续博弈的结果。随着传统楼市旺季在望,业主们再次对市场发展寄予希望。因此,虽然成交量走低,业主们依旧不肯轻易调价,从而产生了“量跌价升”的奇怪局面。

从新房市场看,开发商趁着春节假期大打节日促销

牌,但春节消费需求对于住宅的购买需求有所分流,导致市场反应平平。受此影响,开发商的推盘速度也有所放慢。原本2月份有8个项目拟开盘,但最后至少有3个项目表示延迟,新盘供应的短缺对于2月份的成交量也有一定影响。由2月份的住宅个盘销售排名来看,低价位、小面积的住宅成为市场宠儿,大盘、老盘的销售情况同样乐观。这说明,价格与配套仍然是市场购房需求的主要着重点。

从二手房市场看,上海的二手楼市虽然一直处于调控状态,但是整体市场还算表现平稳。受到春节长假

的影响,买卖活跃程度较差,成交量下滑明显。然而,二手房的市场价格同样呈现小幅上涨的局面。就自住型买家来说,实际的购房能力有限,在房屋的选择上更为慎重。因此虽然看房数量开始增加,但买房周期却有明显拉长的趋势。但对于卖家来说,去年一系列宏观调控政策的效应已有所淡化,加上对于市场后期发展的信心有所增加,因此在价格上依旧表现强硬。这使得上海的二手房市场呈现出博弈气氛,“有价无市”局面较为明显。

从写字楼市场看,2月份的写字楼市场明显表现出供



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	4900	6050
	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	2800	3450
静安	7曹家渡	1800	2150	4550	5550
	8凉城	1150	1550		
	9曲阳	1200	1650		
虹口	10四川北路	1350	1750	3850	4600
	11提篮桥	1250	1800	3800	4450
	12四平			3650	4300
黄浦	13蓬莱	1500	2000	3900	4500
	14大宁	1300	1700	3250	3900
	15芷江	1200	1600		
闸北	16天目	1550	1900	3600	4550
	17打浦桥	1500	2100	4450	5750
	18曹杨长风	1250	1750		
普陀	19石泉宜川	1100	1500		
	20中潭路			3450	4300
	21武宁			3400	4200
长宁	22长寿路			3450	4250
	23中山公园	1550	2100	4650	5900
	24天山仙霞	1400	1750	4850	5800
浦东	25新华路	1550	2100		
	26虹桥	1600	2000		
	27陆家嘴	1400	1900	4000	4750
浦东	28花木	1200	1850		
	29塘桥	1300	1800	3400	4200
	30金桥	1050	1500	2550	3400
杨浦	31上南	1050	1400	2550	2750
	32金杨	1200	1650		
	33五角场	1100	1550	2650	3100
	34控江路	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	4300
	老西门	太阳都市花园	二室二厅	8500
			三室二厅	10150
卢湾区	新天地	翠湖天地	二室二厅	17050
	打浦桥	思南新苑	三室二厅	24000
			二室二厅	6600
静安区	静安寺	世纪时空	一室	8100
	镇宁路	东方剑桥	二室二厅	4400
			三室二厅	8700
徐汇区	南京西路	中凯城市之光	二室二厅	11450
	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅	10400
			三室二厅	14500
长宁区	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅	7930
	古北	名都城	二室二厅	11170
			三室二厅	10000
浦东新区	新华路	新华御庭	二室二厅	14000
			三室二厅	9600
	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	11500
			二室二厅	9080
			三室二厅	12600

数据来源:上海房产之窗网

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.comSouFun
全国最大地产门户网站