

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3月,上证二手房指数延续了上个月的上升态势,至2208点,较上月上涨24点,环比涨幅1.10%。与去年同期相比,上升了107点,同比涨幅为5.54%。3月份上海二手房挂牌均价达到12982元/平方米,比上月上涨141元/平方米。

图1:上证二手房指数走势图

改善型需求成为市场主力

3月份,上证二手房指数继续小幅上升,升幅较之2月份有所增加。与2月份相比,3月上海二手房市场呈现出回暖态势,市场平稳上升。我们认为,究其原因,一方面,改善型需求客户逐步取代了首次置业的刚性需求客户。对于此类客户来说,对政策后市有所适应之后,开始试探入市,这是主要原因。另一方面,部分保守型投资者渐渐入市,部分区域内长期满租的售后公房和90平方米以下的中小户型,成为这些客户的关注点。在这些客户的购置行为推动之下,3月份的上海二手房市场略有升温。

以2月份的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最高,达2878点,超出全市指数30.34%;闵行区指数依旧垫底,为1492点。与2月份相比,3月份虹口区、浦东新区、卢湾区指数均有小幅上涨,分别上涨55点、36点和37点,环比涨幅分别为2.57%、1.71%和1.34%;此外,除了普陀区表现持平之外,其它各个城区指数都有不同程度下跌。其中,闸北区指数下跌幅度最大,指数下跌100点,环比跌幅为5.00%,其他各城区指数跌幅都不超过1%。

图2:上海各城区3月份二手房指数环比变化图

内环内区域均价回落

3月份,上海内环以内区域二手房指数整体呈现下降态势。除了卢湾区指数出现环比增幅为1.34%的上涨之外,黄浦区、静安区的指数均有下跌,但跌幅较小。其中,黄浦区指数为2878点,下跌6点,环比跌幅为0.21%;静安区指数为2615点,较上月下跌2点,环比跌幅为0.08%。

我们认为,卢湾区受到世博板块动工在即影响,导致区域内动迁户数数量明显增多,使得近期成交十分活跃,因此价格呈现一定上升趋势。而黄浦区、静安区等地,指数表现下降明显的片区,属于投资客较为集中之地。首先,短线投资客受到股市向上影响,抛售套现进入股市的心态较为明显;其次,供应量的增大导致中高档物业价格开始回落,因此直接影响了内环以内区域的二手房价。

从内环以内各个片区指数的变化情况来看,3月份整体内环内区域指数虽有小幅下滑,但超过60%的片区指数出现上涨。除了黄浦区的南京东路片区、卢湾区的中山南路片区、静安区的静安寺、南京西路等片区指数有所下跌之外,其他各个片区指数都有不同程度上涨。其中,静安区的曹家渡片区、卢湾区的打浦桥片区指数涨幅相对较大,分别上涨了96点100点,环比增幅分别为4.36%和4.08%。

图3:内环以内区域各城区1、2、3月份指数对比图

中环区域房东调价忙

3月份,上海中外环区域各城区的二手房指数依然呈现下跌趋势,总体来看,除了虹口区、浦东新区指数出现上涨之外,普陀区指数持平,而其他各城区均有不同程度下跌。闸北区指数下跌100点,环比跌幅为5.00%;徐汇区、闵行区和长宁区指数分别下跌了5点、15点和25点,环比跌幅均未超出1.00%。

中外环间各个片区指数呈现涨跌互现局面,浦东新区、虹口区的所有片区指数皆有上涨;徐汇区的梅陇片区、龙华片区指数涨幅较大,分别上涨119点和87点,环比增幅为7.21%和4.37%。

与2月份相比,3月份上海中外环各城区出现回升态势的片区数量正在逐渐增加,且增幅相对较大。短期投资客和高档楼盘集中的片区降幅较为明显,如长宁区古北片区、中山公园片区,当地短期投资客受加息影响,急于抛售套现,将挂牌价一降再降。此外,置换需求成为市场购买主力,这类客户多对周边配套和房型较为强调,不肯轻易出手,房东为破僵局,从而适当调低价格。

值得注意的是,虽然整体中外环区域二手房价环比跌幅较明显,但部分售后老公房和中小户型集中的片区,如虹口区的提篮桥、凉城片区和徐汇区的梅陇片区,则由于受惠于世博动迁和轨道交通线的利好因素,3月份的指数幅度回升较为明显,片区内房价涨幅较大。

图4:中外环线区域各城区1、2、3月份指数对比图

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

改善居住,上海二手楼市缓慢回暖

租赁市场

交投冷清
高档房现“转售为租”潮

□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3月,上海房屋租赁指数开始止跌回升,较上月增加1点达到995点,环比上升0.1%。

虽然节后租赁高峰有所出现,但高档商品房、一般商品房和售后公房的租赁市场仍然涨跌互现。其中,高档商品房表现差强人意,租金依然继续回落;一般商品房表现平稳,租金整体起伏趋小;售后公房则表现相对较好,租金小幅上涨。我们分析认为,这主要是由于不同层次租客的消费习惯、消费周期表现不同,相应的,所针对的不同类型租赁市场供求发生不同变化,进而影响到整个市场的成交活跃度和租金走势。

高档房供求关系有所失衡

3月份,上海高档商品房平均租金较上月下降0.6%,其中,2室租金上升0.4%,3室租金则下降1.5%。

高档商品房由于受到宏观政策以及市场供应放

大的影响,大部分控制点区域租金出现下降,且降幅较大。其中,静安区静安寺板块的高档楼盘受到近期交易市场冷清影响,转售为租房源数量增多,导致租金下调明显,降幅达2.3%;黄浦区老西门板块、浦东新区陆家嘴板块和静安区南京西路板块等区域市场的租金也出现了较大降幅,分别为1.8%、1.5%和1.7%。如果未来上海高端租赁市场需求量仍然没有增加,在租赁房源放量的情况下,预计高档商品房租金将继续面临下调压力。

普通住宅继续保持平稳

3月份,上海一般商品房租赁价格环比上涨0.1%,其中,2室租金较上月上涨0.2%,3室租金维持上月水平。

上海一般商品房在3月份的整体变化比较平稳,各个控制点租金变化不明显。除了虹口区得益于轨道交通四号线的开通,租客开始明显增多,导致租金小幅上涨0.5%之外;其他各个区域的租金波动幅度均在0.3%及以

下。其中,徐汇区、闵行区和静安区三区较上月有所下降,跌幅分别为0.1%、0.3%和0.2%。由此可见,一般商品房的租赁市场在经历前期的调整后,供求开始进入平稳状态。

售后公房表现活跃

3月份,上海售后公房租金上涨0.2%。其中,1室上涨0.4%,2室上涨0.2%。

随着春节过后租赁高峰的到来,售后公房租赁需求十分旺盛,市场呈现整体上扬态势,但各区域租金走势出现分化。徐汇区、静安区、闸北区、长宁区、虹口区以及闵行区的区域市场租金则呈现下行之势。

杨浦区属于高校聚集之地,在众多学生租客返校回流的带动下,区域市场租金上涨了2.1%。静安区的低端租赁市场近期表现相对活跃,3月份租金涨幅达1%。黄浦区和卢湾区在主力客户未见明显变化的情况下,租金则呈下降趋势,降幅为1.3%和0.8%。



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	1500	2000	4850	6050
	2田林康健	1400	1800	4350	5250
	3龙华	1350	1850	3900	4650
闵行	4龙柏航华	1400	1800		
	5梅陇	1300	1750	3500	4250
	6莘庄	1250	1500	2850	3450
静安	7曹家渡	1850	2150	4550	5500
	8凉城	1100	1500		
虹口	9曲阳	1250	1650		
	10四川北路	1350	1750	3900	4550
	11提篮桥	1250	1750	3850	4500
	12四平			3700	4200
黄浦	13蓬莱	1500	1950	3800	4450
	14大宁	1350	1750	3300	3950
闸北	15芷江	1200	1650		
	16天目	1550	2000	3600	4600
	17打浦桥	1550	2100	4350	5700
普陀	18曹杨长风	1300	1750		
	19石泉宜川	1150	1550		
	20中潭路			3500	4200
	21武宁			3450	4150
长宁	22长寿			3500	4300
	23中山公园	1600	2150	4700	5800
	24天山仙霞	1400	1750	4800	5750
	25新华路	1600	1750		
浦东	26虹桥	1600	2150		
	27陆家嘴	1450	1950	4000	4650
	28花木	1250	1850		
	29塘桥	1350	1850	3300	4150
	30金桥	1050	1500	2550	3400
	31上南	1050	1400	2550	2750
杨浦	32金杨	1250	1650		
	33五角场	1150	1500	2600	3100
	34控江	1050	1400	2800	3500

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	4400
	老西门	太阳都市花园	二室二厅 三室二厅	8400 10000
卢湾区	新天地	翠湖天地	二室二厅 三室二厅	17000 24000
	打浦桥	思南新苑	二室二厅 三室二厅	6600 8100
	静安寺	世纪时空	一室	4300
静安区	镇宁路	东方剑桥	二室二厅 三室二厅	8750 11400
	南京西路	中凯城市之光	二室二厅 三室二厅	10300 14300
徐汇区	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅 三室二厅	7900 11100
长宁区	古北	名都城	二室二厅 三室二厅	10200 14000
	新华路	新华御庭	二室二厅 三室二厅	10000 11700
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅 三室二厅	9100 12400

数据提供:上海房产之窗网

别墅市场

独栋别墅“放低身段”
促均价下调

□本报记者 唐文祺

据上证房产指数办公室合作单位——搜房网上海别墅成交套数得到最新数据,3月份,上海全市别墅成交套数为597套,较2月份有明显增量。与上月相比,3月份成交量增加了292套,增幅达到96%。与此同时,3月份上海别墅市场的成交面积同样表现上扬,149811平方米的成交面积较之2月份增长了85%。但是,由于此次独栋别墅成交价格普遍偏低,因此整体市场的成交均价仅为11713元/平方米,较之2月份反而下降了1549.07元/平方米。

房产之窗楼市监测系统提供的数据表明,3月份各区成交前三甲的排名位置几乎没有变化。别墅

聚集程度相当高的松江区,月成交量环比增幅57%至162套,成交面积为40181平方米,已连续三个月占据首位;闵行区表现分外抢眼,与上个月成交量只有51套的成绩相比,3月份成交量大增129%,达到117套的成交量,成交面积位居第三,成交面积21281平方米。

从成交单价来看,浦东新区依旧由于独栋别墅的成交带动作用,成交均价继续保持第一位置。但与上月相比,成交均价则下调2889.75元/平方米,为19614元/平方米。普陀区的成交均价则与上月相差不多,为14195元/平方米;而南汇区在3月份的业绩

则让人大跌眼镜,不仅跻身前三行列,月成交均价更是达到13639元/平方米。

从个盘成交情况来看,此次独栋别墅的成交价格都不算高,有的楼盘甚至与同区域公寓住宅的均价相差不多,从而带动影响整体市场成交均价下降。如嘉定区的复华城市,该盘四期中的独立别墅价格仅为6854元/平方米。而部分拥有较好资源的别墅楼盘销售情况乐观,如松江区的佘山三号,新推上市价格与去年相比调整幅度不大,此次均价为20000元/平方米,在同区域别墅项目中属于性价比比较高的产品,因而颇受市场青睐。其他如欣绿名苑、万科燕南园等经济型别墅的销售同样见好。

指数看市场

盲目势头渐退,楼市平稳升温

□地产主笔 唐文祺

3月份的上海楼市,用“小阳春”来形容并不为过。与之前购房需求以结婚、动迁等刚性需求占主力的情况不同,上海房地产市场的改善居住性需求开始产生增长。在观望情绪有所缓解的情况下,入市购买的客户数量开始增多。受到市场需求上升的带动影响,新房、二手房市场成交量皆有增加。与此同时,上海写字楼市场仍然受到各方关注,供求数量双双增长,而上海商铺市场则随着多个商业社区的分布形成,市场供应量同样大增。总体来说,在宏观调控政

策的引导之下,上海房地产市场在3月份表现出一个平稳向上的小波。

上海新房市场在进入3月之后,与2月份的市场表现大为迥异,已基本恢复到年初的市场水准。值得关注的是,3月份的上海新房市场成交量出现较大反弹,商品房成交量甚至达到去年下半年以来的最高点,市场热情可见一斑。根据近期部分楼盘现场出现的排队现象来看,总价、配套、地理位置等诸项主要关注因素较为符合的房源依旧稀缺,因此在需求量有所高涨的情况下,内中环内区域市场有再度转向卖方的趋势。

上海二手房市场中买卖双方“僵持”状况有所缓解。除了部分买家消除观望情绪入市购买之外,与之前的强硬态度不同,卖家开始愿意调整挂牌价格以尽快完成套现。对于改善居住性需求者来说,购房的周期性明显会长于刚性需求者,理性程度有过之而无不及。而受到加息、其他类型投资市场火热等因素影响,持有卖房离场想法的投资者也在增加之中。一些投资者较为集中的区域市场,随着房源上市供应量的明显增加,市场价格同时下行。总体来看,上海二手房市场“涨跌互现”的局面表现较为理智。

上海的写字楼市场持续保持着上走态势,据仲量联行研究部最新报告,今年第一季度发生的几宗成熟物业收购案,全部集中在写字楼市场。其中,雷曼兄弟与资本策略联合成立的公司以4.5亿元人民币的价格夺得位于虹口区的福海商厦;中华企业7.62亿购入长宁区的洛克双喜大厦;黄浦区金昌摩尔项目被雅居乐以17.53亿的价格收购。预计上海写字楼市场租金在2010年之前持续保持上涨趋势,受到这种利好前景鼓励,预计上海写字楼市场的乐观态势仍将持续一段时间。

上海商铺市场的“两极分化”现象较为明显。一方面,受到国际零售巨头的青睐,市中心地段商舖继续呈现“寸金寸土”。随着空置率的持续下降,租金水平却在推高向上,在这种市场态势的影响下,市中心商舖的定位、装修及招商皆在改进之中。如浦东新区正大广场随着重新定位的成功,一楼租金较去年上涨了100%。另一方面,作为近郊地区住宅配套的新商业社区供应量持续增长,随着供大于求的危机隐现,采取转租为售策略的开发商开始出现。从整体商舖市场来看,持有方式理性化的氛围有所成形。