

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3月,上证新房指数为1749点,比上月上涨了4点,同比上涨0.23%。我们认为,3月是房地产市场由淡转旺的月份,市场热情保持较高水平,成交量出现了恢复性增长,与此同时,宏观调控政策为上海房地产市场平稳运行打下了基础,成交量的增长并没有带动房价的增长,而是平稳中微幅向上。

图1:3月份上证新房指数

数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

供应:外环外大幅释放

3月份,上海房地产市场的回暖增加了开发者的信心,开发商加大了推盘上市力度,与此同时,配套住宅供应上市在这个月再次放量。3月,全市新增住宅供应量为120.25万平方米,较2月大幅增加122.18%。其中普通商品住宅的新增供应量为76.32万平方米,比2月增加61.37%;配套商品住宅新增供应量为43.92万平方米,是2月的5.44倍,占住宅总供应量的36.53%,较2月增加近24个百分点。

从住宅新增供应量的环间分布来看,由于配套商品房供应放量,外环以外供应占比增加明显。3月份,外环以外住宅新增供应达到75.09万平方米,占总供应量的62.45%,比2月增加15.66%;内环以内住宅新增供应量为7.39万平方米,占总供应量的6.15%,比2月减少近8个百分点;内外环间住宅新增供应量为37.76万平方米,占总供应量的31.40%,比2月减少了7.76%。

图2:3月上海各区新增住宅供应量(包括配套)

(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)

成交:恢复性增长明显

3月份,全月上海共成交商品房221.45万平方米,较2月大幅增加64.45%,同比增加1.19%。其中,住宅成交恢复性增长,100-140平方米、中价房成交占比增加明显。

3月份,上海市首次自住置业型和改善居住型购房需求有所释放,成交量出现恢复性增长。上海全市共成交住宅15931套、188.18万平方米,环比分别增加了89.03%和85.33%;成交套数较去年同期减少了1.29%,成交面积增加了4.74%,成交住宅的套均面积有所增大。

从住宅成交环间结构看,3月上海成交住宅中,外环以外成交占比重新扩大。内环以内成交17.89万平方米,环比增加87.45%,成交占比为9.50%,与2月持平。内外环间住宅共成交62.97万平方米,环比增加72.51%,占比为33.46%,较2月份减少3.20%。外环以外住宅成交量为107.32万平方米,环比增加100.58%,占比为57.03%,比2月增加3.28%。

图3:2006年5月-2007年3月上海二、三、四区住宅成交情况

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

结构:100-140平方米为成交主力

从住宅成交区域结构看,浦东新区表现依然相当稳定。3月,住宅成交量最大的是浦东新区,共成交28.84万平方米,环比增加45.55%;松江区成交23.84万平方米,环比增加70.83%,成交量位居全市第二位;宝山区以20.56万平方米的成交量位居全市成交量第三位。从环比增速来看,3月,杨浦区成交量增长速度最快,本月增长幅度达到195.85%。

3月份,住宅成交价格结构中,4000-10000元/平方米住宅成交占比有较大增加。4000元/平方米以下的低价住宅成交占比为18.40%,较2月减少3.40%;4000-10000元/平方米价格段住宅占比为51.90%,比2月增加了4.60个百分点。10000元/平方米以上的住宅占比为25.10%,比2月减少了1.1个百分点。

3月份,100-140平方米住宅成为成交的主力。100平方米以下住宅成交占比为27.60%,占比减少3.70%,减幅明显;100-140平方米中等面积住宅成交占比为40.60%,较2月增加3.80%。140平方米以上大面积住宅成交占比为28.10%,与2月基本持平。

图4:2007年3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)

渐入旺季 上海新房市场恢复性增长

上证写字楼指数

写字楼市场分化 环内环外“两重天”

□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,3月份,上证写字楼指数为3292点,较上月上涨7点,环比涨幅为0.21%,与去年同期相比上涨了9.51%。(见右图5)

外环外压力加大

3月份,上海写字楼市场新增供应量大幅增加,达到15.00万平方米,较上月增加了68.56%。3月新增办公楼主要处于市区外围,楼盘品质较低,内环以内高品质办公楼供应较少,奉贤区和南汇区供应在2万平方米以上,成为办公楼供应的主体。

3月份,办公楼成交量恢复增长,成交办公楼主要是内环以内品质较高楼盘,外环以外办公楼成交相对占主体地位的新增供应明显不足,外环以外办公楼销售压力增大。上海共成交写字楼面积13.02万平方米,环比增

加了63.44%,比去年同期增加了8.51%。成交均价13799元/平方米,环比微跌3.81%。

内中环风头正劲

鉴于良好的经济运行,强劲的写字楼需求以及写字楼项目的高入住率,2006年全年上海甲级写字楼平均租金上涨11.7%。进入2007年后,上海第一季度甲级写字楼市场同样表现不俗。对此,美联物业写字楼部营业经理甘文锦介绍,中央商务区甲级写字楼的全线飘红,同样带动了周边辐射区域的写字楼市场。由于交通便捷、供应量稀缺、楼宇品质优良等利好因素,内中环区域部分出售产权的新增甲级写字楼展现强劲势头,短时间内销售、租赁呈现两旺。

美联物业市场研究部数据显示,现时上海中央商务区甲级写字楼日租金已达1.5美元左右/平方米/天,超甲级写字楼更高达2.0美元以上/平方米/天。中央商务区甲级写字楼租金年涨幅达到14%。非中央商务区甲级

写字楼租金年涨幅也接近9%。“由于中央商务区甲级写字楼高额租金回报率、日渐稀少的新增供应及持有者对于手中物业的惜售心理,现时想要投资入住中央商务区甲级写字楼市场,分得一杯羹的机会是少之又少。有能力拿到中央商务区黄金地段开发写字楼项目的开发商,大多选择长期持有,谋求高额租金回报,只租不售。”甘文锦介绍,“由此,虹口、普陀、长宁等内中环区域写字楼市场开始赢得投资者关注,部分产权甲级写字楼表现强劲。”

与此同时,甘文锦表示,综合上海经济发展、甲级写字楼市场供求情况等多元因素,写字楼项目对于中小投资者而言比较理想。但同时也需要提醒投资者注意,由于写字楼投资门槛较高,涉及资金额度较大。投资者在选择项目时务必对项目产权、性质等细节加以明确。对于项目所在地区的整体规划与发展也需要有一定的预期与了解。

2007年3月份上海市中心区办公楼销售情况

Table with 4 columns: 区域名称, 销售面积(m²), 销售金额(万元), 销售套数(套), 成交均价(元/m²). Rows include 黄浦, 卢湾, 静安, 徐汇, 长宁, 虹口, 闸北, 杨浦, 普陀, 浦东, 合计, 上月, 环比上月.

(数据来源:策源咨询研发中心)

上证商铺指数

供给增3倍、价格飙3成

商铺市场隐藏风险凸现

□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,3月份,上海商铺指数为2426点,较上月上涨6点,环比涨幅为0.33%,同比下跌了1.29%。(见右图6)

在供给各项数据中,3月的商铺供给量令市场震惊。据统计,3月,上海商铺新增供应量为18.97万平方米,比上月大幅增加了315.64%。其中,外环以外社区店铺以及专业市场类店铺供应放量。

“如果说上海市仍有部分问题,最有可能的风险存在于商业地产。”某上海市政府决策咨询专家、知名房地产业学者向记者表示。其中,社区商铺和郊区商铺的空置将随着供给增加而逐渐浮出水面。而根据上海中瑞市场研究有限公司统计数据显示,供给的大量增加目前并没有引起价格的波动,3月上海商铺成交均价13089元/平方米,反而环比攀升37.9%,同比上涨30.2%。

外环外供应占比增近20%

报告显示,新增供应量中,大部分是外环以外社区店铺及专业市场类商铺。其中,供应量最多的仍然是外环以外,达到12.77万平方米,占总供应量的67.30%,这一比例比2月增加了19.80%。其次是内外环间,新增供应为4.87万平方米,占总供应量25.69%,比2月份

增加了8.71%。内环以内,新增供应为1.33万平方米,占总供应量的7.01%,比2月锐减了约28.51%。

从供应项目分布来看,本月供应面积最大的区域均位于远郊,中心城区仅有少量的住宅区商铺供应。专家评价,商铺供应的区域不平衡特征始终存在,远郊商铺相对过量的供应困境并未缓解,对一些开发项目位于远郊区域、擅长公寓产品销售的开发商而言,其配套商铺面临的销售困境在短期内仍无法突破。

商铺成交量同比减少35.08%

商铺成交市场出现恢复性增长,但较去年同期仍有大幅缩水。3月,上海商铺共成交14.15万平方米,环比增加42.90%,同比减少35.08%。其中商场类商业物业成交4.08万平方米,占商业物业成交的28.87%,店铺类商业物业成交10万平方米,占商业物业成交量的60.67%。社区店铺再次成为销售热点。策源咨询研发中心报告介绍,经历了2月份春节淡季之后,3月份的楼市开始回暖,但与2006年同期相比,增长势头放缓,房地产市场从2005年的高峰期开始向当前的平稳期回归是造成该状况的主要原因,而当前证券投资市场的火热局面也分流了相当一部分闲散投资资金。

在散户投资者投资热点逐步转移的市场情况下,有实力的专业投资者对大面积商场的收购、内部整体转让

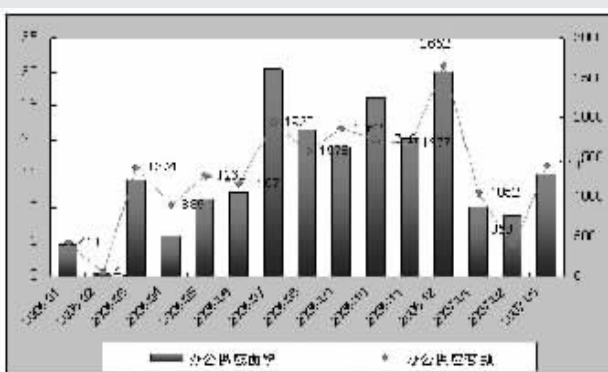
等交易行为日益凸现,一些有实力的住宅开发商改变以往的销售策略,考虑转售为租,选择长期持有优质商办物业的现象也渐渐流行起来。

从供应面看,本月全市商铺的上市供应总面积为189.693㎡,供需比数值达到1:0.74,加上2006年度的全市商铺热点区域如闸北七浦路、嘉定曹安商圈的项目供应已经进入尾声,目前正处于招商招租阶段,由此可见,节后的新一轮集中推案期正在到来。而“店铺”类型商铺继续保持供应主导地位,大面积的“商场”类型商铺比例环比有所回升。该类商铺广泛分布于静安、普陀、松江、杨浦、黄浦等各区行政区的城区次中心板块,并未出现“扎堆”集中分布的特征,且单个项目成交面积在1万平方米以上的记录为零,显出整个市场的平淡气氛。

价格仍在大涨

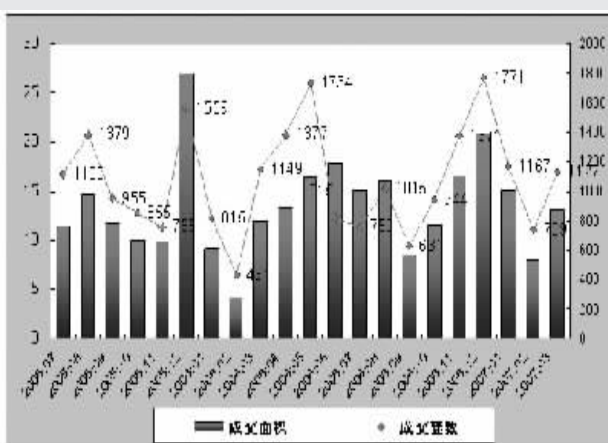
供给的大量增加相应引发了价格的一定波动,上海中瑞市场研究有限公司统计数据显示,3月上海商铺成交均价13089元/平方米,环比攀升37.9%,同比上涨30.2%。3月份成交面积最大的宝山区在全市商铺总成交量中所占比重为23.7%,但成交均价上升为6888元/平方米;本月商铺成交量在总成交量中占据最大份额的浦东新区的商铺均价为18110元/平方米,而成交量位居第二的松江区成交均价也上升至7218元/平方米。

图5:2006年1月-2007年月3月写字楼供应情况(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1:2005年7月-2007年3月写字楼成交情况(左轴单位:万平方米;右轴单位:套)



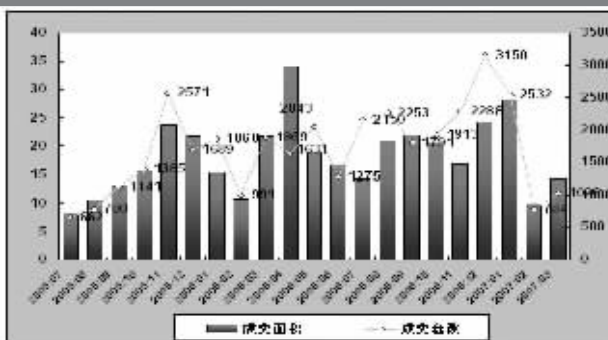
数据来源:戴德梁行(上海)咨询研究部

附表:上海办公楼销售排名

Table with 5 columns: 项目名称, 区域, 销售套数(套), 销售面积(m²), 销售金额(万元), 均价(元/m²). Lists top 10 office building sales in Shanghai.

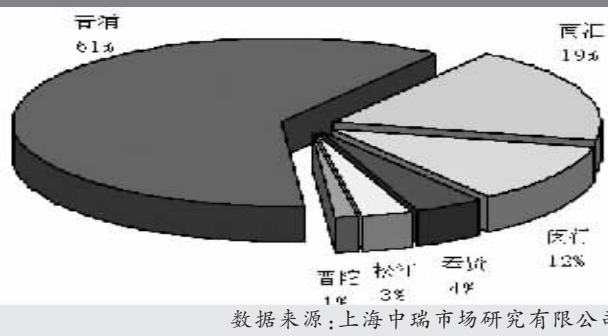
(数据来源:策源咨询研发中心)

图6:2005年7月-2007年3月商铺成交情况(左轴单位:万平方米;右轴单位:套)



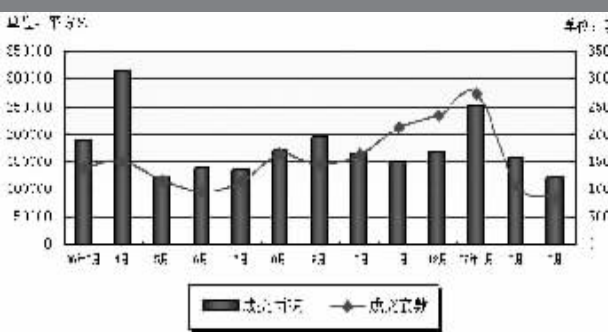
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图2:3月上海市商业物业新增面积分布情况



数据来源:上海中瑞市场研究有限公司

附图3:上海市商业物业月成交量走势图



数据来源:上海中瑞市场研究有限公司