

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4月份,上证二手房指数继续保持上升势头,至2267点,较上月上涨59点,环比涨幅2.67%,成为今年以来涨势最为迅猛的一个月。与去年同期相比,上证二手房指数上升了139点,同比涨幅为6.53%。4月份,上海二手房挂牌均价达到13327元/平方米,比上月上涨345元/平方米。

图1:上证二手房指数走势图

大型房价提升

4月份,上证二手房指数继续上扬,且升幅较3月份有较大提升。我们认为,上海二手房市正处于稳定升温期。究其原因,首先,股市火爆导致部分投资客在股市获利后,逐渐开始回流至楼市,市场购买力加强。其次,此前通过的物权法效应在4月份开始显现,促使首次置业者增添了信心,购买欲望开始释放。此外,“改善置换”成为市场主基调,加上大型稀缺的可预见性,促使大型二手房价格提升,从而带动了整体市场均价上升。

以3月份的上证二手房指数为参照,根据样本数据显示,黄浦区的二手房指数仍保持最高,达3061点,超出全市指数35.02%,闵行区指数最低,为1492点。与3月份相比较,4月份闸北区、长宁区、徐汇区和卢湾区等4个城区的二手房指数略有下降,分别下跌103点、23点、11点和6点,环比跌幅分别为5.42%、0.93%、0.43%和0.21%。除了闵行区二手房指数与上月持平之外,其它各个城区二手房指数都有不同程度的上涨,这与上月大部分区域呈现下跌的形势正好相反。其中,黄浦区、静安区和普陀区指数涨幅相对较大,分别上涨了183点、123点和94点,环比涨幅分别为6.36%、4.70%和4.88%。

图2:上海各城区二手房指数走势图

内环以内投资者重现

4月份,上海内环以内区域二手房指数整体呈现回升态势,除卢湾区指数出现环比为0.21%的跌幅外,黄浦区、静安区的指数均出现上涨,且涨幅相对较大。

我们认为,随着动迁等刚性需求的逐渐减弱,卢湾区受到动迁户普遍偏爱的老公房需求已经减少,区域市场处于调整期,因此房价呈现小幅下调态势。而作为投资人士较为青睐的商业价值较高区域,黄浦区、静安区部分片区则在股市回流资金的支撑下,表现出较为明显的上涨趋势。

从内环以内各个片区指数的变化情况来看,除了黄浦区人民广场片区、豫园片区,以及卢湾区的打浦桥片区出现环比跌幅不超过2%的小幅下降外,其他各片区指数都出现较大幅度的上涨。其中,黄浦区南京东路片区、静安区曹家渡片区指数涨幅相对较大,分别上涨了165点、143点,环比增幅分别为5.86%和6.22%。如黄浦区的南京东路片区、外滩片区、静安区静安寺片区、曹家渡片区、南京西路片区指数都均有较大幅度上涨。其中,曹家渡片区、南京东路片区指数上涨相对较大,分别上涨165点和143点,环比涨幅分别为5.86%和6.22%。

图3:内环各城区2、3、4月份指数对比图

中外环间次新房受追捧

4月份,上海中外环间各城区的二手房指数涨跌互现,普陀区、浦东新区和虹口区指数出现上涨,指数分别上涨94点、50点和25点,环比增幅分别为4.88%、2.33%和1.14%。闸北区、长宁区和徐汇区指数出现不同程度下跌,指数分别下跌103点、23点和11点,环比跌幅分别为5.42%、0.93%和0.43%。闵行区指数未出现变化,和上月持平,依然为1492点。

与3月份相比,4月份中外环各城区的二手房指数涨跌互现,下跌片区较之上个月数量逐渐减少,而上涨片区相应增加,且增幅相对较大。从各个片区情况来看,市场购买主力集中于改善型需求者身上,这类客户对于商业价值较高片区或周边配套较完善的片区颇有兴趣,导致部分老公房集中片区受到冷落,二手房价表现下滑。而受到改善型需求增加影响,次新房集中的片区房价上涨较大。

从中外环间各个片区表现来看,闸北区的大宁片区、新客站片区,虹口区的提篮桥片区指数下滑幅度相对较大,指数分别跌落103点、99点和191点,环比跌幅分别为5.71%、5.08%和7.03%。而浦东新区各片区和闵行区所有片区指数都有上涨,虹口区凉城片区、徐汇区康健片区指数分别上涨140点和78点,环比增幅为8.21%和3.92%。

图4:中外环各城区2、3、4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



上海二手楼市升温 指数飙升创纪录

租赁市场

中高档房加速入市 租金疲软

□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4月份,上海房屋租赁指数继续表现攀升,较上月增加3点达到998点,环比上升0.4%。除了延续上个月止跌回升的势头之外,上海房屋租赁指数的上涨幅度正在逐渐扩大。上海二手房租赁市场的逐渐回暖趋势已经明显,但高档商品房、一般商品房以及售后公房等各个细分市场,则由于各自的市场供给需求状况有所不同,表现各异。高档商品房方面,随着加息通道的打开,原来打算封盘静观后市的一批中高档房源开始陆续入市,中高档租赁房源供给量的放大,使得上海二手房市场租金出现回落。售后公房的租赁市场近期则表现十分活跃,市场需求量明显放大,多数区域的租金均有不同程度的上调。

高档房集中区域租金下跌

4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0.3%,3室租金则与3月份平均价格水准持平。

据上海房屋租赁指数办公室调查数据,全市高档商品房控制点区域逾六成出现租金下跌。其中,黄浦区南京东路板块下跌

1.8%,跌幅居前;浦东新区陆家嘴板块、徐汇区徐家汇板块、卢湾区新天地板块以及静安区静安寺板块等传统租赁活跃区域,均出现不同程度下滑趋势,跌幅分别为0.7%、0.7%、0.5%和0.9%。这些区域仍然延续了前段时间高档房租调整的态度,但仍有部分高档商品房板块表现上调,如长宁区新华路板块、古北板块的租金有所上涨,其中以新华路板块租金涨幅较大,达到1.1%。

我们认为,由于上海市中心区域高档商品房投资比例较高,因此加息等因素造就的未来市场预期,使得很多持有惜售心态的客户开始将房屋转向租赁市场,使得房源供给量增加。但市场需求并没有发生同比增长,一些或多或少有着“缺陷”的高档商品房社区,由于竞争能力的下降,租金同时随之下调。

一般商品房租金上调乏力

4月份,上海一般商品房租金环比下降0.1%,其中,2室租金较上月下降0.1%,3室租金下降0.2%。

上海一般商品房租赁市场较之前期虽然有所回暖,但租金表现依然平平。在全市11个控制点中仅有4个区域表现上涨,其余均有不同程度下跌。租金涨幅最大的为闸北区,上涨

1.4%,其次为虹口区、普陀区、黄浦区,涨幅分别为0.7%、0.5%和0.2%;跌幅最大的为卢湾区,下降1.2%,其他各区均有不同程度下降。

对于上海一般商品房的持有业主来说,受到宏观调控影响相对较大。此类住宅的成交周期明显拉长,市场房源中有相当部分在租赁市场的停留时间加长。由于一般商品房的

售后公房“很抢手”

4月份,上海售后公房租金上涨0.8%。其中,1室租金上涨1.2%,2室租金上涨0.6%。

相对于其他细分市场而言,售后公房的低廉租金成为竞争利好。在4月份,上海售后公房绝大多数控制点的租金均有上涨,且涨幅较大。其中,徐汇区、闵行区、静安区、闸北区、卢湾区以及长宁区的租金涨幅均超过1%。

对于如今的上海二手房市场主力租客来说,可承受的月租范围一般都在1000元-2500元之间。加上人员岗位流动高峰期的到来,租客流动性的增加使得该类房屋的需求量明显放大。但在整体上海售后公房市场中,该类房源却始终处于供不应求状态,随着供应量的继续萎缩,这类房源变得更加紧俏,租金上涨明显。



张大为 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	1950	4850	6000
	2田林康健	1400	1850	4350	5250
	3龙华	1400	1900	3950	4700
闵行	4龙柏航华	1400	1800		
	5梅陇	1350	1750	3500	4250
	6莘庄	1250	1500	2850	3450
静安	7曹家渡	1850	2200	4550	5550
	8凉城	1150	1500		
	9曲阳	1250	1650		
虹口	10四川北路	1350	1750	3950	4600
	11提篮桥	1250	1800	3850	4550
	12四平			3700	4300
黄浦	13蓬莱	1550	2000	3800	4550
	14大宁	1350	1750	3300	4000
闸北	15芷江	1200	1700		
	16天目	1600	2000	3650	4600
卢湾	17打浦桥	1550	2100	4400	5700
	18曹杨长风	1300	1750		
普陀	19石泉宜川	1150	1550		
	20中潭路			3500	4200
	21武宁			3450	4200
长宁	22长寿			3500	4350
	23中山公园	1600	2150	4750	5800
	24天山仙霞	1400	1700	4800	5800
浦东	25新华路	1600	2200		
	26虹桥	1635	2000		
	27陆家嘴	1450	1950	4050	4700
杨浦	28花木	1250	1850		
	29塘桥	1350	1850	3350	4100
	30金桥	1050	1500	2750	3300
杨浦	31南杨	1050	1400	2500	2750
	32金杨	1250	1700		
	33五角场	1150	1500	2600	3100
杨浦	34控江	1050	1450	2750	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	4300
			二室二厅	8500
卢湾区	老西门	太阳都市花园	三室二厅	9950
			二室二厅	16900
			二室二厅	24100
静安区	静安寺	世纪时空	一室	4250
			二室二厅	8700
徐汇区	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅	11400
			二室二厅	10250
			二室二厅	14200
长宁区	古北	名都城	二室二厅	10100
			二室二厅	11800
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	9100
			二室二厅	12200

数据提供:上海房产之窗网

别墅市场

别墅成交量增加42%

□本报记者 唐文祺

据上证房产工作室得到的最新数据,4月份,上海全市别墅成交套数为846套,与上个月相比,4月份成交量增加了249套,增幅为42%。与此同时,4月份上海别墅市场的成交量继续保持上扬,205909平方米的成交面积较之3月份增长37%。部分内环以内、内中环间区域的别墅楼盘开始重出江湖,加上局部独栋别墅销售形势良好,带动整体市场的成交均价环比上涨了1275.75元/平方米,为12988.75元/平方米。

房产之窗楼市监测系统提供的数据表明,4月份各区成交前三甲的排名情况依旧照常。松江区的月成交量达到275套,与上月相比增加113套,环比增幅达到70%;成交面积为66239.11平方米,环比上涨65%。作为别墅产品供应量较大的区域,松江区已经第四个月成为各区成交冠军。闵行区继续紧随其后,以183套、43018.88平方米的月成交量排列第二。但相较于3月份的环比大幅上涨趋势,4月份的销售业绩仅能用“平平”来形容。嘉定区依旧位居第三,月成交量123套,成交面积27598.21平方米。

从成交单价来看,浦东新区由于区域内独栋别墅的销售带动,虽然月成交量仅为65套,但月成交均价却以18829.32元/平方米排名第一。普陀区虽然月成交量减少了56%,但月成交均价反而上涨了1299.16

元/平方米。此次徐汇区出现了短缺已久的别墅产品,市场反应颇为理想,月成交量12套的业绩带动整体区域均价为15176.27元/平方米,位居各区成交均价排行榜第三名。

从个盘成交情况来看,独栋别墅无论在供应量还是成交量方面皆有上升趋势,该类别墅产品在4月份表现较为突出,排名前几位的独栋别墅成交量皆在几十套之多。松江区的山的院子花园月成交量32套,成交均价19439元/平方米,成为上海别墅市场成交排名第一;闵行区的湖山在望花园月成交量23套,成交均价13872元/平方米;而闵行区的复地北桥城月成交量为25套,成交均价为11698元/平方米。

指数看市场

供应结构不合理仍是楼市大问题

□地产主笔 唐文祺

开春以来,上海房地产市场的回暖说法甚嚣尘上。继3月份小幅上扬之后,4月份的上楼市开始呈现较大波动。《上证地产投资》的“上证调查”显示,股市火爆使得股民获利较丰,但大部分被调查者仍然希望将赚到的资金投入自住购房中。反映到市场,不仅新房“量价齐升”,二手房同样出现兴旺景象。相形之下,写字楼、商铺市场反而显得波澜不惊。

4月份,上海新房市场中最为引人注目的,莫过于排队买房现象的重现。黄浦区、徐汇区、长宁区,甚至中外环线间的闵行区,皆出现抢购个盘的情形。整体楼市除了成交量明显上扬之外,成交价格同样有所提升。值得注意的是,据不完全统计,4月份全市至少有20多个楼盘出现不同幅度的价格上涨。由地域分布来看,这些出现涨价的楼盘,除了传统的市中心区域之外,中环线附近区域同样有所分布,甚至连一些位于郊外的楼盘都有

上涨。从深层次探究,这种趋势并不能简单地以楼市旺季来概括,上海楼市供应结构不合理的现状才是导致市场供不应求、房价回调的根本原因。4月份,上海二手房市场同样表现出明显增幅。与以往不同的是,在动迁、结婚等刚性需求的支撑下,中价房集中区域表现交投活跃;而随着股市资金回流、改善性需求占据主力,上海中高价房源集中区域交易开始显著回升。与此同时,部分具备商业价值的区域重新出现投资人士“身影”。在多重因素

左右之下,中高档房源成交量的增长带动了整体上海二手房市均价的上升。4月份,上海写字楼市场的供应量出现较大幅度的萎缩,在连续多时发出写字楼市场供不应求的信号之后,市场供应开始表现下降。随着新鸿基地产的襄阳路项目及中信泰富的上海船厂项目相继延后,预计在2010年世博会前,上海甲级写字楼市场的供应将持续保持紧缺态势。从成交量来看,由于内环以内区域写字楼普遍销售待租,资金流向外环线附近区

域可售型写字楼的情况较为明显。嘉定区、奉贤区等区域大量写字楼的低均价销售,带动整体上海写字楼市场均价下调。相较于3月份的供应量、成交价格双双大涨的势头,4月份的上海商铺市场显得更为理性,整体商铺市场的销售价格走势保持了相对平稳状态。但是,市区商场类大面积物业的交易依旧突出,在整体市场成交量中的比例继续上扬;同时,社区商铺走秀秉承了一贯的乐观走势。