



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,5月份,上证二手房指数依然持续上扬,与上月相比上涨84点至2351点,环比涨幅3.71%,再次创下今年涨幅新高纪录。与去年同期相比,上证二手房指数上升了166点,同比涨幅为7.60%。

5月份,上海二手房挂牌均价达到13823元/平方米,比上月上涨496元/平方米。图1:5月份上证二手房指数

股市资金回流楼市

5月份,上证二手房指数呈现上升态势,升幅较上月有较大增加,环比增幅为3.71%。我们认为,继3月份、4月份二手房市场回暖日甚之后,5月份上海二手房市场依旧表现升温。由于受到股市火爆影响至深,越来越多在股市获利的投资客回流至楼市,并使得市中心商业价值高的楼盘倍受青睐,价格随之上涨。此外,随着上海楼市“个税”强征预期值的增大,对于部分自住购房者有所推动并导致入市;但对于卖方来说,需求量的增大却促成惜售心理的产生,使得部分楼盘出现供不应求现象。

以4月份的上海二手房指数作为参照,根据样本数据显示,黄浦区二手房指数仍保持最高,达3295点,超出全市指数40.15%,同时创下2005年7月以来的指数新高。闵行区二手房指数依旧徘徊谷底,为1541点。与4月份相比,5月份除闸北区二手房指数略有下降之外,其余各个城区的二手房指数都有不同程度的上涨。其中,黄浦区、静安区和普陀区等3个城区的二手房指数领涨全市,分别上涨234点、182点和168点,环比涨幅均超过6.00%。其他如徐汇区、浦东新区等城区二手房指数也较上月上扬明显,环比涨幅超过4.00%;闵行区、长宁区、虹口区和普陀区等几个城区的二手房指数涨幅较为平缓,环比增幅均超过2.00%。

图2:上海各城区5月份二手房指数对比图

内环内投资物业得宠

5月份,上海内环区域的二手房指数整体大幅上扬,领涨全市。其中,黄浦区指数为3295点,较上月上涨234点,环比涨幅为7.64%;静安区指数为2920点,较上月上涨182点,环比涨幅为6.03%;卢湾区指数为2954点,较上月上涨168点,环比涨幅为6.65%。

从各个片区指数的变化情况来看,5月份除了卢湾区打浦桥片区出现环比跌幅不超过1%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,黄浦区的南京东路片区,卢湾区的淮海路片区、中山南路片区,以及静安区的曹家渡片区指数涨幅相对较大,分别上涨了262点、283点、184点和336点,环比增幅分别为8.79%、9.75%、7.01%和13.76%。

对于急于回流楼市的投资客来说,市中心物业由于其稀缺性仍然受到青睐。如黄浦区南京东路片区的水景苑、人民广场片区的新中苑,因商业潜力较大,二手房挂牌均价皆上涨1000元/平方米以上。

图3:内环各城区3、4、5月份指数对比图

中外环间水涨船高

5月份,上海中外环区域的二手房指数同样表现火热,除闸北区指数跌落46点,环比跌幅为2.56%外,其他各城区指数均有不同程度的上涨。其中,徐汇区表现更为突出,指数上涨107点,环比涨幅为4.18%;长宁区、浦东新区和闵行区指数则分别上涨79点、81点和49点,环比涨幅分别为3.23%、3.69%和3.28%。虹口区、普陀区指数涨幅相对较小,环比涨幅不超过3.00%。

此次中外环区域二手房价回升的范围和幅度更为明显,只有约20%的片区指数出现下跌。虹口区的凉城片区、徐汇区的植物园片区和闵行区的七宝片区指数涨幅相对较大,分别上升180点、217点和144点,环比涨幅分别为9.75%、8.95%和10.27%。虹口区的提篮桥片区、四川北路片区,浦东新区的陆家嘴片区,世纪公园片区,徐汇区的龙华片区以及长宁区的虹桥开发区片区、天山仙霞片区指数上涨较为明显,涨幅都超过了4%。

图4:中外环各城区3、4、5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



加速回升 上海二手房指数“野马狂奔”

租赁市场

“价廉物美”售后公房渐受捧

□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5月份,上海房屋租赁指数继续表现上扬,较上月上涨5点至1003点,环比上升0.5%,涨幅再次出现今年新高。从整体市场反应来看,虽然5月份已是租赁高峰期尾声,但是上海房屋租赁市场租金仍保持着前期的走势,且涨幅依旧表现扩大。

5月份,上海二手房租赁市场中的各个细分市场表现不一。与交易市场交投活跃的情况不同,高档商品房的租赁市场却表现萎靡,一般商品房的租赁成交总体来看表现平稳,涨跌幅度在0.5%以内,变化较小;而售后公房却显得较为突出,究其原因,主要是由于低租金水平吸引了不少预算不高的客户,同时,售后公房成熟的居住环境构成了提升出租率的影响因素之一。

高档房受冷落

5月份的上海高档商品房租赁市场平均租金较之上月下降了0.2%。其中,酒店公寓一室租金下降最多,达1.0%,而两室和三室租金均下降0.1%。

据上海房屋租赁指数办公室提供的调查数据,5月份约7成区域的高档商品房租金出现下

跌。其中,静安区的静安寺板块下跌1.1%,跌幅居前;黄浦区的南京东路板块紧随其后,跌幅为0.9%;卢湾区的新天地板块,以及静安区的南京西路板块同样出现一定幅度的下跌态势,跌幅均为0.6%。长宁区的古北板块、徐汇区的徐家汇板块的市场平均租金表现较为坚挺,涨幅分别为0.5%和0.4%。其他如浦东新区的陆家嘴板块、长宁区的镇宁路板块等则处于小幅调整状态中。但从总体高档租房租赁市场来看,萎缩形势已经明显。

我们认为,随着近期投资市中心高档商品房的购房者逐渐增多,部分具备观望心态、之前以租代售的意向者开始入市购房,这使得高档租房租赁客户表现有所分流,从而使该细分市场将在一段时间内继续维持调整态势。

一般商品房波瀾不惊

5月份,上海一般商品房市场平均租金环比上升0.2%,其中,两室租金、三室租金均较4月份上升了0.2%。

上海房屋租赁指数办公室调查数据显示,一般商品房5月份平均租金表现较为平稳,涨跌幅度在0.5%以内,变化较小。其中,除了杨浦区出现0.4%的跌幅外,其余区域均有不同幅度上涨,但涨幅较小。而闸北区、虹口区的一

般商品房租金则在5月份涨幅较大,为0.5%。

从不同区域的监控点来看,徐汇区的徐家汇板块在5月份微跌了0.2%;闵行区的梅陇板块、卢湾区的打浦桥板块、长宁区的中山公园板块等地区,则有小幅上涨,涨幅为0.2%;浦东新区的陆家嘴板块、闸北区的的大宁板块以及虹口区的和平公园板块则小幅上涨0.5%。

售后公房行情看涨

与4月份相比,5月份的上海售后公房市场平均租金环比上涨0.8%,其中,一室租金上涨1%,两室租金上涨0.7%。

近期上海售后公房租赁市场表现“抢眼”,租金上涨幅度有所放大,全市各个区域的租金水准均有上涨。其中,静安区、黄浦区、闸北区以及杨浦区的平均租金分别上升了1.6%、1.5%、1.4%和1.1%,涨幅均达1%以上。其他区域的平均租金涨幅同样明显,普遍在0.5%以上。

我们认为,上海经济的高速发展吸引到不少外来人口,按照这部分群体收入要求,租金低廉、交通便利、生活方便的租赁房产是其主要针对目标。而售后公房通常能够满足这部分群体客户的要求,因此在市场中表现抢眼,并随着需求量的逐渐增大,导致租金持续攀升。

别墅市场

独栋别墅奇货可居 单价破8万元/平方米

□本报记者 唐文祺

据上证房产工作室得到的最新数据,5月份,上海全市别墅成交套数为1228套,较4月份成交量增加了382套,增幅为31%。虽然从今年各个月的成交量来看,5月份的别墅市场成交增幅并不是最大,但总体市场成交量却创下了今年以来新高纪录。与此同时,5月份上海别墅市场的成交面积持续上扬,304708.67平方米的成交面积同样成为今年以来成交最高。随着整体市场成交量的增长带动,5月份的别墅市场成交均价达到14250.21元/平方米,可谓量价齐升。

房产之窗楼市监测系统提供的数据表明,5月份各区成交前三甲的排名位置此次有略微变化。松江自今年以来一直占据着排行榜首位,月成交量为389套,成交面积为97669.84平方米;闵行区依旧列为第二,以262套的成绩紧随其后,其月成交量为59208.51平方米;青浦区取代了上月的季军嘉定区,以成交量177套、46606.45平方米的业绩成为第三名。

从成交单价来看,长宁区此次以高达80265元/平方米的月成交均价独占鳌头,由于该区域的新盘推出几近枯竭,加上地理位置优越,导致成交物业价格居高不下;而“地广物多”的浦东新区此次退居其次,月平均成交价格为25423.33元/平方米,但与上月相比,均价有6594.01元/平方米的提升;而闵行区则由于成交量大幅提升,从而带动

了整体区域市场成交均价上扬,5月均价为14669.91元/平方米。

从个盘成交情况来看,由于土地稀缺性已成定局,加上部分在股市获利的购房者回流至楼市,独栋别墅开始明显受到市场追捧。与之前经济型别墅大行其道的情形不同,一些独栋别墅老盘开始重新出现。如青浦区的恒联名人世家二期自开盘以来,销售均价高达25000元/平方米,但已售出9套独栋别墅,其中一套别墅占地面积更是高达三亩;宝山区的美兰湖别墅由于距离市区较近,市场反应同样较好,该案独栋别墅目前为16800元/平方米;南汇区的绿洲千岛花园开发已有多时,新推房源价格已上升至21100元/平方米。

指数看市场

住宅需求大增,楼市盲目热情有所升温

□地产主笔 唐文祺

5月份,股市资金回流楼市已成为关注话题。在经历了前一段时间的积累之后,房地产市场已有一定积累,再加上股市火热使得相当部分投资者从中获利,再度增加了市场购房需求量。在需求推动之下,上海新房、二手房市场持续攀升,涨幅有所增大。

在上证房产工作室得到的数据中,5月份的周成交量频频创下新高,甚至有

日成交量突破千套大关的形势出现,楼市升温现象十分明显。同时,有部分开发商开始实行囤房策略,导致新房供应量有所下降,从而制造出“楼荒”假象。5月份上海新房楼市多处出现的“排队买房”,再次印证了供求关系不平衡的形势。据天天房网提供的数据,5月份共有284.74亿资金进入上海楼市,购买住宅的资金占到了85.6%,成为直接促成楼市交投两旺的源动力。与新房市场相较,5月

份的上海二手房市场虽然并没有表现“疯狂”,但同样有掩饰不住的热度上升,原本一直维系平衡的买卖双方开始有所变化。越来越多的卖家有惜售表现或索性提高挂牌价格,尤其是具备稀缺性的上海市中心高档二手住宅,卖家普遍有不同程度的提高价格表现。虽然买家表现依旧理性,但在需求增大的促发影响下,市场二手房住宅的成交速度有所加快,以往的买卖对峙状态开始缓解。



张大伟 制图

上海各区租房挂牌均价(单位:元/月)

Table with columns: 控制区, 控制点, 售后公房 (一室, 二室), 普通商品房 (二室, 三室). Rows include districts like 徐汇, 闵行, 静安, etc.

高端商品房典型范例

Table with columns: 区域, 控制点, 样本楼盘, 房型, 租金(元/月). Rows include 黄浦区, 卢湾区, 静安区, etc.

数据提供:上海房产之窗网