

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5月,上证新房指数为1831点,比上月大涨66点,环比上涨3.74%。我们发现,上海楼市继3-4月“量价齐升”之后,5月迎来今年价格和成交量的最高峰,由于去年“70/90”政策的影响,部分开发商楼盘由于审批程序的原因而推迟入市导致当月住宅供应量不足;股民在股市获利后将虚拟资本转换成实物资本,导致了上海各环间的住宅价格都出现了不同程度的上涨,甚至一度出现2004年的排队买房的现象。

图1:5月份上证新房指数

数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

开发商捂盘、供应大减

5月份,配套商品住宅新增供应量大幅减少,同时上海不少开发商,尤其是在市中心有新项目在卖的,都不同程度地选择了“捂盘”战术,目的就是等着涨价,同时去年“70/90”政策的审批原因也影响了一批楼盘推迟上市。在这些因素的影响下,5月份全市新增住宅供应量出现了较大幅度的减少。

5月份,全市新增住宅供应量为155.26万平方米,环比减少了37.71%。其中普通商品住宅的新增供应量为108.37万平方米,环比减少25.89%;配套商品住宅新增供应量为46.89万平方米,环比减少54.49%。

5月份,住宅新增供应量的环间分布与上月基本保持稳定,但总量减少显著。外环以外住宅新增供应量达到98.10万平方米,占总供应量的63.19%,比4月减少38.23%;内环以内住宅新增供应量为9.62万平方米,占总供应量的6.19%,比4月减少了50.24%;内外环间住宅新增供应量为47.54万平方米,占总供应量的30.62%,比4月减少了33.16%。

图2:2006年1月-2007年5月上海住宅供应

(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)

楼市需求升温迅速

5月份,上海全市共成交住宅21849套,266.23万平方米,环比分别增加了30.76%和33.82%,同比分别增加了4.72%和8.74%。去年每月的成交量平均在180万平方米左右就属于正常的情况,但今年5月出现当月成交266万平方米和排队买房的现象,平静的楼市又开始火爆起来。预测随着今年下半年90平方米以下楼盘的陆续推出,上海住宅供应量将有所增加,目前的价格大幅上升的情况将会有所缓解。

5月份一直是历年上海楼市最火的季节,宏观调控过去两年积压的部分处于观望的购房者,在看到房价没有大幅下跌的情况下出手买房,还有部分受“买涨不买跌”心理的影响匆匆入市;股民在股市获利后将虚拟资本转换成实物资本。5月份,上海全月共成交商品房303.59万平方米,较4月增加28.93%,但同比增加6.89%。

图3:2006年1月-2007年5月上海住宅成交走势

(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)

大户型、高价房成交占比大增

从住宅成交环间结构看,5月上海成交住宅中,其中内外环间成交量的增长幅度最大。当月内环以内成交35.52万平方米,环比增加36.64%。内外环间住宅共成交94.10万平方米,环比增加45.89%。外环以外住宅成交量为136.61万平方米,环比增加25.96%。

5月份,住宅成交价格结构中,10000元/平方米以上住宅成交占比有较大增加。10000元/平方米以下住宅成交占比为63.50%,环比减少6.30%,10000元/平方米以上住宅价格成交占比为36.50%,环比增加6.20%,其中,10000-13000元/平方米住宅占比增加最多,达到3.30%。

5月份,140平方米以上大户型住宅成交占比增幅明显。140平方米以下住宅成交占比为66.30%,环比减少2.20%,减幅明显;140平方米以上住宅成交占比为33.70%,环比增加2.20%,其中,210平方米以上大面积住宅成交占比为12.60%,环比增加1.60%。

图4:2007年5月上海住宅成交单价结构

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

一路上扬 上海新房指数攀上最高峰

»上证写字楼指数

写字楼市场继续上演“量价齐升”

□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,5月份,写字楼指数为3332点,较上月上涨了31点,环比涨幅为0.94%,与去年同期相比上涨了6.01%,涨幅再度拉升。(见右图5)

供应减少、成交增加

5月份,上海写字楼市场新增供应量大幅减少。新增供应量仅为9.20万平方米,较上月减少了38.65%。新增办公楼主要处于市区外围,集中在普陀区、浦东新区、闵行区和南汇区。

5月份,上海写字楼市场成交量较上月有所增加。上海共成交写字楼面积14.60万平方米,环比增加了21.87%,比去年同期减少了10.68%。

浦东仍居第一

中原地产的调查数据显示,5月份,上海销售型写字楼可售面积为185.94.18万平方米。浦东新区可售面积为68.14万平方米,位居5月实际供应面积第一位,而杨浦区和虹口区分别以35.31万平方米和21.03万平方米紧随其后。在单个区域里,浦东新区以3.51万平方米成为本月去化面积最多的区域。

»上证商铺指数

商铺供求趋稳定,租售价仍上涨

□本报记者 李和裕

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,5月份,上海商铺综合指数为2410点,较上月下降了28点,环比降幅为1.15%,同比则下跌了1.95%。(见右图6)

供应:内外环间新增减少

5月份,上海商铺新增供应量有所增加,主要还是由于内环以内和外环以外新增供应量明显所致,但是内外环间的新增供应比例却在当月大幅减少。

中国房地产指数系统办公室的统计显示,5月份的上海商铺新增供应量为11.22万平方米,比4月增加了37.21%。其中,外环以外新增供应达到9.66万平方米,占总供应量的86.16%,这一比例比4月增加了21.97%;其次是内环以内,新增供应为1.02万平方米,占总供应量9.08%,比例比4月下降了1.67%;内外环间新增供应则为0.53万平方米,占总供应量的4.77%,比例比4月下滑了20.30%。

上海新增供应商业项目共计27个,有6个地处青浦区,金山区、松江区、浦东新区分别为3个,静安区、南汇区各2个,其余8个新增供应项目分别位于杨浦区、黄浦区、崇明县、卢湾区、闵行区、闸北区、嘉定区和奉贤区。

外环以外新增供应量依旧表现突出,金山、松江两区的商业物业新增供应量突破20000平方米。其中,金山区凭借近26124平方米的新增商业面积,占全市新增供应量20.2%的比重,跃居各区之首。本月新增供应量来自于林吉路“长三角物流中心”,供

5月份,上海写字楼销售市场出现大幅度的价格回升,平均销售价格为14572元/平方米,比上月上升11.6%。价格的回升主要是由于成交结构造成的,传统区域形成了“量价齐升”的成交局面,并且甲级写字楼成交10套,从而大大拉高了全市写字楼成交的均价。

5月份,上海甲级写字楼的销售价格比上月有所提升,基本在27000元/平方米左右,而乙级写字楼的销售价格则基本在12000-15000元/平方米之间。上海写字楼市场特别是甲级写字楼处于供不应求的态势,和北京的供过于求形成鲜明的对比。

租金小幅增长

各大板块中,淮海中路、南京西路板块的租金水平有小幅度增长,小陆家嘴板块则出现微幅回落,人民广场、徐家汇和虹桥开发区板块租金水平保持平稳。未来四年内,浦东地区预计新增甲级办公建筑面积将达130万平方米,预计2007-2008年间上海甲级写字楼市场处于供不应求的态势,2008年后会有所缓解,但租金基本趋势还是稳步上升的。传统CBD市场的饱和,使得次中心区域写字楼市场地位正在上升,上海写字楼板块的分布格局也正在悄然发生变化。

城市边缘成新兴市场

目前上海甲级写字楼市场的供求矛盾已经越来越明显,预计未来几年内上海办公楼需求将保持强劲势头,空置率持续走低、租金持续上扬。

中瑞市场研究公司表示,现在不少公司发现过快的租金增长以及员工成本上升已挤走了行业的利润,因而开始在非商业中心寻找租金更为优惠的项目。对此,不少企业将其非核心部门搬至城市边缘,在那里可以享受受到宽阔的写字楼面积及租金优惠。

上海的甲级写字楼市场依然需求旺盛。上海的中央商务区成规模的有两片:一是浦东陆家嘴区域,另一是浦西南京路、淮海路、常德路、西藏路区域。这些区域的特点是酒店多,商场多,餐饮设施充足,交通非常便利。目前,这些区域的甲级写字楼相当紧俏。据统计,上海现有的甲级办公建筑面积大约在300万平方米左右,与纽约的3500万平方米、东京的4200万平方米相比,还有不小的发展空间。

另外,由于世博会临近和人民币升值预期,上海写字楼将迎来一次更大的发展机遇,但发展写字楼一定要有前瞻性和良好的统一规划,选址考虑全球化。

供应面积为20532平方米。松江区以24672平方米的新增供应面积位居第二,其新增商铺面积在全市所占比例为19.1%。随着轨道交通线的建设施工,区域内借助轨道利好的项目受到青睐。主要供应量来自于松江新城位于地铁枢纽站的“九号商业广场”,供应面积近4.5万平方米。

成交:过往“大户”斩获少

成交方面,中国房地产指数系统办公室表示,5月份,上海商铺市场成交量有所下降,共计成交了13.44万平方米,比4月份减少22.43%,同比则减少28.93%。其中商场类商业物业成交2.94万平方米,比4月减少了36.83%,占商业物业总成交量的21.89%;店铺类商业物业成交10.46万平方米,比4月减少了17.13%,占商业物业总成交量的77.84%。

据上海中瑞市场研究有限公司的分析师介绍,5月份上海19个区县共成交商业物业980套,较4月减少24.3%,与去年同期相比也回落15.4%。“4月份的成交大户浦东新区、松江区、嘉定区,在5月份的商铺成交量环比却均有较大幅度下降,所以使得研究期内上海全市商铺总成交量出现下挫。”

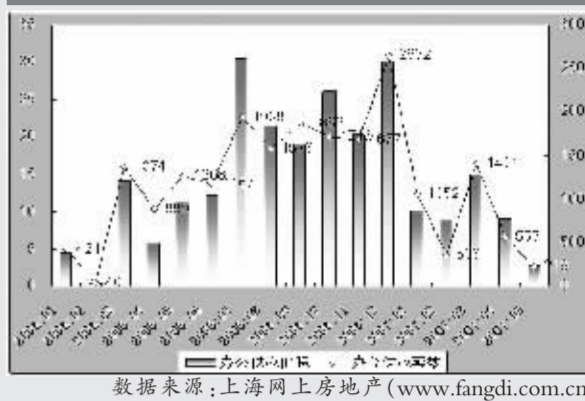
此外,5月份上海商业物业成交量超过10000平方米的区县共有6个,即黄浦区、松江区、浦东新区、南汇区、闵行区与青浦区。其中,黄浦区

2007年1月-5月上海二环三区商铺供应面积

(单位:平方米)

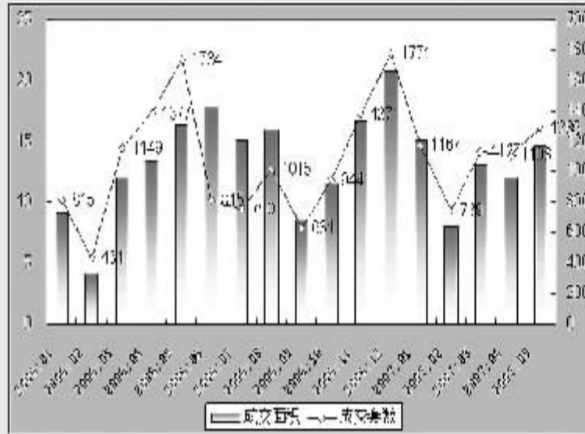
环间商铺供应	内环以内	内外环间	外环以外
2007.1	1531	48316	52759
2007.2	16213	7750	21675
2007.3	13300	48739	127655
2007.4	8789	20490	52474
2007.5	10182	5348	96642

图5:2006年1月-2007年5月写字楼供应情况 (左轴单位:万平方米;右轴单位:套)



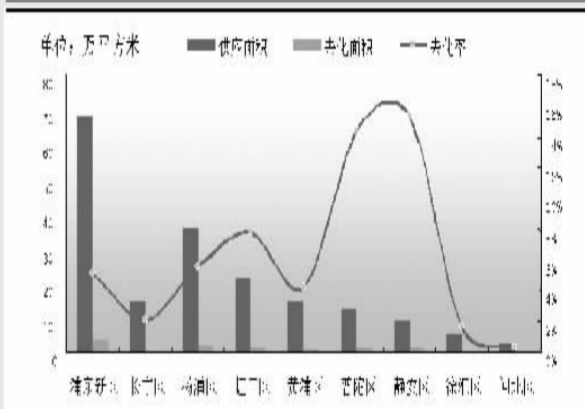
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图1:2006年1月-2007年5月写字楼成交情况 (左轴单位:万平方米;右轴单位:套)



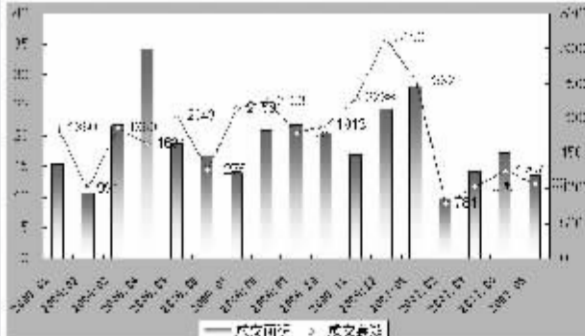
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图2:2007年5月销售型写字楼供求状况



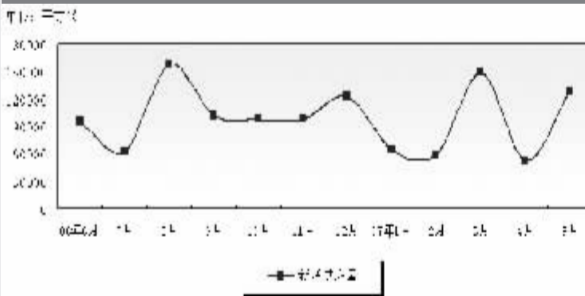
资料来源:上海中原研究咨询部

图6:2006年1月-2007年5月商铺成交情况 (左轴单位:万平方米;右轴单位:套)



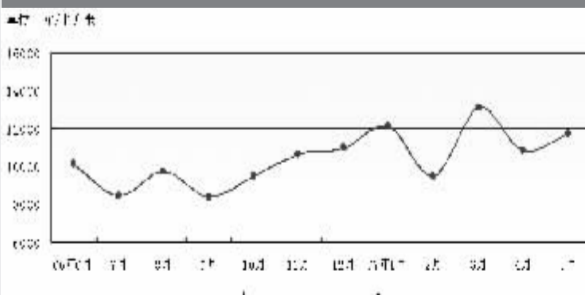
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图3:上海市商业物业月供应量走势图



数据来源:上海中瑞市场研究有限公司

附图4:上海市商业物业成交均价走势图



数据来源:上海中瑞市场研究有限公司