

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6月,上证新房指数为1836点,比上月上涨了5点,环比上涨0.27%。我们认为,去年积压的刚性需求和股市创富,推动了住宅成交量的增加,加之上海首批“90/70”住宅项目上市而且销售火爆,进一步促进住宅成交量的增长。

6月份上证新房指数

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

可售面积突破1500万平方米

根据对房地网6月30日17时以后的数据监测,6月份,全市商品房可售面积为1510.72万平方米,可售套数为107824套,其中住宅可售面积为758.05万平方米,可售套数为56756套。

6月份,松江区住宅可售面积和可售套数分别为131.24万平方米和8910套,位居第一;闵行区住宅可售面积和可售套数居于第二位,分别为104.66万平方米和7517套;宝山区位居第三,住宅可售面积和可售套数分别为78.92万平方米和6975套。

2007年6月全市一手房可售统计

全市一手房可售统计				
	可售面积(万平方米)	占比	可售套数(套)	占比
住宅	758.05	50.18%	56756	52.64%
办公	227.07	15.03%	18041	16.73%
商业	423.73	28.05%	30303	28.10%
其他	101.87	6.74%	2724	2.53%
合计	1510.72	100.00%	107824	100.00%

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

住宅成交大幅增长

6月份的上海全市住宅成交情况总体火热:住宅成交大幅增长,内环以内和外环以外住宅成交增长明显,中高价住宅成交则有较明显的下降。上海新房6月的成交量再次刷新了5月刚创下的历史纪录。6月,全市共成交商品房347.42万平方米,较5月增加14.44%,但同比增加65.17%。近两个月来新房的高成交量,能量来自去年积压的刚性需求和股市创富,但也消耗了未来的购买力,随着“90/70”项目在下半年陆续大量上市,预计上海楼市成交量和价格将结束目前短期疯狂上升的状态。

6月份,上海全市共成交住宅24488套、296.87万平方米,环比分别增加12.08%和11.51%;但同比分别增加了75.00%和75.23%,首批“90/70”项目销售活跃是成交量增加的一个原因。然而该类项目的销售火爆,只是暂时现象,主要有两个原因:一是此前市场中小户型供应严重不足,导致需求短时间内集中释放,造成销售火爆;另一个原因则是上世纪80年代生育高峰的一群年轻人已经长大,成为楼市的购房主力,他们对中小户型需求极为旺盛,促成新面市的“90/70”项目销售火爆。

2006年1月-2007年6月上海住宅成交走势

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

内环内、外环外“双开花”

从住宅成交结构看,6月上海成交住宅中,内环以内和外环以外的成交量大幅增加,其中成交主力是市中心的高档楼盘和外环以外的中低价位、小户型楼盘,但内外环间的成交量有所减少,这主要是因为内外环间新增供应量不足所致。6月内环以内成交42.79万平方米,环比增加20.47%,成交占比为14.41%,比上月增加1.07%。内外环间住宅共成交86.39万平方米,环比减少8.19%,占比为29.10%,较5月份减少6.25%。外环以外住宅成交量为167.69万平方米,环比增加22.75%,占比为56.49%,比5月增加5.17%。

从住宅成交区域结构看,松江区仍然表现优异。6月份,松江区住宅成交量仍然保持最大,共成交44.95万平方米,环比增加11.64%;浦东新区成交41.37万平方米,环比增加16.04%,成交量位居全市第二位;宝山区以38.81万平方米的成交量位居全市成交量第三位。从环比增速来看,卢湾区成交量增长速度最快,月增长幅度超过200%,达到218.12%;南汇区的增长幅度也超过了100%,达到104.90%。

6月份,住宅成交价格结构稳定,其中,10000元/平方米以上住宅成交占比有小幅减少。10000元/平方米以下住宅成交占比为65.70%,比5月增加了2.20%,其中,4000元/平方米以下的低价住宅成交占比为11.50%,较5月增加1.10%,4000-7000元/平方米的住宅成交比例较5月增加了2.90%;10000元/平方米以上住宅价格成交占比为34.30%,比5月减少了2.20%,其中,10000-13000元/平方米住宅占比减少最多,达到3.00%,17500元/平方米以上高档住宅占比有所上升。

6月份,从住宅成交面积户型结构看,140平方米以下住宅成交占比仍为66.30%,和5月保持一致,其中,70-100平方米住宅成交占比下降了0.10%,说明目前市场上小户型供应量仍较少;140平方米以上住宅成交占比为33.70%,保持不变,其中,180平方米以上住宅成交占比为17.30%,较5月减少0.60%。

2006年6月-2007年6月上海二环三区住宅成交情况

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

购买力透支 上海楼市下半年有望结束狂飙

»上证写字楼指数

写字楼市场演绎“外扩秀”

◎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,6月份,上证写字楼指数为3358点,较上月上升了26点,环比增幅为0.78%,与去年同期相比上涨了4.22%。(见右图1)

根据对上海房地网6月30日17时以后的数据监测,6月份,浦东新区的写字楼可售套数位居第一,可售面积和可售套数分别为63.84万平方米和4768套,远远超过其他各区的写字楼可售量,虹口区写字楼可售面积和可售套数分别为19.84万平方米和1404套,居于第二,长宁区写字楼可售套数稍逊虹口区,可售面积和可售套数分别为19.11万平方米和1258套。

6月份,上海写字楼市场成交量较上月有较大幅度的增加。上海共成交写字楼面积18.48万平方米,环比增加了26.58%,比去年同期增加了3.98%。

外郊环供应增加

6月份,写字楼有新增供应量的楼盘大多处于外郊环间,因此价格较为便宜,除铭德国际广场和时代金融中心外,都在10000元/平方米以下,特别是上海海港国际贸易中心售价仅3823元/平方米。

随着写字楼土地供应的外移,未来郊区的写字楼供应面积将逐年上升。2009年至2011年间,上海新增的写字楼面积中,郊区供应将超过60%。

2006年所出让的办公用地,主要分布在嘉定、南汇、宝山、虹口等区域,这四个区域占总出让办公用地幅度的66.7%左右,其中嘉定区共出让8幅办公用地,在上海所有区县中占第一位。市中心区域如卢湾、黄浦、静安等区无

»上证商铺指数

郊县商铺夺风头,成交价平稳滑行

◎本报记者 唐文祺

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,6月份的上证商铺指数为2457点,较上月上涨了47点,环比涨幅为1.95%,同比上涨1.40%。(见右图2)

市场供应减量明显

6月份,上海市新增供应商业项目共计16个,与上月相比减少11个,新增供应商业面积66830.82平方米,较上月下降48.3%;与去年同期相比,新增供应项目个数有所增加,但新增商业面积却有30.3%的降幅。

据中国房地产指数系统办公室提供的数据,上海全市各个区域中,浦东新区的商铺可售面积位居第一,可售面积为62.85万平方米;南汇区商铺可售面积为55.56万平方米,居于第二。若以商铺可售套数来计算,则南汇区商铺可售套数高达5391套,远远高于浦东新区可售套数2668套的数字。该区域内的新增上市供应商铺主要来自于汇豪路的上海意得商城,并带动全区新增供应量显著上升。此外,松江区商铺可售面积和可售套数分别为40.02万平方米和2047套,排名第三。

郊县商铺成交大增

虽然6月份整体上海商铺市场供应量减少,但成交量却增长明显,共成交了21.39万平方米,环比增加59.15%,同比增加28.33%,商铺共成交1767套,环比增加65.92%,比去年同期增加了38.59%。

据上海中瑞市场研究有限公司提供的资料,商铺市场交易量的增长,主要由于闵行区、普陀区、松江区等区域的商业物业成交量较上月出现明显攀升,从而带动了全市商铺成交量的上升。

6月份,上海全市共有8个区县商铺成交量突破10000平方米,分别是闵行区、松江区、浦东新区、南汇区、金山区、嘉定区、普陀区以及青浦区。其中,位列区县成交量第一的为闵行区,商铺成交面积高达23418平方米,在全市商铺成交量中占据13.8%的比重。在各成交项目中,位于金平路555弄的合生城邦城一街坊集中成交了10109平方米的商业面积。松江区成交商业物业近20726平方米,占全市商铺成交总量的比重为12.2%,较上月增加53%,再度蝉联亚军。成交量位居第三的依然是浦东新区,6月共成交商铺面积19258平方米,

一幅办公土地出让,延续了近年来市中心核心区无办公用地出让的形势。

2006年共出让写字楼用地面积约139.35万平方米,未来供应写字楼面积约386.85万平方米,其中嘉定区未来将供应写字楼面积约141.69万平方米,紧随其后的是普陀区和宝山区。

我们发现,郊区未来的写字楼供应面积逐年上升,这一趋势符合上海写字楼市场分布格局的发展趋势。这表明上海写字楼市场分布格局化特征正在逐渐呈现,郊区写字楼地位正在逐步上升。

中原地产最近的一份研究报告显示,2006年上海办公用地出让情况表明,按照写字楼3-5年的开发周期计算,2009年至2011年间,上海将新增写字楼面积约386.85万平方米,且郊区供应将明显增多,达到约231.88万平方米。

租金小幅上扬

6月份,上海甲级写字楼整体租金水平保持平稳,浦东地区的租金水平依然保持着较高水平的状态,浦西的租金水平则和5月相比右少许的上升。

六大板块中,6月除人民广场、南京西路板块的租金水平和上月持平外,小陆家嘴、淮海中路、虹桥开发区、徐家汇板块租金均出现微幅上涨。未来四年内,浦东地区预计新增甲级办公楼面积将达130万平方米,租金也在不断地调整,随着上海经济的持续增长,国际国内的企业不断扩充办公面积,上海办公楼的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,上海写字楼六大板块的分布格局也正在悄然发生变化,会逐渐催生新的写字楼聚集区。

较上月增长49%,在全市商铺总成交量中所占比例为10.5%。

均价波动不明显

6月份,上海全市商业物业成交均价为11326元/平方米,较上月小幅回落3.6%;与去年同期相比,成交均价则上升了11.6%。总体来说,上海商业地产市场的均价走势相对平稳,商业物业的月成交均价基本围绕11000元/平方米的价格线上下波动。

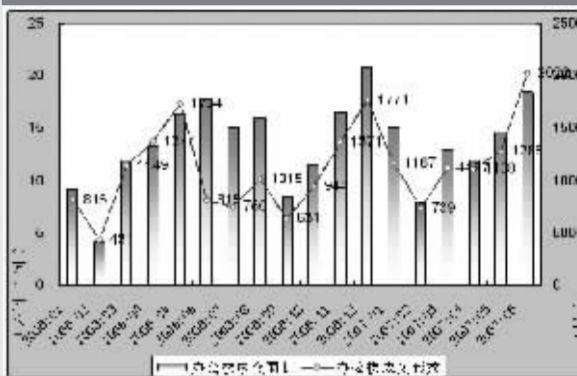
来自于上海中原研究咨询部的数据表示,6月份上海商业物业租赁市场中,市级商圈租金开始有所下降。如豫园商圈附近的商铺租金则较上月略有回落,对整体市场租金有一定影响。但对于炙手可热的市级商圈来说,价格并非是最敏感因素,尤其是淮海中路、南京东路等一些品牌必争之地,部分黄金铺位更是一铺难求。

据仲量联行最新发布的上海房地产市场回顾报告,上海已成为多家国际知名服装品牌必争之地。近四个月内,Zara、H&M和C&A纷纷在沪开店,短短一个月时间就开了6家店,而且至少还有4家店即将开业,这种速度在亚洲其它城市颇为少见。由于受益于良好的经济形势,仅在今年一季度,前来咨询的欧洲品牌数量便增加了50%,预计下半年将会有更多品牌进入上海。市级商圈租赁价格的小幅下滑,主要还是由于商圈内铺位换手率较低,导致在6月份面市量减少所致。

相较而言,区级、居住区、以及郊区的商圈租金反而表现小幅上扬。仲量联行分析人士表示,随着城市化进程发展,日益繁荣的城郊市场同样开始吸引国际零售商进驻。今年万达五角场和百联新时代相继开业,对于国际零售商而言,虽然这两家商厦处于传统的城郊概念区域,但随着市民收入水平的提升将会带来良好收益。目前,一些国际零售商纷纷对商场的地理位置展开调研,像耐克、C&A和佐丹奴等知名品牌已选择在此落户,其它国际品牌对是否入驻还持有观望态度,2007年下半年市场表现将会起决定作用。

此外,除了城郊市场行情开始上升之外,随着配套设施的日趋成熟,居住区商圈租金同样上扬。如徐汇区田林路商圈的沿街商铺一楼租金挂牌在15元/平方米/天左右,租金同比上涨约25%,目前整体商圈内上市供应新房源主要来自于田林路的上海壹城休闲广场,租金在18元/平方米/天。值得强调的是,早期供应量巨大但无鲜明支撑力的郊区住宅配套商铺,却开始呈现出租赁有价无市的现象。

图1:2006年1月-2007年6月写字楼成交情况



数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附表1:新增写字楼项目供应面积

项目名称	所属区域	项目地址	项目推荐面积(m²)
海港新苑二期	奉贤	新四平公路471-497号(单)	1215
上海海港国际贸易中心	奉贤	新四平公路468弄等	2988
绿地南桥新苑二期商务综合楼	奉贤	运河北路258号等	14938
复地北桥城一期	闵行	都市路399弄	3441
铭德国际广场	闸北	民德路158号	16423
时代金融中心	浦东	银城中路68号	84002

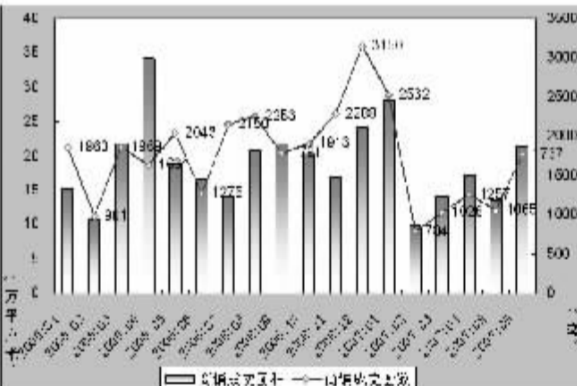
数据来源:上海中瑞市场研究有限公司

附表2:新增写字楼项目租售情况

项目名称	区域	出让方式	租售价格(元/m²)	租售率
海港新苑二期	奉贤	出售	5597	100%
上海海港国际贸易中心	奉贤	出售	3823	/
绿地南桥新苑二期商务综合楼	奉贤	出售	9496	45%
复地北桥城一期	闵行	出售	6500	0%
铭德国际广场	闸北	出售	21666	8%
时代金融中心	浦东	出租	9	/

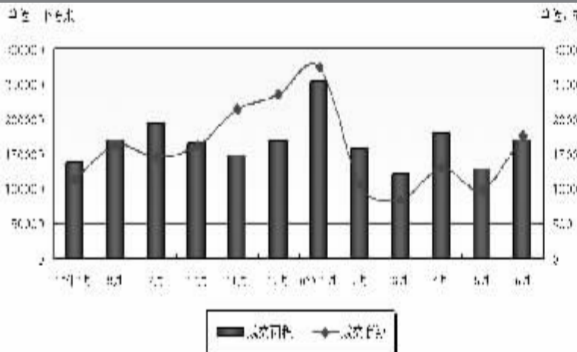
数据来源:上海中瑞市场研究有限公司

图2:2006年1月-2007年6月商铺成交情况 (左轴单位:万平方米;右轴单位:套)



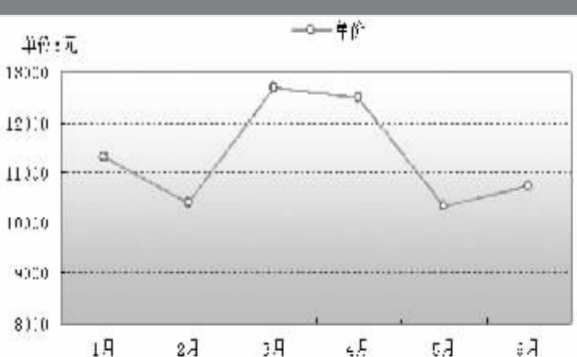
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图1: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

附图2:今年上半年上海商铺市场销售价格



数据来源:上海中瑞市场研究有限公司

