

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,6月份,上证二手房指数继续保持增长态势,与上月相比上涨35点至2386点,环比涨幅1.49%,涨幅较之上月有所减缓。与去年同期相比,上证二手房指数上升152点,同比涨幅为6.79%。6月份,上海二手房挂牌均价达到14021元/平方米,比上月上涨208元/平方米。

6月份上证二手房指数

“惜售”心态引发供不应求

6月份,上证二手房指数呈现上升态势,升幅较上月趋于缓和,环比增幅为1.49%。我们认为,在“红五月”拉动之下,6月份二手房市场继续升温,上证二手房指数也随之持续上涨,但上涨幅度已有所减少,市场渐渐趋于平稳。究其原因,一方面,受4、5月份火爆行情拉动,致使许多业主产生“惜售”心理,进而纷纷调整所持房源价格;另一方面,由于卖家“跳价”太过频繁,以置换购房需求为主力的买家市场更趋理性,从而导致出现成交周期增长的市场形势。

以5月份的上海二手房指数作为参照,根据样本数据显示,黄浦区二手房指数在6月份开始下跌,但其指数仍然保持全市最高,达3258点,超出全市指数36.55%;闵行区二手房指数依旧徘徊谷底,为1557点。与5月份相比,6月份除卢湾区、黄浦区和闸北区等三个区域二手房指数有所下降之外,其他各城区的二手房指数都有不同程度上升。其中,卢湾区、黄浦区、闸北区分别下跌46点、37点和3点,环比跌幅分别为1.56%、1.12%和0.17%。其他表现上涨的区域中,浦东新区、普陀区的二手房指数上涨幅度相对较大,指数分别上涨60点和58点,环比涨幅为2.64%和2.81%;其他各区的二手房指数涨幅均不超过2%。

上海各城区二手房价格指数走势图

内环内投资过度致下滑

6月份,上海内环区域的二手房指数表现则差强人意。除静安区指数环比涨幅1.16%,略有小幅上涨之外,黄浦区和卢湾区指数均有下滑,且跌幅居于全市之首。其中,黄浦区指数为3258点,较上月下跌37点,环比幅为1.12%;卢湾区指数为2908点,较上月下跌46点,环比跌幅为1.56%。

从各个片区指数的变化情况来看,虽然6月份整体内环内区域呈现下跌态势,但各个片区指数却涨跌互现。其中,卢湾区的淮海路片区、静安区的曹家渡片区和黄浦区的豫园片区、人民广场片区,指数分别下跌了159点、40点、69点和8点,环比跌幅分别为4.99%、1.44%、2.66%和0.23%;其他片区指数均出现上涨。其中,黄浦区的南京东路片区、外滩片区和静安区的静安寺片区指数涨幅相对较大,分别上涨了300点、67点和80点,环比增幅分别为9.25%、2.38%和2.62%。

相比静安区、黄浦区、卢湾区指数皆有不同程度下滑。其主要原因在于,部分前期投资过热的片区,6月份开始表现缓和,投资者不再蜂拥入市,使得片区房价开始跌落,从而影响了整体城区二手房价的回调。

内环各城区4、5、6月份指数对比图

中外环间依旧火热

6月份,上海中外环区域的二手房指数整体回升,除闸北区指数小幅跌落3点,环比跌幅为0.17%外,其他各城区指数均有不同程度上涨。其中,浦东新区和普陀区指数上涨相对较大,指数分别上涨60点和58点,环比涨幅为2.64%和2.81%;虹口区、长宁区和闵行区指数涨幅相对较小,分别上涨26点、27点和16点,环比涨幅分别为1.15%、1.07%和1.04%。徐汇区指数涨幅略小,上涨19点,环比涨幅为0.71%。

从各个区域的片区指数变化情况来看,6月份只有约30%的片区指数出现下跌,下跌相对较大的是徐汇区的植物园片区、长宁区的动物园片区和虹口区的凉城片区,指数分别下跌214点、124点和89点,环比跌幅分别为8.10%、5.39%和4.39%。涨幅较大的片区都集中在老城区和次新房集中片区。如长宁区的中山公园片区、闵行区的漕宝路片区和虹口区的提篮桥片区,指数分别上涨272点、131点和255点,环比涨幅分别为11.19%、9.23%和8.88%。

我们认为,在上海二手房市场整体回暖的背景下,中外环区域二手房市场表现得较为火热,特别在次新房较为集中的浦东城区,房东由于等待“五年解禁期”,以免征营业税和土地增值税,并不急于抛售套现,并且在看到买家追求的情况之后,“跳价”情况较为显著。而在老公房集中的各个片区,如虹口区的凉城片区,则由于租金持续看涨,促使部分投资者产生追涨心理,纷纷开始入市购置投资,从而进一步促发市场热度提升。

中外环各城区4、5、6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



# 投资近饱和 上海二手房价突破1.4万元/平方米

## 租赁市场

## 租赁市场进入淡季盘整格局

◎本报记者 唐文祺

据上证房产指数办公室合作单位——上海市房产之窗网提供的数据,2007年6月份,上海房屋租赁指数仍然延续了几个月来的上涨势头,较之上月上涨5点至1008点,环比上升幅度0.5%。但是,6月份的上海二手房租赁市场,处于淡季阶段,成交情况只能说是表现平稳。我们预计,租赁客户入市高峰将在未来几个月内出现,届时对房屋的租赁需求量将会有明显增量。

6月份,上海租赁市场各个细分市场表现出不同程度的租金上扬态势。其中,高档商品房租金出现明显回升;一般商品房则延续上月走势,租金维持着小幅上升趋势;售后公房则表现依然抢眼,租金走势已连续4个月强于整体二手房市场平均涨幅。

### 高档商品房“触底”反弹

6月份,上海高档商品房租金开始止跌回升,且反弹表现颇为明显,上涨幅度达到1.4%。其中,两室租金上涨1.0%,三室租金上升1.7%。

据上海房屋租赁指数办公室提供的数据显示,除了打浦桥板块微跌0.1%外,其余板块均有不同幅度上涨。其中,传统租赁热点区域涨幅明显加大,如静安区南京西路板块,作为CBD中心租金涨幅最大,达到2.9%;长宁区古北板块作为老牌国际社区,租金上涨幅度达到2.8%;而浦东新区陆家嘴板块则凭借其“金融中心”定位所带来的租赁客源,6月份租金涨幅高达2.7%。

我们认为,除了高档商品房租赁市场本身形势有所回暖之外,一定程度上也受到近期整体市场较为活跃的影响。此外,

## 别墅市场

## 别墅“量价齐增”再创新高

◎本报记者 唐文祺

据上证房产指数办公室得到的最新数据,6月份,上海别墅市场延续了上月的上扬态势,全市别墅成交套数为1303套,较5月份成交量增加了75套,小幅上涨5.8%。上海别墅市场的成交面积同样上升,与上月相比,337225.9平方米的成交面积环比增加了10.7%。无论是成交套数还是成交面积,皆创下了今年上海别墅市场的新高纪录。与此同时,随着整体市场成交量的明显增长,6月份的别墅市场成交均价达到14972.6元/平方米,比上月上涨了722元/平方米单价。

房产之窗楼市监测系统提供的数据表明,6月份各区成交前三甲的排名次序与上月相比并无变化,别墅供应大户松江区依旧牢牢占据头把交椅,月成交量为441套,环比增幅12%,成交面积为112342平方米。闵行区紧随其后,月成交量与上月相比变化不大,以252套成为亚军,区域月成交面积为64794.94平方米。青浦区位居第三,月成交量159套的成绩却呈现环比

## 指数看市场

## 旺季过了,楼市依旧“虚热”

◎地产主笔 唐文祺

2007年6月份的房地产市场有点让人看不懂。这个提前透支了“酷热”状态的市场行情,在传统的淡季时分,拉出了“反季节性”的价格反弹走势。

在新房市场,随着前两个月成交量的迅猛增加,开发商对于市场信心明显增加。通过大量放盘的举措,希望借此契机取得较好的销售业绩。上海新房成交量连续多月的增长,本身便预示着市场需求量正处于释放之中。有意思的是,从上海三大环线区域的情况来看,前段时间表现最佳的中环线区域,却在6月份呈现出“价跌量涨”的态势。而内环以内和外环以外区域则不约而

同地出现“量价齐升”的情形。尤其是上海市中心区域,滞销多时的高档住宅销量反弹明显,部分楼盘的销量甚至翻了一番。究其原因,主要还是由于受到抑制多时的需求开始放量入市,不同区域随着局部市场供应量的不同,呈现出差异化的市场供求态势。但从总体上海房地产市场形势来看,有效供给失衡的趋势已渐形成。

### 普通商品房表现平稳

6月份,上海一般商品房市场平均租金环比上升0.6%,其中,两室租金较上月上升0.4%,三室租金上升0.9%。

通过对各个区域平均租金的统计,全市仅有3个区域出现下跌,其余各区均有一定程度上涨。其中,静安区在6月份出现下跌,且跌幅达1.7%。而普陀区则受到新房供应量影响较为明显,且多数楼盘所处地理位置相近、楼盘品质相同,同质性竞争状况突出,导致区域内租客出现一定程度分流。虹口区、杨浦区等北部各区的区域建设已经初具规模,商业、交通设施等配套设施日趋完善,从而带动区域租金上涨。两个区域租金皆有一定幅度回升,涨幅分别达到1.7%和1.3%。

### 售后公房仍是市场亮点

6月份的上海售后公房平均租金上涨1.07%。其中,一室上涨1.3%,两室上涨0.8%。

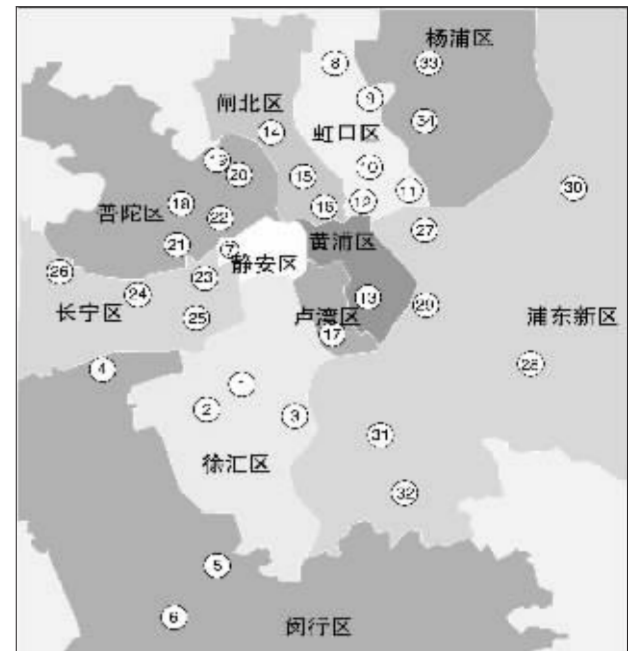
据上海房屋租赁指数办公室统计数据,6月份静安区租金涨幅居前,达到2.0%;普陀区、浦东新区以及长宁区则紧随其后,租金涨幅分别为1.8%、1.5%和1.3%。在6月份租金表现下滑的区域分别是黄浦区和卢湾区,环比下跌0.2%和1.8%。

我们认为,近几个月的上海售后公房租金将呈现稳步上涨态势,整体表现会优于中高端楼盘。究其原因,主要由于该细分市场客源稳定,且仍在持续增加之中。预计未来需求仍将处于高位,租金将保持稳步上升趋势。

下降趋势,跌幅为10%,当月成交面积43751.97平方米。

从成交单价来看,虽然浦东新区的月成交量仅排名第四,但由于该区域内高端别墅较为集中,因此反而以26226.96元/平方米的成交单价排列各区首位。闵行区则以16634.73元/平方米的成交单价位居第二。普陀区虽然成交套数仅为2套,但当月成交均价却排列第三,为14480.98元/平方米。成交大户松江区却因为区域内经济型别墅成交占主力,因此整体区域成交均价仅仅排名第六,为13376.84元/平方米。

根据中国别墅市场形势分析报告,总体来看,上海别墅市场的成交物业以经济型别墅为主,且整体价格情况已经高于北京。从目前的上海别墅市场成交情况来看,10000元/平方米以下的别墅楼盘颇受市场青睐,并占到成交总量50%比例;在成交总价方面,300万元价格区间成为市场主力,占到成交总量65%;而200-300平方米房型面积则占成交总量的52%,由此可见,经济型别墅客户已成为上海别墅市场主力。



张大伟 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	三室	二室	三室
徐汇	1徐家汇	1550	2050	5000	6500	6500
	2田林康健	1450	1900	4550	5600	5600
	3龙华	1450	1900	4000	4850	4850
闵行	4龙柏航华	1450	1800			
	5梅陇	1400	1800	3650	4500	4500
	6莘庄	1300	1600	2900	3600	3600
静安	7曹家渡	1950	2300	4500	5600	5600
	8凉城	1150	1550			
	9曲阳	1300	1700			
虹口	10四川北路	1400	1750	4200	4900	4900
	11提篮桥	1300	1800	4100	4900	4900
	12四平			3600	4600	4600
	13蓬莱	1600	1950	3900	4700	4700
黄浦	14大宁	1450	1750	3300	4150	4150
	15芷江	1300	1750			
	16天目	1650	2050	3800	4800	4800
卢湾	17打浦桥	1550	2100	4500	5800	5800
	18曹杨长风	1300	1800			
普陀	19石泉宜川	1200	1650			
	20中潭路			3500	4400	4400
	21武宁			3550	4150	4150
长宁	22长寿			3700	4550	4550
	23中山公园	1600	2150	4900	5950	5950
	24天山仙霞	1400	1750	4950	5950	5950
浦东	25新华路	1600	1750			
	26虹桥	1650	2200			
	27陆家嘴	1500	2000	4100	4900	4900
	28花木	1250	1850			
	29塘桥	1400	1900	3500	4350	4350
杨浦	30金桥	1100	1450	2800	3400	3400
	31上南	1100	1450	2600	2900	2900
	32金杨	1350	1750			
杨浦	33五角场	1200	1600	2700	3150	3150
	34控江路	1100	1500	2800	3600	3600

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	4500
			二室二厅	8600
卢湾区	老西门	太阳都市花园	三室二厅	10200
			二室二厅	18000
			二室二厅	25200
静安区	镇宁路	东方剑桥	二室二厅	8800
			三室二厅	12000
徐汇区	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅	10600
			三室二厅	15000
长宁区	古北	名都城	二室二厅	8100
			三室二厅	10480
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	15200
			三室二厅	10100
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	12200
			三室二厅	9600
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	9600
			三室二厅	13000

数据提供:上海房产之窗网