

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,7月份,上证二手房指数继续保持增长态势,与上月相比上涨66点至2452点,环比涨幅2.77%,这是继上月涨幅趋缓之后的再次高涨。与去年同期相比,上证二手房指数上升221点。

上证二手房指数

供求失衡带动价格上扬

在之前“金六”的拉动之下,7月份,上海二手房市场继续升温,上证二手房指数也呈上升态势。我们认为,目前上海二手房市场供需之比表现不平衡,供应远远小于需求,市场仍为卖方所主导。此外,房东开始普遍产生“惜售”心态,进而纷纷调整所持房源价格,从而带动整体市场价格上扬;而在市场需求方面,近半年多来市场上新房源的供应不足,开始分流部分购房者转向二手房市场,扩大了二手房市场的购买需求。但对于买方来说,卖方的频繁“跳价”,反而导致观望气氛开始浓郁,并出现购房周期延长的市场态势。

以6月份的上证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7月份仍然保持全市最高,达3349点,超出全市指数36.58%;闵行区二手房指数此次虽然涨幅较大,但依旧徘徊谷底,为1606点。与6月份相比,7月份除长宁区的二手房指数有1.96%的环比跌幅之外,其他各城区的二手房指数都有不同程度上升。其中,浦东区的二手房指数领涨全市,指数上涨118点,环比涨幅为5.06%;徐汇区、闵行区、闸北区、卢湾区和黄浦区的二手房指数上涨也相对较大,环比涨幅均超过2.00%;静安区、虹口区的二手房指数上涨相对较小,环比涨幅均不超过1.00%。

上海各城区二手房价格指数走势图

内环区域全线领涨

7月份,上海内环区域二手房指数整体上涨。黄浦区、卢湾区和静安区指数全线上调,其中,卢湾区指数为2997点,环比涨幅为3.06%;黄浦区指数为3349点,环比涨幅为2.79%;静安区指数为2968点,环比涨幅为0.47%。值得注意的是,卢湾区、黄浦区的指数止跌回升,且涨幅还相对较大,对整体内环区域指数的上涨起到了拉动作用。

从各片区指数的变化情况看来,除静安区曹家渡片区出现下跌之外,其他各个片区指数均有较大幅度上涨。其中,静安区的南京西路片区指数涨幅相对较大,上涨334点,环比增幅为12.42%;黄浦区的豫园片区、人民广场片区,以及卢湾区的淮海路片区指数上涨也较明显,指数分别上涨145点、109点和91点,环比涨幅分别为5.74%、3.18%和3.01%;其余各片区也有上涨,但涨幅均未超过3.00%。

本月内环区域二手房价格指数整体上涨,与上月相比,整体内环区域变化较大,特别是黄浦区和卢湾区呈现较为明显的回升态势。主要是由于市中心自住投资两宜的楼盘一直是市场“宠儿”,加上购房需求增加明显,加重了售房者的惜售心理,使得市中心出现供求不平衡现象,从而导致二手房价产生上涨。

内环各城区5、6、7月份指数对比图

中外环间次新房“得宠”

7月份,上海中外环区域各城区二手房指数整体回升,除长宁区指数下跌50点,环比跌幅为1.96%外,其他各城区指数均有不同程度的上涨。其中,浦东新区指数上涨最大,指数上涨118点,环比涨幅为5.06%;徐汇区、闵行区、闸北区和普陀区指数涨幅相对较小,分别上涨89点、49点、55点和43点,环比涨幅分别为3.31%、3.15%、3.14%和2.03%。虹口区指数小涨,指数上涨1点,环比涨幅为0.04%。

7月份,中外环区域二手房指数延续了上月态势,继续表现回升。从各个片区指数变化情况看来,中外环区域只有3个片区指数出现下跌,分别是长宁区的动物园片区、虹口区的提篮桥片区和闸北区的大宁片区,指数分别下跌222点、116点和45点,环比跌幅分别为10.20%、4.03%和2.63%。从各上涨片区来看,本月涨幅较大的片区依然集中在次新房集中区域。如闸北区的新客站片区、浦东新区的陆家嘴片区、三林片区,闵行区的漕宝路片区,以及徐汇区的植物园片区,指数分别上涨267点、181点、118点、106点和154点,环比涨幅分别为15.03%、6.85%、6.41%、6.83%和6.35%。

中外环各城区5、6、7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



# 房东惜售加剧,上海二手房价全线普涨

## 租赁市场

# 指数涨幅创新高、租金普涨

◎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,7月份,上海房屋租赁指数持续上涨,达到1036点,较之上月上涨28点,环比上升幅度2.7%,创下今年涨幅最高纪录。7月份的上海房屋租赁市场整体表现活跃,租赁指数的上升步伐加大。我们认为,由于上海租赁市场重新进入租赁旺期,高档商品房以及一般商品房租金较上月有较大幅度的提升,而售后公房依然维持原有的上涨态势,因此导致成交量由平淡转为活跃。

## 高档盘租金反弹

7月份,上海高档商品房租金的上涨幅度较之上月继续扩大至2.7%。其中,两室租金上涨2.1%,三室租金上涨3.2%。

据上海房屋租赁指数办公室统计数据,全市高档商品房聚集板块均有不同幅度增长,尤其以传统热点租赁区域表现分外“抢眼”。如作为CBD区域的静安区南京东路板块租金涨幅最大,达到4.7%;同属于繁华商业区域的徐汇区徐家汇

板块、卢湾区新天地板块的租金涨幅也大大高于其他板块,仅次于南京东路板块,达到4.6%。其余各个区域,如浦东新区陆家嘴板块和静安区镇宁路板块在经历了前期调整之后,出现明显上升势头,租金涨幅分别达到3.2%和2.7%。

据高力国际提供的资料,上海高档商品房市场在近期供求状况保持稳定,受到市中心部分优质项目租金高企以及接近旺季等因素影响,豪华公寓租金有所上扬,随着市场需求增加以及宏观经济面的持续看好,预计高档商品房市场将继续保持上涨势头。

## 普通房租金持续上涨

7月份,上海普通商品房平均租金涨势惊人,与上月的平稳态势大相迥异,租金环比上升2.8%,高于全市租金涨幅。其中两室租金较上月上升2.4%,三室租金环比上涨了3.2%。

据统计显示,在徐汇区、闵行区等区的引领之下,全市各控制点区域的租金平均有大幅度上升,且约半数区域涨幅超过3%。其中,徐汇区、闵行区的租金涨幅分别达到

4.3%和4.0%,成为全市一般商品房市场的租金领涨板块。其余各个控制点的租金水平均有一定幅度上涨,如黄浦区上涨3.9%、虹口区上涨3.7%,以及卢湾区上涨了3.2%。从总体来看,7月份的上海普通商品房市场整体表现突出,多数楼盘月租金较之上月有100-300元左右的上涨。

## 高校租赁助推售后公房

7月份的上海售后公房租金上涨1.9%,其中一室租金环比上涨2.1%,两室环比上涨1.8%。

上海租赁指数办公室通过对各区域租金进行的统计显示,7月份杨浦区租金涨幅居前,达到2.9%;闵行区、浦东新区以及徐汇区则紧随其后,租金涨幅分别为2.3%、2.2%、2.2%和2.1%;其余控制点区域仍旧保持上扬态势。

作为学生毕业离校的高峰期,7月份售后公房的租赁行情随着学生的有效需求上涨,使得高校周边的房屋租金同时上扬。预计借助交通配套完善利好的售后公房市场,尤其是高校周边区域,随着租赁需求的持续上扬将保持上升趋势。



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	二室	三室
徐汇	1徐家汇	1600	2000	5000	6750
	2田林康健	1500	1950	4700	5650
	3龙华	1500	2000	4050	5000
闵行	4龙柏航华	1500	1850		
	5梅陇	1450	1850	3700	4500
	6莘庄	1300	1650	3000	3750
静安	7曹家渡	1900	2350	4650	5800
	8凉城	1200	1600		
虹口	9曲阳	1300	1800		
	10四川北路	1400	1750	4280	5200
	11提篮桥	1300	1850	4200	5200
	12四平			3700	4650
黄浦	13蓬莱	1650	2000	3950	4750
	14大江	1450	1800	3400	4200
闸北	15芷江	1300	1800		
	16天目	1650	2100	3850	4800
卢湾	17打浦桥	1500	2050	4550	5850
	18曹杨长风	1400	1850		
普陀	19石泉宜川	1250	1700		
	20中潭路			3600	4500
	21武宁			3600	4250
	22长寿			3750	4500
长宁	23中山公园	1700	2250	5000	6100
	24天山仙霞	1450	1800	5050	6150
	25新华路	1700	2250		
	26虹桥	1700	2100		
浦东	27陆家嘴	1500	1950	4150	4950
	28花木	1300	1850		
	29塘桥	1450	1900	3550	4450
	30金桥	1100	1550	2800	3400
	31上南	1160	1500	2650	3000
	32金杨	1400	1800		
杨浦	33五角场	1200	1650	2700	3200
	34控江	1150	1500	2900	3650

## 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	4650
			二室二厅	8500
卢湾区	新天地	翠湖天地	二室二厅	17800
			三室二厅	24750
			二室二厅	6650
静安区	镇宁路	东方剑桥	二室二厅	8720
			三室二厅	11700
			二室二厅	10200
徐汇区	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅	8600
			三室二厅	12300
长宁区	古北	名都城	二室二厅	10250
			三室二厅	15000
			二室二厅	10000
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	9550
			三室二厅	12700

数据提供:上海房产之窗网

## 别墅市场

# 经济型别墅赢得“半边天”

◎本报记者 唐文祺

据上证房地产工作室的最新数据,7月份,上海别墅市场呈现出“价升量跌”的态势,在连续几个月的成交上涨之后开始调整,全市成交套数环比下降37%至817套。而成交面积同样表现下挫,成交总面积为223532平方米,较之上月环比减少了34%。然而,虽然上海整体别墅市场成交量下降明显,但7月份的别墅市场成交均价却呈现上扬,16037.6元/平方米的价格,环比涨幅为7.1%。

房产之窗楼市监测系统提供的数据表明,7月份各区成交前三甲的排名次序只是微小变化而已,但各个区域的成交量均有明显下降态势。松江区的月成交套数较之上月有一半

的减量,从上月的441套减少至222套;成交面积同样相应下降至62879.33平方米。而青浦区在接连两个月位居第三之后,终于以月成交量133套的业绩,“翻身”抢占到了亚军位置,当月成交面积为35601.37平方米;闵行区在7月份则以115套的成绩屈居第三,与上月排名第三的青浦区159套的成交量相比,相差幅度达到28%,该区在7月份的成交面积为31326.41平方米。

从成交单价来看,此次名列各区成交均价前三位的区域,与上周三甲相比,皆有不同幅度上涨。浦东新区毫无悬念地成为全市均价最高区域,月成交均价为27946.82元/平方米;闵行区则以19459.47元/平方米的价格位居第二;青浦区的当月成交均价为16434.38元/平方米。

从个盘成交情况来看,上海别墅市场过半成交量皆集中在经济型别墅上。据不完全统计,近郊区域建筑面积在200平方米左右、总价150至300万元区间的经济型别墅,更易受到购房者青睐。在经济型别墅集中的松江区,目前主力房型为3房2厅和4房2厅的“洒海怡家”销售较为乐观,该盘总房价在150万元至200万元左右;复地北桥城的联体别墅,其销售均价为8000元/平方米,独栋13000元/平方米,借助周边商业配套已经成熟优势,去化速度较快。位于浦东新区的万科蓝山,均价为13500元/平方米,此次终于回归销售榜前三位置。

## 指数看市场

# 供应拧紧水龙头,楼市再获助推器

◎地产主笔 唐文祺

7月份的上海楼市,热闹非凡。供应紧缩所造成的影响,已经从房产产业链的源头——土地市场开始显现。最为瞩目的是,7月份成交的宝山区四幅纯住宅用地再次以超过底价1倍以上的价格中标,楼板价便已接近甚至超过了同区域的在售房价。随着地价在各大开发商追捧之下涨再涨,对于房价预期值的提升,使得上海楼市各个细分市场同样水涨船高。

受供应持续走低影响,7月份的上海住宅市场表现尤其吃香。虽然由于优质房源

供应减少而导致成交量有所放缓,但新盘上市消化速度普遍加快。从市场需求方面来看,上海全市供求矛盾在7月份进一步加剧。虽然有大量配套商品房和动拆迁房源推向市场,但对于商品房市场在需求驱动下的持续高企影响有限。从成交单价分布来看,4000元/平方米以下的低价位段增长明显,而20000元/平方米以上的价格区间则没有变化,价格段的两极分化明显。

上海二手房市场与新房产市场的联动性早已形成,7月份的二手楼市明显处于卖方市场。受后市看好影响,房东纷纷将房源挂牌价格实行

向上调整。从总体来看,7月成交量虽然有所回落,但仍然处于成交高位态势。整体上海房地产市场供求失衡的影响,已经从土地一级市场折射至二手房的三级市场之中。一方面,房东惜售心态导致市场价格上涨明显,另一方面,客户追涨心理又间接助推房价上升。此外,根据上海中原地产提供的资料,投资者开始大面积进入上海楼市,受到这部分人士青睐,上海高档楼盘中板块近期交投活跃。受到影响,普通购房者的购房心理发生明显变化,随着房价的快速上涨,更多购房者会以一种自住加投资的心态来购房,从而使得

市场需求进一步扩大。今年上海最受瞩目的地王,当数市中心黄金地段的黄浦区163号地块。这位被业内外公认为“近年上海公开土地市场中位置最好的一幅用地”,其土地挂牌起始价格便高达17.18亿元,楼板价达到26108元/平方米,上海地价之最已成定局。受到地价涨势驱动,兼之甲级写字楼市场供应紧缩的现状,与之相适应的是,上海房地产市场对于商办物业的兴趣也在持续提升,仅今年上半年就已有5个项目涉及写字楼。在整体投资市场中,针对写字楼物业的投资占比明显提高。而无论是土地价格

还是收购热潮,对于上海写字楼市场的后市推动作用显而易见。

商铺市场由于其专业化,整体成交走势并未受到住宅市场的影响。但由于市中心地段“一铺难求”,挂牌出租或出售的商铺项目数量很少,导致出现“有价无市”状态。次中心甚至郊区的住宅社区商铺普遍受到市场看好,甚至出现商铺早于住宅销售完毕的情况。但与上月市中心高价商铺出现成交的情况不同,7月份大量社区商铺的成交反而促成了整体商铺市场价格下落的形势。当然,从整体来看,上海商铺市场的成交走势仍算平稳。