

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7月份,上证新房指数为1862点,比上月上涨了26点,环比上涨1.42%,上海住宅价格持续攀高。

上证新房指数

数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

商品房可售量减少

根据对房地网7月31日17时以后的数据监测,7月份,全商品商品房可售面积为1429.09万平方米,较6月下降5.40%,可售套数为104450套,较上月减少3.13%。其中,住宅可售面积为697.92万平方米,较上月减少7.93%,可售套数为55517套,较6月下降2.18%。近期成交量大幅增加致使商品房可售量减少。

7月份,上海住宅新增供应面积147.01万平方米,新增供应套数14689套。从住宅新增供应的区域来看,闵行区住宅新增供应最多,位居各区首位,新增供应面积达到31.67万平方米,新增供应套数达到3025套;南汇区住宅新增供应排名第二,新增供应面积为22.84万平方米;宝山区的住宅新增供应居于第三位,新增供应面积达到22.64万平方米。三个区域的住宅新增供应量总和为77.14万平方米,占到全市住宅新增供应面积的52.47%。

2007年7月上海各区住宅新增供应情况

成交环比减少、同比大增

7月的楼市较6月有所萎缩,共成交商品房317.13万平方米和28503套,较6月减少8.72%和4.12%。

7月份,上海全市共成交住宅23663套、275.21万平方米,环比分别减少了3.37%和7.30%;但同比分别增加了74.93%和78.45%。我们认为,今年以来连续三次加息和未来仍存在的加息预期,对购房情绪起到了“边际挤出”效应,缓和了购房者提前入市购房的紧张情绪,使楼市在房源供应相对紧张、优质可售房源捉襟见肘之时,成交量逐步下降。

从住宅成交区域结构看,7月上海成交住宅中,内环以内和内外环间的住宅成交量大幅减少,外环以外的住宅成交量增加,这主要是因为内环以内和内外环间新增供应量不足所致。7月内环以内成交30.36万平方米,环比减少29.04%,成交占比11.03%。内外环间住宅共成交72.27万平方米,环比减少16.35%,占比26.26%。外环以外住宅成交量为172.58万平方米,环比增加2.92%,占比62.71%。

从住宅成交区域结构看,7月份,松江区住宅成交量仍然保持最大,共成交38.42万平方米;南汇区成交36.20万平方米,成交量位居全市第二位;闵行区以34.38万平方米的成交量位居全市成交量第三位。

2006年6月-2007年7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)

万元单价房成交占比逾7成

7月份,住宅成交价格结构变化较大。10000元/平方米以下住宅成交占比为71.50%,比6月增加了5.80%,其中,4000元/平方米以下的低价住宅成交占比为21.10%、较6月大幅增加了9.60%,7000-10000元/平方米的住宅成交占比较6月减少了3.30%;10000元/平方米以上住宅价格成交占比为28.50%,比6月减少了5.80%,其中,10000-13000元/平方米住宅占比减少最多,减少了4.10%,20000元/平方米以上高档住宅占比小幅上升,上升幅度为0.20%。

7月份,住宅成交面积户型结构发生较大的变动。140平方米以下住宅成交占比大幅上升,达到71.10%,较6月上升了4.8个百分点,说明目前市场上中小户型住宅成交占主导地位;140平方米以上住宅成交占比为28.90%,较6月下降了4.8个百分点。

2007年7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)

# 新增供应下降,上海新房成交量顿缩

## »上证写字楼指数

## 写字楼成交量回落、租金创新高

◎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,7月份,上证写字楼指数为3358点,与上月持平,环比增幅为0.00%,与去年同期相比上涨了3.96%。(见右图1)

### 浦东稳居可售量第一

根据对房地网7月31日17时以后的数据监测,7月份,浦东新区写字楼可售量位居第一,可售面积和可售套数分别为63.10万平方米和4528套,远远超过其他各区的写字楼可售量;长宁区写字楼可售面积和可售套数分别为18.70万平方米和1219套,居于第二;虹口区写字楼可售面积稍逊长宁区,可售面积为18.22万平方米,可售套数较长宁区略多,为1247套。

### 成交量大幅回落

7月份,上海写字楼市场成交量较上月有较大幅度的回落。7月份,上海共成交写字楼面积16.38万平方米,环比减少了11.36%,比去年同期增加了8.78%;共成交写字楼套数1551套,环比减少了23.29%,比去年同期增加了106.80%。我们认为,这说明了今年7月成交的写字楼的套均面积有较大幅度的下降。

从上海写字楼的成交区域来看,7月份,杨浦区写字楼的成交套数位居第一,成交面积和成交套数分别为3.03万平方米和303套,嘉定区写字楼成交面积和成交套数分别为2.58万平方米和225套,居于第二,浦东新区写字楼成交面积稍逊嘉定区,成交面积为2.45万平方米,成交套数较嘉定区略多,为292套。

### 浦东、浦西租金创新高

第二季度,核心商务区甲级办公楼平均租金上涨至9.05元/平方米/天,相比之下,非核心商务区甲级办公楼租金仅为6.0元/平方米/天。随着上海办公楼市场发展日趋

成熟,上海已形成西至常熟路、华山路一带,南到淮海中路,东到西藏中路,北至南京路合围的“核心商务区”,核心商务区集合了上海约60%的甲级办公楼,其租金则比其它城区办公楼的市场平均价格至少高出20%。

写字楼租赁市场持续火热;浦东与浦西的两幢地标性写字楼租金分别创下历史新高。金茂大厦以15.5元/平方米/天的租金创十年新高,恒隆广场则以12.5元/平方米/天屡屡刷新纪录。买卖方面,从上半年几个市场颇为关注的成交个案来看,位于中山北路附近的绿地合创大厦,均价为2.6万元/平方米,而另一个位于四川北路的海泰国际大厦是一个整体改建项目,5月底开盘后1个月内即消化了10%,目前均价为2.3万元/平方米。

### “新地王”即将诞生

日前,黄浦区推出黄金地段163号商办地块,楼板底价为26108元/平方米,比历史高峰新鸿基滨江凯旋门地块的单价20178元/平方米还高出将近30%,名符其实的“新地王”有望很快诞生,这代表了活跃的核心商务区土地稀缺形式下,市场对后市的信心。

我们认为,受大环境影响,1997年到2003年之间,由于上海的写字楼市场持续低迷,写字楼租金不断下调,造成了市场的“资源错配”,一些并不需要在市中心办公的企业或行业(如制造业、快速消费品业等)将办公地点放在了市中心,甚至是黄金地段。随着2004年上海写字楼市场的持续走高,核心商务区的写字楼价格不断飙升,推动了其它中心区域及次中心区域写字楼市场的不断升温。

与此同时,企业根据自身行业特点和发展情况纷纷调整办公地点,大企业、大公司“换巢”的现象不断增多,且有愈演愈烈的趋势。随着园区型办公楼的出现和不断走热,很多企业将经营总部、研发总部、物流总部、培训总部、地区总部从市中心租金昂贵的甲级写字楼中迁出,转到城市周边的开发园区里办公。上海的写字楼市场正在进入“资源重组”时期。

## »上证商铺指数

## 商铺成交量下降明显

◎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,7月份,上海商铺综合指数为2313点,较上月下降了144点,环比降幅为5.86%,同比则下跌了4.02%。(见右图2)

### 供应:区域有别

中原地产的统计显示,7月上海可售商铺总面积约为294.35万平方米,累计全市可售商铺总面积为970.52万平方米。

而从区域来看,中国房地产指数系统办公室表示,7月浦东新区的商铺可售面积位居第一,为63.48万平方米;南汇区的商铺可售面积为52.90万平方米,居于第二,而南汇区商铺可售套数为5258套,是浦东新区商铺可售套数2567套的两倍多,说明南汇区可售商铺的套均面积比较小;金山区的商铺可售面积和可售套数分别为40.64万平方米和3681套,排名第三。

上海中瑞市场研究有限公司的统计则显示,7月上海共有12个区县有新增商业物业入市。从新增商业物业的区域分布来看,宝山、浦东两区各有7个新增供应项目;闵行、松江两区各有4个;奉贤、虹口两区各有3个;嘉定、青浦、闸北三区各有2个;金山、南汇、普陀各有1个。

7月新增供应量中,宝山区景瑞生活广场近25000多平方米、宝莲城1-5期14000多平方米两项目的入市,都推动了区域商铺供应量上升,使得宝山区的商铺新增供应面积达到51139平方米以上,在上海商铺新增供应量中所占比重达34.1%,居各区之首;位居第二的是浦东新区,新增供应量为28921平方米,占上海商铺新增供应量的比重为19.3%,带动该区商铺供应量攀升的主要是位于世纪大道上的德加置地大厦,有15276平方米左右的新增体量;奉贤区则以16970多平方米的新增供应量位列第三,占上海商铺新增供应量的比重为11.3%,其中60%以上的新增供应来自康碧苑。

### 成交:降幅明显

成交方面,中国房地产指数系统办公室

表示,7月上海商铺市场成交量降幅明显。共成交商铺16.53万平方米,环比6月减少22.70%,不过同比增加16.33%;共成交1652套,环比减少6.51%,同比则减少了23.16%。由此,也说明7月成交商铺的套均面积较去年同期变大了。

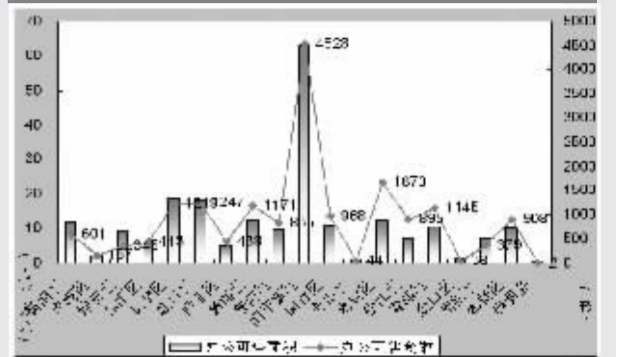
而从成交区域来看,7月,南汇区的商铺成交面积位居第一,为2.95万平方米;宝山区的商铺成交面积为2.78万平方米,居于第二,不过宝山区的商铺成交套数为514套,是南汇区成交套数178套的差不多3倍,说明宝山区成交商铺的套均面积比较小;松江区的商铺成交面积和成交套数分别为2.33万平方米和174套,排名第三。

### 价格:基本稳定

从租金方面来看,中原地产的统计显示,7月上海市级商圈的商铺平均租金为24.5元/天/平方米,区级商圈为18元/天/平方米,居住区商圈为8.9元/天/平方米,郊区商圈为4元/天/平方米。

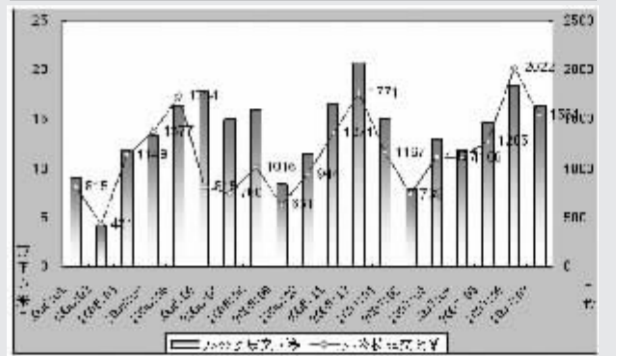
分析师介绍,7月上海市级商圈、居住区商圈、郊区商圈的整体租金价格与6月基本持平。而市级商圈主要因被大摩收购的位于淮海中路上的上海广场经“时尚生活中心”改造为“无限度商业空间”,其4万平方米的面积使租金增值非常明显,也拉动了市区商圈租金,环比上涨了近90%;普陀、虹口等区的居民区商圈商铺均价大幅上扬,总体较6月增长了31.3%;而另一些区域价格仅有小幅下滑。

图1:2007年7月上海各区写字楼可售情况



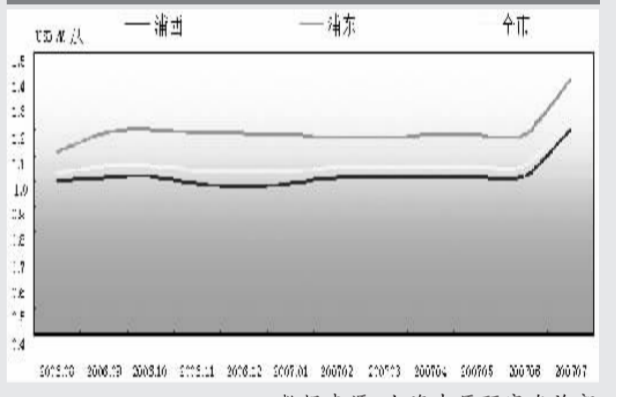
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图1:2006年1月-2007年7月上海写字楼成交情况



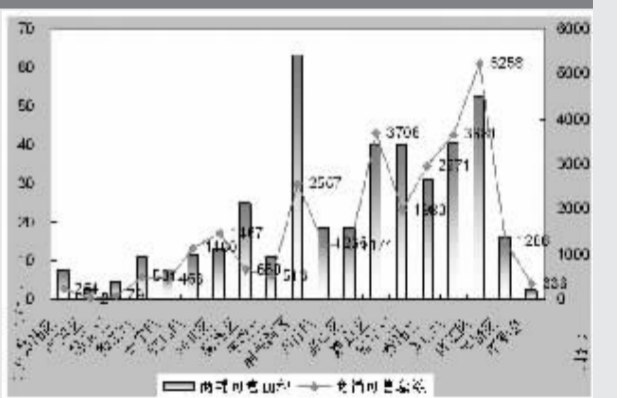
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图2:上海甲级写字楼租金走势图



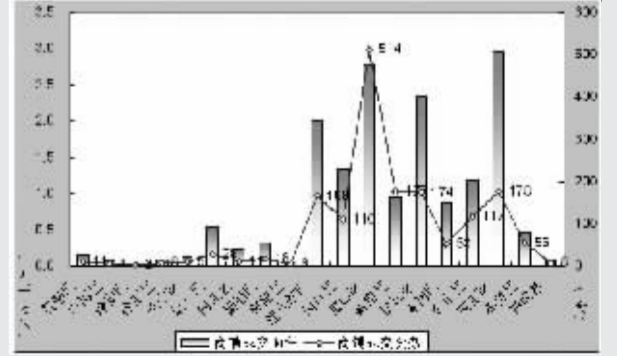
数据来源:上海中原研究咨询部

图2:2007年7月上海各区商铺可售情况



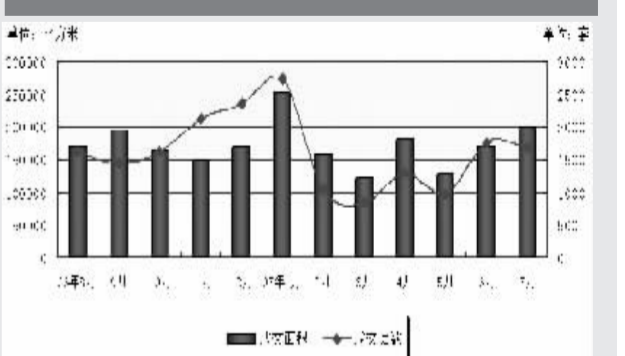
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图1:2006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2: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

