

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最新数据,8月份,上证二手房指数为2578点,与7月份相比,上涨126点,环比涨幅5.14%,再度创下今年以来涨幅最高纪录。与去年同期相比,指数上升331点,同比涨幅为14.73%。

8月份上证二手房指数

卖家捂盘松动

受惠于前期二手房市场火爆态势带动,8月份上海二手房市场继续升温,上证二手房指数上涨幅度明显加大。我们认为,究其原因,最主要是经历了7月份市场“有价无市”的局后,买家虽然抬价照常,但已经逐渐放盘,不再进行盲目捂房,从而导致市场供求渠道开始通畅,升温较为明显。另一方面,目前市场供需比依然存在严重失衡,市场仍为卖方主导,再加上新房供应不足,部分分流至新房市场的购房者,加大了对二手房的购买需求。

以8月份上海二手房价格指数作为参照,黄浦区二手房指数保持最高,为3457点,超出全市指数34.10%;闵行区二手房指数虽然涨幅较大,但依然是全市最低,为1686点。与7月份相比较,8月份各个城区指数都有明显增长。其中,闵行区二手房指数领涨全市,指数上涨80点,环比涨幅为4.98%;普陀区、静安区、卢湾区和徐汇区二手房指数涨幅同样相对较大,环比涨幅均超过4.00%;虹口区、浦东新区、黄浦区和闸北区的二手房指数涨幅则超过3.00%。值得注意的是,长宁区二手房指数在8月份止跌回升,环比涨幅为2.24%。

上海各城区二手房价格指数走势图

内环内稍理性

8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均全线上涨,其中,静安区、卢湾区指数上涨相对较大,指数上涨125点和126点,环比涨幅为4.62%和4.21%;黄浦区本月指数为3457点,较上月上涨108点,环比涨幅为3.22%。

从各片区指数的变化情况来看,除静安区南京西路片区出现5.03%的环比跌幅之外,其他各片区指数都有较大幅度上涨。其中,静安区曹家渡片区指数涨幅相对较大,上涨了255点,环比增幅为9.48%;卢湾区的中山南路片区、淮海中路片区,黄浦区南京东路片区、人民广场片区,以及静安区静安寺片区指数上涨较明显,环比涨幅皆超过3%。

此前,内环区域二手房指数整体上涨,房东惜售“跳价”的影响作用于市场。如静安区南京西路片区,上月涨幅过大,出现“有价无市”局面,卖家在8月份将价格进行理性调整,从而拉低了整体市场二手房指数。

内环各城区6、7、8月份指数对比图

中外环房源足

8月份,上海中外环区域各城区二手房指数整体上升。其中,闵行区指数上涨最大,指数上涨80点,环比涨幅为4.98%;普陀区、徐汇区、虹口区、浦东新区和闸北区等区域指数涨幅相对也较明显,分别上涨100点、111点、87点、91点和56点,环比涨幅分别为4.62%、4.00%、3.79%、3.71%和3.10%。长宁区指数小涨,指数上涨56点,环比涨幅为2.24%。

从各片区指数变化情况来看,除了闸北区新客站片区指数出现下跌之外,中外环区域其他各个片区指数均有不同程度上涨。其中,普陀区亚新广场片区、闵行区七宝片区、虹口区四川路片区和徐汇区植物园片区指数上涨相对较大,分别上涨302点、144点、236点和192点,环比涨幅分别为13.23%、9.14%、9.03%和7.44%。

我们认为,中外环区域由于次新房、老公房集中度高,房源较为充足,市场上主要购买力多为自住客,因此对该类房源形成追捧。另外,因内环内房源稀缺,许多购买内环区域的客户开始将目光投向中外环城区,从而带动城区二手房指数向上发展。

中外环各城区6、7、8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



上海二手房市场疯狂攀升 卖家松口

租赁市场

减量上行 房屋租赁市场隐现“空涨”

◎本报记者 唐文祺

据上证房产指数办公室合作伙伴——上海房产之窗网提供的数据,8月份,上海房屋租赁指数为1056点,较之7月上涨20点,环比上升1.9%。虽然指数依旧上涨,但涨幅较之上月已有下降。8月份,上海房屋租赁市场整体表现较为平稳,延续着前期的上涨趋势。成交量较之前期有所减少,租赁价格依然保持稳步上涨的态势。

我们认为,8月的上海租赁市场的租金水平仍处于上升通道,但是,市场可租房源前期消化较大,市场供给有一定程度的紧缺,已经隐隐有“空涨”的趋势。分类看,高档商品房租金开始出现小幅调整;一般商品房租金则由于可供挑选的优质房源减少,因此上涨动力明显;售后公房则一直表现优异,租金升幅远远高于市场平均水平,成为上海房屋租赁市场的亮点。

高档房租金微幅下挫

8月,上海高档商品房租金较上月有所回落,环比跌幅0.6%。其中,两室租金环比下跌了0.6%,三室租金则环比减少0.7%。

据上海房屋租赁指数办公室统计数据,继7月份

出现较大幅度上涨之后,上海高档商品房租金8月份出现小幅度调整。全市大部分板块租金均有下调,长宁区的古北新区板块、镇宁路板块以及静安区的静安寺板块,平均租金微幅下跌1.8%;浦东新区的陆家嘴板块以及卢湾区的新天地板块租金跌幅紧随其后,分别为1.5%和1.4%;长宁区新华路板块、静安区南京西路板块租金同样出现调整,跌幅为1.3%和0.9%。表现上涨的板块市场,仅仅为徐汇区的徐家汇板块和黄浦区的南京东路板块,分别上涨4.3%和2.8%。

普通商品房后劲十足

8月,上海普通商品房租金仍保持着上涨动力,环比上升1.7%,其中两室租金较7月上升1.7%,三室租金环比上涨2.2%。

据上海房屋租赁指数办公室统计数据,在静安区、虹口区等区域带动下,全市各控制点区域的租金均有所上升,月租金涨幅在100元/月-200元/月之间。其中,租金涨幅最大当数静安区,涨幅为3.5%。由于该区域内写字楼集中,对于在该区域工作的白领来说,区域内的普通商品房更易受到青睐。虹口区以3.4%的租金

涨幅尾随其后,以区域内轨道交通条件吸引了不少租客前往,并带动周边区域租金水平上扬。而部分传统租赁热点板块,如长宁区、徐汇区以及闵行区等地,租金涨幅约在2%上下。

售后公房继续表现抢眼

8月,售后公房租金稳步攀升,环比上涨2.2%,其中一室租金环比上涨2.3%,两室租金环比上涨2.2%。

上海租赁指数办公室通过对各区域租金进行的统计显示,在连续4个月出现上涨后,8月份上海售后公房租金仍旧保持着较强的上涨动力。有统计数据显示,传统热点区域如闵行区、普陀区和闸北区等地,原先区域的租金水平都属于较低,因此有不少预算较低的客户表示青睐。同时,作为售后公房表现集中区域,生活配套完善的也是利好之一。

与7月份相比,闵行区的8月份租金水平上涨了3.4%,普陀区租赁市场租金环比上升了3.4%,而闸北区则较之上月增长了2.3%。此外,高校周边房源依然受到较大关注,在杨浦区、虹口区等地,8月份的租金延续了7月份的上升态势,分别上涨2.7%和2.4%。



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	6900
	2田林康健	1500	1950	4750	5450
闵行	3龙华	1500	1950	4100	4750
	4龙柏航华	1500	1950		
静安	5梅陇	1500	1950	3650	4400
	6莘庄	1400	1700	3000	3750
虹口	7曹家渡	2000	2450	4600	5700
	8凉城	1250	1700		
黄浦	9曲阳	1400	1750		
	10四川北路	1400	1750	4200	5400
浦东	11提篮桥	1350	1850	4100	5300
	12四平			3700	4200
闸北	13蓬莱	1700	2150	3900	4650
	14大宁	1550	1900	3450	4300
卢湾	15芷江	1400	1850		
	16天目	1700	2150	3900	4900
普陀	17打浦桥	1600	2050	4600	5800
	18曹杨长风	1450	1950		
长宁	19石泉宜川	1250	1750		
	20中潭路			3700	4650
浦东	21武宁			3750	4350
	22长寿			3900	4700
杨浦	23中山公园	1700	2350	5150	6300
	24天山仙霞	1550	1900	5150	6300
静安	25新华路	1750	2300		
	26虹桥	1750	2200		
徐汇	27陆家嘴	1550	2050	4300	5000
	28花木	1350	1850		
长宁	29塘桥	1450	1900	3600	4600
	30金桥	1150	1600	2850	3550
浦东	31上南	1250	1600	2700	3200
	32金杨	1500	1900		
杨浦	33五角场	1250	1650	2700	3150
	34控江	1200	1600	3000	3800

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	4700
			二室二厅	8650
卢湾区	新天地	翠湖天地	二室二厅	17300
			三室二厅	24000
静安区	静安寺	世纪时空	一室	4250
			二室二厅	8750
徐汇区	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅	11200
			二室二厅	10300
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	14300
			二室二厅	8650
长宁区	古北	名都城	二室二厅	10400
			三室二厅	14800
闵行区	新华路	新华御庭	二室二厅	9800
			三室二厅	11800
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	9500
			三室二厅	12100

数据来源:上海房产之窗网

别墅市场

别墅投资搭上全球化列车

◎本报记者 唐文祺

据上证房地产工作室得到的最新数据,8月份,上海别墅市场止步反弹,当月成交量986套,较之上月有21%的环比涨幅,成交总面积同样呈现增量,与7月份相比,增加了21%至271354.5平方米。但别墅市场成交均价略有下挫,15982.76元/平方米的价格环比下降0.34%。

房产之窗楼市监测系统提供的数据表明,8月份各城区成交前三甲依旧是老面孔。松江区没有悬念地成为当月成交第一,月成交套数与上月相差不多,仅有18%的微幅增量至263套。闵行区再次夺回亚军位置,以164套的成绩排名在青浦区之前,

这一业绩与上月排名第二的成交量相比,有23%的上涨。而青浦区再度回落为第三,成交量上扬20%至159套。从成交单价来看,徐汇区虽然成交套数仅为10套,但由于该区域物业价格一直属于价格高地,因此成为各城区成交均价之首,当月成交均价达到26785.1元/平方米。闵行区则借助成交上涨的优势,带动成交均价上扬,以22123.44元/平方米成为8月份各区第二名。一直稳拔头筹的浦东新区,这一次只能位居第三,月成交均价为21509.4元/平方米,与7月份相比,区域成交均价下降6437.42元/平方米。

从个盘成交情况来看,在去化速度较快的楼盘中,复地北桥城以准现房形式推出新房源,其联排别墅已上涨为16000元/平方米,独栋别墅达到20000元/平方米,但借助周边商业配套已经成熟的优势,去化速度较快。而沿海丽水馨庭则以日趋完善的交通配套取胜,目前12000元/平方米的联体别墅颇受市场青睐。

已连续多时未有住宅土地推出的上海房地产市场,独栋别墅属于稀缺资源,整体市场中依旧以经济型别墅占据成交主力。业内人士表示,消费群体不仅是上海本地高端客户或者周边江浙等外地客户,还有大量的港澳客户乃至全球华人客户。“他们购买上海别墅不仅作为居所,而且作为一种中长期的投资。”

指数看市场

新“双核”时代开启,上海楼市继续高走

◎地产主笔 唐文祺

市场终究还是要靠供求关系的平衡来左右。上海新房市场供应量的短缺近期显现无疑,这一点,从供应源头——土地市场中住宅土地项目的未见踪影可见一斑。随着房价持续上涨的局势愈发明显,整体市场一直在调控预期中向上运行。

8月份,最为关注的政策焦点,莫过于24号文的发布,这个被称为“中国住

房体制第三次变革”的重要政策,为中国房地产市场结构供应调整和细化提供了合理依据。政策实施的目的,既是解决低收入群体的住房问题,也要缓解需求紧张。上海新房市场在大批保障类住房进入市场的情况下,整体市场成交重心外移,成交结构主要以外环外楼盘为主,而市中心楼盘价格在市场化需求的促动下进一步上扬,销量却受制于供应量紧缩的形势出现萎缩,市场进入新“双核”运行

时代。8月份,上海二手房市场终于在市场供需的影响下有所理性。遭遇了过去一个月间市场“有价无市”的尴尬局面后,卖方开始意识到频繁“跳价”的盲目性,开始将房源逐渐放入市场,这对于前期由于“捂房”而造成供应量短缺的上海二手房市场来说,促成了交易流动的通畅。在这一趋势带动下,原本具备购房需求的买家,也愿意以能够承受的价格成

交。在市场仍是明显卖方市场的情况下,因此造成“量价齐升”的态势。上海写字楼市场则一如既往的热闹。随着市场需求持续增大,优质物业整层空置率继续保持低位运作,物业预租率同样乐观。今年,预计上海上市场目的预租率可能达到55%。与之相适应,租金水平的持续走高也在预期之中。同时,写字楼市场投资回报的局势乐观,导致投资者纷纷对市场中的优质物业青睐

有加。市场需求量的增长,又进一步刺激了物业价格的上扬。上海的商铺市场,则在8月份供应量有明显增量。受供应量促进影响,市场成交量也相应上升。随着市中心住宅项目日益短缺,市中心配套商铺无论在供应还是成交方面,少有建树,市场主要供应和成交情况皆集中于郊区。这些郊区商铺的成交均价,未对整体市场造成太大影响,因此依旧平稳成为主要态势。