上海新房指数涨幅翻番 旺季前移？

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8月份，上证新房指数为1917点，大涨55点，上涨2.95%，环比涨幅翻倍。我们认为，随着“金九银十”传统成交旺季即将来临，对市场预期的看好，使得不少楼盘开盘价一再提升，这是新建住宅指数继续攀升的主要原因。

总体来看，7、8月份是房产市场传统的成交淡季，然而今年淡季不淡，8月份上海商品房成交量增加，全月共成交商品房337.32万平方米和30337套，较7月增长6.37%和6.43%，同比增长55.41%和51.74%，商品房成交比较火爆。

8月上证新房指数

数据来源：中国房地产指数系统（CREIS）

供应小幅增长

根据网上房地产8月31日22时以后的数据，8月份，全市商品房可售面积和可售套数分别为1399.52万平方米和104206套。浦东新区的商品房可售量位居第一，可售面积和可售套数分别为207.19万平方米和11723套，闵行区商品房可售面积和可售套数分别为159.57万平方米和13912套，可售套数较浦东新区多，名列第二位，松江区商品房可售面积和可售套数分别为152.15万平方米和8781套，排名第三。

受即将到来的“金九银十”楼市传统销售旺季影响，开发商加快项目入市审批速度，商品住宅供应量继续保持上月的增长态势，但仍不及去年水平。8月份，上海商品住宅上市面积219.85万平方米（22782套），比上月增长2.42%，但比去年同期减少24.92%，且1-8月份全市累计上市商品住宅面积1355.98万平方米（131458套），同比减少12.71%。

2007年8月上海各区商品房新增供应情况

数据来源：上海网上房地产（www.fangdi.com.cn）

成交集中外环外

商品住宅销售总量稳步增加。8月份，全市商品住宅成交面积283.32万平方米（24669套），比上月增长2.95%，比去年同期增长30.53%。1-8月份全市商品住宅成交面积1783.11万平方米（151266套），同比增加3.49%。从供求关系来看，商品住宅成交量超过上市量，说明市场正在消化以前的存量。

全市商品住宅成交量主力在外环以外区域，成交区县相对分散。8月份，南汇区以40.72万平方米（3975套）的成交量位居榜首，宝山区、闵行区和松江区的商品住宅成交量依然靠前，分别是33.38万平方米、37.73万平方米和36.56万平方米，此外，嘉定区和青浦区的商品住宅成交量也比较突出，分别达到20.99万平方米和14.89万平方米，六区共成交商品住宅184.27万平方米（16399套），占全市成交总量的65.05%；其它区县共成交商品住宅99.02万平方米（8270套），占全市成交总量的34.95%；商品住宅成交郊区化趋势比较明显。

内环内均价逼近两万

商品住宅七成以上成交量为万元以下住宅。8月份，10000元/平方米以下的住宅成交面积为207.63万平方米（19584套），占商品住宅总成交量的73.40%，较上月比重上升了1.90%，主要是因为4000元/平方米以下商品住宅成交比重较上月上升了2.10%；10000元/平方米以上的住宅成交面积为75.68万平方米（5085套），占商品住宅总成交量的26.60%；万元以下住宅的成交比重呈缓慢上升的趋势。

外环以内住宅成交均价呈上升趋势。8月份，内环以内商品住宅成交均价为18984元/平方米，较7月份上升2.69%，内外环间商品住宅成交均价突破万元，达到10178元/平方米，较7月份上升2.02%，内环以内和内外环间新增供应量不足是商品住宅成交均价上升的主要原因；外环以外商品住宅成交均价为6408元/平方米，较7月份下降2.35%。

2007年8月份各区县商品住宅成交情况对比

数据来源：上海网上房地产（www.fangdi.com.cn）

小户型成交比重缓升

小户型成交比重呈缓慢上升的趋势。8月份，100平方米以下户型面积住宅成交量为86.17万平方米（10823套），占总成交量的30.40%，较上月比重上升了1.80%，70/90楼盘的推出和火爆销售是小户型成交量增加的一个原因；100-180平方米户型面积住宅成交量为149.46万平方米（11907套），占总成交量的52.80%，较上月比重下降了4.20%；受国家对户型供应限制政策的影响，大户型日益稀缺而受购房者青睐，180平方米以上户型面积住宅成交量为47.68万平方米（1939套），占总成交量的16.80%，较上月比重上升2.30%。

2007年8月份商品住宅单套成交面积结构（单位：平方米）

数据来源：上海网上房地产（www.fangdi.com.cn）

上证写字楼指数

写字楼市场频遇外资收购潮

⊙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，8月份，上证写字楼指数为3356点，较上月下降0.06%，较去年同期上涨3.71%。

成交量持续上涨

根据网上房地产8月31日22时以后的数据，8月份，上海全市写字楼可售面积和可售套数分别为215.00万平方米和16819套。浦东新区的写字楼可售量仍保持第一，可售面积和可售套数分别为61.94万平方米和4628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18.45万平方米和1209套，依然保持第二位，虹口区写字楼可售面积稍逊长宁区，可售面积为17.78万平方米，可售套数较长宁区略多，为1245套。**(见右图1)**

8月份，上海写字楼市场成交量较上月大幅增加。上海共成交写字楼面积17.65万平方米，环比增长了7.74%，比去年同期增长了10.37%；共成交写字楼套数1753套，环比增长了13.02%，比去年同期增长了72.71%。上海写字楼市场成交量表现出上涨的趋势。

从上海写字楼的环间成交情况来看，8月份，内环以内和外环以外办公楼成交量大幅增加，内环以内成交面积和成交套数分别为6.48万平方米和606套，较上月分别增长了28.65%和35.57%，外环以外成交面积和成交套数分别较上月增长了14.98%和6.54%，内外环间办公楼成交量出现大幅下降，成交面积较上月下降了11.21%，成交套数较上月上升了2.22%，内外环间办公楼成交套均面积有较大幅度下降。

外资持续在沪“扫楼”

今年上半年，共有10个投资项目成功结案，其中住宅、办公楼位列海外投资者最受欢迎物业的前两名。由于看好上海甲级写字楼市场高租金回报及中国整体经济的发展，2007年上半年海外投资者持续收购办公楼项目。上半年两个办公楼项目及三个综合项目的投资案例很好地印证了这点，五个项目总面积达24.12万平方米。这些收购包括：美林收购港博大厦；长荣集团收购证大·五道口广场；雅居乐收购金昌摩尔大厦（酒店、办公楼及商铺）；未来资产收购华旭国际大厦（面积25959平方米的办公楼及商铺项目）；摩根大通收购徐家汇258号项目50%股权。

租金上涨明显

由于今年新竣工的甲级写字楼减少（预计全年仅34万平方米），上海写字楼的预租率又有小幅上扬，其中越洋广场的出租率近两个月以来上涨了20%。

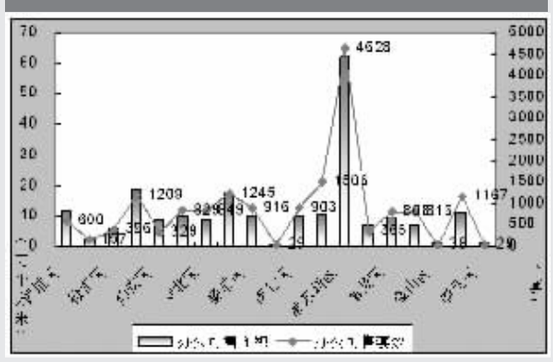
今年甲级写字楼的预租率，较去年同期有5%左右的增长幅度，已经达到25%。由于今年新增写字楼供应的减少，甲级写字楼的租金价格正大幅上涨，目前陆家嘴地区的甲级写字楼租金价格已上涨至1.25美元/平方米/天，而南京西路的新建甲级写字楼1.4美元/平方米/天。随着甲级写字楼的租金价格提高，目前预租的写字楼租金价格也在上涨，上涨幅度最高可能达到20%，一些预租写字楼的租价，甚至已经超过了部分刚竣工的新楼。

重点区域写字楼租赁市场基本情况

区域	项目	租金（美元/m²（天）	出租率
南京西路沿线地区	梅陇镇广场	1	98%
	嘉里中心	1.2	98%
	恒隆广场	1.5	98%
人民广场	金光外滩中心	1	98%
	港陆广场	0.95	90%
	来福士广场	1.4	96%
徐家汇地区	徐家汇国际大厦	0.9	100%
	港汇广场	1.3	90%
	腾飞广场	1.1	90%
长宁虹桥经济开发区	远东国际广场	0.95	90%
	上海国际贸易中心	1.27	95%
	万都中心	1	90%
卢湾淮海路沿线地区	香港广场	0.90	99%
	力宝广场	1.39	98%
	企业天地	1.1	99%
浦东陆家嘴地区	中银大厦	1.23	90%
	上海证券大厦	0.77	98%
	汇丰大厦	1.95	100%

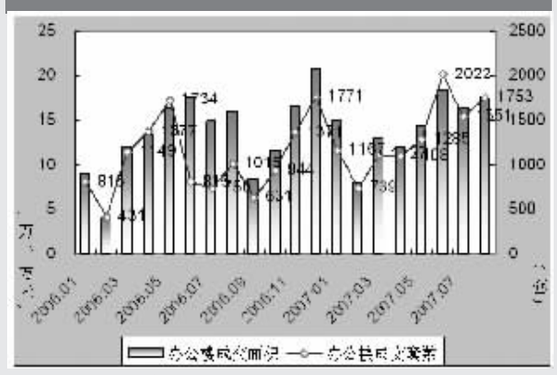
数据来源：上海中瑞市场研究有限公司

图1：2007年8月上海各区写字楼可售情况



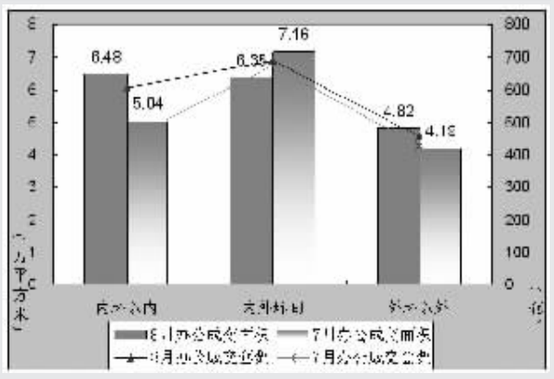
数据来源：上海网上房地产（www.fangdi.com.cn）

附图1：2006年1月-2007年8月写字楼成交情况



数据来源：上海网上房地产（www.fangdi.com.cn）

附图2：2007年8月上海二环三区办公成交情况



数据来源：上海网上房地产（www.fangdi.com.cn）

上证商铺指数

商铺供求止跌回升 增量创新高

⊙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字，8月份，上海商铺供求情况均止跌回升，综合指数为2420点，较7月上升107点，环比增幅为4.63%，同比则上升了0.71%。

供应：增量创今年新高

中国房地产指数系统办公室的分析师介绍，根据对上海“网上房地产”的数据监测，8月上海全市商铺可售面积和可售套数分别为441.95万平方米和31016套。其中，浦东新区的商铺可售面积仍位居第一，为64.38万平方米；南汇区的商铺可售面积为53.70万平方米，依然居于第二，不过南汇区的商铺可售套数为5007套，基本上是浦东新区2581套的两倍；金山区的商铺可售面积和可售套数分别为49.35万平方米和4585套，也仍旧名列第三。**(见右图2)**

另据上海中瑞市场研究有限公司的分析师介绍，8月上海有新增供应的商业项目共计28个，较7月减少9个，但同比增加了3倍；新增供应面积则为17.48万平方米，较7月增长16.7%，同比也上升了10.7%。

分析师表示，8月金山、南汇、松江等区的商业物业的新增供应量与7月相比有较为明显的增加，推动了上海全市商铺新增供应面积的攀升，使得上海商业物业的月度新增供应总量达到今年以来的最高值。

具体来看，8月上海共有14个区县有商铺新增供应进入市场。从区域分布来看，宝山区有5个项目，南汇、闵行两区各有4个项目，嘉定、金山两区各有3个项目，其余9个项目分别位于松江、浦东、长宁、黄浦、杨浦、徐汇、普陀、崇明和虹口区内。

成交：外环外是主力

成交方面，中国房地产指数系统办公室的分析师表示，8月上海商铺市场成交量较7月大幅上涨，共成交22.29万平方米，环比增长34.81%，同比也增加了7.05%；总成交套数则为1948套，环比增加17.92%，同比却减少了13.54%，说明今年8月成交商铺的套均面积较去年同期变大。

而从商铺的环间成交情况来看，8月上海两环三区的商铺成交量较7月均有不同程度的增加，内环以内的商铺成交量增长幅度最大，成交面积和成交套数分别较7月增长84.68%和2.44%；内外环间的商铺成交面积则较7月增长4.64%，成交套数较7月减少了55.96%；而外环以外商铺成交面积和成交套数分别为14.57万平方米和1517套，较7月增长了40.84%和93.99%。外环以外商铺成交面积和成交套数分别占上海商铺成交面积和成交套数的65.37%和77.87%，是上海商铺成交的主力区域。

上海中瑞市场研究有限公司的分析师还介绍，8月单区商业物业成交面积达到1万平方米以上的区县共有7个，分别为金山、南汇、松江、宝山、闵行、浦东、嘉定，并且这些区县的商铺成交量之和在8月上海全市商铺成交量中所占比例高达80%。

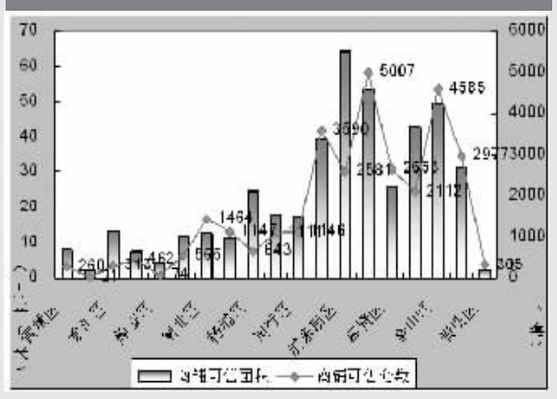
8月成交量排行前三位的则是金山、南汇、松江，三区商业物业成交总量突破了3万平方米。金山区是继7月后再度摘得单区商铺成交量冠军，成交面积33494平方米左右，在8月上海商业物业总成交面积中所占比重达17.1%。成交量仅次于金山区的是南汇区，8月商铺成交量约33186平方米，占8月上海商铺总成交量的比重达16.9%。松江区则凭借31061平方米的成交量，占8月上海商铺总成交量15.8%的比重，位居第三。

价格：环比略有上升

至于价格方面，上海中瑞市场研究有限公司的分析师表示，8月上海商业物业的成交均价为10302元/平方米，较7月小幅攀升3.3%；同比成交均价也有所上涨，涨幅为5.8%。

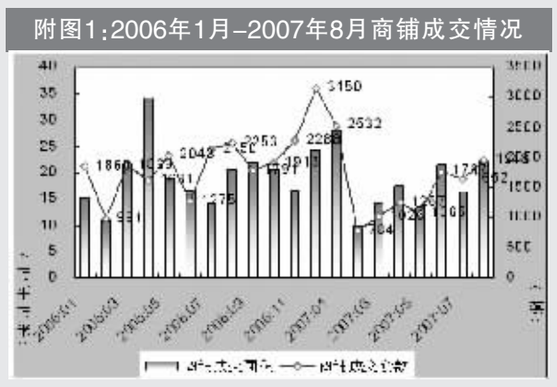
在8月商业物业成交量达到1万平方米以上的7个区县中，浦东、南汇、宝山、金山的商铺成交均价都有所上扬，松江、闵行、嘉定的商铺成交均价则有所回落，因此不会令上海全市商业物业的成交均价产生大的起伏。而其他区县由于成交量相对较小，因而均价的变化对于上海全市商铺成交均价的影响也相对较小。所以，8月上海商铺市场的总体成交均价仅比7月略有上升。

图2：2007年8月上海各区商铺可售情况



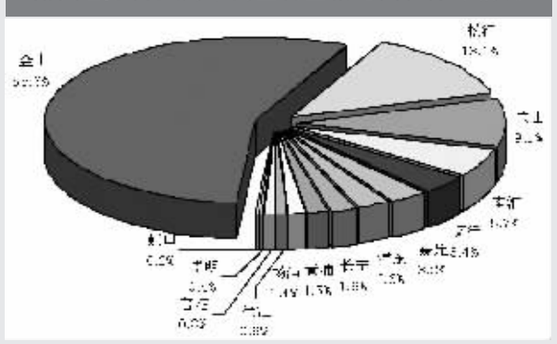
数据来源：上海网上房地产（www.fangdi.com.cn）

附图1：2006年1月-2007年8月商铺成交情况



数据来源：上海网上房地产（www.fangdi.com.cn）

附图2：8月上海市商业物业新增面积分布情况



数据来源：上海中瑞市场研究有限公司

独家合作：中国指数系统中国房地产指数研究院

本版作者声明：在本机构、本人所知情的范围内，本机构、本人以及财产上的利害关系人与所评价的物业没有利害关系