

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,9月份,上证二手房指数为2675点,较上月上涨97点,环比涨幅3.76%,从而再度创造今年以来指数新高。与去年同期相比,指数上升428点,同比涨幅为19.05%。

上证二手房指数

“前期凶猛,后劲不足”

我们的数据显示,9月份,上海二手房市场出现先扬后抑、价格继续升温的态势。究其原因,一方面,目前市场供需之比不平衡,供应远远小于需求,市场仍以卖方为主导;另一方面,在“金九”初期,经历了8月份的需求积累之后,许多购房客户不再保持“返价观望”心态,导致市场价格呈现上扬态势。此外,新房市场的供应不足,同样导致客户分流向二手房市场,从而加大了市场需求。但是,值得注意的是,进入9月份中下旬以来,市场却呈现出“有价无市”的局面,主要在于多次加息及房贷新政的出台,使许多购房客户对后市不确定性预期加大,放缓了入市步伐。

以9月份上证二手房指数作为参照,黄浦区二手房指数仍是最高,为3525点,超出全市指数31.78%;闵行区指数虽然涨幅较大,但依然垫底,为1753点。9月份各个区域中,除卢湾区二手房指数下跌18点,环比跌幅为0.58%外,其它各城区二手房指数都有不同程度上涨。其中,浦东新区二手房指数上涨最大,指数上涨194点,环比涨幅为7.63%;闸北区、普陀区、虹口区和徐汇区指数均有上涨,环比涨幅均超过4%,指数分别上涨132点、116点、101点和120点,环比涨幅分别为7.10%、5.13%、4.24%和4.16%。

上海各城区二手房价格指数走势图

内环区域投资客受压

9月份,上海内环区域中,除卢湾区指数出现环比为0.58%的跌幅外,黄浦区、静安区指数均出现上涨。其中,黄浦区指数为3525点,上涨68点,环比涨幅为1.97%;静安区指数为3102点,较上月上涨9点,环比涨幅为0.29%。

从指数分析上来看,卢湾区由于受房贷新政影响较深,部分业主开始实行价格调低,导致房价出现小幅下降,从而带动整体区域内房价调整。从各片区指数的变化情况来看,除静安区曹家渡片区出现环比跌幅9.30%的明显下降外,其他各片区指数都出现上涨。其中,静安区静安寺片区、黄浦区豫园片区等指数涨幅相对较大,上涨了131点和115点,环比涨幅为4.04%和4.26%;静安区南京西路片区、黄浦区人民广场片区、外滩片区的指数上涨明显,分别上涨了91点、87点和67点,环比涨幅分别为3.17%、2.38%和2.24%。其他各个片区虽然也有上涨,但涨幅均未超过2.00%。

内环各城区7、8、9月份指数对比图

中外区域继续发力

9月份,上海中外环区域各城区二手房指数整体上升。其中,浦东新区指数上涨最大,指数上涨194点,环比涨幅为7.63%;闸北区、普陀区、虹口区和徐汇区指数涨幅相对较为明显,分别上涨132点、116点、101点和120点,环比涨幅分别为7.10%、5.13%、4.24%和4.16%。闵行区、长宁区指数涨幅相对偏小,指数分别上涨67点和84点,环比涨幅为3.97%和3.28%。

中外环区域二手房指数延续了8月份的上涨态势,从各城区各片区指数变化情况上来看,除了普陀区亚新广场片区指数出现下跌外,其他各片区均有程度上涨。其中,普陀区石泉宜川片区、武宁长寿片区、虹口区提篮桥片区、浦东新区三林片区、金桥片区指数上涨相对较大,分别上涨211点、220点、271点、199和193点,环比涨幅分别为12.44%、9.09%、9.43%、9.79%和9.70%。

我们认为,中外环城区指数全线上涨,主要还是由于该区域间房源充足,从而成为原本意向购买内环城区房源客户的关注点,致使购买力增强,带动了城区二手房指数上扬。另外,中外环城区配套设施的逐渐完善,老公房和次新房表现集中的优势也吸引了部分自住客户的注意。

中外环各城区7、8、9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



# 金融大棒挥舞 上海二手楼市遭遇“先扬后抑”

## 租赁市场

### 低端房屋租赁市场唱主角

◎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,9月份,上海房屋租赁指数为1079点,较之8月份上涨23点,环比上升2.2%。虽然9月上旬租赁市场整体表现平平,但中下旬的成交速度却有所加快,呈现出先抑后扬的态势。

我们调查发现,9月份上海租赁市场中,低端房源成交速度有所加快,同时出现租金快速上扬的趋势,从而带动整体租赁市场趋热。分类来看,高档商品房租金保持着原有的稳定状态,波动较小;普通商品房租金则维持8月以来的缓步上升趋势;而售后公房租金继续表现优异,涨幅有所放大,并成为整个上海租赁市场的主力。

#### 高端市场出现调整

9月份,上海高档商品房租金较上月有所回落,环比微跌0.9%。其中,两室租金微跌0.1%,三室租金则环比下跌了2.0%。

据上海房屋租赁指数办公室统计数据,9月份

的上海高档商品房延续了8月份的微幅下滑态势。其中,黄浦区南京东路板块、老西门板块以及长宁区古北板块租金上涨,分别上涨1.9%、1.7%和0.2%,而其余板块则出现不同程度的调整。卢湾区新天地板块租金跌幅较大,达到2.9%。究其原因,还是由于近期中心区域的高档房源投放较多,从而导致供大于求的市场态势,因此租金暂时出现下跌。

总体上看,上海高档商品房大户型租金出现明显下跌,而小户型则表现平稳上升。如浦东新区陆家嘴板块,三室租金跌幅为4.3%,而两室仅微跌0.5%;静安区镇宁路板块的三室租金下跌4.2%,而两室则上涨0.5%。

#### 普通商品房租金平稳

9月份,上海普通商品房租金依然有所上涨,环比上涨1.4%,其中两室租金较8月份上升1.4%,三室租金上涨1.6%。

上海房屋租赁指数办公室统计数据显示,全市普通商品房租金走势有所

分化。其中,普陀区、浦东新区以及长宁区等区域租金出现上涨,而黄浦区、静安区和徐汇区等区域租金则有下探。9月份普陀区租金涨幅最大,达3.5%,主要是该区域整体租金水平具有较高性价比,从而吸引到不少租客。长宁区中山公园板块则由于板块内CBD区的日益成熟,从而带来不少中高端租客,导致整体区域租金水平上涨2.8%。黄浦区租金跌幅较大,整体下跌2.0%。

#### 老公房拉动整体市场

9月份,售后公房租金大幅上涨,环比上涨3.3%,其中一室租金上涨3.8%,两室上涨2.8%。

上海售后公房市场租金水平已连续多月出现上涨,9月份涨幅更是创下近期新高,且仍然处于强劲上升通道中。根据上海房屋租赁指数办公室统计数据,高校集中的板块如闵行区、普陀区和杨浦区等,在9月份表现抢眼,分别上涨4.2%、4.2%和4.3%,从而带动整体售后公房市场租赁行情走好。

## 别墅市场

### 别墅市场演绎“水涨船高”

◎本报记者 唐文祺

据上证房产工作室的最新数据,9月份,上海别墅市场继续表现上扬,月内成交量达1076套,较8月份的成交量上升9.1%。成交面积为295112.2平方米,较之上月同样表现增量,涨幅8.8%。整体上海别墅市场在9月份的成交均价为16180.71元/平方米,表现出量价齐升的态势。

房产之窗楼市监测系统提供的数据显示,9月份,各区成交前三甲仍是不变,只是顺序之间有所微调。松江区继续留守冠军位置,月成交套数较之上月增量43套,达到306套,成交涨幅16.3%。上月的第二、三名,分别为闵行区和青浦区,但在9月份,两个区域之间的名次互相

更替。青浦区以173套的成交量排名第二,这一业绩与上月排名第二位的区域成交量相比,有5.5%的微幅上调。闵行区则以122套的月成交量位列季军,与上个月相比,有34%的成交下滑。

从成交单价来看,市中心别墅的成交业绩表现抢眼。静安区的别墅成交数量虽然极少,但已经带动了全区成交均价达到47520.92元/平方米,成为全市成交单价之首。成交单价位居其次的徐汇区,月成交量21套,成交均价达到23729.5元/平方米。成交量排名第三的闵行区,继续以数量优势带动均价表现突出,以18821.66元/平方米的成绩排至季军。

从环线区域的成交情况来看,9月份的上环别

墅市场成交量大多集中于外环之外,高达999套,但由于外环以外区域的别墅物业绝大部分为经济型产品,因此区域成交均价仅为15724.52元/平方米。而内环以内区域,一个月去化8套别墅,但市中心别墅的昂贵价格,带动成交均价达到51131.29元/平方米。内外环间区域的成交均价为15724.52元/平方米。

据高力国际发布的第三季度报告,上海别墅租赁房源的入市数量有所增加。其中,浦东新区的云间绿大地、闵行区的中房森林别墅纷纷挂牌出租,显示出业主对于别墅市场的回报信心。在不断增长的需求推动下,别墅市场租金比上季上涨1.4%,达到21.8美元/平方米/月。

## 指数看市场

◎地产主笔 唐文祺

9月份的上海房地产市场,房贷新政的“呼之欲出”成为关注点。虽然之前,银行房贷首付提高的传言风闻已久,使得市场对于新政的适应力有所增强。但从整体反应来看,旨在抑制投资的新政,仍然产生了一定的效果。

9月份,上海新房市场的地方局部调整政策也是层出不穷,基本上是从调节供需、增加交易成本和持有成本入手。由于前几年的土地出让政策,导致

今年一手楼盘的供应量下降;加之市场资金充裕,造成供求形成失衡。对于近期仍然供小于求的上海新房市场来说,从根源上的调节,对缓解矛盾有一定作用。但是由于政策作用尚需等待一段时日,因此,当月的上海新房市场,虽然供应量增长迅速,但仍然难以完全“解渴”。

在9月底房贷新政落地之前,上海二手房市场呈现出先扬后抑的态势。由于上月的二手房成交量出现火爆状态,并转入明显的卖方市场。因此,部分业主纷

纷采取惜售、抬价行为,导致交易时间延长,从而在下月出现了成交缩减的局势。从市场反应来看,贷款首付提高的实际影响力并不大,相较而言,倒是对于投资客的心理作用更为明显。部分投资行为集中的区域,预计会在10月份出现较为冷清的局面。同时,由于购房者对政策预期值的提高,市场观望气氛开始产生。

9月份的上海写字楼市场波动较大。虽然美国次级房贷风波扩散效应逐渐扩大,但对于海外金融机构来说,由于尚未在中



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	1650	2050	4950	6900
	2田林康健	1550	2000	4700	5600
闵行	3龙华	1550	2000	4050	4800
	4龙柏航华	1550	2000		
	5梅陇	1550	1950	3750	4500
	6莘庄	1450	1750	3050	3850
	7曹家渡	2000	2500	4700	5750
虹口	8凉城	1300	1750		
	9曲阳	1450	1900		
	10四川北路	1400	1750	4200	5550
	11提篮桥	1400	1850	4200	5300
黄浦	12四平			3850	4750
	13蓬莱	1750	2150	3950	4700
闸北	14大宁	1600	2000	3500	4450
	15芷江	1450	1900		
	16天目	1750	2200	4000	5000
卢湾	17打浦桥	1650	2100	4500	5950
	18曹杨长风	1500	2000		
普陀	19石泉宜川	1300	1800		
	20中潭路			3600	4700
	21武宁			3800	4500
	22长寿			3850	4600
	23中山公园	1700	2350	5000	6150
长宁	24天山仙霞	1550	1900	5050	6250
	25新华路	1800	2350		
	26虹桥	1800	2250		
	27陆家嘴	1600	2100	4350	5000
浦东	28花木	1400	1900		
	29塘桥	1500	1950	3750	4550
	30金桥	1200	1650	2850	3300
	31上南	1300	1650	2800	3300
	32金杨	1500	1950		
	33五角场	1300	1700	2800	3250
杨浦	34控江	1200	1650	3000	3900

#### 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	4850
			二室二厅	8400
卢湾区	新天地	翠湖天地	二室二厅	18000
			三室二厅	24700
			二室二厅	6800
静安区	静安寺	世纪时空	一室	4350
			二室二厅	8800
徐汇区	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅	11300
			三室二厅	10700
长宁区	古北	名都城	二室二厅	15500
			二室二厅	8600
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	11800
			二室二厅	10600
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	14500
			二室二厅	10000
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	12000
			二室二厅	9600
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	12200
			二室二厅	12200

数据提供:上海房产之窗网

# 政策不断 上海楼市曲折上行

◎地产主笔 唐文祺

今年一手楼盘的供应量下降;加之市场资金充裕,造成供求形成失衡。对于近期仍然供小于求的上海新房市场来说,从根源上的调节,对缓解矛盾有一定作用。但是由于政策作用尚需等待一段时日,因此,当月的上海新房市场,虽然供应量增长迅速,但仍然难以完全“解渴”。

在9月底房贷新政落地之前,上海二手房市场呈现出先扬后抑的态势。由于上月的二手房成交量出现火爆状态,并转入明显的卖方市场。因此,部分业主纷

纷采取惜售、抬价行为,导致交易时间延长,从而在下月出现了成交缩减的局势。从市场反应来看,贷款首付提高的实际影响力并不大,相较而言,倒是对于投资客的心理作用更为明显。部分投资行为集中的区域,预计会在10月份出现较为冷清的局面。同时,由于购房者对政策预期值的提高,市场观望气氛开始产生。

9月份的上海写字楼市场波动较大。虽然美国次级房贷风波扩散效应逐渐扩大,但对于海外金融机构来说,由于尚未在中

国开展相同业务,因此并未对其在中国地区发展造成影响。从长远来看,上海写字楼市场仍然会面临需求增长的态势。仲量联行提供的资料表明,上海市场的租金和出租率再次领先于北京市场。在积极扩张的持续需求和有限供应量的双重作用下,上海核心中央商务区的租金增长速度比北京更快。

此外,上海商铺市场虽然依旧面临着供大于求的局面,但成交量较之上月有明显提升。其中,内环以内的商铺由于其稀缺

性,不仅供应量减少,且随着业主惜售心态的加强,成交量也在明显下降,越来越多的业主更愿意选择出租方式来进行持有。目前市中心南京西路沿线各个商铺的空置率达到历史最低水平,而浦东新区张杨路沿线商圈也正在成型之中。上海内环以内多个商业市中心商铺的格局已经产生,外环以外区域则随着住宅供应的大批入市,社区型商铺的成交上升明显,从而在商铺成交情况上形成“内冷外热”的趋势。

此外,上海商铺市场虽然依旧面临着供大于求的局面,但成交量较之上月有明显提升。其中,内环以内的商铺由于其稀缺