

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,9月份,上证新房指数为2002点,比上月上涨4.43%。我们认为,正值“金九”时节,加之有效供给不足,新建商品住宅供需缺口较大;地价过快增长;同时物价快速上涨和货币储蓄负收益,也加强了消费者对房产保值增值的防御性需求,这些因素共同导致房价快速上升。

上证新房指数

数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

内环内均价近2万元/平方米

“金九”时节,全市商品房成交平稳增长。全月共成交商品房355.28万平方米和32221套,较8月增长5.32%和6.21%,同比增长55.27%和57.85%,商品房成交连续三个月稳定上升。

外环以内住宅成交均价呈上升趋势。9月份,内环以内商品住宅成交均价为19330元/平方米,较8月份上升1.82%,内外环间商品住宅成交均价继续上涨,达到10401元/平方米,较8月份上升2.19%,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6402元/平方米,较8月份微降0.09%。

2007年8、9月份二环三区商品住宅成交均价对比

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

供应量大幅增长

根据对网上房地产9月30日22时以后的数据监测,9月份,全市商品房可售面积和可售套数分别为1378.24万平方米和103232套。浦东新区的商品房可售量仍位居第一,可售面积和可售套数分别为207.50万平方米和12502套,闵行区商品房可售面积和可售套数分别为153.99万平方米和13534套,可售套数较浦东新区多,继续名列第二位,松江区商品房可售面积和可售套数分别为142.61万平方米和8869套,排名保持第三。

具体来看,9月份,上海商品住宅上市面积282.02万平方米(25050套),比上月增长28.28%,比去年同期增长38.21%,但1-9月份全市累计上市商品住宅面积1637.19万平方米(156451套),同比减少3.53%。

9月份,全市商品住宅供应量主力在外环以外区域。南汇区以48.36万平方米(4767套)的供应量高居榜首,宝山区、松江区、浦东新区、闵行区和嘉定区的商品住宅上市面积分别为43.61万平方米、34.13万平方米、30.17万平方米、25.40万平方米和23.83万平方米,六区共上市205.50万平方米(18901套),占全市商品住宅上市总量的72.87%;其它区县商品住宅共上市76.51万平方米(6149套),占全市商品住宅上市总量的27.13%。

2007年9月份各区县商品住宅上市情况对比

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

成交量仍超上市量

9月份,上海全市商品住宅成交面积304.77万平方米(27148套),比上月增长7.57%,比去年同期增长58.08%。1-9月份全市商品住宅成交面积2087.88万平方米(178414套),同比增加29.73%。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,成交区县相对集中。9月份,南汇区以50.34万平方米(4985套)的成交量位居榜首,宝山区、松江区、闵行区、浦东新区和嘉定区的商品住宅成交量依然靠前,分别是49.77万平方米、43.21万平方米、29.98万平方米、27.78万平方米和23.33万平方米,六区共成交商品住宅224.41万平方米(20584套),占全市成交总量的73.63%;其它区县共成交商品住宅80.36万平方米(6564套),占全市成交总量的26.37%;商品住宅成交郊区化趋势比较明显。

小户型成交比重缓升

小户型成交比重缓慢上升的趋势。9月份,100平方米以下户型面积住宅成交量为101.62万平方米(12923套),占总成交量的33.30%,较上月比重上升了2.90%,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151.95万平方米(12182套),占总成交量的49.80%,较上月比重下降了3.00%;180平方米以上户型面积住宅成交量为51.19万平方米(2043套),占总成交量的16.80%,与上月比重持平。

2007年9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)

供不应求持续 上海内环房价逼近2万元/M²

»上证写字楼指数

指数震荡 写字楼市场波动加剧

◎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,9月份,上证写字楼指数小幅下降,为3325点,较上月下降0.92%,较去年同期上涨2.37%。上海写字楼成交市场整体波动较大。

内环内、外环内同时减量

根据我们对网上房地产9月30日22时以后的数据监测,9月份,全市写字楼可售面积和可售套数分别为216.19万平方米和17419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63.00万平方米和5170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18.13万平方米和1189套,依然保持第二位,黄浦区写字楼可售面积稍逊长宁区,可售面积和可售套数分别为17.87万平方米和886套。

9月份,上海写字楼市场成交量较上月下降。上海共成交写字楼面积16.94万平方米,环比下降了4.04%,比去年同期增长了100.17%;共成交写字楼套数1596套,环比下降了8.96%,比去年同期增长了152.93%。

从上海写字楼的环间成交情况看,9月份,内环以内和外环以外办公楼成交量均有不同程度的减少,内环以内成交面积和成交套数分别为6.30万平方米和425套,较上月分别减少了2.74%和29.87%;外环以外成交面积和成交套数分别较上月减少了21.48%和6.36%;内外环间办公楼成交量增加,成交面积和成交套数分别较上月增长了7.85%和7.67%。

»上证商铺指数

商铺新增供应大幅增长 价格仍冲新高

◎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,9月份的上海商铺供求情况继续回升,综合指数为2472点,较8月上升52点,环比增幅为2.15%,同比则上升了3.00%。

新增量创今年新高

中国房地产指数系统办公室分析师介绍,根据对上海“网上房地产”的数据监测,9月份,上海全市商铺可售面积和可售套数分别为447.93万平方米和31623套。

其中,浦东新区的商铺可售面积仍位居第一,为62.20万平方米;南汇区商铺可售面积依然居于第二,为54.26万平方米,而南汇区商铺可售套数为4928套,基本上是浦东新区可售套数2509套的两倍,说明南汇区可售商铺的套数均面积比较小;金山区商铺可售面积和可售套数分别为53.34万平方米和4988套,依然名列第三。

另据上海中瑞市场研究有限公司分析师介绍,9月上海有新增供应的商业项目共计36个,较8月增加8个;新增供应的商业面积则达到34.36万平方米,较8月增加96.5%。而与去年同期相比,新增商业项目个数增加1倍多,新增商业面积增长了2倍多。

9月份,上海全市共有13个区县有新增商业项目入市。从新增商业项目的区域分布来看,有7个位于闵行区,5个位于浦东新区,松江、金山两区各有4个,徐汇、青浦各有3个,奉贤、嘉定、普陀三区各占2个,其余4个分别位于宝山、虹口、南汇和闸北区。其中,奉贤、闵行、浦东、松江等区的新增供应量与8月相比有较大程度的上升,也使得上海全市的商铺新增供应量大幅增长,突破30万平方米,达到今年以来的最高值。

内环内商铺交易减少

成交方面,中国房地产指数系统办公室的分析师表示,9月商铺市场成交量较8月有一定程度下降。9月上海商铺共成交20.41万平方米,环比下降8.42%,同比则下降6.68%。上海商铺共成交1767套,环比下降

甲级写字楼空置率续降

上海市场对于高档写字楼的租赁需求没有减弱趋势,甲级写字楼物业持有者多持惜售态度,因此投资者不得不在乙级写字楼市场寻找目标。

上海甲级写字楼平均空置率继续下降,目前仅为4.13%,与去年同期的6.56%相比,下降了2.43个百分点。从区域来看,静安区空置率最低,为1.24%。该区域的恒隆广场二期于2006年底上市,虽然其供应量高达8万平方米,但很快被强劲的市场潜在需求吸纳,特别是服务业公司。因此租赁市场的紧张状况仍然无法得到缓解。虹口和闸北区位于空置率榜首,其空置率都达到10%。

由于上海甲级写字楼空置率不断下降,市场需求亦得不到缓解,其平均租金报价持续上升,目前达到1.09美元/平方米/天(8.13元/平方米/天)。持续增长的租金使得甲级写字楼物业持有者更愿意长期持有而不是出售,投资资本很难在甲级写字楼市场找到购买对象。

我们预计,未来12个月,上海甲级写字楼需求仍将保持强劲增长势头。很多公司越来越关注中国市场,并陆续进驻中国,因此将会增加人力投入以确保符合其中国业务的发展需求。这些公司近来忙着在供应紧张的市场上寻找合适的办公地点。未来12个月间,大约有94.5万平方米甲级写字楼新增供应量上市,例如上海环球金融中心一个项目就将提供22.6万平方米的新增供应,将缓解甲级写字楼供小于求的局面。另外,规划中的小陆家嘴人行天桥工程如付诸实施,将会提高该区域对甲级写字楼租户的吸引力。

9.29%,同比则下降1.34%。分析师称,内环以外商铺成交量的减少是造成上海全市商铺成交量减少的原因。

从9月上海商铺的环间成交情况来看,内环以内商铺成交量较8月增长,成交面积和成交套数分别为3.62万平方米和119套,环比分别增长26.01%和41.67%;外环以外商铺成交面积和成交套数分别为13.53万平方米和1370套,环比各减少了7.11%和9.69%;而内外环间商铺成交面积和成交套数也分别较8月减少32.73%和19.89%。

外环以外仍是成交主力

上海中瑞市场研究有限公司的分析师还介绍,9月共有6个区县的商业物业成交量达到1万平方米以上,分别为浦东新区、金山区、南汇区、松江区、闵行区和嘉定区,这6个区县的商铺成交面积之和在上海全市商铺总成交量中占据了76.6%的比重。

9月份,浦东新区的商铺成交量高达5.2508万平方米,在上海商业物业总成交量中所占比重达25.5%,居于各区县商业物业成交量排行榜首位。单区成交量位居第二的则是金山区,9月共成交3.3761万平方米,在上海商铺总成交量中所占比例为16.4%。南汇区凭借2.2736万平方米的成交量,占上海商铺总成交量11.1%的比重,位列第三。紧随其后的是松江区,9月成交商铺近2.1649万平方米,所占比重为10.5%,而其余各区9月的商铺成交量在上海商业物业总成交量中所占的比重均低于8%。

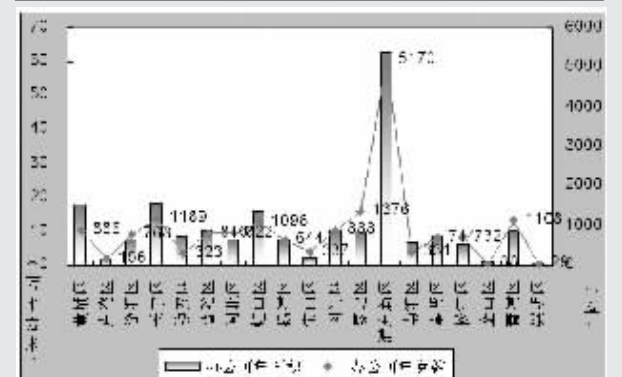
成交均价明显攀升

至于价格方面,上海中瑞市场研究有限公司的分析师表示,9月份,上海商业物业的成交均价为13251元/平方米,较8月上涨了28.6%;与去年同期相比,成交均价的上涨幅度更大,达到58.3%。

据介绍,9月商业物业成交量达到1万平方米以上的6个区县共占据了上海76.6%的商铺成交量。

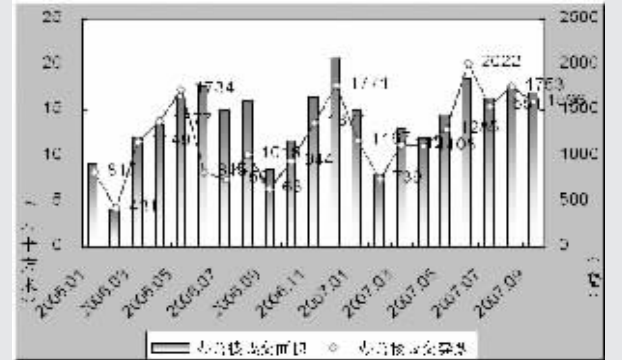
而这6个区县中,除金山区的商铺成交均价较8月有所下降之外,其余5个区的成交均价都有不同程度的上涨,因而使得9月上海全市的商铺成交均价较8月明显攀升,达到今年以来的最高值。

图1:2007年9月上海各区写字楼可售情况



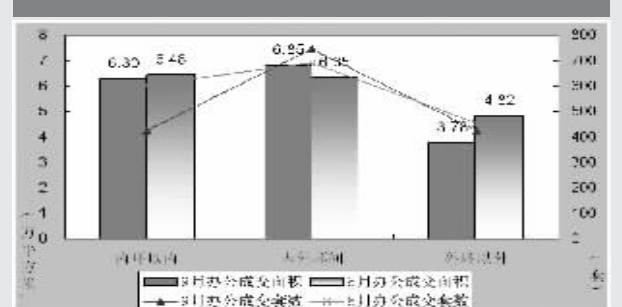
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图1:2006年1月-2007年9月
写字楼成交情况



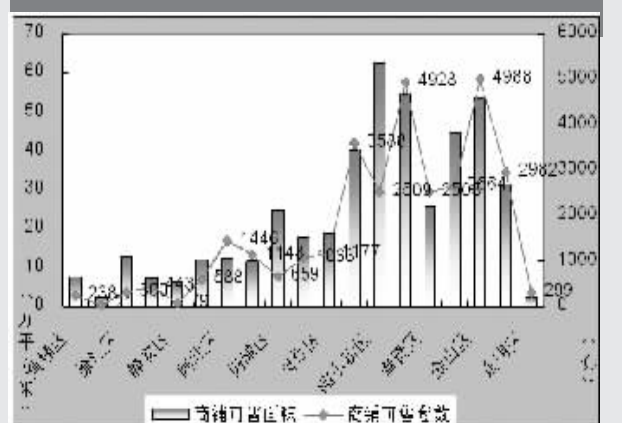
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图2:2007年8、9月二环三区办公成交情况



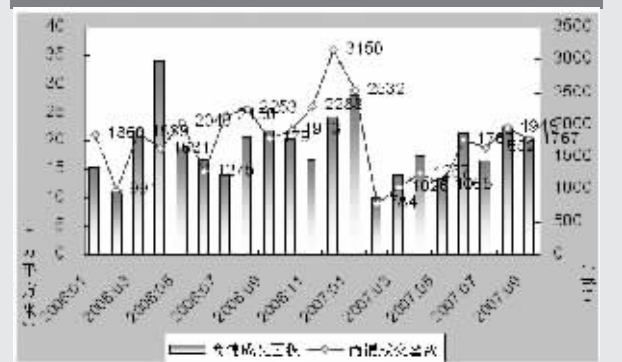
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

图2:2007年9月上海各区商铺可售情况



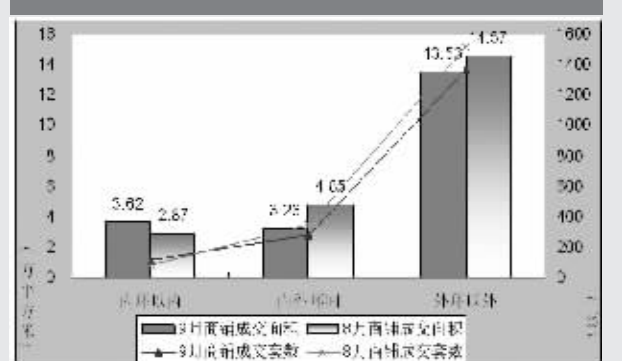
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图1:2006年1月-2007年9月商铺成交情况



数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图2:2007年8、9月二环三区商铺成交情况



数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

