

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——搜房网二手房集团上海公司提供的最新数据,10月份,上证二手房指数为2822点,较之上月上涨了147点,环比涨幅高达5.50%。与去年同期相比,指数上升了613点,同比涨幅为27.75%。

上证二手房指数

成交量先热后冷

有关数据显示,10月份的上海二手房市场先扬后抑,主要是受金融房贷新政影响,市场进入观望局面所致,但这个月的上海二手房市场价格却继续保持坚挺,导致二手房指数上涨幅度明显加大。究其原因,一方面10月的长假“黄金周”促使部分购房者集中入市“追涨”;另一方面,房东“惜售”心态依然存在,即使挂牌出售,亦是大大高于心理预期的价格予以出让。因此,在买卖双方形成僵持的形势下,二手房市场价格仍旧高位运作。

以10月份上证二手房指数作为参照,根据样本数据显示,黄浦区二手房指数仍然保持全市最高,为3655点,超出全市指数29.52%;闵行区二手房指数虽然涨幅较大,但依然是全市最低,为1869点。10月份上海各个城区的二手房指数表现全线上升。其中,卢湾区、浦东新区的二手房指数领涨全市,指数分别上涨228点和200点,环比涨幅为7.34%和7.31%。

上海各城区二手房指数

内环投资客继续追涨

10月份,上海内环区域二手房指数整体上涨,涨幅均较为明显。其中,卢湾区涨幅相对较大,二手房指数为3333点,较上月上涨228点,环比涨幅为7.34%;静安区二手房指数为3224点,较上月上涨122点,环比涨幅为3.93%;黄浦区二手房指数达到3655点,较上月上涨130点,环比涨幅为3.69%。

从指数分析上来看,卢湾区打浦桥片区上涨最为明显,这主要是由于该片区的华生大厦、明珠家园等楼盘,因受到国庆“黄金周”期间买家的追捧,挂牌均价明显上涨,10月挂牌均价分别为19020元/平方米、18528元/平方米,较上月上涨1000元/平方米左右,拉动整体区域内房价上扬。

相较卢湾区,黄浦区、静安区则较为稳定,二手房指数平稳上升。从这两个区域的各个片区情况来看,静安区曹家渡片区、黄浦区外滩片区、黄浦区豫园片区的指数上涨较为明显,这主要是由于外滩片区、豫园片区在“黄金周”期间租金回报率,促使短期投资客入市追涨,从而拉动片区房价上扬。

内环各城区8、9、10月份指数对比图

中外环受自住需求驱动

10月份,上海中外环区域各城区二手房指数整体上升。其中,浦东新区指数在该区域中涨幅最大,指数上涨200点,环比涨幅为7.31%;闵行区、长宁区、虹口区和闸北区等各区域指数涨幅相对较明显,分别上涨116点、140点、124点和94点,环比涨幅分别为6.62%、5.30%、4.99%和4.72%。徐汇区、黄浦区等区域指数上涨相对偏小,指数分别上涨115点和130点,环比涨幅为3.82%和3.69%。

从中外环区域各城区各片区的二手房指数来看,10月份中外环区域指数全线上涨,市场继续升温。究其原因,中外环区域房源供应量较为充足,从而吸引众多购房者入市购买,导致城区二手房指数上扬;而配套设施的日益完善,同样受到自住客户青睐。如金桥板块内的中天碧云、三林板块内的上南花城,10月挂牌均价已分别达到16203元/平方米和19281元/平方米,较上月有明显上涨,并拉动板块房价指数向上。

中外环各城区8、9、10月份指数对比图

独家合作:房地产专业门户网站搜房网二手房集团上海公司
http://secondhouse.sh.soufun.com



指数依旧飙升 上海二手房“价甩开量”上行

» 租赁市场

中高档房租金盲目抬升 抑制市场需求

◎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,10月份,上海房屋租赁指数为1096点,继续表现上扬,且涨幅较之上月有所提升,环比涨幅为2.2%,较9月份上涨23点。由于受到前期市场盲目驱动、租金高位运作的影响,个人租客承租力减弱,企业租赁需求下降,上海中高档房租成交相对低迷。

据我们调查,10月份,上海高档商品房的租金行情略有回升,但各区域表现分化,部分区域租金下滑明显;一般商品房租金维持缓慢上涨,涨跌幅较小;售后公房租金则在连续多月上涨后,涨幅逐渐趋于理性,但由于市场需求较旺,依然是市场上的成交主力。

高档房市场“热”局部

10月份,上海高档商品房租金较9月份环比上涨了1.4%。其中,两室租金仅上涨1.5%,三室租金微涨0.9%。

根据上海房屋租赁

指数办公室统计数据,结束了上个月的下滑态势之后,在局部区域回调的带动下,10月份的上海高档商品房市场租金有所回升。其中,卢湾区打浦桥板块在区域客户需求回升的带动下,平均租金大幅上涨4.1%,表现突出。黄浦区南京西路板块、卢湾区新天地地板块等凭借地处核心CBD的优势,租金分别上涨3.6%和3.5%,表现优于其他板块。而黄浦区的老西门板块,则由于周边环境以及配套设施落后,因此租金在10月份呈现小幅下降,降幅为2.2%。

普通住宅平稳上扬

10月份,上海普通商品房租金保持微幅上涨,环比上升0.8%,其中两室租金较9月上升0.8%,三室租金上涨1.0%。

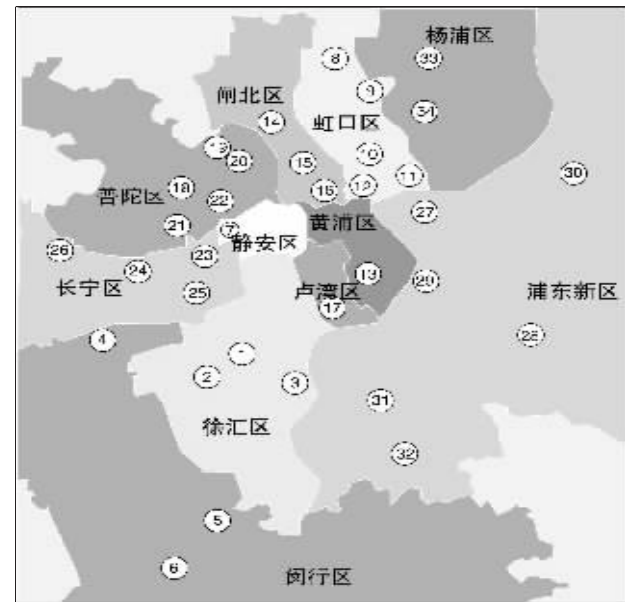
上海房屋租赁指数办公室统计数据显示,全市普通商品房租金走势保持稳定,各区租金变动较小。其中,仅长宁区租金出现一定幅度下降,降幅为2.1%,其余各区则保持平稳。杨浦区在10月份涨幅

表现较大,为2.7%。究其原因,由于区域定位明确,“知识杨浦”的定位吸引了大批知识型企业入驻,带来不少租赁客户。同时,作为传统学区板块,毕业生陆续离校也为该区域租赁市场带来一定的需求量。同时,闸北区则凭借区域轨交的集聚效应以及商业配套完善,吸引了不少企业入驻,人口导入较为明显,租金上涨2.6%。

学区效应拉动租金增长

10月份,在持续多月的连续明显增长之后,上海售后公房租金涨幅开始有所回落,环比上涨2.3%。其中一室租金上涨2.5%,两室租金上涨2.2%。

上海房屋租赁指数办公室提供的数据表示,虽然涨幅趋缓,但售后公房的租赁行情依旧影响着整体市场水平。其中,闵行区、闸北区以及普陀区表现抢眼,主要是由于中小学开始实行按区域招生计划,“学区效应”使得区域租金大幅攀升,分别上涨3.1%、3.5%和2.8%。



张大为 制图

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	1500	2000	4950	6800
	2田林康健	1400	1800	4750	5700
	3龙华	1350	1850	4150	4950
闵行	4龙柏航华	1400	1800		
	5梅陇	1300	1750	3800	4500
	6莘庄	1250	1500	3050	3850
静安	7曹家渡	1850	2150	4650	5750
	8凉城	1100	1500		
虹口	9曲阳	1250	1650		
	10四川北路	1350	1750	4300	5600
	11提篮桥	1250	1750	4300	5400
	12四平			3950	4900
黄浦	13蓬莱	1500	1950	4000	4900
	14大江	1350	1750	3500	4400
闸北	15芷江	1200	1650		
	16天目	1550	2000	4000	4900
卢湾	17打浦桥	1550	2100	4600	6000
	18曹杨长风	1300	1750		
普陀	19石泉宜川	1150	1550		
	20中潭路			3700	4750
	21武宁			3800	4600
	22长寿			3850	4650
长宁	23中山公园	1600	2150	4900	6100
	24天山仙霞	1400	1750	5100	6300
	25新华路	1600	1750		
	26虹桥	1600	2150		
	27陆家嘴	1450	1950	4450	5150
浦东	28花木	1250	1850		
	29塘桥	1350	1850	3800	4550
	30金桥	1050	1500	2900	3650
	31上南	1050	1400	2800	3300
	32金杨	1250	1650		
杨浦	33五角场	1150	1500	2850	3250
	34控江	1050	1400	3050	3950

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	8350
卢湾区	新天地	翠湖天地	三室二厅	9750
			二室二厅	17800
			三室二厅	24050
静安区	镇宁路	东方剑桥	二室二厅	6650
			三室二厅	8650
			一室	4450
徐汇区	徐家汇	东方曼哈顿	二室二厅	8500
			三室二厅	11600
			二室二厅	10850
长宁区	古北	名都城	三室二厅	14900
			二室二厅	10000
			三室二厅	11950
浦东新区	陆家嘴	仁恒滨江园	二室二厅	9600
			三室二厅	12350

数据提供:上海房产之窗网

» 别墅市场

调整来临 中心别墅逆势领涨

长宁区一套别墅的成交均价高达15万元/平方米

◎本报记者 唐文祺

据上证房地产工作室得到的最新数据,在连续几个月的成交上扬后,10月份的上海别墅市场开始止步调整,月内成交量达837套,较9月份的成交量下降22%。成交面积219711.8平方米,较之上月同样表现下调,降幅为26%。由于受到局部区域独栋顶级别墅的成交带动,整体10月份的上海别墅市场成交均价为18727.55元/平方米,反而较9月份的成交均价增加了2546.84元/平方米,呈现出“量降价升”的态势。

房产之窗楼市监测系统提供的数据表明,10月

份,各区成交前三甲有小范围调整。近期借助轨道交通线利好的松江区,成交业绩颇为乐观,但较之9月份的成交量,却有明显下降,成交量下跌42%至176套。青浦区以126套的成交量排列之后,较之上月有27%的成交下跌。已多时未有抢眼表现的浦东新区,终于在10月份回到前三甲队伍之中,月成交量122套。

从成交单价来看,此次长宁区唯一一套别墅的成交均价高达15万元/平方米,远远领跑全市,并带动整体别墅市场均价提升。位列之后的静安区,月成交量同样仅限1套,却以52173元/平方米的单价成为亚军,而

浦东新区则借助数量优势,以26665.12元/平方米的成交均价居于第三位。

从个盘来看,根据搜房网提供的信息,浦东新区的汤臣湖庭花园拔得头筹,以91套的成绩成为冠军;嘉定区的金地格林风范城,以54套的成交量成为亚军;松江区的南都白马花园则以月成交量43套排名第三。从楼盘成交量排行榜来看,经济型别墅依旧为市场成交主力,局部板块成交走势上扬,使得部分非传统别墅区的表现在10月份十分突出。与此同时,市中心区域顶级别墅的成交开始松动,从而影响着整体别墅市场的价格。

» 指数看市场

价格惯性上涨,成交颓势难掩

◎地产主笔 唐文祺

10月,收获颇丰的时节,本属于传统的房地产业“金九银十”。在房贷新政实行一月后,综观楼市各个细分市场,虽然新房指数、二手房指数双双走高,但这种“虚涨”态势并不能掩饰实际成交量的一度萎缩,而写字楼指数和商铺指数更是调整向下,“银十”没有再次延续并推高今年以来的火热态势,已是事实。

目前,上海新房市场的新房竣工速度明显提

升,但供应量依然难以满足市场需求,供不应求态势明显。当然,业已实行一月的金融房贷新政,对于市场信心的影响效力有所体现,加上连续加息政策的出台,导致购房者需求受到抑制,从而进一步使得住宅成交量也有所下降。房价由于“惯性”仍然高位运作,导致新房市场指数上扬;同时,新房成交量的下降幅度仍然远低于住宅供应量,供需缺口依旧明显。因此,如果市场供求矛盾无法继续缓和的话,政策对于

市场需求的压制,可能只能维系一时。

对于已经进入成熟时期的上海二手房市场,市场化方式表现更为明显。在进入10月份中下旬之后,市场开始恢复理性,中止了前段时间的盲目局势。一方面,房贷新政致使许多客户的购房心态发生变化,开始持币观望;另一方面,前期房东的频繁跳价已使得市场价格达到一定高位,反而成为了阻碍客户入市的影响因素。由于对未来市场发展态势持有不同看

法,买卖双方开始进入僵持阶段。

写字楼市场在10月份的表现并不理想,环比双双向下微调。与市中心甲级写字楼普遍自持租赁的形势不同,可售型写字楼的分布范围通常位于次中心区域,甚至开始波及郊区。值得一提的是,写字楼物业对于整体商业氛围的要求十分苛刻,因此根据相关数据,可售型写字楼的销售情况并不十分理想,部分区域的新推上市物业甚至没有成交记录,从而影响了整体市场

指数,导致下调。

10月份的商铺市场较为乐观,环比微幅下降了2个百分点,与去年同期相比,大幅上升了76点。究其原因,前期供大于求的市场态势已使得不少开发商开始清醒认识,有意识地减缓了竣工物业的上市推量。加上部分次中心区域,如虹口区、普陀区、闸北区等地,相继有商铺上市成交。由于地理位置较为理想,这类物业较易受到市场青睐,其成交价格对于整体市场产生了一定影响。