

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,10月份,上证住宅指数为2042点,比上月上涨2.00%。虽然在房贷新政的影响下,新建住宅成交大幅减少,但是新建住宅供应下降幅度更大,新建商品住宅供需缺口拉大,住宅价格仍然保持增长趋势。

上证新房指数

数据来源:中国房地产指数系统(CREIS)

住宅新增供应减少逾4成

10月份,上海全市商品房成交量下跌,全月共成交商品房277.03万平方米和26242套,较9月下降22.03%和18.56%;较去年同期仍增长32.67%和40.96%,较05年增长61.17%和63.74%,相比繁荣的2004年同期,下降29.15%和18.21%。

10月份,上海商品住宅上市面积166.34万平方米(14949套),较上月减少41.02%,但比去年同期增长49.17%,1-10月份全市累计上市商品住宅面积1803.53万平方米(171400套),同比减少0.28%。今年1-10月住宅供应面积同比减少,主要是因为住宅土地供应量相对较少;而10月份,新建住宅供应的减少,除了住宅土地供应量较少的原因,开发商通过捂盘惜售来观察新政的作用,观察市场的反映也是原因之一。

全市商品住宅供应主力集中在外环以外区域。10月份,松江区以31.13万平方米(2865套)的供应量高居榜首,闵行区、宝山区、浦东新区、嘉定区和金山区的商品住宅上市面积分别为19.47万平方米、18.56万平方米、15.64万平方米、13.42万平方米和11.25万平方米,六区共上市109.46万平方米(9941套),占全市商品住宅上市总量的65.80%;其它区县商品住宅共上市56.89万平方米(6008套),占全市商品住宅上市总量的34.20%。

2006、2007年1-10月份商品住宅上市面积对比

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

成交集中在外环外

商品住宅销售总量也在下降。10月份,全市商品住宅成交面积231.68万平方米(20971套),比上月减少23.98%,较8月份下降18.23%,比去年同期增长35.67%,较2005年增长60.63%,较2004年下降32.50%,而2006年10月住宅成交量较9月份下降11.43%。

1-10月份全市商品住宅成交面积2319.56万平方米(199385套),同比增加30.30%。从供求关系来看,商品住宅成交量仍超过上市量,市场继续消化以前的存量,存量房市场进一步发展。

全市商品住宅成交主力集中在外环以外区域。10月份,宝山区以42.21万平方米(4457套)的成交量位居榜首,松江区、南汇区、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38.65万平方米、31.07万平方米、27.82万平方米、22.74万平方米和13.27万平方米,六区共成交商品住宅175.75万平方米(16499套),占全市成交总量的75.86%;其它区县共成交商品住宅55.93万平方米(4472套),占全市成交总量的24.14%;商品住宅成交郊区化趋势比较明显。

2006、2007年1-10月份商品住宅成交面积对比

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

小户型成交比接近四成

商品住宅七成以上的成交量为万元以下住宅。10月份,10000元/平方米以下的住宅成交面积为164.42万平方米(16478套),占商品住宅总成交量的70.97%,较上月比重下降了3.70%,主要是因为4000元/平方米以下商品住宅成交比重较上月大幅下降了9.50%;10000元/平方米以上的住宅成交面积为67.27万平方米(4493套),占商品住宅总成交量的29.03%;万元以下住宅的成交比重较上月小幅回落。

10月份,100平方米以下户型面积住宅成交量为90.47万平方米(11346套),占总成交量的39.00%,较上月比重上升了5.70%,70/90楼盘的推出和火爆销售是小户型成交比重上升的一个原因;100-180平方米户型面积住宅成交量为100.47万平方米(962套),占总成交量的43.40%,较上月比重下降了6.40%;180平方米以上户型面积住宅成交量为40.75万平方米(1663套),占总成交量的17.60%,较上月比重上升0.80%。

2007年10月份商品住宅成交单价结构(单位:平方米)

数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

# 供应成交双降 上海新房“银十”不再耀眼

## »上证写字楼指数

### 平稳微调 上海商办租金远超北京

◎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,10月份,上证写字楼指数为3236点,较上月下降2.68%,较去年同期下降0.61%。

#### 宝山新增居首

根据对网上房地产10月31日22时以后的数据监测,10月份,全市写字楼可售面积和可售套数分别为210.75万平方米和17061套,可售量较上月有所下降。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55.20万平方米和4627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17.99万平方米和1162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17.66万平方米和861套,前三甲区域写字楼可售量也有不同程度的下降。

10月份,全市写字楼新增供应面积和套数分别为11.85万平方米和1018套。从区域来看,新增区域相对集中,宝山区新增供应面积和套数分别为4.10万平方米和172套,居于首位,普陀区新增供应排名第二,新增供应面积和套数分别为2.79万平方米和254套,杨浦区以2.06万平方米和142套的新增量排名第三,三区新增供应占全市新增供应量的75.50%。

#### 成交量环比下降

10月份,上海写字楼市场成交量较上月下降,但成交量仍大于新增供应量。这个月,

上海共成交写字楼面积14.11万平方米,环比下降了16.66%,比去年同期增长了21.70%;共成交写字楼套数1376套,环比下降了13.78%,比去年同期增长了45.76%。右图从写字楼成交区域看,浦东新区成交量最大,成交面积和套数分别为5.32万平方米和548套,占全市写字楼成交量的37.68%,宝山区成交面积和套数分别为1.96万平方米和108套,居第二位,普陀区排名第三,成交面积和套数分别为1.20万平方米和94套。浦东新区新增供应量少于成交量,说明正消化浦东新区的存量写字楼,宝山区和普陀区新增供应超过成交量,为持续成交奠定了基础。

#### 京沪市场拉开差距

调查显示,今年三季度,上海写字楼平均租金达8.4元/平方米/天,比上一季度上涨了2.3%,与去年同期相比上涨了11.3%,比三年前上涨了52.4%。与形成鲜明对比的是,北京的写字楼租金已经连续两年未涨,目前的写字楼租金仅为上海的70%。

我们认为,造成这一现象的原因是北京的供应量相对比较大。目前北京尚有500万平方米的写字楼存量,上海则仅有300万平方米。不过预计,北京在奥运会之后市场的供应速度会逐渐减缓,而上海在2007年到2008年则会出现一波较大的供应量。

在空置率方面,上海的写字楼空置率持续刷新历史新低。第三季度上海的写字楼空置率仅为1.6%,与上季度的2.6%相比,又下降了1个百分点。备受市场关注的上海环球金融中心已经结构封顶,会给上海的写字楼市场带来一个供应高峰。

## »上证商铺指数

### 商铺“挤”到外环外 成交价陡降

◎本报记者 李和裕 实习生 朱宇琛

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,10月份,上海商铺供求情况,综合指数为2470点,较9月下降0.08%,比去年同期则上升了3.17%。

#### 供应:可售量继续增长

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10月31日22时以后的数据监测,10月上海商铺可售面积和可售套数分别为460.77万平方米和34140套,较9月有所上涨。从区域来看,金山区的商铺可售面积位居第一,可售面积和套数分别为69.90万平方米和7396套;浦东新区为61.83万平方米和2484套,居于第二;南汇区为54.54万平方米和5697套,排名第三。

此外,10月上海商铺新增供应面积和套数分别为33.80万平方米和4545套。从供应区域看,金山区遥遥领先,新增面积和套数分别为21.84万平方米和3094套;南汇区为4.19万平方米和923套,居于第二;浦东新区为1.52万平方米和88套,排名第三。

另据上海中瑞市场研究有限公司分析师介绍,10月上海有新增供应的商业项目共计27个,较9月减少9个。研究期内,上海共有12个区县有新增商业物业上市,金山区与浦东新区各有5个,松江区4个,杨浦区3个,南汇、嘉定两区各2个,其余6个分别位于奉贤、虹口、普陀、青浦、徐汇和闸北。

#### 成交:外环外较为集中

成交方面,中国房地产指数系统办公室分析师表示,10月上海商铺市场的成交量较9月小幅上升。10月上海商铺共成交20.74万平方米,环比上升1.59%,同比上升1.39%;共成交商铺2026套,环比上升14.66%,同比上升5.91%。而总体来看,10月商铺成交量小于新增供应量,商铺市场供应相对充足。

从成交区域来看,主要集中在供应充足的外环以外区域。金山区商铺成交量居于第一,成交面积和套数分别为5.28万平方米和686套;南汇区列于第二,成交面积和套数分别为3.91万平方米和154套;松江区排名第三,成交面积和套数分别为3.85万平方米和519套。

此外,研究期内,上海共有5个区县的商业物业成交量达到10000平方米以上,分别为金山、松江、南汇、浦东、闵行,这5个区县的商铺总成交面积在10月上海商铺总成交

量中所占比重达71.7%。

其中,金山区凭借长三角物流中心近12000平方米、上海服装城约21700平方米的大体量成交,在10月上海商业物业总成交量中占据了22.4%的比重,跃居19个区县之首;南汇区10月在上海商铺成交量中的比重为18.3%,仍旧维持亚军位置;松江区10月的主力成交项目为新城九号商业广场,区域成交量在上海商铺成交面积中的比重则为13.1%;浦东新区紧随松江之后,10月商铺成交量占上海总成交量10.5%的比重。

#### 价格:环比下降不少

至于价格方面,上海中瑞市场研究有限公司的分析师表示,10月上海商业物业的成交均价为9970元/平方米,较9月的13251元/平方米下降了24.8%;与去年同期相比,成交均价则略有上升,同比涨幅为5.1%。

10月商业物业成交量达到10000平方米以上的5个区县中,除松江区的商铺成交均价与9月相比有所上升之外,其余4个区的商铺成交均价较9月有所下挫,其中以浦东新区的成交均价下降程度最为明显,因此10月上海商业物业的整体成交均价较9月出现较大幅度的回落。

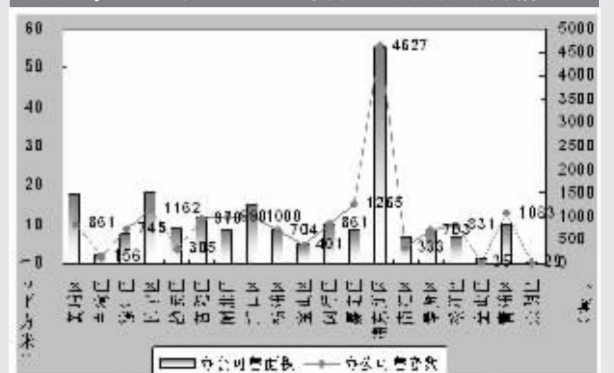
#### 租金:收益率有所下调

根据高力国际提供的第三季度统计数据,目前上海购物中心市场底层租金达到128.0美元/月/平方米,较去年同期大幅上扬14.8%,与半年前相比,增长了6.1%。第二层的平均租金达到83.1美元/月/平方米,比半年之前上涨5.6%,比去年同期上涨15.5%。总体来看,由于市场对于市区购物中心物业的需求增强,租金增长幅度有所提高。

分区域来看,卢湾区的购物中心底层租金仍保持全市最高水平,为153美元/月/平方米;静安区、黄浦区、徐汇区紧随其后,在145美元/月/平方米至131美元/月/平方米的价格区间内。新兴区域购物中心租金基数较低所以增速相对较快,比半年前增长了13.9%;传统区域较半年前增长5.3%。可以预计目前开设在新型商业区域位置的购物中心,经过一段时间的运营,其租金上升潜力依然较大。

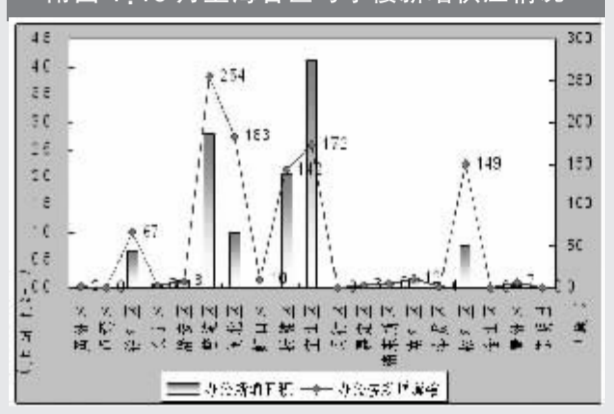
根据高力国际对于上海零售物业市场租金收益率的调查显示,零售物业市场平均毛租金收益率为7.9%,较去年同期下降了约0.3个百分点,反映出资产价格高企以及资本流动性充裕的背景下,租金收益率将有所下调的趋势。

图1:2007年10月上海各区写字楼可售情况



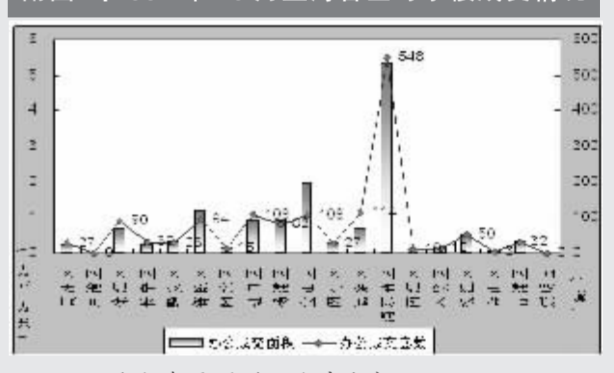
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图1:10月上海各区写字楼新增供应情况



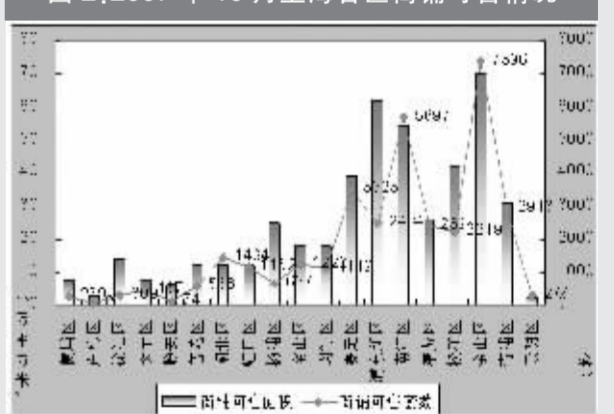
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图2:2007年10月上海各区写字楼成交情况



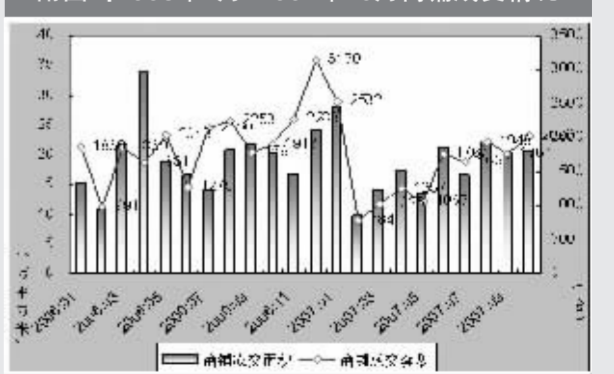
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

图2:2007年10月上海各区商铺可售情况



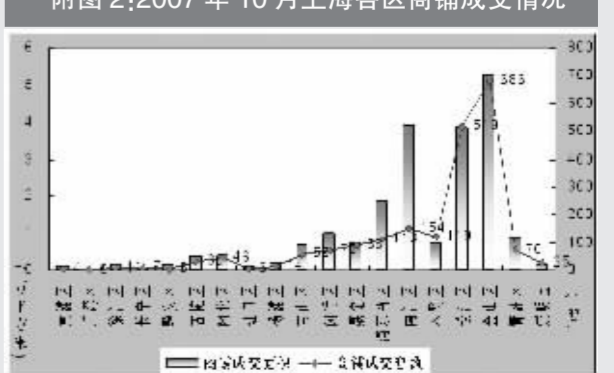
数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

附图1:2006年1月-2007年10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10月上海各区商铺成交情况



数据来源:上海网上房地产(www.fangdi.com.cn)

