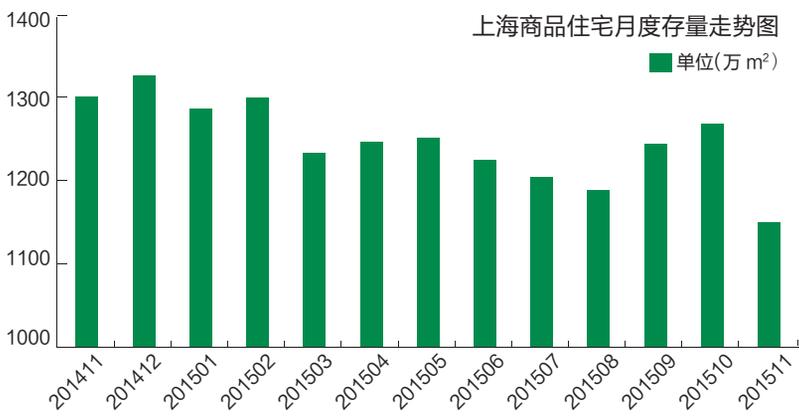




沪新房存量下滑至年内新低 大户型产品去化缓慢

1 商品住宅市场：存量下滑至年内新低 大户型产品去化缓慢

据上海链家市场研究部数据显示,截至11月底,上海商品住宅存量为1151万方,与今年年初相比减少139万方,跌幅为11%。从今年月度存量变化来看,商品住宅存量呈现明显下滑趋势,当前上海存量处于今年最低水平,也是自去年下半年以来的月度新低。而按照今年的去化速度,即便没有新增项目入市的情况下,目前上海存量可供消化10个月,去库存周期相对较短。



南汇存量居首位 临港限价房影响大

分区域来看,目前存量较大的区域分别为南汇、松江、嘉定、青浦及浦东,存量均在120万方以上,其它区域存量均未超百万方。其中南汇区存量最大为154万方,已超过年初存量排前两位的嘉定及松江。但从涨跌幅来看,存量涨幅最大的区域为青浦,目前存量为132万方,较年初上涨24%;而存量跌幅最大的区域为杨浦,目前存量为27万方,较年初下降38%。

从成交情况来看,今年存量较大的南汇、松江、嘉定、青浦及浦东区域成交量也排名全市前列,由此可见这几个区域交投十分活跃。而南汇存量之所以快速上升,主要是受到临港限价房项目宜浩绿园大批量入市影响,该项目是目前全市存量最大的项目,存量达到42万平方米(5198套)。由于该项目为限价房项目,户型面积得以控

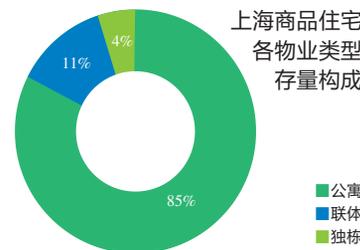
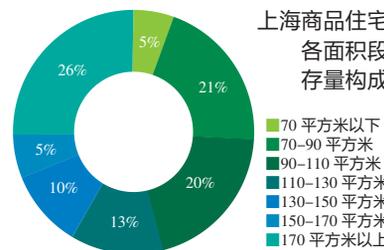
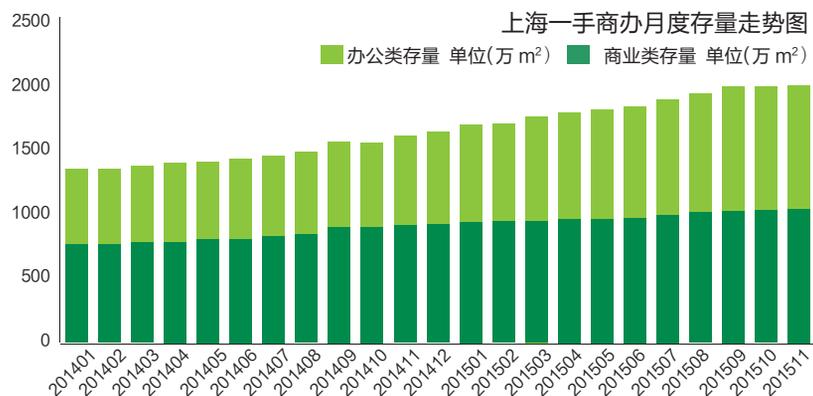
制,除少数房型外,最大面积不超过110平方米,主要为一到三房,各房型占比大致为三成左右。

今年存量涨幅最大区域为青浦,该区域别墅项目较多,因此去化较慢。尽管该区域今年成交量位列全市成交的第7名,但该地区今年供应量更加突出,达到111万方,位列全市供应量的第5名,区域供求比为1.16:1,是今年供求比最大的区域,在供过于求的楼市行情下,存量迅速攀升。该区域目前存量最大的项目为和黄珑湾,存量达14万方(486套),位于赵巷板块,是今年4月新开盘别墅项目,单套总价638万/套起,毛坯房,由于位置偏远,价格相对偏高,因此去化缓慢。

而今年存量涨幅最小的区域为杨浦,该区域由于今年供应量少而成交相对较快,供求比仅为0.47:1,为今年供求比最小的区域,因此存量跌幅最大,去化周期也大幅缩短,目前去化时间为7个月,低于全市去化周期。

2 商办市场：存量攀至高位 库存压力堪忧

据上海链家市场研究部数据显示:截至11月底,上海一手商办市场存量为1948万方,与年初相比上涨284万方,涨幅达17%。其中商业类存量为1020万方,办公类存量为928万方。从近年来商办市场月度存量走势来看,商办市场存量呈现阶梯式上涨,尤其是办公市场上涨更为明显,较年初涨幅高达24%。



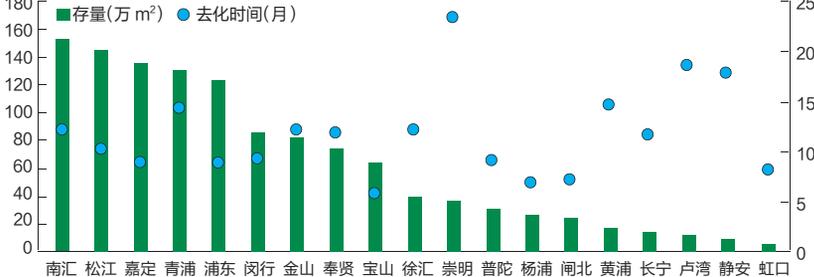
中小户型存量有限 大户型产品去化缓慢

从存量类型来看,目前公寓产品库存量达7.38万套,占比十分明显,达到85%;而别墅产品的库存量为1.29万套,占比不足两成,其中独栋别墅占比仅为4%,也就是说目前市场上独栋别墅存量仅为3千余套。但从今年成交情况来看,前11月公寓产品成交占比达9成以上,别墅产品成交占比仅为7%,而独栋别墅成交占比仅为1%。按照今年去化速度,公寓类产品目前存量还可销售8个多月,而联体别墅目前存量可供消化近一年半的时间,独栋别墅目前存量可供消化周期更是超过3年之久。

从面积构成来看,70平方米以下小户型存量为4700多套,占比仅为5%,而70-90平米、90-110平方米以及170平方米以上的房

源占比较为明显,占比均达到20%以上,尤其是170平米以上房源存量最大为2.23万套,占比高达26%。但从今年成交情况来看,前11月全市商品住宅成交中,最受市场欢迎的户型面积为70-90平米以及90-110平米的产品,成交占比均在20%以上,其中90-110平米的产品成交占比已接近3成,最为畅销,虽然存量较为明显,但在市场中这类产品去化速度也较快,目前该面积段的消化周期也最短,已不足7个月。整体来看,当前商品住宅市场各面积段中,由于临港限价房项目的入市对70平米以下房源的存量堆积影响较大,导致该面积段产品去化周期较长外,150平米以下的各面积段房源按今年的去化速度算,去化周期均小于10个月,尤其是110平米以下的中小户型,去化周期均不足8个月;而150-170平米以及170平米以上的大户型产品去化周期均超过一年,尤其是170平米以上的房源,去化周期最长为16个月。

2015年上海各区县商品住宅存量及去化时间对比图



去化提速 崇明去化周期最长达两年

从去化指标来看,按今年的销售速度计算,目前上海存量去化时间为10个月,相对年初16个月的去化周期减少了6个月,去化提速相当明显。全市18个区县中有8个区域去化时间低于全市整体去化时间,分别为嘉定、浦东、闵行、宝山、普陀、杨浦、闸北及虹口,其余11个区域存量去化时间均在10个月及以上。

其中去化周期最短的区域为宝山,当前存量可供去化时间仅为6个月。宝山作为刚需及改善置业较为集中的区域,近几年来无论供应还是成交量均名列前茅,但该地区整体成交量大于供应量,交投较为活跃,且呈现供不应求的趋势,因此不大,去化周期较短。而去化周期最长的区域为崇明,可供去化周期达两年之久,库存压力尤为明显。该区域近几年来一直处于供过于求的状态,并且是全市供求比最大的区域,在长期供应过剩而需求有限的状态下,去化周期从而不断拉长,导致库存积压明显。

供求失衡 存量高达1948万方

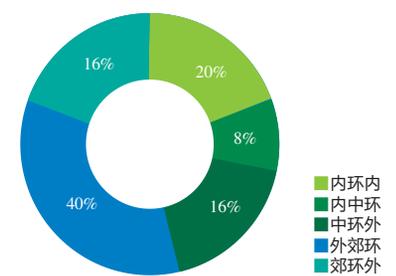
10月9日,在上海市委举行的区县、大口党委书记季度工作会议上,有关领导明确表示,当前上海办公用房、商业用房投资增幅过大、保有量过大是房地产市场的一大结构性问题。据上海链家市场研究部数据显

示,截至11月底,上海商业市场新增供应量为224万方,成交量仅为117万方;而办公楼市场新增供应量为448万方,成交量仅为265万方。整体来看,商办市场处于严重供过于求的局面,按照今年的去化速度,1948万方的高库存,即便是没有新增商办项目入市的情况下,当前存量可供消化周期长达四年半之久,足见上海商办市场库存压力之大,这样看来,相关的担忧也就不难理解了。

区域分化明显 外环外商办市场风险大

从环线来看,目前商办市场存量最大的区域为外环外区域,占比全市存量的4成。其次为内环内区域,存量占比也达到20%。从总的趋势来看,上海商办市场正逐步外移,目前存量中已有超过5成的商办类项目均位于外环线以外。尽管内环内区域商办存量占比明显,但该地区内商办物业自持的居多,而外环外的商办市场风险则较大,这些区域往往人口聚集度有限,而一些高科技园区或商务区也基本饱和,因此很容易导致大量的商铺、办公楼空置,从而造成商办市场保有量过大。

上海商办市场各环线存量构成



以上数据均由上海链家市场研究部提供