

大势

销售进度快多了

- 工业地产成投资黑马
- 甲级写字楼空置率降到 3.4%

□本报地产评论员 房睿

住宅成交量增长 22.2%

来自策划研发中心的数据显示:今年前6个月商品住宅成交量同比增加22.2%,成交均价上升5.2%,市场新增供应却下降28.1%。供应量萎缩,成交量激增成为今年上半年商品住宅市场新格局。值得关注的是上半年中外环的优质楼盘和豪宅市场表现突出。

“最火的中外环上半年平均成交价格从去年同期的8430元/平方米上涨到9308元/平方米。”佑威地产研究中心主任薛建雄透露:一些承受能力相对较低点的购房者就把目光转向房源充足且之前没有涨价的外环外,使得外环外优质楼盘的销售进度大幅加快。以浦东新区的滨江城市花园为例,该楼盘所拥有的百米超大栋距,是很多楼盘望尘莫及的。随着曹路镇中心的即将建成,此地区受到许多股民的关注,除购置房产外,连小区自带的商业街商铺也不放过。

■下半年预测:

90/70政策调控后的小面积楼盘将会于下半年开始大规模上市。薛建雄认为对于第一批新推小户型,开发商会在品质和建筑设计上下功夫,相信这批房源的品质会有很大的提高,而且建筑设计的加深,会让得房率有所提高。

别墅量减价升

今年上半年,上海共计新增别墅供应75.62万平方米,同比减少7.7%,成交134.29万平方米,同比增加22.8%,成交均价达到13876元/平方米,同比上涨3.6%。策源分析师推算供求比达1:1.78。

据悉,上半年除宝山呈现求小于供外,其它区都表现出了供不应求的态势。松江和闵行作为别墅的大户区,供应比重都分别超过20%。松江更是一枝独秀,成交42.56万平方米,占全市总量的31.7%,尽显领头羊的风采。其中,最值得一提的是佘山3号,其凭借佘山景观资源和创新的小独栋别墅设计,成为今年上半年独立别墅的销售冠军。闵行位居第二,上半年成交24.39万㎡,占全市18.2%。其中,复地北桥城是全市销售头名。

■下半年预测:

策源分析师预测:市中心区所

占市场份额已明显缩小,松江、闵行、青浦保持稳定,而浦东、南江市场份额则有所下降。新兴的嘉定、宝山供应明显增加,成交也逐步活跃。未来别墅市场外围化发展趋势不可改变,并形成松江、闵行唱主角,其它各区共同发展的局面。

甲级写字楼空置率 5年最低

2007上半年甲级写字楼的净吸纳量达到了10.3万平方米的水平。而甲级写字楼的新增供应却相当有限,上半年仅有三幢大楼入市,恒隆二期、宏伊广场以及融创兴金融中心为市场供给了14.44万平方米的面积。高力国际研究与咨询部门高级经理陈汉辉透露:“供不应求的状况使甲级写字楼的平均租金上升到了32.10美元/平方米/月,空置率下降到5年内最低的水平3.4%。”

仲量联行的数据显示:上海市核心商务区甲级写字楼租金继续高出市场平均水平10%。2007年第二季度,核心商务区甲级写字楼租金上涨至每平方米每天9.05元。相比之下,非核心区甲级写字楼租金仅为每平方米每天6.50元,而上海市甲级写字楼平均租金为每平方米每天8.21元。较上季度,2007年第二季度浦东甲级写字楼租金上涨8.6%。

仲量联行上海研究部主管何恩凯表示:尽管供不应求,但浦东写字楼市场却呈现出预租成交量低迷的情况。与此同时,大量交易还处于商谈阶段,尚未落单。业主们依旧没有做出让步,仍然抱持强势状态。由于意识到写字楼市场的紧俏现状,新落成写字楼的业主继续保持对租金的高预期,力求在明年大量上市之前设立好一个租金标杆。举例来说,黄金置地大厦,到现在为止,还未有任何租赁成交。而对于租客来说,服务式办公室成为了他们的短期办公选择。

■下半年预测:

展望下半年市场,高力国际预测写字楼市场将有150,000平米的新增供应,而去年末银行业的开放使得市场需求在今年下半年会进一步释放,因此预计空置率会保持在3%-4%之间,而租金和市值将继续保持增长。去年末银行业的开放使得租客对物业品质要求升级,因此将继续刺激写字楼市场需求,特别是甲级写字楼市场。



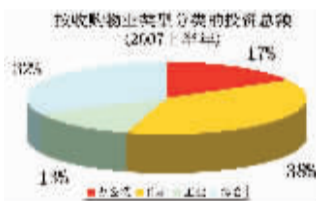
摄影 孙鑫海

外资13亿美元整体收购十大项目,4豪宅收购逾24亿人民币,5写字楼面积超24万平方米

工业地产成黑马

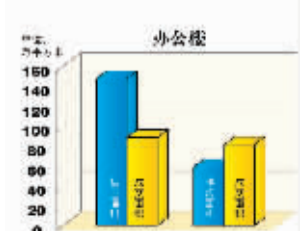
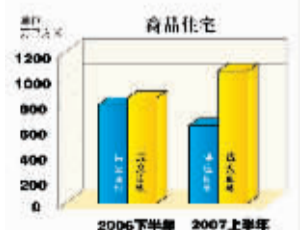
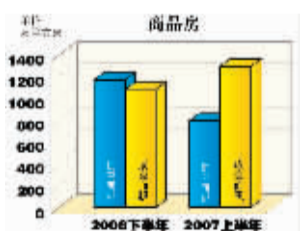
笔者从高力提供的报告发现:工业物业需求的旺盛直接反应在今年上半年的投资市场中,这在以往是从未发生的事情。工业物业占今年上半年投资总额的13%,去年则为0。虽然宏观调控不断,但海外投资机构对上海楼市热情不减。今年上半年,包括新熙地项目在内,市场共有10个投资项目被外资收购,涉及金额高达13亿美元。

不过38%的市场交易还是集中在住宅物业上,收购总面积达25.34万平方米。



数据来源:高力国际

2006年下半年和2007年上半年部分类型物业供应与销售比



数据来源:策源机构