



上海八大区域住宅市场全面解析 (四月上海典型住宅报告)

宝山区:中价楼盘为成交主力

据中国指数系统办公室提供的数据,4月份的宝山区楼市上升势头猛烈,共成交住宅20.33万平方米,较3月增长了34.37%。从整体区域楼市的供求关系来观察,虽然4月份共有1096套房源上市,但成交量却产生了1605套,由此可见,区域市场的供求关系正在产生微妙的“失衡”变化。

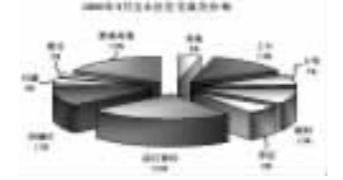
该区域4月成交量主要集中在庙行通河板块、上大板块和淞南高境板块,这也是宝山区供求量较为集中的几个板块,部分板块内的一些热销楼盘甚至出现了排队买房的现象。

庙行通河板块的宝宸共和家园及新梅绿岛苑、上大板块的梧桐城邦销售情况较好,成交均价则集中在4000-7000元/平方米之间。“4月份该价格段的楼盘共计成交9.25万平方米,所占比例达到46.76%。”中国指数系统办公室分析师透露。

利好:同以往一样,轨道交通线仍然是“煽动”房价增长的有效支撑。在建中的轨道交通7号线沿线区域,由于较低的房价和未可预知的价值涨势,宝山上大板块和大华板块受到影响更为明显,上涨势头迅猛,其中上大板块具备了独特的学院氛

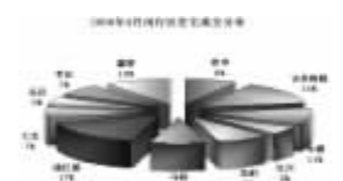
围,因此随着周边配套的逐渐成熟,预计其成交量会处于一个快速上升通道中。

样本楼盘:新城·高景由2栋小户型多层、4栋板式和3栋点式小高层组成,地块呈长方形,本案房型从60平方米至176平方米不等,得房率约81%。该楼盘所处的淞南新村属于较早时期的上海公房新村,因此配套条件较为成熟。



闵行区:住宅成交量降幅居首

作为3月份上海市住宅成交量最大的区域,4月份闵行区成交量却出现了缩水:4月份该区共成交住宅35.88万平方米,比3月份减少了13.66%,住宅缩量位居全市首位。



中国指数系统办公室分析师介绍,闵行区住宅成交量减少的主要原因,是区域内配套房集中板块,即浦江镇板块在4月份的成交量急剧减少,仅成交了5.67万平方米,较3月份减少了58.54%。此外,春申板块内春申景城二期表现突出,与万科·假日风景走不同的定位路线。虽然交易成绩乐观,但仍然保持着稳定的房价,因此受市场青睐度颇高。

利好:借助当年轨道交通1号线所带来的人气,闵行区的住宅开发一直较为兴盛。经历多年



的建设周期之后,住宅先行的情况已完全改善。该区域的住宅发展较有特色,不仅产品呈现多元化发展,且销售市场属于遍地开花、分布均匀,这与其他区域多呈现“热点集中”的现象不同。随着配套、交通等各项条件的日益成熟,该区域的供求两旺态势将仍然持续下去。

样本楼盘:上海康城属于莘闵别墅区内的超级大盘,整个小

区占地超过100万平方米,总建筑面积约200万平方米,分四期开发完成,属于中低密度的小高层及高层的住宅小区。本案在2003、2004年都是上海住宅预售面积第一名,2005年是第二名。上周六推出最后一期,包括100-128平方米的两房、112-135平方米的四房等,并打出前百位购房者79折的大幅优惠。

长宁区:高档楼盘带动市场价格上调

4月份长宁区共成交住宅10.25万平方米,环比增幅超过50%。值得注意的是,区域中古北板块一枝独秀,占据长宁区住宅市场的半壁江山。4月共成交住宅5.15万平方米,几近3月的两倍,在全区中所占比例由3月的39%上升到4月的52%。板块内的强生国际花园、古北国际广场、仁恒河滨花园等楼盘表现较好,与近两月来沪上高端住宅的回暖形成呼应。



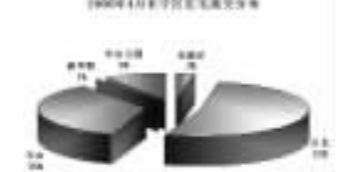
受到热销楼盘影响,4月份长宁区均价在13000-17500元/平方米之间的住宅成交比例明显增大,共成交3.49万平方米,在全区成交量中的所占比例由3月份的27%上升到了36%,市场高档公寓再次受到客户的关注。

利好:由于拥有虹桥、古北等境外人士聚集的传统区域,长宁区内的中高档楼盘一向有较好的市场需求。古北板块内的古北国际花园、古北国际广场、古北玛瑙园三个新盘一经推出即告

售罄,体现了该板块较强的居住吸引力。

样本楼盘:位于富贵东道、黄金城道的古北国际广场,以虹桥开发区内的众多境外人士为主要针对客户。

自去年8月20日开盘至今,已推出三批房源,300套中已有200多套售出。该盘房型选择较多,从1房到4房皆有,主力



普陀区:真如板块成交量翻两番

4月份的普陀区住宅成交量呈现明显增长,期间共成交住宅15.3万平方米,比3月份增长了48.19%。除去长寿、桃浦两个板块外,普陀其他各板块的成交量普遍增长,其中增长幅度最为显著的真如板块,4月份共成交住宅4.65万平方米,较3月份增长了3.53倍,成交量翻两番。

1.38万平方米。从价格构成来看,目前普陀区依然以中档楼盘为主,4月份7000-10000元/平方米这一价格段的楼盘在全区成交量中所占比例高达72%。



利好:普陀区内大盘分布较多,供应量也相对集中。因此在楼市较热时期,供大于求的市场关系使得普陀区成为最先降价区域,但在区域房价回复理性之后,交通便利、价格适宜的优势开始突显。

在刚性需求引导之下,区域楼市受到关注度较高。此外,普陀区真如城市副中心的未来发展前景也成为驱动力量之一。

中国指数系统办公室分析师介绍,真如板块成交量的增长,主要得益于该板块内的中星海上名庭。该盘位于普陀区的中部,由于性价比较高而获得自住客户的普遍关注。单周销售面积曾达到过

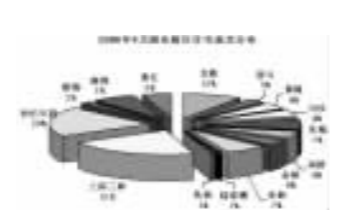
样本楼盘:大华·锦绣华庭由8-18层的高层、小高层以及配套设施组成。处于上海四大示范居住区之一的万里城及大华社区之间,因此对于这两大成熟社区的生活配套设施有所倚仗。据悉,该盘将于5月份推出123套新房源,预计价格在8800元/平方米上下。

浦东新区:陆家嘴中央公寓整栋收购抬高均价

作为上海市的成交大户区域,浦东新区延续了3月份的大幅上扬态势,继续保持上升势头。由于世纪公园板块内陆家嘴中央公寓被摩根士丹利整栋收购,成交金额约为2亿人民币,一举带动世纪公园板块4月份的成交面积上升到8.27万平方米,从而使得该板块在浦东新区中的成交比例,由3月的12%增加至4月的20%。

中国指数系统办公室提供的数据表明,从成交情况来看,浦东新区4月份共成交了43.81万平方米住宅,较之3月份增长了66.41%。陆家嘴中央公寓的收购直接导致浦东新区内13000-17500元/平方米的价格段成交比重明显增长。

据了解,4月份浦东新区内该价格段共成交住宅7.84万平方米,较3月份增长了2.59倍,在全区中的成交比重上升至18%。



利好:上海市浦东新区一向较易受到外来人士关注,作为横跨内、中、外环线区域的大区,其区域楼市无论从成交量或供应量来看,通常总是稳占头筹。而整体规划范围为5.28平方公里的上海世博会,浦东新区占3.93平方公里,预计随着2010年世博会的临近,将成为该区域的最大利好。

样本楼盘:香梅花园位于世纪公园板块,定位建造一个国际化社区。社区内生活教育设施较为完善。小区内建有一个占地面积为3万平方米的自然生态公园,房型设计全部为南向,在整体布局上对于利用世纪公园及小区绿化景观相当注重。目前在售的三期香梅华府,主力房型为160-190平方米,累计住宅成交均价在14021元/平方米。



本报记者 徐汇报



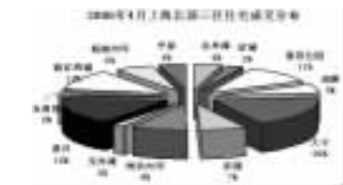
本报记者 徐汇报

在传统观念中,上海市虹口区、闸北区以及杨浦区,由于地域连接紧密,发展情况类似而被统称为“北三区”。4月份“北三区”内住宅共成交2028万平方米,环比增长幅度达到48.54%,比全市平均增幅高出19个百分点。

4月份“北三区”中的最大亮点来自于新江湾城。4月份该板块内的住宅成交面积为2.41万平方米,是3月份的7.33倍。去年由全国最大开发商之一,珠江投资以近16亿元价格,夺得新江湾城出让的首幅熟地——

“北三区”:新江湾城成最大亮点

系统办公室分析师表示。**利好:**“北三区”的发展进度略慢于市中心区域,但由于近年来非常注重区域定位,且由于北外滩、五角场副中心等大规模改造项目的顺利实施,区域楼市价值提升很快。



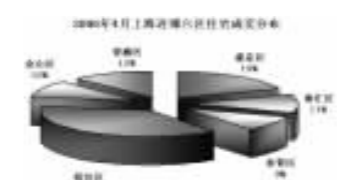
样本楼盘:新江湾城号称上海城区内的唯一湿地生态社区,由上海城投进行先期建设,据悉,整体建设费用已花费数十亿元,因此合生江湾国际公寓便以环境作为最大卖点。该盘占地面积约17.6万平方米,住宅建筑面积约28万平方米。周边有复旦大学新校区、规划中的江湾天地游艇码头及大型极限运动中心等设施。其户型以2房、3房为主,面积从50多平方米到180平方米不等。从公开资料了解,该盘以10000多元/平方米均价开盘,较低于早先的市场预测价位。

近郊六区:松江区居住环境渐获认可

作为近郊六区中成交量最大的区域,松江区在4月份的成交增幅颇为醒目。共计成交住宅27.26万平方米,比3月份增长了73.08%。据悉,区域内的九亭板块在4月份销售表现上佳,共成交10.04万平方米,比3月份增长了126.86%。

板块内的开心公寓楼盘由于交通便捷、配套齐全、售价合理,曾取得单周销售面积10253平方米的销售成绩。此外,位于九亭板块内的九城湖滨国际公寓也是颇受关注度的楼盘之一。

略有减少。据统计,期间总成交住宅14.08万平方米,比3月份减少了6.89%,但是3月份该区域热销楼盘如嘉城等,依然保持了平稳销售。



利好:外环以外区域一直是供应量集中区域,虽然地理位置偏远,但相对便宜的房价成为最主要的利好因素。

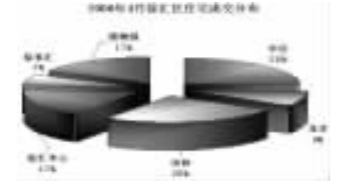
随着上海城市化进程的展,外环以外甚至郊外环间区域,也开始吸引到原本居住在市区内的购房者。尤其是松江区的九亭板块,距离徐汇区仅有20分钟车程,而轨道交通线将这种优势更进一步加以强化,因此受到一定欢迎。

样本楼盘:艺泰安邦位于南汇区惠南镇,占地面积达40万平方米,总建筑面积55万平方米。设有30栋小高层住宅、26栋高层住宅、18栋多层住宅及各项配套设施,可容纳约4000户居民在此安家,是南汇区近年住宅开发建设中不多的大规模住宅社区,目前累计住宅成交均价为4102元/平方米。

从整体区域情况来看,4月份的徐汇区表现平静,没有突出个盘出现。区域住宅共成交6.28万平方米,较3月份增长了24.74%。在3月份曾经占据徐汇区销售量一半比例的田林康健板块,4月份则稍显逊色,成交量环比下降了34.25%。而位于徐汇区南部的龙华板块、植物园板块和华泾板块在4月份的交易量却明显上升。

受到成交量影响,徐汇区内7000元/平方米以下的住宅成交比例上升,位于该价格区间内

的住宅共成交5798平方米,成交比例由3月份的6%上升到4月份的9%。



利好:近期徐汇区的交通利好因素不少,除了上海铁路南站完工时日渐临近之外,区域内上海最大的下穿铁路立交桥——沪闵铁路下立交工程已全面建

成并通车。作为上海铁路南站的重要配套工程,该项工程共设有8个车道,不但能够使得徐家汇南、北向车流直接进入徐家汇环路,宜山路也将随之拓宽,以分流漕溪北路、沪闵路段车流量。

样本楼盘:徐汇臻园位于华发路151号,为混合业态小区。本案住宅以组团为基本模块,以构造小区的空间形态,将联体别墅、叠加别墅、小高层三种物业形态进行结合,形成南低北高的分布态势。3月份该楼盘累计住宅成交均价为8595元/平方米。

本版整理 唐文祺