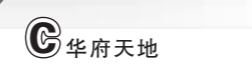




地址: 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/



上海楼市一周在售新盘点位图



一周楼市

上海住宅市场量价齐落

□本报记者 唐文祺

受到频出的新宏观调控政策和市场供应量放缓的双重影响,刚刚过去的一周,上海住宅市场的成交量出现一定幅度的回落,上证房产办公室的数据表明,一周之内整体上海住宅市场的成交量为 59.89 万 m²,同比下降 4.52 万 m²。其中,公寓房成交量继续小幅下滑,为 44.86 万 m²。在成交价格上,由于受到郊区楼盘成交活跃的影响,成交价格出现了近 500 元/m² 的回落,如今的上海整体市场成交均价为 8486 元/m²。

我们预期,随着细节配套政策陆续出台,上海房地产市场的信心可能会再度受到一定影响。

各区域量价均有波动

数据显示,从成交分布区域来看,一周内的成交量较多集中在外环以外区域,价格成为促发交易的主要因素。松江区则延续了前几周的上升势头,在闵行、浦东等成交大区略显疲态的情况下以 883 套登上区具排行榜头名,闵行区以 754 套位居其后,浦东、宝山、普陀分别 3 到 5 位。

策源研发中心分析师认为,5 月初由于市场供应大量放量,为了消化前期所推房源,上海整体市场的公寓房供应速度有所减缓。一周之内的供应量达到 26.75 万 m²,同比下降了 10.29 万 m²。截止至 5 月 28 日,上海全市住宅可售面积小幅下降 2.9 万 m²,达到 1024.3 万 m²。一周内除外郊环、郊环外成交量有所上涨,其他环线成交均出现了一定幅度的下降。内环以内区域受到翠湖天地成交价格带动,环线均价大幅上涨。

外环以外成为关注焦点

从上海全市各个板块的成交情况来看,随着板块内中环花园的上市,沉寂许久的万里板块,开始打破市场供应的稀缺局面,再度成为一周之内的热销板块。板块成交量达到 237.62 万 m²,列为全市第二。领头羊为九亭板块,总成交量升至 29989m²。

分析人士表示,受新政策影响,整体上海市场成交量出现了一定幅度的滑坡,在经历了近期一系列波动之后,购房者心态开始谨慎。随着后续政策的出台,楼市将进入一个短暂的低潮期。相对于中心城区的大幅萎缩,外郊楼盘成为了本周市场的焦点,其中松江区全面开花,多个住宅楼盘均有不错销量。随着首付比例的提高,将有越来越多的购房者将目光投向外郊区域的低价楼盘,中心区楼市的低潮还将持续一段时间。

内环以内区域

编号	名称	区域	环位	用途	已售套数	已售面积 (万 m ²)	已售总价 (万元)	已售均价 (元/m ²)
3651	黄浦华庭	黄浦区	内环	居住	80079	6	1394.17	17216.44
1778	中福城三期	黄浦区	内环	居住	79217	5	1142.78	14426.98
6279	上海新南苑	黄浦区	内环	居住	24947	2	511.16	20489.99
2763	长泰公寓	黄浦区	内环	居住	24028	2	262.82	11811.93
5149	新地大厦	黄浦区	内环	居住	14561	1	120.85	8290.68
562	云和花园	静安区	内环	居住	87134	8	1167.5	13388.9
323	瀚林公寓	静安区	内环	居住	54144	5	621.07	9623.71
5283	大统公寓	静安区	内环	居住	48932	3	91.06	11468.11
3846	天虹大厦	静安区	内环	居住	7618	1	109.64	14110.96
4936	翠湖天地	卢湾区	内环	居住	100448	7	7700.5	47993.74
4586	淡水湾花园	卢湾区	内环	居住	96318	7	2349.14	24645.29
3146	德马公寓	卢湾区	内环	居住	1382	1	263.56	18347.5
4008	浦江大厦	徐汇区	内环	居住	91643	5	218.3	26795.36
5344	恒耀华庭	徐汇区	内环	居住	71738	8	2002.69	27916.33
3618	泰康大厦	徐汇区	内环	居住	54261	6	770.68	14023.18
4894	宝地公寓	徐汇区	内环	居住	30474	2	630.19	20679.73
3562	嘉都名邸	长宁区	内环	居住	137896	9	2851.77	18506.39
4811	翠湖华庭	长宁区	内环	居住	84982	5	218.3	26795.36
5101	锦华苑	长宁区	内环	居住	14666	1	21.78	14849
6289	金叶大厦	虹口区	内环	居住	14383	11	1526.61	10613.97
1464	瑞虹新城二期	虹口区	内环	居住	98336	11	1257.38	12788.72
3236	中虹明珠	虹口区	内环	居住	61185	5	715.52	11694.36
4002	恒耀华庭	虹口区	内环	居住	20423	2	282.11	13181.12
4602	虹口明珠	虹口区	内环	居住	98222	1	139.23	14175.5
5382	宝地东花园	杨浦区	内环	居住	161578	12	2006.88	13217.62
6276	宝地东花园	杨浦区	内环	居住	68738	6	747.73	10870.02
1077	同晖二期	杨浦区	内环	居住	982	1	11.93	11896.34
4522	恒耀华庭	杨浦区	内环	居住	40437	4	413.31	10370.28
5327	绿洲华庭(一期)	杨浦区	内环	居住	164888	15	2872.25	17410.48
5023	绿洲华庭(二期)	杨浦区	内环	居住	43943	4	769.07	17501.5
2156	北方佳苑	杨浦区	内环	居住	14962	1	146.7	9738
4164	静安公寓	静安区	内环	居住	11901	1	118.41	9660
3215	静安公寓	静安区	内环	居住	11633	1	106.39	9106.56
4310	长裕商业广场 C 楼	普陀区	内环	居住	9946	6	1296.06	12720.33
5322	德都华庭	普陀区	内环	居住	68681	7	726.87	10663.3
6277	静安新城二期	普陀区	内环	居住	58719	5	779.11	13046.25
4011	锦华苑	长宁区	内环	居住	44947	3	610.64	12764.07
5327	静安新城二期	普陀区	内环	居住	89115	22	2789.92	42709.29
4437	东方城市花园	浦东新区	内环	居住	124933	10	1238.69	9910.05
690	盛大金磐花园	浦东新区	内环	居住	117216	4	4686.24	39126.4
4689	香梅花园	浦东新区	内环	居住	101704	6	1492.9	14675.92
4852	上海城	浦东新区	内环	居住	50454	4	410	2091.92
4893	陆家嘴二期	浦东新区	内环	居住	40434	4	413.31	10370.28
3886	上海城二期	浦东新区	内环	居住	37624	2	464.18	12071.62
4842	陆家嘴二期	浦东新区	内环	居住	32014	3	345.88	10794.66
4749	香梅花园	浦东新区	内环	居住	30793	2	446.85	14479

内外环间区域

编号	名称	区域	环位	用途	已售套数	已售面积 (万 m ²)	已售总价 (万元)	已售均价 (元/m ²)
3208	雁江花园 3	黄浦区	内外环间	居住	6327	1	98.92	15634
5374	上海新南苑	徐汇区	内外环间	居住	119499	11	2733.16	12487.96
5309	明丰新苑	徐汇区	内外环间	居住	170017	11	954.54	8101.92
3232	徐汇华庭	徐汇区	内外环间	居住	62082	11	337.22	3662.15
3888	徐汇华庭	徐汇区	内外环间	居住	92126	5	938.07	15116.78
2586	汇翠佳园一期	徐汇区	内外环间	居住	56292	5	646.05	11666.18
619	恒耀华庭	徐汇区	内外环间	居住	17249	14	1462.5	8194.67
5317	徐汇华庭	徐汇区	内外环间	居住	14779	1	119.06	9065
5311	恒耀华庭	徐汇区	内外环间	居住	11124	1	130.3	11713
723	静安公寓	静安区	内外环间	居住	10616	1	94.01	8819
5403	静安公寓	静安区	内外环间	居住	94229	5	933.09	14324.21
2479	静安公寓	静安区	内外环间	居住	3334	1	97.64	10447.28
5285	静安公寓	静安区	内外环间	居住	9232	1	81.67	8946.57
4712	古北国际花园	长宁区	内外环间	居住	133049	18	2277.39	17116.9
5401	上海内环线明珠三期	长宁区	内外环间	居住	130285	2	4688.26	38831.16
2486	古北国际花园	长宁区	内外环间	居住	117249	9	2726.4	21189.12
5234	古北国际花园	长宁区	内外环间	居住	103146	7	1773.68	17501.26
4520	古北国际花园	长宁区	内外环间	居住	68904	5	1461.37	21301.5
4461	古北国际花园	长宁区	内外环间	居住	63648	3	964.41	13975.65
3666	仁恒西郊花园	长宁区	内外环间	居住	48254	2	942.11	19624
5404	仁恒西郊花园	长宁区	内外环间	居住	46688	1	166.25	10247.96
1854	仁恒西郊花园	长宁区	内外环间	居住	42674	3	683.67	16020.75
169	虹口明珠	虹口区	内外环间	居住	16088	1	211.84	13167.36
5300	古北国际花园	长宁区	内外环间	居住	15918	1	282.96	1776.32
1394	虹口明珠	虹口区	内外环间	居住	6939	1	138.16	17978.99
5288	虹口明珠	虹口区	内外环间	居住	11947	1	168.25	10247.96
2192	吉联大厦	虹口区	内外环间	居住	28173	2	278.84	9887.27
3090	中外环间一期	虹口区	内外环间	居住	22737	2	288.19	11796.49
4776	虹口明珠	虹口区	内外环间	居住	18937	2	163.18	8880.57
475	虹口明珠	虹口区	内外环间	居住	1794	1	166.25	8856.63
2063	半塘一街坊	虹口区	内外环间	居住	7389	1	42.35	5730.99
5322	合生江湾国际公寓	杨浦区	内外环间	居住	2546.7	24	2651.09	10409.92
5342	海南御园	杨浦区	内外环间	居住	1418.11	14	1468.24	10354.49
5105	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	1418.11	14	1468.24	10354.49
5138	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	1418.11	14	1468.24	10354.49
5032	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	1418.11	14	1468.24	10354.49
4913	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	1418.11	14	1468.24	10354.49
4894	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	1418.11	14	1468.24	10354.49
5472	合生江湾国际公寓	杨浦区	内外环间	居住	92.35	1	106.86	11462.77
4648	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	7886	1	81.56	10342.09
4386	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	6532	1	74.06	11284.99
3215	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	17928.43	17	15683.19	8786.73
5248	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	13415.12	12	1047.92	10288.15
4047	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	4497.1	4	299.37	6664.98
4122	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	381.48	4	397.23	10412.98
3294	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	3909.7	3	263.85	7447.94
5288	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	1194.29	2	248.45	10342.09
3137	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	184.32	2	194.56	10654.95
5073	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	1795.9	2	193.23	10648.2
4570	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	139.15	1	141.75	10330.46
3796	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	1165.9	1	61.85	8174.18
5248	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	17928.43	17	15683.19	8786.73
5248	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	13415.12	12	1047.92	10288.15
5323	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	706.2	7	637.4	9038.63
4633	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	68745	6	662.29	8625.28
4866	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	126.85	1	103.66	8164
5365	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	5037.3	3	796.82	16159.8
3211	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	437.59	3	477.12	10971.02
4388	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	294.37	2	161.74	7913.97
2430	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	194.77	2	161.74	7913.97
2466	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	126.85	1	103.66	8164
4970	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	1128.8	1	93.29	8264.56
5136	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	1100.3	1	98.64	8864.99
4069	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	90.15	1	83.2	8380.89
3876	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	92.53	1	140.54	151.39
4020	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	1388.91	13	1388.91	12900.42
5366	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	1028.75	15	916.24	8906.36

外环间区域

编号	名称	区域	环位	用途	已售套数	已售面积 (万 m ²)	已售总价 (万元)	已售均价 (元/m ²)
4902	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	26234	3	306.12	8743.4
826	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	38012	3	306.12	8743.4
3176	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	276.18	3	244.88	8890.04
4306	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	288.68	2	198.32	7666.6
5016	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	231.68	2	206.72	8879.43
5304	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	680.65	7	330.64	5430.6
5210	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	146.66	1	118.45	8076.66
3896	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	113.99	1	91.9	8062.47
3867	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	106.18	1	82.83	7676
5283	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	617.29	6	436.47	7023.35
5272	静安新城二期	普陀区	内外环间	居住	399.21	3		