

# 上海楼市一周在售新盘点位图



**A 爱家豪庭**

本周成交均价 13317.74元/平方米  
 上周成交均价 13813.12元/平方米  
 升降幅度 -3.6%

点评: 地理位置较为优越,属于北外滩CBD辐射区域,与周边其他楼盘相比,性价比比较高,价格较为平稳。

**B 名门世家公寓**

本周成交均价 10393.41元/平方米  
 上周成交均价 9375.93元/平方米  
 升降幅度 +10.9%

点评: 地处内环线外,一直以来都是浦东新区的热点区域,周边有崧山、崧山路成熟商业区,本期自住购房较多。

**C 淡水湾花园**

本周成交均价 25789.79元/平方米  
 上周成交均价 24645.29元/平方米  
 升降幅度 +4.64%

点评: 该盘对新天地利好因素有所“借题”,在供应量极具有限的卢湾区,品质较好的楼盘去化情况都较为乐观。

制图:张大伟

## 一周楼市

## 上海楼市成交量 跌去10万平方米

□本报记者 唐文祺

由于新政加剧了购房者的观望情绪,刚刚过去的一周,上海房地产市场成交量继续呈现回落态势,成交量为50万平方米,同比下降9.89万平方米。一周上海市场总体住宅成交量回落更为明显,为37.17万平方米,再次回落至3月份水平,传统意义上的“黄金旺季”在政策打压下平淡收场。

### 楼市供求整体回落

从上海整体房地产市场的成交价格来看,这一周由于低价盘成交量减少,价格水平恢复正常,达到9315元/平方米。

策源机构咨询研发中心分析师介绍,上海整体市场公寓供应量仅为8.62万平方米,较前一周出现较大的下降。“不过根据相关信息,这一周仍有不少楼盘取得预售证但尚未开盘,因此预计在未来几周内,供应量将会有所恢复。”截止6月4日,上海市住宅、普通住宅可售面积基本保持平稳态势,其中住宅可售面积小幅上升1.91万平方米,达到1026.18万平方米。

### 内环内成交量逆势攀升

本周除上海内环以内区域成交量有所反弹外,其他环线成交量都出现了较大幅度的下降。内环以内区域成交量上升了6.3%,内外环间和外环以外则分别下降了2.5%、3.8%。

从整体市场来看,成交重心仍然在外环线区域,全上海成交量56.4%集中在该区域。从成交价格上来看,内外环线区域受到合生江湾国际公寓成交影响,价格在今年首次突破9000元/平方米大关。

从上海全市各个区域成交情况来看,浦东新区本周成交792套,虽然提升幅度不大,但较之松江、闵行、宝山等区均出现滑坡的情况下,还算是表现优异,列为全市各个区域成交排行之首,松江位居其后,其后依次排列着闵行、宝山、杨浦等区。

### 购房者大多止步观望

我们调查发现,品质、性价比较高的楼盘依然是本周上海楼市焦点。“国六条”及随后调控细则的出台,标志着未来的物业产品将更趋向符合市场需求方向发展,但新政同样使得部分购房者放弃了短期内的购房计划,加上税收、信贷杠杆等作用力诱发,上海楼市在短时期内仍将处于观望气氛浓郁的对峙状态。

### 内环以内区域

| 编号   | 名称      | 区域   | 环位  | 用途 | 已售面积     | 已售套数 | 已售总价(万元) | 已售均价(元)  |
|------|---------|------|-----|----|----------|------|----------|----------|
| 5376 | 复地御城    | 黄浦区  | 内环内 | 居住 | 1887.05  | 14   | 258.855  | 13658.48 |
| 5279 | 上海滩新城市  | 黄浦区  | 内环内 | 居住 | 1269.94  | 9    | 266.34   | 20989.56 |
| 3617 | 圣廷大厦    | 黄浦区  | 内环内 | 居住 | 1062.09  | 5    | 1401.89  | 13199.39 |
| 1374 | 中城三期    | 黄浦区  | 内环内 | 居住 | 822.84   | 5    | 1237.91  | 14701.52 |
| 3653 | 黄浦华庭    | 黄浦区  | 内环内 | 居住 | 657.3    | 5    | 1098.37  | 16710.27 |
| 4955 | 上海滩新城市  | 黄浦区  | 内环内 | 居住 | 593.53   | 3    | 126.18   | 21063.4  |
| 4010 | 南外滩华苑   | 黄浦区  | 内环内 | 居住 | 360.06   | 3    | 515.89   | 14327.96 |
| 5099 | 中法大平层   | 静安区  | 内环内 | 居住 | 434.58   | 3    | 1223.96  | 28302.26 |
| 3078 | 静安华庭    | 静安区  | 内环内 | 居住 | 195.47   | 1    | 348.52   | 21784.06 |
| 2360 | 静安国际    | 静安区  | 内环内 | 居住 | 113.9    | 1    | 190.29   | 16707.14 |
| 2345 | 静安国际    | 静安区  | 内环内 | 居住 | 73.03    | 1    | 115.9    | 15870    |
| 4723 | 康浦天地苑   | 卢湾区  | 内环内 | 居住 | 1394.78  | 6    | 688.77   | 49352.39 |
| 5488 | 淡水湾花园   | 卢湾区  | 内环内 | 居住 | 1302.2   | 9    | 234.21   | 26325.92 |
| 3156 | 福国公寓    | 卢湾区  | 内环内 | 居住 | 291.74   | 2    | 434.18   | 17247.25 |
| 4502 | 紫荆豪庭    | 卢湾区  | 内环内 | 居住 | 198.52   | 1    | 469.88   | 23668.99 |
| 4046 | 德玛公寓    | 卢湾区  | 内环内 | 居住 | 166.03   | 1    | 301.02   | 18130.69 |
| 2151 | 静安华庭    | 卢湾区  | 内环内 | 居住 | 112.38   | 1    | 138.57   | 12300.16 |
| 5391 | 静安华庭    | 徐汇区  | 内环内 | 居住 | 502.84   | 24   | 14743.18 | 29746.76 |
| 5501 | 康浦天地苑   | 徐汇区  | 内环内 | 居住 | 614.34   | 6    | 158.75   | 25811.21 |
| 3835 | 东方曼哈顿一期 | 徐汇区  | 内环内 | 居住 | 300.22   | 1    | 1492.12  | 49700.81 |
| 1170 | 芝罘苑     | 徐汇区  | 内环内 | 居住 | 180.98   | 1    | 519.04   | 28791.77 |
| 2355 | 静安华庭二期  | 徐汇区  | 内环内 | 居住 | 111.8    | 1    | 117.94   | 10664.91 |
| 3618 | 静安华庭    | 徐汇区  | 内环内 | 居住 | 105.26   | 2    | 159.25   | 15088.83 |
| 3652 | 静安华庭    | 长宁区  | 内环内 | 居住 | 1171.41  | 9    | 2088.54  | 17829.31 |
| 2771 | 兰庭      | 长宁区  | 内环内 | 居住 | 325.31   | 2    | 1626.71  | 50004.94 |
| 4618 | 静安华庭    | 长宁区  | 内环内 | 居住 | 272.12   | 2    | 361.54   | 12918.39 |
| 5222 | 静安华庭二期  | 长宁区  | 内环内 | 居住 | 116.65   | 1    | 118.29   | 10340.19 |
| 5227 | 静安华庭二期  | 普陀区  | 内环内 | 居住 | 70.11    | 6    | 931.17   | 13281.16 |
| 4001 | 静安华庭    | 普陀区  | 内环内 | 居住 | 279.07   | 2    | 37.26    | 13466.84 |
| 192  | 静安华庭    | 普陀区  | 内环内 | 居住 | 232.38   | 2    | 193.59   | 8330.82  |
| 5322 | 静安华庭    | 普陀区  | 内环内 | 居住 | 232.31   | 3    | 247.92   | 10863.63 |
| 1494 | 静安华庭二期  | 虹口区  | 内环内 | 居住 | 116.15   | 1    | 118.57   | 10340.19 |
| 3226 | 静安华庭    | 虹口区  | 内环内 | 居住 | 729.13   | 6    | 891.34   | 12227.41 |
| 5289 | 静安华庭    | 虹口区  | 内环内 | 居住 | 687.39   | 5    | 726.01   | 10661.81 |
| 2737 | 静安华庭    | 虹口区  | 内环内 | 居住 | 630.64   | 3    | 1090.79  | 17298.48 |
| 4823 | 静安华庭    | 虹口区  | 内环内 | 居住 | 473.31   | 4    | 461.26   | 9746.76  |
| 5196 | 静安华庭    | 虹口区  | 内环内 | 居住 | 212.17   | 2    | 268.72   | 13317.74 |
| 888  | 静安华庭    | 虹口区  | 内环内 | 居住 | 135.03   | 1    | 151.02   | 11184    |
| 2340 | 静安华庭    | 虹口区  | 内环内 | 居住 | 122.76   | 1    | 138.46   | 11276.06 |
| 5832 | 静安华庭    | 杨浦区  | 内环内 | 居住 | 1488.26  | 13   | 1931.59  | 12979.83 |
| 5275 | 静安华庭    | 杨浦区  | 内环内 | 居住 | 473.41   | 4    | 461.26   | 9746.76  |
| 203  | 静安华庭    | 杨浦区  | 内环内 | 居住 | 213.21   | 2    | 156.48   | 7325     |
| 4077 | 静安华庭    | 杨浦区  | 内环内 | 居住 | 121.07   | 1    | 133.76   | 11048.39 |
| 5237 | 静安华庭    | 杨浦区  | 内环内 | 居住 | 148.2    | 13   | 267.98   | 17327.78 |
| 2306 | 静安华庭    | 杨浦区  | 内环内 | 居住 | 336.21   | 1    | 367.46   | 10832    |
| 2155 | 静安华庭    | 杨浦区  | 内环内 | 居住 | 294.52   | 2    | 291.77   | 9066.54  |
| 4635 | 静安华庭    | 杨浦区  | 内环内 | 居住 | 157.46   | 1    | 157.95   | 10031.4  |
| 281  | 静安华庭    | 杨浦区  | 内环内 | 居住 | 114.59   | 1    | 141.77   | 12328.99 |
| 5475 | 静安华庭    | 杨浦区  | 内环内 | 居住 | 10887.32 | 95   | 9906.74  | 9820.59  |
| 5456 | 静安华庭    | 浦东新区 | 内环内 | 居住 | 7181.49  | 64   | 7729.52  | 10763.12 |
| 5383 | 静安华庭    | 浦东新区 | 内环内 | 居住 | 520.18   | 14   | 2263.26  | 42253.98 |
| 5498 | 静安华庭    | 浦东新区 | 内环内 | 居住 | 3726.42  | 19   | 591.94   | 15874.65 |
| 5487 | 静安华庭    | 浦东新区 | 内环内 | 居住 | 1988.9   | 8    | 2116.56  | 11328.18 |
| 3733 | 静安华庭    | 浦东新区 | 内环内 | 居住 | 776.62   | 6    | 806.13   | 10393.41 |
| 680  | 静安华庭    | 浦东新区 | 内环内 | 居住 | 265.29   | 1    | 194.48   | 8560.5   |
| 4712 | 静安华庭    | 浦东新区 | 内环内 | 居住 | 174.71   | 1    | 118.29   | 10340.19 |
| 4332 | 静安华庭    | 浦东新区 | 内环内 | 居住 | 115.9    | 1    | 124.83   | 10778.2  |
| 3898 | 静安华庭    | 浦东新区 | 内环内 | 居住 | 102.81   | 1    | 113.63   | 11062.24 |
| 2673 | 静安华庭    | 浦东新区 | 内环内 | 居住 | 68.89    | 1    | 113.01   | 16403.99 |

### 内外环间区域

| 编号   | 名称   | 区域  | 环位   | 用途 | 已售面积    | 已售套数 | 已售总价(万元) | 已售均价(元)  |
|------|------|-----|------|----|---------|------|----------|----------|
| 268  | 静安华庭 | 徐汇区 | 内外环间 | 居住 | 1683.43 | 10   | 2818.28  | 16741.31 |
| 5374 | 静安华庭 | 徐汇区 | 内外环间 | 居住 | 1132.44 | 5    | 1337.67  | 11812.29 |
| 4009 | 静安华庭 | 徐汇区 | 内外环间 | 居住 | 583.06  | 5    | 592.02   | 10179.19 |
| 4121 | 静安华庭 | 徐汇区 | 内外环间 | 居住 | 426.43  | 4    | 408.98   | 9606.02  |
| 3090 | 静安华庭 | 徐汇区 | 内外环间 | 居住 | 442.65  | 4    | 421.19   | 9531.26  |
| 3104 | 静安华庭 | 徐汇区 | 内外环间 | 居住 | 341.05  | 2    | 440.07   | 12803.31 |
| 5017 | 静安华庭 | 徐汇区 | 内外环间 | 居住 | 286.58  | 2    | 222.8    | 7577.6   |
| 4695 | 静安华庭 | 徐汇区 | 内外环间 | 居住 | 234.84  | 1    | 188.83   | 8041     |
| 441  | 静安华庭 | 徐汇区 | 内外环间 | 居住 | 170.97  | 1    | 170.98   | 10060.99 |
| 4550 | 静安华庭 | 徐汇区 | 内外环间 | 居住 | 92.13   | 1    | 101.9    | 11060.99 |
| 647  | 静安华庭 | 徐汇区 | 内外环间 | 居住 | 91.83   | 1    | 73.6     | 8016.5   |
| 5402 | 静安华庭 | 长宁区 | 内外环间 | 居住 | 1317.4  | 9    | 2701.16  | 20607.03 |
| 5401 | 静安华庭 | 长宁区 | 内外环间 | 居住 | 1237.67 | 1    | 4635.74  | 37455.36 |
| 4712 | 静安华庭 | 长宁区 | 内外环间 | 居住 | 1016.43 | 13   | 1722.27  | 16944.1  |
| 2857 | 静安华庭 | 长宁区 | 内外环间 | 居住 | 596.66  | 3    | 1248.76  | 20999.6  |
| 1124 | 静安华庭 | 长宁区 | 内外环间 | 居住 | 326.09  | 1    | 946.17   | 29144.6  |
| 3497 | 静安华庭 | 长宁区 | 内外环间 | 居住 | 291.26  | 4    | 246.53   | 8426.87  |
| 5052 | 静安华庭 | 长宁区 | 内外环间 | 居住 | 280.21  | 1    | 577.43   | 18897.06 |
| 1427 | 静安华庭 | 长宁区 | 内外环间 | 居住 | 212.12  | 4    | 228.49   | 10771.85 |
| 5165 | 静安华庭 | 长宁区 | 内外环间 | 居住 | 136.4   | 1    | 206.31   | 15125.34 |
| 1684 | 静安华庭 | 长宁区 | 内外环间 | 居住 | 129.75  | 1    | 156.01   | 12024    |
| 4400 | 静安华庭 | 长宁区 | 内外环间 | 居住 | 108.76  | 1    | 146.14   | 13437.28 |
| 5454 | 静安华庭 | 长宁区 | 内外环间 | 居住 | 104.83  | 1    | 105.56   | 10070    |
| 4712 | 静安华庭 | 普陀区 | 内外环间 | 居住 | 4746.18 | 41   | 2013.33  | 4242     |
| 5282 | 静安华庭 | 普陀区 | 内外环间 | 居住 | 2691.58 | 25   | 2149.84  | 8295.49  |
| 5348 | 静安华庭 | 普陀区 | 内外环间 | 居住 | 1532.81 | 16   | 1386.47  | 8914.79  |
| 4967 | 静安华庭 | 普陀区 | 内外环间 | 居住 | 120.19  | 1    | 91.74    | 7633     |
| 4327 | 静安华庭 | 普陀区 | 内外环间 | 居住 | 113.16  | 1    | 117.96   | 10466.99 |
| 4111 | 静安华庭 | 普陀区 | 内外环间 | 居住 | 114.96  | 1    | 97.91    | 8517.29  |
| 2630 | 静安华庭 | 普陀区 | 内外环间 | 居住 | 106.92  | 1    | 97.4     | 9196     |
| 2629 | 静安华庭 | 普陀区 | 内外环间 | 居住 | 104.64  | 1    | 88.1     | 8419.36  |
| 3947 | 静安华庭 | 普陀区 | 内外环间 | 居住 | 101.63  | 1    | 83.8     | 8245.99  |
| 3232 | 静安华庭 | 普陀区 | 内外环间 | 居住 | 130.34  | 4    | 408.98   | 3128.99  |
| 3605 | 静安华庭 | 普陀区 | 内外环间 | 居住 | 77.25   | 1    | 92.89    | 6846.99  |
| 1359 | 静安华庭 | 普陀区 | 内外环间 | 居住 | 70.13   | 1    | 24.08    | 3433.99  |
| 4959 | 静安华庭 | 虹口区 | 内外环间 | 居住 | 891.91  | 12   | 507.62   | 5691.38  |
| 4061 | 静安华庭 | 虹口区 | 内外环间 | 居住 | 612.44  | 5    | 749.99   | 12246    |
| 3444 | 静安华庭 | 虹口区 | 内外环间 | 居住 | 464.47  | 7    | 289.04   | 5792.4   |
| 2961 | 静安华庭 | 虹口区 | 内外环间 | 居住 | 419.62  | 3    | 547.29   | 13042.59 |
| 3780 | 静安华庭 | 虹口区 | 内外环间 | 居住 | 409.19  | 3    | 476.99   | 11657    |
| 4725 | 静安华庭 | 虹口区 | 内外环间 | 居住 | 395.16  | 3    | 339.88   | 8575.8   |
| 3278 | 静安华庭 | 虹口区 | 内外环间 | 居住 | 313.13  | 2    | 46.67    | 482.99   |
| 4151 | 静安华庭 | 虹口区 | 内外环间 | 居住 | 88.6    | 1    | 101.54   | 11460.99 |
| 5494 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 3006.49 | 28   | 2436.66  | 8104.66  |
| 5100 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 2658.02 | 25   | 2817.69  | 10922.24 |
| 5472 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 2284.87 | 19   | 2636.96  | 10893.33 |
| 3473 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 212.12  | 2    | 228.49   | 10771.85 |
| 4584 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 176.22  | 3    | 533.57   | 3038.97  |
| 4724 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 147.94  | 2    | 126.56   | 4910.99  |
| 4622 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 137     | 1    | 128.18   | 9386     |
| 4573 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 119.66  | 1    | 86.56    | 7986.06  |
| 3282 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 103.86  | 1    | 83.72    | 8061     |
| 3265 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 102.71  | 1    | 90.13    | 8776.06  |
| 1271 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 87.08   | 1    | 43.88    | 5039     |
| 4706 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 78.87   | 1    | 77.19    | 9796.46  |
| 2621 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 77.14   | 1    | 86.9     | 12569.99 |
| 1276 | 静安华庭 | 杨浦区 | 内外环间 | 居住 | 76.89   | 1    | 37.66    | 4910.99  |

### 外环间区域

| 编号   | 名称   | 区域  | 环位  | 用途 | 已售面积   | 已售套数 | 已售总价(万元) | 已售均价(元)  |
|------|------|-----|-----|----|--------|------|----------|----------|
| 5223 | 静安华庭 | 长宁区 | 外环间 | 居住 | 67.19  | 4    | 1163.62  | 17200.82 |
| 4303 | 静安华庭 | 长宁区 | 外环间 | 居住 | 245.72 | 2    | 411.67   | 16763.36 |
| 4516 | 静安华庭 | 长宁区 | 外环间 | 居住 | 181.32 | 2    | 307.48   | 16968    |
| 4194 | 静安华庭 | 长宁区 | 外环间 | 居住 | 462.5  | 4    | 257.56   | 55075.09 |
| 4740 | 静安华庭 | 普陀区 | 外环间 | 居住 | 108.83 | 1    |          |          |