

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)

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

转到 链接

浦东新区:整体下降但个盘突出

概况:7月份,上海浦东新区住宅销售面积延续前两个月的下跌态势,成交量再次表现减少。7月的浦东新区市场住宅面积共成交15.44万平方米,环比下降30.31%。

从整体区域来看,浦东新区7月份的住宅交易量主要集中在上南三林、源深和高桥等板块。上南三林板块的未来城、樱桃苑;源深板块的新城上海名园、旭辉苑;高桥板块的绿地崑崙公寓等项目,在7月份的销售态势表现良好。此外,碧云板块的晓园在7月份共成交了9套,从而对于较为平淡的板块市场有了带动作用,使得整体板块的成交面积环比增长了27.55%。

利好:作为四大国家级开发区之一的浦东金桥出口加工区,随着金桥生产性服务业集聚区的成立,将承担起上海发展生产性服务业战略的重任。

经过16年的开发建设,金桥出口加工区包括贸易服务、商务服务、科技研发服务、物流服



务、国际培训服务等在内的生产性服务业飞速发展,特别是科技研发服务已成为金桥生产性服务业的亮点。目前,金桥已集聚87家跨国公司及其国内大企业的研发机构,2005年,金桥开发区内规模以上34家研发机构新开发的产品产值达252亿元,占其服务的企业产值总额的70%。据规划,2010年金桥生产性服务业产值将达到530亿元,在2005年的基础上实现翻两番。

样本楼盘:张江汤臣豪园

于浦东新区张江板块内,该盘二期的社区商业已经开始招商,预计将对周边商业设施的不断完善起到弥补作用。目前在售的15-17号楼的销售价格在8300-8900元/平方米,该盘的交通便利是一大利好。

徐汇区:交易量逆势增长

概况:7月份,徐汇区成交住宅为5.31万平方米,环比增长幅度23.91%。

在目前市场普遍笼罩观望气氛的情况下,徐汇区的逆势增长倒是显得颇为引人注目。区域市场成交量的增长主要得力于龙华、华泾和植物园等各个板块。

龙华板块7月共成交住宅121套,其中徐汇临江豪园成交了111套,成为板块中的抢眼项目;华泾板块在7月份的成交量也增长了150.12%,由于该板块的供应量原本不大,因此在徐汇臻园和徐汇新干线两个楼盘相继入市之后,对于缓解当地市场

供不应求态势有明显作用。徐汇臻园为公寓及别墅混合型楼盘,在7月份的销售排行属于全区住宅成交量前十位。目前该盘的销售重心已经转移到别墅部分。

利好:港汇广场的建成使得徐家汇商圈的功能更趋全面化,目前该项目已形成为融写字楼、酒店公寓、商场为一体的综合性建筑群。裙楼部分的港汇广场如今已成为上海最大的购物中心之一,预计今年可完成商铺租金收益达8亿元。目前港汇广场正在酝酿新一轮的业态调整,使之产生更好的运营效益。调整后的港汇广场,将陆续引进多个知名

品牌。

样本楼盘:徐汇新城位于徐汇区内的植物园板块,与淀浦河相邻,属于在生态环境上性价比比较高的楼盘。小区由多层、小高层和别墅等混合型物业组成。目前该盘以现房销售的形式推向市场,但数量稀少,仅有20套左右。主力房源为120-140平方米,均价在10000元/平方米。

长宁区:局部板块一枝独秀

概况:7月份,长宁区全区共成交住宅4.07万平方米,比上月减少26.82%。

从整体市场来看,长宁区的成交量表现平稳,但个盘表现分外突出。其中尤其以天山板块交易量表现抢眼,该板块在7月份共成交了161套,成交面积2.68万平方米,面积比6月份增长了172.45%,全区成交占比也由6月的17%上升到了7月的66%。

天山板块的居住氛围已经相当成熟,本期长宁区销售前三甲楼盘恒河滨花园、天山河畔花园以及元丰天山花园,皆位于该板块之中。古北板块则由于后续楼盘供应量的缺乏,使得板块市场进入低迷状态。北新泾板块已经在很长的一段时间内处于“无米下炊”的形势,目前只有几个楼盘的尾盘在销售之中。

利好:长宁区内虹桥商务区跨国采购业的集聚已初具规模,一批具备较强辐射功能的跨国采购业集群正在形成。值得关注的是,一批百货业重量级公司正在成为虹桥地区跨国采购

业的明星。尤其以法国家乐福全球采购亚洲总部和美国沃尔玛全球采购中心上海分部为之最,前者年度采购量达458亿美元,后者的年度百货采购量达到了1500亿美元。由于虹桥地区的特殊地域优势,使“跨采”也具备了极强的辐射功能,亚洲最大的“跨采”平台正在形成之中。

样本楼盘:首信银都碧瑛公寓位于延安西路番禺路口,由一幢24层的高层住宅楼和一幢办公楼组成。1-3层是商业裙房,3层以上即推出78套全装修酒店式公寓,3梯6户。该案毗邻中山公园商圈和徐家汇商圈,地理位置优越,紧邻延安西路,属于新华路板块,交通便利。该盘有境外投资商开发背景,是延安西路商业带少有的精装修公寓。



普陀区:副城市中心定位促进销量

概况:7月份,普陀区成交住宅10.12万平方米,环比增长37.40%。

普陀区在7月份的新增供应面积明显减少,新增网登记住宅面积5.34万平方米,环比减少63.65%。但成交量则有明显增幅,导致整体区域市场的供求走势与6月份形成反转。成交量增长最大的原因是区域内的真如板块在7月共成交了3.28万平方米,环比增长幅度高达2664.87%,成交占比为全区总量的32.44%。

真如板块一直以来都属于“默默无闻”之辈,但7月板块内

的中星海上名庭(梅川二街坊南块)和星河世纪城的大量成交,使得该板块独树一帜。上述两个楼盘在7月分别成交了125套和149套,交易量之和占到全普陀区总量的31%。而普陀区内的价格高地,长寿板块则受到近期新政策影响较为明显,销售几近零成交。

利好:作为现代服务集聚区之一的真北组团商贸群占地600亩,是普陀区“十一五”期间重点开发地区,规划作为以商贸为主、凸显涉外经贸与商务主导功能,形成集商务、商贸、会展、宾馆、休闲等功能为一体的组团式的现代服务业集聚区。

样本楼盘:星河世纪城以均价8300元/平方米的价格推出162套房源,主力房源面积为二房100-115平方米,三房124平方米。该板块作为城市副中心的定位明确之后,看好后市发展,对该板块表示关注的购房者明显增多。星河世纪城与其他周边楼盘相比较,性价比较具优势,因此去化速度较快。

上海八大区域住宅市场全面解析

(七月上上海典型住宅报告)

本版执笔 唐文祺

闵行区:配套商品房成为主力成交

概况:7月份,闵行区共成交住宅20.64万平方米,比上月增长25.80%。然而,该区增幅明显的成交量几乎全部来自于配套商品房。

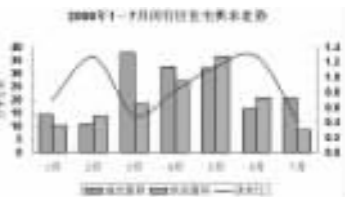
7月份的闵行区共成交了配套商品房7.29万平方米,比6月增长了127.81%。成交量增长最多的为浦江镇板块,7月共成交3.80万平方米,环比增长125.30%。其中浦江世博家园即成交了3.09万平方米,在此带动下,浦江镇板块重回区域各板块交易首位。

从成交量来看,普通住宅的交易量较之配套商品房明显见冷。较受当地市场购房者关注的古美梅陇板块,在整体市场表现较冷的情况下,仍有较好销量。春

申板块目前则进入了调整期,以存量去化为主。七宝板块内的碧林湾以现房销售形式入市,成交情况尚属乐观。而莘庄板块内的上海康城则表现“热闹”,伴随着特价房源、敢于让利等营销手段的出台,市场反应明显。

利好:酝酿已久的虹桥综合交通枢纽站已列入上海“十一五”综合交通发展规划,根据规划,虹桥机场及周边地区将建设一座集城际高速铁路、航空、城市轨道交通、城市地面公共交通、城市高速为一体的中转枢纽。

在闵行区相关部门的公开信息中,虹桥综合交通枢纽的建设将彻底改变华漕地区的城市功能定位和道路交通定位,使得当地区域产生显著变化。据悉,“十一



图例:闵行区7月住宅销售成交情况

五”期间,闵行区境内规划的10条轨道交通线中,将有4条通往虹桥综合交通枢纽。
样本楼盘:万科·朗润园是上海生态示范区之一,也是七宝板块中唯一的高档精装修房。目前剩余房源以135平方米中心景观三房为主,该批房源具备了花园洋房和公寓房的特点,在房型设计上颇有特色。从该盘所处的地理位置来看,距离七宝商圈步行路程为10分钟左右,尚算便利。

北三区:虹口区借大盘表现突出

概况:7月份,上海虹口区、闸北区、杨浦区等“北三区”的住宅成交量总计为12.67万平方米,环比降低16.57%。其中,杨浦区和闸北区的交易量分别减少了24.61%和35.13%,而虹口区的交易量则环比增长17.48%。

从区域市场来看,杨浦区内可售房源原本便不多,6月份的热点板块——新江湾城板块的交易量又缩减过半,因此导致区域市场形势较淡。但该板块内的雍景苑在7月中旬开盘,交

易量反向增长,7月共成交43套,反而位居杨浦区住宅交易前五位。

虹口区是7月份北三区唯一出现交易增长的区域市场。作为区内的成交主力,鲁迅公园板块的成交占比为全区总量的55%。该板块内的瑞虹新城开盘数日内即告售罄,均价约在15800-16900元/平方米之间。

闸北区7月份的交易量仍然集中在大宁永和板块的慧芝湖花园、大华锦绣华城,闸北内

环板块的绿洲雅宾利花园等项目,但总体而言,成交量和供应量皆有下滑。

利好:铁路上海站地区将正式启动架空线入地计划,这一投资1.4亿元的重大工程,是铁路上海站地区综合改造三年规划的重要组成部分,预计将于今年年底全部完成。与这一综合改造相对应,铁路上海站区域最老的百货公司——环龙百货也将进行业态调整,从原来的百货业转向集百货、餐饮、娱乐为一体的多功能设施。

样本楼盘:宝地东花园位于杨浦区东外滩板块内,占地约6万平方米,建筑面积17万平方米,由11幢高层住宅组成。小区设计以环境为中心,突出景观、规划、房型、智能等四大主题。该盘四房面积从176-186平方米不等,而二房以及小三房面积为97-118平方米。



近郊六区:远郊楼盘表现趋于平稳

概况:7月份,近郊六区的住宅成交量为4869万平方米,与6月份基本持平。

其中,奉贤区、青浦区、金山区的交易量增长明显,而松江区、嘉定区、南汇区的交易量则有下降。7月份近郊六区共有94.65万平方米网登记,供应量主要集中在松江区、南汇区和奉贤区。值得注意的是,配套商品房的成交比重增长明显。7月份近郊六区共有65.55万平方米的配套商品房网登记,占到近郊六区住宅供应总量的69.25%。

奉贤区南桥板块在各区板块

中表现突出,由于板块内代表楼盘正阳世纪星城的平稳业绩,该板块的成交量虽然较6月份有所减少,但其业绩仍然排行居前。松江区九亭板块继续保持销量良好态势,在上海青年城、九城湖滨等项目带动下,成交量有所上扬;松江区的南桥板块由于低价房新乐名苑和华泽新苑的推盘,使得近期成交稳步攀升,但松江区其他板块表现则差强人意。

利好:松江区茜浦路汽车站项目通过验收并投入使用,作为松江区首个5000人以上大型居住区内的公交枢纽站,该枢纽站投入使用之后,将对于松江区大型居住

区公交线路无始末站点的空白进行弥补。

样本楼盘:松江区九亭板块内的奥林匹克花园,作为精装修有概念社区,目前在售的主力房型为122平方米的三房户型。后市还将有一批二房房源入市,但具体时间尚未确定。目前该盘的销售均价在7700-8100元/平方米左右。

市中心三区:地段、地段还是地段

概况:7月份,上海市中心三区黄浦区、卢湾区、静安区,共成交住宅5.69万平方米,环比增长27.71%。

7月静安区共成交住宅1.09万平方米,环比增长169.89%,是市中心三区中交易增长最快的区域。其中,南京西路板块静安四季苑在7月新推房源192套,销售量达到191套,成交均价高达30000元/平方米左右。在整体三区的销售量中占比高达70%,市中心住宅的稀缺优势和价格的抗跌性由此可见一斑。

黄浦区在7月份共成交住宅3.26万平方米,环比增长39.98%。作为三区中供应量最大的区域,成交量反而居末。

卢湾区的成交仍然集中在翠湖天地,该盘的成交量占卢湾区总成交量的三分之二比例。由于静安四季苑的“出色表现”,此次只能位列第二。

利好:由隧道股份承建的地铁四号线修复工程地下连续墙施工取得圆满成功,这为整体四号线修复工程的全面完成奠

定了基础。作为目前唯一的环状轨道交通线,四号线的全线贯通将为沿线居民带来极大方便。

样本楼盘:作为典型的高价楼盘,静安四季苑的成交业绩可谓令人咋舌。成交均价高达30383元/平方米,但背靠南京西路的地段成为该盘销售的最大利好。刚刚推向市场的192套房源

已基本销售完毕,从后续供应来看,随着该盘供应量的萎缩,整体南京西路板块的新房供应再次进入冰冻状态。



以上内容部分由中国房地产指数系统、上海典型住宅指数办公室提供,如需了解,可与中国房地产指数系统、上海典型住宅指数办公室联系