

上海楼市再度盘整

□本报记者 唐文祺

据上证房产工作室的最新数据,这一周之中,上海全市共计成交 4276 套各类房源,签约面积为 487376 平方米,其中住宅类房源成交 3349 套,成交面积 394210 平方米,占到成交总量的 80.9%。进入 11 月后,单日交易量甚至出现了近两个月来的最低点。随着“金九银十”的逐渐远去,上海楼市也随之进入了缓冲和盘整期。

一周之中,无论是成交套数还是成交面积,较之前一周皆有下降。从环线区域来看,由于市中心区域静安区、徐汇区的明显涨势影响,内环以内区域成为三环之中唯一呈现上升趋势的区域;内外环间虽然成交套数表现下降,但面积较之前一周则有 2.2% 的小幅上扬;而外环以外则由于配套商品房的销售减少,下降幅度明显。

搜房网提供的统计数据 displays, 前一周排名居前的几个区县,其成交量有不同程度的下跌。随着动迁房销售的接近尾声,南汇区在持续旺销一个月之后成为“强弩之末”,一周之中的成交数量跌幅高达 50%。浦东新区、闵行区、松江区虽然位列前三强,但三个区域的成交量较之前一周都有下降。值得一提的是,排列第 10 名的徐汇区此次以 111 套的成交量,100% 的涨幅成为一周楼市的亮点区域。

从个盘来看,受到自住需求影响,中环线附近的楼盘成交情况较好。新开盘的星河世纪城推出的 330 套房源一周之中售出 113 套,颇受市场青睐。位于徐汇区的明丰新纪苑一周之中也有 112 套成交,成为开盘以来销售最为乐观的一周。而占北新城则成为高档楼盘中的“异数”,一周成交量在 44 套,表现颇为乐观。

张大伟 制图



A 新湖明珠城

所处位置 普陀区内环以内
本周成交均价 14360.9 元/平方米
上周成交均价 14261.1 元/平方米
升降幅度 ↑0.70%

点评 尚未完成的周边环境,是造成去化速度较慢的较大因素。

C 上海滩新昌城

所处位置 黄浦区内环以内
本周成交均价 21148.7 元/平方米
上周成交均价 21291 元/平方米
升降幅度 0%

点评 市中心高档住宅成交开始解冻,虽然速度仍然缓慢,但趋势开始好转。

B 瑞虹新城二期

所处位置 虹口区内环以内
本周成交均价 16538.8 元/平方米
上周成交均价 16294.4 元/平方米
升降幅度 ↑1.50%

点评 虽然销售趋势开始乐观,但较之前仍有明显“距离”。

D 翠湖天地御苑

所处位置 卢湾区内环以内
本周成交均价 51135.4 元/平方米
上周成交均价 0 元/平方米
升降幅度 0%

点评 境外客户奔着在限外政策细则出台之前完成购置,购买心态有所松动。

E 张江汤臣豪园

所处位置 浦东张江中内环间
本周成交均价 9098.1 元/平方米
上周成交均价 8937.2 元/平方米
升降幅度 ↑1.80%

点评 较之周边房源更具竞争力的价格,成为促销乐观的因素之一。



内环以内区域

项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
金日世家玉兰苑 1	10925	0%	5
复地西郊	15532.1	0%	4
上海滩新昌城	21148.7	0%	3
士林华庭(一期)	16749.6	4.40%	3
海洲国际华庭	15355.7	5.40%	3
中环明珠	31115.3	4.80%	10
中环明珠(二期)	29419.6	-0.20%	2
天鼎大厦	17025.3	0%	2
静安凤凰苑	15664	0%	2
静安阳光华庭 1	11424	0%	1
淡水湾花园	24071.4	3.70%	5
翠湖天地御苑	51135.4	0%	2
翠湖天地御苑	50462.7	0%	2
淡水湾花园	23195.8	7.60%	1
永业公寓二期	20849.4	0%	1
汇宁花园	30504.6	0%	8
电影华府	22970	3.10%	5
永新城	23970	0%	2
康城大厦	15832.5	0.40%	2
徐汇公寓	19869.7	-5.70%	1
益都名邸	19181.8	-6.00%	9
锦岳名邸	23662	0%	1
利星国际广场	13461	0%	1
尚浦国际	12594.3	1.50%	3
都荟名邸	10445.7	0.80%	3
新湖明珠城二期	14360.9	0.70%	2
新湖明珠城三期	13933.8	-3.70%	2
明佳今典苑	16021.3	-2.90%	4
旭园	11439.2	-5.30%	3
虹虹新城二期 16号	16538.8	1.50%	2
玫瑰园广场	18332.9	5.60%	2
海上上海新城	16866.7	0.60%	35
宝地东花园	12971.7	-1.50%	4
华置城名苑	10729.2	-3.20%	3
华升新苑	9044	0%	2
恒阳花园	9881.2	-6.30%	2
蒙特利名都	15199.8	-2.00%	2
绿城御庭花园(一期)	16441.3	0%	1
蒙特利名都	14958	-6.10%	1
仁恒河滨城	17725.7	-2.50%	17
广生华庭	11454.1	-3.80%	11
康翠园	51663.2	-2.10%	10
名门世家 1	9422	0%	8
中星海上景庭 3	13587.4	0.40%	6

中外环间区域

项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
古北二期 A 块	11286.9	8.60%	66
西河苑	9087	0%	1
桐树湾动迁房	11422.7	0%	1
仁德坊	7207.3	0.30%	32
北苑佳苑	11449.6	-5.40%	5
中环明珠一期明珠花园二期 3,6 号楼	11489.9	-1.40%	1
虹虹新城(二期)	7567	0%	1
海上明珠城	9306.7	-3.90%	16
林绿家园	7822.3	-0.90%	8
锦宇家园	9241.8	5.20%	4
海上财富商务中心	10027	-6.90%	4
锦宇家园	9462	-3.00%	3
复地西郊	11036.3	-4.50%	8
大华城市世家(阳城六期)	8815.8	0.20%	5
大华城市世家(阳城六期)	8657.1	-1.60%	4
复地西郊	11671.5	-0.90%	3
歌林春天家园	12704.7	-1.80%	2
大华公园世家 E3(水岸蓝桥三期)	12911	0.20%	2
大华公园世家 E3(水岸蓝桥三期)	12851	0%	1
大华公园世家 E2 块(水岸蓝桥二期)	9601.3	2.20%	1
久华新苑一至四期商品住宅	8140	0.00%	1
金虹桥花园	11962.2	3.90%	6
锦宇家园 2	18313.8	0%	2
锦宇家园 2	14777.5	0.20%	2
东郊花园 2	16740	0%	1
金泽十万庭 3	11710.7	0%	1
云台路商品住宅	10072.7	1.80%	14
云台路商品住宅	10967.6	-1.60%	7
大华锦绣华城 11#	9626.2	-3.90%	5
大华锦绣华城 18	16166.7	-3.20%	4
张江汤臣豪园	9098.1	1.80%	3
张江汤臣豪园	9372.9	0%	1
明丰新纪苑	7884.4	-2.00%	76
徐汇国际	9895.2	-5.10%	5
安都花园 1	16340	-1.40%	3
徐汇国际	8352	0%	1
中海汇	13193.6	-2.10%	1
帝豪苑	12429.6	-14.60%	2
虹虹新城	12072	1.10%	1
祥和里花园	8259.1	0.80%	5
祥和里	9590.5	0%	2
安都花园 2	8947.4	-4.50%	2
金沙苑 1	8924	-6.90%	2
复地西郊二期	8658.7	0%	2
阳光乾城苑	9072.9	9.50%	10
春江御庐 1	7500.4	-5.00%	8
江南星城 2	7752.3	0%	6
新湖明珠城一期	9242.7	1.70%	5
春江御庐	7721	0%	4
虹口区三门路配套设施基地	5904.6	0%	7
丰景湾名邸	8984	-1.20%	3
丰景湾名邸	8984	-6.60%	2
丰景街一期	5729	0%	2
虹口欣盛家园	8202	3.10%	1

外环以外区域

项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
城市名园 2	6502.9	0.30%	24
城市名园 1	5167.4	0.90%	10
合生江湾国际公寓	10927	-3.60%	7
联立苑	12041.1	5.30%	6
联立苑	6605.9	0.20%	5
永和家园	7920.6	4.00%	2
永和家园	8029	1.80%	2
康悦亚洲花园 2	7623.8	0%	1
上海临汾名城(南苑)-公园城市	7129.3	0%	1
永和家园	7514	0%	1
美岸华庭	8407.9	-4.40%	44
新梅花园	7035.5	-0.80%	21
康城大厦	7715.3	1.00%	12
经纬城市绿洲 A 地块一期	7064.5	-1.30%	10
共富一村八、九期商品住宅 2	6367.9	2.60%	7
旅行馨苑	5097.9	-0.80%	9
高岸新城	6666.7	-3.80%	5
绿地康城公寓	8078.4	-0.40%	3
绿地康城公寓	7960.3	-3.00%	3
明丰绿都	6227.3	0.30%	3
恒裕苑	10088.1	4.50%	9
恒裕苑	11233.8	-1.20%	8
地杰国际城 3	7940.4	0%	7
桂林新苑 C 区	7422.9	9.20%	7
桂林新苑	10088.3	4.50%	5
城市名园(北期)	8467.8	-1.20%	3
外环馨苑	9255.2	0.10%	2
城市名园(北期)	8129.4	-0.60%	2
城市名园(北期)	8097.9	-3.90%	2
城市名园(北期)	14102	0%	1
绿洲康城	6619	0%	9
绿洲康城 4	5499	-13.20%	2
绿洲康城 3	14139	0%	1
圆融康城	5163.3	0%	4
圆融康城	6127	0%	2
圆融康城	7378.1	0%	1
金丰新村四块	5771	0%	1
安达家园	5823.3	-1.70%	3
安达家园	5923	-2.30%	2
上海世博会展馆(暂定)安置基地(浦江、世博家园)2	4014.3	1.00%	20
春申万科城	10298.5	-0.70%	10
上海世博会展馆(暂定)安置基地(浦江、世博家园)8	4128	-0.60%	9
南洋瑞都	5887.5	-3.30%	7
绿野香梅家园二期 1	5671.8	0%	4
上海康城四期 A 块	5344	0.90%	62
上海康城四期 A 块	5336.2	1.50%	11
好世康城苑	10664.6	4.70%	7
好世康城苑	6807	-2.40%	6
好世康城苑	10773.9	6.50%	4
丰太宝邸一期	4518.5	-3.00%	42
绿洲花园 A 块 1	5340.6	0%	24
上投花园	5992.7	4.10%	14
西高示范居住区(顾村)基地三号地块 1	4284	2.00%	7
成亿宝盛苑北块	5681.5	3.30%	5

宝山其他外环外

项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
绿德苑 2	5901.8	0%	5
惠阳苑	5634	0%	4
金兰雅苑	10965.5	0%	1
绿地美兰湖畔苑	5938.9	-2.90%	1
新月翡翠园 2	5916	0%	1
金地格林郡	6507.7	-6.40%	7
三友星墅	8565.7	3.10%	3
西郊湖畔名邸	10201.6	0%	2
五洲云景花园	5804	2.20%	9
嘉和阳光城	6831.5	0%	8
嘉和阳光城	6934.9	1.70%	8
上海奥林匹克花园二期	7912.2	-5.50%	8
云澜苑 3	6376.7	0%	7
维罗纳郡	5063.7	0.60%	8
公石苑二期	4064	-1.50%	6
华亭公寓	4896	4.10%	6
安信御天天地坊 3	5790.3	0%	4
美林小城 1	5387.1	3.00%	23
龙威茗苑	5389.7	2.10%	10
金色新城	4663	1.30%	9
金色新城 4	4668.9	0.20%	8
永达城市公寓	7221.4	0%	19
美地苑 2	7235	6.10%	9
永达城市公寓	7276.7	-5.90%	6
贝越水岸名邸	6334.9	-3.50%	5
正阳世纪城二期	5032.4	0%	49
正阳世纪城二期	4401.9	-6.60%	9
四季花城百合苑 3	4910.4	-1.00%	5
正阳世纪城三期	4884	0.50%	5
水岸苑二期	5233.1	-0.70%	5
和苑名邸	5872.7	1.70%	4
清水颐园	5695	-1.70%	3
锦泰苑	6802	0%	2
锦泰苑	5930.1	3.10%	2
锦泰苑	7731	0%	1
金沙苑	7690.7	-1.30%	21
金帝城市岸泊家	5271.9	0.20%	5
金帝城市岸泊家	5309.8	1.80%	5
金沙苑	7501.6	-2.30%	4
锦泰苑	5466.7	-2.20%	4
金地尚湾小区(A区)	4427.9	0.30%	11
金山豪苑	4479.4	-0.70%	3
虹泰苑	4124.3	0%	2
锦泰苑二期商品房	4319.9	0%	2
锦泰苑二期商品房	8537.6	-0.90%	2
锦泰苑二期商品房	5547.9	0%	2
商品(前锦泰苑)	4100.2	4.80%	3
金月湾小区 2	5565.9	0%	1

以上数据由上海房产之窗网独家提供