

### 闵行区:莘庄板块支撑全局

10月份,闵行区共成交住宅20.50万平方米,比上月减少13.77%。2006年1-10月,闵行区共成交住宅241.32万平方米,同比增长57.04%。

莘庄板块成为10月份闵行全区成交量最大的板块,共计成交4.26万平方米,在区域内所占市场份额为21%。板块大盘上海康城10月份共成交1.98万平方米,成为全区交易量最大的楼盘。浦江镇板块由于配套商品房项目浦江·世博家园的大量成交,也在全区占据了19%的市场份额。而古美梅陇板块10月成交量为1.97万平方米,其中新时代富嘉花园在板块内的份额达

到37%。

**利好:**仲量联行的最新报告显示,无论是出于降低劳动力成本或是为了靠近供货商及零部件生产商,还是为了占领国内巨大的消费市场,全球众多的制造业企业都正在加紧或已考虑在中国建立生产基地,或是扩大现有生产设施。

来自上海招商网一份对500个工业厂房需求客户的采样报告显示,闵行以20%的需求比处于领先地位。由于莘庄、漕河泾等老牌工业园区的较早入驻开发,吸引了大量中小企业,形成多个相对杂乱的小产业链。近年来闵行区实行“腾笼换鸟”招商

手段,引进投资密度高、产税值大的高新优质企业来替代原有劳动密集型企业。

**样本楼盘:**新时代富嘉花园位于闵行区龙茗路平吉路口,住宅建筑面积为15.7万平方米,商业公建5.4万平方米,左右毗邻龙茗路商业街及河道景观绿化带,此次主力房源为108-147平方米的2房及3房。

### 徐汇区:龙华板块一枝独秀

10月份,徐汇区共成交住宅3.65万平方米,环比下降36.45%。2006年1-10月,徐汇区共成交住宅48.13万平方米,较去年同期增长6.64%。

10月份,徐汇区成交量最大的板块当属龙华板块,10月成交住宅112套,12343平方米,占到全区成交总量的1/3。宏润花园成为板块中的明星楼盘,成交量达到7701平方米,占板块成交份额62%。植物园板块的中海瀛台销售业绩较为乐观,截至10月底的销售率已近60%。此外,徐家汇板块的电影华苑作为内环以内少见的小户型楼盘,因此较低总价而受到市场关注。

**利好:**徐家汇商圈税收收入平稳增长,1-10月徐家汇商圈共完成税收6.7亿元,增长62.42%,增收2.6亿元。其中,美罗大厦完成税收2.0亿元,增长242%;港汇广场实现税收1.2亿元,增长275.66%;上海太平洋百货有限公司完成1.2亿元,下降1.7%;东方商厦有限公司完成



6486万元,增长16.7%;汇金百货完成6294万元,增长16%;第六百货完成5661万元,下降1.53%。

**样本楼盘:**永新城在徐汇区中的地段属于“闹中取静”,该盘总建筑面积14.7万平方米,由住宅、商业、办公、酒店式公寓、会

所五大形态组成,目前平均售价为25000元/平方米。

### 长宁区:供应量陷入冰冻

10月份,长宁区共成交住宅2.11万平方米,比上月减少46.05%。2006年1-10月,长宁区共成交住宅46.10万平方米,比去年同期增长38.47%。

从整体区域市场来看,长宁区的成交量表现平平,亮眼之处并不多。古北板块10月共成交

**利好:**普陀区以真如、长风、真北、桃浦、长寿等5个地区为现代服务业发展重地。

上海中发总部经济园根据上海市和普陀区政府产业导向及区域功能定位,建设成为以“生态型现代都市总部集聚区”为主题,集国际信息中心、国际物流中心和国际展览展示中心三大核心功能于一体,涵盖了科技孵化、商务办公、展览展示、信息交流、物流装配、研发中心及现代化服务等领域的,是一个现代化示范性国际总部经济园区。

**样本楼盘:**苏堤春晓名苑推出6号楼104套房源,作为压轴的景观房源,该批房源为精装修,均价在17500元/平方米,主力房型为167平方米的3房和180平方米的4房。目前带景观露台的房型已经销售完毕。

### 长宁区:供应量陷入冰冻

10月份,长宁区共成交住宅2.11万平方米,比上月减少46.05%。2006年1-10月,长宁区共成交住宅46.10万平方米,比去年同期增长38.47%。

从整体区域市场来看,长宁区的成交量表现平平,亮眼之处并不多。古北板块10月共成交

1.02万平方米,占全区成交份额的48%。天山板块10月份的成交量为5926平方米,占到全区成交量的28%,板块市场主要受到了虹桥豪苑和天山河畔花园带动影响。从推盘情况来看,10月份长宁区的供应量并不多,仅有虹桥银都推出了新房源,以消化在

售房源为主,预计年底的区域市场表现将更加平淡。

**利好:**由中国生物科技(集团)公司所属的上海生物制品研究所、上海交大科技园有限公司和长宁区技术创新服务中心三方合作建立的上海上生慧谷生物科技园日前开园,该科技园总建筑面积为21000平方米。截至9月底,园区已引进了惠氏制药(上海)有限公司、登士柏公司等在世界知名度很高的企业,楼宇的出租率达92%。

**样本楼盘:**天山河畔花园推出8、9号楼房源,均价在16000元/平方米。22、23号楼则由于具备景观性,因此价格略高,达到18000-20000元/平方米,在供应量并不多的天山板块中有主要作用力。



# 上海八大区域住宅市场全面解析

## (十月上海典型住宅报告)

本版执笔 唐文祺

### 浦东新区:供应大战再起

10月份,浦东新区住宅销售面积出现下降,当月共成交24.77万平方米,环比下降17.87%。2006年1-10月,浦东共成交住宅271.06万平方米,比去年同期增长了28.56%。

从各个板块来看,高桥、南三林、唐镇板块是主要成交区域。高桥板块在今年有多个大体量楼盘供应入市,绿地威廉公寓10月份共成交了56套,成交均价为

8181元/平方米。聚集了多个知名开发商的南三林板块,区域市场成交情况始终稳定,中房樱桃苑、尚东国际名园和恒大国际公寓均进入了区域交易量前10位。唐镇板块的鑫港苑在10月份表现突出,单月成交量为358套,成交面积达3.1万平方米,一举成为浦东新区乃至上海全市住宅成交量最大的楼盘。

**利好:**国家标准化委员会

会正式下达关于在上海市张江高科技园区建立“国家高新技术产业标准化示范区”试点的批复。根据批复要求,示范区(试点)工作将正式启动。实施原则上为3年,将于2009年10月完成示范任务。根据批复下达的总体目标,示范区的建设将围绕推进标准化工作自主创新,在参与制定行业、国家、国际标准;实现标准化与科研基本同步;研究专利与标准的结合;承担和参与国内、国际标准化技术组织工作;培养标准化工作骨干队伍;建立标准创新贡献奖等方面积极开展工作。

**样本楼盘:**绿地威廉公寓目前正在售的是40万平方米的大型社区二期,主要为后期房源。该盘地处高行中心位置,小区班车已开通有直达地铁站和五角场班次。明年即将开始建造的2万平方米的社区体育俱乐部,有望成为上海最大的体育会所。



### 市中心三区:高档楼盘开始回暖

10月份,市中心三区共成交住宅3.38万平方米,环比下降33.74%。2006年1-10月,市中心三区共成交住宅41.88万平方米,与去年同期基本持平。

黄浦区依然是10月份市中心三区中的主要成交区域,该区域当月共成交住宅2.30万平方米,占三区总量的68%。在三区交易排行前10位的楼盘中,黄浦区内的楼盘占据了6席。浦西滨江板块中的耀江花园、海上盛汇一推出房源,便以65套的月成交量成为冠军;而南黄浦板块的士林华苑则由于小面积房型的减少,销售量退居为第2位

置。卢湾区是10月份三区中的主要供应区域,南卢湾板块的淡水湾花园刚一开盘,便有大半签约或售出,在销售排行榜中成为季军。

**利好:**复兴中路(西藏南路至陕西南路,除地铁站点)、中山南一路(瑞金南路至鲁班路)、斜土路(瑞金南路至制造局路)、局门路(丽园路至中山南一路)、五里桥路(制造局路至局门路)、汝南街(制造局路至局门路)6条道路被列入迎世博市政道路设施三年整治行动计划。下半年启动以来,整治工程进展顺利,复兴中路、局门路、五

里桥路3条道路的整治已完成,其他道路整治正在抓紧实施中。

**样本楼盘:**淡水湾花园在10月份推出小区中央6号楼共64套房源,房型为111平方米的2房,145平方米的3房以及180平方米的4房。该盘位于卢湾区马当路、徐家汇路,毗邻在建的轨道交通9号线马当路站,销售均价为25500元/平方米。

### “北三区”:杨浦利好频现

10月份,“北三区”共成交住宅14.96万平方米,环比下降31.16%。2006年1-10月,北三区共成交住宅157.45万平方米,同比增长93.50%。

从位居交易排行前位的楼盘来看,北三区目前最为市场接受的楼盘价格为9000-12000元/平方米之间。位于闸北区大宁永和板块的慧芝湖花园,在10月份表现出色,共成交157套、1.71万平方米,成为北三区10月住宅交易冠军,成交均价为10796元/平方米。三区之中以杨浦区成交量最多,该区10月份共成交住宅7.30万平方米,在北三区住宅交易总量中所占份额将近50%。在北三区交易排行前10位中,杨浦区内楼盘占据6席。可以预见,随着五角场城市副中心和新江湾城建设的逐步完成,杨浦区将是未来北三区住宅市场的亮点区域。虹口区则因为近期没有突出表现楼盘,暂时“低调”。

**利好:**大宁国际商业广场正



式开业,这个占地面积约5.5万平方米、总建筑面积约25万平方米的商业项目,已成为北上海的地标性建筑。目前已有多个时装、餐饮品牌入驻大宁商业广场,而广场内“福朋喜来登”商务酒店也计划将于今年第四季度试营业。该商业广场的运营将为周边居民带来消费需求,弥补了当地缺乏大型商业设施的缺陷。

**样本楼盘:**上海梦想·雅景苑目前正在售的二期房源有150余套可售,主力房型为经济2房,面积在101-106平方米,成交均价在8894元/平方米。

### 近郊六区:九亭板块“抢眼”

10月份,近郊六区共成交住宅53.26万平方米,环比下降3.22%。2006年1-10月,近郊六区共成交住宅517.82万平方米,同比增长14.44%。

在近郊六区之中,松江区的成交量位居各区之首。10月松江区共成交住宅17.63万平方米,占到近郊六区成交总量的1/3。区域内表现最好的当属九亭板块,该板块为松江区距市区最近的板块,也是近年来松江区新盘供应量较大的板块。10月该板块内的九城湖滨国际公寓共成交124套,均价为6520元/平方米,

位居六区交易排行榜的第2位。南汇区当月成交12.38万平方米,占六区交易比重为23%。奉贤区当月成交8.42万平方米,占六区比重16%,其中超过一半的成交量来自于正阳世纪星城和绿地南桥新苑两个楼盘。

**利好:**作为轨道交通九号线配套工程的松江新城站商业广场项目正式破土动工,该项目由上海九领置业有限公司开发建设,总建筑面积达45500平方米,其中地上建筑面积为33000平方米,地下机动车停车场约12500平方米。建成之后的松江新城站

商业广场项目将树立起“地铁文化主题消费商圈”的新形象。

**样本楼盘:**奥林匹克花园项目总占地约1000亩,属于板块中规模较大的一个楼盘。其二期房源为精装修小户型,虽然均价达到8600元/平方米,但去化速度很快,目前160套房源中仅余20套左右。