

浦东新区:自住需求促交易上扬

2006年11月份,浦东新区住宅的销售面积开始止跌回升,当月共成交28.30万平方米,环比上升14.24%。新增网登记面积为10.44万平方米,环比下降30.33%。2006年1-11月,浦东新区共成交住宅299.36万平方米,同比增长22.46%。

各大板块中,源深、世纪公园和上南三林板块成为浦东新区11月份的主要成交区域。源深板块的中星怡景花园单月成交面积为9939平方米,位居浦东新区交易排行第二名,从而带动整体板块业绩上扬。世纪公园

板块中的仁恒滨江城二期,以10月底推出51套新房源,11月便成交了43套,销售成绩良好。上南三林板块由于万科新里程的热销,使得成交套数和成交价格均有所上升。

利好:张江高科技园区已经正式成为国家级高新技术产业标准化示范区。日前,国家标准化管理委员会正式批复同意在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),这意味着示范区试点工作即将正式启动,并将于2009年10月完成示范任务。

样本楼盘:受到市政重点规划利好影响,高桥板块开始逐渐呈现热度。板块内的绿地威廉公寓继续保持热销态势,在11月取得了不俗的销售成绩。当月共推出116套新房源,成交86套,成交均价为8014元/平方米。

上海八大区域住宅市场全面解析

(十一月上海典型住宅报告)

本版执笔 唐文祺

北三区:杨浦利好频频“领跑”

2006年11月份,上海“北三区”住宅共成交16.70万平方米,环比上升11.64%;同期北三区入网登记面积共19.82万平方米,环比上升121.50%。2006年1-11月,北三区共成交住宅174.15万平方米,同比增长93.65%。

从位居交易排行榜前五位的楼盘来看,北三区目前最具市场接受度的楼盘价格段为9000-12000元/平方米之间,

包括闸北区的慧芝湖花园、杨浦区的海上硕和城等楼盘,均处于这个价格区间。位于虹口区曲阳板块的水木年华家园,在11月表现出色,共成交了233套、2.78万平方米,成为北三区11月个月盘交易冠军,成交均价为9308元/平方米。而区域冠军依然为杨浦区,在11月共成交住宅6.4万平方米,占北三区住宅交易总量44%。闸北区各板块成交走势与上期相比无明显波动,虹口区

除了少数板块之外,其他板块的成交情况有所下滑。

利好:上海市国有土地使用权挂牌出让公告第2号推出20幅地块,其中新江湾城C2地块成为关注焦点。该地块起拍价便在11.91亿元,最后由华润置地经过艰苦角力,以15.41亿元高价纳入囊中。预算下来,华润置地在该地块上的开发成本将高达6957元/平方米。

样本楼盘:宝地东花园的销售一直呈现稳中有升态势,紧靠唐山路16、17号楼已经推出,主力房源为105平方米的三房和175平方米的三房,销售均价在13000-17000元/平方米之间。后期的拆迁工作正在有条不紊地进行之中,预计随着周边环境的进一步完善,该盘仍有一定的上升空间。



闵行区:强势大盘是市场主力

2006年11月份,闵行区共成交住宅19.76万平方米,比上月减少3.61%;新增入网供应量16.57万平方米,比10月增长51.42%。2006年1-11月,闵行区共成交住宅261.12万平方米,同比增长40.88%。

闵行区成交量最大板块为莘庄板块,当月共成交5.18万平方米,占全区市场份额超过三成,为35%。莘庄板块内的知名大盘——上海康城,长期以低价吸引市场,继续领跑全区住宅销售,11月共成交2.93万平方米,蝉联全区以及全市交易量排行榜榜首。古美梅陇板块在11

月的成交量为1.77万平方米,其中江南星城和金汇豪庭两个楼盘共占据板块成交份额达到65%。此外,位于莲花路顾戴路、近期即将开盘的万源城建筑面积高达94.3万平方米,虽然具体开盘时间尚未确定,但因为体量巨大而已经引起了诸多购房者的关注。

利好:闵行区浦江镇浦星公路竣工在即,日前,浦星公路拓宽工程除除行公路跨线桥约1公里正在抓紧施工外,其余路段均已完工,预计于春节前实现全线贯通。届时,浦星公路不仅为市民出行带来更大方便,同时也为提升

城镇形象起到了推进作用。

样本楼盘:万科假日风景位于上海市四大示范居住小区之一春申示范区的核心位置,北至春申路、南至春申塘、西至莘奉公路、东到伟业路,距离地铁莘庄站约1700米,整体规划已经成熟,无论商业配套还是生活配套都较齐全。

徐汇区:华泾板块独占鳌头

2006年11月份,徐汇区共成交住宅4.75万平方米,环比上升30.18%。2006年1-11月,徐汇区共成交住宅52.93万平方米,较去年同期增长5.8%。

徐汇区各个板块中,成交量最大的为华泾板块,单月共成交住宅19893平方米,占全区总量的41.8%。其中明丰新纪苑的成交量达17327平方米,在板块中所占份额达到了82%,并成为全区11月销售冠军。同板块的别墅、公寓混合社区徐汇臻园·巴萨维拉在11月共成交19套,其中15套为公寓,4套为别墅,同样进入区域交易前五名。龙华板块同样表现不俗,由于宏润花园、电影华苑等楼盘的销售见好,使得徐汇区的中部区域表现突出。

利好:在不断加快产业合理布局,推进产业结构调整的背景下,创意产业园在徐汇区发展迅速。其中,徐汇创意空间一期入驻企业属地化率70%以上。预计二期工程建设将于明年上半年完工,其产业定位主要以数字娱



乐为主的设计园。同时明年徐汇区还将开建风尚之城、西岸创意园、SVA越界、汇丰创意园、尚建园、文定生活、核工业设计园等创意园区,以全面推进该区的创意产业发展。

样本楼盘:徐汇区各个板块的发展并不平衡,中海瀛台的入市在一定程度上弱化了植物园板块的地理劣势。该案为中海集团所属,位于龙吴路、上中路,为

别墅、公寓混合社区,滨江景观是主要卖点之一。目前该案的销售均价为14000元/平方米,总体表现较为平稳。

长宁区:整体市场平淡

2006年11月份,长宁区共成交住宅2.52万平方米,比上月上升19.34%。2006年1-11月,长宁区共成交住宅48.6万平方米,比去年同期增长29.63%。

长宁区虽然整体表现平平,但各个板块中也不乏亮点。天山板块在11月成交了0.87万平方米,在全区中所占份额达到34%。天山河畔花园及虹桥上海城二期虹桥豪苑,是该板块内的主力成交楼盘,整体板块以消化在售楼盘为主。古北板块供应量很少,目前以古北瑞仕花园和强

生古北花园为销售主力。新华路板块的虹桥银都都在10月刚刚推出房源,11月便以4258平方米的成交量位列销量排行榜的榜首。不过整体看,该区域市场供求平衡,接近年底将更加平淡。

利好:今年2月开始启动的古北路延伸工程,南起吴中路,北至古羊路,道路全长927米,宽35米,预计在今年12月中旬竣工通车。届时,新的古北南路将连接吴中路与古羊路,从而缩短了龙柏与古北这两大板块距离。

样本楼盘:古北二期目前仅有2个楼盘在售,古北瑞仕花园此次推出了18号楼,房源位于220-230平方米的三房为主,均价25000元/平方米。由于古北国际社区氛围已经发展成熟,购房者仍然以境外人士为主。

普陀区:武宁、真如并驾齐驱

2006年11月份,普陀区成交住宅9.47万平方米,环比上升25.65%。2006年1-11月,普陀区共成交住宅97.91万平方米,同比增长18.26%。

普陀区在11月份的主要成交亮点板块为武宁板块和真如板块。处于内环以内的武宁板块11月共成交住宅2.47万平方米,在

全区中所占市场份额为27.8%,为当月区域内成交量最大的板块;真如板块以27.5%的份额紧随其后,尤其该板块内的星河世纪城以2.24万平方米的成交量位居11月普陀区个盘销量排名首位。此外,业已成形的居住板块——万里板块,凭借日益完善的居住配套设施,还是具备了相

当的吸引力。

利好:在市容环境改造方面,普陀区共完成拆除违章建筑78620多平方米、店招店牌整治12860平方米、卷帘门整治9800平方米、户外广告整治3680处、取缔大中型无证设摊12处、新建调整绿化36350平方米、河道整治21780平方米、市政道路整治32140平方米、阳台整治2180平方米、清除暴露垃圾6530吨。在进一步改善区域居住环境方面取得了明显实效。

样本楼盘:大华集团名下的大华愉景华庭,位于新村路、万泉路,周边配有学校、大型超市,周边交通也属便利。该案目前主推224-229平方米的复式房型,均价为10000元/平方米,为现房销售形式。



市中心三区:高档楼盘观望减少

2006年11月份,上海市中心三区共成交住宅3.43万平方米,环比上升1.42%。2006年1-11月,市中心三区共成交住宅45.28万平方米,比去年同期上涨2.65%。

在市中心三区中,供应量最大的黄浦区依然是11月份的主要成交区域,该区域当月共成交住宅1.83万平方米,占三区总量的53%。受到高档住宅回暖影响,黄浦区呈现供求两旺态势。区域内浦西滨江板块的华润置地上海滩花园,虽然仍有一定的环境改造问题,但销售趋势一直见稳,11月共成交10套,价格为20654元/平方米。

静安区已有一段时间未有新的市场供应量,北静安板块中的泰府名邸属于静安区“一轴二翼”规划指导中的“北翼”部分,产品稀缺性的特点使得该盘销售均价虽然突破2万元大关,但并不影响其成为区域亮点。11月共成交22套,成交均价为23953元/平方米。

卢湾区仍然以在售的翠湖天地御苑和淡水湾花园为主角,在经历前一阵的僵持局面之后,目



前楼盘的销售情况已经趋稳。从整体市场而言,上海市中心楼盘销售速度基本理性。

利好:静安区新版吴江路美食街开始浮出水面。吴江路位于静安区东南部,经石门一路、泰兴路,西至茂名北路,全长562米。与先前单一的“美食一条街”不同,改造后的吴江路除了休闲饮食外,还将大量引进服装等购物性的品牌商铺。据悉,吴江路风格将定位在:年轻、休闲、时尚、个性。

样本楼盘:复地雅园位于黄浦

区复兴东路与河南南路交汇处,邻近上海最主要的旅游点之一的豫园。目前推出的二期主力房型为小复式,面积为120-140平方米,销售均价为18500元/平方米,部分房源有滨江景观的利好。

近郊六区:自住房成为销售主力

2006年11月份,近郊六区共成交住宅53.64万平方米,环比上升0.72%;入网登记面积59.45万平方米,环比上升48.54%。2006年1-11月,近郊六区共成交住宅571.46万平方米,同比增长13.87%。

在上海近郊六区之中,松江区依然是成交量最大的区域。11月松江区共成交住宅13.5万平方米,占近郊六区成交总量的39%。而在松江区内表现最好的当属九亭板块,作为松江区距离市区最近的板块,一直以徐汇区等市区购房者为主要针对客户。

利好:南汇区周康板块的商业配套日趋成熟,又具备了临近浦东新区的优势,交通同样构成

当月成交86套,均价为8169元/平方米。同板块的九城湖滨国际公寓在11月共成交85套,均价为6401元/平方米,位居排行榜的第三位。南汇区11月成交5.35万平方米,占六区交易比重为16%。奉贤区11月成交4.74万平方米,占六区比重14%,在销售十强榜首正阳世纪星城的带动下,奉贤区已完全摆脱了以配套商品房为销售主力的“情景”。南汇区同样借助了东方冠郡的开盘,带来整体区域销售业绩的上扬。

样本楼盘:绿地上海是绿地集团在周康推出的又一大盘,总建筑面积达61万平方米。周边商业配套利好明显,距离商业中心约800米,卖场约1500米。主力房型为100平方米三房,120平方米三房,销售均价为6000元/平方米。

影响,周浦镇上超过20万平方米的大盘就有6个之多,区域后期商业配套环境仍有发展空间。

利好:南汇区周康板块的商业配套日趋成熟,又具备了临近浦东新区的优势,交通同样构成