

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

一周楼市

“黄金周”惨淡 成交环比跌逾6成

□本报记者 唐文祺

据上证房产工作室得到的数据,过去一周时间内,经历了“五一”长假的上海新房市场,整体成交量明显下滑,七天成交量共计1853套,与上一周相比,降幅达63%;无论是成交套数还是成交面积,与去年同期相比,皆有不同程度下跌。全市成交均价为10335.14元/平方米,与去年同期相比有所上升,涨幅为4.07%。

从“五一”长假期间举办的大型房展会情况来看,市场购房需求依旧表现明显,但置换需求开始占据市场主力。与以往相比,以置换为主要目标的购房行为表现更为理性,使得市场成交量并无上升。此外,今年股市的持续火热态势,对于原本意向流入楼市的资金有不小的吸引力,分流趋势愈加明显。

从环线区域来看,一周楼市中,内环以内区域成交405套,成交面积53195.2平方米,区域成交均价为16519.1元/平方米,环比下降了1371.9元/平方米。内外环线区域成交692套,成交面积79975.6平方米,区域成交均价为10292.7元/平方米,均价下降32.3元/平方米。外环以外区域成交756套,成交面积82938.8平方米,成交均价6409.7元/平方米,较之上一周下跌263.3元/平方米。

从各个区域的成交情况来看,位于中环线附近的普陀区成为各区成交之首。随着该区域内住宅聚集地居住环境的日益成熟,虽然区域市场销售均价有小幅上调现象,但消化速度依然较为乐观。松江区此次以周成交量341套的业绩位居第二,而浦东新区在本周中,262套的周成交量仅居第三。

从各个盘来看,总价高依然是影响购房的主要问题。因此,部分总价合理、交通便利的小户型房产,很容易受到市场青睐。松江区的金港·河滨华城最小房型仅为77平方米,平均总价在47万至60万元,单价为4558元/平方米,首批房源入市之后,其消化速度表现乐观。普陀区的金沙雅苑新推房源虽然较之前期价格上涨,但毗邻轨道交通5号线的利好因素,使得该盘依然表现理想。



张大伟 制图

A 爱家豪庭

所处位置: 虹口区环内以内
本周成交均价: 20000元/M²
上周成交均价: 20855元/M²
升降幅度: ↓4.10%

点评: 在整体市场成交量放缓的情况下,部分区域楼盘同样受到影响。

B 中远两湾城

所处位置: 普陀区内环以内
本周成交均价: 13300元/M²
上周成交均价: 12988元/M²
升降幅度: ↑2.40%

点评: 该盘新推房源的上涨幅度,较之前期已有缓和。从所处位置来看,四期房源属性价比较高产品。

C 长峰馨园

所处位置: 黄浦区内环以内
本周成交均价: 15000元/M²
上周成交均价: 0.00元/M²
升降幅度: 0%

点评: 在售房源偏离主干道,“闹中取静”亦可作为利好。虽然地处浦西滨江板块,但只有高层房源可欣赏到江景。

D 永新城

所处位置: 徐汇区内中环内
本周成交均价: 25000元/M²
上周成交均价: 24826元/M²
升降幅度: ↑0.70%

点评: 虽然长假期间整体楼市销售表现惨淡,但该盘的消化速度尚属平稳。

内环以内区域				
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数	
黄浦内环内				
上海滩新昌城	22500	0.00%	2	2
上海滩新昌城	22000	0%	0	2
金外滩花园	29000	0.00%	1	1
长峰馨园	15000	0.00%	1	1
黄浦华庭	18500	0.00%	1	1
静安内环内				
经典茂名公寓	30000	0.00%	2	2
泰府名邸	22000	-1.60%	1	1
卢湾内环内				
永业公寓二期	24500	0.00%	2	2
淡水湾花园	26800	0.00%	1	1
华府天地公寓	14397	0%	1	1
徐汇内环内				
电影华苑	23500	0.70%	5	2
徐汇御苑	24000	0.00%	2	2
环龙新苑2	18000	0.00%	2	2
嘉汇国际广场	23000	0%	1	1
永新城	25000	0.70%	1	1
长宁内环内				
凯欣豪园2	22000	0.50%	4	4
利星国际广场	16000	0.00%	1	1
普陀内环内				
中远两湾城三期	13300	2.40%	11	11
新湖明珠城三期	14521.4	0.10%	5	5
新湖明珠城三期	14460.9	-1.10%	3	3
上海苏堤春晓名苑	17500	0.00%	1	1
尚城国际苑	13000	0%	1	1
虹口内环内				
爱家豪庭	13668.5	-4.10%	3	2
虹临嘉园	16131	3.80%	2	2
爱家豪庭	13500	-5.30%	1	1
爱家豪庭	13500	-1.80%	1	1
杨浦内环内				
华谊名城名苑	11000	0%	1	1
华升新苑	13000	0%	1	1
闸北内环内				
灵石花园(二期)	15000	0%	3	3
绿洲雅宾利花园(一期)	18000	0.00%	2	2
绿洲雅宾利花园(一期)	18000	0.00%	2	2
河滨豪园	18000	0%	1	1
浦东内环内				
陆家嘴美丽苑	16230.2	0.10%	48	48
陆家嘴美丽苑1	16355	0.30%	6	6
上海绿城	16494.7	0%	4	4
东城家园	11500	0.00%	3	3
裕龙花园3	25000	-21.90%	2	2
中内环间区域				
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数	
徐汇中环内				
徐汇临江豪园	15000	0.00%	3	3
海上名门(中城城北块)1	16000	0%	1	1
徐汇临江豪园	15000	0.00%	1	1
徐汇临江豪园	15000	0.00%	1	1

项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
长宁中外环			
强生古北花园	21500	0.00%	1
仁恒河滨花园	14000	0%	1
虹桥上海城二期虹桥豪苑2	22000	0%	1
天山河畔花园6	22000	0.00%	1
天山河畔花园	16500	0%	1
普陀中外环			
万里大华愉景华庭(万里3)	8331.7	0%	4
大华颐和华城四期	8500	1.60%	3
冠龙家园	12000	2.50%	2
中环凯旋公寓	17300	0%	1
曹杨新苑(三期)	10000	0.00%	1
杨浦中外环			
靖宇家园	10000	0.00%	3
韵都城	11000	-0.60%	2
泰鸿新苑2	10000	0%	1
新江湾城德德国际公寓	9000	0.00%	1
海尚佳园	12000	13.80%	1
宝山中外环			
大华河畔华城H1期(梧桐城邦)	7950	0%	4
龙汇公寓	6400	0.00%	3
大华公园世家E块(水岸蓝桥)一期3	9000	0%	1
大华公园世家E块(水岸蓝桥)一期5	11000	0%	1
大华公园世家C二期商品房住宅	9000	0%	1
浦东高桥金桥中外环			
金桥瑞仕花园	15000	0.00%	1
浦东上南三林北蔡中外环			
大华锦绣华城18	11500	0.00%	3
大华锦绣华城3	13000	0.00%	1
大华锦绣华城11#	11800	0.00%	1
中外环间区域			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
徐汇中外环			
明丰新纪苑	8500	0.00%	2
宏润花园1	17800	6.40%	1
徐汇臻园	9600	0%	1
中海瀛台	12000	0%	1
中海瀛台	12000	-8.60%	1
长宁中外环			
虹桥中心	16000	0.00%	1
宜嘉坊	10000	0%	1
普陀中外环			
祥和星宇花园	8000	0.00%	3
祥和星宇花园1	9800	0.80%	2
祥和星宇花园2	11000	0.00%	1
象源丽都二期	9500	0%	1

项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
闵行中外环			
东兰小区A街坊2号地块商品房(金汇豪庭)	13500	15.60%	4
锦绣江南三期街坊4	34000	17.50%	1
虹口中外环			
三湘四季花城(桂花苑)	7372	9.80%	2
杨浦中外环			
盛世豪园	10500	5.80%	5
合生江湾国际公寓	11000	0.00%	2
合生江湾国际公寓	11000	0%	2
新江湾城德德国际公寓	8756.9	3.00%	2
新江湾城雅苑	9500	0.00%	1
闸北中外环			
康悦亚洲花园2	8300	6.90%	1
康悦亚洲花园1	8300	6.90%	1
宝山中外环			
经纬城市绿洲A地块一期共富二村八、九期商品住宅1	7070.2	-1.60%	4
大华河畔华城H1期(梧桐城邦)1	7846.5	2.20%	3
美岸华庭	9275.5	-5.80%	2
德园	7500	-0.60%	2
浦东高桥金桥中外环			
绿地崧康公寓	8200	0.00%	7
高桥新城	7800	0.00%	4
绿地崧康公寓	8200	0%	2
明丰绿都	8000	0.00%	2
东源丽晶别墅1	22500	18.40%	1
浦东上南三林北蔡中外环			
名嘉新苑	8500	0.00%	7
衡辰三林苑	8000	0.00%	5
地杰国际城3	9550	0.00%	2
樱桃苑	9200	0%	1
樱桃苑	9200	0.00%	1
浦东张江中外环			
汤臣豪庭	9255.8	-2.50%	3
城市经典花园四期	8500	1.20%	3
城市经典花园三期	15000	0%	2
南汇中外环			
康桥阳光大厦	8000	0%	2
嘉定中外环			
金鹤新城中房公寓	4200	-0.10%	9
外环以外区域			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
闵行其他外环外			
春申玫瑰苑	9400	0.00%	24
名仕世家花苑	6900	9.50%	4
灯辉路601弄	5500	0%	3
南洋瑞都	5800	0.00%	2
东苑米蓝城2	7800	6.60%	1
闵行莘庄外环外			
好世鹿鸣苑	12000	0.00%	1
丽水美地苑	7500	0%	1
宝山顾村外环外			
成亿宝盛苑南块	4700	-0.50%	19
成亿宝盛苑北块	6600	0.00%	7
成亿宝盛苑北块1	5800	2.00%	2
上投佳苑	6380	0.00%	2

项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
宝山其他外环外			
金兰雅墅	12000	3.20%	1
顺地美兰湖畔雅苑	7000	0%	1
绿地嘉苑(一)	6000	0%	1
天馨花园八、九期4	7000	0.00%	1
金月湾小区	5300	0.00%	1
浦东外环外			
美地芳邻苑2	8000	2.50%	3
蓝山小城一期二期	13000	0.00%	1
永达城市公寓	7200	0%	1
南汇外环外			
美林小城	5800	2.10%	9
美林小城1	5800	5.90%	7
中邦城市	6900	1.30%	5
艺泰安邦七期	4526	-13.50%	3
金地城	5250	0.00%	3
青浦外环外			
大华云庭	13105.2	0.40%	2
松江九亭外环外			
金港花园二期	5500	0%	15
颛华苑	5700.1	-0.30%	6
九城湖滨国际公寓	7708	12.00%	4
九城湖滨国际公寓	7800	11.00%	4
五洲云景花苑	6000	-0.10%	3
松江镇外环外			
三湘四季花城(桂花苑)	6226.4	0.20%	10
恒杰丁香花园	5158.9	-9.60%	5
润峰苑	7000	2.20%	4
春峰苑	5760.3	9.30%	4
怡林花园F区	5300	0%	4
奉贤外环外			
景怡佳苑	4924.2	-0.40%	5
阳光四季园	5500	-5.20%	2
众旺苑	4800	0.00%	2
四季花城百合苑3	5800	0%	1
九华新苑24-46	5000	11.10%	1
嘉定嘉定镇外环外			
和苑名苑	6000	0.40%	1
鸿达嘉苑1	4800	1.10%	1
嘉定江桥镇外环外			
嘉旺苑	6000	0.00%	2
嘉城(L西)	10000	0.00%	1
嘉城	10000	0%	1
金帝城市岸家园	5600	-0.60%	1
嘉城	4500	0.00%	1
金山外环外			
海上明珠苑1	5200	0%	2
三岛龙洲苑6	4550	0%	2
康兴苑1	5000	0%	1
红菱苑	4100	0.00%	1

以上数据由上海房产之窗网独家提供