

■一周楼市

1:2.21 上海商品住宅供求比“逆转”

◎本报记者 李和裕

“上海楼市供求比连续几个月保持在1.5:1,这一比例说明楼市供应量充足。”在几周前上海召开的市政府例行新闻发布会上,新闻发言人对上海楼市的供需平衡状况表示乐观。但近期随着上海楼市初夏“上火”的迹象越来越严重,供求比也呈现“逆转”态势。上证房产工作室得到的最新数据就显示,一周以来上海商品住宅市场表现为供不应求,供求比已上浮至1:2.21。

据上海易居房地产研究院对上海全市重点区域监控数据的统计,上周共40个楼盘有新增供应上市,新增供应量36.9万平方米,环比减少18.67%;成交量81.87万平方米,环比减少2.74%;商品房的供求比上浮至1:2.22。一周商品房成交均价9622元/平方米,环比下跌5.13%。

而商品住宅方面,有25个楼盘有新增供应上市。新增供应量27.58万平方米,环比减少12.43%;成交量65.37万平方米,环比增加13.89%;商品住宅的供求比上浮至1:2.21。一周商品住宅成交均价10190元/平方米,环比下跌3%。

不过,虽然楼市呈现供不应求之势,但新增房源的去化速度一般,新增的36.9万平方米中一周去化了5.03万平方米,占供应总量的13.63%。

分析师表示,一周以来上海商品房供应量出现一定幅度的下滑,主要是由于商品住宅和商办类物业的供应量均有不同程度减少。特别是新增商办类物业的供应量仅2.75万平方米,环比减少75.9%,缩量明显。同时,商办类成交6.67万平方米,环比大幅减少54.46%。

另外,动迁配套房新增供应量1.37万平方米,成交量则为8.44万平方米,环比减少10.16%,在住宅成交量中所占比重也略有下降,由前一周的14.06%跌至11.43%。

而从一周商品住宅排行榜看,位于成交量榜首的项目是宝山区的宝宸共和家园一街坊,共成交99套,单周成交量25555平方米;从成交量前十项目的区域分布情况来看,闵行区占据三例,总成交量28956平方米,占十强总量的25.29%。



A 爱家豪庭

所处位置: 虹口区内环以内
 本周均价: 14000元/m²
 升降幅度: -7.50%
 销售率: 97%
 点评: 混合社区,容积率较高,周边环境有待整治,区域最高价使竞争力减弱。

B 新湖明珠城

所处位置: 普陀区内环以内
 本周均价: 14699.9元/m²
 升降幅度: -0.10%
 销售率: 78%
 点评: 苏州河景观并非图有虚名,楼盘规模大,但价格起伏不大。

C 淡水湾花园

所处位置: 卢湾区内环以内
 本周均价: 28800元/m²
 升降幅度: 0.00%
 销售率: 67%
 点评: 现房销售,地段稀缺性成为支撑房价的主要优势。

D 上海滩花园

所处位置: 黄浦区内环以内
 本周均价: 23000元/m²
 升降幅度: 0.00%
 销售率: 97%
 点评: 旧区改造受注目,一期组团开始交房,二期下月蓄势待发。

E 上海绿城

所处位置: 浦东新区内环以内
 本周均价: 17000元/m²
 升降幅度: 0.00%
 销售率: 94%
 点评: 最后一期交房,房源不多,价格则不低。

内环以内区域				
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数	
长宁内中环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
首信银都	23000	0.00%	3	
虹桥银都	24500	0.00%	1	
虹口内中环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
玫瑰购物广场	16800	0.00%	7	
爱家豪庭	14000	-7.50%	6	
旭园	14000	0.00%	2	
嘉杰国际广场	13800	0.00%	8	
黄浦内中环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
黄浦丽园	17500	0.30%	22	
老西门新苑二期2	25000	0.00%	12	
长峰馨园	15000	0.00%	6	
上海滩新昌城	22000	0.00%	5	
上海滩花园	23000	0.00%	1	
静安内中环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
天鼎大厦	16953.6	0.10%	4	
创展大厦	23000	0.00%	3	
大德公寓	15000	0.00%	3	
延安河畔雅苑	20000	0.00%	3	
静安艺苑	27500	0.00%	2	
卢湾内中环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
淡水湾花园1	28800	0.00%	12	
淡水湾花园	26800	-3.60%	8	
翠湖天地御苑	46000	0.00%	5	
翠湖天地	18000	0.00%	2	
浦东内中环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
陆家嘴中央公寓一期	17600	0.00%	14	
裕龙花园3	31027.5	4.90%	7	
陆家嘴美丽苑	16900.1	4.80%	7	
上海绿城	17000	0.00%	6	
仁恒河滨城	17500	0.00%	6	
普陀内中环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
长寿苑 B、C 幢续建工程	20000	0.00%	15	
新湖明珠城三期	14699.9	-0.10%	10	
泰欣花园	17214.5	-1.60%	7	
中远两湾城四期	13240.9	0.10%	7	
新合苑	18000	-9.10%	6	
徐汇内中环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
电影华苑	22000	0.00%	17	
崧庐花园	16970	5.70%	6	
永新苑	25126.4	0.50%	4	
金城花园	14778.4	0.50%	3	
杨浦内中环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
宝地东花园	16000	0.00%	8	
中福江湾苑	12000	0.00%	3	
旭园	12500	0.00%	3	
龙潭大厦	10500	0.00%	3	
馨怡花园	13000	0.00%	2	
普陀中外环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
联富假日公寓	15000	0.00%	59	
康里不夜城景悦居西区	18976.6	4.70%	16	
黎特利名都城	16000	0.00%	8	
圣和广场	16500	6.20%	8	
北美公寓	13000	0.00%	4	
中内环间区域	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
宝山中外环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
大华公园世家 D 块一期	10151.8	-0.50%	13	
三花现代城	8077	7.70%	5	
龙汇公寓	6400	2.00%	4	
万临花园	7300	-1.20%	3	
长宁中外环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
虹康古北苑(金色贝拉维)	22000	-0.70%	11	
天山湖畔花园	16250	0%	4	
元丰天山花园二期	12688.2	-2.40%	3	
天山湖畔花园6	22000	0.00%	2	

中外环间区域				
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数	
虹口中中环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
复地·复城	16000	0.00%	8	
大上海紫金城	12254.7	-2.00%	4	
北宸佳苑	15000	1.80%	3	
大上海紫金城	12000	-1.70%	3	
闵行内中环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
龙祥嘉园	12000	0.00%	3	
名都城二期住宅小区	16000	0.00%	1	
古北二期 A 块	15000	0.00%	1	
天鸿公寓	12000	0.00%	1	
浦东高桥、金桥中外环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
百富丽山庄	33000	0.00%	2	
晓园3	20000	0.00%	2	
晓园3	20000	0.00%	2	
金桥瑞仕花园	15800	5.30%	2	
黄浦新城上海未来	9800	0.00%	1	
金洋十坊1	14000	0.00%	1	
浦东上南、三林、北蔡中外环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
大华锦绣华城11#	11800	0.00%	4	
大华锦绣华城	30967.8	74.00%	2	
浦东国际花园	11000	4.80%	1	
歌娜花园	10500	10.50%	1	
浦东张江中外环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
张江汤臣豪园	10830.2	0.20%	11	
城市经典花园四期(北块)	10000	0.00%	7	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
中环凯旋公寓	17300	-0.30%	17	
冠龙家园	12000	0.00%	9	
中浩云花园	9000	0.00%	6	
新湖明珠城一期	13200	0.00%	3	
冠龙家园	12000	0.00%	3	
徐汇内中环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
徐汇临江豪园	15000	0.00%	5	
徐汇苑	20292.2	6.80%	4	
明园小安桥公寓	15000	-6.30%	2	
海上名门(中星城北块1)	16000	0.00%	2	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
阳都城	11000	0.00%	26	
海上国际城	9900	0.00%	6	
林绿家园	11709	-2.40%	3	
海上财富商务中心	15000	0.00%	3	
怡富商务中心	18000	0.00%	2	
普陀中外环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
明园森林都市一期	10000	0.00%	15	
盛源家豪城	12791.3	6.60%	4	
宝华现代城	12000	0.00%	3	
冠龙家园	12500	0.00%	3	
悠和家园	12500	0.00%	3	
宝山中外环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
大华河畔华庭梧桐城邦H2期	8894.2	-2.20%	86	
锦秋花园第八期	7416.6	0.20%	11	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
帝豪苑	18800	0.00%	1	
御墅花园	19300	0.00%	1	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
三湘四季花城(桂花苑)	7168	1.70%	6	
丰润湾名邸	9600	0.00%	1	
虹口欣逸苑	8600	0.00%	1	
虹口欣逸苑	9600	0.00%	1	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
金鹤新城中房公寓	4200	0.00%	41	
嘉秀苑一期	6800	0.00%	1	

外环以外区域				
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数	
闵行中外环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
虹鹿小区二期1	12000	0.00%	5	
东兰小区 A 街坊 2 号地块商品房(原金汇豪庭)	13500	4.30%	4	
静安苑	8750	-0.80%	3	
方源城 B 街坊商品房	11000	0.00%	2	
枫桦景苑北块	4910	0.10%	2	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
绿洲康城 4	9300	0.00%	2	
绿洲康城	6800	0.00%	1	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
连城新城	9015.7	0.00%	26	
金桥瑞仕花园	15746.5	0.20%	14	
馨苑	6700	1.70%	10	
明丰绿都	8000	0.00%	9	
申江名邸	21000	0.00%	7	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
樱桃苑	9200	0.00%	21	
地杰国际城 3	8698	-0.40%	12	
地杰国际城 3	9550	0.00%	4	
地杰国际城	6225.5	0.40%	4	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
汤臣豪庭	9391.3	1.20%	13	
汤臣豪庭 1	8500	0.00%	4	
汤臣豪庭 2	8700	0.60%	3	
阳光花城	7800	0.00%	3	
城市经典花园一期	13000	0.00%	1	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
祥和星宇花园	9090.3	-1.10%	47	
祥和星宇花园 3	9083.4	-1.00%	8	
祥和星宇花园 2	11000	0.00%	7	
金沙苑 1	9000	0.00%	3	
象源二期 5	9800	0.00%	3	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
明丰新苑	8500	0.00%	63	
徐汇中外环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
徐汇锦梅苑(梅陇二期 D 块北区)	91829	-0.20%	13	
中海豪庭	167199	12.00%	2	
宏润花园 1	17800	0%	2	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
含生江湾国际公寓	11000	0.00%	11	
创智天地坊	154024	2.70%	5	
政立苑	11674	0.00%	2	
城市名园 2	6800	0.00%	2	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
白玉兰馨园	45685	-29.50%	7	
永和家园	8800	10.00%	1	
上海临汾名城南华·公园城市	8000	0.00%	1	
康悦亚洲花园 2	8300	0.00%	1	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
成亿宝盛苑南块	4700	-10.80%	24	
康桥水都二期	7000	1.00%	21	
宏润阳光花园	5800	-4.90%	14	
成亿宝盛苑北块	6600	0.00%	12	
绿洲花园 A 块 1	6450	0.00%	11	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
绿洲苑	5600	0.00%	7	
金兰雅苑	11656.4	0.00%	3	
静安苑	7000	0.00%	1	
天馨苑八、九期	7000	0.00%	1	
项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数				
绿洲阳光苑	9900.8	10.00%	17	
宝岛春城四期	44324	-18.10%	14	
城桥镇东门地区 3 号地块商品房	5500	0.00%	13	
金月湾小区 2	5373.2	-0.50%	3	

外环以外区域				
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数	
奉贤外中环	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
绿地南桥新苑二期	5589.8	-0.20%	35	
水岸家苑二期	4583.1	0.30%	15	
阳光花园住宅小区	6056.8	2.90%	14	
景怡佳苑	5335.1	-4.50%	11	
阳光四季园	5543.8	-0.60%	7	
嘉定嘉定镇外环外	项目名 本周均价 涨跌幅 一周售出套数			
复华城市花园	6382.8	1.30%	6	
北大街 280 弄	7900	0.00%	3	
嘉怡别墅				