价格优势凸显 上海近郊楼市热火

⊙本报记者 唐文祺

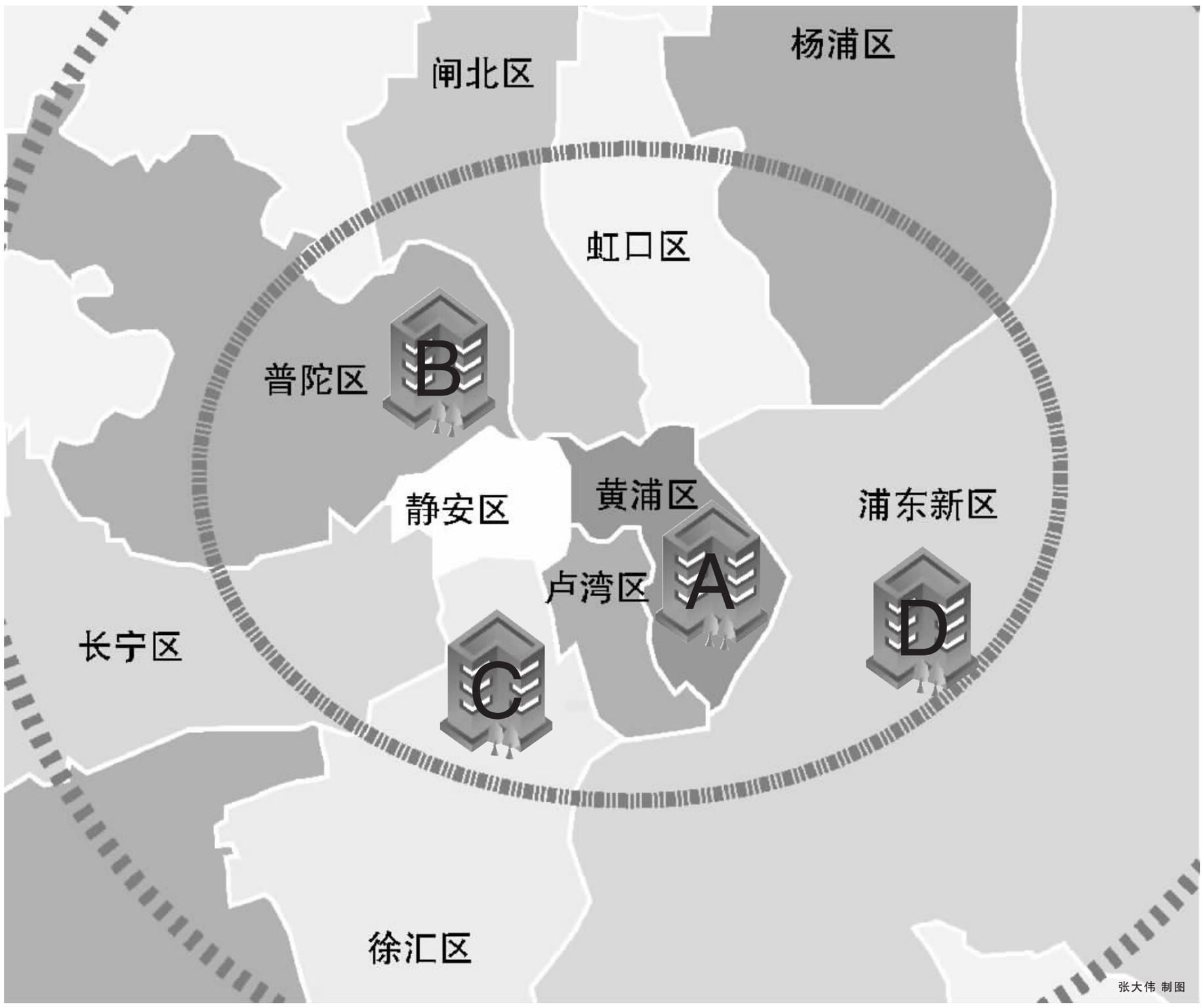
据上证房产工作室得到的最新数据，上海一周楼市中的供应量较上周有所减少，上市房源4601套，面积425264平方米，环比降幅2.0%。一周成交量为6950套，签约面积674255平方米。从住宅类房源的成交情况来看，一周之中成交5457套，成交面积560506平方米，占整体成交量的83.1%。从整体来看，楼市全部房源的供求量双双小幅下滑，但住宅类房源的成交量反而较上周有微幅增量。

我们认为，新房市场表现有所下挫，一方面是由于金融房贷首付政策导致购房者趋向理性，另一方面，大批近期入市房源在售价上的盲目高价攀升已进入“瓶颈期”，使得原本有意向入市的购房者选择持币观望。预期潜在的需求和购买力仍然需要经历一段调整期，以进行释放。

据搜房网提供的数据，全市三个环线区域的成交量，除了外环以外呈现上涨之外，内环以内和内外环间皆有不同幅度下调。内环区域成交164套，成交面积22705平方米；内外环间区域成交701套，成交面积80014平方米；外环以外区域成交4592套，成交面积457787平方米。

从各个区县的成交情况来看，中内环间各个区域呈现“普降”态势，仅仅只有普陀区有10套的增量。涨幅最大的闵行区，以968套的成交量成为全市各区之首，并从上周的排名第五一跃而成为冠军；被替代第一位置的南汇区，一周以内成交了946套，较上周减少了435套，从而下降位居其次；松江区则由于区域内个盘的销售接近尾声，从而导致成交量大幅下滑，以747套的业绩排名第三。值得一提的是，从来表现不起眼的崇明县，借助配套商品房的优势，在各个区域中涨幅达到第三位，高达48%，周成交量338套。

从个盘来看，闵行区的爱庐世纪新苑表现抢眼，相较于周边楼盘，其售价有近千元的优势，一周之内热销521套，可谓领跑上海整体住宅市场，并成为个盘销售排行榜首位。除此之外，南汇区的汇丽苑四期与嘉定区的嘉城三期，皆为“老盘”性质的楼盘，由于前期积累的口碑、人气等因素，虽然位于郊区，但一周之中的消化速度也属乐观。从热销的商品住宅来看，价格仍然是影响购买的主要因素。



张大伟 制图

A老西门新苑

所处位置	黄浦区 内环以内
本周成交均价	25000元/M²
上周成交均价	0元/M²
升降幅度	0.00%
点评	随着新一轮价格涨势的完成，购房者开始陷入观望状态，内环以内区域的楼盘成交量显著减少。

B中远两湾城

所处位置	普陀区 内环以内
本周成交均价	16891.4 元/M²
上周成交均价	15321.4 元/M²
升降幅度	↑10.20%
点评	随着市场理性的恢复，成交速度缓慢。虽然该盘的价格调整幅度并不算大，但消化数量依旧走低。

C永新城

所处位置	徐汇区 内环以内
本周成交均价	24500元/M²
上周成交均价	0元/M²
升降幅度	0.00%
点评	虽然该盘的销售价格依然平稳，但销售数量已有“放低”。较之前期的消化快速已有不同。

D陆家嘴美丽苑

所处位置	浦东新区 内环以内
本周成交均价	20158元/M²
上周成交均价	19107元/M²
升降幅度	↑5.50%
点评	该盘的价格涨势较大，但由于相同板块中同比性楼盘委实不多，因此仍有一定的优势。

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	上海滩花园一期（董家渡5-1#地块）	22500	0%	2
	士林华苑（一期）	17500	0%	2
	老西门新苑（一期）2	25000	0.00%	1
	老西门公馆	33000	0%	1
	黄浦华庭	17000	0%	1
静安内环内	远中风华园	40000	0.00%	7
	同济佳苑	14500	0%	2
	远中风华园	40000	0.00%	1
	达安河畔雅苑	14065.5	0%	2
	益民公寓	10500	0%	1
卢湾内环内	海上梦苑	22000	0%	2
	淡水湾花园1	28800	0.00%	1
	永业公寓二期	24000	0%	1
	卢湾都市花园	12600	0%	1
徐汇内环内	电影华苑	25000	0.00%	2
	汇峰鼎园2	32000	0.00%	1
	虹桥乐庭四期	25000	0%	1
	永新城	25000	0%	1
	阳光名苑	24000	0%	1
长宁内环内	人民日报上海国际新闻大厦	21000	0%	4
	虹桥银都	26000	0.00%	2
	兰庭1	51000	0.00%	1
	延安西路1160地块	23000	0%	1
普陀内环内	尚诚国际苑	14000	0%	3
	中远两湾城四期	16891.4	10.20%	2
	燕宁苑1	13000	0%	1
	蔚蓝水岸名苑	20000	0%	1
	中远两湾城四期	22000	22.20%	1
虹口内环内	玫瑰购物广场	35000	0%	1
	名江七星城	16500	0%	1
	旭园	14000	3.70%	1
	乾鸿苑	11000	0%	1
	恒业路367号商品住宅项目	12000	0.00%	1
杨浦内环内	宝地东花园	16500	0%	2
	宝地东花园	16500	3.10%	1
	和平花苑二期	13000	0%	1
	圣骊河滨苑	12000	-14.30%	1
闸北内环内	嘉里不夜城卓悦居（西区）	22000	0.00%	8
	蒙特利名都城	16000	0%	2
	蒙特利名都城	16000	0%	1
浦东内环内	盛大金磐花园	38600	0.00%	6
	陆家嘴美丽苑	20158	5.50%	3
	裕龙花园3	35000	9.40%	2
	御翠园	58000	0%	1
	仁恒河滨城	35000	0.00%	1

中内环间区域

	项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
徐汇中内环	徐汇苑	23000	0%	1
长宁中内环	圣美邸	25000	0%	3
	新虹桥绿景园	45000	0%	2
	天山星城一期D	17500	0%	2
	新虹桥绿景园	25500	0%	1
	天山河畔花园	17500	0.00%	1
普陀中内环	中环凯旋公寓	17300	0%	1
	新湖明珠城一期	13200	0%	1
	中环凯旋公寓	16200	0%	1
	中浩云花园	9500	0%	1
	万里居住区5-3地块	13850	0%	1
闵行中内环	新建名都城二期商品住宅及公建配套	29000	0%	1
	新建名都城二期商品住宅及公建配套	19879	0%	1
	天鸿公寓	12000	0.00%	1
虹口中内环	复地·复城	16000	0.00%	2
杨浦中内环	中轩丽苑	9600	0%	2
	鹤都城	11000	0.00%	1
	海上财智商务中心	15000	0%	1
	海尚佳园	10586	0%	1
闸北中内环	明园森林都市一期	10000	0.00%	5
	宝华现代城	19800	0.00%	1
	明园森林都市一期	11000	10.00%	1
宝山中内环	大华公园世家D块一期	10200	0.00%	1
浦东上南三林北蔡中内环	大华锦绣华城	20000	0%	1
	大华锦绣华城18	18000	0%	1
浦东张江中内环	城市经典花园三期	29000	0%	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	徐汇臻园	12464.3	-4.10%	4
	中海瀛台	21000	0%	2
	徐汇臻园	10300	-20.80%	2
	徐汇臻园	15000	0%	1
	徐汇臻园	11000	-26.70%	1
长宁中外环	新虹桥绿景园	26000	0%	1
	虹桥中园	16000	0.00%	1
普陀中外环	阳光建华城5	5000	0%	15
	阳光建华城	9000	0%	13
	阳光建华城	9222.2	0%	2
	阳光建华城	9000	0%	2
	象源丽都二期4	9800	0%	1
闵行中外环	金汇豪庭	14500	0.00%	3
	都市路2899弄一区（护闵路3739号）	5472	0.00%	3
	中房森林别墅	24906	0.00%	2
	东苑古龙城1	21000	0%	1
	东兰小区A街坊2号地块商品房（金汇豪庭）	15500	0%	1
虹口中外环	丰景湾名邸	6380	0%	3
	虹口区三门路配套商品房基地	5980	0%	2
	江杨家园	6150	-3.60%	2
	江杨家园	6150	0.00%	2
	凯阳新寓	7350	0%	1
杨浦中外环	民庆家园	6500	0.00%	4
	星悦苑	7000	0%	2
	创智天地坊	16000	-3.50%	1
	东森花园	9800	0%	1
	三湘世纪花城（一、二期）	13446	0%	1
闸北中外环	永和家园	9400	0.00%	1
宝山中外环	嘉骏香山苑	7300	0.00%	47
	逸兴家园二期	8793.6	-18.20%	8
	成事高邸	7000	0.00%	6
	嘉骏香山苑	7300	0.00%	5
	南大路180~190弄商品住宅续建项目	6200	0.00%	5
浦东高桥金桥中外环	潼港七村"怡心苑"二期	5991.6	0%	24
	紫翠苑	8600	0.00%	14
	明丰绿都	7798.6	-1.30%	3
	明丰绿都	7669.1	0.10%	3
	新高苑二期	4160	0%	3
浦东上南三林北蔡中外环	金谊河畔	8900	0.00%	5
	歌雅花园	18000	0.00%	1
	名嘉新苑	8500	0%	1
	樱桃苑	10000	0%	1
	杉林新月C区	7500	0%	1
嘉定中外环	金鹤新城·双佳翠庭	5406.5	28.70%	22
	南翔镇民主街500弄	5500	0%	4
	嘉乐之春	7200	0%	1
	嘉宝都市港湾城1	8700	0%	1
南汇中外环	绿洲康城3	16194	0%	1

外环以外区域

	项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
徐汇外环外	漓江花园一期、二期	24230	0%	1
闵行其他外环外	春申玫瑰苑	12900	0.00%	7
	景江苑	4200	0.00%	6
	都市阳光花园	12134	0%	3
	香港花园	8100	0.00%	2
	九韵小区	5000	0.00%	2
宝山顾村外环外	绿洲花园A块	6797.5	0.00%	108
	丰水宝邸--西块	4400	0.00%	25
	丽景翠庭	7200	1.30%	6
	绿洲花园B块（美国爱康）	5500	0.00%	4
	四季花城二期	9000	0.00%	2
宝山其他外环外	美兰金邸	10113.3	26.40%	9
	住友宝莲府邸商品住宅	41400	0%	1
	美兰金邸	16000	0%	1
	顺驰美兰湖畔雅苑	7000	0.00%	1
	天馨花园八、九期3	8100	0.00%	1
浦东外环外	贝越·水岸名邸	11000	0.00%	3
	欧泊圣堡苑	16000	0%	2
	贝越水岸名邸	9710.5	-7.40%	2
	贝越水岸名邸	7800	0%	1
	月亮湾园	4810	0%	1
南汇外环外	桃园新城瑞和苑	4916.2	1.60%	834
	秀康新城达城家园	5230.3	0.20%	330
	汇丽苑四期	5600	-2.40%	95
	美林小城1	5600	2.30%	51
	汇丽苑四期	5600	0%	46
青浦外环外	上海国际汽车城白鹤产业基地3	6600	0%	4
	金水湾贵园	8000	0%	2
	都汇华庭2	5200	0.00%	2
	新典别墅	18000	0%	1
	太阳别墅	14410	0%	1
松江九亭外环外	鑫山汇众苑	14888	0%	2
	九亭明珠苑三期1	6000	0.00%	2
	志成花苑	6000	0%	2
	金丰蓝庭二期	6200	0%	1
	金丰蓝庭一期	6000	0%	1
松江镇外环外	怡林花园（莱顿小城）H区	5521.8	0.40%	13
	紫东新苑	7000	0%	6
	兴日家园	6518	30.40%	6
	松云水苑	5800	0.00%	5
	华亭荣园	15000	0%	4
奉贤外环外	水岸家苑二期	4826.3	4.90%	23
	泰南新村	4473.8	7.70%	10
	绿地南桥新苑二期	6443.2	16.80%	6
	金碧汇虹苑	3897	0%	16
	绿地南桥新苑二期	5423	0%	6
嘉定嘉定镇外环外	嘉怡别墅	15000	0.00%	4
	复华城市花园	6300	3.30%	2
	浦发香舍	9800	0%	1
	和华名苑	5940	0%	1
	嘉定菊园棋盘路1150弄地块	4010	0%	1
嘉定江桥镇外环外	金鹤新城水岸秀苑	4200	0.00%	6
	嘉旺苑	6000	0%	3
	金帝城市岸泊家园	6847.4	20.10%	2
	嘉城（西）	10000	0%	1
	锦华茗园	6000	0%	1
金山外环外	龙泽园	5056.2	-4.60%	7
	棕榈湾花园第四期	4800	0.00%	5
	紫薇苑四期商品房	5000	0.00%	3
	龙泽园	4800	-9.40%	3
	清风别墅	9000	23.30%	2
崇明外环外	宝岛春城四期	5000	0.00%	4
	城桥镇东门地区3号地块商品房	5500	0.00%	2
	绿岛阳光苑	9000	0.00%	1
	城桥镇东门地区3号地块商品房	7500	0%	1
	城桥镇东门地区3号地块（天赐景城）商品房	7500	0%	1

◎ 以上数据由上海房产之窗网独家提供

本版作者声明：在本机构、本人所知情的范围内，本机构、本人以及财产上的利害关系人与所评价的物业没有利害关系