

# 上海楼市供应锐减80% “有价无市”加剧

◎本报记者 唐文祺

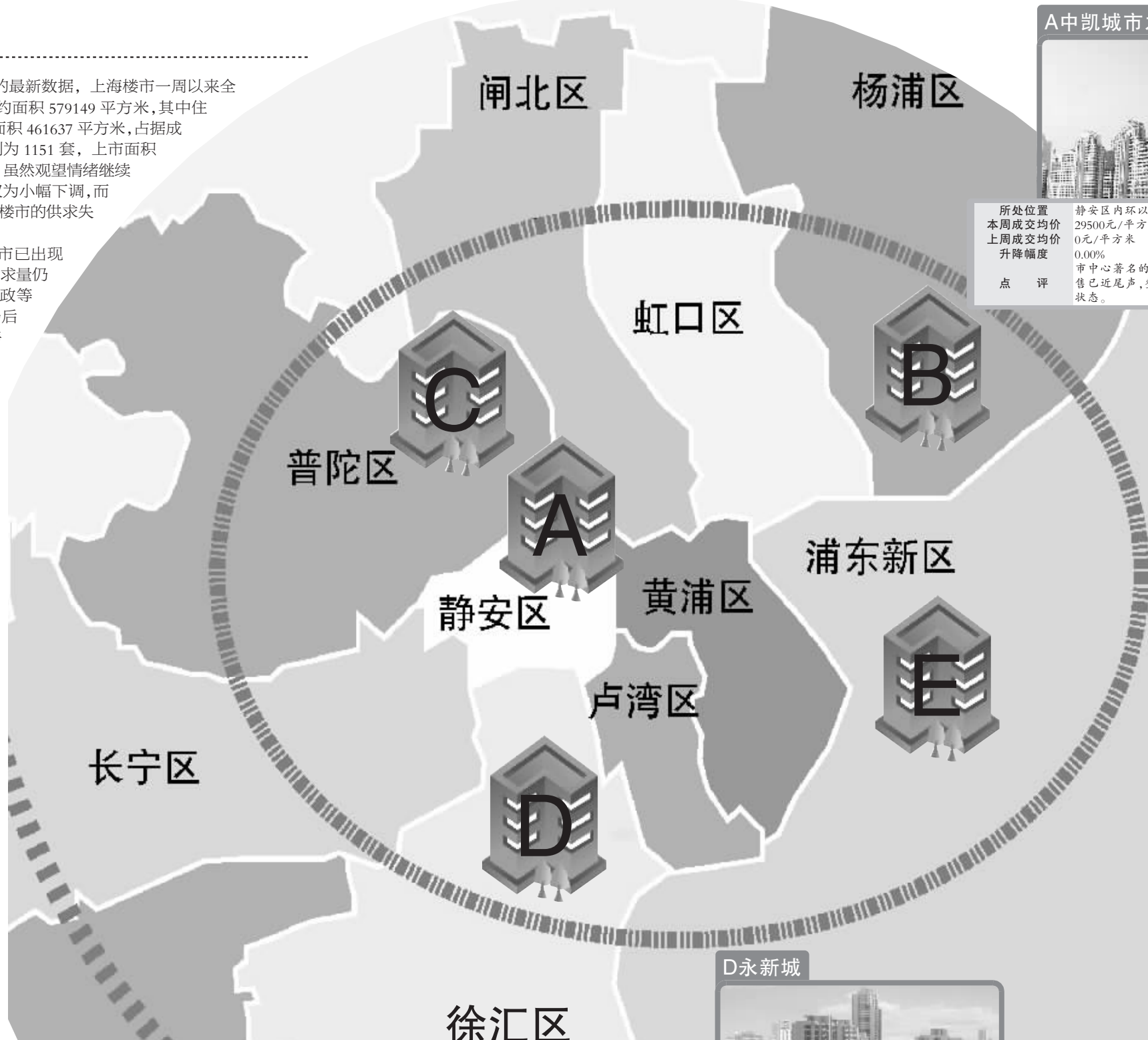
据上证房产工作室得到的最新数据,上海楼市一周以来全部房源共计成交5645套,签约面积579149平方米,其中住宅类房源成交4283套,成交面积461637平方米,占据成交总量的79.7%。而供应量则为1151套,上市面积93265平方米,环比下降80%。虽然观望情绪继续浓郁,但住宅类房源成交量仅为小幅下调,而供应量则大幅向下调整,上海楼市的供求失衡在本周表现突出。

我们认为,目前上海楼市已出现“有价无市”局面。虽然市场需求量仍然明显,但鉴于加息、房贷新政等政策的持续出台,买家对市场后期发展持有观望心态,加上房价在今年上半年增幅明显,使得购房需求受到一定阻力影响。与6月、7月相比,本月各周成交量持续下滑,日均成交仅为800套。

据搜房网提供的统计数据,从环线各区域的成交情况来看,一周内内环线成交91套,成交面积13761平方米;内外环线区域成交697套,成交面积79184平方米;外环以外区域成交3486套,成交面积368690平方米。三个环线区域中,由于外环以外区域的配套商品房重新“发力”,成交量在本周止跌回升,而内外环线区域则由于配套商品房的成交萎缩,与内环以内区域同样表现成交下滑。

从各个区县的成交情况来看,闵行区此次凭借区域内普通住宅在交通配套、价格上的优势,以1069套的成绩排名榜首,且涨幅同样名列前茅。以往的商品住宅供应大户浦东新区则由于区域内配套商品房的销售业绩,终于重现前三榜单,位居亚军位置。宝山区则借助区域内配套商品房的走量,成为第三。

上海楼市一周之内虽然全部房源成交量表现有所下挫,但住宅类房源的成交占比,却环比攀升了6.6个百分点,新开楼盘依然受到了市场较多关注。如位于闵行区5号线金平路站旁的假日景观一期首次开盘推出288套房源,一周成交量高达259套。位于嘉定区的水清颐园三期则由于以小户型主打,同样凭借轨道交通11号线优势售出241套。徐汇区龙吴路的徐汇新城继一、二期售罄之后,刚刚推出的三期357套房源,依靠地理位置和交通配套等优势,一周之中成交120套,同样表现抢眼。



**A中凯城市之光**

所处位置: 静安区内环以内  
本周成交均价: 29500元/平方米  
上周成交均价: 0元/平方米  
升降幅度: 0.00%

点评: 市中心著名的豪宅老盘,由于销售已近尾声,整体走量保持平稳状态。

**B宝地东花园**

所处位置: 杨浦区内环以内  
本周成交均价: 16000元/平方米  
上周成交均价: 15549元/平方米  
升降幅度: ↑2.90%

点评: 该盘借助了轨道交通利好条件持续上走,相较于其他周边楼盘来说,仍有一定性价比优势。

**C中远两湾城**

所处位置: 普陀区内环以内  
本周成交均价: 13252.5元/平方米  
上周成交均价: 13495.5元/平方米  
升降幅度: ↓1.80%

点评: 市场观望情绪的日益弥漫,造成楼盘销售价格有所下调。

**D永新城**

所处位置: 徐汇区内环以内  
本周成交均价: 24000元/平方米  
上周成交均价: 0.00元/平方米  
升降幅度: 0.00%

点评: 区域板块市场的明显上扬,带动整体区域内楼盘普涨。

**E盛大金磐花园**

所处位置: 浦东新区内环以内  
本周成交均价: 38600元/平方米  
上周成交均价: 0.00元/平方米  
升降幅度: 0.00%

点评: 受到整体市场影响,该盘近期价格有所上调。

张大伟 制图

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	25000	0.00%	2	
静安内环内	35000	3.70%	5	
卢湾内环内	24000	0%	1	
徐汇内环内	23000	0.00%	2	
普陀内环内	13252.5	-1.80%	2	
虹口内环内	25000	0.00%	7	
杨浦内环内	16000	-0.70%	5	
闸北内环内	16000	0%	1	
浦东内环内	21323.6	-3.60%	4	
徐汇中外环	28000	0.00%	10	
长宁中外环	45000	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	
普陀中外环	13000	0.00%	54	
虹口中外环	16000	0%	1	
杨浦中外环	9000	0%	6	
闸北中外环	19800	2.80%	12	
宝山中外环	10200	0.00%	3	
浦东中外环	20000	0.00%	2	
嘉定中外环	4070	1.10%	24	
金山其他外环	6900	0.00%	2	
宝山其他外环	7000	0%	1	
浦东其他外环	4350	0%	267	

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	4135.8	5.60%	23	
闵行其他外环	4800	0%	3	
闵行其他外环	60000	0%	1	
闵行其他外环	9000	0.00%	4	
闵行其他外环	8000	0.50%	3	
闵行其他外环	7800	0%	2	
闵行其他外环	7500	0%	1	
闵行其他外环	4400	0.00%	12	
闵行其他外环	6726.1	1.30%	4	
闵行其他外环	9000	0.00%	3	
闵行其他外环	4700	0.00%	2	
闵行其他外环	6700	-2.40%	1	
闵行其他外环	6900	0.00%	2	
闵行其他外环	7000	0%	1	
闵行其他外环	7500	0.00%	1	
闵行其他外环	8100	0.00%	1	
闵行其他外环	4350	0%	267	
闵行其他外环	11525.3	4.80%	4	
闵行其他外环	7500	0%	3	
闵行其他外环	20000	0%	1	

项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
秀康新城达城家园	5212.2	-0.20%	31
天台新城	6800	0%	14
桃园新城瑞和苑	4915	0.00%	12
菱翔苑二、三期	8000	0.00%	8
龙城茗庭	7700	0.00%	5
朱家角康桥水多小城	15116.5	12.40%	7
仁恒运河湾花园	13594.3	-2.10%	4
中信泰富朱家角新城	9249.5	1.90%	3
西郊湖畔美墅	15000	0.00%	2
金水湾贵园	8218.2	2.70%	2
上海源花城	6800	0.00%	13
九城湖滨国际公寓	10000	0.00%	12
金丰蓝庭一期	6000	0.00%	4
九亭明珠苑三期1	6000	0.00%	2
金丰蓝庭三期	6200	0%	2
大江苑	5100	0.00%	17
华亭新苑	5700	0.00%	11
怡林花园(黄浦区小1区)	5500	-2.50%	6
西新桥路北侧地块改造工程	5981.5	-0.30%	5
民旺苑	5000	0.00%	5
水岸家苑二期	4550	-6.20%	5
绿地南桥新苑二期	6858.8	-7.30%	4
海湾艺墅二期1	6988	0.00%	3
晋康苑(-)	5537.6	0%	3
清水颐园三期	7000	0.00%	5
北大街280弄	7500	0%	1
嘉城(三期)	7800	0.00%	17
金鹤新城水岸秀苑	3611.2	-4.00%	7
金鹤新城(中房公寓)	4200	0.00%	1
龙潭园	5300	0.00%	6
红树林家园	4443.7	1.10%	4
棕榈湾花园第四期	4911.2	2.30%	3
金湾苑2	4450	0.00%	3
金山豪庭	4600	0.00%	3
绿岛阳光苑	9000	0%	2
电业新村1,2,12号商品房	4288	0%	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
商品房(晋康桥路)	4100	0%	1

◎以上数据由上海房产之窗网家提供

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