

上海楼市供应锐减80% “有价无市”加剧

◎本报记者 唐文祺

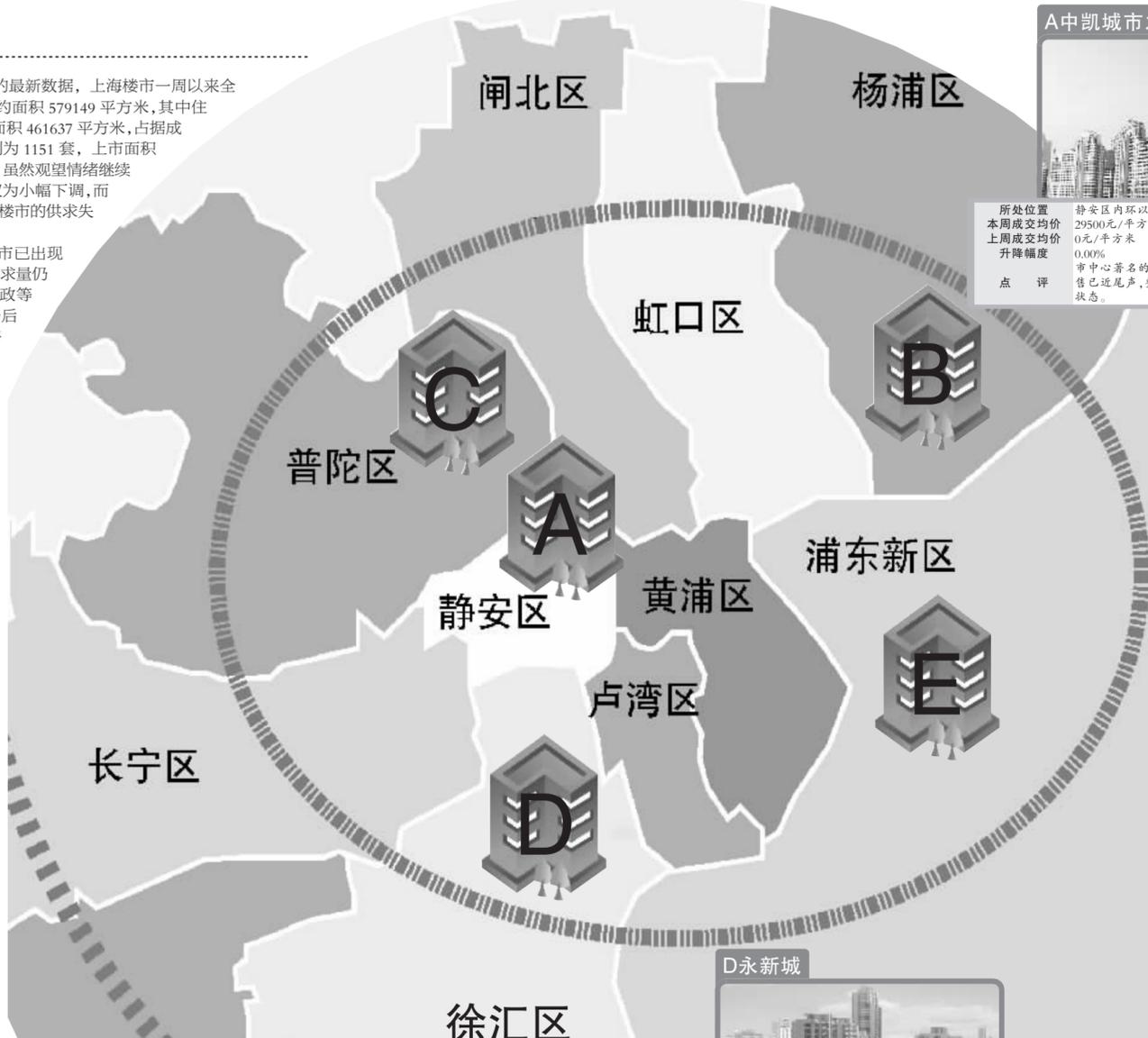
据上证房产工作室得到的最新数据,上海楼市一周以来全部房源共计成交5645套,签约面积579149平方米,其中住宅类房源成交4283套,成交面积461637平方米,占据成交总量的79.7%。而供应量则为1151套,上市面积93265平方米,环比下降80%。虽然观望情绪继续浓郁,但住宅类房源成交量仅为小幅下调,而供应量则大幅向下调整,上海楼市的供求失衡在本周表现突出。

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	
闵行中外环	12331.8	0%	16	
金山其他外环	6900	0.00%	2	
宝山其他外环	7000	0%	1	
浦东外环外	11525.3	4.80%	4	

外环以外区域				
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数	
闵行外环外	4135.8	5.60%	23	
松江外环外	5100	0.00%	17	
金山外环外	5300	0.00%	6	
崇明外环外	9000	0%	2	
嘉定外环外	7800	0.00%	17	
宝山其他外环	6900	0.00%	2	
金山其他外环	4443.7	1.10%	4	
崇明外环外	7500	0%	1	

项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
南汇外环外	5212.2	-0.20%	31
青浦外环外	15116.5	12.40%	7
松江外环外	5100	0.00%	17
奉贤外环外	6858.8	-7.30%	4
嘉定嘉定镇外环外	7000	0.00%	5
嘉定江桥外环外	7800	0.00%	17
金山外环外	5300	0.00%	6
崇明外环外	9000	0%	2

◎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