

Estate·database

供求量双双下跌 上海楼市人“冷冬”

◎本报记者 唐文祺

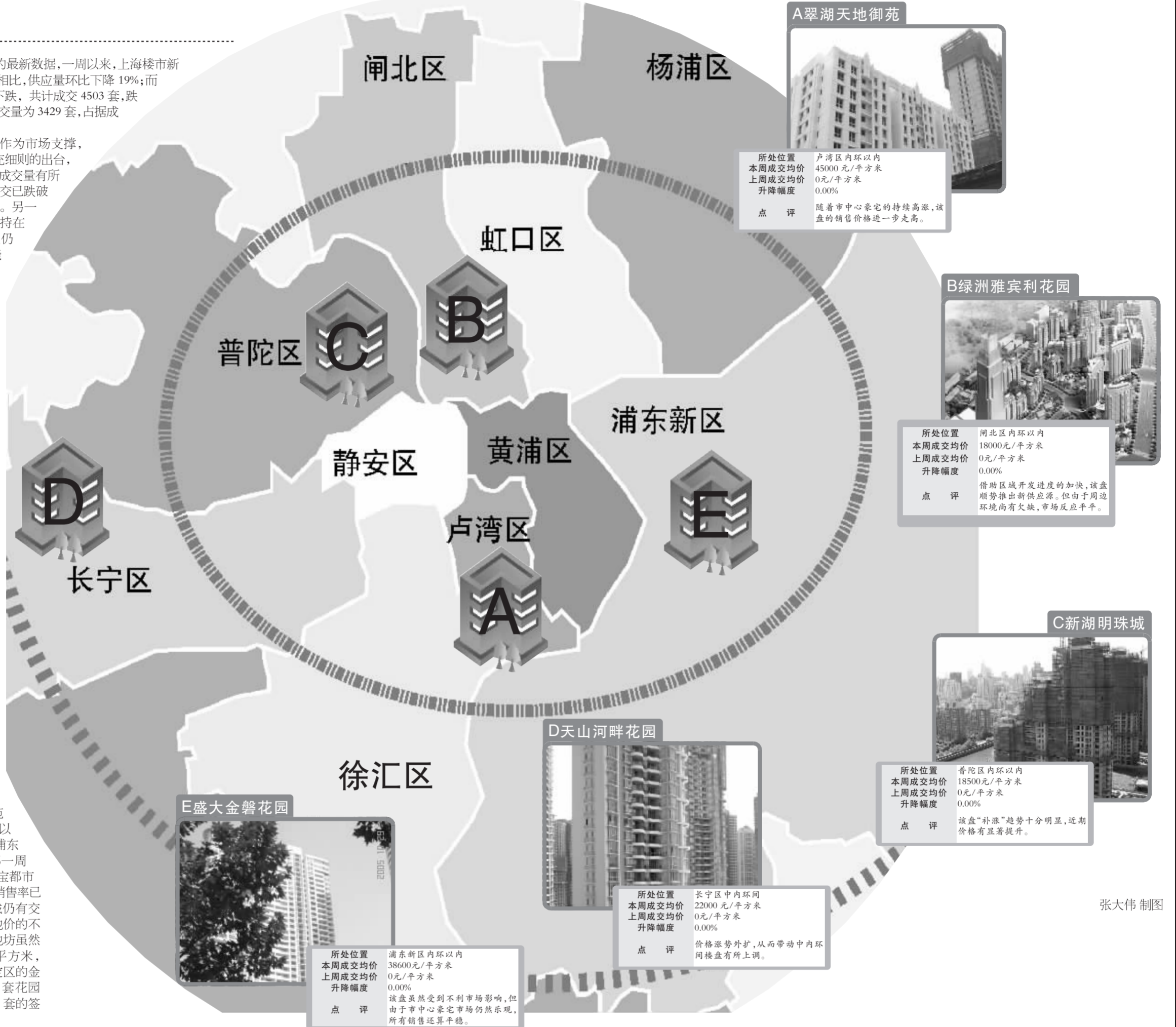
据上证房产工作室得到的最新数据,一周以来,上海楼市新上市房源共 2515 套,与上周相比,供应量环比下降 19%;而全部房源成交量则同样有所下跌,共计成交 4503 套,跌幅为 14%。住宅类房源一周成交量为 3429 套,占据成交总量的 80.3%。

虽然本周之中有房展会作为市场支撑,但日前央行、银监会房贷补充细则的出台,使得市场信心受到一定影响,成交量有所下降。周日的住宅市场日均成交已跌破 500 套,成交量环比下跌 20%。另一方面,上海住宅可售面积维持在 511 万平方米左右,供求关系仍然在本周表现紧张,但并未带动影响成交量上扬。

据搜房网提供的数据,一周之中上海三大环线区域涨跌不一,除了内外环线区域表现上扬之外,内环区域和外环线区域皆有下挫。其中,内环区域成交 96 套,成交面积 13568 平方米;内外环线区域成交量 913 套,成交面积 98396 平方米;而外环线区域则成交了 2420 套,成交面积 240797 平方米。随着新一轮配套商品房供应渐近尾声,外环线区域在本周内成交大幅下滑,环比减少 1094 套,跌幅为 24.5%。

从各个区域的成交情况来看,闵行区虽然跌幅超 50%,但由于整体楼市普遍下降,因此仍然得以保持排名首位,周成交量 808 套。与前几周不同的是,在各个排名靠前的几大区域中,除了南汇区和宝山区之外,浦东新区、嘉定区、松江区、青浦区等区域,都以普通住宅的成交量占主要比例。

从个盘的成交情况来看,随着市区房价的不断提升,部分偏远区域的普通商品房住宅却日益受到青睐。如闵行区的爱庐世纪新苑已连续多周旺销,本周继续以 141 套领跑普通住宅市场。浦东新区外高桥板块的明丰绿都一周签约 137 套,而嘉定区的嘉宝都市港湾则在本周签约 125 套,销售率已近 80%。此外,虽然新江湾城仍有交通配套欠缺的劣势,但随着地价的不断上涨,位于周边的创智天地坊虽然新开盘价上涨至 20000 元/平方米,但一周仍然热销 90 套。嘉定区的金地格林世界刚刚推出的 232 套花园洋房及别墅,在本周也有 82 套的签约量。



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
黄浦区内环内			
士林华庭(一期)	17100	0%	8
金日世家玉兰苑 1	15000	0%	6
士林华庭(二期)	17500	0%	5
黄浦丽园	18000	0%	1
静安区内环内			
静安豪景苑	32935	0%	8
武定西路 1398 弄 10 号	8373.7	0%	6
吉安国际	14752	0%	3
晋御豪庭	35000	0.00%	2
达安花园(地下车库)	5443	0%	1
卢湾区内环内			
海上梦苑	22000	0%	3
淡水湾花园 1	28800	0%	2
翠湖天地御苑	45000	0%	1
德玛公寓 1	18000	0%	1
徐汇区内环内			
虹桥华庭二期	25000	0%	1
御园	25000	0%	1
电影华苑	25000	0%	1
徐汇苑地下车库	6000	0%	1
长宁区内环内			
虹桥御都	26000	0%	2
城三花园	13515	0%	2
大众金融大厦	16855	0%	1
富都花园	11000	0%	1
普陀区内环内			
新湖明珠城二期	18500	0%	2
尚浦国际	16000	0%	2
新湖明珠城三期	25000	0%	1
静安水岸名苑	20000	0%	1
新会苑	24000	0%	1
虹口区内环内			
玫瑰御府广场	16800	0%	2
金轩大邸	30000	0%	1
金轩大邸	30000	0%	1
虹叶茗园二期	16500	0%	1
恒业路 367 号商品住宅项目	12000	0%	1
杨浦区内环内			
保利香槟苑	16000	0.00%	3
圣瀚河滨苑	14000	0%	1
闸北区内环内			
铭德国际广场	23642	0%	1
绿洲雅宾利花园(一期)	18000	0%	1
丽晶不夜城早悦居(西区)	22000	0.00%	1
歌洛假日公寓	15000	0%	1
浦东区内环内			
金隆大厦	23000	0%	45
陆家嘴国际华庭	26293	0%	6
盛大金磐花园	38600	0.00%	5
陆家嘴美丽苑	23859.9	6.60%	4
大唐国际公寓	19000	5.60%	3
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			
中海瀛台	23579.8	11.70%	3
徐汇绿园	13976	0%	3
明丰新苑	8500	0%	3
中海瀛台	25000	0%	3
明丰新苑	8500	0%	2
长宁中外环			
虹桥中心	14316.6	-10.50%	2
帝豪苑	15814	0%	1
普陀中外环			
复地太阳城二期	18000	0.00%	3
阳光建华城	9300	0%	3
祥和里	13000	0.00%	1
中鼎家园 1	9500	0%	1

内环以外区域			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
闵行中外环			
天山河畔花园 6	22000	0%	3
新虹桥绿景园	45000	0.00%	2
御翠庭	35000	0%	2
虹桥万博花园地下车库	5272	0%	2
天山河畔花园	4504	0%	2
静安中外环			
上海万里城	8000	0%	7
万里 8# 地块	13000	0.00%	4
大华国际三期 2A	18000	0.00%	1
中环凯悦公寓	16000	-1.20%	1
海上名庭(二期)	8000	0%	1
闵行中内环			
古北二期 A 块	12036.3	0%	4
陈冠(万利园续建一期)	22089	0%	1
虹口中内环			
仁德坊	7500	0%	4
复城国际	18790.6	0%	1
黄山坊	6000	0%	1
中虹花园·锦绣文华苑	10559	0%	1
杨浦中内环			
前滩城	15000	6.00%	2
海上国际城	9900	-0.80%	2
前滩城	11000	0%	1
前滩城二期	11000	0.00%	1
南北中外环			
明阳森林都市一期	10000	0.00%	7
宝华现代城	19800	0.00%	6
盛源家豪城	14983.7	-16.80%	4
明弘国际公寓	11800	0%	1
明阳森林都市二期 1	11000	0%	1
浦东高桥金桥中内环			
禹洲金桥国际大厦	19370	0%	2
中环滨江大厦	14907	0%	2
金桥瑞仕花园	15520	0%	1
金桥瑞仕花园	15000	0%	1
浦东南三林北中环			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
大华锦绣华城 16# 地块	20000	0%	2
盛宏苑	6600	0%	1
御桥馨苑	5430	0%	1
浦东张江中内环			
城市经典花园三期	29000	0%	3
阳光花城(原德宏花苑)	13000	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
徐汇中外环			
中海瀛台	23579.8	11.70%	3
徐汇绿园	13976	0%	3
明丰新苑	8500	0%	3
中海瀛台	25000	0%	3
明丰新苑	8500	0%	2
长宁中外环			
虹桥中心	14316.6	-10.50%	2
帝豪苑	15814	0%	1
普陀中外环			
复地太阳城二期	18000	0.00%	3
阳光建华城	9300	0%	3
祥和里	13000	0.00%	1
中鼎家园 1	9500	0%	1

外环外区域			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
闵行中外环			
银湾新邨	5534.9	0%	43
都市路 2899 弄一二期(沪闵路 3739 号)	5472	0.00%	8
东苑古龙城御景园	9000	0%	5
罗锦新苑	9950	0.00%	2
锦苑江南二期三街坊 2	36000	0%	1
杨浦中外环			
民生家园	6500	0.00%	27
民生家园	6500	0%	5
盛世家园	13800	0.00%	2
创智天地坊	18000	0.00%	1
翠云苑	9500	2.20%	1
闸北中外环			
银悦亚洲花园	11000	0%	1
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
静安山苑二期	7667.7	-1.40%	19
静安山苑	7000	0.00%	14
天和里	7500	0%	8
九英里城	8063.6	15.20%	4
美兰湖御景园	6500	0.00%	4
浦东高桥金桥中外环			
期丰绿都	7761.5	-3.00%	77
期丰绿都	8000	0%	52
期丰绿都 12	7600	0%	27
期丰绿都 7	7600	0%	9
期丰绿都	15000	0%	4
浦东南三林北中环			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
金谊河畔	8200	0%	7
金谊河畔	8703.1	-2.20%	5
林北中环	11000	0%	1
锦苑江南二期	14000	0%	1
南汇中外环			
绿洲康城	12500	-1.60%	4
嘉定中外环			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
泰宸景苑 1	10000	0%	8
外环外区域			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
闵行莘庄外环外			
林水美地苑	7983.5	-0.20%	4
上海康城三期 1	13000	16.90%	2
玫瑰湾三期 B 块 3(一)	5000	0%	2
林水美地苑	12000	0.00%	1
林水美地苑	8000	0.00%	1
闵行其他外环外			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
卫春苑	4800	0%	3
金湾家园	5688	-1.70%	2
九韶小区	5500	0.00%	2
上海世博会浦江镇定向安置基地(浦江·世博家园)8	4006	0.20%	13
上海世博会浦江镇定向安置基地(浦江·世博家园)2	4006.7	-0.10%	3
宝山顾村外环外			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
景仁宝家苑南苑	4700	0.00%	14
绿地新嘉苑 A 块	6800	0.00%	7
绿地新嘉苑 B 块	9000	0.00%	5
四季花城二期	9000	0.00%	3
宝山其他外环外			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
美兰金都	16000	0%	1
金兰雅苑	11500	0%	1
锦苑江南二期	6900	0.00%	1
锦苑江南二期	7000	0%	1
锦苑江南二期	6000	0%	1

外环外区域			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
浦东外环外			
华邦佳苑 2	5315	0%	13
华夏东路 1453 号	32983	0%	1
贝越水岸名邸	9500	0%	1
月亮湾园	7580	0%	1
南汇外环外			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
秀康新城星老家园	3956.3	-5.10%	133
锦绣汇丽苑	6000	0%	25
康桥基地 4 号地块	4396.5	0.00%	23
南汇区周浦基地 4 号地块	4032.1	13.90%	112
桃园新城瑞和苑	5095.8	1.90%	13
青浦外环外			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
现代华庭二期	4770.7	2.60%	10
合生朗廷园	13000	0.00%	7
朱家角康桥水乡小城	13919.5	0.40%	3
金地格林郡城	3000	0%	2
松江九亭外环外			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
九城湖滨国际公寓	10000	0.00%	32
上海源花城	7017.7	3.20%	22
馨宁家苑	5500	0.00%	7
金丰蓝庭三期	6200	0.00%	4
三盛国际园	8800	0.00%	4
松江镇外环外			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
华亭新苑	5700	0.00%	17
东外花苑	4200	0%	12
怡林花园(莱钢小)H 区	5500	0.00%	5
月亮湾桂园	6200	0.00%	3
大江苑	5100	0.00%	3
嘉定嘉定镇外环外			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
复华城市花园	7300	0%	3
清水园二期	7000	0.00%	3
嘉源佳	6750	0%	1
嘉定江桥镇外环外			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
嘉城(三期)	7800	0.00%	11
金鹤新城水岸秀苑	4011	12.40%	6
金鹤新城·中房公寓	4200	0.00%	3
嘉城	6650	0.00%	2
嘉城 4	8000	0%	1
奉贤外环外			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
景怡佳苑	5474.2	0%	13
水岸新城二期	4537.1	-0.20%	12
绿地南桥新苑二期	7500	0.00%	3
绿地南桥新苑二期	7500	0.00%	3
绿地南桥新苑二期	6300	0%	3
金山外环外			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
东泉新村(冷桂苑二期)	5300	0%	3
上海服装城	11442.5	0%	13
红菱苑	4361	0%	13
红树家园	4600	0.80%	13
海上明珠园	4374.4	-2.80%	13
崇明外环外			
项目名称	本周均价	涨跌幅	一周售出套数
宝岛春城二期	5000	0%	4
金月湾小区 1	6000	0.00%	1

以上数据由上海房产之窗网独家提供