楼市民声
报料请寄：上海市威海路755号 文新报业大厦14楼 新民晚报上海地产部《楼市民声》栏目(收)
邮 编：200041
热 线：52920142-8223
邮 箱：xmwbshdc@sina.com

合生城邦：
金平路步行街又推
36 套商铺 B19

长峰馨园：
精装修滨江生活 B21

新民晚报 星4期 上海地产
新 民 晚 报 上 海 地 产 部
主 编：尹学尧
ShanghaiRealEstate
2007年8月23日 星期四 B17

地产速递

临港新城价值深度解析(二)

绿地·东岸涟城
滨海地产原始股发力

日前，在上海全力打造国际航运中心的大方向下，上海国际港务(集团)股份有限公司、A.P.穆勒·马士基集团、香港和记黄埔港口集团等国际航运巨头纷纷投巨资加盟洋山深水港建设，上海经济重心渐呈东移迹象，越来越多的利好充斥着洋山深水港的投资大环境，敏锐的国际基金行也陆续对洋山深水港展开深度调研。

上海临港国际产业区南接洋山深水港，北通亚洲最重要的航空港之一浦东国际机场，已经形成了一个重要的产业集群区。“两港一城”的国家战略，从“沿江”到“跨海”的城市战略，都在这里启动。

据悉，由绿地集团倾力打造的该区域第一个对外销售的住宅项目——绿地·东岸涟城直面滴水湖景观，与“三岛”密切相关，不管在地块位置还是产品规划上占尽先机。并且 80 万的人口导入让临港已经进入实质的造城阶段。

业内专家表示：临港新城的特殊占位，将来开发的产品将不再强调得房率的高低，而是更注重设计，产品形式更丰富，别墅、公寓、小户型等满足不同人的需求，户型设计也将更灵活多变，让住户有更大发挥空间。 (沈媛)

太湖世家国际
携中央政务区优势迅速增值

近年来，随着政务中心区与国际对接的速度不断加快，上海中央政务区的甲级写字楼前景看好。戴德梁行研究员分析，政务区高端写字楼发展潜力在未来两三年尤其受到关注，人民广场板块写字楼增值神话有望在浦东民生路沿线再度上演。

五年前，人民广场甲级写字楼租金水平约为 0.6 美金 / 平方米 / 天，如今已突破 1.8 美金 / 平方米 / 天。政务区甲级写字楼价值的稳步提升主要由于以中央政府或与政府关联度较高的产业所带动的经济，对经济的周期性影响具备较强的抵抗力。另外在浦东中央政务区，随着市民中心、出入境管理中心、银监会的启用，以及轨道交通 9 号线民生路站的即将开通，和各项商务配套设施更趋成熟，民生路沿线的写字楼正凭借强大的政务区优势被广大企业看好。

在这强大的外部经济推力下，太湖世家国际，这个浦东中央政务区内目前在售项目中惟一的甲级写字楼，从一上市就倍受瞩目，上市公司、跨国企业等大量国内外实力企业纷纷进驻。此外，太湖世家国际打破了政务区甲级写字楼只租不售的模式，物业增值所带来的利益将充分为业主所用。 (任冶琛)

sina 上海房产 5h.house.sina.com.cn 网络联播

特别关注

外资基金开始瞄上住宅物业。

基金“搅局”

上半年摩根士丹利收购位于徐家汇永新城的一幢大楼共计 219 个单元；印度尼西亚三林集团购买位于黄浦老西门的一个面积为 20 万平方米的住宅项目；香港上市的中国海外将位于徐家汇路 258 弄住宅办公综合楼项目 50%的权益出售给 JP 摩根公司；一个荷兰基金购买了位于虹口区的富杰大厦。

高力国际上海投资市场报告显示，今年上半年外资基金收购案例市场主要集中在住宅物业上，其中共有 4 宗交易关涉高端住宅，交易数赶超写字楼、零售物业以及工业土地市场。外资基金开始瞄上住宅物业。

外资基金杀入住宅市场，为原本风起云涌的楼市增加了一个拉高价格的因素。

(详见本报今日 B18–B19)

上周新增住宅供应 25 万平方米，连续两周强势推盘

楼市开始放量 九月或现高潮

□本报地产评论员 房蓉

继前一周(8 月 6 日—8 月 12 日）本市住宅新增供应 34.98 万平方米，环比猛增 293.03%后，上周(8 月 13 日 – 8 月 19 日)的一手房市场继续强势推盘。来自上海易居房地产研究院的数据显示：上周本市商品住宅新增 25.36 万平方米，成交 51.17 万平方米，环比增加 19.85%。

在连续数周推盘不足 10 万方、开发商频繁被指捂盘惜售之后，上海住宅市场终于在刚刚过去的半个月中猛然放量。业内人士指出：从近期供应的放量中可以看出，目前的市场价位已经达到了一些开发商的心理价位。因此，原本楼市淡季的八月，开发商提前集体放盘，迎接“金九”的到来。

小量多次推盘拔高房价

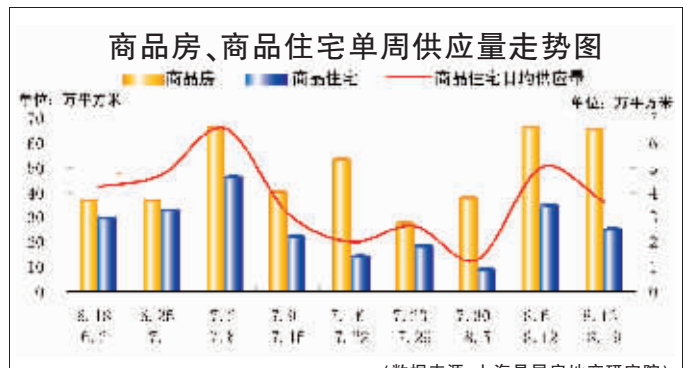
“半个月内推盘 60 万平方米，是由于之前火爆的行情给了开发商对市场的信心。”佑威 & 天天房展网研究中心主任薛建雄认为，现在房子涨价又热卖，已经达到一些开发商的心理价位。一些开发商在短期有大收益的情况下，开始集中推盘。

笔者从易居报告发现，集中推盘已经稍稍缓解了早前供不应求的严重局面。在 7 月 30 日 – 8 月 5 日那一周，由于新增供应仅为 8.9 万平方米，导致市场供不应求态势加剧，供求比上浮至 1:4.99。目前这种态势明显缓和，供求比也下降至 1:2.02。不过薛健雄在接受访问时表情依旧十分严肃：“上周有 17 个楼盘推 25 万平方米的量，平均下来每个楼盘的量并不大。”薛建雄认为：目前开发商以小批量多次推盘，来达到逐步上调价格的目的。

9 月下旬或现小高潮

据了解，近期开盘的不少楼盘报价相较前一次开盘都有了显著的上涨。连城新苑继 6 月底将报价从原先的 7800 元 / 平方米提高到 9500 元 / 平方米之后，近期又提高到 13000 元 / 平方米。一个月不到的时间里，涨幅就达 67%，却还是被如饥似渴的购房者所抢购，一周成交 22 套。位于浦东三林的歌雅花园 5 月底的报价还只有 10500 元 / 平方米，而 7 月推出的新一批房源报价则高达 14000 元 / 平方米，不到二个月就涨了 33.3%。如此之大的涨幅却还依然热销，该案 7 月推出的 108 套房源，目前仅剩 20 套可售。

“总体来说，目前每月的新增供应都比上个月要少。”同策研发中心负责人表示：根据以往的经验，春秋传统旺季对于开发商的推盘策略还是有所影响。“我们发现，4 月最后一周推盘量与前三周的总和基本相当，因此可以推测在 9 月中下旬可能会出现一次供应小高潮。”



(数据来源：上海易居房地产研究院)

主 持：程友进 李孟珂 / 执 行：韩冬 龚玺 程宁 梅虹 房蓉 王静金