



Shanghai Real Estate

2007年9月6日 星期四 B13

# 新民晚报第4期上海地产

新民晚报 上海地产部

主编: 尹学尧

上海源花城:  
亲水实景住宅本周亮相

日前笔者获悉,上海源花城二期首批亲水房源将于9月7日盛大开幕,届时,将有220余套建面在95平方米-144平方米的二房三房实景准现房推向市场。

上海源花城位居松江九亭板块,社区整体规划23万平方米,小区建筑依水而建,整体呈“V”形分布。此外,为满足居民生活需求,小区还配有1200平方米水景商业街及1200平方米会所。受轨道交通9号线利好因素的影响,九亭宜居功能快速上位,人居、商业导入均有显著发展。

目前,该板块整体房源供不应求,继源花城1期热销以后,此次新推2期准现房再解置业者燃眉之急。该批房源位居小区东侧,以二房、三房为主,户型设计实用舒适,开面玻璃凸窗与转角凸窗设计更拓展了室内视觉空间。

(黄安迪 王公平)

逸仙大厦:  
9月15日推出小户型办公楼

地处宝山高境板块的逸仙大厦将于9月15日推出108套小户型办公楼。此次逸仙大厦推出的房源面积在50.85-162.8平方米,以50平方米左右的小户型为主,总价从47万元起。整栋楼采用框架式结构,办公室之间可以自由分割。

逸仙大厦现以精装修现房销售,崇尚ART DECO建筑风格。1-3楼齐备商务配套,集餐饮、娱乐、休闲与一体的企业公馆;4-16楼办公室配置标准办公楼吊顶、高级复合地板、小面积配置分体式空调,大户型为柜式空调,电话线、网线全部接入,只需申请即可开通。另外,写字楼具有极好的景观视野,从五层以上,就能清楚地看到浦江两岸的景色。

逸仙大厦位于高逸路103号,近邻逸仙高架、轨道交通三号线殷高西路站,附近有多达15条公交线路直达上海各大繁华地段。其所处的高境板块是上海重要的钢铁贸易区,项目离吴淞码头仅约4公里,集装箱码头也距此不远,很适合附近钢铁、物流和货运企业在此办公。

(胡黎)

## 召集令

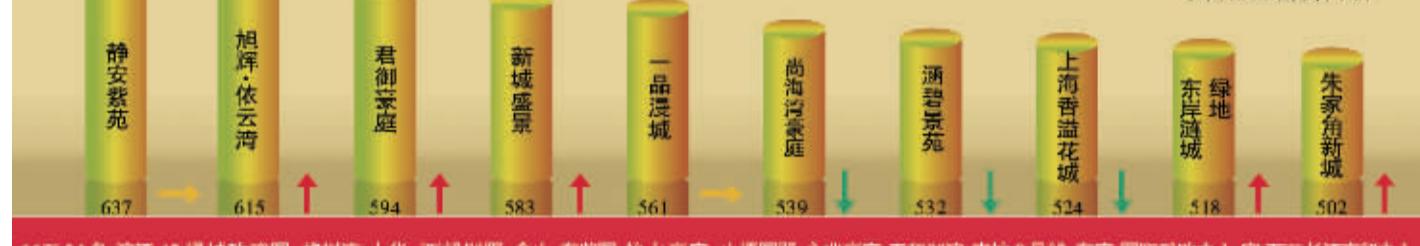
9月15日,金地格林世界将邀请业内知名地产专家在案场组织“别墅置业论坛”,从宏观、中观、微观等多角度、多层次指导消费者2007别墅置业方向。届时,还有现场看房活动,让你亲身体验完整别墅生活。(顾梦书 马治鹏)

报名热线: 52921605 - 8175

## “2007十大关注新盘”读者投票总票数第3轮公告

前十名(截至2007年9月5日18时)

↑ 同比上期排名上升  
↓ 同比上期排名不变  
△ 同比上期排名下降



11至24名:滨江·45、绿城玫瑰园、橡树湾、大华·西郊别墅、余山·东郡园、怡水豪庭、山塘国际、永兆豪庭、天和湖滨、青竹·9号线、东庭·国际采购中心、家天下·长江国际中心

**有奖投票** 请选出您最关注的10个楼盘(可选一个或多个,您也可以从候选外自荐):

您的姓名: \_\_\_\_\_ 您的身份证号码: \_\_\_\_\_ 您的联系电话: \_\_\_\_\_ 邮寄地址: 威海路755号14楼新民晚报上海地产部 邮编: 200041

## 轨道公寓存量“见底”

未来两月各线路成交量松紧不一

□本报地产评论员 李真

少,轨道公寓价格的走高也是相当明显的。

### 未来两月供应有望明显增加

但是,随着即将到来的金九银十,及刚刚出台的反捂盘政策,近郊楼盘的供应量在未来两个月内还是会有明显增加的。”薛建雄分析说,“这其中,5号线、9号线两条线路将最明显。由于5、9两条线路沿线靠近闵行松江两区,在未来一段时间内还有较大的供应量,所以近两个月轨道公寓的成交量可能会有所回升。但是受到存量房源快速下降的影响,除5、9号线外,其他线路的轨道房源的紧张局势会越来越严重,四季度后5、9号线也有可能会出现新房供应的紧张局势。”

据天天房展网的数据显示,8月,在楼市成交量出现回暖的情况下,具有交通优势的轨道公寓,成交量却连续三周下滑,上周8.47万平方米的成交量创下新年以来的新低。佑威房地产研究中心主任薛建雄指出,年初成交量在1万平方米以下的只有轨道5号线,如今扩大到轨道2、6、7、8号线,供应见底的线路由1条扩大到5条。这表明在新房供不应求持续近半年之后,市场上的存量房源已经出现了“见底”的预兆。数据显示,5月1日以前的轨道公寓存量为24200套、252.45万平方米。截至9月2日,轨道公寓的存量只有16597套、147.9万平方米。

### 轨道公寓成交一度位于高点

然而,前两周上海楼市的成交量大幅攀升,轨道公寓的成交量却持续下跌至今年来的新低。在这当中,轨道2、6、7、8四条线路近期的成交量和供应量下降都比较厉害,原因在于这四条线路基本在市区运行,受到土地相对紧张、房源相对热销所致。而随着时间的推移,目前占轨道公寓成

交量三分之一的轨道1号线沿线房源供应量也会随之下降,这都将对轨道公寓的总体成交量形成下压影响。

### 成交新低源于供应不足

薛建雄分析说,轨道公寓出现成交量新低背后的深层原因是,存量轨道公寓,在近半年的供应不足中已被消化殆尽。

另外,还有一些品质地段相对优越的轨道楼盘,开发商对轨道公寓有着更高的价格预期,所以并不急于推出。从网上房地产的数据来看,8月一共有26个轨道楼盘,推出37.6万平方米房源。同期的成交量是39.45万平方米,平均成交价格13818元/平方米。薛建雄说,随着存量房的减

内环内可供土地持续减少,徐汇中心区住宅升值动力强劲

## 汇峰鼎园5号楼入市缓解供应压力

相关报道显示,8月中旬出台的上海市土地使用权公开招标第三、第四号公告显示,未来推出的几十幅地块只有两块20多万平方米的远郊住宅用地,其余全部是工业用地和商业用地。受土地整体供应量的影响,未来上海住宅用地供应量将大为减少,尤其是内环以内。

作为内环内老牌的中心区域,徐汇区素有传统高级住宅区之称。从目前现状来看,依靠徐家汇商圈的成熟发展,轨道交通的完善以及高端消费群体的涌入,徐汇中心区域已逐渐成为高端物业聚集地。但受土地供应的影响,徐汇中心区尤其是该

区的交通命脉——肇嘉浜路沿线区域,住宅供应量相当有限。目前肇嘉浜路沿线区域在售房源不多,远远不能满足市场需求。汇峰鼎园位于两大核心主干道瑞金南路肇嘉浜路口处,适时推出5号楼景观保留房源,一定程度上缓解了市场压力,入市即受热捧。

据汇峰鼎园销售人员称,自开盘以来,前来咨询和看房的客户络绎不绝,均看好其绝佳的地段优势和未来发展空间。

据了解,汇峰鼎园拥有区域内罕见的20万平米的超大体量,卢湾中学、瑞金医院、乐购等诸多成熟生

活配套遍布周边。显著的地理优势,加之完善的居住配套,吸引了不少购房者将其作为置业第一选择,迄今入住率已超过50%,形成了浓郁的生活居住氛围,目前该项目以29800—36800元/平方米的单价对外销售。

据悉,此次推出的景观5号楼,

以130—200平方米的三房和四房为主。

除了看好其稀缺性而带来的升

值空间外,可供选择面积的多样

性也是吸引购房者的重要因素之

一,适宜家庭型居住的大户型满足了众多购房者“市中心生活”的置业

需求。

(许寒斌 杨杨)



汇峰鼎园实景图