

地 势

明星板块热了

“王者，势也。”势从何来？在房地产业，也有一句广为流传的话“得土地者得天下”。势因地成，地段、地段、还是地段，对楼市的盘点，永远少不了“地势”这一章。

□本报地产评论员 龚玺

质变

2007年上半年，上海住宅市场在整体攀升的同时，不同环线区域间也存在明显差异，表现出买卖双方理性回归的鲜明特点。经过数年宏观调控的“阵痛”，市场正走上健康的发展轨道。同转型前相比，市场表象同样是火，内核却隐含着从“虚火”到“真火”的质变。

“虚火”时代的楼市类似于股票市场的“牛市”，销售“全面开花”，什么房子都能卖得掉。如今的楼市回暖却是以降量提质为前提，以自住需求为基础的，因此区域性概念更为明显，热点楼盘带动热点区域，热点区域带动整个楼市，而决定其能否成为热点的，是产品品质、价格和潜力。例如位于松江九亭的绿亭尚城，不久前推出212新房源，开盘一周即成交170余套，6300元的高性价比也带动了整个松江楼市的上升。

分化

据中原地产咨询研究部总监陈宁介绍，楼市回暖后，受供求关系影响，区域化更为明显，价格涨幅从市中心向外呈递减的趋势。上半年市中心区楼盘的供需比在0.5以下，一些楼盘的涨幅已超过30%。

中心区以外楼盘的整体涨幅相对较小，热点效应却更突出。全市成交量的54%集中在外环外，松江、宝山、浦东是成交热点，而九亭、顾村、三林等几个在交通、配套上有相对优势的板块，成为主要热力释放源。

这样的分化态势，同目前上海一手房市场的需求格局是相吻合的。自春节以来，市场长期调整积压的刚性需求与改善居住需求开始释放，主要集中在外环内的购买力使这一地区新房供求日显紧张，随着优质可售房源量的快速下降，前期积压的大量质优价廉的外环外新房，开始获得购房者青睐。

走势

信义房产分析师朱平平预测，上海下半年的房价走势仍会持续分化，内环的房价还是要涨，包括二手房、租赁等，重要原因是可供土地较少，新的供地只能来自动拆迁地块，而这类土地的地价和拆迁成本居高不下，同时2006年上海的动拆迁面积急剧减少，全年可能在300万平方米以内。而中环地区、受惠几条轨道交通辐射影响，加之房价相对合理，抗跌性较强；外环区域，受刚性需求释放影响，房价走稳。

近一段时间，住宅市场需求量在不断地释放，但供应并未达到最高峰。松江、浦东、闵行、宝山这些传统集中的供应区域，目前的成交量与可售量已基本持平。楼市出现的暖流，将有望进一步推动自住购房客购房信心，同时随着房源上市量增加，后市成交量乐观看好。

区域扫描				
创富地——				
陆家嘴				
目前此板块房价呈稳步上升趋势，同比去年大概比率为5%。陆家嘴作为国际著名的CBD中心，中高档写字楼云集。而来自跨国企业和金融机构的需求使得陆家嘴金融中心等超甲级写字楼市场预租成交活跃，今后金融行业的进一步开放将继续推动对浦东写字楼的强劲需求。				
高尚地——				
2007上半年各区商品房成交统计				
区县	套数	面积	金额	均价
普陀区	7693	866193	987389	11399
松江区	13549	2024466	1422227	7025
奉贤区	4483	537614	248128	4615
卢湾区	737	124570	490332	32137
南汇区	8307	950344	56647	5436
闵行区	12743	1514925	1356629	8955
宝山区	16226	1616639	1045233	6465
虹口区	3894	386307	500823	12964
杨浦区	5303	617332	709322	11490
青浦区	3785	554111	427495	7714
静安区	1109	120117	206823	17218
嘉定区	8667	843019	370371	6765
长宁区	2963	324064	380377	17909
金山区	3666	451772	170087	3764
徐汇区	4326	459147	533102	11610
黄浦区	1839	233747	451152	19300
浦东新区	20778	2469791	2788635	11290
崇明县	1050	113341	52986	4666
徐汇区	3910	478350	707401	14782
合计	126807	14686156	13675160	9311

(数据来源:同策研发中心)



□文案 党婷

商业地产“潜力股”价值无限

创智坊高附加值公寓式办公楼精彩亮相

居五角场稀缺地段，未来升值潜力无限■

五角场作为迅速崛起的城市四大副中心之一，当属上海商业区的“新贵”，伴随一批大型商业项目的落成，区域发展全面提速，火热人气带来了无限商机，也吸引了大批具有高学历、高收入与高生活要求的改善型置业者，周边楼市也随之迅速升温。

近日浙江绿城以12.6亿元摘得五角场北部的新江湾城D1地块，楼板价超过12500元/平方米，据常规推算其上市价格将突破2万元/平方米。与此同时，五角场板块在售楼房的行情也一路看好，创智天地·创智坊上周末推出的百余套全装修住宅房源开盘当日即成交逾90%，2日内已基本售罄，即将推出的全新公寓式办公房源也备受关注。

目前，五角场板块新增土地供给稀缺，而相邻新江湾城地价一路上涨，使现已落成的优质物业有更多价值空间。创智坊位居核心区，并由知名开发商开发，品质更有保证，目前的售价与新江湾城水涨船高的行情相比更富性价比，同时周边多所名校吸引的海外留学生及交流学者也使租赁市场前景甚佳。



实景图

周边大学云集，人才资源丰富■

现居于宝山区的王小姐是位时尚的SOHO族，“我最欣赏创智坊舒适宜人的多层、低密度庭院氛围”，从事平面设计的王小姐觉得创智坊的庭院和大学路的环境轻松而富有创意，能激发灵感不断涌现。端着一杯香浓的咖啡，闲坐在绿叶摇曳的庭院内静静构思新的设计，工作仿佛也成了一种享受。与此同时，创智坊坐拥五角场丰富商圈配套与江湾体育中心休闲运动设施，提供缤纷生活享受。

同时，有创业打算的大学学子们也特别看中创智坊独特的公寓式办公单元，能满足创业者工作、生活双重用途，全装修现房的交付水准让他们可以尽快入驻，接近于住宅标准的物业管理费大大减轻了创业负担。创智天地还将携手多家境内外知名创投机构，打造亿元创投基金平台，同时还将构筑全面商务平台，有关政府部门也积极提供专享优惠扶持政策以及一站式企业服务。

个性化公寓式办公，事业、生活两不误■

小户型高品质房源，投资、自用两相宜■

如今，商业地产热点正在向城市副中心尤其是五角场转移，合理的规划以及广阔的发展前景是商业热点北移的主要原因。伴随着人民广场、浦东小陆家嘴、淮海路、徐家汇等沪上市中心CBD区域土地资源的日益紧张，不仅使租售价格居高不下，也使已入驻客户的扩容步伐受阻。而五角场版块以创智天地·创智坊为代表的优质项目因而更具吸引力。

创智坊此次推出的2A全新公寓式办公楼将以中小户型为主，主力面积在70-200平方米（建面），价格与相邻的新江湾城相比，极富吸引力，同时由于是小面积单元，总价适宜。从目前地区成交情况以及市场发展来看，无论自用或投资，现今价格购入后将更具潜力。



实景图

产证号：沪房地杨字（2007）第006193号

开发商：上海杨浦中央社区发展有限公司

古北
2007年上半年该板块买卖成交情况走上上升趋势，不仅体量有所增加，成交价格亦稳中有升，板块内次新楼盘均价在21000元/平方米。板块内总价150万左右的小户型较受青睐，除了满足自住需求外，此类户型的出租情况也较为稳定，因而客户接受度较高。

徐家汇
2007年上半年，徐家汇板块表现

良好，成交量稳中有升，价格适中的房源成为板块主旋律。由于市场客户群定位在自住，因而高档楼盘乏人问津，大型房成交仍处于低成交量段。轨道交通在本板块表现突出，9号线的日渐建成，使得周边楼盘几欲售罄，市场供不应求。

成长地——
九亭
地铁9号线年底即将开通，九亭

在上半年已步入潜力板块释放高峰期。位于松江区九亭板块的绿亭尚城不久前将212套房源推出市场，开盘一周就成交了170多套。究其原因，主要还是由于合理化定价较受市场欢迎。较高的性价比，一直是九亭长期以来受自住客青睐的主要原因。在其带动下，松江区也一直稳居区域成交排名的前几位。

未来地——
新江湾城
上海的“地王”纪录数次在这里产生，并不是偶然。新江湾城总体规划起点非常高，尤其是其原生态湿地资源，在市区绝无仅有。规划在建中的轨道10号线、8号线，五角场商圈辐射，杨浦大学城概念……对新江湾城未来的价值尚有很大的想象空间。这里被称做“未来古北”，并不夸张。

一手房、商铺、办公楼 立鑫广告独家代理

松江亲水别墅 休闲养老上选

联排别墅：2800元/m² (210m²)

叠加别墅：2500元/m² (170m²送阁楼)

30万平大规模社区·精品现房即买即住·高速直达社区

行车路线：沪闵高架—A8高速杭州方向—A30新农方向—季塔出口右转即到

电话：57842366 地址：松江区李塔汇

旺铺 看这里

内环黄金旺铺 102-218m²

低总价 高层高 优规划 高得房率

51288128

中山北路3323号(梅岭支路) 上海联鑫广告发展有限公司

绿色家园 品味艺术 享受生活

特价现房 31.98万元

二房二厅94.4m² (155号401室)

建造浓郁地域特色的人本社区

开发商：上海泰日房地产有限公司

售楼热线：63362555 63732595

售楼地址：云南南路180号淮云大厦907室

现场售楼热线：57584898 57581666 57582222

现场售楼地址：大叶公路6698号

祥东花苑 低价现房 近邻闵行 双拼别墅 A8高速直达

3480元/m²

售楼电话：57603519 售楼地址：上海松江区李塔汇太公路与车峰路交叉点

第壹街区 上海商铺 首付10万

头桥中心区 / 一站式商业步行街

开发商：上海联鑫广告发展有限公司 售楼热线：57555000 售楼地址：奉贤区头桥镇新泰公路

镇江国际工业品城

镇江国际工业品城一期旺铺在沪招商 大获成功，意向入驻商家逾200户！

少量珍藏旺铺震撼推出 欲购从速

财富热线：021-5485 2107

上海接待中心：上海市虹莘路3000号亦园别墅30#

总部财富热线：(0511) 8988 888

现场接待中心：江苏省镇江市檀山路与312国道交汇处向西100米

港湾新城 像候鸟一样生活

享受1800元/m²的 环氧生态村

港湾新城少量五层现房住宅

总面积13万平方米成熟社区，另有少量住宅别墅3300—3400元/m²

现场售楼处：上海松江区泖港镇中环路299弄87号(镇政府对面)

电话：57864713 13901907236 李先生

开发商：上海营信房地产开发有限公司

广告投放热线：021-62772893 13761983162

以下均为延首价格有效率为标准本广告仅供参考广告具体确定内容可作为协商合同附件

超值现房 即买即住

132.8万，圆您独栋别墅梦想

售楼热线：37118220 37118330

开发商：上海林欢房地产有限公司 营销代理：川口房产

物业管理：上海永佳物业管理有限公司

现场地址：上海市奉贤区华园路75弄(解放西路到底右转100米)

iGO 爱购广场

松江11.6万平米一站式时尚乐天地

住宅价 买商铺

核心商圈 / 百万客流 / 准现铺

67710677/67710958

现场地址：上海市松江区玉树路6号

上海立鑫广告有限公司

楼市资讯/全方位点击市场信息

亲民楼盘/人气商铺/卓越办公空间

一手房/商铺/办公楼

招聘广告销售人员：五名，性别不限，从事房产广告一年以上经验，以上人员一经录用待遇从优。

电话：021-62772893 13761983162

地址：海防路22B号11楼F座 联系人：陈先生