

上海奥林匹克花园《感动7年》系列报道之十

读报有奖活动首日收到 800 份答卷

8月1日揭晓获奖名单

上周五，本报公布了上海奥林匹克花园读报有奖活动的七道答题和活动规则后，得到了读者的热情支持和参与，次日即收到读者来信500余封，传真280多份。工作人员认真阅读每封来信后发现，不少

读者除了参与此次“读报有奖”活动之外，也真诚地提出了宝贵意见和建议，令我们深受感动。

一位“80岁的祖母级老太太”在信中写道：“想在有生之年看到孙子早日成家立业，住进二室一

厅，让我高兴高兴！”而年轻读者则表示：“最大的心愿就是拥有一套像上海奥林匹克花园那样舒适大气、环境优美的住房。”更有不少忠实读者认为此次对上海奥林匹克花园“报告文学”式的系列报道让

读者更多地了解到品牌产品背后的故事，值得推广。

上海奥林匹克花园方面对于广大忠实读者的积极参与表示感谢，此外要提醒读者的是在问卷中一定要注明参与者姓名，有效

联系方式和合法的个人身份证号码。若资料不实或不齐，将视为弃权。今日活动正式截止。8月1日将公证揭晓获奖名单，本报将及时刊登中奖者名单并通报活动的进展。（郑瑾）

2007 楼市年中报告之回顾

楼市关键词(一)

刚刚过去的6个月，上海地产确实轰轰烈烈，购房力量开始涌动，排队买楼再次显现，“90/70”前的“末代楼盘”竞相亮相，加息、升值、征税费发力，楼市在变数之中有迹可寻，从本期开始，本报上海地产部试图用一些关键词和文字来记录上半年上海地产中的焦点事件。

一、热销

从4月底开始，上海楼市就陆续出现一些许久不见的景象：排队购房、楼盘价日新月异。绿洲香岛开盘时的2次加推房源；万源城的“一房难求”；宝华现代城二期开盘435套1天售完。据不完全统计显示，截至6月27日，上海6月份共有11天新盘成交量超过千套大关，比5月份的7天开盘行情有过之而无不及。6月1日至27日，日均成交量约973套，比5月份的日均成交量886套多87套。

二、新江湾城

一贯低调的浙江绿城6月21日下午一场闪电战震惊了上海，在今年以来最火热的地块——新江湾城D1地块的出让角逐中，他们仅用6分多钟，就以12.6亿元的价格，击退了重庆龙湖、万科、华润、凯德置地、金地等强劲对手，拿下总面积5.925万平方米的该地块。这一报价高出拍卖底价7.44亿元，是拍卖底价的2.44倍。这一价格也使业内对外对将来项目价格的预估引发争议。

三、股市pk楼市

5月30日以来股市突发利空引发了疯狂暴跌，沪指在五个交易日内最高下挫了800多点，6月4日更以暴跌330点创下单日下跌点数的历史纪录。业内人士分析，此次股市的深度调整让更多的股民认识到了股市的高风险，相信会有更多的股民在调整后会选择适当赢利后就从股市转向楼市。调查显示，有43%的散户股民考虑撤离股市进入楼市，相当数量的楼盘热销，得益于部分赢利的股民确实是不争的事实。（房蓉）

地产速递

创智天地 创智坊公寓式办公即将面市

继创智天地·创智坊2A区公寓火爆热销后，创智坊将于近日推出全新公寓式办公项目。

创智天地·创智坊位于五角场城市副中心核心位置，坐拥五角场商圈丰富商业配套资源，名校林立，另有江湾体育中心、创智天地广场等配套设施。另外，创智天地将携手海内外多家知名创投机构，为创业者打造亿元创投基金平台。

据悉，此次推出的公寓式办公房源为全装修现房，购买后即可入住使用。70-200平方米(建面)中小户型为主的公寓式办公，总价与邻近新江湾城板块的新开项目相比更适宜，无论投资还是自用都极富吸引力，为市场提供了充分的投资选择空间。（党婷）

写字楼买家趋向自用为主

2007年1-6月份，全市新增商品办公楼58.66万平方米，环比下挫近60%，比去年同期增长31%；成交81.40万平方米，环比微跌8%，比去年同期增长约4%；成交均价13775元/平方米，变化不大。从月度供求走势来看，今年上半年办公市场除2、3月出现供略大于求的局面外，其余各月均表现出供不应求。从4月开始市场进入传统的销售旺季，供不应求的状况更加明显。

近两年来，上海地区总体办公楼市场的成交量和成交均价都维持在一个相对平稳的水平：半年度成交量在85万平方米上下，全市范围内成交均价在13000-14000元/平方米。与此相反，办公楼的新增供应起伏较大，2006年下半年众多大面积办公楼盘的上市拉升了全市的办公楼供应量，打破以往供小于求的局面，供求比也拉大到1:0.6。在这种情况下，全市成交均价下探至13510元/平方米，为近两年最低水平。今年开始，随着供应量的减少，办公楼市场交易又恢复到稳定局面。

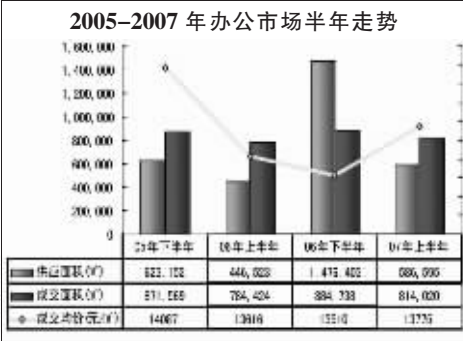
内中环区域办公楼供应比例持续减少

从办公楼市场成交情况来看，中环以内的区域受土地供应有限、市场价格升高等因素的影响，致使一部分需求客户开始将视线转移到价格相对便宜、供应充足的中环以外区域。而随着“十一五”规划的落实和轨道交通辐射范围的扩大，使得中环以外区域受交通和市政配套的影响不断减弱，从而导致了

现代住宅除了户型、配套设施等更趋科学合理外，景观规划成为购房的一大潮流与趋势。亲水住宅成为住房消费和住房投资的新热点。

聚焦安亭楼市板块，澳丽映象·嘉园成为区域内较具代表性的楼盘之一。该项目位于安亭思新路以东、民丰路以南、新源路以西，是一座11万平方米低密度纯小高层澳洲风情国际社区，也是沪上不可多得的现房实景亲水住宅社区。

澳丽映象·嘉园是拥有国际知名



中环以外区域的需求增加。

由于2006年下半年市场办公楼供应量激增，供大于求的现象在各个环线范围内都有所体现，供求比落差最大的区域在内环以内和外郊环间区域，两者供求比分别达到1:0.58和1:0.37。至2007年上半年，由于市场供应量缩小，沪上办公楼市场基本重新回到供小于求的交易态势中。除了郊环以外区域供应量仍旧大于成交量外（本期郊环以外区域推案量为8项），其他各区域的成交量都不同程度大于本期新增供应量。其中，供求落差最大的在内环以内区域和中外环间。

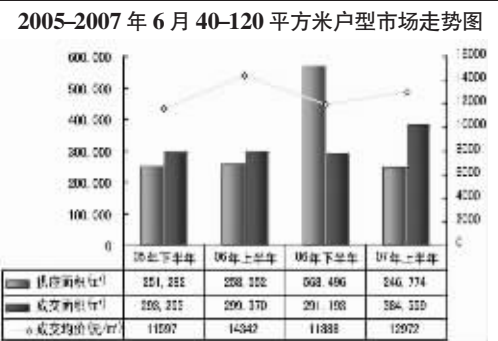
传统办公区域供应紧缩 CBD 外延区域成供应热点

从中心城区销售型办公市场供应区域结构来看，与2006年同期相比，区域供应结构发生了明显的改变。由于传统办公集中区域的土地供应有限，使得黄浦、卢湾、静安、徐汇、闸北、杨浦、长宁、虹口等传统办公集中区域的供应总量出

现了紧缩，仅占全市总量的21%；而普陀、浦东则表现出在土地供应上的优势，2007年上半年供应增量明显，其中普陀供应结构比例同比增长35%，也意味着未来办公供应区域已开始由传统CBD区域向外围区域扩张。与此同时，郊区办公市场供应总量基本与2006年同期持平，但供应区域发生了变化，从前供应量较大的区域，如闵行、嘉定、松江在供应量方面出现锐减；而宝山、青浦、金山、奉贤、南汇等区域供应量则有所增长。

40-120 平方米户型供求关系逆转

供应方在经历了两年的市场繁荣期后，开始重新考量办公楼产品的功能性。同时，由于近两年办公楼的追加投资以新建项目为主，烂尾楼改造项目大幅减少，导致40平方米以下户型供应比重减少，中小投资者聚集的投资需求却仍在释放，推动了40平方米以下低总价、小户型的良好去化。另一



方面，随着上海经济加速发展，大批制造和服务型企业迅速增长，外围区域出现大批适合大型企业自用兼投资的园区型办公项目，供需双方就此类产品达成的市场共识，导致了600平方米以上户型的良好去化。

40-120平方米户型是办公楼市场供应的主力户型，尽管2006年该面积段产品供过于求，但2007年上半年供求格局逆转，供求比呈现罕见的1:1.56。表明写字楼购买客户群体中，以自用需求为主、兼顾投资的中小型企业类客户的购买力正在加强。同时，由于办公楼平均5-7%的年投资回报率相对于市场上的其他投资工具而言明显偏低，尤其是股市不断走强的形势下，未来写字楼市场的购买群体将逐渐走向以自用需求为主的格局，办公楼产品的使用功能的合理性将作为重要参考因素。（阿水）



亲水住宅引发购房热潮

解析澳丽映象·嘉园热销现象

目以26栋9-12层小高层为主，户型面积在95-138平方米之间，合理化的设计使得得房率高达82%-86%。社区拥有1600平方米豪华会所，室内恒温游泳池、网球俱乐部、健身房、BBQ烧烤区等现代休闲生活的设施彰显出澳丽映象·

嘉园国际社区的现代文化。随着安亭新商业中心新源路的日子渐繁荣以及社区商业街的成熟，加之项目不远世纪联华大卖场开业，轨道交通11号线2009年投入使用……诸多利好消息，相信澳丽映象·嘉园的未来会更好。（木旦）

正九亭轨道沿线商务楼紧俏

嘉和阳光大厦办公楼获宠

7月，不仅上海楼市公寓房的销售被市场看好，性价比高的商务楼也受到了市场追捧，其中位于九亭中心区域的嘉和阳光商务楼就是本轮中的杰出代表。该项目拥有纯办公、小户型、自由分割、交通便利、配套完善的清晰定位，满足了市场上中小业主的最大需求。

嘉和阳光大厦位于上海西南城区九亭镇中心，紧邻轨道交通9号线、A4高速、A8高速、A9高速、沪青平高速铁路、虹桥机场，享有得天独厚的交通区位优势，是集合九亭乃至上海西南地区罕有的纯

办公和商业地产项目。

项目总高18层，共196间，单套建筑面积在51-100平方米，可自由分割。此外，嘉和阳光城内部配套设施完善，3部客梯和1部货梯可直达独立的地下车库，每层设有公用卫生间。

据悉，嘉和阳光大厦于今年5月开盘以来购买的业主多为自用的企业主，其中包括IT、贸易、设计创意等各种行业。究其原因，年底轨道交通9号线即将通车带来的便利交通、高档商务环境、自由分割户型是吸引该企业主眼球的亮点。（沈媛 王公平）

2007 上海地产业年中报告追踪之上海地产精装修典范·泰府名邸



该景观绿地即将完工，为“W”型综合绿化带，位于苏州河旁，紧邻泰府名邸小区，是上海市政府绿化规划用地。（杨守标/摄）