



中国房地产数据研究院

上海住宅项目月报

2012年7月



1 上海商品住宅 TOP10 分析

2012.1-2012.6 上海商品住宅成交 TOP10

排名	项目名称	区域	物业类型	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平米)
1	保利叶语	宝山	公寓、别墅	125,298	1,072	225,389	17,988
2	大华锦绣华城	浦东	公寓	78,528	847	202,520	25,789
3	滨河华城	宝山	公寓	66,727	628	133,306	19,978
4	旭辉澜悦湾	宝山	公寓	59,918	696	57,689	9,628
5	绿地滨江国际中心 (上海绿地中心)	徐汇	公寓	57,508	196	364,242	63,338
6	中海紫御豪庭	普陀	公寓	55,074	203	210,127	38,154
7	新城忆华里	青浦	公寓	50,845	384	74,214	14,596
8	万科清林径	南汇	公寓、别墅	50,147	390	80,542	16,061
9	茉莉公馆	闵行	公寓、别墅	47,451	398	107,047	22,559
10	象屿郦庭	宝山	公寓	46,051	456	97,841	21,246

在上半年的住宅销售 TOP10 项目中，绝大多数项目是通过降价或者低开才取得如此好的销售业绩的，其中保利叶语、滨河华城、绿地滨江国际中心、万科清林径、象屿郦庭 5 个楼盘有过降价促销，降价幅度从七五折到九折不等，中海紫御豪庭更是以“贴近成本价”开盘。从产品定位来看，销售 TOP10 中，8 个楼盘为自住刚需楼盘，仅有绿地滨江国际中心、中海紫御豪庭属于中高端项目，因此“以价换量”不仅在自住刚需市场效果明显，同样也适用于中高端市场。

2012 年年初，楼市一度沉寂了下来，价格僵持、交易量降至最低点，但进入 2 月，尤其是 2 月下旬后重新逐渐活跃起来，包括保利叶城、万科清林径、象屿郦庭、滨河华城等项目，纷纷在 2 月下旬展开促销，并受到市场关注。事实证明，“以价换量”的效果非常明显。通过对比发现，2012 年初的“降价潮”已经波及到了中环线附近，这与去年“外环线以外热闹降价促销，市中心依然坚挺甚至提价”的情形有了很大的变化。此外，参与降价的项目也有所增加，不过降价的幅度并未加大。



2 上海商品住宅成交区域 TOP10

2.1 区域 TOP10

2012.1-2012.6 上海商品住宅成交区域 TOP10

排名	区域	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平方米)
1	宝山	529,489	5,052	917,052	17,320
2	嘉定	423,052	3,887	603,852	14,274
3	浦东	336,947	2,535	1,232,291	36,572
4	松江	296,644	2,682	512,815	17,287
5	南汇	236,850	1,981	406,818	17,176
6	青浦	229,867	1,901	406,690	17,692
7	闵行	185,904	1,272	475,076	25,555
8	奉贤	110,692	896	139,548	12,607
9	普陀	110,015	1,033	305,537	27,772
10	金山	86,547	744	84,060	9,713

2.2 热点区域住宅项目 TOP10

2012.1-2012.6 宝山区商品住宅成交 TOP10

排名	项目名称	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平方米)
1	保利叶城	122365.2	1053	219342.5	17925
2	滨河华城	65932.24	619	131626.7	19964
3	旭辉上河苑	53678.74	625	51361.94	9568
4	象屿郦庭	45483.07	451	96583.31	21235
5	紫辰苑	40798.28	394	57297.24	14044
6	美兰湖中华 园	35054.08	373	55414.63	15808
7	春江美庐	32747.88	413	52262.72	15959
8	大华河畔华 城	25967.29	232	56625.17	21806
9	恒德苑	23645.05	278	28782.72	12173
10	金地艺境城	20713.17	178	36983.07	17855



2012.1-2012.6 嘉定区商品住宅成交 TOP10

排名	项目名称	成交面积 (平米)	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平米)
1	上隽嘉苑	42685.5	344	59712.01	13989
2	绿地清猗园	34385.23	377	57315.88	16669
3	保利湖畔阳光苑	32710.46	248	43740.91	13372
4	玲珑湾城二期	30585.51	342	28297.33	9252
5	练祁佳城金色榴乡园	29738.53	332	39275.53	13207
6	绿地颐景嘉园	28752.41	337	39737.41	13821
7	练祁佳城叠翠峰苑	28631.01	333	40022.28	13979
8	新城尚上城	22669.77	229	25933.85	11440
9	顺驰兰郡名苑	21223.8	91	27863.27	13128
10	蔚澜香醍苑	18742.81	106	33254.69	17743

2012.1-2012.6 浦东新区商品住宅成交 TOP10

排名	项目名称	成交面积 (平米)	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平米)
1	大华锦绣华城	61208.82	641	166702.2	27235
2	星河湾荟苑	29303.47	79	161259	55031
3	浦东古北御庭	26497.94	229	101080.1	38146
4	张江汤臣豪园	25163.32	238	66775.73	26537
5	仁恒森兰雅苑	24143.27	137	93740.19	38827
6	碧翠园	23478.08	140	67613.94	28799
7	张江国际豪庭	17583.04	193	29808.82	16953
8	大华锦绣华城 4-7 号 地块一期、三期住宅 项目	17089.07	204	35136.48	20561
9	世茂滨江花园	14355.4	54	105419.1	73435
10	浦发御园	14341.68	165	35413.37	24693



2012.1-2012.6 松江区商品住宅成交 TOP10

排名	项目名称	成交面积 (平米)	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平米)
1	万科金色华亭苑	36521.68	396	51128.09	13999
2	鑫山汇众苑四期	35167.31	360	56265.89	15999
3	龙湖好望山城	34698.47	317	51123.66	14734
4	同润山河小城	26368.93	295	37617.85	14266
5	新弘国际城	26330.45	305	35881.09	13627
6	怡林花园	19486.48	219	25901.89	13292
7	沿海丽水馨庭	14947.53	69	27452.71	18366
8	米兰诺贵都	13593.57	153	20707.37	15233
9	绿地松江名邸	12944.39	130	21563.29	16658
10	同润玫瑰芳苑	10400.63	117	13584.12	13061

2012.1-2012.6 南汇区商品住宅成交 TOP10

排名	项目名称	成交面积 (平米)	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平米)
1	万科清林径	47551.92	374	76159.36	16016
2	御沁园	31951.05	168	77582.73	24282
3	绿洲康城	17643.84	172	40204.36	22787
4	温馨佳苑三期	16821.71	184	18752.67	11148
5	绿地富强新苑3号地 块	16172.33	165	19458.84	12032
6	绿地梧桐院	15225.22	90	25745.03	16909
7	御景熙岸公寓	14441.6	165	25477.94	17642
8	南郊中华园	9589	43	20291.54	21161
9	绿地富强新苑	6422.1	57	10157.2	15816
10	长泰东郊御园	6246.76	32	15324.07	24531



2012.1-2012.6 青浦区商品住宅成交 TOP10

排名	项目名称	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平方米)
1	新城忆华里	48883.77	371	71165.17	14558
2	富力桃园	41664.69	490	47967.05	11513
3	万科尚景苑	30265.03	336	38942.32	12867
4	旭辉玫瑰苑	27595.29	269	39410	14281
5	合生御廷园	18308.47	194	27375.03	14952
6	御澜湾苑	16542.8	112	29868.23	18055
7	天御苑	14900.97	61	46693.2	31336
8	诚邦别墅	10783.3	39	31087.61	28829
9	逸皓华庭	9116.2	100	9159.15	10047
10	青筑雅苑	6960.11	65	9154.56	13153

2012.1-2012.6 闵行区商品住宅成交 TOP10

排名	项目名称	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平方米)
1	保利茉莉名邸 (C2 地块)	43910.24	370	98215.56	22367
2	上海星河湾花园	26859.52	92	93363.62	34760
3	浦江华侨城四期	25882.27	195	47115.75	18204
4	一品漫城	17853.83	116	47692.98	26713
5	万源城 F 街坊	16217.51	188	53419.68	32940
6	旭丽花园	12972.42	37	16459.9	12688
7	城花新园 (标四)	6089.84	60	14950.46	24550
8	城花新园	6054.83	50	16419.73	27118
9	金铭文博水景苑五期	6011.05	34	12743.14	21200
10	新浦江城 123-1 号地块	5959.72	45	12703.29	21315



2012.1-2012.6 奉贤区商品住宅成交 TOP10

排名	项目名称	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平方米)
1	聚贤煌都三期	19088.68	162	24042.61	12595
2	明城海湾新苑	18154.84	181	12713.65	7003
3	珊瑚湾雅园	10464	126	9563.02	9139
4	绿地海珀华庭西区	9164.5	47	11604.35	12662
5	银河丽湾城	7846.5	55	12134.9	15465
6	正阳世纪星城	6967.02	42	12654.35	18163
7	招商海湾别墅	6897.89	29	12720.08	18441
8	碧海金沙嘉苑	6249.05	74	6156.14	9851
9	世茂海滨馨苑	6206.72	71	5027.5	8100
10	绿地海珀华庭	5763.45	32	7485.84	12988

2012.1-2012.6 普陀区商品住宅成交 TOP10

排名	项目名称	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平方米)
1	中海紫御豪庭	45259.49	167	171553.4	37904
2	恒盛鼎城	39956.1	390	81160.64	20312
3	智富名品城名品公馆	20492.69	217	60608.78	29576
4	上海香溢花城	13291.34	121	45859	34503
5	西康锦城	11479.77	76	54224.28	47235
6	祥和星宇	10912.6	102	21047.26	19287
7	大华颐和华城	6884.05	60	15847.48	23021
8	品尊国际公寓	5652.05	55	23613.33	41778
9	新湖明珠城	5262.41	35	15137.75	28766
10	大华清水湾花园	3737.66	13	23890.25	63918



2012.1-2012.6 金山区商品住宅成交 TOP10

排名	项目名称	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/平方米)
1	海滨新城	17574.25	154	16680.2	9491
2	格兰华庭	10022.43	81	10728.12	10704
3	涌金商业广场	9580.85	100	9777.4	10205
4	绿地金山名邸	9004.08	92	9018.55	10016
5	红树林家园	8546.41	59	8818.75	10319
6	金山新城区 B-15 地块 金域蔚蓝家园二期	7030.18	91	6964.77	9907
7	御景龙庭	5968.8	65	5077.75	8507
8	珠港华庭	5115.94	53	3572.09	6982
9	轩和苑	4434.69	50	4885.6	11017
10	龙湾华庭	4408.74	19	4658.39	10566



3 住宅热销个案分析

热销个案：保利叶语（2012.1-2012.6 住宅成交面积冠军）

➤ **基本信息**

楼盘位置：宝山区顾村板块

地址：宝菊路 22 弄

物业类型：普通住宅、别墅

装修情况：毛坯，精装修（2000 元/平方米）

物业费：2.7 元/平方米/月

总建筑面积：42 万平方米

容积率：1.6

规划户数：3325 户

销售报价：普通住宅 15000-16000 元/平方米、别墅 25000-28000 元/平方米

建筑类型：小高层、高层、独栋、联排别墅

开盘时间：2010-12-12

交房时间：2012-12-31

➤ **销售情况**

保利叶语自 2010 年 12 月上市以来，每次推盘都取得了不俗的销售业绩，2010 年 12 月首次推出 232 套公寓和 36 套别墅房源，当月全部售罄；2011 年又前后共计推出 2100 套公寓以及别墅房源，当年成为上海住宅成交量冠军；2012 年面对复杂的政策以及市场环境，又再次推出 550 套降价房源，当月推出便去化 90% 以上，如此成绩，一举打破上海楼市龙年开局惨淡的局面。

➤ **产品力分析**

唯一同时拥有公园一线景观和地铁上盖的项目

保利叶语位于顾村公园北面，仅一路之隔，顾村公园总面积 435 万平方米，是亚洲最大的主题生态公园，为上海市最大的郊野公园，相当于三个世纪公园大小，生态环境绝佳。

从保利叶语到地铁 7 号线顾村公园站仅仅需要 3 分钟距离，为真正的地铁上盖的项目，



地铁 7 号线北起美兰湖，南至浦东花木路，乘地铁 30 分钟左右可直抵静安寺，并途径人民广场、亚新生活广场、淮海路、肇嘉浜路等众多大型商圈。

除此之外，项目周边的配套也同样丰富，总面积 40 万平方米的商业中心、三级甲等医院—华山医院北院、上外附中等优质配套也为项目增色不少。

拥有绝佳的生态环境加上便捷的交通成为吸引众多刚性需求客户的有力条件。

户型优势

户型	面积	供应套数	供应占比	成交套数	单价	去化率
二房二厅	81-127	1682	57.58%	1653	17771	98%
二房三厅	112-128	398	13.63%	390	17404	98%
三房二厅	115-130	636	21.77%	624	17505	98%
联排别墅	232-270	205	7.02%	153	29951	75%

保利叶语为公寓和别墅混合的项目，主力户型为二房，二房与三房去化速读非常好，别墅的去化速读要稍微慢于公寓。

小区南低北高，南向公园，整个社区建筑被抬高 3 米形成坡地景观，以尽量使每户人家都能看到顾村公园的景观，并且是从南排到北（Z 字型角对角）的排列方法，这种排列方法保证了每栋别墅都面向朝南能四面采光、四面通风拥有了独栋别墅的优点，但由于小区与顾村公园还是有一定的距离，所以并不能保证每栋别墅都可以看到顾村公园的景观，因此顾村公园景观效应对部分位置较差的别墅没有加分。

公寓方面为了使得尽量多的户数能够看到顾村公园的景观，在户型设计上将主要将阳台设置在对着公园的一面，对于最靠近顾村公园的一排公寓，阳台位置主要设置在正南面，同时也会在其他方向设置多个小阳台，而对于后排的公寓，阳台则设置在东面或者西面，并同时设置其他方向的多个阳台。



➤ 降价促销

2012年初，保利集团在全国40多个主要城市联合举行了“囍春行动”，共涉及100余个在售项目和2万套房源，具体到保利叶语，采取购房送精装（精装2000元/平方米标准），办卡即享2万抵10万的优惠措施，并同时将报价从19000元/平方米降到17000元/平方米，即相当于降了近4000元，本轮降价也收到了立竿见影的效果，当周即成交257套，成为上海住宅当周销售冠军，同时也促使其成为上半年住宅成交冠军。

优质的产品力加上及时、有力的价格促销对于刚性需求客户最具吸引力，也成为其取得良好业绩的关键。