

# “上海房地产市场”系列之一

## ——上海各区置业浅析

守 民  
正 生  
出 在  
新 勤

分 析 师：杨柳 执业证号：S0100517050002  
研究助理：由子沛 执业证号：S0100118010012  
研究助理：侯希得 执业证号：S0100118080033

2019年8月5日

风险提示：房地产调控政策持续收紧

联系方式：由子沛18801768690，侯希得13816905064

民生证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格，请务必阅读最后一页免责声明



# 房地产 前言

- 在上海购房是件非常复杂的事情，事实上，许多人只熟悉自己日常的生活圈，即使是房地产专业从业人员，也鲜有能够全面接触上海各区域板块的，而其中，最为模糊和复杂的环节就是如何选择地段，在上海买房，甚至一街之隔都可能天壤地别。想在上海购入心仪的房产，需要系统地了解上海，而我们认为上海购房应先从城市规划的角度聚焦区域板块，再关注具体楼盘，这样能更好地从面到点理清选房思路。
- 上海未来的规划是怎么样的？各区板块都有哪些优缺点？哪些板块更有升值和发展潜力？
- 本系列专题将依托“上海2035规划”，从一个上海土著的视角出发，透视上海各区域板块的投资价值，远离套路，还原真实的上海楼市，帮您打通在上海购房置业的通任督二脉。

**购房提示：**中介的话只能信一半

民生证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格，请务必阅读最后一页免责声明

### 一、上海未来的发展规划

- (1) 了解“上海2035规划”
- (2) “上海2035”对买房有什么帮助？
- (3) 哪些区域属于CAZ？
- (4) 城市层级的主要职能
- (5) 副中心的重要作用

### 二、上海各区初评

- (1) 各区繁荣度排名
  - (2) 中心城区+浦东初评
  - (3) 各区点评巡礼
  - (4) 郊区综合点评
- 附：哪些板块更有升值和发展潜力？

### 三、2019年上海热门新盘汇总

## 一、上海未来的发展规划

### 1、了解“上海2035规划”

- 2018年1月4日，国务院正式批复《上海市城市总体规划(2017-2035年)》（简称：“上海2035”），该规划对标纽约、伦敦等国际都市，提出将上海打造成具有国际影响力的大都市，为上海未来的发展描绘了美好的蓝图。
- 此外，根据规划，至2035年，上海的常住人口将控制在2500万左右，而2018年上海常住人口已达2423.78万，绝对人口增长空间有限，未来将以结构变化为主。

注：大家会发现某些新盘叫XX2040，其实这是当初一些开发商以为会提出2040规划，提前注册2040商标，蹭个热度并提高知名度；结果中央批复的规划是到2035年的，由于项目已备案，无法更名，所以目前有点尴尬（此外，在上海，开发商对概念热点的“鞭尸期”长达10年以上，如迪士尼）。



### 2、“上海2035”对买房有什么帮助？

在上海买房是个非常宽泛的概念，所以我们引入“上海2035”作为分析各区域板块的依据，帮助我们更好地剖析各区。

最重要的是“上海2035”明确了各区的发展策略：

- 中央活动区（**CAZ**）概念首次提出（重点☆），而CAZ未来是上海最具标志性的区域；
- 该规划还将上海地域分为**CAZ**（城市主中心），城市副中心，地区中心和社区中心这四个层级。

注：CAZ区域作为上海的“面子”，既继承了中央商务区（CBD）的商业商务等主要功能，又适应了城市发展所需要的功能多样性，从空间布局和功能上将金融、创意产业、工作生活、文化以及旅游等融合发展，提升空间环境品质。从长期来看，CAZ极具投资价值，属于可长期配置的核心资产。

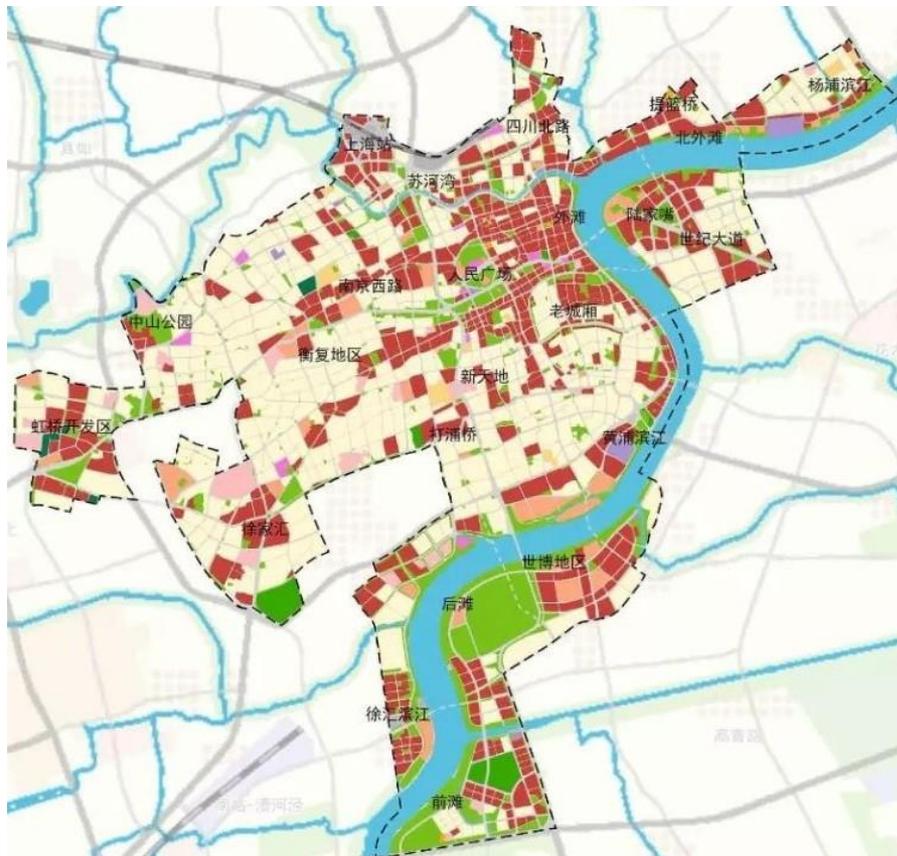
# 房地产

## 一、上海未来的发展规划

### 3、哪些区域属于CAZ?

- 右图虚线内区域，即中央活动区（CAZ），其代表上海最核心的位置。
- 包括：陆家嘴，世纪大道，人民广场，外滩，豫园，南京西路，新天地，徐家汇，徐汇滨江，前滩，后滩，世博，杨浦滨江，北外滩，四川北路，苏河湾，中山公园，虹桥开发区等重点核心区域。

注：片区以板块名为主。

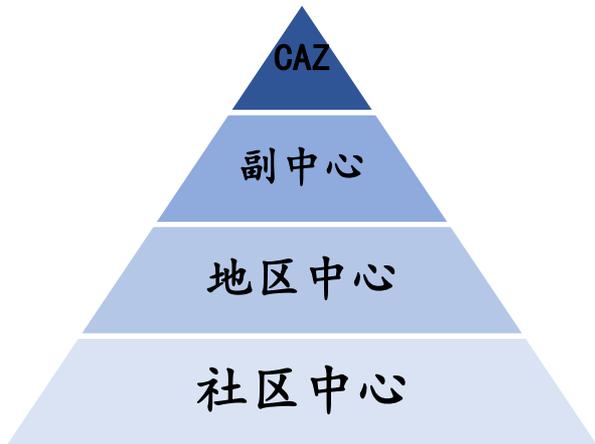


### 4、城市层级的主要职能

#### ■ CAZ（中央活动区）>城市副中心>地区中心>社区中心

上海市域公共活动中心体系

层级体系	地域类型		主要职能
	主城区	郊区	
第一层级（城市主中心）	城市主中心 (中央活动区)	—	全球城市功能的核心承载区，金融、商务、商业、文化、休闲、旅游等功能高度融合，既链接全球网络，又服务整个市域。
第二层级（城市副中心）	主城副中心	新城中心	面向所在区域的公共活动中心，同时承担面向国际的特定职能。服务人口约 100 万 -150 万人。
		核心镇中心	
第三层级（地区中心）	地区中心	新城地区中心	面向所在地区的公共活动中心。服务人口约 30 万 -80 万人。
		新市镇中心	
第四层级（社区中心）	社区中心	社区中心	面向所在社区的公共活动中心。服务人口约 5 万 -10 万人。



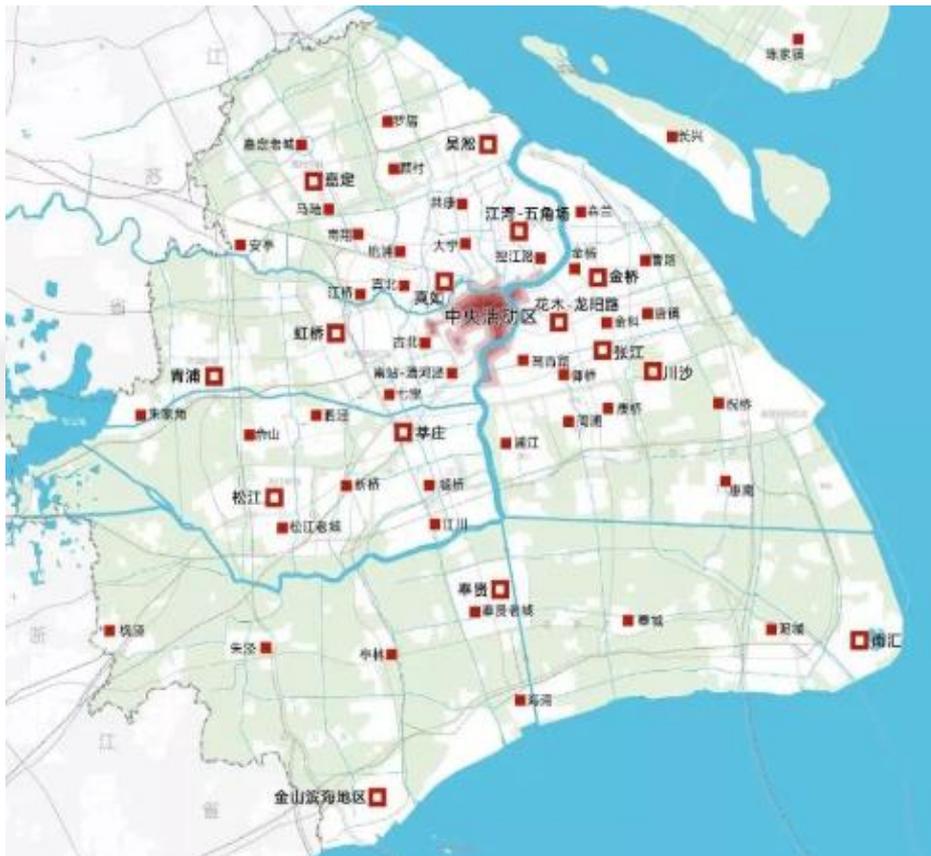
- 从职能上看，副中心同样具有举足轻重的地位。上个阶段的规划中，上海有4个副中心包括徐家汇、五角场、真如、花木。想必看到这几个名字后，副中心是什么样的等级大家应该心中有数。
- 在人口高密度地区及服务盲区增加地区中心，包括大宁、控江路、金科、御桥、漕河泾、真北等。

注：虽说上海大多数区域不属于CAZ，但并不意味着这些区域没有价值，恰恰相反，过去几年CAZ以外的区域升值较快，投资价值也不能仅凭CAZ一概而论。

### 5、副中心——不能忽视的区域核心

- 上海历来坚持点状式为主的发展模式，所以每个副中心既是所在次区域的公共活动中心，又承担了特定职能，也是次区域的综合交通枢纽，地位极高。
- “上海2035规划”将在原先徐家汇、五角场、真如和花木4个副中心的基础上，新增金桥、张江、川沙、虹桥、川沙、吴淞。

注：图中□即副中心，■为各地区中心，其中南汇、奉贤、青浦、金山、嘉定等属于郊区中心。



### 6、副中心需分级而论

“上海2035规划”中，主城（城市）副中心可分为4级：

#### ■ 最高级：五角场、真如：主城副中心。

最高级的副中心实质等同于CAZ，原先的4个副中心的规划中，徐家汇已完全成熟，且地缘上与市中心相连，所以直接并入了CAZ。五角场规划起点高，目前较为成熟。而真如规划起点也很高，但过去多年发展较慢（未来不确定性较高，人口结构和高压线是个大问题），且与市中心不连接；不过仍属于2035规划的主城区中较为中心的地带，交通较为方便。

#### ■ 第二等：花木、张江、金桥：主城区内部的城市副中心。

与五角场、真如的“主城副中心”概念不同，只是“城市副中心”在主城区内部，所以排在第二等级，且产业与生活发展平衡。从规划等级来看，花木降级，而张江、金桥升级。

注：2035规划中，上海有9个副中心，抬头有所区别，包括2个主城副中心和7个城市副中心，“主城” > “城市”。

### 6、副中心需分级而论-续

“上海2035规划”中，主城副中心可分为4级：

**第三等：虹桥（大虹桥）、川沙、宝山（吴淞）、闵行（莘庄）：主城区边缘的新增城市副中心（地区中心）。**

这些地区虽然是副中心抬头，但未来的产业发展力度明显高于生活配套，属于“产业型”的城市副中心。

**第四等：嘉定新城、青浦新城、松江新城、奉贤南桥、南汇临港：郊区的城市副中心**

其实就是原来的各个新城，换了个好听的名字。

注：张江、金桥、川沙三个副中心还有大片预留土地，未来各自的发展空间较大，但张江与金桥是产业与生活平衡度较高，川沙以产业为主，生活为辅，等级不如张江与金桥。

## 二、上海各区初评

# 房地产

## 二、上海各区初评

上海合计共有16个区一个县，划分如下：

- **中心城区7个包括：**黄浦区（原黄浦区加原南市区加原卢湾区），静安区（原静安区加原闸北区），徐汇区，长宁区，杨浦区，虹口区，普陀区
- **半中心区半郊区1个：**浦东新区
- **郊区8个包括：**宝山区，闵行区，松江区，嘉定区、青浦区，奉贤区，崇明区、金山区

注：上海的城市正不断向多极化方向发展。以前南市区是上海最差的地方之一，和黄浦区合并之后凤凰涅槃。而曾经被誉为上海最穷的赤膊区闸北区，也已经和上海的掌上明珠静安区合并，上海正不断通过强弱区的合并或者强强联合方式（黄浦区和卢湾区的合并）将上海中心城区联为一个有机的整体，为可持续发展提供自发自源动力，持续消除弱势地区，抬升整体区域价值。

# 房地产

## 二、上海各区初评

### 1、繁荣度排名（排名分先后!!!）

上海市区分为三个等级：



第一级：黄浦、长宁

第二级：徐汇、静安（包括闸北）

第三级：虹口区、杨浦区、普陀区

上海郊区共分为三个等级：



第一级：宝山区、闵行区

第二级：松江区、嘉定区、青浦区

第三级：奉贤区、崇明区、金山区

注：本文将多次采用分等模式，为方便标识，按红→棕→蓝→灰，等级依次排序。

1、为什么没有浦东？南汇并入浦东后，浦东面积过大，而南汇属于郊区里排名靠后的区域，经济落后，治安较差，故浦东整体排名意义不大（市区第四级），但内环内的浦东绝对属于第二级以上。

2、此外，没有闸北的静安，应该妥妥地排第一名（上海的掌上明珠-老静安），闸北排.....

# 房地产

## 二、上海各区初评

### 2、浦西中心七区+浦东初评

(1) **黄浦**：南京东路、人民广场、外滩、新天地、淮海中路，上海最繁华的中心都在黄浦。

(2) **长宁**：综合实力排名靠前，涉外领馆及外籍人士较多，国际化程度最高。

(3) **徐汇**：商业发达，学校资源优越，原法租界高级住宅区，但合并后面积过大，部分区域成为拖累。

(4) **静安**：典雅雍容，人文与现代共存，海派文化的精髓；但闸北并入静安后，老静安的高贵血统似乎不那么纯正了。

(5) **杨浦**：目前，上海中心城区中发展最快的区，历史遗留问题较多，档次不高，未来发展潜力较大。

(6) **虹口**：老上海风情与如今的大上海时尚，即使因为各种因素而发展缓慢，但依旧是整个北上海最好的区之一。

(7) **普陀**：老上海最著名的重工业中心之一，生活气息浓郁，居住性价比高，目前正快速追赶其他区。

(8) **浦东新区**（半中心半郊区）：上海核心的金融中心，发展动力十足，但缺乏生活气息，无法改变，更适宜工作。

注：颜色区分等级：红→棕→蓝→灰，紫（特殊）

# 房地产

## 二、上海各区初评

### 3、各区点评巡礼

- 各区巡礼中，我们会将各区内的板块独立出来，以便更精确地分析各板块的优劣势。
- 同时，结合城区的地图，更直观地厘清各区域的等级。
- 最后，我们会为各区及板块综合打分，为您置业带来一定的参考。

注：各区评分较为主观，如有不符，欢迎各位领导指正。



# 房地产

## 二、上海各区初评

### 巡礼1：黄浦区

#### ■ 板块置业点评：

- 1、**人民广场**：以南京路后的石库门为主（拆迁）
- 2、**外滩**：旅游景区
- 3、**小南门-黄浦滨江（☆）**：未来重点打造的董家渡金融城区域值得重点关注。
- 4、**老城厢**：旅游景点（周边大量拆迁），可适度关注
- 5、**淮海路商圈-复兴公园以北（☆）**：高端、有底蕴，上海繁华度第一的商业街，重点关注。
- 6、**新天地（☆）**：中西融合的重要景点，承载上海的文化产业，伴随着周边老房子的逐步拆迁，未来发展空间仍大，重点关注。
- 7、**打浦桥**：四通八达，生活舒适度高。
- 8、**世博滨江**：沿江风景长廊，部分楼盘值得关注

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年)  
黄浦区战略指引图



# 房地产

## 哪些板块更有升值和发展潜力？



### 黄浦区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
黄浦区	92	93	95	92	85

板块	推荐指数	均价 (万/平方米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
人民广场	☆☆	9.1万	☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆	☆☆☆
外滩	☆☆	8万	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆
小南门-黄浦滨江	☆☆☆☆☆	11.7万	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆
豫园	☆☆☆	9.3万	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆
淮海路	☆☆☆☆☆	10.6万	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
新天地	☆☆☆☆☆	10.8万	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
打浦桥	☆☆☆☆	8.2万	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆☆
世博滨江	☆☆☆	9.9万	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约10-15%左右。

# 房地产

## 二、上海各区初评

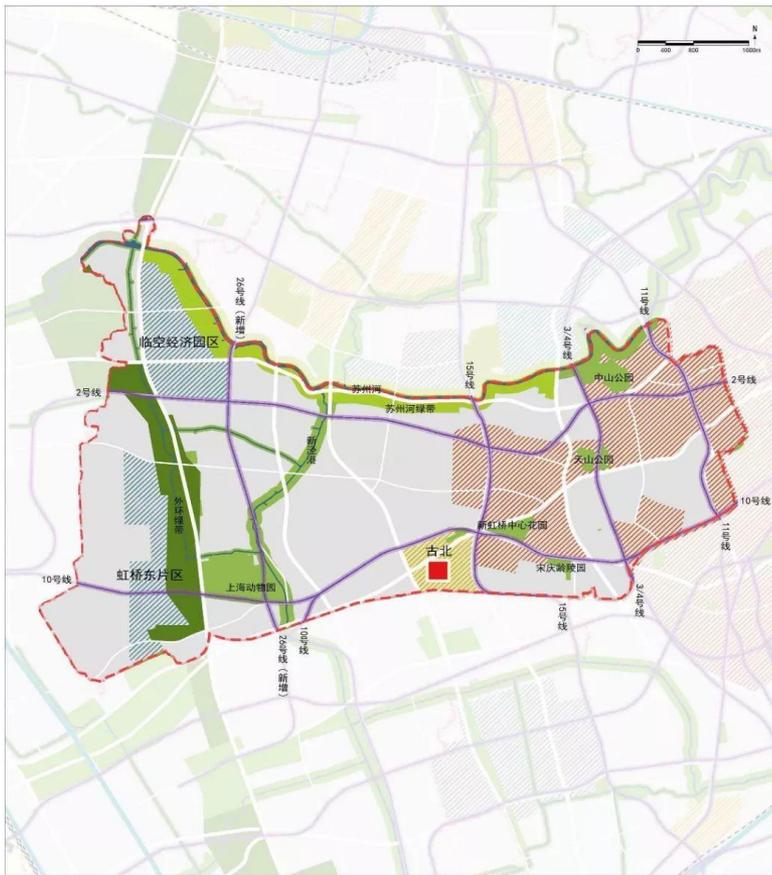
### 巡礼2：长宁区

■ 长宁区在上海中心城区的西部，横跨内、中、外环，呈扁长型，由于虹桥机场的原因，长宁长期以来就是各国来华的首站，也是中国最“洋气”且品味最高的地方，整体文化层次较高。除了机场、凌空和仙霞片区，长宁有将近一半区域属于CAZ（右图，红色横线区域即CAZ），优于徐汇，未来有望大幅受益于大虹桥概念。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

长宁区战略指引图



图例

中央活动区（城市主中心）	轨道市区线通道	公园绿地
地区中心	主、次干道	水系
公共活动中心地区	楔形绿地	区界
其他重点发展地区	外环绿带	

### 巡礼2：长宁区

#### ■ 板块置业点评：

1、**新华路/番禺路（CAZ，☆）**：上海的权贵区域，文化气息极浓，高档涉外，隐居着许多豪门世家，非富即贵，是长宁最昂贵的区域（推荐别墅）。

2、**中山公园（CAZ，☆）**：坐拥龙之梦和来福士两大大型商业综合体，交通和生活便利，紧邻内环和静安，是上海西部发展最好的商圈。

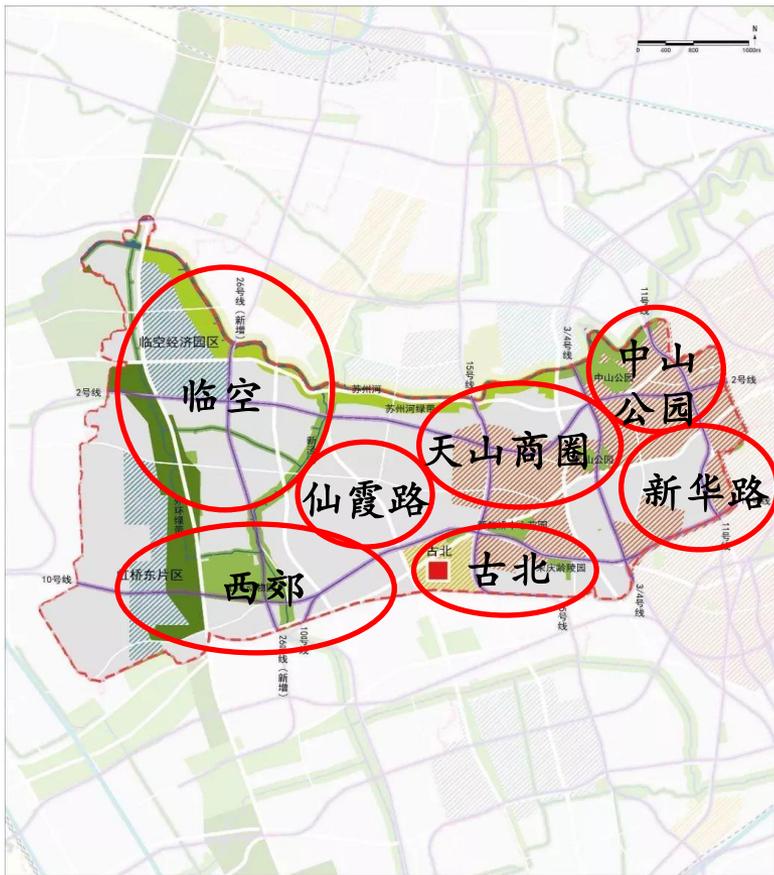
3、**天山商圈（CAZ，☆）**：有“小徐家汇”之称，属于内中环间的中档商圈，生活和交通便利，且紧邻中山公园商圈。

4、**仙霞路**：上海最有名的日料一条街，配套一般，整体发展空间有限，已定型。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

长宁区战略指引图



图例  
 中央活动区（城市主中心）  
 地区中心  
 公共活动中心地区  
 其他重点发展地区  
 轨道市区线通道  
 主、次干道  
 楔形绿地  
 外环绿带  
 公园绿地  
 水系  
 区界

# 房地产

## 二、上海各区初评

### 巡礼2：长宁区

#### ■ 板块置业点评：

**5、古北（CAZ）：**“古北”无人不知，上海首个涉外住区，号称“小联合国”，高贵的象征，黄金城道周边真的是高端大气上档次；但当前外籍人士正逐年减少，而全国各地的土豪增多，虽然依旧是上海最高端的国际住区，但购房性价比有所降低。（古北>花木联洋）

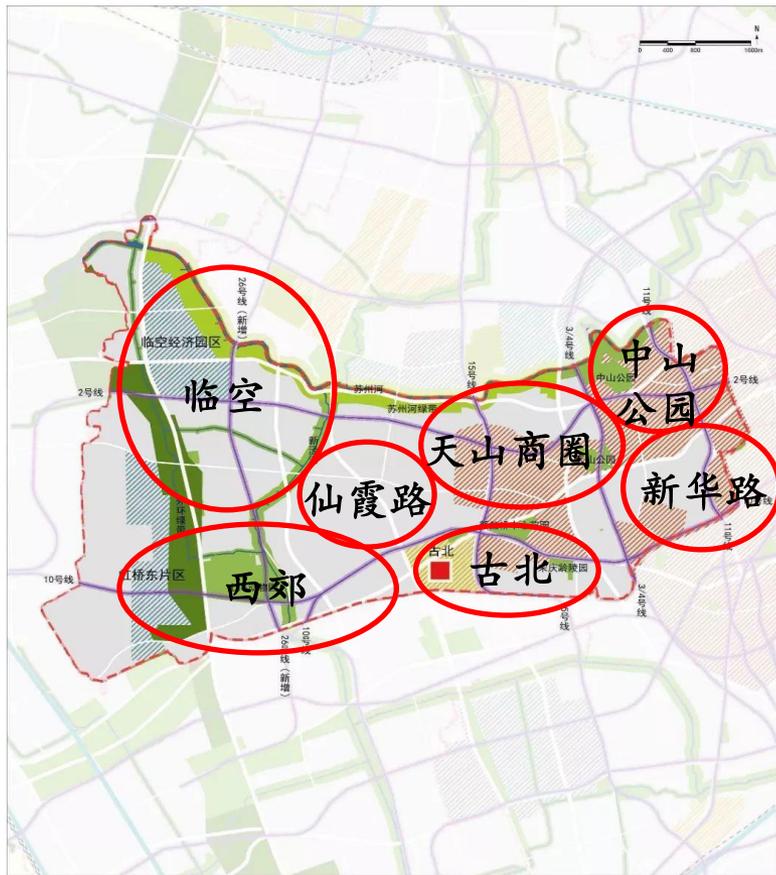
**6、西郊（国宾馆片区）：**基本以大别墅为主，密度非常低，非富即贵的区域，虽至外环，但该区域地位非常高，是真正的土豪区。

**7、大虹桥-临空商务区（☆）：**依托大虹桥的发展，未来空间巨大，二号线北新泾至淞虹路之间值得重点关注，沿地铁线可重点关注。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

长宁区战略指引图



图例  
 中央活动区（城市主中心）  
 地区中心  
 公共活动中心地区  
 其他重点发展地区  
 轨道市区线通道  
 主、次干道  
 楔形绿地  
 外环绿带  
 公园绿地  
 水系  
 区界

# 房地产

## 哪些板块更有升值和发展潜力？



### 长宁区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
长宁区	88	92	83	82	88

板块	推荐指数	均价 (万/平方米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
新华路/番禺路	☆☆☆☆	8.5万	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆
中山公园	☆☆☆☆☆	8万	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
天山商圈	☆☆☆☆	7.6万	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
仙霞路	☆☆	6.8万	☆☆☆	☆☆	☆☆	☆☆☆
古北	☆☆☆	8.6万	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆☆
西郊	☆☆☆	6.4万	☆☆☆☆	☆☆	☆☆☆	☆☆
大虹桥-凌空	☆☆☆☆	6.1万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约10-15%左右。

# 房地产

## 二、上海各区初评

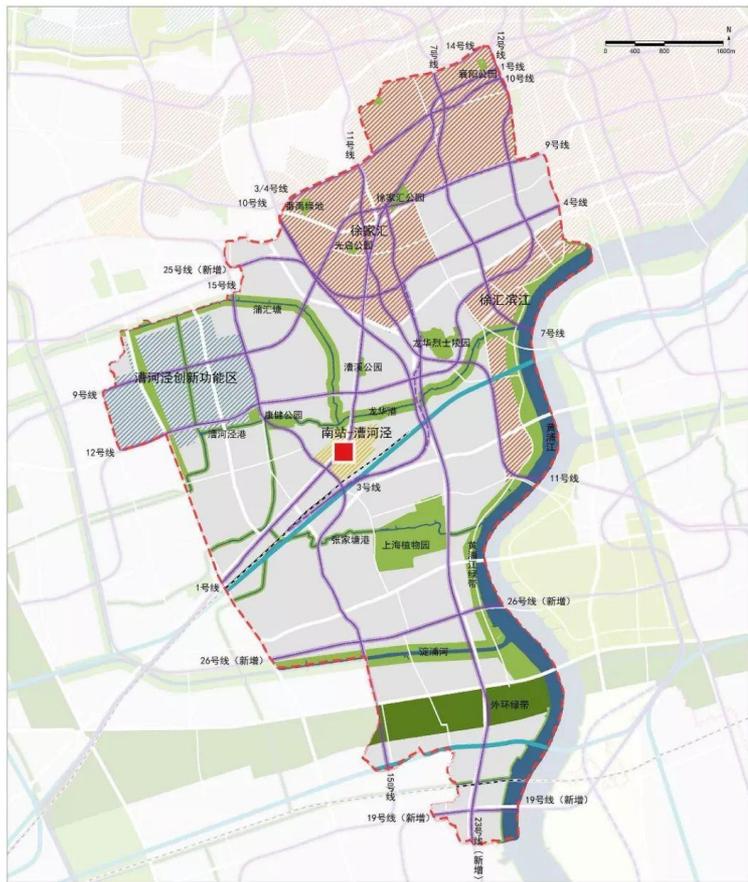
### 巡礼3：徐汇区

- 徐汇在上海中心城区的南端，许多人对徐汇区的印象就是徐家汇，但其实市区内徐汇的面积是仅次于浦东，整体发展非常不均衡，徐汇北部的CAZ区域高度发达（原租借），而其他区域（徐汇的内环以外）让人怀疑这里到底是不是徐汇。不过徐汇最得意的还是它的教育（上中、南洋等）和医疗资源（中山医院等）。2035规划中，徐家汇的升级和徐汇滨江带的打造是政府重点的发展目标。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

徐汇区战略指引图



图例

中央活动区(城市主中心)	轨道城际线通道	主、次干道	区界
地区中心	轨道市区线通道	外环线带	
公共活动中心地区	预控研究轨道通道	公园绿地	
其他重点发展地区	铁路	水系	

### 巡礼3：徐汇区

#### ■ 板块置业点评：

**1、淮海西路（CAZ,☆）：**老租界区，商业非常繁华，坐拥与IFC同级的IAPM，交通便利，人口素质高，教育及医疗资源丰富，值得重点关注。

**2、徐家汇（CAZ, ☆）：**上海最成功的副中心，商业繁华，生活便利，预留地块较多，未来将继续升级，值得重点关注。

**3、徐汇滨江（CAZ,☆）：**上海政府重点打造的沿江文化长廊，产业道路明确，发展非常成功，房价小有透支，但值得重点关注。

**4、龙华（☆）：**位于徐家汇和徐汇滨江之间，位置较好，交通便利，发展预留地块。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

徐汇区战略指引图



图例  
 中央活动区（城市主中心）  
 地区中心  
 公共活动中心地区  
 其他重点发展地区  
 轨道城际线通道  
 轨道市区线通道  
 预控研究轨道通道  
 铁路  
 主、次干道  
 外环线带  
 公园绿地  
 水系  
 区界

# 房地产

## 二、上海各区初评

### 巡礼3：徐汇区

#### ■ 板块置业点评：

5、上海南站：人员繁杂，档次较低，道路交通不畅，不推荐。

6、漕河泾：与张江同级的科技产业园，科研人才会就近置业，未来将引入更多科研企业，可给予关注（参考张江）。

7、田林：早期拆迁户居多，生活气息浓郁，整体发展受限。

8、植物园/华泾：发展比较落后，不像徐汇。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

徐汇区战略指引图



# 房地产 哪些板块更有升值和发展潜力？

## 徐汇区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
徐汇区	86	83	97	95	82

板块	推荐指数	均价(万/平方米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
淮海西路	☆☆☆☆☆	10.3万	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆☆
徐家汇	☆☆☆☆☆	8.8万	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
徐汇滨江	☆☆☆☆	10.7万	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆
龙华	☆☆☆☆	8.2万	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆
上海南站	☆	6.3万	☆	☆☆	☆	☆☆
漕河泾	☆☆☆	7.1万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆
田林	☆☆	7.2万	☆☆	☆☆	☆☆	☆☆☆
植物园及华泾	☆☆	6.1万	☆	☆☆	☆☆	☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约10-15%左右。

# 房地产

## 二、上海各区初评

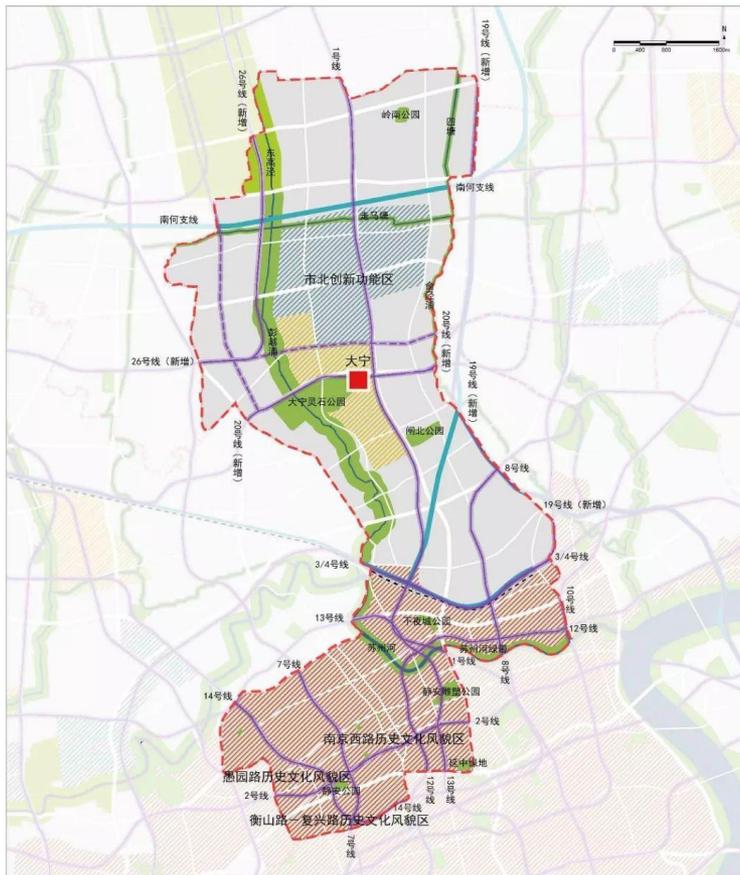
### 巡礼4：静安区

- 静安区位于上海市区的最中心，人文底蕴深厚，商业发达，是公认的黄金地段，也是最符合上海海派气质的区域。但并入闸北后，静安的整体形象直线下滑（老上海时期，闸北区苏北难民居多处于社会最底层，素质较差，发展非常落后，处于上海区域鄙视链的最末端）。目前，老静安已基本开发完毕，而闸北地块的发展空间较多，2035规划中，大宁板块及苏州河沿岸均为政府的重点规划项目。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

静安区战略指引图



图例

中央活动区(城市主中心)	轨道城际线通道	主、次干道	区界
地区中心	轨道市区线通道	楔形绿地	
公共活动中心地区	预控研究轨道通道	公园绿地	
其他重点发展地区	铁路	水系	

# 房地产

## 二、上海各区初评

### 巡礼4：静安区

#### ■ 板块置业点评：

1、**愚园路（CAZ，☆）**：早期商人的私家花园宅邸，曾经名流汇集之地，历史文化气息浓郁，环境优美，生活便利，尤其是别墅，值得重点关注。

2、**南京西路（CAZ，☆）**：不论历史背景、资源密度还是商业繁华度都是上海顶级，生活交通便利，上海最值得居住的区域，没有之一。

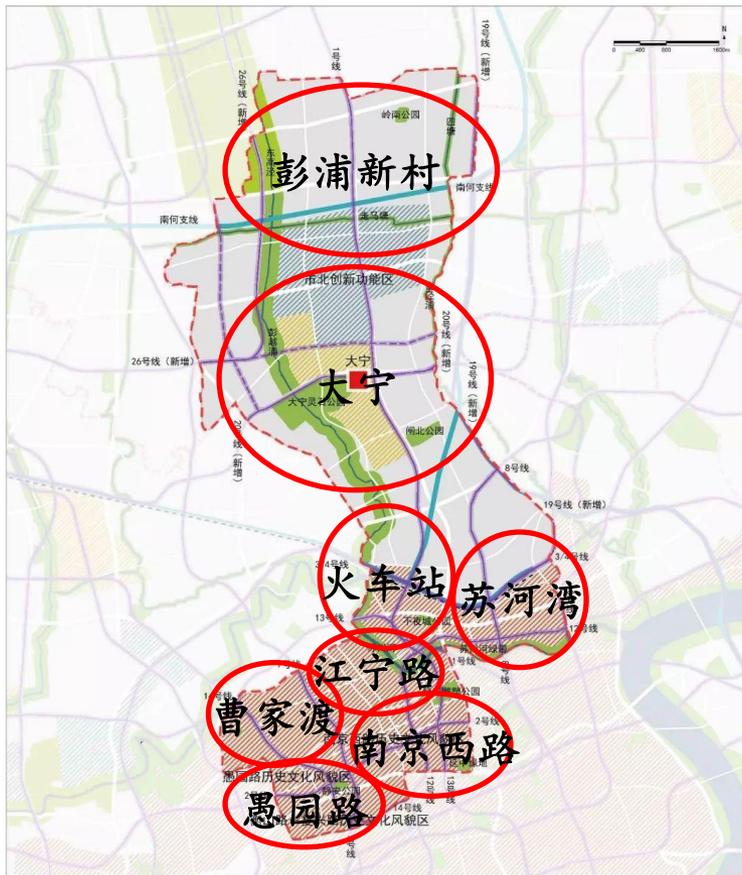
3、**曹家渡（CAZ）**：素有“沪西小上海”之称，位于静安普陀长宁三区交界，受静安寺商圈辐射，生活非常便利。

4、**江宁路（CAZ）**：生活出行便利，配套完善，新盘不多。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

静安区战略指引图



图例  
 中央活动区（城市主中心）  
 地区中心  
 公共活动中心地区  
 其他重点发展地区  
 轨道城际线通道  
 轨道市区线通道  
 预控研究轨道通道  
 铁路  
 主、次干道  
 楔形绿地  
 公园绿地  
 水系  
 图例

# 房地产

## 二、上海各区初评

### 巡礼4：静安区

#### ■ 板块置业点评：

5、上海火车站（CAZ）：上海治安最差的地方，闲杂人员过多。

6、苏河湾板块（CAZ，☆）：苏州河沿岸的静安段是2035政府重点打造的区域，规划较好，目前正在逐步动迁及建设，未来值得重点关注。

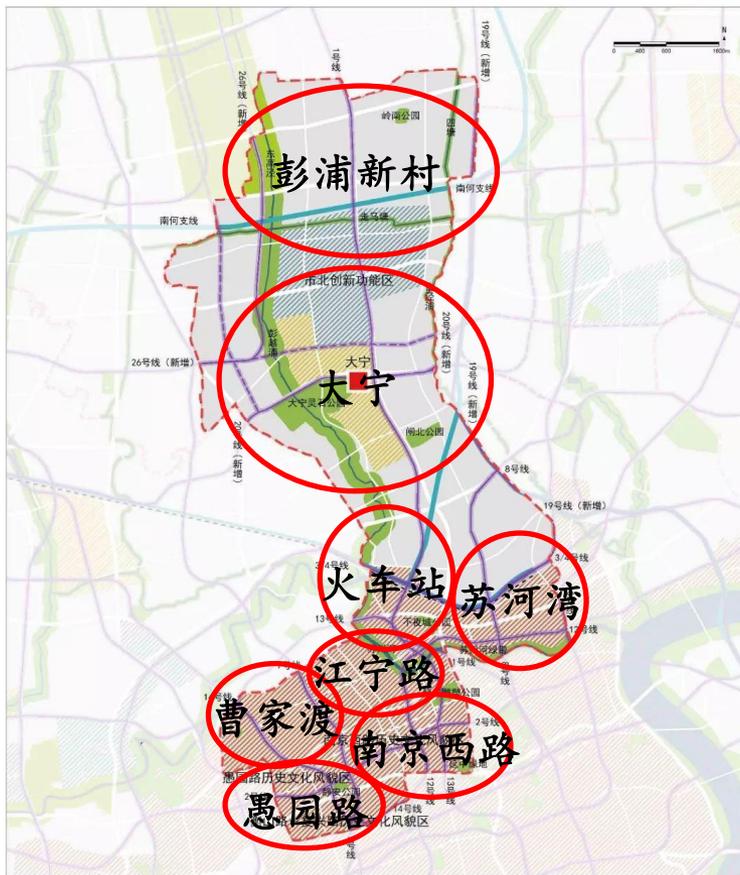
7、大宁板块（☆）：上海炒作热度最高的板块，规划周全，未来将新增2条轨道交通，新开久光百货，生活及交通便利，而当前房价略有透支（某某府拉高周边房价），但仍可重点关注（推荐8万以下的房源）。

8、彭浦新村：脏乱差的代表区域，不值得关注。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

静安区战略指引图



图例  
 中央活动区（城市主中心） 地区中心 公共活动中心地区 其他重点发展地区  
 轨道城际线通道 轨道市区线通道 预控研究轨道通道 铁路  
 主、次干道 楔形绿地 公园绿地 水系  
 图例

# 房地产

## 哪些板块更有升值和发展潜力？



### 静安区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
老静安	95	98	85	90	70

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
闸北	65	60	75	70	85

板块	推荐指数	均价 (万/平方米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
<b>愚园路</b>	☆☆☆☆☆	9.3万	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆
<b>南京西路</b>	☆☆☆☆☆	9.5万	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<b>曹家渡</b>	☆☆☆	8.8万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆
<b>江宁路</b>	☆☆☆	9.3万	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆
<b>上海火车站</b>	☆☆	6.9万	☆☆	☆☆☆☆	☆	☆☆
<b>苏河湾</b>	☆☆☆☆☆	6.3万	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆
<b>大宁</b>	☆☆☆☆	7.1万	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆☆
<b>彭浦新村</b>	☆	7.2万	☆	☆☆	☆	☆

民生证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格，请务必阅读最后一页免责声明

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约10-15%左右。

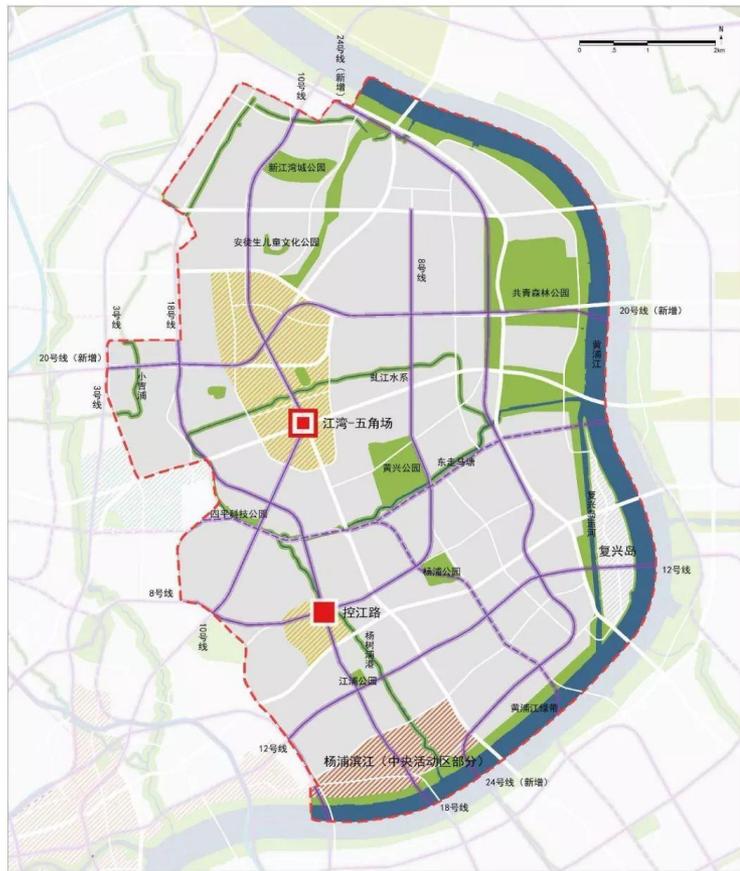
# 房地产

## 二、上海各区初评

### 巡礼5：杨浦区

■ 上海中心北三区之一，西临虹口，北靠宝山，江对岸即浦东。CAZ面积较小，以黄兴路为轴，南北向发展，未来将新增18、20、24号地铁线，轨道交通有望大幅升级，公园多，教育资源非常丰富（包括小初高大），坐拥复旦、同济、财大等一线高校。从历史上看，杨浦居住的下岗工人较多（纺织、钢铁为主），人员结构不如其他区，发展在北区中相对较落后。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年)  
杨浦区战略指引图



图例

中央活动区(城市主中心)	战略预留区	公园绿地
主城副中心	轨道交通通道	水系
地区中心	规划研究轨道交通通道	区界
公共活动中心地区	主、次干道	

# 房地产

## 二、上海各区初评

### 巡礼5：杨浦区

#### ■ 板块置业点评：

1、**杨浦滨江（东外滩）（CAZ, ☆）**：政府重点规划的沿江区域，八埭头商圈正大力建设，周边持续升级动迁，交通便利，可重点关注。

2、**控江路板块（☆）**：集带状商业街与轨道交通站点块状商业区于一体的区域商业中心，生活便利，交通方便，未来控江路商业街还将继续升级，可重点关注。

3、**鞍山**：紧邻虹口，生活气息较浓，交通方便，大型生活区。

4、**杨浦公园/周家嘴**：当前发展十分落后，人员层次较低，不建议关注。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年)  
杨浦区战略指引图



图例

中央活动区(城市主中心)	战略预留区	公园绿地
主城副中心	轨道交通线路通道	水系
地区中心	规划研究轨道交通通道	区界
公共活动中心地区	主、次干道	

# 房地产

## 二、上海各区初评

### 巡礼5：杨浦区

#### ■ 板块置业点评：

**5、五角场（主城副中心，☆）：**上海最成功的副中心之一，杨浦区的核心，周边辐射范围极大，商业发达，交通便利，可重点关注。

**6、新江湾城：**国际住区，环境优美，定位高档，适合高端人士居住，交通不便。

**7、中原：**该区域较为落后，不建议关注。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年)  
杨浦区战略指引图



图例

中央活动区（城市主中心）	战略预留区	公园绿地
主城副中心	轨道市区线通道	水系
地区中心	规划研究轨道通道	区界
公共活动中心地区	主、次干道	

# 房地产

## 哪些板块更有升值和发展潜力？



### 杨浦区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
杨浦区	75	70	90	85	75

板块	推荐指数	均价 (万/平方米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
杨浦滨江	☆☆☆☆	10.3万	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆
控江路	☆☆☆	6.5万	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆
鞍山	☆☆	7.0万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆
杨浦公园/周家嘴	☆	6.4万	☆	☆☆	☆	☆☆
五角场	☆☆☆☆	6.4万	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
新江湾	☆☆☆	7.5万	☆☆☆	☆☆	☆☆	☆☆
中源	☆	5.5万	☆	☆☆	☆	☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约10-15%左右。



# 房地产

## 二、上海各区初评

### 巡礼6：虹口区

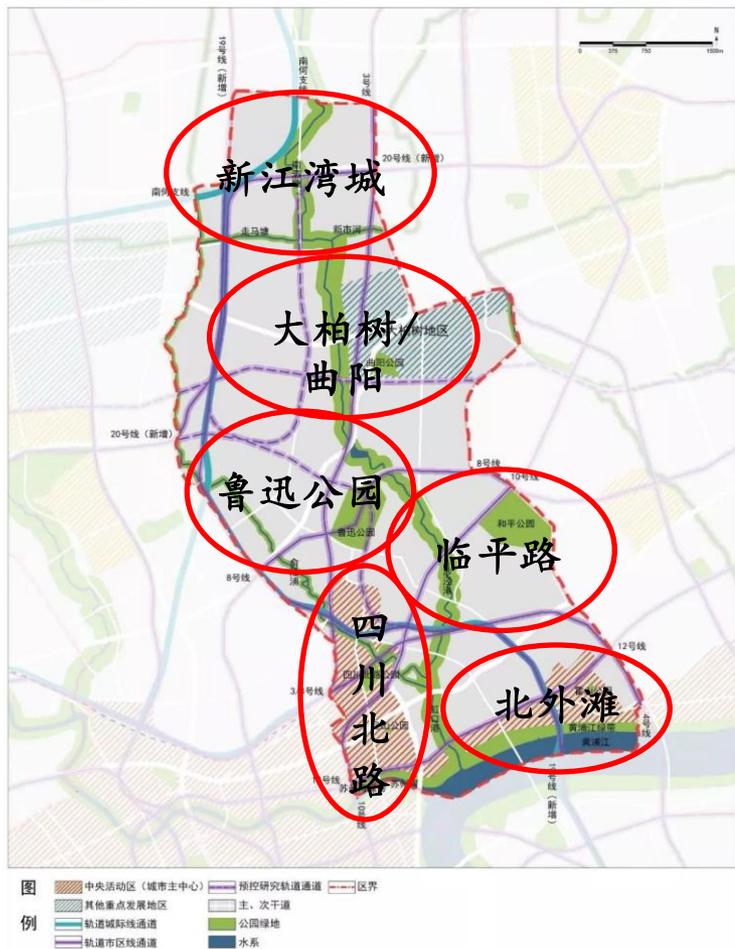
#### ■ 板块置业点评：

1、北外滩（CAZ，☆）：作为沿江地带，位置很好，未来随着大量人口的动迁，发展空间较大，新盘可期。而当前可选楼盘较少，品质较差，溢价较高，欠缺一些生活气息。

2、四川北路（CAZ）：上海第三大商业街之一（淮海路、南京路、四川北路），由于过去10年虹口发展较慢，现在已远落后于其他两条路，近期虹口发展提速，可给予关注。

3、临平路（☆）：宜居，生活配套成熟，交通便利。（如果你关心虹口楼盘一定绕不过瑞虹新城，它是虹口房价的风向标，需重点关注。）

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年)  
虹口区战略指引图



# 房地产 二、上海各区初评

## 巡礼6：虹口区

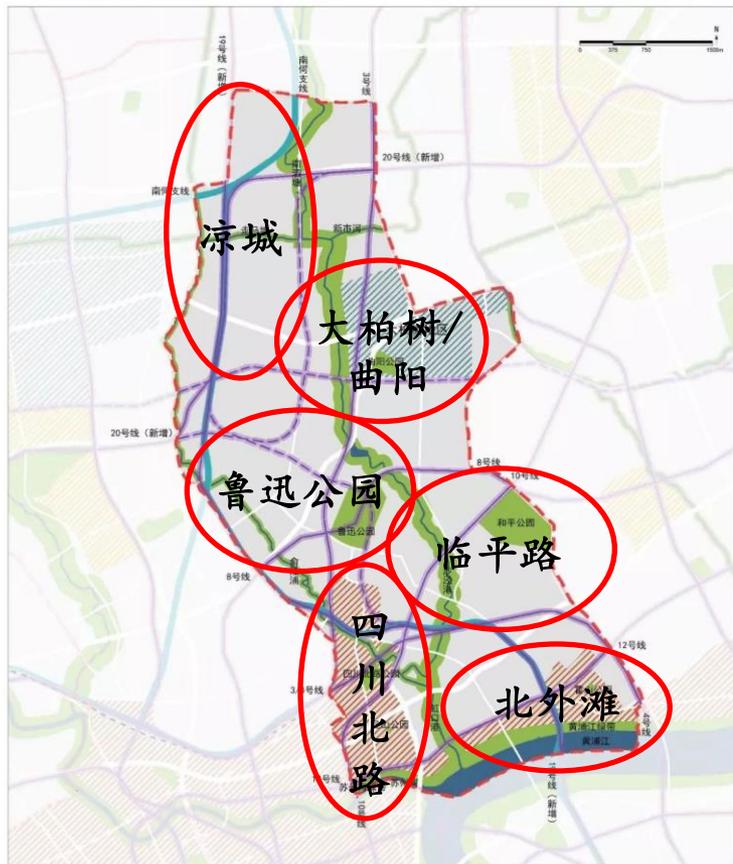
### ■ 板块置业点评：

4、**鲁迅公园/虹口足球场**：交通便利，生活气息浓郁，可适当关注。

5、**曲阳/大柏树**：紧邻杨浦，人口密度较高，适合居住。

6、**凉城**：比较落后的多区交界，虹口最不发达的区域，不建议关注。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 虹口区战略指引图



图例  
 中央活动区(城市主中心) 其他重点发展地区 轨道交通通道 轨道交通区线通道  
 预控研究轨道交通 主、次干道 公园绿地 水系  
 区界

# 房地产

## 哪些板块更有升值和发展潜力？



### 虹口区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
虹口区	82	82	85	80	78

板块	推荐指数	均价 (万/平方米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
四川北路	☆☆☆	7.2万	☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆
北外滩	☆☆☆☆	8.0万	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆
临平路 (瑞虹新城)	☆☆☆☆☆	8.0万	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
鲁迅公园/虹口足球场	☆☆☆	6.6万	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆
曲阳/大柏树	☆☆	6.5万	☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆☆
凉城	☆	6.1万	☆	☆☆	☆	☆☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约10-15%左右。

# 房地产

## 二、上海各区初评

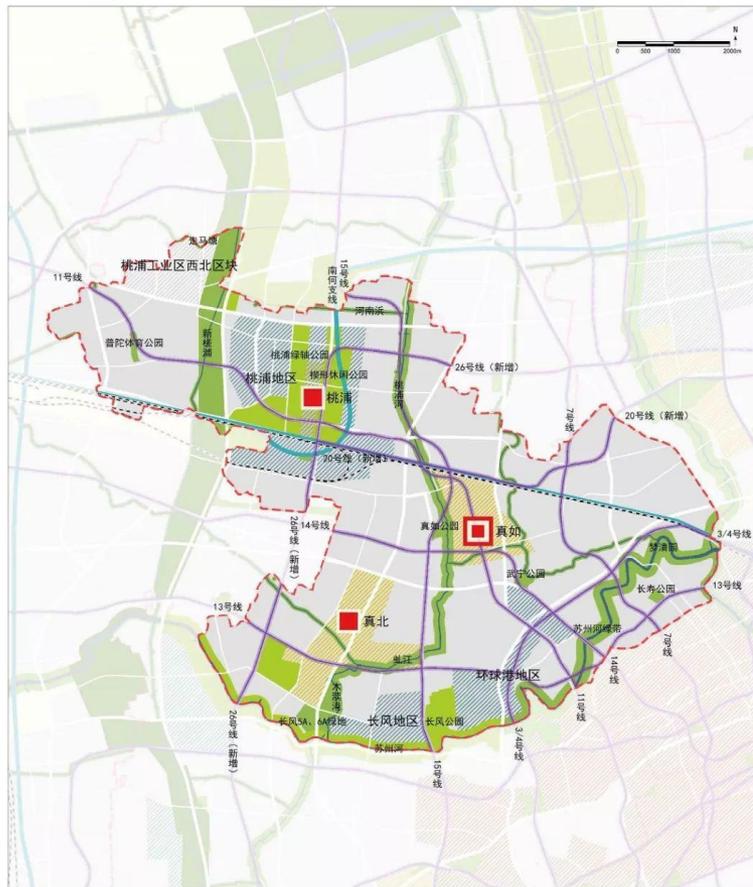
### 巡礼7：普陀区

■ 上海中心北三区之一，最靠西，东与闸北，南邻静安和长宁，是唯一没有CAZ覆盖的区，也是老上海最著名的重工业中心之一，人员结构以工人阶级为主，发展与其他中心城区相比有一定的差距，生活便利成本较低，教育及医疗资源不如虹口和杨浦，学校一般，但配套和地铁的完善程度远胜郊区。普陀一直以来发展速度较慢，一方面是因为人口密度较高，动迁难度大，一方面也是因为长期饱受负面硬件的影响（高压线横跨普陀真如副中心，严重影响发展），虽然普陀有这样的那样毛病，但整体购房性价比较高，尤其是内环内的普陀地界。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

普陀区战略指引图



图例

主城副中心	战略预留区	主、次干道	区界
地区中心	轨道交通线通道	楔形绿地	
公共活动中心地区	轨道市区线通道	公园绿地	
其他重点发展地区	铁路	水系	

# 房地产

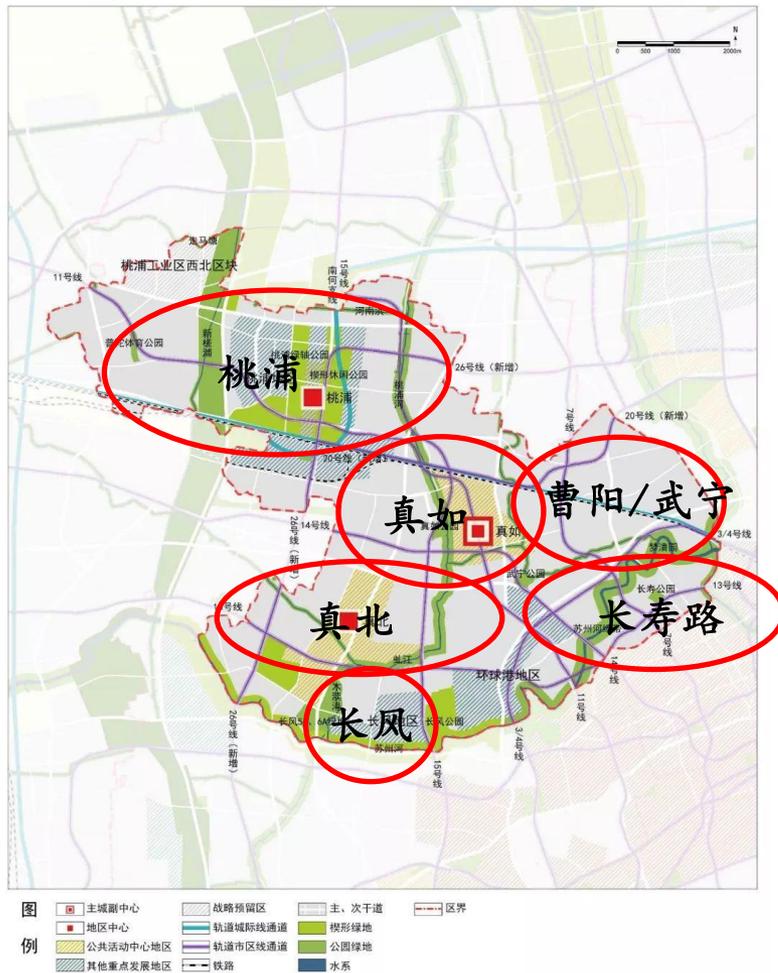
## 二、上海各区初评

### 巡礼7：普陀区

#### ■ 板块置业点评：

- 1、曹杨路、武宁路：**人口密度非常高，多为市区拆迁户，生活气息浓郁，环境一般，内环内部分区域性价比较高。
- 2、桃浦：**一直以来受化工污染影响，发展受限，不宜居住。
- 3、长寿路商圈（☆）：**商业发达，生活气息浓郁，交通方便，距静安繁华商圈不远，房价与其他内环内区域相比处于洼地，未来有望继续升级，值得重点关注。
- 4、长风公园（☆）：**以中央生态居住、办公、商业为一体的中高端商务区，产业导入已日趋成熟，商业发达，交通便利，是普通重点打造的核心商务区，值得重点关注。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 普陀区战略指引图



# 房地产

## 二、上海各区初评

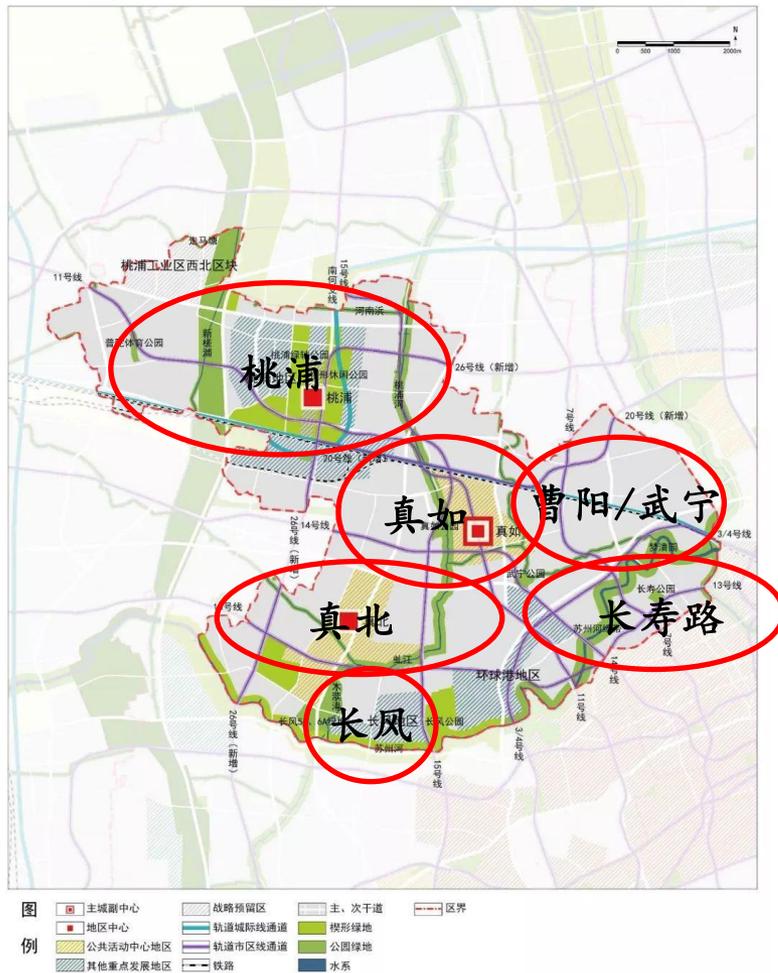
### 巡礼7：普陀区

#### ■ 板块置业点评：

**5、真北（☆）：**坐拥金沙江路与中环相交的四角大商圈，商业成熟，配套完善，生活成本较低，交通便利，购房性价比较高，值得重点关注。

**6、真如（主城副中心）：**在上海“一城四副”整体规划中被寄予厚望，也是最令人失望的主城副中心。先不论徐家汇和五角场的高起点，就连当初一片农田的浦东花木也建设的有模有样了，可是真如一个浦西聚集众多人口的地方，居然还没发展起来。目前，随着人口的动迁，和某知名楼盘的开售，似乎预示着真如即将步入正轨。但横跨整个普陀的高压线怎么解决？房价有所透支大家接受么？建议谨慎关注。

### 2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 普陀区战略指引图



# 房地产

## 哪些板块更有升值和发展潜力？



### 普陀区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
普陀区	72	68	73	75	75

板块	推荐指数	均价 (万/平方米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
曹杨路、武宁路	☆☆☆	7.0万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆☆
桃浦	☆	4.6万	☆	☆	☆☆	☆
长寿路商圈	☆☆☆☆	7.0万	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
长风公园	☆☆☆☆	7.6万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆☆
真北	☆☆☆	6.3万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆
真如	☆☆☆	6.8万	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约10-15%左右。

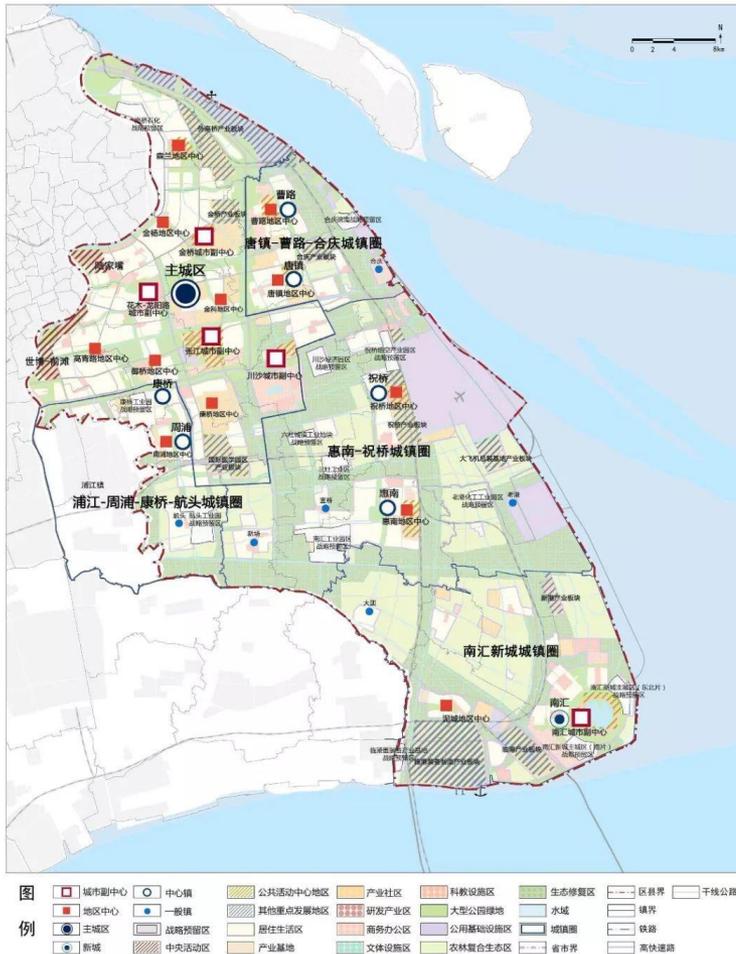
# 房地产

## 二、上海各区初评

### 巡礼8：浦东新区

■ 浦东因处黄浦江之东而得名，上海最大的行政区，改革开放以来发生了翻天覆地的变化，陆家嘴已然成为中国的金融名片，发展成果斐然。浦东的发达程度不输浦西，但很显然浦东缺乏上海的味道，同时医疗及教育资源较浦西有一定的差距。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 浦东新区战略指引图



# 房地产

## 二、上海各区初评

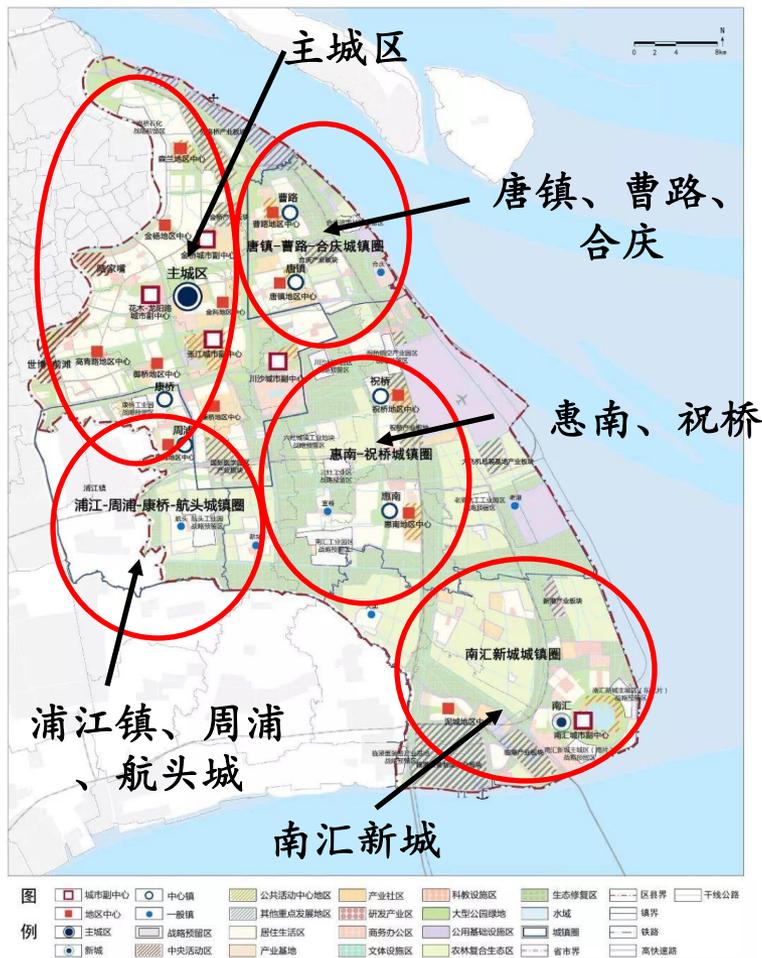
### 巡礼8：浦东新区

■ 浦东新区由于面积过大（约1/3的上海）很难一概而论，所以我们将浦东按照2035规划分为5大片区，主要分析主城区。

- 1、**主城区**：包括陆家嘴、源深、花木-世纪公园、金桥-森兰、塘桥、世博-前滩-后滩、三林、御桥-康桥、张江、川沙。
- 2、**唐镇、曹路、合庆城镇圈**：紧邻浦东主城区，交通便利，房价略有虚高。
- 3、**浦江镇、周浦、航头城镇圈**：住区人口较多，商业及配套尚未成熟。
- 4、**惠南、祝桥城镇圈**：交通枢纽，配套较差，不建议关注。
- 5、**南汇新城城镇圈**：经济战略发展区，短期房价虚高。

注：主城区即市区。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年)  
浦东新区战略指引图



# 房地产

## 二、上海各区初评

### 巡礼8：浦东新区

#### ■ 板块置业点评：

- 1、陆家嘴（CAZ，☆）：**1) 核心办公区，商务楼过于密集，居住配套完善度较低；2) 北滨江沿河正重点打造文化长廊，业态混合合理，同时新增轨交，新开楼盘众多，定位极高，未来可重点关注；3) 八佰伴区域交通便利，生活成本较低。4) 世纪大道，交通方便，商务发达，可选次新盘较少。
- 2、源深-洋泾（☆）：**距陆家嘴较近，环境舒适，生活便利，未来也将受北滨江发展的辐射，当前房价略高，但也值得重点关注。
- 3、花木-世纪公园（城市副中心，☆）：**城市副中心之一，受陆家嘴辐射的中高端住宅区，配套齐全，商业发达，但未来发展空间有限，居住环境较好。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

浦东新区战略指引图



# 房地产

## 二、上海各区初评

### 巡礼8：浦东新区

#### ■ 板块置业点评：

**4、金桥-森兰（城市副中心，☆）：**金桥商业发达，生活气息较浓，交通便利，未来将充分受益外高桥自贸区辐射；同时森兰周边配套正在升级，新增轨道交通，作为中高端住区，环境优美，可重点关注。

**5、塘桥（☆）：**位于陆家嘴与世博前滩之间，江对岸为十六铺，右靠花木，处于四个核心圈的中心，房价合理，可重点关注。

**6、世博-前滩-后滩（CAZ，☆）：**上海对外的集中地，国际化程度最高的区域，医院、学校等也在建设中，各公司总部将搬迁至此，产业逐步导入，定位极高，可重点关注。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年)  
浦东新区战略指引图



# 房地产

## 二、上海各区初评

### 巡礼8：浦东新区

#### ■ 板块置业点评：

7、三林-杨思：原本是拆迁基地，生活气息较浓，配套齐全，房价合理，优于莘庄，可适当关注。

8、御桥-康桥（☆）：未来将充分受益于张江南扩，产业逐步导入，紧邻中环交通便利，新增2条轨道交通，主打中高端住区，商业正快速推进，发展空间较大，可重点关注。

9、张江（城市副中心）：依托产业发展，生活状态较好，配套及医疗齐全，适宜居住。

10、川沙（城市副中心）：除迪士尼概念外，基础建设较差，不建议关注。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

浦东新区战略指引图



# 房地产

## 哪些板块更有升值和发展潜力？



### 浦东新区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
浦东新区	N/A	N/A	75	75	85

板块	推荐指数	均价 (万/平方米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
陆家嘴	☆☆☆☆☆	9.5万	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆	☆☆☆
源深-洋泾	☆☆☆☆	8.6万	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆	☆☆☆☆
花木、世纪公园	☆☆☆☆	8.9万	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆	☆☆☆☆
金桥-森兰	☆☆☆☆	5.6万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆
塘桥	☆☆☆☆	7.4万	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆
世博-前滩-后滩	☆☆☆☆	7.2万	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆
三林-杨思	☆☆☆	6.5万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆
御桥-康桥	☆☆☆☆	5.6万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆
张江	☆☆☆	7.1万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆☆
川沙	☆	3.7万	☆	☆☆	☆	☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约10-15%左右。

# 房地产

## 二、上海各区初评

### 4、郊区综合初评

- 本段落，主要针对主城区以外的区域进行初步的点评。
- 郊区的发展主要围绕该区的轨道交通进行建设，可以很明显的看出，轨道交通跨越的版块价值显著高于其他版块。
- 郊区中，我们会挑重点版块进行分析，没有入选的版块表明其基本不具备购买的意义。

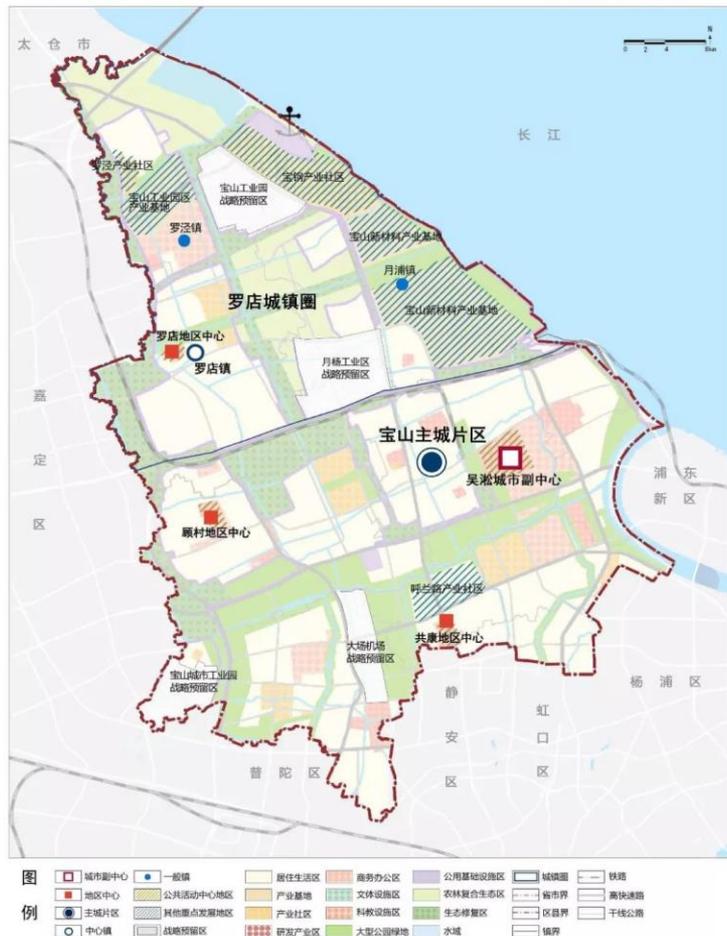
# 房地产

## 二、上海各区初评

### 郊区第一梯队：宝山区

- 宝山位于中心城区的北部，接壤普陀、闸北、虹口和杨浦，是最正宗的老工业区（宝钢为首），整体污染比较严重，也是老上海时期滚地龙（难民住房）的大本营。整体来看，宝山人员结构复杂，教育医疗资源一般。宝山的2035规划中规中矩，基本上是兼顾了宝山区内的每一个地区，没有特别突出的也没有特别落后的。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 宝山区战略指引图



# 房地产

## 二、上海各区初评

### 郊区第一梯队：宝山区

#### ■ 板块置业点评：

1、**吴淞板块（城市副中心）**：也许是宝山唯一值得期待的区域，被划入主城片区，沿河景观持续升级，未来上海的游轮码头将落户吴淞，作为上海形象的第一站，同时将新增1条轨交，连通杨浦及外高桥，带动周边快速升级。

2、**顾村**：经过多年发展依然停滞不停，人口结构复杂，配套不完善，生活一般。

3、**共康**：受大宁辐射影响较大，人口结构复杂，发展受限，治安较差。

4、**大场**：断头路及铁轨影响发展，不值得期待。

5、**罗店**：交通十分不便，比较落后。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 宝山区战略指引图



# 房地产

## 哪些板块更有升值和发展潜力？



### 宝山区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
宝山区	63	60	63	68	70

板块	推荐指数	均价 (万/平米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
吴淞板块	☆☆☆	4.1万	☆☆	☆☆	☆☆☆☆	☆
顾村	☆	3.9万	☆	☆☆	☆☆	☆☆
共康	☆☆	4.8万	☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆
大场	☆	4.5万	☆	☆☆	☆	☆☆
罗店	☆	3.5万	☆	☆	☆	☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约5-10%左右。

# 房地产

## 二、上海各区初评

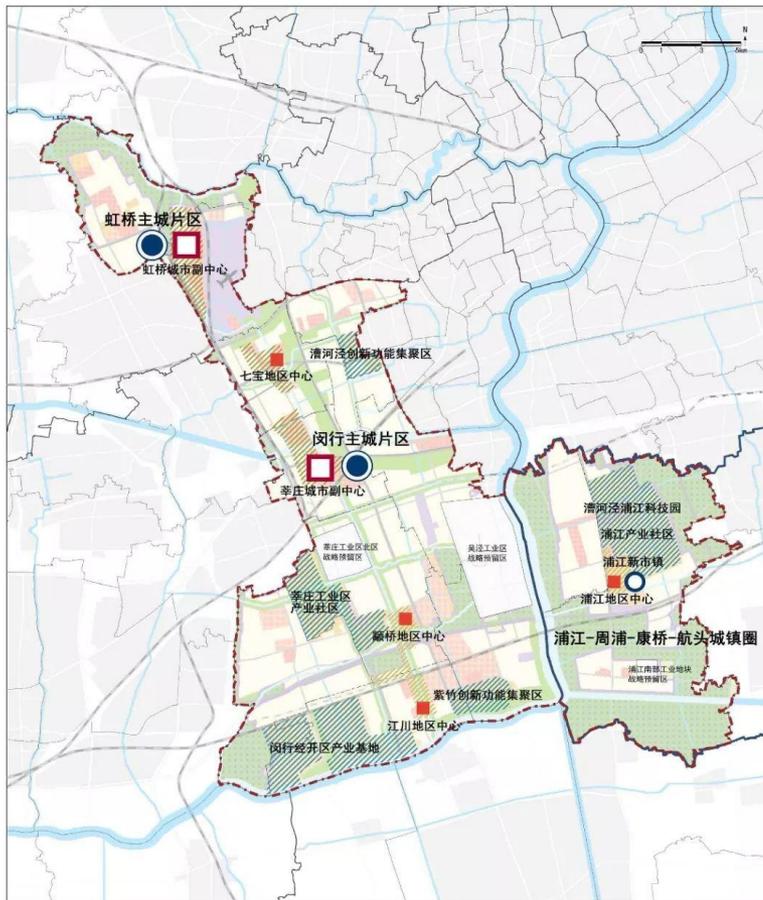
### 郊区第一梯队：闵行区

- 闵行区位于上海的西南角，老上海时期也是滚地龙的大本营，人口素质偏低。神奇的是通过依托虹桥、漕河泾及古北的辐射，闵行与市区交界处聚集了许多外来精英人士，发展也大幅领先于其他郊区，随着大虹桥板块的崛起，闵行有望率先从中受益。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

闵行区战略指引图



图例

城市副中心	公共活动中心地区	居住生活区	商务办公区	公用基础设施区	省市界	高速公路
地区中心	其他重点发展地区	产业基地	文体设施区	农林复合生态区	区界	干线公路
主城片区	战略预留区	产业社区	科教设施区	生态修复区	镇界	镇级公路
中心镇	城镇圈	研发产业区	大型公园绿地	水域	铁路	

# 房地产

## 二、上海各区初评

### 郊区第一梯队：闵行区

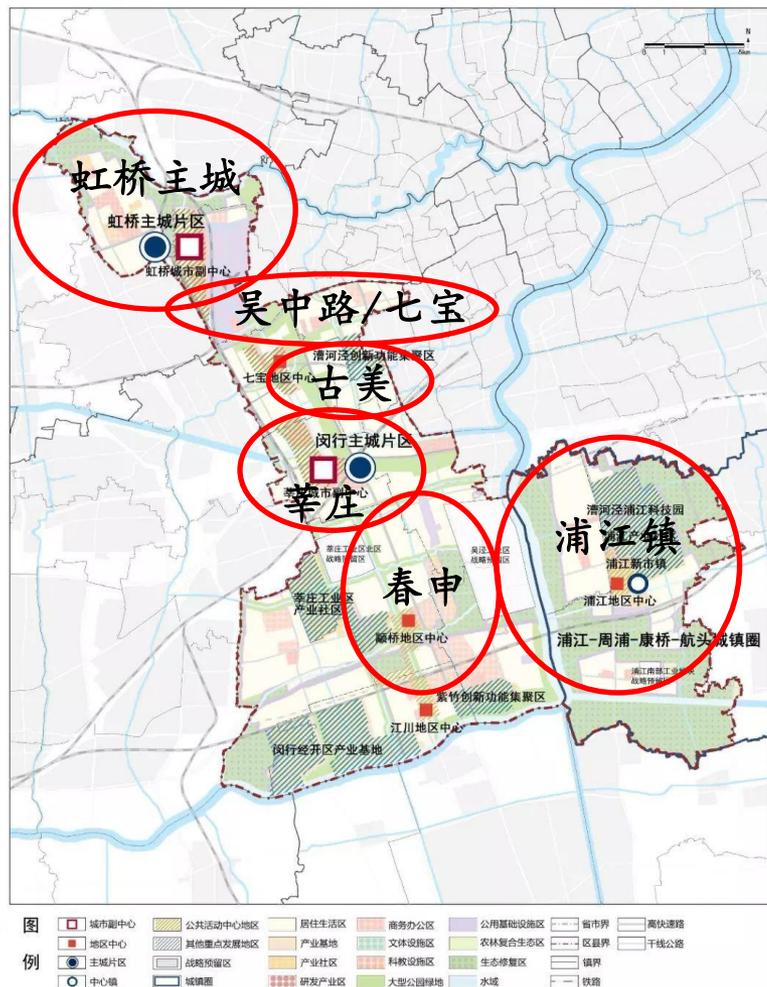
#### ■ 板块置业点评：

#### 1、虹桥主城片区（城市副中心，☆）：

“大虹桥”将成为上海“后世博”阶段重要的经济亮点，将形成东有“大浦东”，西有“大虹桥”的“双引擎”格局，定位极高。虹桥主城片区紧邻虹桥交通枢纽，集办公、购物、餐饮、娱乐、展示为一体的综合商业。长期看好该区域及周边的发展，当前房价略有透支，教育及医疗等配套完善度有待提高，值得重点关注。

#### 2、吴中路/七宝（☆）：重点关注虹桥镇与吴中路沿线，该区域建设基础完备，人口结构优（日韩人员较多），汇聚大量大型商业（万象城、爱琴海、七宝万科等），已成气候，生活便利，未来将新增1条轨道交通，整体逐步提升，值得重点关注。

### 2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 闵行区战略指引图



# 房地产

## 二、上海各区初评

### 郊区第一梯队：闵行区

#### ■ 板块置业点评：

3、古美：生活配套齐全，环境较优，适宜居住，性价比较高，推荐关注。

4、春申：星河湾拉高了该片区的房价，有所透支，整体性价比不高。

5、莘庄（城市副中心）：生活便利，早期动迁户较多，当前正加速升级，但房价不低，受益徐汇外溢，可适当关注。

6、浦江镇：距前滩较近，沿河配套建设完备，居住环境较好，购房性价比较高，值得关注。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 闵行区战略指引图



# 房地产

## 哪些板块更有升值和发展潜力？



### 闵行区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
闵行区	70	67	73	68	78

板块	推荐指数	均价(万/平方米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
虹桥主城片区	☆☆☆☆☆	6.3万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆
吴中路-七宝	☆☆☆☆	6.5万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
古美	☆☆☆	6.2万	☆☆☆	☆☆	☆☆☆	☆☆☆
春申	☆☆	4.5万	☆	☆	☆	☆☆
莘庄	☆☆☆	5.0万	☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆☆
浦江镇	☆☆☆	4.8万	☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约5-10%左右。

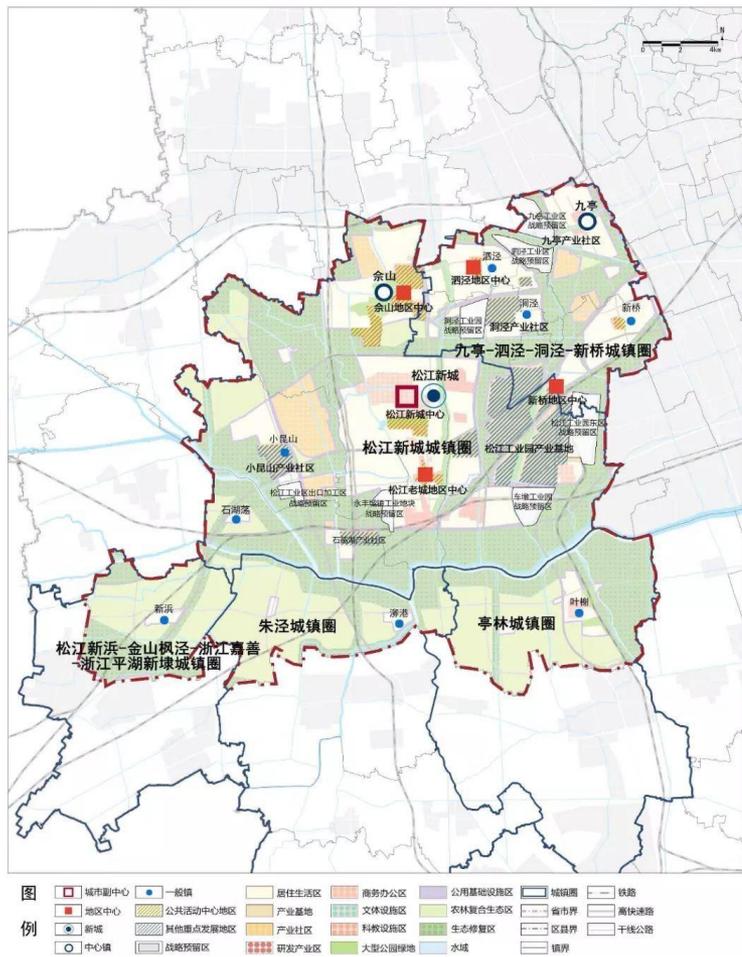
# 房地产

## 二、上海各区初评

### 郊区第二梯队：松江区

■ 松江区位于上海的西南角，在上海的郊区里，松江的历史和文化氛围都是比较厚重的，坐落的大学城更为其添了一份学术气质。松江对外的宣传口号是“上海之根”，主要是如今的上海市区曾经长期在松江府的管辖之下；其次，松江有新石器晚期的广富林遗址，农业时代的松江是江南的重镇。如今的松江是上海郊区人口导入的重点区域。从整体规模和风貌上来看，松江自成一城，也是郊区里唯一在城区有火车站的。围绕地铁和公路发展，紧邻交通枢纽是松江发展的主线。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年)  
松江区战略指引图



# 房地产

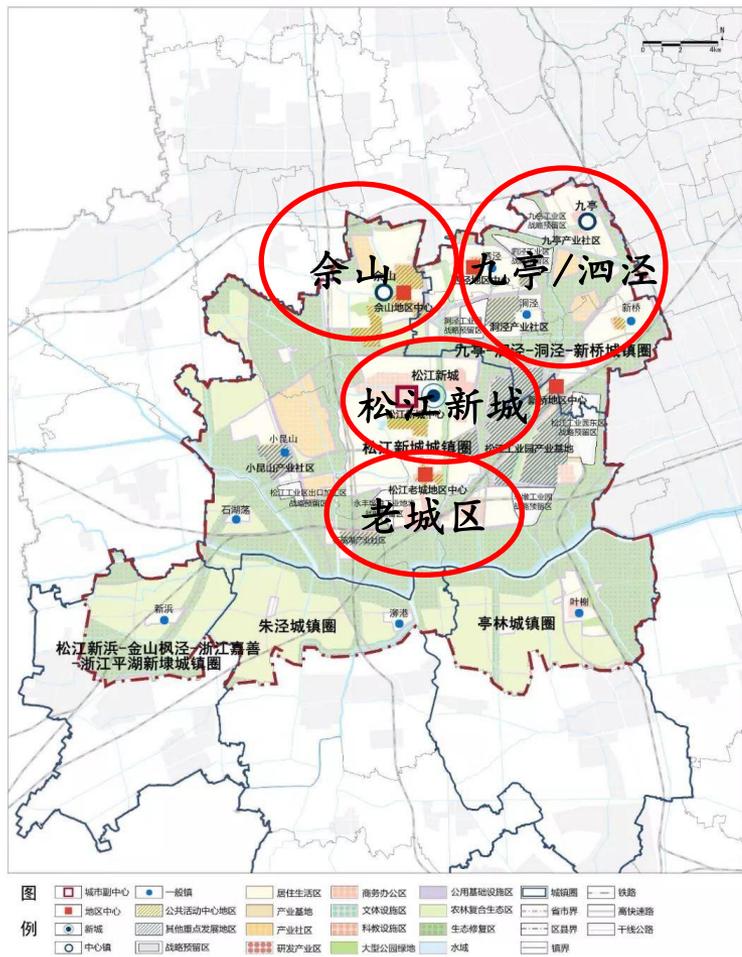
## 二、上海各区初评

### 郊区第二梯队：松江区

#### ■ 板块置业点评：

- 1、**九亭/泗泾**：9号线沿线最接近主城区的区域，适合刚需自住，配套完善度较低，建议谨慎关注。
- 2、**佘山（☆）**：松江最核心的资产区（上海最好的山水别墅区，土豪的乐园），环境优美，发展较为成熟，配套持续升级，建议重点关注。
- 3、**松江新城**：新城中的生态服务区域配套发展较好，值得重点关注。
- 4、**老城区**：城区老旧，发展空间有限，改建难度较大，不建议关注。
- 5、**其他版块**：不关注。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年)  
松江区战略指引图



# 房地产

## 哪些板块更有升值和发展潜力？

### 松江区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
松江区	58	58	60	50	70

板块	推荐指数	均价 (万/平米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
九亭-泗泾	☆☆☆	6.3万	☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆
<b>佘山</b>	☆☆☆☆	6.5万	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆
松江新城	☆☆☆	6.2万	☆☆☆	☆☆	☆☆☆	☆☆☆
老城区	☆☆	4.5万	☆☆	☆☆	☆	☆☆☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约0-5%左右

# 房地产

## 二、上海各区初评

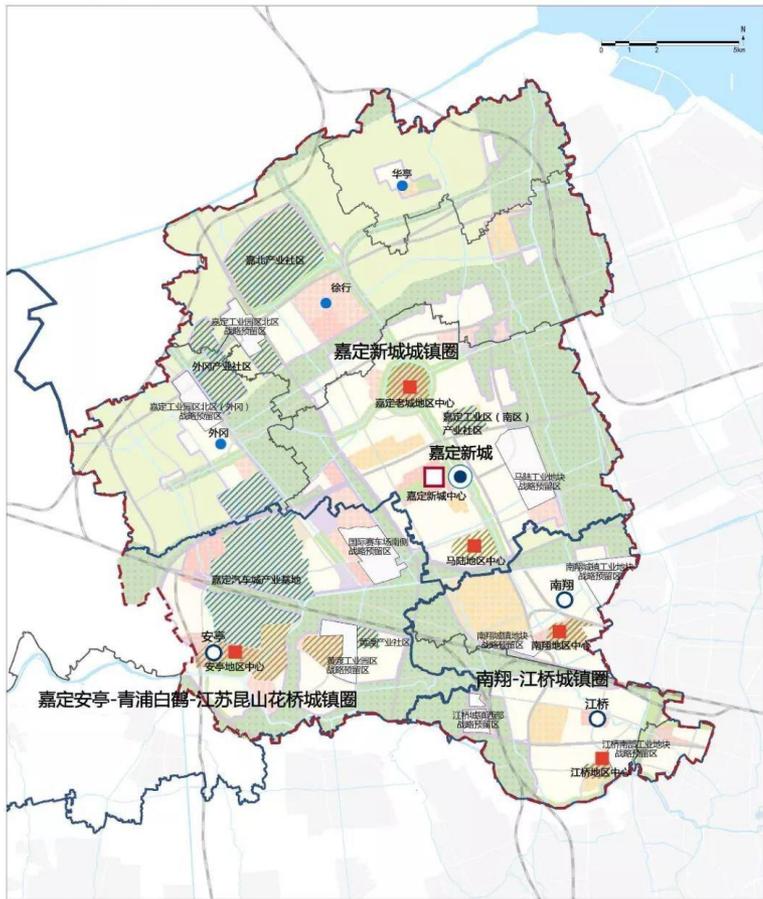
### 第二梯队：嘉定区

- 嘉定位于上海西北部，西与江苏省，是上海连接江苏的必经之路，未来苏州地铁有望与11号线连通，嘉定有望再次成为焦点。在上海人的印象里嘉定城区、南翔和安亭，这三个地方代表了嘉定的三种样子。整体来看，嘉定的发展就是围绕11号线的，紧盯11号线也许是嘉定买房最为简单直白的逻辑。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

嘉定区战略指引图





# 房地产

## 哪些板块更有升值和发展潜力？

### 嘉定区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
嘉定区	56	58	55	50	65

板块	推荐指数	均价 (万/平方米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
嘉定新城	☆☆	3.6万	☆☆	☆☆	☆☆	☆☆
<b>南翔</b>	☆☆☆☆	4.5万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
安亭	☆☆	3.4万	☆	☆☆	☆☆☆	☆
<b>丰庄-江桥</b>	☆☆☆	4.5万	☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约5-10%左右。

# 房地产

## 二、上海各区初评

### 第二梯队：青浦区

- 青浦位于上海的最西部，西有朱家角、淀山湖等景区，东接虹桥枢纽，水系丰富，农业发达，居住环境较好，地面交通便利，也是各区中唯一与江苏、浙江两省接壤的区域，未来有望率先受益于“长三角一体化”。与其他郊区相似，青浦未来也将围绕17号线重点发展。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

青浦区战略指引图



# 房地产

## 二、上海各区初评

### 第二梯队：青浦区

#### ■ 板块置业点评：

1、**徐泾（☆）**：大虹桥发展的重中之重，紧邻虹桥枢纽，概念无数，当前配套建设还不够完善，正持续升级中，需重点关注（尤其徐泾东2号线附近）。

2、**赵巷**：徐泾的衍生片区，南部即佘山，单价不高，商业配套非常齐全（奥特莱斯、米格广场），未来商业还将继续升级，路面交通便利，具有一点的投资潜力，值得关注。

3、**青浦新城**：青浦当地的市中心，发展较落后，购房主要是当地需求，住宅基础较差，不建议关注。

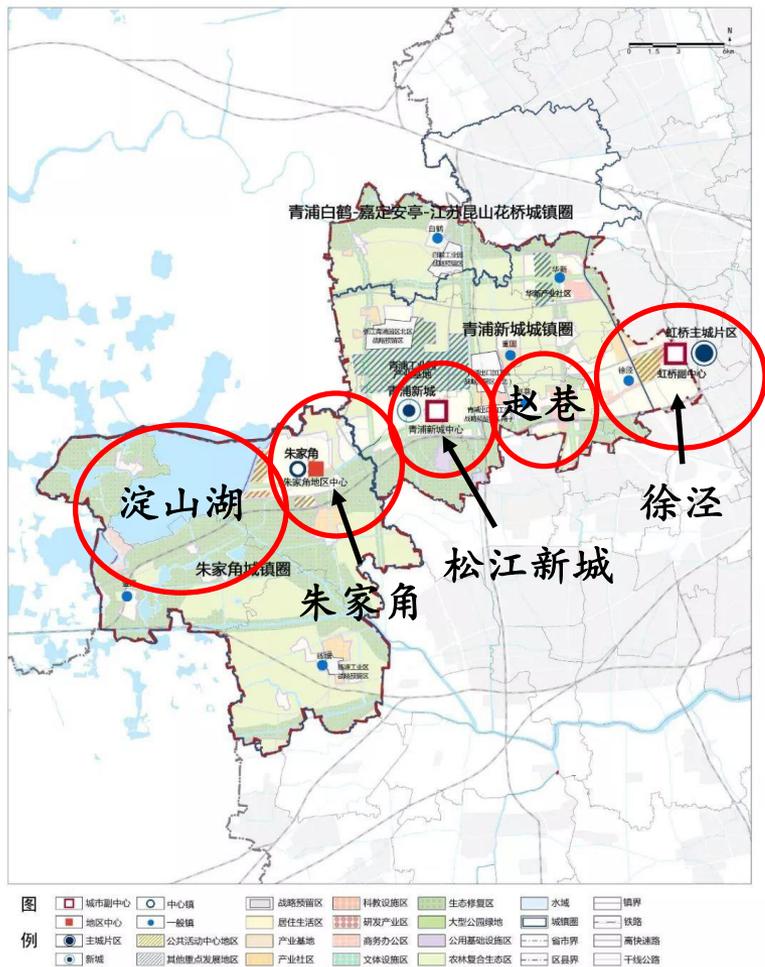
4、**朱家角**：环境优美的旅游景点，离市区较远，但目前价格虚高，有所透支。

5、**淀山湖**：周边风景较好，适宜购买别墅度假，商业配套较为落后，住房价格略高。

2035  
SHANGHAI

上海市城市总体规划(2017-2035年)

青浦区战略指引图



### 青浦区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
青浦区	54	50	50	45	70

板块	推荐指数	均价 (万/平米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
徐泾	☆☆☆☆☆	5.5万	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆
赵巷	☆☆☆	3.8万	☆☆	☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
青浦新城	☆☆	3.1万	☆☆	☆☆	☆☆	☆☆☆
朱家角	☆☆	3.5万	☆☆	☆☆	☆☆	☆☆
淀山湖	☆☆	3.0万	☆	☆	☆☆	☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约5-10%左右。

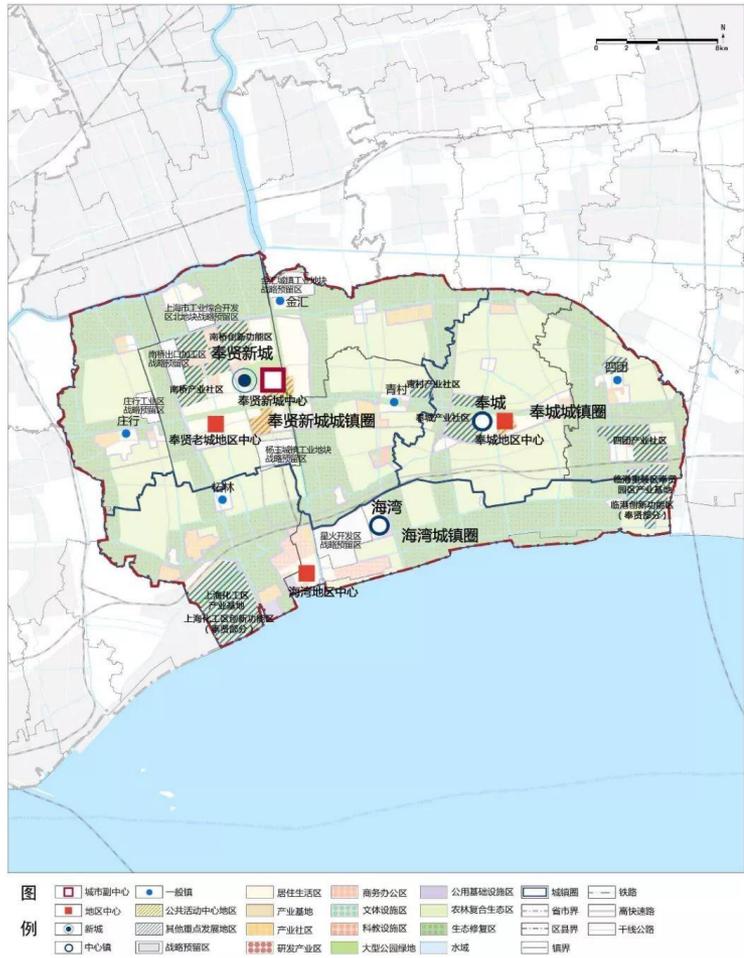
# 房地产

## 二、上海各区初评

### 第三梯队：奉贤区

- 奉贤区位于上海最南部的沿海地带；在2035规划中，奉贤主要会集中全区的力量大力发展南桥城区（奉贤新城），将南桥城区建成上海五大新城比较繁华的郊区城市，奉贤原本经济基础比较薄弱，想全面发展难度较大，南桥靠近上海主城区，并且位于上海市中心正南部，承接各种资源较为方便。此外，奉贤的海湾旅游区的别墅群，大风车，以及在建的游艇码头，值得一去的区域。其他地区，如奉城、平安、邵厂等就略显偏远。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 奉贤区战略指引图



# 房地产

## 二、上海各区初评

### 第三梯队：奉贤区

#### ■ 板块置业点评：

- 1、**南桥新城**：奉贤唯一值得期待的区域，未来沿轨交5号线的地段将持续升级，当前配套依然比较落后，建议谨慎关注。
- 2、**海湾镇**：预留区域较大，虽有大学城，但配套落后，不建议关注。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 奉贤区战略指引图



# 房地产

## 哪些板块更有升值和发展潜力？



### 奉贤区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
奉贤区	43	40	35	40	50

板块	推荐指数	均价 (万/平米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
南桥新城	☆☆	2.6万	☆☆	☆☆	☆☆	☆☆
海湾镇	☆	1.9万	☆	☆	☆	☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约0-5%左右。

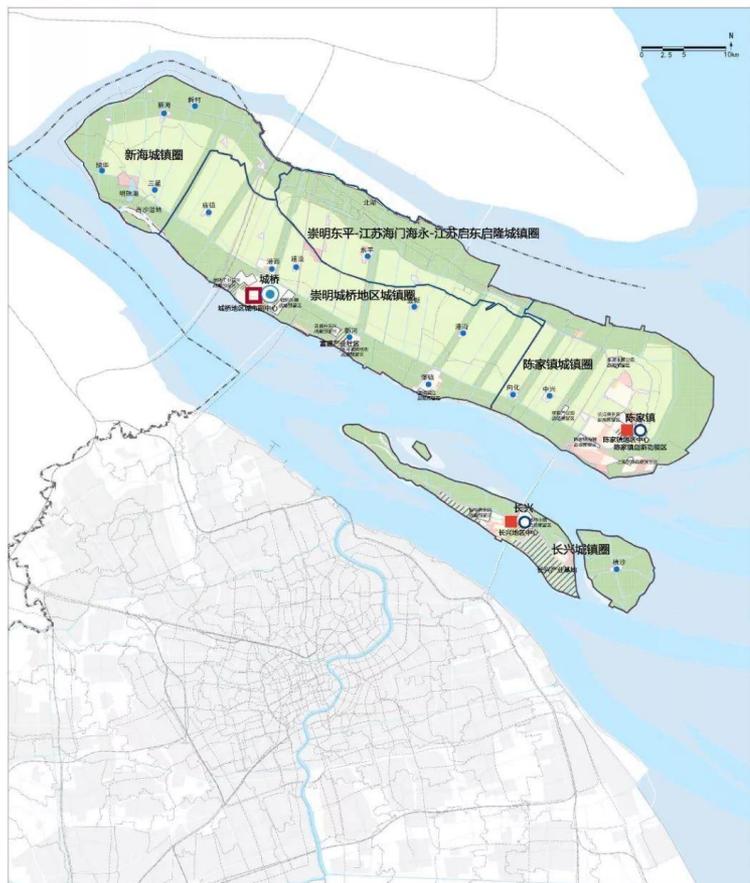
# 房地产

## 二、上海各区初评

### 第三梯队：崇明区

- 崇明区位于上海最北部，由崇明、长兴、横沙三岛组成。是全世界最大的河口冲积岛，有“长江门户、东海瀛洲”之称。2035规划提出将崇明建设为“世界级生态岛”的发展目标，确立了崇明岛未来以生态发展为目标的前进方向。崇明的住宅市场主要分2大板块，城桥板块和陈家镇板块。城桥板块是区政府所在地，崇明岛的政治、经济中心，未来将有轨交通车，发展较为成熟。而陈家镇地处崇明岛东部，由于沪陕高速（G40）穿境而过，让陈家镇与上海市区的距离仅有上海长江大桥及上海长江隧道2段路程，是崇明岛第二大城镇。当前，崇明整体发展依旧比较落后。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 崇明区战略指引图



图例

城市副中心	一般镇	居住生活区	商务办公区	公用基础设施区	城桥镇	铁路
地区中心	公共活动中心地区	产业基地	文体设施区	农林复合生态区	城市界	高速公路
核心镇	其他重点发展地区	产业社区	科教设施区	生态修复区	区界	干线公路
中心镇	战略预留区	研发产业区	大型公园绿地	水城	镇界	

# 房地产

## 二、上海各区初评

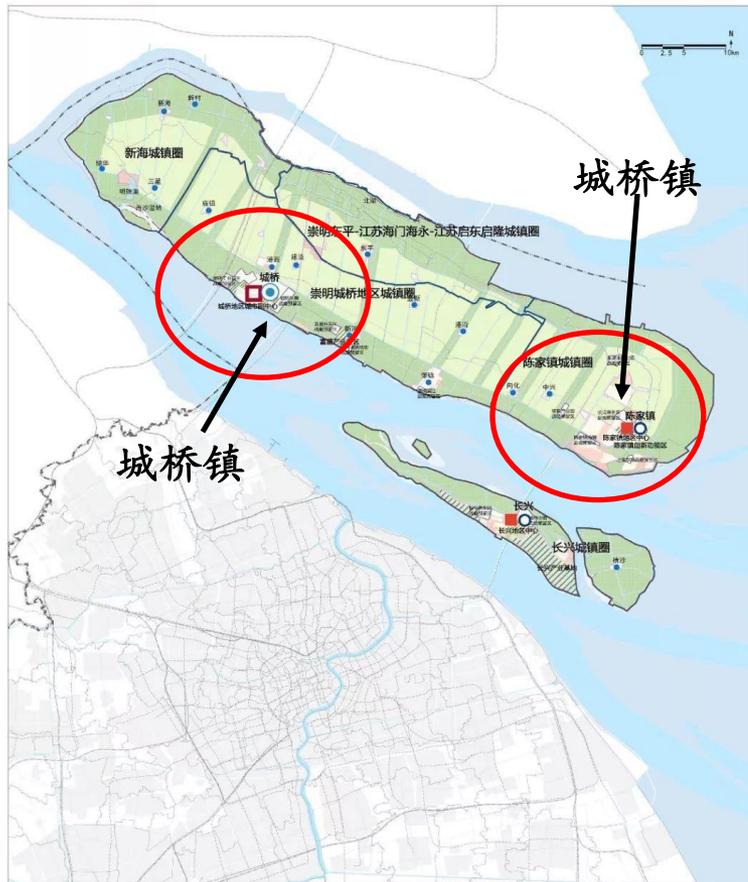
### 第三梯队：崇明区

#### ■ 板块置业点评：

1、城桥镇-崇明新城：崇明最核心的区域，生活便利，随着轨交的通车，有望带动配套逐步升级，当前房价已提前炒作，性价比不高，建议谨慎关注。

2、陈家镇：市区通往崇明的要道，交通区位优势明显，但发展落后，房价不低，不建议关注。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 崇明区战略指引图



### 崇明区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
崇明区	38	35	30	30	55

板块	推荐指数	均价 (万/平米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
城桥镇-崇明新城	☆☆	2.6万	☆☆	☆	☆☆	☆☆
陈家镇	☆	2.4万	☆	☆☆	☆	☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约0-5%左右。

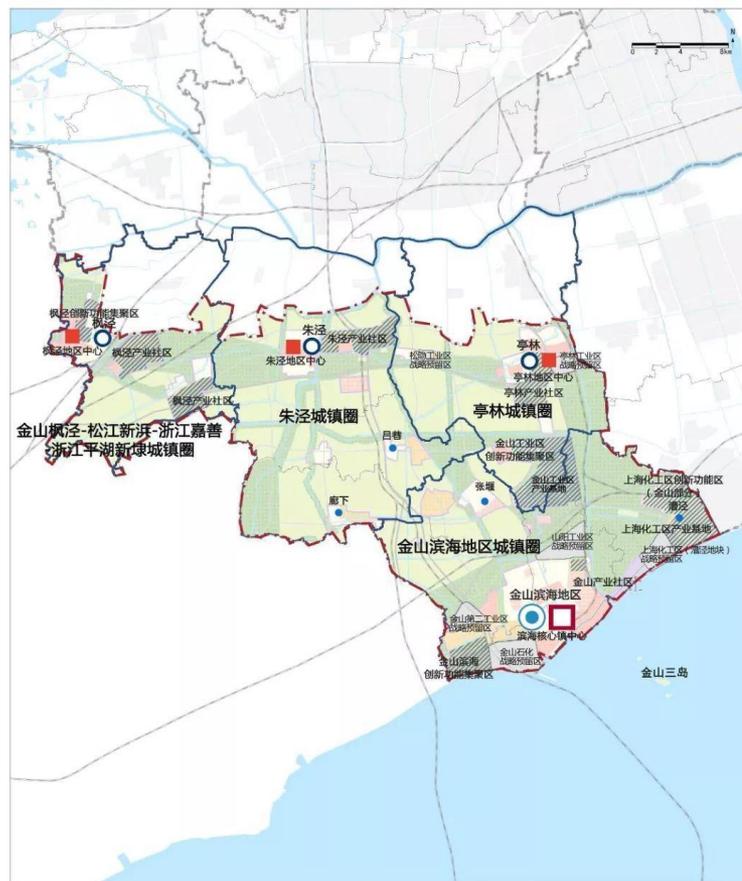
# 房地产

## 二、上海各区初评

### 第三梯队：金山区

- 金山区坐落在上海的最西南角，离市区很远，区政府到人民广场的距离将近70公里。在上海人的印象里金山就是石化、城市沙滩和枫泾古镇。不过对于购房者来说，由于太过偏远，规划建设较慢，交通不便，所以基本不建议在金山置业。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 金山区战略指引图



图例

城市副中心	一般镇	居住生活区	商务办公区	公用基础设施区	城镇圈	铁路
地区中心	公共活动中心地区	产业基地	文体设施区	农林复合生态区	省市界	高速铁路
核心镇	其他重点发展地区	产业社区	科教设施区	生态修复区	区界	干线公路
中心镇	战略预留区	研发产业区	大型公园绿地	水域	镇界	

# 房地产 二、上海各区初评

## 第三梯队：金山区

### ■ 板块置业点评：

- 1、枫泾/朱泾：浙江入沪的第一站，高速出入省便利。
- 2、滨海地区：以当地自住需求为主。

2035 SHANGHAI 上海市城市总体规划(2017-2035年) 金山区战略指引图



图例

城市副中心	一般镇	居住生活区	商务办公区	公用基础设施区	城镇圈	铁路
地区中心	公共活动中心地区	产业基地	文体设施区	农林复合生态区	省市界	高速铁路
核心镇	其他重点发展地区	产业社区	科教设施区	生态修复区	区界	干线公路
中心镇	战略预留区	研发产业区	大型公园绿地	水域	镇界	

### 金山区板块评分

区域	综合评分	地段	教育	医疗	潜力
金山区	25	25	25	30	20

板块	推荐指数	均价 (万/平米)	地段评级	交通	升值潜力	生活配套
枫泾-朱泾	☆	2.0万	☆	☆☆	☆	☆
滨海地区	☆	2.6万	☆	☆	☆	☆☆

注：部分区域老破小房源较多，造成整体均价略低，次新盘均价高于整体均价约0-5%左右。

# 房地产

## 三、2019年上海热门新盘汇总



### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2018.11.17	金融街融府	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆☆	92000	1100-1550	内环内	静安	上海火车站-恒丰北路88号	120平-169平, 3居, 精装	容积率: 2.75 绿化率: 35%, 物业费: 7.9元/月/m <sup>2</sup>	上海火车站站(1/3/4号线), 中潭路站(3/4号线), 中山北路站(1号线), 江宁路站(13号线);	幼儿园: 中华新路幼儿园、峰火幼儿园、博士娃幼儿园等 中小学: 静安实验小学、中兴路小学、永兴路第二小学、市北中学、市北初级中学等	第十人民医院、长征医院闸北分院、中医医院	五月花生活广场、王子百货、月星家具、太平洋百货
2018.11.29	大名城紫金九号	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆☆☆ 医院评分:☆☆	62000	550-950	外环外	浦东	唐镇-德潭路99弄	88平-153平, 3居-4居, 精装	容积率: 1.70 绿化率: 35%, 物业费: 6.00元/月/m <sup>2</sup>	地铁2号线, 唐镇站/创新中路站	幼儿园: 东方幼儿园、东方小荧星幼儿园; 中小学: 福山外国语小学分部, 港镇中心小学	曙光医院东院、肺科医院、浦东新区人民医院、上海安平医院	恒生商业广场、金瑟年华商业广场
2018.11.29	新城虹口金茂府	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆☆	102000	1080-1500	内环中间	虹口	曲阳-广灵四路855弄	106平-148平, 3居-4居, 精装	容积率: 2.75 绿化率: 35%, 物业费: 6.18元/月/m <sup>2</sup> 物业费+4.05元/月/m <sup>2</sup> 科技费	地铁1号线, 上海马戏城站	幼儿园: 乐乐幼儿园 中小学: 上海虹口区外国语第一小学(原虹口第一小学)、复兴实验中学等	上海彭江医院、岳阳医院、建工医院及第十人民医院(三甲级医院)	大宁国际中心广场、久光中心、协信广场
2018.12.1	保利玲珑公馆	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆☆	25000	200-275	外环外	浦东	临港-渔港路256弄230号	78平-109平, 3居-4居, 精装	容积率: 1.8 绿化率: 35% 物业费: 3.8元/m <sup>2</sup> /月	无	幼儿园: 芦潮港海汇幼儿园、芦潮港镇中心幼儿园、潮和幼儿园 中小学: 南汇芦潮港秋萍学校、泥城中心小学、上海中学东校区;	芦潮港第一卫生中心、上海第六人民医院临港分院	临港十七区(在建), 港城新天地、大润发、绿地1号商业广场、进口商品直营商店、华联超市
2018.12.16	万科天空之城	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆	58000	500-900	外环外	青浦	徐泾-诸陆西路966号	90平-155平, 2居-4居, 精装	容积率: 1.6 绿化率: 35% 物业费: 3.95元/m <sup>2</sup> /月	地铁17号线, 徐盈路	幼儿园: 徐泾幼儿园 中小学: 徐泾小学、尚鸿小学	徐泾社区服务中心, 京汇医院, 虹桥医疗中心	嘉购生活广场, 惠万家购物广场, 奥特莱斯, 米格天地
2018.12.19	仁和都市花园	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆☆ 医院评分:☆☆	70000	480-1000	中环外环间	浦东	御桥-御水路555弄	69平-140平, 1居-4居, 精装	容积率: 1.83 绿化率: 35.2% 物业费: 3.20元/m <sup>2</sup> /月	地铁11号线, 御桥站/罗山路站; 16号线, 罗山路站、18号线建设中	幼儿园: 东昌幼儿园(御桥路分部)、贝贝星幼儿园、御桥幼儿园 中小学: 御桥小学、鲁冰花小学、建平实验小学、上海英国学院、上海建桥学院	安达医院御桥社区服务中心、安达医院御桥口腔科、康桥镇和合社区卫生服务中心	百联东郊、宜家、红星美凯龙、麦德龙

# 房地产

## 三、2019年上海热门新盘汇总

### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价 (元 /m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2018.12.19	翡丽甲第	综合评分: ☆☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆ 医院评分: ☆☆☆	112000	2000-2700	内环内	杨浦	北外滩-辽阳路68弄	177平-240平, 3居-4居, 精装	容积率: 2.5 绿化率: 35% 物业费: 12.50元/m <sup>2</sup> /月	地铁4/12号线, 大连路站、18号线, 江浦公园站 (在建中)	幼儿园: 虹口区临潼路幼儿园、龙江幼儿园 小学: 市东中学、市东小学	御康医院、东方医院、上海中医药大学附属曙光医院、上海市第一妇婴保健院	北美广场、宝地广场
2018.12.21	中海建国里	综合评分: ☆☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆☆☆ 医院评分: ☆☆☆☆☆	132600	2500-3100	内环内	黄浦	新天地-西藏南路688弄	188平-220平, 3居-4居, 精装	容积率: 3.81 绿化率: 35% 物业费: 9.6元/m <sup>2</sup> /月	地铁10号线/8号线, 老西门站、9号线, 陆家浜路站、13号线, 新天地站	幼儿园: 蓬莱路幼儿园、黄浦区重庆南路幼儿园、汇龙幼儿园 小学: 上海康德双语实验学校、上海市黄浦区曹光彪小学、黄浦外国语小学、蓬莱路第二小学、上海市黄浦区第一中心小学、上海师范大学附属卢湾实验小学、上海市卢湾区第一中心小学、上海市黄浦区复兴东路第三小学、上海市实验小学 初中: 上海市格致初级中学、上海市大同初级中学、向明初级中学、上海市民办立达中学、民办明珠中学、民办永昌中学 高中: 上海市大同中学、上海市格致中学、向明中学、敬业中学、大境中学、卢湾高级中学	长征医院、上海交通大学医学院附属第九人民医院、瑞金医院、仁济医院、曙光医院	商场: 太古汇、恒隆、iapm、IFC、K11、静安嘉里中心、港汇、新天地商圈: 新天地中路、南京西路、徐家汇、陆家嘴
2018.12.24	龙湖天璞雅筑	综合评分: ☆☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆ 医院评分: ☆☆☆	46000	400-800	外环外	嘉定	江桥-皇家花园路998弄	90平-172平, 3居-4居, 精装	容积率: 1.8 绿化率: 35% 物业费: 5.60元/m <sup>2</sup> /月	无	幼儿园: 江桥幼儿园、国际幼儿园、童梦乐幼儿园 中小学: 曹杨二中附属江桥实验中学、上海新加坡国际学校、美高学校、上海韩国学校、嘉定江桥寿春小学、上海市嘉定区华江小学	上海市第一人民医院江桥分院、上海海华医院、新虹桥国家医学中心	龙湖虹桥天街、万达广场、中环百联、近铁城市广场、长风商圈、真如城市副中心、沃尔玛

### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2018.12.25	万科翡翠滨江	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆☆ 区位评分:☆☆☆☆ 交通评分:☆☆☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆☆☆	120000	2600-4200	内环内	浦东	洋泾-滨江大道399弄(近民生路)	240平-380平, 3居-4居, 精装	容积率: 2.76 绿化率: 30% 物业费: 9.6元/m <sup>2</sup> /月	地铁14号线, 巨野路站(在建)、18号线, 昌邑路站(在建)	幼儿园: 巨野幼儿园、东苑幼儿园、金因幼儿园、羽灵幼儿园 中小学: 第六师范学校第二附属小学、浦东新区第二中心小学	仁济医院(项目南面方向约5.4km处)、东方医院	环球金融中心、国金中心、正大广场、八佰伴、新梅联合广场、大拇指广场
2018.12.25	中粮首创禧瑞祥云	综合评分:☆ 价格评分:☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆	44800	400-500	外环外	浦东	新场-杨辉路966弄	90平-110平, 2居-3居, 精装	容积率: 1.2 绿化率: 35% 物业费: 4.9元/m <sup>2</sup> /月	地铁16号线, 新场站2370米	幼儿园: 新城幼儿园(众安路)、轴子艺术幼儿园 中小学: 浦东新区新场实验小学、新场中学、石笋中学	中国人民解放军八五医院	中优商业广场(在建)、东方冠郡商业街、新场购物广场
2018.12.28	合景天悦	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆☆	50000	450-620	外环外	松江	松江新城-广富林路与龙马路交界处	90平-121平, 2居-3居, 装修情况未公布	容积率: 1.4 绿化率: 35% 物业费: 未公布	地铁9号线, 松江大学城站	幼儿园: 松江大学城幼儿园 中小学: 上海外国语大学松江外国语学校(小学, 初中)	上海松江区第一人民医院	开元地中海商业广场, 三湘财富广场, 万达广场
2018.12.29	九龙仓静安壹号	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆☆☆ 交通评分:☆☆☆☆☆ 学校评分:☆☆☆☆ 医院评分:☆☆☆☆☆	130000	2100-4500	内环内	静安	静安寺-万航渡路398号(近镇宁路)	162平-345平, 3居-5居, 毛坯	容积率: 3.65 绿化率: 35% 物业费: 13.8元/m <sup>2</sup> /月	地铁2/11号线, 江苏路站、2/7号线, 静安寺站	幼儿园: 小棋圣幼儿园 中小学: 市西中学、万航渡路小学	上海交通大学医学院, 华山医院, 静安区中心医院	无
2018.12.30	仁恒公园世纪	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆☆ 医院评分:☆☆☆☆	120000	1100-3300	内环内	浦东	花木-银融路88弄(近浦建路)	93平-275平, 2居-5居, 精装	容积率: 2.66 绿化率: 39.16% 物业费: 5.30元/m <sup>2</sup> /月	地铁4号线/6号线, 蓝村路站(约850米)	幼儿园: 海富幼儿园(项目西南方向约1.3km处) 中小学: 花木中心小学、海桐小学、东辉外国语高级中学、建平香梅中学	仁济医院、儿童医学中心	卜蜂莲花、苏宁易购、国美电器、八佰伴、国金中心、正大广场、联洋广场、大拇指广场
2018.12.30	融创壹号公馆	综合评分:☆☆☆☆ 价格评分:☆☆☆☆ 区位评分:☆☆☆☆ 交通评分:☆☆☆☆ 学校评分:☆☆☆☆ 医院评分:☆☆	48000	400-600	外环外	松江	泗泾-恒泽路188弄	85平-121平, 3居-4居, 精装	容积率: 1.8 绿化率: 35% 物业费: 4.5元/m <sup>2</sup> /月	地铁9号线, 泗泾站	幼儿园: 松江区第五幼儿园、松江区泗泾幼儿园 中小学: 宋庆龄学校、华师大附属泗泾学校、松江四中	泗泾医院	三湘生活广场、大润发超市、保利商业、建发商业、奥特莱斯、米格天地、吉盛伟邦

# 房地产

## 三、2019年上海热门新盘汇总



### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价(元/㎡)	总价(万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2018.12.30	古北尚郡	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆☆ 医院评分:☆☆☆☆	71000	450-900	中环外环间	闵行	古北-红松东路2899弄(近虹中路)	65平-125平,1居-3居,毛坯	容积率:2.35 绿化率:35% 物业费:6.5元/㎡/月	地铁10号线,龙柏新村/龙溪路站	幼儿园:金汇实验幼儿园 中小学:金汇实验小学、金虹桥小学、日本入学校、协和双语学校、上虹中学	闵行区中医院、武警上海总队、第九人民医院(红梅路分院)	爱琴海购物公园、万象城、阿拉城、老外街、虹桥古玩城、高岛屋百货、卜蜂莲花、家乐福
2019.1.15	凤凰城	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆	45000	450-650	外环外	闵行	吴泾-景谷中路58弄	104平-139平,3居,毛坯	容积率:1.68 绿化率:38% 物业费:2.8元/㎡/月	地铁5号线,东川路站/剑川路站	幼儿园:吴泾第一幼儿园、关港幼儿园 中小学:吴泾小学、上海市闵行区吴泾第三小学、闵行区友爱实验中学	吴泾医院	吴泾商厦
2019.1.21	颐盛御中环	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆	普通住宅: 60400联排: 73800	700-1050	中环外环间	浦东	御桥-康杉路386弄	118平-139平,3居-4居,精装	容积率:1.72 绿化率:35% 物业费:3.4元/㎡/月	地铁11号线,御桥站/浦三路站	幼儿园:御桥幼儿园(项目东北方向约1.8km处)、贝贝星幼儿园、文学幼儿园、阳晨幼儿园 中小学:浦东新区御桥小学、福山正达外国语学校、鲁冰花小学、吴迅中学	御康医院、东方医院(三甲)、上海中医药大学附属曙光医院(三甲)、上海市第一妇婴保健院(三甲)	复地活力城(在建)、百联东郊、和平豪生酒店、如家、汉庭、维也纳大酒店、全季酒店、宜家
2019.1.26	泰禾大城小院	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆☆	住宅: 28000-30000 别墅: 36000-40000	250-750	外环外	崇明	长兴岛-潘园公路与凤凰公路交汇处	99平-180平,3居-4居,毛坯	容积率:1.5 绿化率:35% 物业费:住宅:3.9元/㎡/月,别墅:7.9元/㎡/月	无	幼儿园:子懿国学幼儿园,长兴中心幼儿园 中小学:长兴中学,长明中学,元沙小学,长兴小学	长兴岛人民医院	绿地壹街区商业街,凤滨路商业街,农工商,世纪华联
2019.1.27	葛洲坝虹桥紫郡公馆	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆	58000	620-700	外环外	青浦	徐泾-方家塘路33弄	113平-116平,3居,精装	容积率:1.6 绿化率:35% 物业费:未公布	地铁2号线,徐泾东站、9号线,九亭站	幼儿园:爱丽思幼儿园,杜巷幼儿园 中小学:上海德国国际学校,松江区九亭第三小学,九亭中学	虹桥国际医学中心、远大健康城、京华医院、华伦医院	龙湖天街,瑞安虹桥天地,万通新天地,万科中心等
2019.1.9	邑滨江	综合评分:☆☆☆☆ 价格评分:☆☆☆☆ 区位评分:☆☆☆☆ 交通评分:☆☆☆☆ 学校评分:☆☆☆☆ 医院评分:☆☆☆☆	121000	1500-2500	内环内	浦东	源深-昌邑路607弄	130平-195平,2居-4居,精装	容积率:2.47 绿化率:35% 物业费:11.8元/㎡/月	地铁4号线,浦东大道站(约500米)	幼儿园:福山幼儿园 中小学:福山外国语小学、进才中学、建平中学	东方医院、仁济医院,中西结合医院等	尚悦湾广场、国金中心,证大广场,陆家嘴金融城

# 房地产

## 三、2019年上海热门新盘汇总



### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2019.2.20	融创领馆壹号院	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆	97000	1600-2100	外环外	徐汇	华泾-华济路188弄	183平-204平, 3居-4居, 毛坯	容积率: 0.52 绿化率: 36% 物业费: 13.8元/m <sup>2</sup> /月	地铁/轻轨15号线, 景洪路站(建设中)	中小学: 华育中学、位育中学、华东理工大学附属中学、逸夫小学、徐汇实验小学、上海中学、紫竹园中学、罗阳小学、平南小学西南工程学校、华东理工大学、上海市西南工程学校	大华医院	华泾广场、龙湖天街(建设中)、华鸿商业广场、莘虹玫商业广场、万辉国际广场、东阔生活广场、吴元生活广场等
2019.2.23	光明金山府	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆	27000	250-300	外环外	金山	龙航路海盛路交汇处	99平, 3居, 毛坯/精装	容积率: 2.3 绿化率: 35% 物业费: 2.2元/m <sup>2</sup> /月	无	幼儿园: 海丰幼儿园 中小学: 金山小学、山阳小学、永昌中心(金山校区)	复旦大学附属金山医院	万达广场, 光明KOKO都乐汇, 红星美凯龙、农工商超市、农贸购物中心
2019.2.28	新城上坤樾山璟里	综合评分:☆☆☆☆ 价格评分:☆☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆☆	45000	500-600	外环外	松江	佘山-洞塔路500弄	119平-130平, 3居-4居, 精装, 别墅	容积率: 0.85 绿化率: 35% 物业费: 3.5元/m <sup>2</sup> /月	地铁9号线, 佘山站(约781米)	幼儿园: 泗泾第四幼儿园 中小学: 泗泾第二小学、松江四中	第一人民医院	奥特莱斯、米格天地、佘山湾商业广场、开元地中海
2019.3.11	安亭瑞士锦庭	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆	31500	260-340	外环外	嘉定	安亭-安研路67弄1-26号	89平-101平, 2居, 精装	容积率: 2.17 绿化率: 45% 物业费: 2.6元/m <sup>2</sup> /月	地铁11号线, 上海汽车城站(约1300米)	幼儿园: 东方瑞仕幼儿园、安贝儿幼儿园 中小学: 安亭镇中村小学	安亭医院	联华超市(安拓路)、易捷便利店(博园路)
2019.3.11	公元2040	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆	44800	350-470	外环外	浦东	祝桥-千汇路198弄(近川南奉公路)	86平-99平, 3居, 精装	容积率: 1.9 绿化率: 35% 物业费: 未公布	无	幼儿园: 百熙幼儿园, 苗苗幼儿园, 中小学: 上海实验学校光明校区, 祝桥高级中学, 进才中学东校区	祝桥社区卫生服务中心	壹号街商业广场, 农工商超市, 联华超市
2019.3.14	海上风华	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆☆☆ 医院评分:☆☆	42000	360-520	外环外	浦东	临港-铃兰路688弄	90平-120平, 3居, 精装	容积率: 1.2 绿化率: 35% 物业费: 3.80元/m <sup>2</sup> /月	地铁16号线, 临港大道站	幼儿园: 滴水湖幼儿园 中小学: 明珠小学、上海中学、世外临港实验中学、耀华国际学校	上海市第六人民医院临港新城医院、上海海事大学医院, 及未来的“中新合作莱佛士国际医学检测中心”	港城新天地、百润时代广场、港城中心

### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价(元/㎡)	总价(万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2019.3.16	新城璞樾门第	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆	45000	500-780	外环外	青浦	青浦城区一城中南路环城东路交叉口	119平-165平, 2居-3居, 毛坯	容积率: 1.10 绿化率: 未公布 物业费: 未公布	地铁17号线, 青浦新城站	幼儿园: 甜甜乐幼儿园, 青浦区晶晶幼儿园 中小学: 青浦区第二中学, 青浦区实验小学城中校区	青浦区中医医院, 中山医院青浦分院	桥梓湾广场
2019.3.18	尚海郦景名苑	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆☆ 交通评分:☆☆☆☆ 学校评分:☆☆☆☆ 医院评分:☆☆☆☆	97000	1500-1900	内环内	浦东	源深-桃林路299号(乳山路路口)	160平-192平, 3居-4居, 毛坯	容积率: 2.5 绿化率: 35% 物业费: 住宅6.5元/㎡/月, 叠加别墅6.8元/㎡/月	地铁6号线, 民生路站(约700米)	幼儿园: 东园幼儿园商城路校区、巨野幼儿园、金园幼儿园 中小学: 上海市振华外经职业学校-振华综合高级中学、上海民办浦东交中初中、福山外国语小学瑞华校区、上海福山外国语小学	上海华美医疗美容医院、上海华美齿科、上海天使口腔门诊部、上海市浦东新区公利医院-中医药服务体验中心、上海海事大学医院、东方医院	联华超市(商城路)、好德便利店(商城路一店)
2019.3.23	保利象屿公园悦府	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆	36000	240-340	外环外	奉贤	金齐路618弄	71平-90平, 2居-3居, 精装	容积率: 1.8 绿化率: 35% 物业费: 住宅: 3.5元/㎡/月, 别墅: 4.5元/㎡/月	地铁5号线, 延伸线(在建中)/望园路站/金海湖站	幼儿园: 金水苑幼儿园 中小学: 金水苑小学、金水苑中学、格致中学奉贤校区、明德外国语小学、汇贤中学	奉贤中心医院	百联、苏宁生活广场、宝龙广场
2019.3.26	金地玺悦	综合评分:☆☆☆☆ 价格评分:☆☆☆☆ 区位评分:☆☆☆☆ 交通评分:☆☆☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆	41000	450-600	外环外	松江	泗泾-泗通路泗宝路交汇处	118平-133平, 3居-4居, 精装	容积率: 1.94 绿化率: 35% 物业费: 未公布	地铁9号线, 泗泾站597米	幼儿园: 泗泾第五幼儿园 中小学: 泗泾第三小学、松江四中	泗泾医院	泗泾商业广场
2019.3.28	泰禾海上院子	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆☆	44000	400-980	外环外	奉贤	海湾路1288弄	95平-210平, 2居-4居, 装修状况未公布	容积率: 0.5 绿化率: 35% 物业费: 未公布	无	幼儿园: 海湾幼儿园 中小学: 格致中学、明德外国语	交通大学附属中心医院	百联购物中心、南桥国际商业广场、奉贤宝龙城市广场、海尚生活广场
2019.3.29	花园里	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆☆	36900	460-580	外环外	嘉定	嘉定新城-宝塔路241-287号	130平-150平, 2居-3居, 毛坯	容积率: 2.9 绿化率: 35% 物业费: 3.10元/㎡/月	地铁11号线, 嘉定新城站(白银路站)	幼儿园: 育英幼儿园、中国福利会嘉定新城幼儿园、启智阁 中小学: 嘉定区德富路学校、得富路中学、上海交通大学附属中学嘉定分校	瑞金医院、嘉定妇幼保健院	宝龙城市广场、保利台北时尚风情街、东云街、西云楼

# 房地产

## 三、2019年上海热门新盘汇总

### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价 (元 /m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2019.3.4	前滩东方悦耀	综合评分: ☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆☆☆ 医院评分: ☆☆☆	81000	1000-1200	内环中环间	浦东	前滩-高青西路667弄	129平-147平, 2居-4居, 精装	容积率: 4.5 绿化率: 30% 物业费: 7.6元/m <sup>2</sup> /月	地铁11号线/6号线/8号线, 东方体育中心站	幼儿园: 冰厂田前滩幼儿园、嘉宝幼儿园 中小学: 华师大二附中前滩学校, 惠灵顿国际学校白玉兰小学(三杨校区)、杨思中学(北校区)	康齿丽口腔门诊部、上海明珠医院	森宏购物广场
2019.4.12	新城西岸公园(三期)	综合评分: ☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆ 医院评分: ☆☆☆	57000	480-800	外环外	浦东	周康-康沈路1199弄	90平-138平, 3居-4居, 精装	容积率: 2.2 绿化率: 35% 物业费: 未公布	地铁11号线, 秀沿路站约3000米、地铁18号线, 繁荣路站(在建)约1000米	中小学: 周浦实验小学(项目南面方向4.0km处)	周浦医院	万达广场
2019.4.17	珠江铂世外滩界	综合评分: ☆☆☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆☆☆ 医院评分: ☆☆☆☆☆	102000	1250-2100	内环内	虹口	四川北路-衡水路89弄	132平-199平, 3居-5居, 精装	容积率: 4.16 绿化率: 35% 物业费: 未公布	地铁3号线, 东宝兴路站/宝山路站、4号线, 海伦路站/宝山路站、10号线, 海伦路站/四川北路站	幼儿园: 新乡路幼儿园、四川北路幼儿园、东宝兴路第二幼儿园、上海市虹口区江西北路幼儿园 中小学: 虹口区中州路第一小学、上海市虹口区四川北路第二小学、上海市四川北路第一小学、上海市民办新华初级中学、华东师范大学第一附属初级中学、英华美精文专修学院	上海都市妇科医院、上海交通大学附属第一人民医院、上海民生中医门诊部、虹口区四川北路街道社区卫生服务中心	利通广场、壹丰广场、虹口新城、新世界百货
2019.4.29	国贸天悦	综合评分: ☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆ 医院评分: ☆☆☆	40000	340-560	外环外	松江	佘山-勐业东路188弄	91平-131平, 3居-4居, 毛坯	容积率: 1.5 绿化率: 35% 物业费: 2.98元/m <sup>2</sup> /月	地铁9号线, 佘山站(约2.7公里)	幼儿园: 政法大学附属登山幼儿园、佘山幼儿园、宋庆龄学校、宏霞双语幼儿园 中小学: 佘山外国语学校、佘山区北干山小学、宋庆龄学校、佘山凤凰小学、松江四中	佘山社区卫生服务中心、泗泾镇社区医院、第一人民医院南院	沃尔玛山姆超市、合生新天地、百联奥特莱斯、开元商业广场、北竿山国际艺术中心、松江万达广场、泗泾大润发

# 房地产

## 三、2019年上海热门新盘汇总

### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2019.4.30	招商主城	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆	37000	300-430	外环外	宝山	美兰湖-罗北路与罗溪路交叉口	84平-114平,3居-4居,精装	容积率:2.0 绿化率:35% 物业费:3.98元/m <sup>2</sup> /月	地铁7号线,美兰湖(约4.7公里)	幼儿园:罗新幼儿园、四方幼儿园、光明幼儿园、罗店镇幼儿园 中小学:罗店中学、美兰湖中学、上海市光明中学、上海市宝山陈伯吹中学、罗南中心小学(美兰湖分校)、罗阳小学、曹王小学	上海市宝山区罗店医院、上海宝罗护理院、上海美兰湖妇产科医院、罗店镇社区卫生服务中心(天平服务站)	大润发、上坤上街购物中心、恒德隆商场、上海罗店人民商厦、罗店购物中心
2019.4.30	中核锦悦府	综合评分:☆☆☆☆ 价格评分:☆☆☆☆ 区位评分:☆☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆	57900	550-900	外环外	青浦	徐泾-徐民路蟠龙路	100平-150平,3居-4居,精装	容积率:2 绿化率:35% 物业费:未公布	地铁2号线,徐泾东站、17号线,蟠龙路站	幼儿园:徐泾幼儿园 中小学:徐泾小学、徐泾中心小学、徐泾中学	上海华伦医药、京汇医院	顺恒国际广场、新华联购物中心
2019.5.5	万科启宸	综合评分:☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆	39000	380-480	外环外	宝山	罗店-沪太公路罗北路交汇处	109平-123平,3居-4居,精装	容积率:1.80 绿化率:35% 物业费:3.95元/m <sup>2</sup> /月	地铁7号线,美兰湖站	幼儿园:四方幼儿园 中小学:上外附属北郊外国语学校(九年一贯制)、罗阳小学、罗店中学、陈波吹中学	罗店医院,华山医院北院,罗店镇社区卫生服务中心	上坤上街,大润发,世纪联华
2019.5.11	静安府西区	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆	普通住宅 86000 叠拼 98800	950-1180	中环外环间	静安	永和-万荣路1199弄近汶水路	115平,3居,装修状况暂无	容积率:2.65 绿化率:35% 物业费:6.9元/m <sup>2</sup> /月	地铁1号线,汶水路站	中小学:大宁国际小学、闸北实验小学、风华初级中学	上海中医院、第十人民医院、同济大学附属口腔医院	大宁国际商业广场、大宁久光、大宁中心广场、宝华国际广场、万象酒店
2019.5.16	五坊园	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆☆ 交通评分:☆☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆☆	111000	1200-2200	内环内	黄浦	小南门-陆家浜路821弄	112-188平,3-4居,精装	容积率:3.1 绿化率:30% 物业费:7.5元/m <sup>2</sup> /月	地铁8号线,地铁9号线,陆家浜路站	幼儿园:蓬莱路幼儿园、黄浦区重庆南路幼儿园、汇龙幼儿园 小学:上海康德双语实验学校、蓬莱路第二小学、上海市黄浦区第一中心小学、上海师范大学附属卢湾实验小学、上海市卢湾区第一中心小学、 初中:上海市格致初级中学、上海市大同初级中学、向明初级中学	上海市第九人民医院,瑞金医院,中西医结合医院,复旦大学妇产科医院	商场:恒隆、iapm、IFC、港汇 商园:新天地、豫园、淮海中路

### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价(元/㎡)	总价(万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2019.5.20	万科安亭新镇	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆	31000	290-380	外环外	嘉定	安亭-安礼路228号	98平-115平, 3居, 精装	容积率: 0.59 绿化率: 60% 物业费: 4.5元/㎡/月	地铁11号线, 上海汽车城站	幼儿园: 华东师范大学附属双语幼儿园, 东方瑞仕幼儿园, 安亭新镇三之三幼儿园, 安亭镇安贝儿幼儿园 中小学: 紫荆小学, 同济大学附属实验中学, 同济大学附属实验中学, 华东师范大学附属双语学校(中小学校区)	安亭中心医院、东方肝胆医院、安亭镇社区卫生服务中心新镇社区卫生服务站	嘉亭荟生活广场、财富广场、三德广场、新源路餐饮一条街、墨玉路金融一条街
2019.5.31	中海九峯里	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆	35000	300-360	外环外	松江	小昆山-文翔路昆水街	95平, 3居, 精装, 别墅	容积率: 1.2 绿化率: 60% 物业费: 4-6元/㎡/月	有轨电车	中小学: 华东师范大学松江实验中学、上海师范大学附属外国语小学、包玉刚实验学校、小昆山学校等	永丰街道社区卫生服务中心三星卫生服务站	路劲商业、松江万达广场、麦德龙、泰安商场
2019.5	静安府东区	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆	叠拼: 100000 普通住宅: 86000	1015-1180	中环外环间	静安	汶水路平陆路路口	118平, 3居, 精装	容积率: 2.65 绿化率: 35% 物业费: 6.90元/㎡/月	地铁1号线, 汶水路站	中小学: 大宁国际小学、闸北实验小学、风华中学	上海中医院、第十人民医院、同济大学附属口腔医院	大宁国际商业广场、大宁久光、大宁中心广场、宝华国际广场
2019.5	高尚领域	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆	83000	680-1450	内环中环间	普陀	真如-礼泉路700弄	82平-180平, 2居-4居, 装修状况未公布	未公布	地铁11号线, 地铁14号线真如站	幼儿园: 万里城实验幼儿园 中小学: 真如文英中心小学、上海华东师范大学附属进华中学	普陀区中医医院、宏康医院、普陀区中心医院	仙乐都生活广场
2019.5.18	葛洲坝融创虹桥玫瑰公馆	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆	43000	340-430	外环外	青浦	青浦城区-淀湖路699弄	85平-94平, 3居, 精装	容积率: 2.0 绿化率: 35% 物业费: 3.7元/㎡/月	地铁17号线, 漕盈路站	中小学: 青浦逸夫小学/初中、青浦一中、二中、复旦附中已正式招生开学, 平和国际双语学校(2019年9月招生)、兰生复旦(规划中)	复旦大学附属中山医院(青浦分院); 复旦大学附属妇产科医院青浦分院(规划中)	周边富绅时代公馆、吾悦广场、怀盛399、北极星广场、世纪联华
2019.5.30	桂语云溪	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆☆	42800	370-600	外环外	松江	草长浜路188弄	88平-140平, 3-4居, 精装	容积率: 1.40 绿化率: 35% 物业费: 未公布	无	幼儿园: 心心宝贝幼儿园、松江区华亭幼儿园 中小学: 仓桥学校、上海师范大学附属外国语中学、立达中学、松江区中山永丰实验学校	上海市松江区中心医院、松江区永丰街道社区卫生服务中心	上海飞航广场

# 房地产

## 三、2019年上海热门新盘汇总



### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场	
2019.6.2	东滩花园	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆	24000	300-580	外环外	崇明	陈家镇揽海路1号	120-180平, 3-4居, 毛坯, 别墅	物业费: 5.50元/m <sup>2</sup> /月	无	无	幼儿园: 思南路幼儿园 中小学: 上海实验学校崇明分校、上海新纪元学校	陈家镇社区卫生服务中心	农工商超市、华联超市、如海超市
2019.6.2	瑞和上海印象	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆	18000	130-200	外环外	奉贤	奉贤海杰路港阳路交叉口	74-104平, 2-4居, 毛坯	容积率: 2.00 绿化率: 35% 物业费: 2.30元/m <sup>2</sup> /月	无	无	幼儿园: 满天星幼儿园 中小学: 平安学校分校	奉贤四团镇社区服务中心	农工商超市、华联超市
2019.6.3	联仲都悦汇	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆☆	67000	1200-1900	外环外	闵行	马桥-中秀路100弄	183-262平, 4-5居, 毛坯, 别墅	容积率: 1.00 绿化率: 35% 物业费: 未公布	无	无	幼儿园: 君莲幼儿园、精英幼儿园	闵行区中心医院、华东医院、振华医院	君莲大卖场、仲盛商场
2019.6.5	颐景园江南院	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆	20000	200-330	外环外	浦东	南汇-浦东三三公路和祥凯路以南400米	100平-150平, 3居-4居, 毛坯	容积率: 0.54 绿化率: 35% 物业费: 未公布	地铁16号线	无	幼儿园: 自建幼儿园 中小学: 自建小学、万祥学校	浦东新区万祥社区卫生服务中心	自带商业水街和邻里中心、政府重点打造的三灶港核心商业区
2019.6.8	一品漫城尚郡	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆	64500	450-800	外环外	闵行	三林-芦恒路378弄	74平-120平, 2居-3居, 毛坯	容积率: 1.40 绿化率: 36% 物业费: 2.60元/m <sup>2</sup> /月	地铁8号线, 芦恒路站(约900米)	无	幼儿园: 漫城幼儿园 中小学: 惠灵顿国际学校、上海市师范大学附属中学、向明世博中学、浦江一小	仁济医院、东方医院	浦江城市生活广场、世纪联华、家乐福、卜蜂莲花、沃尔玛
2019.6.11	明天华城	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆☆	47000	320-480	外环外	浦东	周浦-繁荣路161号	72平-98平, 3-4居, 精装	容积率: 1.40 绿化率: 35% 物业费: 未公布	地铁18号线(700米)	无	幼儿园: 东南幼儿园 中小学: 澧溪小学、澧溪中学、周浦中学	上海国际医学中心、周浦医院	周浦万达、小上海步行街、绿地缤纷广场

# 房地产

## 三、2019年上海热门新盘汇总

【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2019.6.13	金臣颐墅	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆	62000	730-1200	外环外	青浦	赵巷-青浦业辉路399号	120平-180平, 4-5居, 毛坯, 别墅	容积率: 0.43 绿化率: 40% 物业费: 未公布	无	中小学: 宋庆龄学校、上海新加坡学校等	第一人民医院	嘉购生活广场, 惠万家购物广场, 奥特莱斯, 米格天地
2019.6.15	上海星河湾	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆	84000	1400-4300	外环外	闵行	颛桥-都会路3799号	185平-528平, 3-5居, 精装	容积率: 1.40 绿化率: 35% 物业费: 4.5元/m <sup>2</sup> /月	地铁5号线, 银都路站(2公里)	幼儿园: 君莲幼儿园、精英幼儿园、嘟嘟幼儿园、星光幼儿园 中小学: 田园高级中学、颛桥中学、北桥中心小学、星河湾双语学校	闵行区中心医院、华东医院、振华医院	君莲大卖场 仲盛商场
2019.6.16	招商虹桥公馆	综合评分:☆☆☆☆ 价格评分:☆☆☆☆ 区位评分:☆☆☆☆ 交通评分:☆☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆	58000	420-630	外环外	青浦	徐泾-泾诺路与尚茂路交汇处	75-104平, 2-3居, 精装	容积率: 2.50 绿化率: 35% 物业费: 3.98元/m <sup>2</sup> /月	地铁17号线, 徐盈路站	幼儿园: 徐泾幼儿园 中小学: 徐泾小学、尚鸿小学	徐泾社区服务中心, 京汇医院, 虹桥医疗中心	嘉购生活广场, 惠万家购物广场, 奥特莱斯, 米格天地
2019.6.16	保利首创颂	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆☆	58000	500-750	外环外	浦东	周康-年家浜路1468号	91平-125平, 3居, 精装	容积率: 1.80 绿化率: 35% 物业费: 未公布	地铁18号线(2公里)	中小学: 周浦实验小学, 尚德实验学校	周浦医院(约4.5公里)、上海东方医院南院(约5公里)	周浦永乐广场(约1.6公里)、周浦万达广场(约1.9公里)、百联东郊购物中
2019.6.17	四季都会	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆	40000	310-540	外环外	宝山	杨行-沙园路333弄	75平-115平, 2居-4居, 精装	容积率: 2 绿化率: 35% 物业费: 3.78元/m <sup>2</sup> /月	地铁1号线, 富锦路站	中小学: 杨泰实验小学, 华东师范大学附属杨行中学	城西二社区卫生服务站	亿博商业广场, 丽都广场
2019.6.18	泰禾信达上城院子	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆ 医院评分:☆☆☆	52500	520-700	外环外	宝山	顾村-宝山苏家浜路与宝狄路路口	101平-132平, 3-4居, 精装	容积率: 1.50 绿化率: 35% 物业费: 5元/m <sup>2</sup> /月	无	幼儿园: 中福会幼儿园、蒙特梭利幼儿园、双丁路幼儿园; 中小学: 顾村小学、顾村实验小学、顾村中学, 宝山世界外国语学校	华山医院北院	正大乐城、北上海购物中心、绿地公园广场、龙湖宝山天街

# 房地产

## 三、2019年上海热门新盘汇总



### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价(元/㎡)	总价(万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2019.6.20	TODTOWN天荟悦麓	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆	预计售价58000, 周边均价58000	850-1050	外环外	闵行	莘庄-莘朱路288弄	151平-176平, 3居, 精装	容积率: 3.44 绿化率: 未公布 物业费: 未公布	地铁1号线/5号线, 莘庄站	中小学: 闵行区实验小学, 上海莘城学校	闵行区中心医院	仲盛世界商城、凯德龙之梦
2019.6.22	西郊金茂府	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆	44000	430-680	外环外	嘉定	嘉定新城一封周路885弄	99-150平, 3-4居, 精装	容积率: 1.6 绿化率: 35% 物业费: 4.5元/㎡/月	地铁11号线, 嘉定新城站	幼儿园: 中福会幼儿园、蒙特梭利幼儿园、双丁路幼儿园; 中小学: 德富路小学、德富路中学、交大附中、华师大二附中、育才	瑞金医院北院, 嘉定妇幼保健院	大融城、宝龙广场、台北风情街、中信泰富广场
2019.6.22	凤鸣海尚	综合评分:☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆	25000	208-320	外环外	奉贤	海农路与海兴路交叉口	90-120平, 3-4居, 毛坯	容积率: 1.5 绿化率: 35% 物业费: 未公布	无	幼儿园: 海湾幼儿园; 中小学: 星火学校	奉贤区海湾镇社区卫生服务中心	农工商超市(星火店) 上海嘉杰国际商业广场(在建) 绿地商业(规划)
2019.6.24	大华斐勒公园	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆	90000	1600-1850	内环中环间	浦东	北蔡-北艾路1643弄	179-199平, 4居, 毛坯, 花园洋房, 叠拼	容积率: 1.4 绿化率: 35% 物业费: 10元/㎡/月	地铁13号线, 华鹏路站	幼儿园: 东方锦绣幼儿园; 中小学: 上海市上南中学、新时代小学大华校区、尚博实验小学	仁济医院、一妇婴东院、东方医院南院	巴黎春天、山姆会员店、锦绣嘉年华、乐购
2019.6.26	绿城上海诚园	综合评分:☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆	19000	160-250	外环外	奉贤	云樱路199弄	88-128平, 3居, 毛坯	容积率: 1.60 绿化率: 30% 物业费: 3.2元/㎡/月	无	幼儿园: 无; 中小学: 上海外国语大学临港外国语学校	临港蓝湾社区中心	临港蓝湾商业广场
2019.6.27	云麓里	综合评分:☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆	44500	380-560	外环外	浦东	航头-航鹤路航三路路口	90-125平, 3-4居, 毛坯	容积率: 1.60 绿化率: 30% 物业费: 3.2元/㎡/月	地铁18号线, 鹤立西路	幼儿园: 格林斯堡幼儿园、晨曦幼儿园; 中小学: 航头小学、尚德实验学校、下沙学校	航头社区医院、龙华医院东院(规划中)、周浦医院	苏航生活广场、农工商超市

# 房地产

## 三、2019年上海热门新盘汇总

### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价(元 /m <sup>2</sup> )	总价(万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2019.6.27	央玺	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆	62000	510-600	中环外环间	宝山	共康-富长路联谊路交汇处	85-95平, 2-3居, 精装	容积率: 1.80 绿化率: 30% 物业费: 未公布	地铁1号线, 呼兰路, 1.5km	幼儿园: 贝贝佳双语幼儿园、菲贝儿第二幼儿园; 中小学: 华师大附中、共富小学、共富实验学校	华山医院北院、第十人民医院	共富路沿街社区商业
2019.6.28	万科翡翠雅宾利	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆☆	112000	3000-3800	内环内	静安	中华新路199弄	280-320平, 4居, 毛坯, 叠墅	容积率3.00 绿化率: 40% 物业费: 4.8元/m <sup>2</sup> /月	地铁8号线, 中兴路, 地铁3号线, 宝山路	幼儿园: 芷江中路幼儿园、永兴路幼儿园; 中小学: 市重点市北高级中学、杨波私立中学、青云中学、六十中学、区重点闸北区第三中心小学	第一人民医院、长征医院、闸北区中心医院、中医医院、上海市第十人民医院	新新百货公司、太平洋百货不夜城店、环龙商场、东宝百货
2019.6.29	康博名邸	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆☆ 交通评分:☆☆☆☆ 学校评分:☆☆☆ 医院评分:☆☆☆☆☆	90000	730-1350	内环内	杨浦	东外滩-平凉路1101弄	82-144平, 2-3居, 精装	容积率2.00 绿化率: 30% 物业费: 未公布	地铁12号线, 宁国路	幼儿园: 向阳幼儿园, 新跃双语幼稚园, 本溪路幼儿园, 畅想艺术幼儿园; 中小学: 齐一小, 杨浦小学, 阳浦小学, 杭一小, 大桥中学, 辽阳中学, 财大附中, 市东中学	杨浦中心医院, 杨浦中医医院, 红房子妇产科医院, 新华医院	百联滨江, 欧尚超市
2019.6.29	华府天地愉园	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆☆	50000	750-850	外环外	闵行	昆阳北路3688弄	150-160平, 4-5居, 毛坯, 别墅	容积率1.00 绿化率: 35% 物业费: 6.8元/m <sup>2</sup> /月	无	幼儿园: 无; 中小学: 德威国际学校, 斯代文森国际高中, 强恕学校, 闵行区颛桥中心小学	上海第五人民医院, 闵行中心医院	上海仲盛世界商城、龙之梦购物中心、世纪联华、乐购莘松店
2019.7.2	明天华城三期	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆☆ 区位评分:☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆☆	50000	360-460	外环外	浦东	周浦-镇繁荣路161号	72-92平, 1-3居, 精装	容积率1.00 绿化率: 35% 物业费: 6.8元/m <sup>2</sup> /月	地铁18号线, 繁荣路站	幼儿园: 东南幼儿园; 中小学: 漕溪小学、漕溪中学、周浦中学	周浦医院	周浦万达
2019.7.6	上海桃花源	综合评分:☆☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆☆☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆☆☆	139500	2750-4600	中环外环间	闵行	浦江镇-江桃路浦申路	200-320平, 4-5居, 毛坯, 别墅	容积率0.41 绿化率: 35% 物业费: 未公布	地铁8号线, 芦恒路站	幼儿园: 孔祥东音乐幼儿园、浦江镇第一幼儿园; 中小学: 无	浦江仁济医院、华山医院(规划二级)、复旦大学附属眼耳鼻喉科医院(在建中)	家乐福

### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价 (元 /m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场	
2019.7.7	海上湾鹭居	综合评分: ☆☆ 价格评分: ☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆ 交通评分: ☆☆ 学校评分: ☆ 医院评分: ☆	26000-33000	210-480	外环外	青浦	淀山湖大道3699号	81-137平, 2-4居, 毛坯, 别墅、联排	容积率0.60 绿化率: 43% 物业费: 未公布	无		幼儿园: 青浦区泰安幼儿园、朱家角镇中心幼儿园; 中小学: 朱家角小学、朱家角中学、青浦东湖中学、上海朱家角高级中学	青浦区朱家角人民医院	证大大拇指广场、新角里广场
2019.7.10	英庭名墅	综合评分: ☆☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆ 医院评分: ☆	78500	1700-2850	外环外	青浦	徐泾-诸光路228号	222-331平, 3居, 毛坯, 别墅	容积率0.44 绿化率: 45% 物业费: 8元/m <sup>2</sup> /月	无		幼儿园: 宋庆龄幼儿园、蒙特梭利幼儿园; 中小学: 西华国际学校、德法国际学校	上海远大建康城、新虹桥国际医疗中心	家乐福、迪卡侬、百安居、领第R26; 漫生活国际广场、奥特莱斯、米格新天地
2019.7.11	浦发檀府	综合评分: ☆☆ 价格评分: ☆☆ 区位评分: ☆☆ 交通评分: ☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆ 医院评分: ☆☆☆	62000	680-1500	外环外	浦东	唐镇-玉盘北路281弄	103-236平, 2-3居, 精装	容积率0.44 绿化率: 45% 物业费: 8元/m <sup>2</sup> /月	无		幼儿园: 东方幼儿园; 中小学: 福山唐城外国语小学、唐镇中学	曙光医院东院、浦东新区人民医院	阳光城MODO (在建中)、恒生商业广场
2019.7.11	融创外滩壹号院	综合评分: ☆☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆☆☆ 医院评分: ☆☆☆☆☆	121500	3500-4500	内环内	黄浦	小南门-黄浦中路518弄1-16号	290-334平, 4居, 精装	容积率3.33 绿化率: 40% 物业费: 10元/m <sup>2</sup> /月	地铁9号线, 小南门站		幼儿园: 紫霞路幼儿园; 中小学: 黄浦区第一中心小学、黄浦外国语小学、复兴东路小学、格致中学、敬业中学、大同中学	第九人民医院、曙光医院、红房子医院、中西医结合医院、第二人民医院	外滩源商业体 (在建中)、国际金融服务中心 (在建中)、外滩SOHO (在建中)、老码头休闲娱乐中心、新天地
2019.7.14	上海东亚威尼斯公馆世家	综合评分: ☆☆ 价格评分: ☆☆☆ 区位评分: ☆ 交通评分: ☆ 学校评分: ☆ 医院评分: ☆	28000	150-450	外环外	崇明	城桥镇-乔松路750号	54-155平, 1-4居, 精装	容积率2.00 绿化率: 未公布 物业费: 未公布	无		幼儿园: 实验幼儿园; 中小学: 第一师范附属小学崇明江帆小学、崇明中学	新华医院崇明分院	绿地曼哈顿购物中心、百联购物中心
2019.7.16	圣骊河滨苑	综合评分: ☆☆ 价格评分: ☆ 区位评分: ☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆ 医院评分: ☆☆☆☆	90500	780-1300	内环内	杨浦	东外滩-龙江路317弄	87-137平, 2-3居, 精装	容积率2.44 绿化率: 35% 物业费: 1.68元/m <sup>2</sup> /月	地铁4号线, 杨树浦路站、地铁12号线, 江浦公园站		幼儿园: 齐齐哈尔路幼儿园、龙江幼儿园; 中小学: 杭州路第一小学(北部)、齐齐哈尔路第一小学、杭州路第一小学(南部)	杨浦区妇幼保健院、杨浦区老年医院、杨浦区中医医院、杨浦区肿瘤医院中心	家家商城、菜蒙百货店

# 房地产

## 三、2019年上海热门新盘汇总

【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2019.7.17	合生广富汇	综合评分: ☆ 价格评分: ☆ 区位评分: ☆☆ 交通评分: ☆ 学校评分: ☆ 医院评分: ☆☆	55700	480-1600	外环外	松江	松江新城-银泽路3188弄	88-269平, 3-5居, 毛坯, 联排、叠拼	容积率0.80 绿化率: 35% 物业费: 3元/m <sup>2</sup> /月	无	幼儿园: 无; 中小学: 花桥村小学	第一人民医院松江分院	乐购、易初莲花、嘉禾购物广场
2019.7.18	佘山玺樾	综合评分: ☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆ 交通评分: ☆ 学校评分: ☆☆ 医院评分: ☆☆	55000	490-860	外环外	松江	佘山-灵竹路99弄	91-152平, 2-3居, 毛坯, 联排	容积率0.80 绿化率: 35% 物业费: 3.6元/m <sup>2</sup> /月	无	幼儿园: 松江区云峰幼儿园、新纪元丁香幼儿园; 中小学: 华东政法附属学校、松江第二实验小学	第一人民医院松江分院	开元地中海购物广场、乐购、嘉禾购物广场
2019.7.21	泰禾大城小院	综合评分: ☆☆ 价格评分: ☆☆☆ 区位评分: ☆ 交通评分: ☆ 学校评分: ☆ 医院评分: ☆☆	27000-35000	270-540	外环外	崇明	长兴岛-潘园公路与凤凰公路交汇处	91-152平, 2-3居, 毛坯, 普通住宅、别墅	容积率1.50 绿化率: 35% 物业费: 未公布	无	幼儿园: 子懿国学幼儿园, 长兴中心幼儿园; 中小学: 长兴中学, 长兴小学, 无沙小学, 长兴小学	长兴岛人民医院	绿地壹街区商业街
2019.7.23	日月光伯爵湾	综合评分: ☆☆ 价格评分: ☆☆☆ 区位评分: ☆ 交通评分: ☆☆ 学校评分: ☆☆ 医院评分: ☆☆	39000	640-800	外环外	嘉定	安亭-博园路8200弄	166-200平, 3-4居, 毛坯, 叠墅	无	地铁11号线, 安亭站, 1km	幼儿园: 无; 中小学: 华东师范大学附属双语学校, 紫荆小学, 同济大学附属实验小学	安亭镇社区卫生服务中心	嘉亭荟城市生活广场
2019.7.24	银河丽湾二期	综合评分: ☆ 价格评分: ☆ 区位评分: ☆ 交通评分: ☆☆ 学校评分: ☆ 医院评分: ☆	36000	610-750	外环外	奉贤	百通路88弄4号	172-205平, 3-4居, 毛坯	容积率3.80 绿化率: 35% 物业费: 2.98元/m <sup>2</sup> /月	地铁5号线延伸段, 南桥新城站	幼儿园: 南桥小学; 中小学: 奉贤中学	奉贤区中心医院	百联购物中心、南桥国际商业广场、奉贤宝龙城市广场
2019.7.30	佳兆业8号二期	综合评分: ☆ 价格评分: ☆ 区位评分: ☆ 交通评分: ☆ 学校评分: ☆ 医院评分: ☆	26000周边	250-550	外环外	奉贤	钜庭路99弄	90-200平, 3居, 毛坯	容积率1.20 绿化率: 35% 物业费: 2.30元/m <sup>2</sup> /月	无	幼儿园: 南桥小学; 中小学: 奉贤区育秀实验学校	奉贤区中心医院	百联购物中心、南桥国际商业广场、奉贤宝龙城市广场

# 房地产

## 三、2019年上海热门新盘汇总



### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2019.7.30	华润置地赛拉维	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆	33000	290-420	外环外	奉贤	肖南路吴塘路交汇处	91-122平, 2-3居, 精装	容积率1.80 绿化率:35% 物业费:4.80元/m <sup>2</sup> /月	地铁5号线, 萧塘站	幼儿园:肖塘幼儿园; 中小学:肖塘小学	西渡医院	大润发; 颐士通时尚广场
2018.8.3	阳光星期8	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆	30000	240-330	外环外	奉贤	贤政路129弄	83-103平, 2-3居, 毛坯	容积率1.80 绿化率:35% 物业费:3.2元/m <sup>2</sup> /月	地铁5号线, 奉贤新城站, 1.5km	幼儿园:无; 中小学:南桥小学, 奉贤中学	奉贤区中心医院	百联购物中心、南桥国际商业广场、奉贤宝龙城市广场
2019.8.5	首创禧悦风华	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆	40000	290-460	外环外	青浦	朱家角-黄泥娄路108号	75-108平, 2-4居, 毛坯	容积率1.50 绿化率:35% 物业费:未公布	地铁17号线, 淀山湖大道站, 1.5km	幼儿园:无; 中小学:青浦实验小学	复旦大学附属医院青浦分院, 上海青城医院	上海青浦吾悦广场
2019年8月	复兴珑御	综合评分:☆☆☆☆☆ 价格评分:☆☆☆☆☆ 区位评分:☆☆☆☆☆ 交通评分:☆☆☆☆☆ 学校评分:☆☆☆☆ 医院评分:☆☆☆☆☆	134500	2450-4000	内环内	黄浦	老西门-盐城路20号	180-288平, 3-4居, 精装	容积率3.25 绿化率:35% 物业费:8.80元/m <sup>2</sup> /月	地铁8号线、地铁10号线, 老西门站	幼儿园:卢湾区居三托儿所、上海市黄浦区回民幼儿园; 中小学:复兴东路第三小学、黄浦学校	曙光医院、瑞金医院、红房子医院	新天地、联华超市、永辉超市
2019年8月	万科青藤公园	综合评分:☆ 价格评分:☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆	46000	440-670	外环外	闵行	颛桥-龙吴路与紫龙路交汇处	98-143平, 3-4居, 精装	容积率1.80 绿化率:35% 物业费:未公布	无	幼儿园:无; 中小学:上海民办华东师大二附中紫竹双语学校, 景东小学	闵行区吴泾医院	万达影院、永辉超市、永德路步行街、紫叶广场、宝龙广场
2019.8.16	上海龙湖春江天玺	综合评分:☆☆ 价格评分:☆☆ 区位评分:☆ 交通评分:☆ 学校评分:☆ 医院评分:☆☆	36000	295-340	外环外	奉贤	万顺路北行路交叉口	85-93平, 3居, 精装	容积率3.25 绿化率:35% 物业费:8.80元/m <sup>2</sup> /月	无	幼儿园:金铃子幼儿园; 中小学:济大学附属存志(民办)九年制学校, 思言小学	上海交通大学附属第六人民医院, 国妇婴	百联购物中心、宝龙购物广场、世界级规划上海之鱼

# 房地产

## 三、2019年上海热门新盘汇总



### 【民生地产】上海目前在售楼盘以及近期将开盘楼盘整理汇总



开盘时间	楼盘名称	评分	均价 (元 /m²)	总价 (万元)	环线位置	区域	地址	主力户型及装修状况	小区规划	轨道交通	学校	医院	商场
2019.8月	百汇园	综合评分: ☆☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆☆ 医院评分: ☆☆☆☆	90700	840-2000	内环中环间	徐汇	徐汇滨江-宛平南路1518弄	93-203平, 1-4居, 精装	容积率2.00 绿化率: 35% 物业费: 4元/m²/月	地铁11号线, 云锦路站, 地铁11/12号线, 龙华路站	幼儿园: 新徐汇幼儿园、龙华第二幼儿园、科技幼儿园; 中小学: 上海市徐汇区东二小学、宛南一村小学、南洋模范中学南校	上海中医药大学附属龙华医院、上海市针灸经络研究所门诊部、市八院	绿地缤纷城、正大乐城
2019年8月	滨江一品苑	综合评分: ☆☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆ 医院评分: ☆☆☆☆	预计售价115000, 周边均价75000	1500-2500	内环内	浦东	塘桥-浦逸路188号	137平-234平, 3居-4居, 精装	容积率: 3.86 绿化率: 35% 物业费: 11元/m²/月	地铁4号线, 塘桥站 (距离约500m)、6号线, 儿童医学中心站 (距离约600m)	幼儿园: 冰厂田世纪幼儿园 中小学: 萌芽实验中学、浦东南路小学	交大附属上海儿童医学中学、仁济医院	巴黎春天
2019.9月	东原碧桂园	综合评分: ☆☆ 价格评分: ☆☆☆ 区位评分: ☆ 交通评分: ☆☆ 学校评分: ☆☆ 医院评分: ☆☆	41000周边	380-870	外环外	青浦	淀山湖-淀惠路658弄	93-203平, 1-4居, 精装	容积率2.00 绿化率: 35% 物业费: 未公布	地铁17号线, 淀山湖大道站	幼儿园: 青浦区晶奥幼儿园; 中小学: 庆华小学、东门小学、东方中学、青浦区第一中学	复旦大学附属医 院青浦分院, 上海青城医院	青浦万达茂、东渡悦来城-蛙城、青浦吾悦广场
2019年下半年	中海臻如府	综合评分: ☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆☆ 学校评分: ☆☆ 医院评分: ☆☆☆	预计80000-85000	600-1300	内环中环间	普陀	真如-静宁路100号	75-155平, 2-4居, 精装	容积率3.50 绿化率: 35% 物业费: 6.5元/m²/月	地铁11、14号线, 真如站	幼儿园: 青浦区晶奥幼儿园; 中小学: 中山北路第一小学,	同济医院, 普陀区中心医院, 普陀区中医医院	大华虎城嘉年华
2019年下半年	瑞虹新城天悦郡庭	综合评分: ☆☆☆☆ 价格评分: ☆☆☆☆ 区位评分: ☆☆☆☆ 交通评分: ☆☆☆☆ 学校评分: ☆☆☆☆ 医院评分: ☆☆☆☆	105000	未定	内环内	虹口	临平-临平路225号	未定	未定	地铁4号线, 临平路站, 地铁8号线, 四平路站, 地铁10号线, 邮电新村站	幼儿园: 瑞虹幼儿园、上外附小幼儿园; 中小学: 虹口第二中心小学、华东师大一附中实验小学、华东师大一附中	上海新华医院、上海市中西医结合医院、上海市第一人民医院、岳阳医院	瑞虹坊、瑞虹天地

## • 分析师与研究助理简介

杨柳，策略分析师，英国雷丁大学投资学硕士，四年宏观策略研究经验。专注于A股投资策略、宏观经济政策、新兴产业发展方向的研究。

由子沛，房地产行业研究员，同济大学与美国西北大学联合培养土木工程博士，2017年加入民生证券。

侯希得，房地产行业研究员，澳大利亚悉尼大学专业会计硕士，2018年加入民生证券。

## 证券研究报告

### 分析师承诺：

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

### 评级说明：

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的12个月内 公司股价的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来股价涨幅15%以上
	谨慎推荐	分析师预测未来股价涨幅5%~15%之间
	中性	分析师预测未来股价涨幅-5%~5%之间
	回避	分析师预测未来股价跌幅5%以上
行业评级标准		
以报告发布日后的12个月内 行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来行业指数涨幅5%以上
	中性	分析师预测未来行业指数涨幅-5%~5%之间
	回避	分析师预测未来行业指数跌幅5%以上

### 民生证券研究院：

北京：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座17层； 100005  
 上海：上海市浦东新区世纪大道1239号世纪大都会1201A-C单元； 200122  
 深圳：广东省深圳市深南东路5016号京基一百大厦A座6701-01单元； 518001

民生证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格，请务必阅读最后一页免责声明

## 证券研究报告

### 免责声明：

本报告仅供民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。本公司也不对因客户使用本报告而导致的任何可能的损失负任何责任。

本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。

本公司在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或参与本报告所提及的公司的金融交易，亦可向有关公司提供或获取服务。本公司的一位或多位董事、高级职员或/和员工可能担任本报告所提及的公司的董事。

本公司及公司员工在当地法律允许的条件下可以向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务以及顾问、咨询业务在内的服务或业务支持。本公司可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。

未经本公司事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播本报告。本公司版权所有并保留一切权利。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。