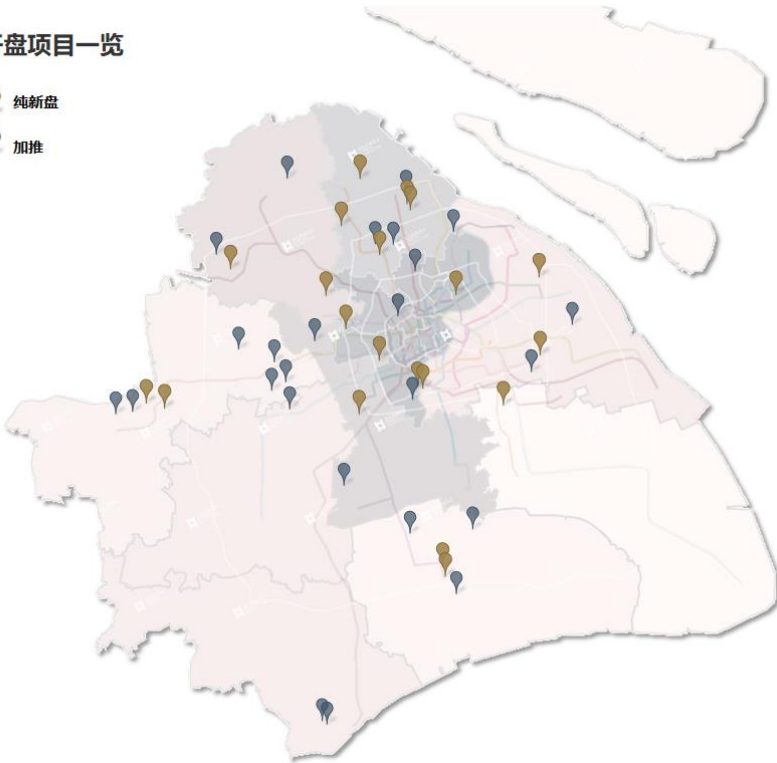




新盘上演年末“狂欢”，40 多个项目扎堆入市

开盘项目一览

- 纯新盘
- 加推



12 月的上海新房市场果然没令大家失望，超过 40 个项目开盘，是今年单月入市项目数量最多的一个月。

具体来看，入市项目中首次开盘和加推的项目数量相当；外郊环依然为主力供应区域，开盘项目数量占到全市的 46%。

内环内

楼盘名	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)	认筹率
加推 新湖明珠城	普陀	武宁	439	15	98700	146%
新开 保利天汇	杨浦	鞍山	295	12	111250	366%

内中环

楼盘名	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)	认筹率
新开 古北中央公园	闵行	金虹桥	349	13	101970	167%
新开 尚峰名邸	浦东	三林	204	/	/	1266%
新开 融创徐汇滨江壹号	徐汇	龙华	229	/	/	503%

中外环

楼盘名	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)	认筹率
新开 大华朗香公园里	宝山	大场	562	562	56960	241%
加推 经纬至臻豪庭	宝山	大场	187	176	56530	169%
加推 上港星江湾	宝山	淞南高境	406	15	73370	149%
加推 大华公园城市	宝山	张庙	598	598	59430	243%
新开 浦开仁恒金桥世纪	浦东	金桥	368	14	70600	446%
新开 圣御花苑	浦东	张江	191	/	/	82%
加推 中建朗阅府	浦东	张江	66	3	76060	506%
加推 汇成南街里	徐汇	长桥	237	24	76650	1269%
加推 仁恒静安世纪	原闸北	彭浦	168	21	91820	857%
新开 中海长宁第	长宁	西郊	286	8	83570	409%

外郊环

楼盘名	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)	认筹率
新开 上实海上菁英	宝山	顾村	476	164	46500	43%
新开 大华公园荟	宝山	杨行	284	266	49220	148%
新开 四季都会繁星启	宝山	杨行	299	240	46850	164%
加推 四季都会晓风来	宝山	杨行	225	100	52570	172%
加推 天和尚海格调	奉贤	金汇	100	30	48770	58%

新开	金海壹品	奉贤	南桥新城	192	100	38640	326%
新开	龙湖天曜	奉贤	南桥新城	570	285	38620	174%
加推	中国铁建香榭国际	奉贤	南桥新城	124	40	42500	/
新开	融侨星誉	嘉定	安亭汽车城	264	79	36520	44%
加推	旭辉公元	嘉定	安亭汽车城	288	150	33900	/
新开	保利云上澄光	嘉定	江桥	377	107	30313	293%
加推	首创禧瑞荟	闵行	华漕	268	36	65860	509%
加推	玖玺	闵行	马桥	116	55	49890	109%
新开	东苑新天地公寓	闵行	莘庄	128	10	71000	70%
新开	海富城市花园四期	原南汇	周康	299	42	59910	165%
加推	浦发檀府	浦东	唐镇	159	159	59220	304%
加推	招商虹桥公馆	青浦	青浦北部	356	37	59360	400%
加推	中建锦绣溪庭	青浦	青浦北部	128	36	33300	/
加推	虹桥御墅	青浦	徐泾	29	4	88420	/
加推	映虹桥	青浦	赵巷	248	237	52230	194%
加推	泗水和鸣	松江	泗泾	568	559	46090	204%

郊环外

楼盘名	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)	认筹率	
新开	卓越华润玲珑悦府	宝山	罗店	360	47	43400	21%
加推	铂悦都会	奉贤	南桥新城	114	44	39080	/
加推	佳兆业城市广场四期	嘉定	嘉定北部	317	183	37020	70%
加推	铂翠廷	金山	金山新城	324	221	29910	94%
加推	金玥湾	金山	金山新城	377	124	30240	21%
新开	宝业活力天地	青浦	青浦新城	178	154	43100	189%
加推	璟雲里	青浦	朱家角	271	170	33910	117%
新开	中柏湖滨壹号	青浦	朱家角	316	49	43650	/
加推	中骏御景台	青浦	朱家角	118	57	41650	82%


大部分项目通过公证摇号的方式开盘，其中有超过七成的项目认筹率突破 100%。有 13 个项

目认筹数超过 1000 组,其中意向购买客户最多的是徐汇的加推项目**汇成南街里**,认筹数达到 **3007** 组,而项目此次供应的房源数量仅 237 套。

保利天汇 (认筹率 366%)

杨浦区内环内为数不多的新盘项目,以紧凑房型为主,小三房总价约 980 万/套起,四房总价 1700 万/套起。本次开盘起步为三房户型,较适合改善型需求,对于刚需而言总价承受压力较大。项目供应 295 套,认筹数达到 1081 组,开盘当日销售情况火热,但由于临近月末,网签数据略有延迟。


环线: 内环内 区域: 杨浦区 板块: 鞍山板块
小区规模: 中 容积率: 2.5


 推盘及成交情况 (12月)


主力户型: 3房 (90-100m²)、4房 (157-162 m²)

网签均价: **111250** 元/m²

网签情况: **12** 套

 项目周边轨道交通资源丰富,距8号线鞍山新村站约500米,1公里范围内还有轨交4、12号线以及在建的18号线的多个站点

 配套成熟,周边有和平公园、紫荆广场、新华医院、旭辉mall、弘基休闲广场、北美广场、国歌纪念广场、盒马超市等


 周边有棚户区,短期内环境受一定影响



尚峰名邸 (认筹率 1266%)




纯新盘上市，此次推盘以毛坯 47 m² 1 房为主，配以部分精装 193 m² 3 房和少量精装 147 m² 3 房。1 房总价在 590-650W，3 房总价超过 1500W，适合对前滩学区感兴趣以及对前滩未来有一定预期的人群购买。

环线：内中环 区域：浦东新区 板块：三林板块
小区规模：小 容积率：3.0

 推盘及成交情况 (12月)

主力户型：1房 (47m²)、3房 (193 m²)

项目12月无网签数据，销售报价：126000 元/m² (1房) 106700 元/m² (3房)

-  小区以1房为主，非常适合对前滩学区有需求的买家
-  周边有前滩幼儿园、华师大二附中前滩学校，师资力量雄厚
-  开盘价格比周边次新项目二手价格低20%以上



融创徐汇滨江壹号 (认筹率

503%)

项目位于徐汇龙南地区, 均价 11.5 万/m², 总价 1500 万/套起, 适合资金充裕的高端改善家庭购买。虽然对付款要求较高, 但项目依然有超过 500% 的认筹率, 开盘当日销售情况也十分火热。


环线: 内中环

区域: 徐汇区

板块: 龙华板块


小区规模: 小


容积率: 2.5


 推盘及成交情况 (12月)


主力户型: 3-4房 (132-227 m²)

项目12月无网签数据

 距徐汇滨江地区直线距离约1公里, 周边有大型商办在建, 未来前景值得期待

 户型方正, 自带商业和会所, 较板块内同品质二手住宅低1-2万元/m²

 附近多为房龄超过20年的居民区, 未来社区氛围或与小区档次不匹配

 项目两侧的天钥桥南路和黄石路尚未贯通, 前往龙耀路地铁站和滨江地区需绕道, 步行约1.5公里



浦开仁恒金桥世纪 (认筹率

446%)

项目位于近年来少有新盘供应的金桥板块,此次为项目首次开盘,主力户型为 100-124 m² 3 房,配以部分 150 m² 4 房。3 房总价约 650-950W, 4 房总价在 1050-1150W 左右,适合想在中外环置业的改善型客群。


环线: 中外环

区域: 浦东新区

板块: 金桥板块

小区规模: 中


容积率: 2.0

 推盘及成交情况 (12月)


主力户型: 3-4房 (100-150m²)


网签均价: **70600** 元/m²

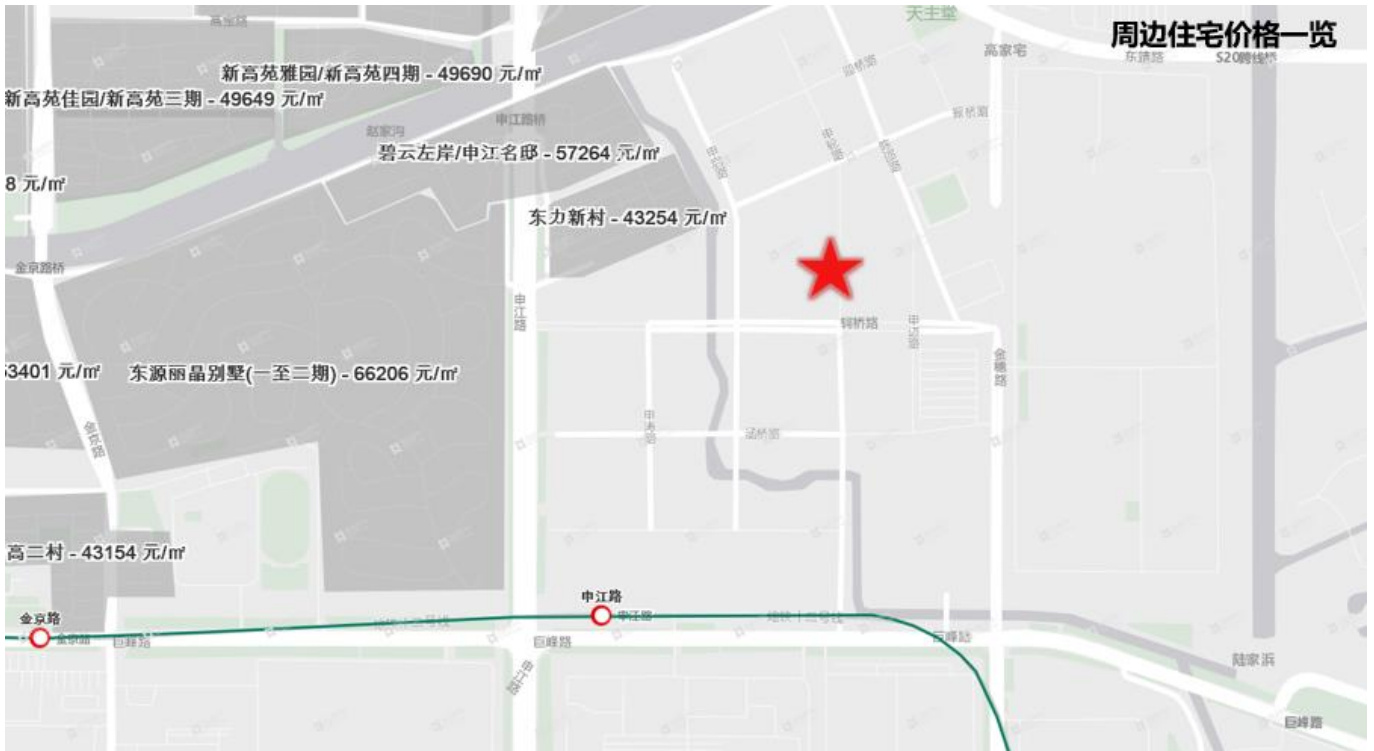
网签情况: **14** 套

 由知名开发商浦开集团与仁恒置地联袂打造, 小区品质较好

 距轨交12号线申江路站直线距离700M, 出行较为方便

 小区配备3000m²会所, 包括恒温泳池、健身房、瑜伽室、活动中心、羽毛球场和休息厅

 项目周边规划有金鼎天地九宫格, 集合商办、生活配套、文化教育等多元化产品业态, 未来发展可期



大华朗香公园里 (认筹率 241%)

精装新盘, 预计 2022 年交房。此次共计推出 562 套房源, 以 99 m² 3 房为主, 4 房房量较少。小区内部环境佳, 周边交通便利, 近地铁 7 号线, 较适合刚改客群购买。由于项目具有一定的价格优势, 前期吸引了超过千组客户认筹, 开盘当月所有房源均已售罄。


环线: 中外环

区域: 宝山区

板块: 大场板块

小区规模: 中


容积率: 1.7


 推盘及成交情况 (12月)


主力户型: 3房 (99 m²)


网签均价: **56960** 元/m²

网签情况: **562** 套

 离7号线南陈路地铁站不足600米, 出行方便

 小区周边规划完善, 紧邻体育馆与街心公园

 部分楼栋附近有配电站及垃圾存放点

 沪太路集卡较多, 临马路的楼栋或会受到一定的噪音、扬尘影响



上实海上菁英 (认筹率 43%)

精装新盘, 总计推出 476

套房源, 78 m² 2 房总价在

350-380 万, 86-98 m² 3 房总价

在 400-500 万。项目周边环境一

般, 距轨交站点也有一定的距离,

比较适合在北部区域生活的刚需和刚改客群购买。开盘前认筹率不高, 当月成交表现也一般。

环线: 外郊环

区域: 宝山区

板块: 顾村板块

小区规模: 小

容积率: 2.0

🏠 推盘及成交情况 (12月)

主力户型: 2房 (78m²) 3房 (86-98 m²)

网签均价: **46500** 元/m²

网签情况: **164** 套

👍 户型方正, 精装交付, 可拎包入住

🗨️ 距刘行地铁站约2000米, 需要公交车接驳


🗨️ 位于顾村大居拓展区, 租赁多、人口密度大



龙湖天曜 (认筹率 174%)

5 号线奉贤新城站地铁上盖项目，认筹率超过 170%。三房总价 340-400 万/套，四房总价 500-520 万/套，对于奉贤当地刚需、改善，以及邻近区域的上班族具有较大吸引力。项目在开盘当月去化 50%，截至 1 月 5 日已去化 95%。


环线：外郊环 区域：奉贤区 板块：南桥新城板块
小区规模：中 容积率：3.0


 推盘及成交情况 (12月)


主力户型：3-4房 (90-133 m²)


网签均价：**38620** 元/m²

网签情况：**285** 套

 项目整体为商、住、办综合体，地铁零距离，北面3公里内有上海之鱼和九棵树艺术中心，未来出行、休闲体验颇佳

 户型设计兼顾刚需和改善，符合市场主流需求，均价略低于周边同品质二手住宅

 作为地铁上盖项目，未来噪音影响或无法避免

 项目周边目前较为冷清，仅有少量沿街店铺



融侨星誉 (认筹率 44%)

纯新盘,本次共推出 264 套 3 房。

项目临近 11 号线昌吉东路站,

出行便捷,总价 280 万元起,适

合预算有限的新上海人以及在安

亭汽车城工作生活的刚需和改善

客群。


环线: 外郊环

区域: 嘉定区

板块: 安亭汽车城板块

小区规模: 大


容积率: 2.0

 推盘及成交情况 (12月)


主力户型: 3房 (81 -98㎡)

网签均价: **36520** 元/㎡

网签情况: **79** 套

 距11号线昌吉东路站步行距离在1公里以内,出行便捷

 户型方正紧凑,总价280万元起,置业门槛相对较低

 目前周边多处地块尚处于待开发或建设中,短期内区域环境较差



卓越华润玲珑悦府 (认筹率

21%)

精装新盘, 本次推出洋房

240套 (330-410万)、叠墅

120套 (480-550万), 预计

2022年3月交房。小区环境佳、

人车分流、绿化率高, 价格相

较于周围次新高 10%左右, 性价比一般, 适合板块内有环境改善需求的客群。


环线: 郊环外

区域: 宝山区

板块: 罗店板块

小区规模: 小


容积率: 1.6


 推盘及成交情况 (12月)


主力户型: 公寓 3房 (90m²)、叠加 (112-125m²)

网签均价: **43400** 元/m²

网签情况: **47** 套

 小区内人车分流, 车位配比达1:1.2

 距离7号线美兰湖站约3000米, 出行不便

 项目距离美兰湖核心生活区相对较远, 生活配套一般




宝业活力天地 (认筹率 189%)

纯新盘,本次推出 178 套 2-3 房,周边配套完善,近 17 号线地铁,出行便捷。项目市场认可度较高,主要吸引了工作和生活在青浦、大虹桥的刚需和改善客群,认筹率达 189%,开盘首日即完全去化。

环线: 郊环外
小区规模: 大

区域: 青浦区
容积率: 1.5


板块: 青浦新城板块


 推盘及成交情况 (12月)


主力户型: 2-3房 (89 -97㎡)

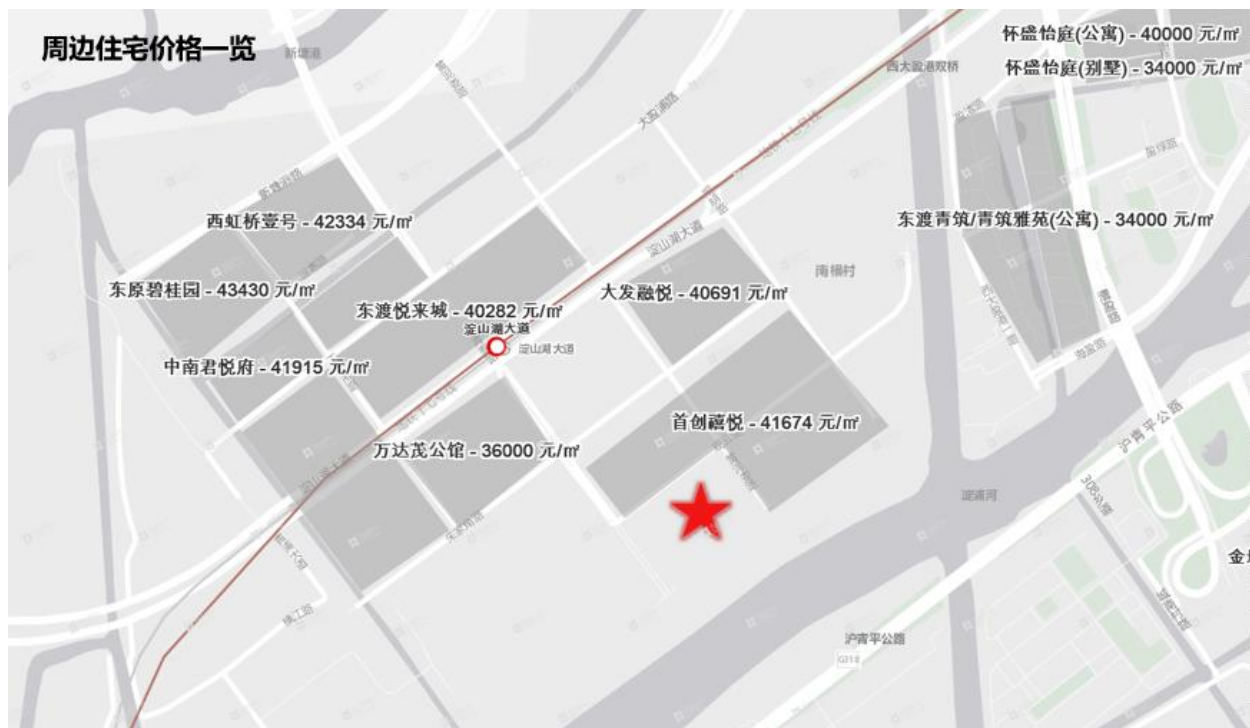
网签均价: **43100** 元/㎡

网签情况: **154** 套

 距17号线淀山湖大道站约300米,出行便捷

 精装交付、户型方正,小区容积率又低,且社区采用合围式布局,楼栋距大、采光好,居住体验感较佳

 1公里内有万达茂、东渡悦来城,2公里内有吾悦广场、北极星广场等,商业配套完善



注:
1) 认筹数据来自于东方公证处;
2) 文中所示成交套数均为网上房地产已登记的套数(截至 12 月底),个别楼盘实际网签数量与现场销售情况存在差异。(尚未及时网签或存在其他情况)

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2021 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以
扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下
方二维码查询、使用

