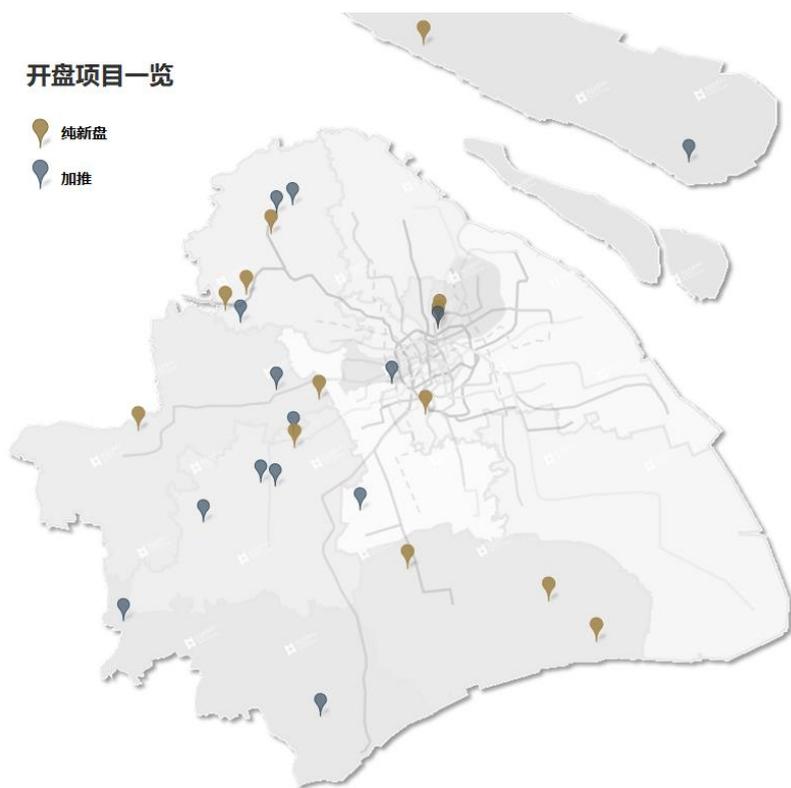




## 近 30 个项目入市，1 月新房市场势头延续

### 开盘项目一览

- 纯新盘
- 加推



虽然不及去年 12 月，但 2021 年 1 月上海新房市场依然保有较好的表现，有近 30 个项目开盘销售，明显多于往年同期。

新盘受欢迎程度依然较高，参与认筹的项目中大部分认筹率超过 100%。认筹率较低或者未采取公证摇号方式开盘的项目均位于远郊区域，而中心城区及近郊成熟区域的

新盘持续受到市场关注、热度未减。不过，近期出台的楼市新政升级了对新房预售、交易环节的调控，对后续项目的认筹情况可能会造成一定的影响，新房市场热度或会有所下降。

## 内环内

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
新开 融创青雲壹号	虹口	四川北路	237	3	99600	441%
新开 中粮瑞虹海景壹号	虹口	四川北路	240	19	104350	317%
加推 新湖青蓝国际	原闸北	不夜城	278	4	114830	131%

## 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 宝能公馆1288	徐汇	龙华	201	3	125000	162%
加推 金科新弘古北天御	闵行	金虹桥	24	2	110660	267%

## 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 中骏璟尚	嘉定	安亭汽车城	355	306	37270	211%
新开 正荣悦珑府	嘉定	安亭汽车城	414	70	36360	/
加推 万科莱茵半岛	嘉定	安亭汽车城	944	133	40920	48%
新开 大家美颂	奉贤	奉城	401	21	26800	/
新开 阳光城未来悦	奉贤	南桥新城	357	129	34750	74%
加推 招商虹桥公馆	青浦	青浦北部	335	231	60490	870%
加推 9号公馆	松江	泗泾	296	96	45090	495%
新开 金地西郊风华	松江	泗泾	82	25	51330	116%
加推 华发象屿光星华府	松江	松江新城东区	219	79	49950	303%
加推 合景天悦	松江	松江新城东区	270	79	58360	102%
新开 金地虹悦湾	青浦	徐泾	320	36	60500	368%
加推 玖玺	闵行	马桥	140	130	49040	169%

## 郊环外

楼盘名	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)	认筹率
加推 中信泰富仁恒海和院	崇明	陈家镇	290	104	32460	96%
新开 金融街金悦府	崇明	崇明新城	290	44	29752	29%
加推 华发招商依云四季	金山	枫泾	440	93	20920	/
新开 泷悦蓝湾	奉贤	海湾	374	129	23300	155%
加推 莫里斯花源	嘉定	嘉定北部	275	95	38400	/
加推 日月光伯爵天地	嘉定	嘉定主城区	300	72	40410	90%
新开 路劲悦茂府	嘉定	嘉定主城区	322	172	44470	262%
加推 中海九峯里	松江	松江新城西区	194	6	43430	38%
加推 豫园澜庭	金山	亭林	204	37	19470	/
新开 中环境秋月	青浦	朱家角	345	/	/	161%

## 融创青云壹号 (认筹率 441%)

项目首次开盘，本次推出 237 套房源，其中 108 m<sup>2</sup> 2 房 54 套、118-134 m<sup>2</sup> 3 房 128 套、126-220 m<sup>2</sup> 4 房 55 套。精装新盘，适合资金相对充裕，想要在内环内置业的高端改善客群购买。

环线：内环内

区域：虹口区

板块：四川北路板块

小区规模：小

容积率：3.27

 推盘及成交情况 (1月)

主力户型：2-4房 (108-220m<sup>2</sup>)

网签均价：**99600** 元/m<sup>2</sup>

网签情况：**3** 套

 精装交付，入住方便，采光较好

 开盘价格低于市场预期，性价比较高

 配有1500m<sup>2</sup>会所，配备泳池、室内篮球场，健身房等设施

 项目一公里范围内有宝兴殡仪馆，周边老破小较多



## 中粮瑞虹海景壹号 (认筹率 317%)

本期为项目首次开盘, 推出 168-220 m<sup>2</sup> 3房 66套、250 m<sup>2</sup> 4房 174套, 共计 240套。该项目同样适合资金充裕、想要在内环内置业的高端改善客群购买。

环线: 内环内      区域: 虹口区      板块: 四川北路板块  
 小区规模: 中      容积率: 3.83

推盘及成交情况 (1月)

主力户型: 3-4房 (168-250m<sup>2</sup>)

网签均价: **104350** 元/m<sup>2</sup>      网签情况: **19** 套

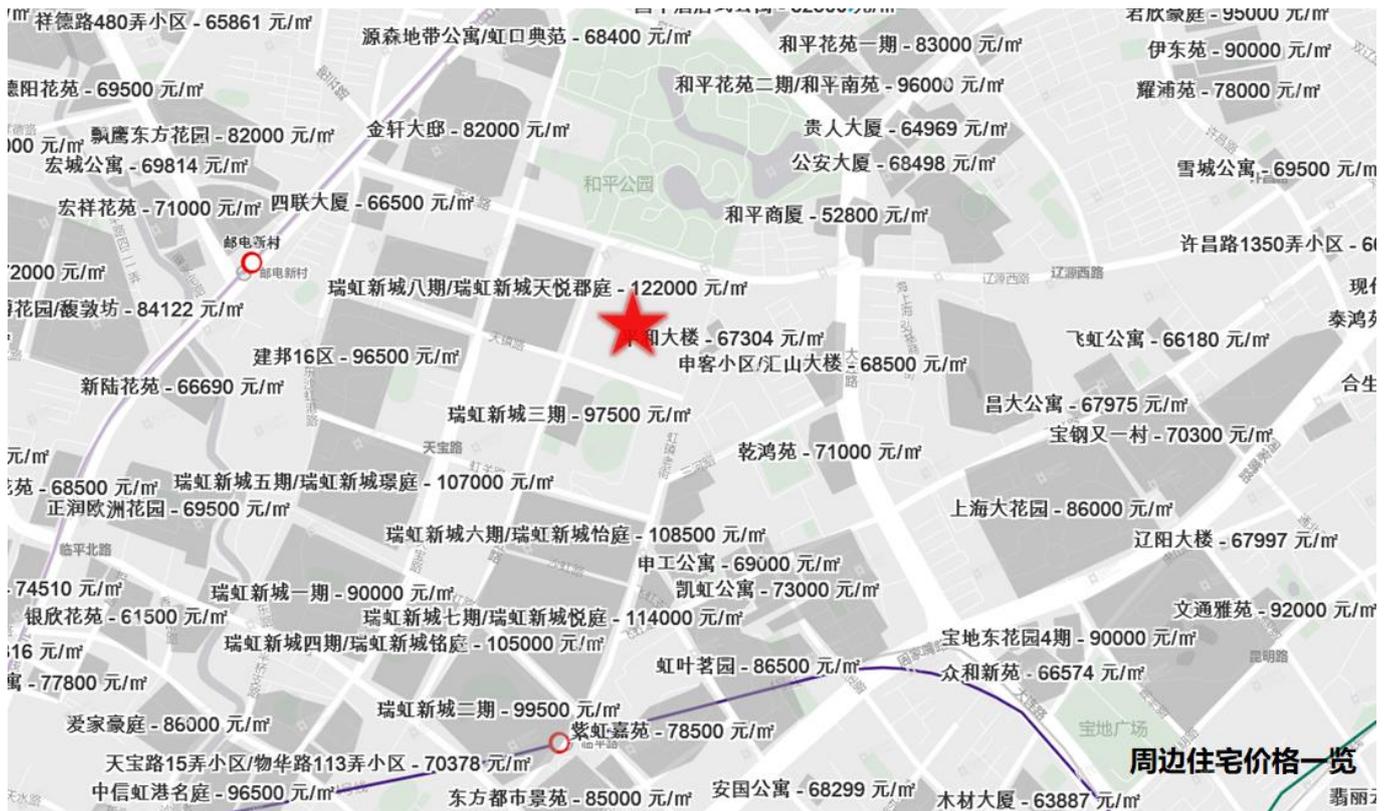
北面直达和平公园, 居住体验较好

中粮“壹号系”与瑞虹合力打造, 品质保证

精装交付, 卧室全朝南, 全飘窗设计

商业配套完善, 周边有太阳宫 (建设中)、月亮湾、星星堂等

总价高, 置业门槛较高





## 中骏璟尚 (认筹率 211%)

本期为项目首次开盘，推出 76-116 m<sup>2</sup> 2-3 房房源共计 355 套。项目临近 11 号线安亭站，周边商业配套完善，且本次推出户型多样、总价可控，十分适合在 11 号线沿线上班、首次置业且预算有限的青年刚需客群。

环线：外郊环

区域：嘉定区

板块：安亭汽车城板块

小区规模：中

容积率：3.5

 推盘及成交情况 (1月)

主力户型：2-3房 (76-110m<sup>2</sup>)

网签均价：**37270** 元/m<sup>2</sup>

网签情况：**306** 套

 项目户型包含76m<sup>2</sup>2房、86m<sup>2</sup>3房，总价可控，置业门槛低

 小区距离11号线安亭地铁站约300米，轨交出行十分便捷

 商业配套完善，周边有嘉亭荟、财富广场、三德广场等商业广场



## 阳光城未来悦 (认筹率 74%)

项目位于奉贤肖塘，紧凑型三房总价 280-340 万/套，四房总价 400-420 万/套。总价适中，适合资金有限但对房间数量有一定需求的刚需、改善类客群购买。

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：1.8

 推盘及成交情况 (1月)

主力户型：3-4房 (83-118m<sup>2</sup>)

网签均价：**34750** 元/m<sup>2</sup>

网签情况：**129** 套

 知名企业开发，社区景观和户型设计对于年轻群体有较强吸引力

 项目虽然距离轨交5号线萧塘站步行约1.5公里，但自驾出行较便捷，出门不远即为沪杭公路，经闵浦二桥可直达老闵行

 项目周边居住氛围一般，多为厂房和园区，未来萧塘地铁站有商业体规划，但开建时间未定



## 大家美颂

精装新盘入市，本次开盘共推出 401 套房源，以 78-88 m<sup>2</sup> 2 房为主，配以部分 51-68 m<sup>2</sup> 1 房。2 房总价在 200-250W，1 房总价在 130-190W，较周边次新略高但户型紧凑，适合刚需和在临港新城上班的家庭购买，开盘当月去化情况一般。

环线：外郊环  
小区规模：大

区域：奉贤区  
容积率：1.2

板块：奉城板块

 推盘及成交情况 (1月)

主力户型：1房、2房 (51-88m<sup>2</sup>)

网签均价：**26800** 元/m<sup>2</sup>

网签情况：**21** 套

 刚需新盘，户型紧凑

 精装入市，入住方便

 缺少大型商场、生活和教育配套

 地理位置比较偏，出行不是很方便

 小区开盘价格较周边次新略高，性价比一般



## 路劲悦茂府 (认筹率 262%)

首次开盘，共推出 322 套 85-136 m<sup>2</sup> 2-3 房，包含公寓、洋房，总价约 363 万起。项目距离 11 号线嘉定西站约 50 米，一站直达规划中的嘉闵线（嘉定北站），9 站到达虹桥枢纽，适合本地工作生活以及在虹桥工作但预算有限的刚需改善客群

环线：郊环外      区域：嘉定区      板块：嘉定主城区板块  
小区规模：中      容积率：2.2

推盘及成交情况 (1月)

主力户型：2-3房 (85-136 m<sup>2</sup>)

网签均价：**44470** 元/m<sup>2</sup>

网签情况：**172** 套

距离11号线地铁嘉定西站约50米，一站直达规划中的嘉闵线（嘉定北站），轨交出行十分便捷

小区容积率仅2.2，洋房户型得房率约80%，居住体验较好

配套能级较低，周边无大型商业配套



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](http://www.surea.com)

电子邮箱：[surea@surea.com](mailto: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

