



新盘测评

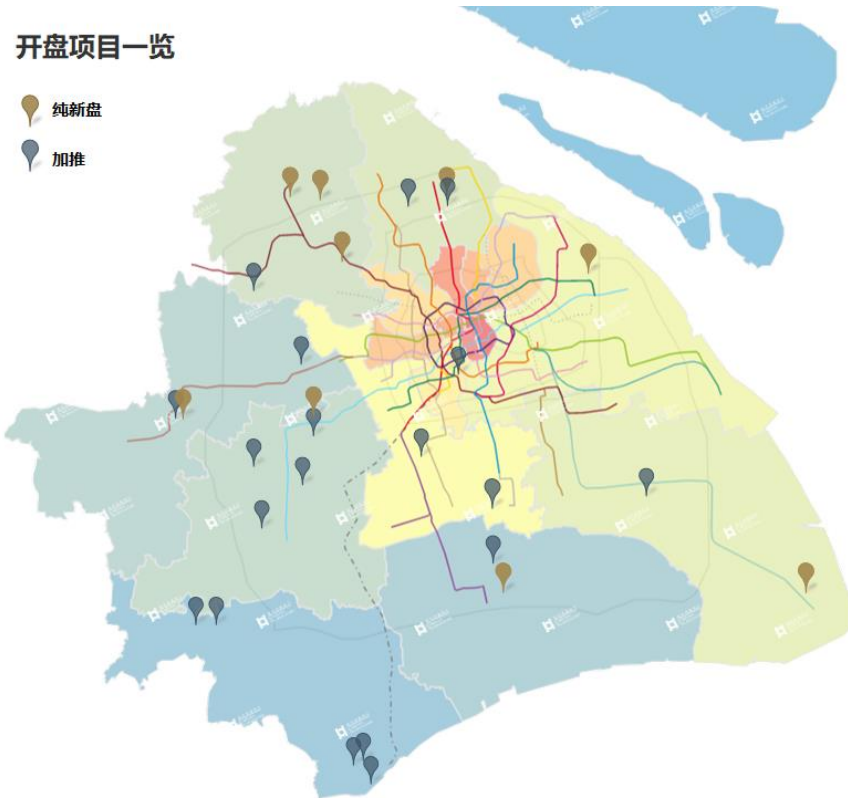


URBAN SURVEYORS

新房扎堆入市，积分入围分数线创新高

开盘项目一览

- 纯新盘
- 加推



经历了前两个月的低迷行情，4月份上海新房供应市场回暖不少，前期积压的大量新盘集中入市。不过纯新盘数量不多，主要以加推项目为主。

4月共有六个项目触发“积分制”。其中，宝业活力天地摇号方式与别的楼盘不同，入围和没有入围“1.3倍积分制”的客户分两批次全部参与公证摇号，合计总认购率为295%；浦开仁恒金桥世纪据悉总认购数达535组、总认购率超过300%，入围分数线高达75.6，是首个突破70分的项目。

内中环

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	有效认购率
加推 恒盛尚海湾豪庭	徐汇	龙华	252	141	127700	106%

中外环

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	有效认购率
加推 浦开仁恒金桥世纪	浦东	金桥	175	75	71140	136%

外郊环

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	有效认购率
加推 大华锦绣四季	宝山	顾村	436	245	46630	59%
加推 大华公园荟	宝山	杨行	316	261	47060	131%
新开 四季都会月城西	宝山	杨行	382	382	46650	121%
新开 海月四季	奉贤	金汇	336	188	38040	73%
加推 禹洲雍锦府	奉贤	金汇	303	225	31720	/
加推 万科莱茵半岛	嘉定	安亭汽车城	242	182	38640	95%
新开 融信海纳印象	嘉定	南翔	360	344	57500	/
加推 新城千禧公园	闵行	浦江	328	323	41740	134%
加推 上海星河湾	闵行	颛桥	246	15	74520	97%
加推 招商虹桥公馆	青浦	青浦北部	272	121	60900	142%
加推 金地西郊风华	松江	泗泾	72	/	/	/
加推 国贸佘山原墅	松江	佘山	306	104	50220	94%
加推 泗水和鸣	松江	泗泾	128	66	46570	136%
加推 景瑞江山悦	松江	松江新城东区	280	143	46820	/
加推 国贸凤凰原	松江	松江中部	79	17	43210	29%
加推 海玥瑄邸	原南汇	惠南	321	151	34530	/

郊环外

楼盘名	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)	有效认筹率
新开 路劲悦茂府	嘉定	嘉定主城区	336	120	44390	/
新开 金地嘉悦湾	嘉定	嘉定主城区	336	259	43870	109%
加推 龙信御澜天樾	金山	枫泾	320	44	21980	/
加推 中冶枫郡	金山	枫泾	186	4	21590	/
加推 铂翠廷	金山	金山新城	456	325	29680	95%
加推 金玥湾	金山	金山新城	328	126	28800	30%
加推 碧桂园凤凰城	金山	金山新城	288	38	27080	/
加推 首创禧悦芳菲	青浦	青浦新城	524	335	45400	94%
新开 宝业活力天地	青浦	青浦新城	187	165	43610	139%
新开 万达钻石湾	原南汇	临港新城	724	705	31550	/


近期，新房认筹过程中部分项目存在设置障碍，筛选客户等一系列违规行为。为进一步加强商品房销售秩序，相关部门要求上市项目延长认购时间，并在网上房地产公示认购地点和时间等信息。通过加大整治力度，后续触发“积分制”的项目可能会更加“真实”，数量也可能有所增加。

新盘点评 (部分)

招商虹桥公馆 (有效认筹率 142%)

项目本次开盘共推出 88-130 m²的 3-4 房共 272 套，总价约 500-800 万，其中，88 m²户型对需要 3 房又资金有限的客群是个不错的选择。项目适合


环线：外郊环 区域：青浦区 板块：徐泾板块
 小区规模：中 容积率：2.08


 推盘及成交情况 (4月)


主力户型：3-4房 (88-130m²)


网签均价：60900 元/m²

网签情况：121 套

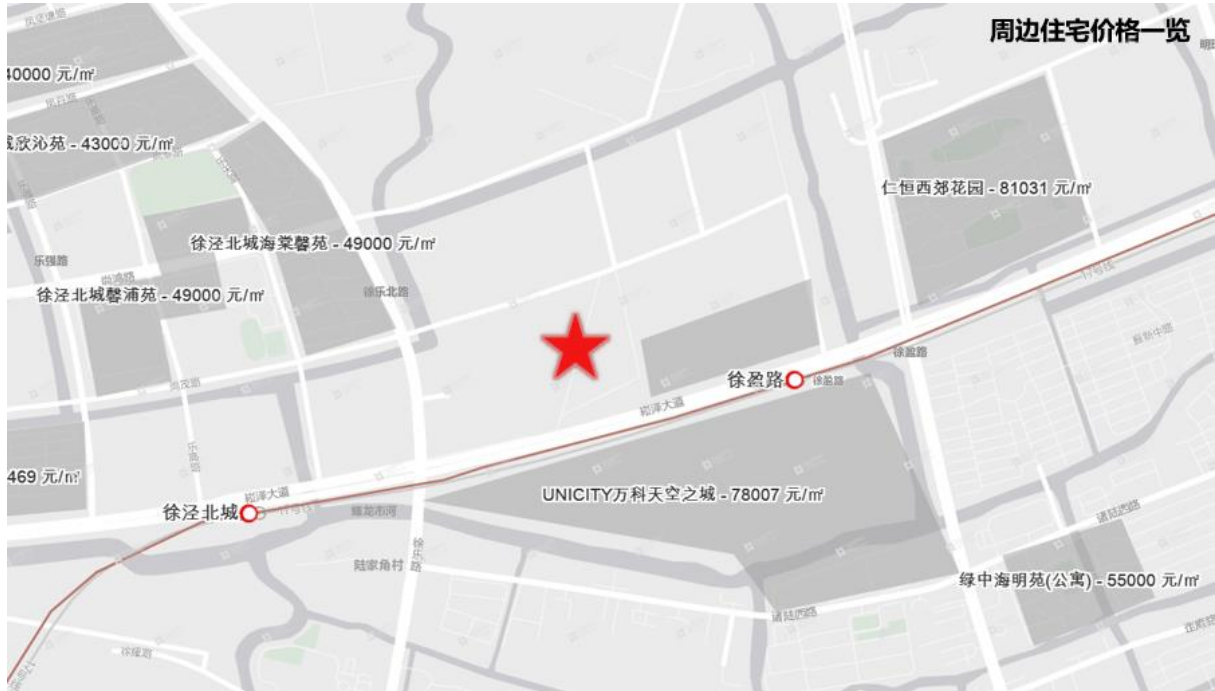

 处于大虹桥范围内，区位较好，前景可期

 一二手价格倒挂明显，比板块内同品质小区二手均价约低1-2万元/m²

 交通便利，距离17号线徐盈路站步行距离约500米

 一期被曝维权事件

本地以及在虹桥工作生活的刚需改善客群，由于受欢迎程度较高，本次推出房源已经完全去化，后续将加推 276 套 94-106 m² 3 房，预计五月中旬开启认购。



四季都会月城西（有效认购率

121%）

精装交付，小区由 2 栋多层，5 栋高层组成，为万科旗下产品，相较于周边二手住宅小区品质较好。此次共计推出 382 套公寓三房，尤其是 89 m² 的小 3 房户型，对刚性需求具有较大的吸引力。房源总价基本在 400-500 万元

的范围内，开盘前认购率达 121%，目前已售罄。

环线：外郊环 区域：宝山区 板块：杨行板块
小区规模：中 容积率：2

推盘及成交情况（4月）

主力户型：3房（89 m² - 104m²）

网签均价：46650 元/m²

网签情况：382 套

万科出品，小区品质较好

89m²小3房户型紧凑，精装交付、价格实惠，适合刚需

周边住宅较多、人口密度大，缺乏优质教育和医疗资源，西面有厂房，配套、环境都比较一般

距离轨道交通站点较远、步行时间长，公共交通出行较为不便



泗水和鸣 (有效认购率 136%)

此次加推的是 128 套小高层房源。小区周边基础生活配套较好，近地铁 9 号线、出行便利，但短期内教育资源压力较大。户型设计紧凑，总价段在中低端改善需求家庭可接受的范围内。

环线：外郊环 区域：松江区 板块：泗泾板块
 小区规模：中 容积率：1.5

📢 推盘及成交情况 (4月)

主力户型：3房 (86-89 m²、96-99 m²)

网签均价：46570 元/m²

网签情况：66 套

👍 三房面积包括86-89 m²、96-99 m²两类，设计相对紧凑

👍 距9号线泗泾地铁站步行距离1.2公里，出行较方便

👍 配套较齐全，周边有三湘商业广场、大润发超市、泗泾医院等

👎 周边楼盘多，市场竞争压力较大

👎 学校集中在次新小区附近和泗泾老镇区域，项目周边短期内教育资源压力较大



金地嘉悦湾 (有效认购率 109%)

项目位于嘉定新城马陆东片区，本次推出 336 套 88-115 m² 3-4 房，总价约 350-560 万。项目距离规划中的嘉闵线嘉戩公路站约 400 米，6 站可到达虹桥枢纽，适合本地工作生活以及在虹桥工作但预算有限的刚改客群。

环线：外郊环
小区规模：中

区域：嘉定区
容积率：2

板块：嘉定主城区板块

🏠 推盘及成交情况 (4月)

主力户型：3-4房 (88-115m²)

网签均价：43870 元/m²

网签情况：259 套

👍 临近嘉闵线（规划）嘉戩公路站，未来6站可直达虹桥

👍 项目位于嘉定新城马东TOD产城融合区域内，前景可期

🗨️ 周边商业配套相对薄弱，距最近的百联购物中心约2公里



新城干禧公园（有效认购率

134%）

此次加推 12 栋小高层，共计 328 套房源。小区紧邻万达广场，配套相对成熟，距离浦江线距离尚可、出行相对便利。相比周边二手动迁小区拥有物业品质好、户型紧凑的优点，适合板块内刚性需求。

环线：外郊环

区域：闵行区

板块：浦江板块

小区规模：小

容积率：2

推盘及成交情况（4月）

主力户型：3房（90 m²、98 m²）、4房 123m²

网签均价：41740 元/m²

网签情况：323 套

三房面积90-98m²，户型设计紧凑

临近浦江万达广场，生活购物便利

距离轨道交通浦江线汇臻路站1.7公里，周边有公交车接驳，出行较为便捷

小区周边环境现状一般



海月四季 (有效认购率 73%)

纯新盘入市，包含 72-95 m² 精装公寓和 119-140 m² 毛坯叠加别墅。本次以 93-95 m² 3 房为主打，总价在 350-370 万元/套，叠加别墅总价在 500-600 万元/套。小区紧靠南桥板块，适合南桥溢出人群以及金汇的改善人群购买。

环线：外郊环

区域：青浦区

板块：徐泾板块

小区规模：中

容积率：2.08

推盘及成交情况 (4月)

主力户型：3-4房 (88-130m²)

网签均价：**60900** 元/m²

网签情况：**121** 套

处于大虹桥范围内，区位较好，前景可期

一二手价格倒挂明显，比板块内同品质小区二手均价约低1-2万元/m²

交通便捷，距离17号线徐盈路站步行距离约500米

一期被曝维权事件



宝业活力天地 (有效认购率 139%)

本次推出 80-97 m² 2-3 房共计 187 套, 均价 4.3 万元/m², 适合在本地生活或在虹桥工作的刚需改客群。项目开盘前共有 552 组客户参与认购, 最终入围分数线为 57.4 分, 有 259 组满足条件参与到第一批次的摇号,

开盘当日所有房源便已售罄。(与其他项目仅对有效认购摇号不同, 本项目对未达分数线的剩余客户进行了第二批次的摇号排序)

环线: 郊环外

区域: 青浦区

板块: 青浦新城板块

小区规模: 小

容积率: 1.5

推盘及成交情况 (4月)

主力户型: 2-3房 (80 -97m²)

网签均价: **43610** 元/m²

网签情况: **165** 套

临近17号线淀山湖大道站, 轨交出行便捷

商业配套完善, 周边有万达茂、东渡悦来城、吾悦广场等

围合式布局, 采光、通风效果较好

精装交付, 小区品质较好



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 4 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@sura.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

