



## 新盘测评

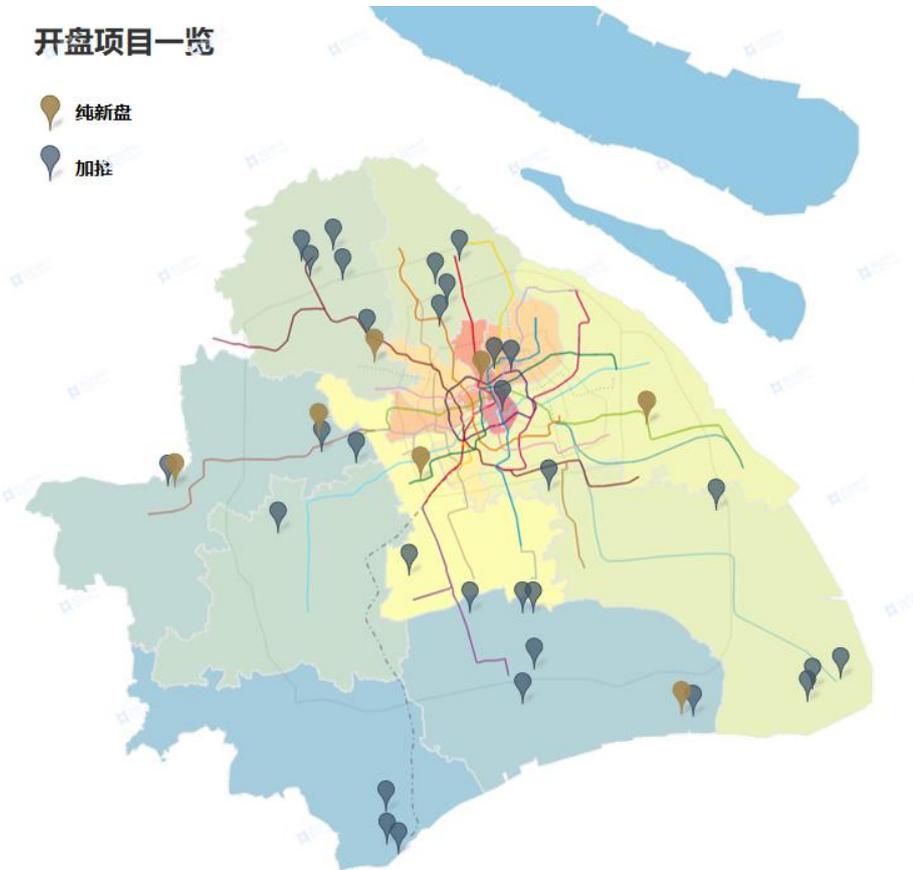


URBAN SURVEYORS

### 单月触发积分制项目超过 20 个，入围分数线最高破百

#### 开盘项目一览

-  纯新盘
-  加推



7 月上海入市项目数量较上月略有增加，约有近 40 个项目开盘销售，依然有超过八成项目位于外环线以外。

## 触发积分机制

### 内环内

楼盘名	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)
<b>新开</b> 龙盛福新里	原闸北	不夜城	119	5	142700
<b>加推</b> 复兴珑御	黄浦	老西门	47	5	128100
<b>加推</b> 中粮瑞虹海景壹号	虹口	四川北路	210	24	117860
<b>加推</b> 融创青雲壹号	虹口	四川北路	269	24	102410

### 中外环

楼盘名	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)
<b>新开</b> 融信旭辉世纪古美	闵行	古美罗阳	364	7	82600
<b>加推</b> 大华朗香公园里	宝山	大场	232	20	55960
<b>加推</b> 央玺	宝山	顾村	288	52	71750

### 外郊环

楼盘名	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)
<b>加推</b> 安澜西郊宽境	青浦	徐泾	69	11	67910
<b>新开</b> 远洋虹桥万和源	青浦	徐泾	320	10	61200
<b>加推</b> 万科天空之城	青浦	徐泾	256	13	56700
<b>新开</b> 融创未来金融城	浦东	唐镇	739	20	65500
<b>加推</b> 浦发仁恒珊瑚世纪	原南汇	周康	316	45	72440
<b>加推</b> 公元2040	原南汇	祝桥	212	/	/
<b>新开</b> 南山虹桥领峯	嘉定	江桥	348	21	57080
<b>加推</b> 融信海纳印象	嘉定	南翔	340	12	58190
<b>加推</b> 四季都会绿龙北	宝山	杨行	352	170	47450

### 郊环外

楼盘名	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)
<b>加推</b> 陆家嘴滴水涟岸	原南汇	临港新城	152	21	34450
<b>加推</b> 滴水湖馨苑悦湾	原南汇	临港新城	316	10	33560
<b>加推</b> 临港首府	原南汇	临港新城	134	23	30350
<b>加推</b> 铂翠廷	金山	金山新城	44	27	32780
<b>加推</b> 金地峯范	嘉定	嘉定主城区	503	1	43230
<b>加推</b> 金地嘉悦湾	嘉定	嘉定主城区	444	6	42320
<b>加推</b> 珑悦蓝湾	奉贤	海湾	656	254	27490
<b>新开</b> 大名城映园	奉贤	海湾	434	126	22880

## 未触发积分机制

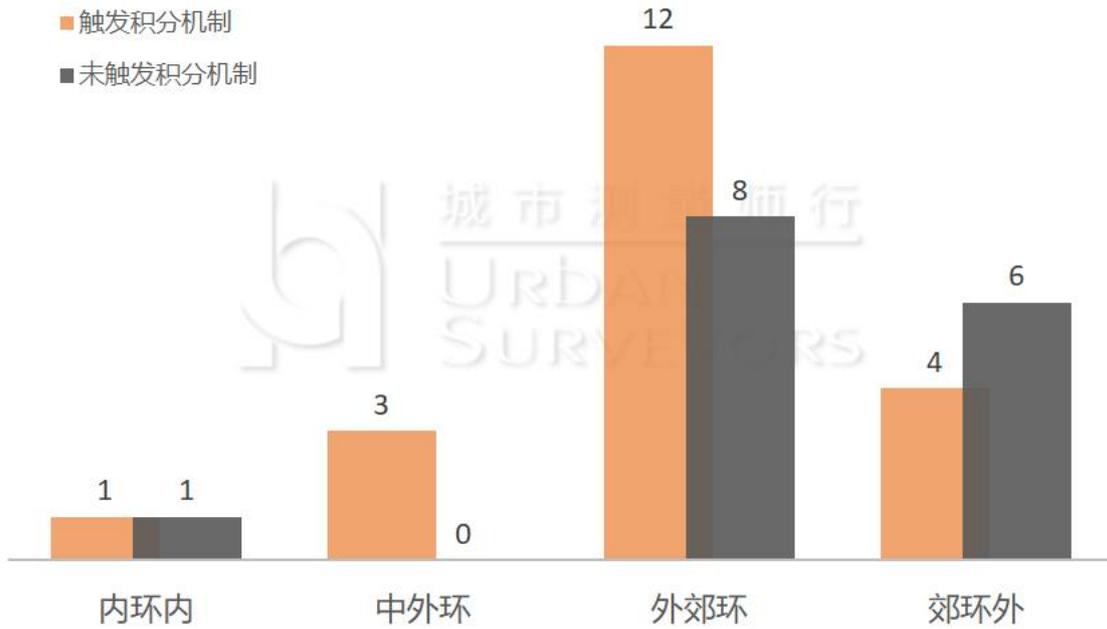
### 外郊环

楼盘名	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)	认购率
加推 上城院子	宝山	顾村	514	/	/	/
加推 海月四季	奉贤	金汇	161	17	37390	96%
加推 禹洲天境璞悦	奉贤	金汇	64	26	33330	20%
加推 禹洲雍锦府	奉贤	金汇	302	18	32260	17%
加推 中国铁建香榭国际	奉贤	南桥新城	92	46	49090	34%
加推 联仲都悦汇	闵行	马桥	38	10	69990	95%
加推 国贸佘山原墅	松江	佘山	122	7	46880	121%

### 郊环外

楼盘名	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)	认购率
加推 光语著	奉贤	南桥新城	192	6	33320	/
加推 佳兆业城市广场	嘉定	嘉定北部	353	7	34670	74%
加推 路劲悦茂府	嘉定	嘉定主城区	430	15	44260	117%
加推 碧桂园凤凰城	金山	金山新城	360	36	29290	/
加推 新未来樾湖	金山	亭林	304	4	19270	/
加推 中环境秋月	青浦	朱家角	378	15	41920	124%
新开 大名城映湖	青浦	朱家角	348	39	39890	91%

7月开盘项目中，有 24 个触发积分机制，占当月开盘项目数的六成以上，外环以内项目较为热门，均触发积分机制。整体平均入围分数线较上月略有提升，有 7 个项目超过 70 分，且有一个项目的入围分数线突破 100 分。



## 新盘点评 (部分)

### 龙盛福新里 (触发积分机制)

临近人民广场商圈，位于苏河湾中段，周边商业、交通配套非常成熟。以大面积 3-4 房为主，总价 2000 万元起，社区配置档次高，受到喜爱市中心大平层的高端改善型客群的青睐。

环线：内环内      区域：原闸北区      板块：不夜城板块  
 小区规模：小      容积率：2.2

 推盘及成交情况 (7月)

主力户型：3房 (183-217 m<sup>2</sup>)

网签均价：**142700** 元/m<sup>2</sup>

网签情况：**5** 套

 周边多条地铁环伺，商业配套十分成熟

 高品质物业管理、精装交付，双会所配置

 中高区单元有苏州河一线景观

 小区西侧单元临近共和新路高架，有一定噪音影响

 城市测量师行  
Urban Surveyors







## 融创未来金融城 (触发积分机制)

精装纯新盘入市,以 87-109 m<sup>2</sup>三房为主,配以部分 118-119 m<sup>2</sup>四房,三房总价在 570-710 万元/套,四房总价在 770-780 万元/套。本次推出产品基本为中大大户型,其中三房户型多样,选择余地大,适合各类改善型人群购买。

环线: 外郊环

区域: 浦东新区

板块: 唐镇板块

小区规模: 中

容积率: 1.8

 推盘及成交情况 (7月)

主力户型: 3-4房 (87-119 m<sup>2</sup>)

网签均价: **65500** 元/m<sup>2</sup>

网签情况: **20** 套

 公寓三房户型多样, 可选余地较大

 离轨交2号线创新中路站直线距离600米, 出行较为便捷

 周边工地较多, 短期内环境较差

 周边缺少商业、菜场、医疗等生活配套



## 远洋虹桥万和源（触发积分机

制)

项目本次开盘共推出104-123 m<sup>2</sup>的3房共320套，总价约600万-800万，适合本地以及在虹桥工作生活的改善客群。本次认购人数较多，触发积分机制，入围分数为66分，

开盘当日就已售罄。后续该项目还有加推，预计二期将新推出99 m<sup>2</sup> 3房以及板块内较为稀缺的68 m<sup>2</sup>小户型2房。

环线：外郊环

区域：青浦区

板块：徐泾板块

小区规模：小

容积率：2.39

 推盘及成交情况（7月）

主力户型：3房（104-123 m<sup>2</sup>）

网签均价：**61220** 元/m<sup>2</sup>

网签情况：**10** 套

 处于大虹桥拓展区，区位较好，前景可期

 一二手倒挂，比板块内同品质小区二手均价约低2万元/m<sup>2</sup>

 轨交出行便捷，临近17号线徐盈路站

 精装交付，品质较好



## 南山虹桥领峯 (触发积分机制)

项目位于江桥板块, 临近 14 号线 (建设中) / 嘉闵线 (规划中) 乐秀路站, 未来双轨交加持, 交通便捷, 适合在虹桥和本地工作的改善客群。本次推出 348 套 96-130 m<sup>2</sup> 2-4 房, 总认购 462 组, 触发积分机制, 入围分数为 58.36 分。

环线: 外郊环  
小区规模: 小

区域: 嘉定区  
容积率: 2.2

板块: 江桥板块

 推盘及成交情况 (7月)

主力户型: 3-4房 (96-130 m<sup>2</sup>)

网签均价: **57080** 元/m<sup>2</sup>

网签情况: **21** 套

 一二手倒挂, 比板块内同品质小区二手均价约低1-2万元/m<sup>2</sup>

 处于大虹桥拓展区, 区位较好, 前景可期

 距离14号线 (建设中) / 嘉闵线 (规划中) 乐秀路站约300米, 未来轨交出行便捷





## 大名城映园 (触发积分机制)

纯新盘入市, 以 93-129 m<sup>2</sup>精装三房为主, 三房总价在 210-300 万元/套。本次推出产品均为三房户型且种类多样, 有适合刚需的紧凑户型, 也有适合改善型人群购买的舒适三房。小区开盘价格和周边次新二手价格基本持平, 去化情况较好。

环线: 郊环外

区域: 奉贤区

板块: 海湾板块

小区规模: 中

容积率: 1.6

 推盘及成交情况 (7月)

主力户型: 3房 (93-129 m<sup>2</sup>)

网签均价: **22880** 元/m<sup>2</sup>

网签情况: **126** 套

 公寓开盘价基本和周边次新价格持平, 性价比较高

 户型多样, 可选余地较大

 近蓝湾天地商业中心, 生活配套较好

 缺少优质教育和医疗配套

 远离轨道交通, 出行较为不便



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 7 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

