



新盘测评

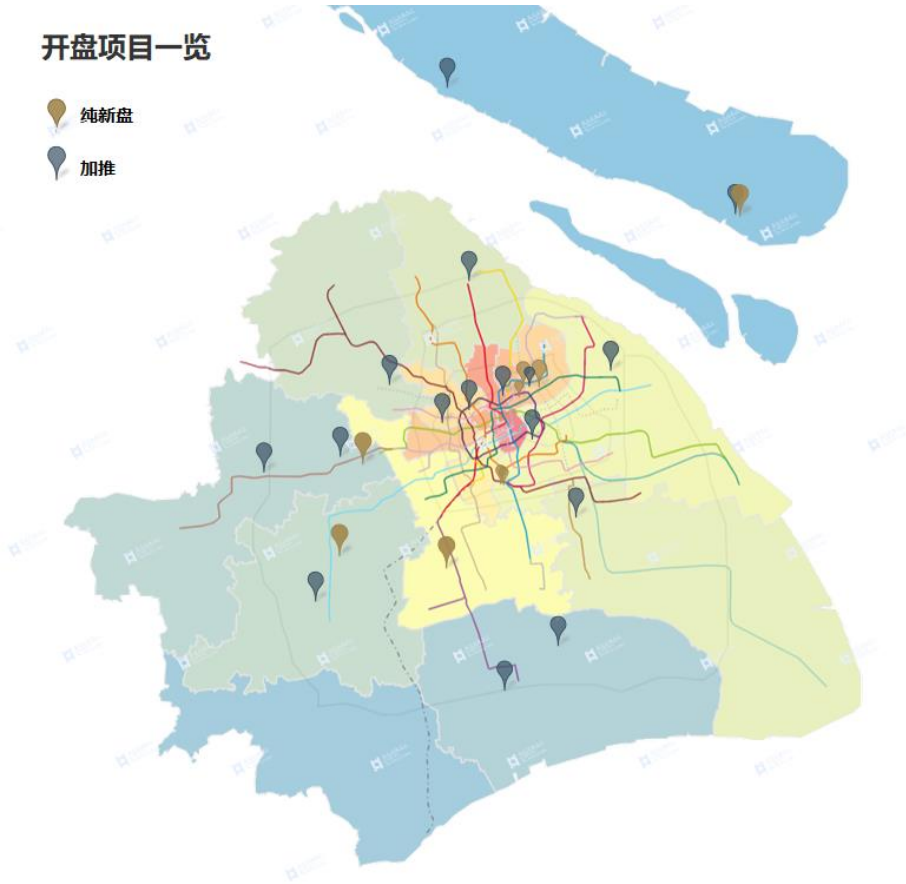


URBAN SURVEYORS

上海新房市场依然活跃，纯新盘整体表现突出

开盘项目一览

-  纯新盘
-  加推



11 月上海新房市场依然活跃，全市有 20 余个项目开盘销售。

纯新盘受欢迎程度高，整体表现突出，认购率均超过 100%，仅 1 个未触发“五年限售”。对这些项目感兴趣的朋友们，可以关注后续加推情况。

触发积分机制						
内环内						
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)
新开 招商外滩玺	2.5	虹口	四川北路	309	10	117320
新开 中粮瑞虹海景壹号	2.5	虹口	四川北路	217	3	119810
加推 新湖明珠城	2.5	普陀	武宁	173	/	/
加推 保利天汇	2.5	杨浦	鞍山	308	41	108000
新开 仁恒海上源	2.5	杨浦	东外滩	299	14	109910
加推 新湖上海青蓝	2.5	原闸北	不夜城	255	/	/
内中环						
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)
新开 东方惠雅	2	浦东	三林	384	40	102110
新开 晶鸿名邸	2	浦东	三林	202	40	100360
中外环						
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)
加推 浦开仁恒金桥世纪	1.8	浦东	金桥	383	43	73570
外郊环						
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)
加推 南山虹桥领峯	1.8	嘉定	江桥	350	80	58300
新开 华发四季半岛	1.3	闵行	颀桥	274	54	62910
加推 绿地东上海	1.8	原南汇	周康	389	196	62390
加推 远洋虹桥万和源	1.8	青浦	徐泾	279	149	60520
郊环外						
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)
新开 仁恒海明院	1.3	崇明	陈家镇	220	130	35100
加推 佳兆业金茂未来城	1.8	青浦	青浦新城	294	37	43740

入市项目中有 60%触发了积分机制，位于浦东三林前滩地区的晶鸿名邸、东方惠雅以及虹口四川北路的中粮瑞虹海景壹号受欢迎程度较高，均超过 80 分。未触发积分机制的项目中，宝山杨行的万业紫辰苑博萃和青浦新城的俊灿星城认购比均超过 1.3，也需要实行“五年限售”政策。

未触发积分机制							
内环内							
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认购率
加推 滨江一品苑	2.5	浦东	塘桥	177	5	110340	9%
内中环							
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认购率
加推 沁和园	1.3	普陀	长风	51	21	106560	84%
外郊环							
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认购率
加推 万业紫辰苑博萃	1.8	宝山	杨行	172	130	46820	173%
加推 天和尚海庭前	1.3	奉贤	金汇	148	87	48950	86%
加推 正阳铂璟湾	1.3	奉贤	南桥新城	527	25	39160	45%
新开 俊灿星城	1.8	青浦	徐泾	503	4	60720	177%
新开 金地丰盛道	1.3	松江	松江新城东区	414	100	53550	102%
加推 华亭首府	1.3	松江	松江新城西区	28	21	58636	111%
郊环外							
楼盘名	入围比	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认购率
加推 东滩云墅	1.3	崇明	陈家镇	132	17	34810	22%
加推 金融街金悦府	1.3	崇明	崇明新城	407	35	29340	22%

注:

- 1) 认购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 11 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)

新盘点评 (部分)

招商外滩玺 (触发积分机制)

纯新盘, 所在地块为 2020 年两度出让、最终以 81089 元/㎡楼面价成交的纯宅地, 是当年成交楼面价第二高的地块。本次推出 6 幢楼 309 套房源, 包含 84-114 ㎡ 2 房 173 套和 124-134 ㎡ 3 房 136 套。精装新

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: 2.5

🏠 推盘及成交情况 (11月)

主力户型: 2-3房 (84-134 ㎡)

城市测量师行
Urban Surveyors

网签均价: **117320** 元/㎡

网签情况: **10** 套

👍 精装交付, 品牌家电, 配有新风系统

👍 两房总价门槛相对较低, 在内环内具有一定性价比

👍 商业配套完善, 周边有白玉兰广场、上滨生活广场

🗨️ 楼间距较窄, 部分低楼层采光较差

🗨️ 靠近新建路隧道, 或有噪音粉尘污染

盘上市, 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。



仁恒海上源（触发积分机制）

小区为杨浦区内环内东外滩板块新开项目。此次供应套数为299套，其中175套为主推的158-198平方米4房户型，总价在1500-2000万/套左右，71套为总价800万左右的2房，余下还有35套3房和18套5房。该项目品质较好，精装交付，性价比较高，适合大部分改善型需求。


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：2.5


 推盘及成交情况（11月）


主力户型：2房（77-81㎡）、4房（158-198㎡）


网签均价：**109910**元/㎡

网签情况：**14**套

 距12号线江浦公园站步行距离400米，距8号线浦江路站1.3公里，18号线通车后可在江浦公园站与12号线实现换乘，交通便利

 配套较齐全：距离紫荆广场、君欣时代广场900米左右，北侧为明园村幼儿园，南侧规划了配套商业、会所和菜场

 学区的不确定性较强，附近的九年一贯制学校建成后不能确定其师资情况、教学质量

 周边待开发土地多，开发周期难以预计，施工噪音将影响居住体验



晶鸿名邸 (触发积分机制)

纯新盘入市，本次共推出202套精装房源，由93-137 m²三房和159-161 m²四房组成，三房总价在950-1450W，四房总价在1600-1650W。其中，三房户型包括100 m²以下的紧凑型小

环线：内中环
小区规模：小

区域：浦东新区
容积率：2.5

板块：三林板块

🏠 推盘及成交情况 (11月)

主力户型：3-4房 (93-161m²)

网签均价：**100360** 元/m²

网签情况：**40**套

👍 房型多样，选择余地较大

👍 周边商场、学校等基础配套设施较为完善

👍 小区开盘价格和周边二手房存在倒挂，性价比较高

👍 离轨交东方体育中心站直线距离仅800米，公共交通出行较为便利

三房以及126-137 m²舒适型三房、共分四种，较好的满足了各类人群的需求。



俊灿星城 (未触发积分机制)

为徐泾老集镇“城中村”改造项目，首次开盘共推出 70-98 m² 2-3 房共计 503 套。由于小区地处徐泾老城，周边城市界面较差，本次开盘吸引了较大数量的购房者，但并未触发积分机制。项目受到大虹桥辐射且户型设计

较为紧凑，适合积分不高又想置业徐泾的刚需、刚改客群。


环线：外郊环

区域：青浦区

板块：徐泾板块

小区规模：小

容积率：2.1


 推盘及成交情况 (11月)


主力户型：2-3房 (70-98 m²)


网签均价：**60720** 元/m²


网签情况：**4** 套 Urban Surveyors

 位于大虹桥辐射区域，自驾10分钟左右即可到达虹桥商务区

 周边基础配套完善，生活氛围浓郁

 精装交付，户型紧凑方正，实用性强

 项目地处徐泾老城区，城市界面相对较差

 周边缺乏轨交，出行主要依靠自驾



金地丰盛道 (未触发积分机制)

纯新盘，此次开盘总计推出414套小高层公寓与多层复式公寓。项目近万达商业广场，商业配套较好，相比同板块内其他小区来说，环境较好且拥有90m²紧凑三房，适合刚需一步到位或本地改善需求。


环线：外郊环

区域：松江区

板块：松江新城东区

小区规模：大


容积率：2.0


 推盘及成交情况 (11月)


主力户型：3-4房公寓 (90-124 m²)、多层复式 (136-160 m²)

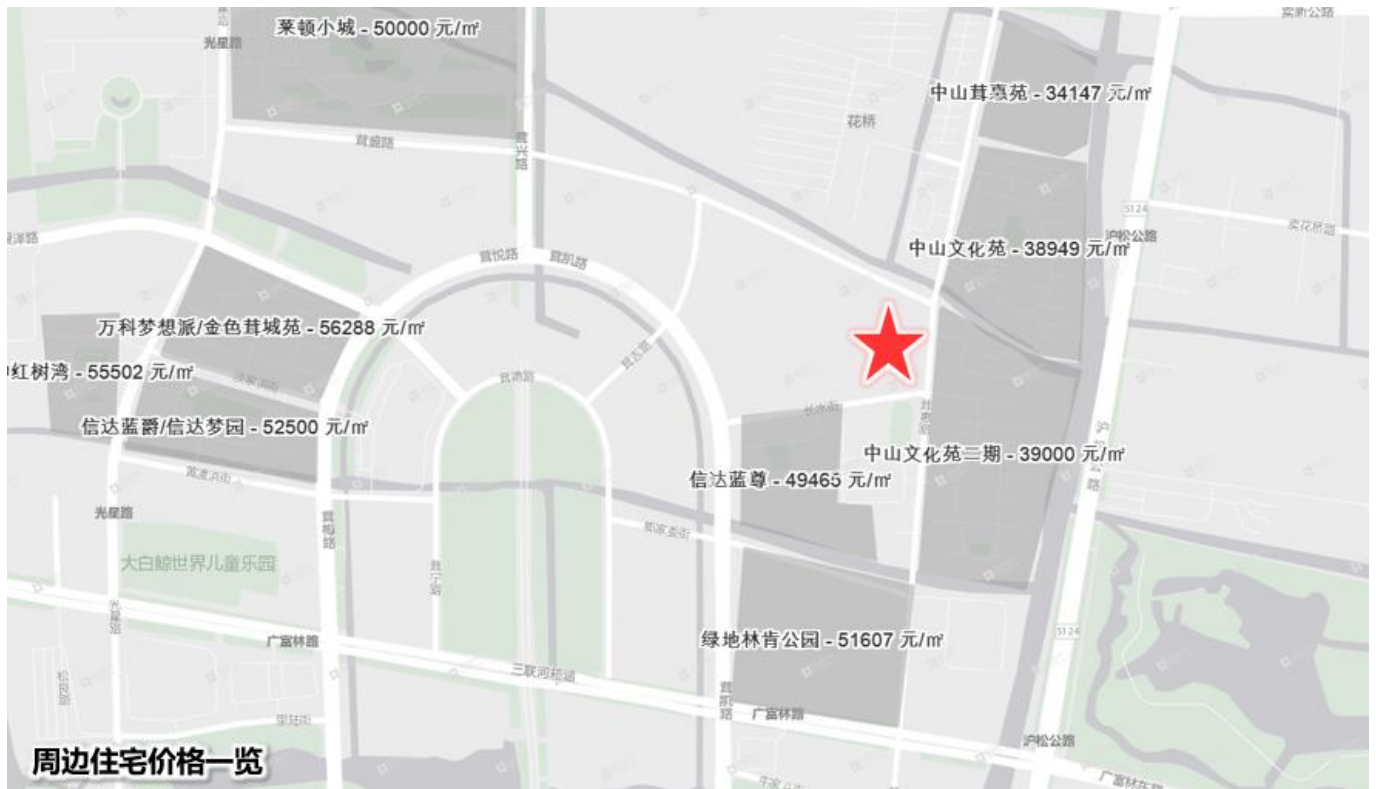
网签均价：**53550** 元/m²

网签情况：**100** 套

 拥有90-101m²紧凑三房户型

 临近松江万达广场，生活购物便利

 小区东侧工厂较多、环境现状一般



华发四季半岛 (触发积分机制)

闵行区颛桥为数不多的新盘, 此次共计推出 250 套小高层公寓与 24 套多层复式房源。周边基础生活配套较全, 近 5 号线, 出行便利。与周边存量住宅小区相比物业品质较好, 适合想要改善居住环境或改善居住面积的客群。


环线: 外郊环

区域: 闵行区

板块: 颛桥板块

小区规模: 中


容积率: 2.0


 推盘及成交情况 (11月)


主力户型: 3房公寓 (102 m²)、多层复式 (152-173 m²)

网签均价: **62910** 元/m²

网签情况: **54** 套

 户型多样, 可选择性较大

 距离轨道交通5号线颛桥站直线距离约700米, 对外围区域来说出行便捷度相对较高

 小区南侧为工业园区和上海市精神卫生中心(闵行院区), 环境一般



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

