



新盘测评

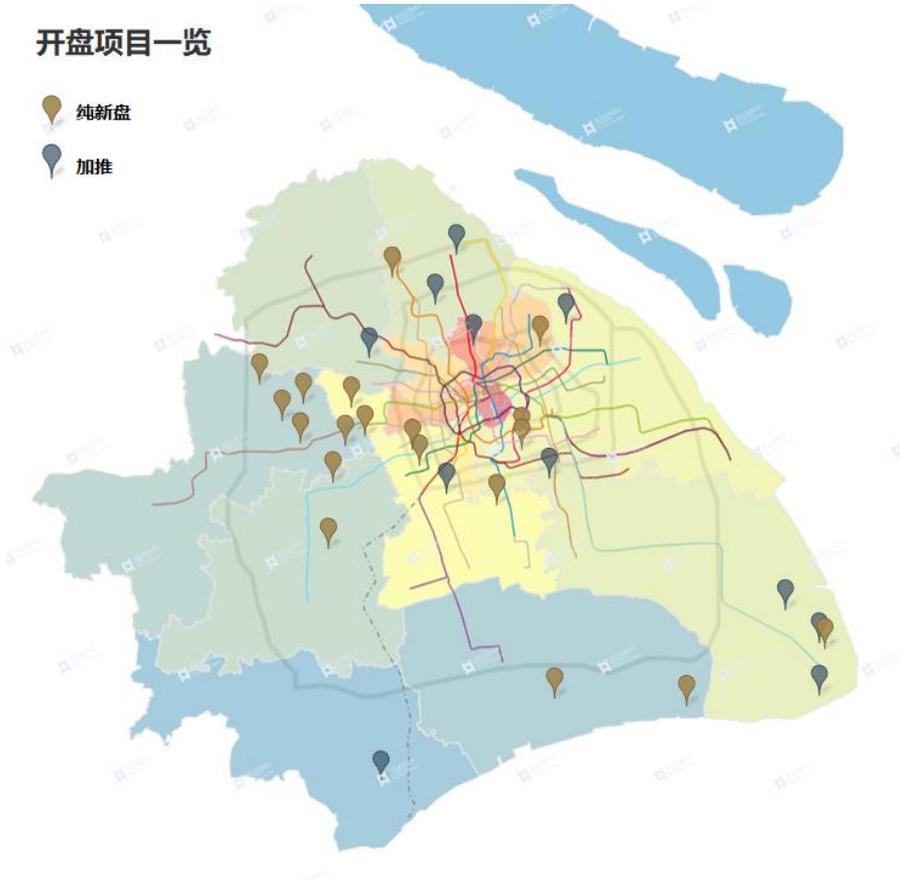


URBAN SURVEYORS

新房供应迎来小高潮，成交分化依然明显

开盘项目一览

- 📍 纯新盘
- 📍 加推



11 月上海入市新盘达 30 个，其中六成为纯新盘。临近年底新房市场又迎来一波小高潮，房企纷纷抓紧最后时机回笼资金。

触发积分机制

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 浦发仁恒有园	2.0	浦东	北蔡	337	331	98640
加推 保利静安天悦	2.0	原闸北	大宁	344	236	103650
新开 保利珑誉	2.0	杨浦	东外滩	318	312	99000

中外环

楼盘名	入围比	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)
新开 天安1号	2.0	闵行	古美罗阳	621	604	87080
新开 古美华庭	2.0	闵行	七宝	388	376	82400
加推 招商璀璨公馆	2.0	浦东	外高桥	298	298	68770

外郊环

楼盘名	入围比	区域	板块	供应 (套)	网签 (套)	网签均价 (元/㎡)
新开 建发熙和府	1.8	宝山	顾村	352	351	47260
加推 越秀仁恒天樾园和	1.3	闵行	梅陇春申	60	60	73450
新开 华发建发缙云	1.3	闵行	浦江	666	598	66000
新开 中铁虹桥逸都	1.8	青浦	徐泾	392	347	60270
新开 招商虹桥璀璨时代	1.8	青浦	徐泾	156	155	62740
新开 金地虹桥峯汇	1.8	青浦	赵巷	538	467	50640
加推 海上溪云	1.8	原南汇	周康	62	60	77210

不过，并非所有项目都有良好的表现。11月开盘项目中，仅有四成触发积分制。郊环外整体表现较差，所有项目均未触发积分制，当月去化率也偏低。

未触发积分机制

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
新开 大华锦宸府	2.0	浦东	北蔡	424	352	101000	141%

中外环

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 和泰苑	2.0	宝山	大场	157	22	53650	18%

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 四季都会绿龙北	1.8	宝山	杨行	122	100	59160	150%
加推 南山虹桥领峯	1.8	嘉定	江桥	214	34	57280	56%
新开 大华紫樾府	1.8	闵行	华漕	342	236	67000	104%
新开 上实云端	1.3	青浦	青浦北部	434	67	46090	18%
新开 大名城映辰	1.3	青浦	青浦北部	771	97	34660	19%
新开 格力公园海德	1.3	松江	泗泾	642	149	55060	27%
新开 中铁建星樾云涧	1.3	松江	松江新城 东区	523	104	56820	50%

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
新开 陕建名城映蓝	1.8	奉贤	海湾	432	4	22930	4%
新开 奉发云邸	1.3	奉贤	海湾	214	/	/	0%
加推 建发观唐府	1.3	金山	金山新城	275	83	29180	45%
新开 宝业活力天境	1.3	青浦	青浦北部	279	60	28170	30%
加推 星璟原	1.8	原南汇	临港新城	496	417	33150	106%
加推 中建顶科玖海云天	1.8	原南汇	临港新城	342	121	34990	37%
加推 中建玖里书香	1.8	原南汇	临港新城	440	20	34680	15%
新开 雅戈尔星海云境	1.8	原南汇	临港新城	476	255	33560	71%

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)

大华锦宸府 (未触发积分机制)

内中环新开项目，此次供应 424 套房源，其中主力户型为 138-195 m² 四房，共计 420 套，总价在 1300-2000 万/套左右，另有 145 m² 三房 4 套。该项目品质档次较好，精装交付，周边高端小区聚集，整体居住环境和氛围较好，主推的四房基本能满足一步到位刚需以及改善型客户需求。

环线：内中环 区域：浦东新区 板块：北蔡板块
小区规模：小 容积率：1.5

 推盘及成交情况 (11月)
主力户型：4房 (138-195 m²)

网签均价：**101000** 元/m² 网签情况：**352** 套

-  售价略低于周边二手住宅 (不含税) 价格
-  配套较齐全，周边有大华北公园，巴黎春天，大华锦绣嘉年华，上南中学等
-  距13号线华鹏路站500米左右，通勤便利
-  总价起点较高，对需求客群有一定的限制





保利珑誉 (触发积分机制)

小区为杨浦区内中环新开项目，此次供应套数为 318 套，其中主力户型 96-100 m²三房 285 套，总价在 800-1050 万/套左右，另有 180 m²四房 30 套和 82 m²两房 3 套。该项目地处东外滩板块东区，品质档次较好，精装交付，周边区域后期有规划改造。

环线：内中环

区域：杨浦区

板块：东外滩板块

小区规模：小

容积率：2.5

 推盘及成交情况 (11月)

主力户型：3房 (96-100 m²)

网签均价：**99000** 元/m²

网签情况：**312** 套

 拥有96-100 m²三房，产品户型设计紧凑

 配套较齐全，近杨浦体育馆、铭大创意广场、卜蜂莲花，宝龙旭辉广场等

 距12号线爱国路站仅400米之内，通勤便利

 北临周家嘴路和铁路杨浦站，有一定噪音影响

 小区规模小，容积率较高

随着改造工程以及区域建设的逐步成型，城市界面将得以提升，适合有近市区居住需求的改善型客户。



古美华庭 (触发积分机制)

闵行七宝板块为数不多的中外环公寓新盘，此次开盘推出388套总高13-16层的小高层公寓。项目品质环境佳，且地处九星片区，未来整体配套、规划较好，适合改善型需求。

环线：中外环 区域：闵行区 板块：七宝板块
 小区规模：小 容积率：2.0

 推盘及成交情况 (11月)

主力户型：3房 (107m²) 4房 (129m²)

网签均价：**82400** 元/m²

 网签情况：**376** 套

 地处九星片区，未来整体配套、规划较好

 有一定的价格优势，均价低于周边次新公寓小区

 距离地铁12号线虹莘路站直线1.1公里，9号线星中路站直线1.2公里，公共交通出行便捷度一般



华发建发缙云 (触发积分机制)

闵行区浦江板块公寓新盘，
小区由总高 6-7 层与 16 层的小
高层公寓组成，此次总共开盘
666 套房源。小区户型紧凑总价
适中，由知名开发商开发，环境
佳品质高，适合刚需一步到位。

环线：外郊环 区域：闵行区 板块：浦江板块
小区规模：小 容积率：1.2

 推盘及成交情况 (11月)

主力户型：3房 (99㎡、106㎡) 4房 (138㎡)

网签均价：**66000** 元/㎡

 网签情况：**598** 套

 三房面积为99-106 ㎡，设计紧凑

 全装修交付，省心省力

 距离轨道交通略远



中铁虹桥逸都 (触发积分机制)

项目本次开盘共推出 78-120 m² 的 2-3 房共 392 套，总价约 460 万-780 万。项目地处沪青平公路旁，距离 2 号线蟠祥路站 (在建) 约 1 公里，区位较好，适合在虹桥工作生活的刚需改善客群。

环线：外郊环
小区规模：中

区域：青浦区
容积率：1.8

板块：徐泾板块

 推盘及成交情况 (11月)

主力户型：2房、3+1房 (78-120m²)

网签均价：**60270** 元/m²

 网签情况：**347** 套

 地处虹桥主城区，区位较好

 一二手倒挂明显，比板块内同品质小区二手均价约低2-3万元/m²

 容积率较低，户型方正，得房率较高 (79%)

 户型多样，满足各个预算段的人群需求



建发熙和府 (触发积分机制)

项目毗邻 7 号线潘广路站，出行十分便捷。本次推出 89-119 m² 3-4 房共计 352 套，总价约 400-610 万，有效认购 745 组，开盘当日即售罄。项目较适合在本地工作生活的刚需改善客群。

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

 推盘及成交情况 (11月)

主力户型：3房 (89-119m²)

网签均价：**47260** 元/m²

 网签情况：**351** 套

 近7号线潘广路站，出行十分便捷

 户型方正紧凑，适合一步到位的刚需改善客群

 项目周边多为待开发土地，短期内周边环境较差



雅戈尔星海云境 (未触发积分机制)

临港 105 片区品质新盘，以 300-350 万紧凑型 3 房为主。周边规划配套能级高，未来定位金融区，发展潜力巨大，适合在临港新区就业的刚需客户。

环线：郊环外

区域：原南汇区

板块：临港新城板块

小区规模：中

容积率：2.4

 推盘及成交情况 (11月)

主力户型：3房 (99-100㎡)

网签均价：33560 元/㎡

网签情况： 255套

 距离16号线滴水湖站1.5公里，近规划中的两港快线，未来周边配套能级高，具有一定的发展潜力

 成交均价低于周边二手房1.5万元/平方米

 南侧第一排住宅直面海绵公园，景观视野佳

 周边在售同品质楼盘较多，竞争较激烈



陕建名城映蓝 (未触发积分机制)

项目位于奉贤蓝湾社区，本次全新开盘，推出 432 套精装公寓，总价 210-300 万元/套。由于临近月末开盘，且受疫情影响，开盘当天认购率较低。

环线：郊环外
小区规模：大

区域：奉贤区
容积率：2.3

板块：海湾板块

 推盘及成交情况 (11月)

主力户型：3-4房 (92-131m²)

网签均价：22930 元/m²

 网签情况：4套

 步行3公里内已有蓝湾天地、蓝湾幼儿园、世外临港外国语学校等商业、学校配套，华二临港校区也已开建，未来生活、教育配套有保障

 项目周边目前以工业园区、厂房、工地为主，短期内居住环境较差



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 2022 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

