

案例研究 |

豪宅热销非必然，天时地利是关键

项目表现：“富人区”板块大户型改善产品，3 年仅卖出 20 套，去化缓慢

今天，洞察君要介绍的项目位于杨浦新江湾板块。2012 年 7 月，一家新加坡集团公司以 6.1 亿元竞得新江湾城 D5 地块。该地块面积不大，约 4 万平米，容积率 1.2，规划了 18 栋 6 层叠加别墅，共 101 套。其中，下叠一复二，面积 311 - 325 平，中叠三复四 337 - 362 平，上叠五复六 357 - 362 平。别墅整体呈倾斜镜像排列，远观形似集装箱。为保障业主私密性，项目采用客厅、阳台交替设计，且每户配备独立电梯入户。

尽管该项目在 2012 年 7 月就拿地，但实际到了 2023 年 1 月才开盘，单价约 12 万元/㎡，总价在 3800-5400 万，截至 2025 年 7 月底，共售出 20 套，去化率 5%。

销售信息							
销售信息							
总套数:	459	总面积:	60612.11	住宅套数:	101	住宅面积:	35651.47
可售总套数:	413	可售总面积:	51963.28	可售住宅套数:	81	可售住宅面积:	28796.17
预定总套数:	0	预定总面积:	0	预定住宅套数:	0	预定住宅面积:	0
已售总套数:	46	已售总面积:	8648.83	已售住宅套数:	20	已售住宅面积:	6855.3
已登记总套数:	32	已登记总面积:	6606.22	已登记住宅套数:	16	已登记住宅面积:	5523.34
合同撤销总套数:		定金逾期总次数:					

开盘单元							
编号	预售许可证/房地产权证	开盘日期	总套数	住宅套数	总面积	住宅面积	销售状态
023676	沪(2022)杨字不动产权第017449号	2023-01-04	459	101	60612.11	35651.47	在售

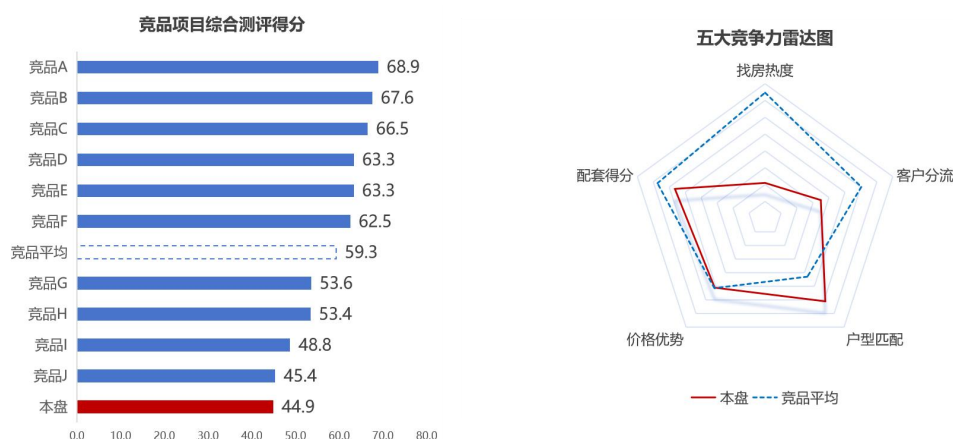
资料来源：网上房地产

项目诊断：项目客户分流压力大，项目找房热度低，与竞品比，综合竞争力较低

总体而言，当前在售新房项目的竞品，主要集中在杨浦、黄浦、静安及浦东新区。其中，杨浦区有 3 个竞品项目，占比达 30%。与本项目客户重合度最高的，是杨浦东外滩板块的缦云上海项目，客户重叠率高达 27%，即关注本项目的客户中，有 27%也

在关注缦云上海。与竞品相比，本项目综合竞争力明显低于竞品平均水平，排名靠后。

从雷达图分析，主要因客户分流，导致项目找房热度偏低。找房热度反映客户找房需求，热度低意味着项目受关注度或需求较低。

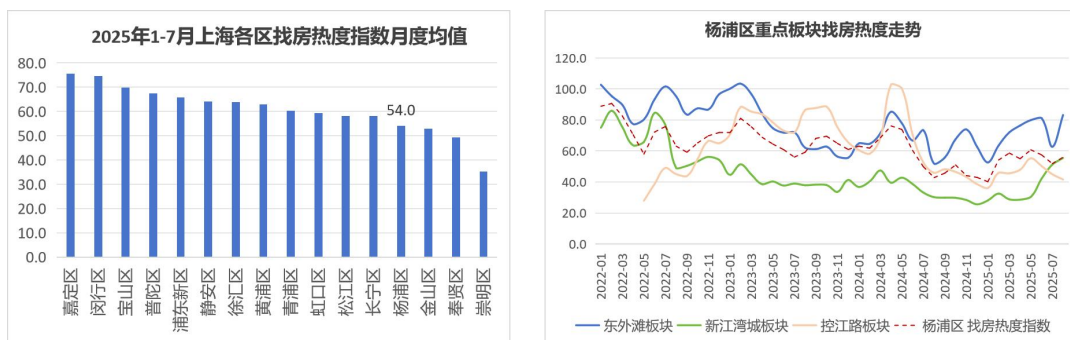


资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库，数据截至 2025.08.05

找房热度：项目找房热度表现不佳，热度值 35 以下，体感为凉

就项目本身找房热度来看，2025 年 1 月以来，项目热度基本上维持在 35 以下，平均为 30，最低为 16.7，基本上属于凉的状态。项目所在的杨浦区热度同样表现平平，1-7 月找房热度月均值 54，在 16 个区域中排第 13 位。从 2022 年 1 月以来的热度走势来看，热度回落趋势明显，2025 年月均找房热度较 2022 年同比下降 30%。当前，在杨浦区各板块中，东外滩板块找房热度最高，1-7 月找房热度指数均值 71.4，领跑全区，高出本项目所在的新江湾城板块 34.2。





资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库，数据截至2025.08.05

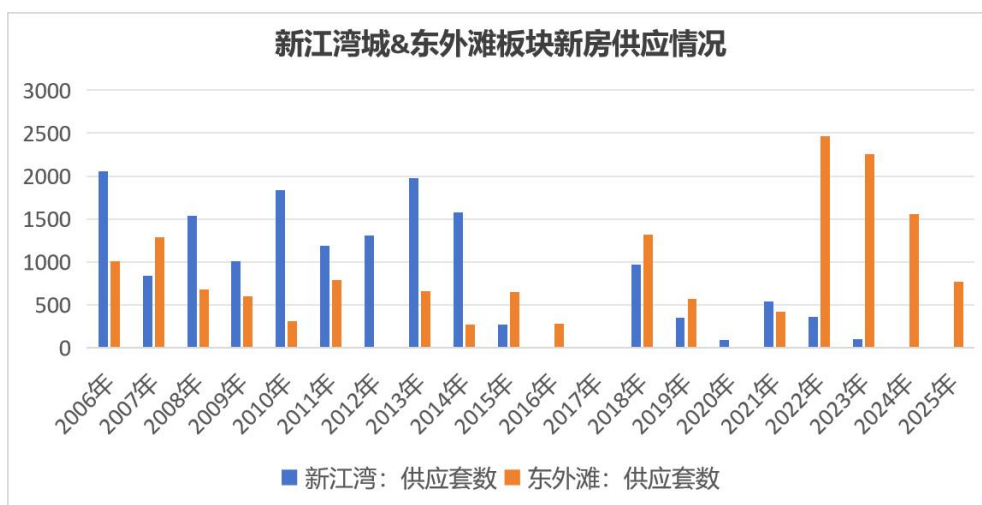
板块分析：板块轮动，项目错过板块发展的“黄金时期”，与时间错位

新江湾城板块找房热度回落，主要还是受板块项目供应影响，2015年后，该板块土地供应大幅减少。新江湾城什么地方，那可是继古北、联洋、碧云社区后的第三代国际社区。它原来是江湾军用机场，后发展为北上海唯一的纯豪宅板块。这里曾涌现众多地王项目，诞生了华润橡树湾、九龙仓玺园、仁恒怡庭、上海院子、嘉誉湾等豪宅标杆。板块目前均价稳居10万，早在2006年，其住宅单价就已超6万/平方米，用《大腕》里的台词形容就是——就一个字，“贵”。

从板块供应情况而言，2015年之前杨浦最火的板块当属新江湾城，彼时豪宅项目接连入市且迅速被市场消化，一个个地产传奇在此不断上演。不过，2015年之后，新江湾城板块住宅供应锐减。5年后，杨浦的东外滩板块接过“接力棒”，续写传奇，特别是在2022-2024年，呈现出爆发式增长态势。由此可见，2006-2015年堪称新江湾城板块的“黄金十年”。

聚焦项目本身，它于2012年拿地，直到2023年才开盘。从土地价值增值情况看，项目收获了高额回报，当年楼面价仅1.2万/平方米，如今入市售价达12万/平方米，几乎翻了10倍。作为对比，2025年板块新出让的E1-08A地块和G1-06地块，楼面价分别为5.89万/平方米和5.42万/平方米，近乎是该项目的5倍。不过，该项目也错

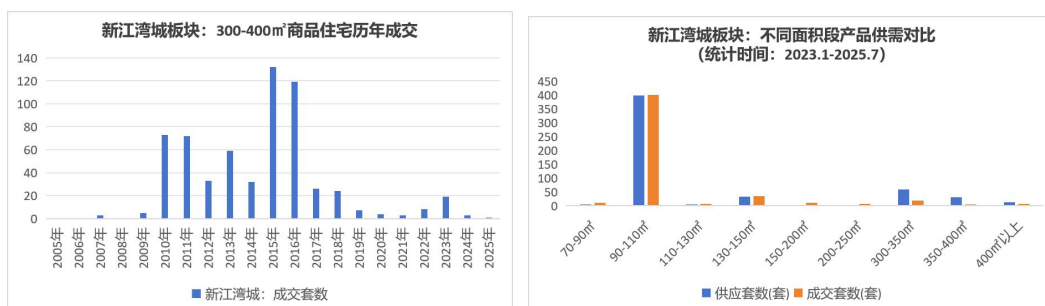
过了新江湾城板块的“黄金时期”，许多客户在“黄金时期”已经被消化，其成交表现也印证了这一点，即便是第三代国际社区的高端改善低密项目，去化情况仍不理想。



资料来源：网上房地产，安居客研究院整理

产品分析：300 m²以上产品前期被消化，目前板块内供大于求，与需求错位

项目于2023年推出300 - 400 m²的三房叠墅产品，然而从新江湾城板块该面积段产品成交情况来看，其需求在2015、2016年达峰值后大量减少。这主要有两方面原因，一是市场激烈竞争使板块内该类需求被大量消化；二是2015年后板块住宅供应大幅减少。我们进一步从不同面积段产品的供需验证，2023年1月至2025年7月，板块内产品供应和需求主要集中在90 - 110 m²，而300 - 350 m²产品明显供过于求。由此可见，项目的大户型改善产品与当前市场需求错位，这是导致项目找房热度和成交均不理想的主要原因之一。

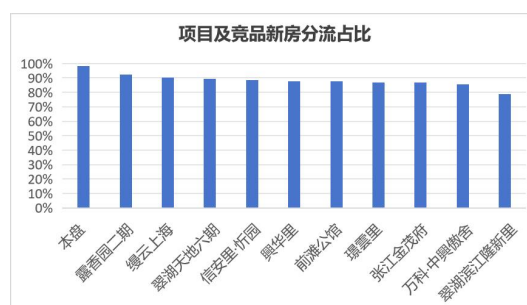
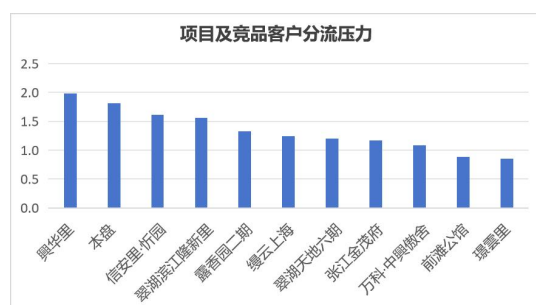


资料来源：网上房地产，安居客研究院整理

客户分流：总价 4000 万以上项目，购房者选择空间更为充裕

客户分流压力指标以项目间的客户重叠度来衡量，该指标反映项目受其他竞品项目的潜在分流压力程度，数值越大，潜在分流压力就越大。与竞品相比，本盘分流压力显著高于竞品均值，表明项目面临的竞品竞争十分激烈。此外，新房分流占比超 95%，说明该项目主要受新房项目竞争，且新房分流压力明显高于其他竞品项目。

从单价来看，本盘单价为 12 万，高于板块约 10 万的均价水平。项目主打大面积户型产品，总价较高，如 310 - 350 m² 的三房，总价在 3700 - 4600 万之间。目前，预算在 4000 万左右的购房者可以选择的空间还是蛮大的，在杨浦新兴的东外滩板块能买五房，够一够甚至可入手板块内的联排、独栋产品；也能买到地段更优的静安区联排别墅；还能选择当下热门的前滩板块四房产品。



说明：客户分流压力=新房客户重叠度+二手房客户重叠度；新房分流占比=新房客户重叠度/项目客户重叠度，反映新房竞品对项目的分流程度，值越大，意味着项目受新房分流影响越大，通常：50%以上意味着新房分流占主导，50%以下意味着二手房分流影响占主导。

资料来源：网上房地产，安居客研究院整理

竞品名称	区域名称	板块名称	客户重叠度_90天	物业类型	楼盘单价	产品	总价
本盘	杨浦区	新江湾城板块		别墅	120000	叠墅：310-350㎡	三房：3700-4600万
缦云上海	杨浦区	东外滩板块	27.00%	住宅	122000	三房：150-160㎡ 四房：162-330㎡ 五房：269㎡	三房：1600-2000万 四房：1800-4300万 五房：3000-3500万
露香园二期	黄浦区	豫园板块	17.00%	住宅,别墅	176000	四房：377-491㎡ 五房：882㎡ 别墅：408-442㎡	四房：5200-11000万 五房：20000-22000万 别墅：待售
信安里·忻园	静安区	静安北块	17.00%	住宅,别墅	136000	一房：90㎡ 二房：100㎡ 联排：270-525㎡	一房：1000-1200万 二房：1200-1600万 别墅：3600-7200万
张江金茂府	浦东新区	周康板块	13.00%	住宅,别墅	69019	三房：92-100㎡ 四房：138-216㎡ 叠墅3：188-216㎡	三房：500-720万 四房：830-2000万 叠墅：1300-2000万
翠湖滨江隆新里	杨浦区	东外滩板块	13.00%	别墅	210000	叠加、联排：160-410㎡	叠加、联排：3000-9000万
前滩公馆	浦东新区	大三林板块	13.00%	住宅,别墅	124673	二房：76-85㎡ 三房：87-116㎡ 四房：138-188㎡	二房：560-860万 三房：820-1300万 四房：1200-2500万
奥华里	杨浦区	东外滩板块	13.00%	住宅,别墅	120000	底复2房：72-89㎡ 顶复3房：86-132㎡ 顶复4房：141㎡ 联排：131㎡	二房：690-1200万 三房：950-1200万/1500-1600万 四房：1600-1900万 联排：1600万
万科·中奥做舍	静安区	不夜城板块	13.00%	住宅	135802	二房：98-104㎡ 三房：180㎡ 五房：355㎡	二房：980-1800万 三房：2000-2600万 四房：3000-5500万
翠湖天地六期	黄浦区	淮海路板块	13.00%	住宅,别墅	210000	三房：165㎡ 四房：435-465㎡ 五房：683-1400㎡	三房：待售 四房：7500-15000万 五房：1.2-3.6亿

小结：

项目拿地时间早且位于“豪宅板块”，先天具备天时地利的优势，但开发周期过长，既错过板块发展黄金阶段，也错失大户型改善产品需求高峰期，随着大量新房项目入市，相同总价预算下购房者选择增多。

不过，从杨浦区 2035 发展规划看，新江湾城、五角场是杨浦西部核心板块，新江湾城作为第三代国际社区，城市界面新、小区品质优良、房龄较新，还拥有杨浦区优质教育上音实验学校，板块先天优势显著且规划持续受重视。2025 年其有两宗地块成功出让，楼面价分别为 5.4 万/平方米和 5.6 万/平方米，预计未来单价将超 10 万，这会带动区域内热度在板块间轮动，为项目去化带来新契机。

市场进入时机很重要，有时候购房者不一定是热情退却，也可能是等而不得，移情别恋。即使上好的荔枝也不能“日日鲜”，需要及时把准“市场动态的脉，客户需求的脉，产品缺口的脉”，练就“三脉神剑”，项目最终才能好卖。

【想知道你的项目是否“更胜一筹”，立即扫码，让数据告诉你答案】