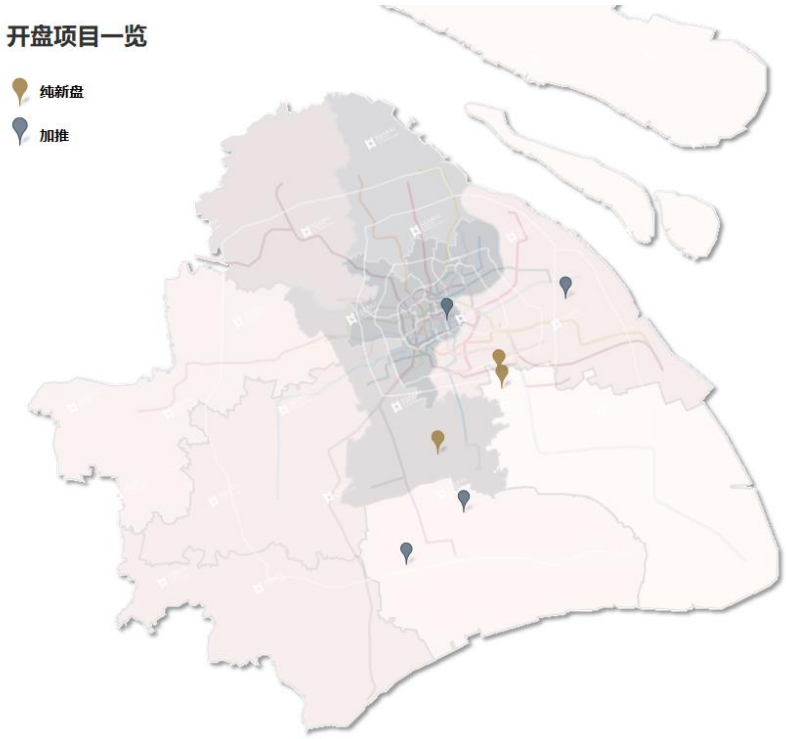


新房市场突遭“封印”，11 月开盘项目降至个位数



受此前疫情影响，11 月上海新房市场骤然降温，全市开盘项目仅个位数，与前两月形成强烈反差。不过，随着疫情好转，预计 12 月会有一定量的新盘集中上市，蓄力之后年末新房市场表现值得期待。

内环内

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
加推 中海建国里	黄浦	老西门	410	/	/	219%

中外环

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
新开 仁恒锦绣世纪	原南汇	周康	340	34	66290	317%

外郊环

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
新开 浦发仁恒珊瑚世纪	原南汇	周康	332	33	62340	121%
加推 金融家	浦东	唐镇	236	209	49010	115%
加推 东原璞阅	奉贤	庄行	290	71	33110	/
加推 禹洲天境璞悦	奉贤	金汇	286	82	32670	/
新开 兰香湖壹号	闵行	吴泾	132	/	/	/

整体来看，11 月虽然开盘数量少，但是超过半数项目受到了市场较高的关注度，7 个项目中有 4 个参与摇号开盘，认筹率都超过了 100%。其中，认筹数最多、认筹率最高的是位于原南汇区的纯新盘仁恒锦绣世纪，超千组客户争夺 340 套房源。

中海建国里（认筹率 219%）

环线： 内环内　　区域： 黄浦区　　板块： 老西门板块

小区规模：中　　容积率：3.81

推盘及成交情况（11月）

主力户型： 3房、4房（139-220㎡ ）

项目11月无网签数据，取证均价143000元/㎡

项目为二期加推，本次共推出 411 套 139-220 ㎡ 3-4 房户型，精装交付。中海地产与上海市黄浦区人民政府签订合作框架协议，总投资 590 亿元，对其周边建国东路 67-71 街坊历史风貌保护及城市更新项目 5 幅土地进行开发建设。本项目毗邻新天地，周边配套成熟，未来发展可期，开盘首日就已全部售罄。

- 地理位置优越，距轨交8、10号线老西门站及8、9号线陆家浜路站均约500米左右，出行便捷
- 临近淮海路、新天地等商圈，区域生活、商业配套成熟度高
- 项目附近有曙光医院，瑞金医院等知名三甲医院，医疗资源丰富
- 周边成片旧里区域待拆迁，短期内环境一般



仁恒锦绣世纪（认筹率 317%）

精装新盘上市，此次推盘以 99-135 ㎡ 3 房为主，配以部分 134-149 ㎡ 4 房和少量 85-116 ㎡ 2 房。3 房总价在 660-900W，4 房总价在 900-1000W。小区紧靠三林、生活配套等均和三林挂钩，但价格比三林次新房低 10%以上，性价比较高，适合想在中外环置业的人群购买。

环线： 中外环　　区域： 原南汇区　　板块： 周康板块

小区规模：中　　容积率：2.2

推盘及成交情况（11月）

主力户型： 3房、4房（99-149㎡ ）

网签均价： **66290** 元/㎡　　网签情况：**34** 套

- 紧靠三林板块，生活配套等较好
- 离轨交11号线浦三路站直线距离800米，出行较为方便
- 开盘价格相较于三林次新低10%以上，户型多样、可选余地大，性价比较高
- 东侧为康桥工业区，短时间内周边环境一般
- 缺少良好的教育资源配套



浦发仁恒珊瑚世纪（认筹率121%）

环线： 外郊环　　区域： 原南汇区　　板块： 周康板块

小区规模：中　　容积率：1.66

推盘及成交情况（11月）

主力户型： 2房、3房（89-100㎡）

网签均价： **62340** 元/㎡　　网签情况：**33** 套

精装交付，入住方便

离林海公路较近，方便自驾出行

开盘价格较高，性价比一般

暂时周边缺少较好的教育和生活配套

精装新盘上市，本次开盘以100 ㎡ 3 房为主，配以部分 89 ㎡ 2 房和少量 157 ㎡ 4 房。3 房总价在 600-650W，2 房总价在 550-580W。小区开盘价格不低，较周边次新盘价格高 5-10%，性价比一般。



金融家（认筹率 115%）

毛坯加推盘，以 118-126 ㎡ 3 房为主，配以少量 88 ㎡ 2 房和 12 套 194-209 ㎡叠加。此次开盘价格较前期二手价格基本持平，三房总价在 570-650 万元/套，性价比较高，适合在王港附近金融城上班以及唐镇本地的改善人群购买。

环线： 外郊环　　区域： 浦东新区　　板块： 唐镇板块

小区规模：大　　容积率：1.2

推盘及成交情况（11月）

主力户型： 2房、3房（118-126㎡ ）

网签均价： **48600** 元/㎡（公寓）　　网签情况：**209** 套（公寓197、叠加12）

52000 元/㎡（叠加）

为数不多的毛坯交付小区，可自主装修、控制成本、确保质量

开盘价格较前期基本持平，性价比不错

缺少大型的商场和生活配套

缺少较好的教育和医疗资源



东原璞阅

环线： 外郊环　　区域： 奉贤区　　板块： 庄行板块

小区规模：大　　容积率：1.54

项目位于奉贤庄行，距离庄行镇中心和南桥主城区直线距离均为 2.5 公里左右。本次共加推 290 套房源，其中公寓 150 套（总价 250-300 万）叠加 140 套（总价 450-650 万），适合刚需以及部分本地改善客群购买。

推盘及成交情况（11月）

主力户型： 公寓 3房（89-93㎡）、叠加（121-155㎡）

网签均价： **30240** 元/㎡（公寓）　　网签情况：**71** 套（公寓54、叠加17）
39200 元/㎡（叠加）

本项目定价总体偏高，成交均价高于周边一手新盘约3000元/ ㎡

项目位置较为偏僻，缺乏基本生活配套



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 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)

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 2020 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

