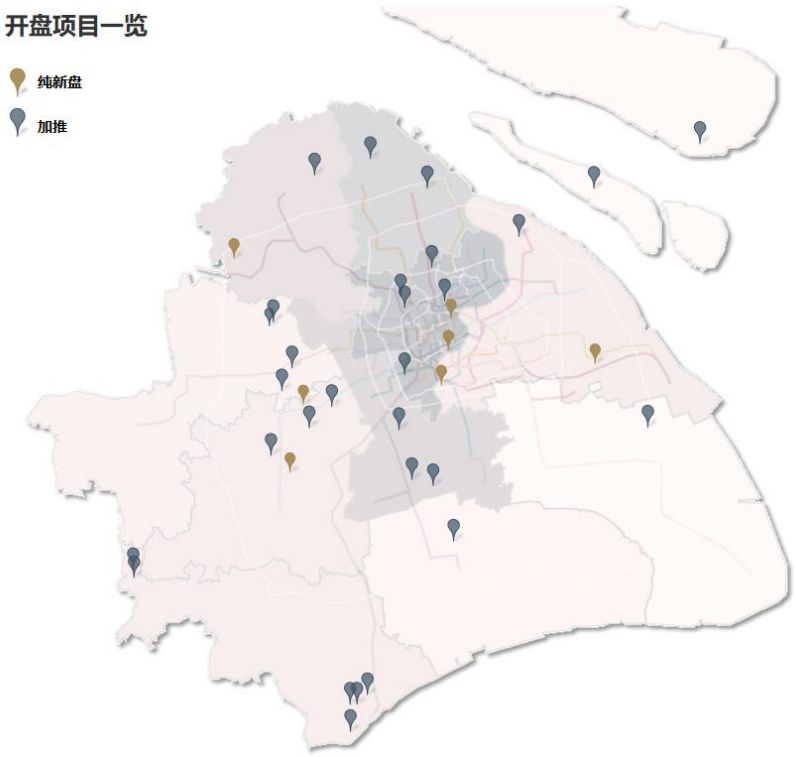


千人摇号 VS 乏人问津，新房市场冰火两重天



9 月，上海新房市场迎来新的“爆发”，开盘项目数量达到 36 个，刷新年内新高。

与 8 月不同的是，9 月新房市场以加推项目为主，纯新盘在数量还有占比上都有较为明显的下降。

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 铭德传奇漪景庭	原闸北	不夜城	125	15	107880	90%
加推 露香园	黄浦	豫园	212	4	165958	61%

内中环

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
新开 格力浦江海德	浦东	三林	195	30	110800	623%
加推 徐汇天悦	徐汇	南站	84	3	101790	573%
新开 廿八尊	原卢湾	打浦桥	28	5	131100	111%
加推 中海臻如府	普陀	真如	224	99	95320	280%
加推 中鹰黑森林	普陀	万里	19	5	96430	/

中外环

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
加推 静安映	原闸北	彭浦	204	14	89510	500%
加推 阳明花园	浦东	外高桥	318	94	51500	43%

外郊环

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
加推 公元2040	原南汇	祝桥	190	81	49230	/
加推 合景天悦	松江	松江新城东区	252	/	/	70%
新开 华发象屿光星华府	松江	松江新城东区	155	75	50270	145%
新开 泗水和鸣	松江	泗泾	346	167	46450	131%
加推 复地九月	松江	九亭	356	236	45340	120%
加推 绿城兰园	松江	泗泾	167	14	41840	/
加推 万科天空之城	青浦	徐泾	128	111	57660	245%
加推 映虹桥	青浦	赵巷	408	84	50640	89%
加推 御澜博翠	青浦	青浦北部	272	26	45510	/
加推 虹桥金茂悦	青浦	青浦北部	214	51	44780	/
新开 陆家嘴锦绣观澜	浦东	川沙	340	336	64100	206%
加推 上海星河湾	闵行	颛桥	192	5	78480	/
加推 城开云外	闵行	颛桥	154	18	64740	66%
加推 紫晶南园	闵行	吴泾	414	202	48270	/

新开	旭辉公元	嘉定	安亭汽车城	394	41	34440	/
加推	光明九胤	奉贤	南桥新城	202	26	40860	/
加推	四季都会•晓风来	宝山	杨行	218	220	46600	153%

郊环外

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
加推 碧桂园凤凰城	金山	金山新城	252	48	30560	/
加推 碧桂园•铂翠廷	金山	金山新城	256	197	29700	112%
加推 金玥湾	金山	金山新城	308	103	29330	64%
加推 光明金山府	金山	金山新城	617	20	24470	/
加推 中冶枫郡	金山	枫泾	157	13	22480	/
加推 华发招商依云四季	金山	枫泾	128	43	20570	/
加推 佳兆业城市广场	嘉定	嘉定北部	284	81	36420	46%
加推 泰禾大城小院	崇明	长兴岛	64	20	36480	/
加推 东滩花园	崇明	陈家镇	129	66	32840	56%
加推 中建阅澜山	宝山	罗店	380	40	38170	/

受欢迎程度上，有的项目认筹率高达 600%以上、超千人参与摇号，而有的项目则因乏人问津未能摇号。

廿八尊（认筹率 111%）

项目为老卢湾稀缺高端新盘，小区体量小，仅南北两排，总高 7 层，其中北部楼栋有 14 户作为保障房不可出售，剩余可售房源仅 28 套。项目总价较高，物业费 30 元/平方米/月，高出同品质小区近一倍，适合资金充裕、追求品质生活的高端客群购买。

环线： 内中环　　区域： 原卢湾区　　板块： 打浦桥板块

小区规模：小　　容积率：1.4

推盘及成交情况（9月）

主力户型： 3-4房（207-297 ㎡）

网签均价： **131100** 元/㎡　　网签情况：**5** 套

- 地理位置优越，周边生活、商业、医疗等配套均十分完善
- 市中心少有的低密度小区，项目品质高，居住体验好
- 项目西侧为南园滨江绿地，南面距离黄浦江不到100米，前排楼栋带有稀缺江景景观
- 项目东侧、北侧为老式小区紫荆新苑，城市界面新旧混居



格力浦江海德（认筹率 623%）

精装新盘上市，以 73-100 ㎡ 2 房为主，配以部分 130-180 ㎡ 4 房和少量 91-150 ㎡ 3 房。其中，2 房总价在 800-1150W，适合对前滩学区感兴趣的人群购买。

环线： 内中环　　区域： 浦东新区　　板块： 三林板块

小区规模：小　　容积率：2.3

推盘及成交情况（9月）

主力户型： 2-4房（73-180㎡）

网签均价： **110800** 元/㎡　　网签情况：**30** 套

精装交付，入住方便

小区户型多样，2房有5种户型，适合对前滩学区有各种需求的买家

周边有前滩幼儿园、华师大二附中前滩学校，师资力量较高

开盘价格较高，比周边大部分楼盘贵10%左右



陆家嘴锦绣观澜（认筹率 206%）

精装新盘上市，以 96-131 ㎡ 3 房为主，配以部分 77-83 ㎡ 2 房。3 房总价在 600-850W、2 房总价在 480-550W。户型小、紧凑实用，适合刚需和部分在川沙的改善人群购买。

环线： 外郊环　　区域： 浦东新区　　板块： 川沙板块

小区规模：小　　容积率：2.0

推盘及成交情况（9月）

主力户型： 2-3房 (77-131 ㎡)

网签均价： **64100** 元/㎡　　网签情况：**336** 套

精装交付，入住方便

离2号线川沙站900米，周边生活配套齐全，生活氛围浓厚

小区户型多样，适合各种人群购买

开盘价格较高，比周边次新项目贵了10%左右



万科天空之城 （认筹率 245%）

本期开盘为光之丘（4 期），共推出 128 套 135-160 ㎡ 3-4 房，位于虹桥商务区辐射范围，未来升值潜力较大，对各类改善需求、尤其是在大虹桥工作的人群较为适合。

环线： 外郊环　　区域： 青浦区　　板块： 徐泾板块

小区规模：大　　容积率：2.3

推盘及成交情况（9月）

主力户型： 3-4房 (135-160 ㎡)

网签均价： **57660** 元/㎡　　网签情况： **111** 套

生活配套尚可，目前1公里内有鹤森生活广场；另小区自带10万方商业配套（在建中）

小区配备会所、恒温泳池等

临近17号线徐盈路地铁站，轨交出行十分便捷

临近交房时间的三期星之屿目前有外立面减配、业主维权现象



华发象屿光星华府（认筹率145%）

环线： 外郊环　　区域： 松江区　　板块： 松江新城东区

小区规模：小　　容积率：1.6

推盘及成交情况（9月）

主力户型： 公寓3房 (99㎡) ； 叠加 (123㎡、138㎡)

网签均价： **50270** 元/㎡　　网签情况： **75** 套

由于月末开盘，故9月无成交登记，此处均价和套数为截至10月9日的数据

提供区域内稀缺的99 ㎡三房紧凑户型产品

临近松江万达广场，生活购物便利

离轨道交通9号线松江大学城站1.1公里

小区东侧工厂较多、环境现状一般

松江新城东区板块高品质楼盘，小区由叠加与小高层公寓组成，于 9 月 30 日开盘，共 155 套房源，其中叠加 44 套，公寓 111 套。相比同板块内其他小区，项目拥有紧凑三房、小区环境佳的优点，适合刚需一步到位以及本地改善需求。



泗水和鸣（认筹率 131%）

泗泾板块纯新盘，此次推出 346 套小高层房源。周边基础生活配套较好，近地铁 9 号线、出行便利，但短期内教育资源压力较大。项目户型紧凑合理，适合刚需改善家庭购买。

环线： 外郊环　　区域： 松江区　　板块： 泗泾板块

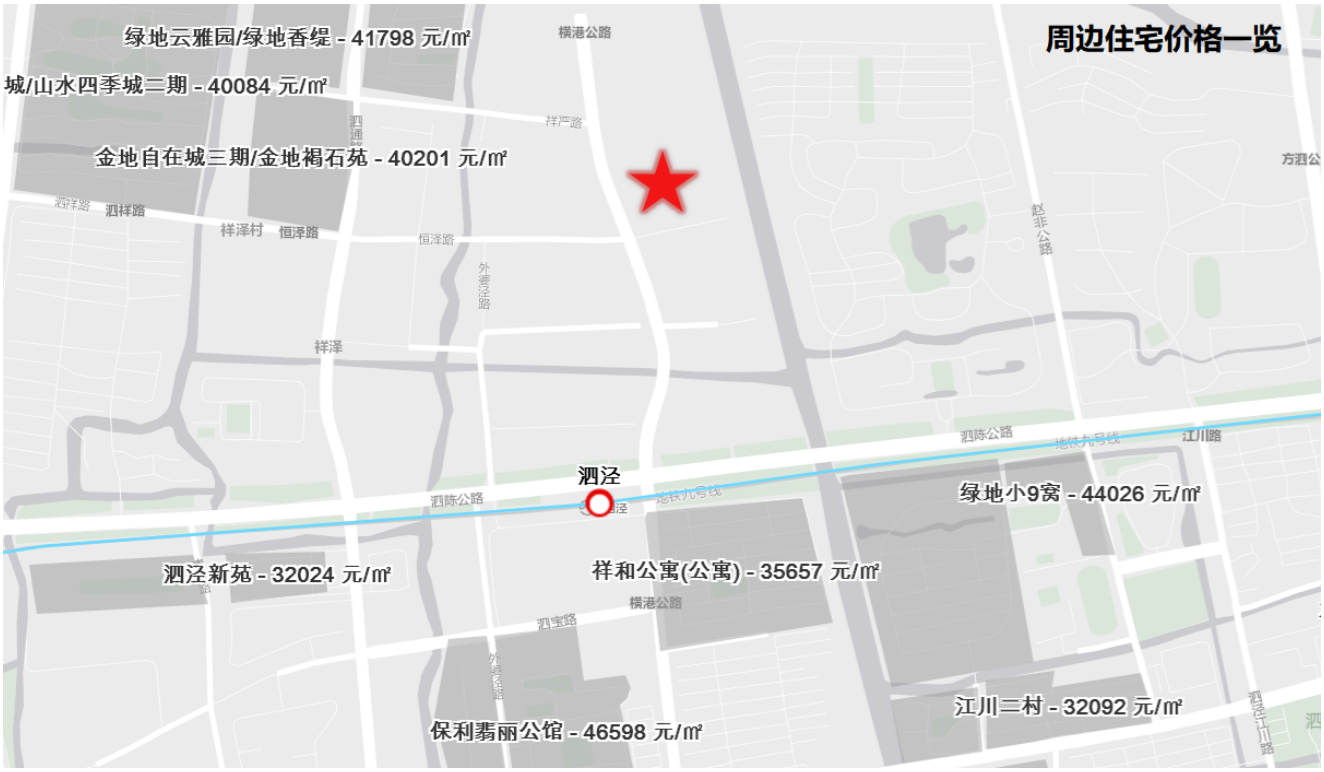
小区规模：中　　容积率：1.5

推盘及成交情况（9月）

主力户型： 3房 （ 86-89 ㎡ 、96-99 ㎡ ）

网签均价： **46450** 元/㎡　　网签情况：**167** 套

- 提供区域内稀缺的99 ㎡三房紧凑户型产品
- 距9号线泗泾地铁站步行距离760米左右，出行方便
- 配套较齐全：三湘商业广场、大润发超市、在建的保利购物中心和绿地商业街、泗泾医院等
- 周边新盘众多，供应充足
- 学校集中在次新小区附近和泗泾老镇，项目周边短期内教育资源压力较大



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 8 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

