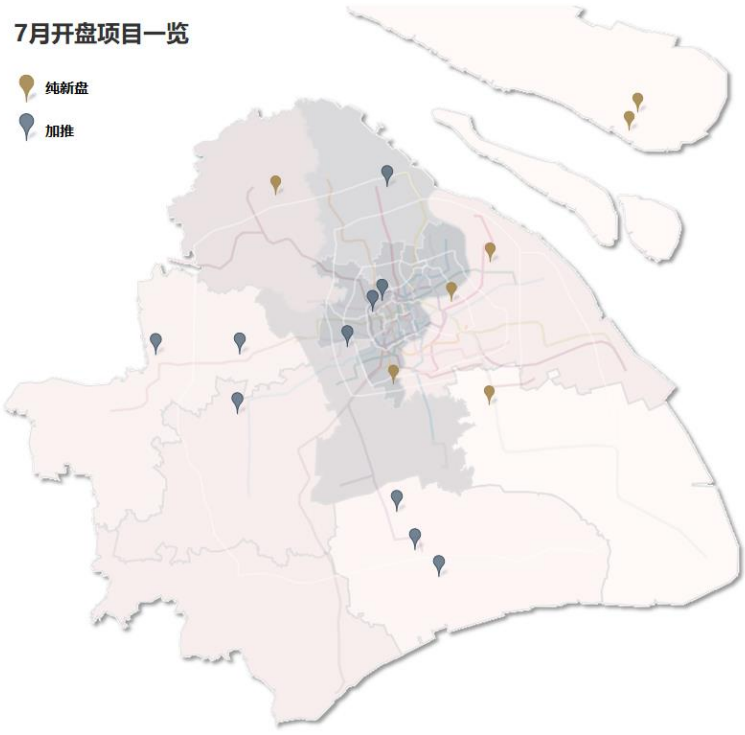


热门新盘势头依然难挡，摇号项目平均认筹率破 150%



随着天气逐渐炎热，上海新房推盘速度放缓，7 月开盘量有所下降。

纯新盘主要集中在市区，外环以内纯新盘和加推盘的占比达到 1：1；外环外则以加推项目为主，纯新盘仅占 36%。

内环内

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
新开 尚海郦景馨澜	浦东	洋泾	94	21	86820	973%
加推 中海汇德里	普陀	武宁	88	13	101800	848%
加推 西康路989	普陀	长寿	262	26	113340	123%

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 古北金鹰府二期	闵行	金虹桥	50	48	69160	228%
新开 森兰星河湾	浦东	外高桥	217	65	79540	184%
新开 汇成南街里	徐汇	长桥	231	17	79700	289%

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 四季都会晓风来	宝山	杨行	269	142	44450	100%
加推 酩悦都会	奉贤	南桥新城	240	26	35020	/
加推 银河丽湾城	奉贤	南桥新城	59	28	36620	69%
加推 中国铁建香榭国际	奉贤	南桥新城	148	45	38650	24%
新开 锦绣御澜	原南汇	周康	348	74	59180	26%
加推 新华联奥莱悦府	青浦	赵巷	168	59	48247	/
加推 吉宝佘山御庭	松江	佘山	59	/	/	/

郊环外

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
新开 中信泰富仁恒海和院	崇明	陈家镇	334	208	30830	74%
新开 东滩云墅	崇明	陈家镇	207	60	35932	43%
新开 云栖麓	嘉定	嘉定主城区	422	139	41290	61%
加推 葛洲坝绿城玉兰花园	青浦	青浦新城	243	8	40180	/

从开盘情况来看，近八成项目参加了公证摇号，认筹率超 100%的有 7 个，其中有 6 个位于外环线以内。表现最为突出的是位于浦东洋泾板块的尚海郦景馨澜，共有 915 组客户意向认购，但房源量仅 94 套，认筹率高达 973%。

西康路 989（认筹率 123%）

位于普陀与静安交界处，共享市中心繁华，配套十分成熟。以大面积 4 房为主，适合资金充裕的改善型客户。

环线： 内环内　　区域： 普陀区　　板块： 长寿板块

小区规模：中　　容积率：3.31

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 4房 （180-210㎡）

网签均价： **113340** 元/㎡　　网签情况：**26** 套

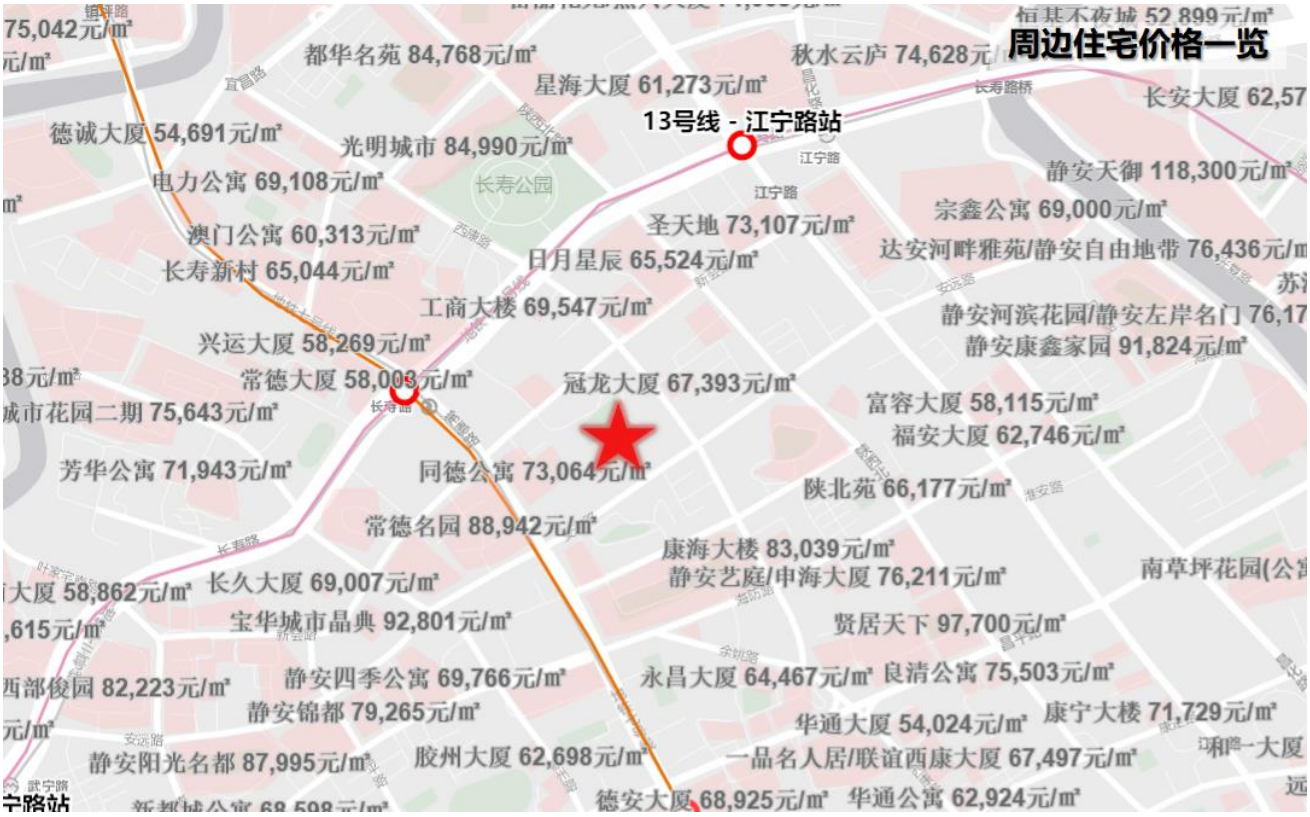
周边商办与居住氛围十分浓厚；临近轨交7、13号线与在建中的北横通道，出行十分便捷

高品质物业管理、精装交付

与周边在售新盘的3、4房户型相比较，面积偏大、总价较高

整体项目开发周期较长，与前期业主共享车位、会所等

加推楼栋全部南临马路



中海汇德里（认筹率 848%）

位于内环内配套十分完善的居住板块，本次加推 2 幢小高层，包含最后剩余的 74 套小户型三房，开盘价格基本没有变化，总价在一千万以内、性价比较高，适合资金不充裕但希望在市中心置业的改善型客户。由于供应明显减少而需求依然较高，此次开盘认筹率较上次加推（4 月开盘认筹率 312%）大幅提升。

环线： 内环内　　区域： 普陀区　　板块： 武宁板块

小区规模：小　　容积率：2.5

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 3房 （83-96 ㎡）

网签均价： **101800** 元/㎡　　网签情况：**13** 套

周边以大型次新房小区为主，有多条轨道交通、多个大型商场，居住氛围、配套十分成熟

品牌地产、高品质物业管理、精装交付

小高层为主，房型紧凑方正、得房率较高

小区东南侧有3幢老旧工房，外部环境上有一定影响



尚海郦景馨澜（认筹率 973%）

精装新盘上市，开盘共推出了 94 套房源，分为 82 ㎡ 2 房和 113 ㎡ 3 房两种户型。2 房总价在 700-750W，3 房总价在 950W 以上。洋泾地区新盘较少，加之本项目开盘价格略低于周边次新公寓、性价比较高、供应量少，吸引了大量客群，认筹比高达 1:10。

环线： 内环内　　区域： 浦东新区　　板块： 洋泾板块

小区规模：大　　容积率：2.5

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 2、3房 （82-113 ㎡）

网签均价： **86820** 元/㎡　　网签情况：**21** 套

精装交付，入住方便

500米范围内有轨交6号线和18号线（在建）换乘站民生路站，14号线和18号线昌邑路站（在建）

开盘价格相较于周边次新小区低10%左右，性价比较高

地处洋泾但对口学校比较一般



森兰星河湾（认筹率 184%）

项目位于森兰国际社区，区域内新盘供应量较少，首次开盘共推出 217 套房源，户型涵盖 156-239 ㎡ 3-4 房，总价 1150 万元/套起，适合中高端面积改善需求家庭购买。

环线： 中外环　　区域： 浦东新区　　板块： 外高桥板块

小区规模：中　　容积率：1.63

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 3-4房（156-239㎡）

网签均价： **79540** 元/㎡　　网签情况：**65** 套

品牌地产开发，小区品质高，居住体验好

距轨交6号线东靖路站步行距离500M，出行方便

规划面积达3.87平方公里的森兰楔形绿地即将建成，届时区域内生态环境、生活品质、人气都将有所提升

板块内工业产业聚集，周边集卡、货车众多，项目东侧有一块市政用地为110KV变电站，环境受到一定影响

周边多是在建项目，基础生活配套需步行一段距离，短期内生活便利度一般



汇成南街里（认筹率 289%）

板块内稀缺纯新盘，三房总价 780-1050 万元/套，四房总价 1150-1300 万元/套，在徐汇中环以外的在售新盘中，小区规模、总价、户型等方面均较有优势，适合有区域偏好的改善型家庭购买。

环线： 中外环　　区域： 徐汇区　　板块： 长桥板块

小区规模：中　　容积率：2.33

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 3-4房（101-152㎡）

网签均价： **79700** 元/㎡　　网签情况： **17** 套

项目开盘均价略低于板块内同档次二手住宅，且户型设计方正、实用

项目距离轨交15号线罗秀路站（在建，预计2020年底通车）步行距离约850米

项目周围老公房小区集聚，整体社区环境一般

根据现有学区对口范围推测，项目未来对口公办重点小学概率较小



四季都会晓风来（认筹率 100%）

环线： 外郊环　　区域： 宝山区　　板块： 杨行板块

小区规模：小　　容积率：1.6

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 3房（88-103 ㎡）

网签均价： **44450** 元/㎡　　网签情况： **142** 套

距离3号线江杨北路站约1km，交通便利

公寓精装交付，万科物业，品质较好

紧邻白沙公园，生态环境较好

西侧临近蕴川公路，集卡较多，部分楼栋受噪音、扬尘影响较大

项目位于宝山区的杨行板块，本次二期加推，共推出 269 套房源，包括 256 套高层公寓和 13 套联列住宅。本次加推的主力户型为 88-103 ㎡的紧凑型 3 房，较之前售罄的四季都会一期的 3 房户型面积段更小，且在同环线内单价较低、置业门槛不算太高，适合刚需、刚改客群购买。



锦绣御澜（认筹率 26%）

精装开盘，此次共推出 348 套房源，以 95-128 ㎡ 3 房为主，配以部分 88 ㎡ 2 房，其中 3 房总价在 560-800 万元/套，适合周浦本地改善家庭购买。由于远离周浦万达和小上海等商业中心，位置相对较偏、距离轨道交通也较远，且开盘价格高于周边次新公寓，所以受欢迎程度一般、认筹率较低。

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：2

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 2-3房（88-128 ㎡）

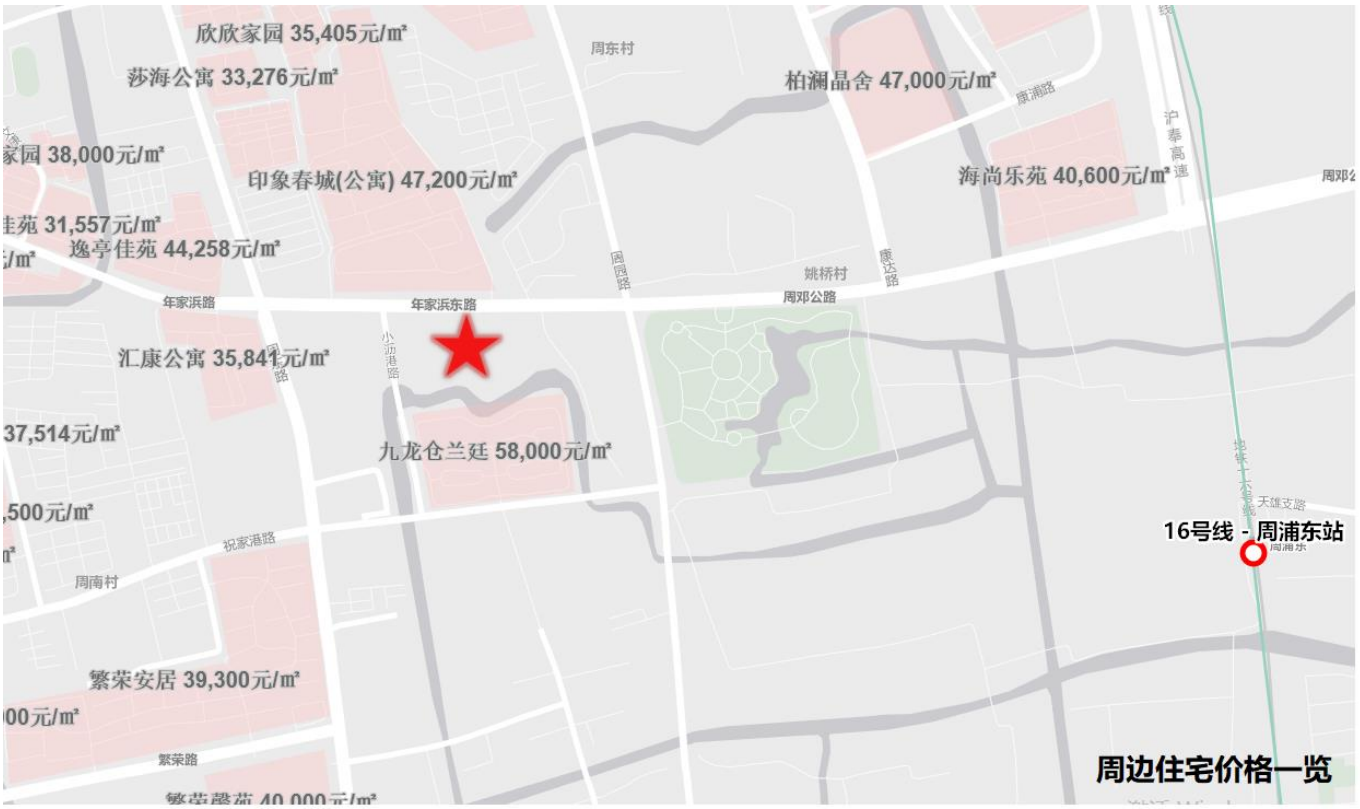
网签均价： **59180** 元/㎡　　网签情况：**74** 套

精装交付，入住方便，户型宽敞

周围基本生活配套齐全，生活氛围较好

位置较偏，远离周浦商业中心、轨道交通均较远

开盘价格较周边次新高5-15%，性价比一般



云栖麓（认筹率 61%）

项目位于嘉定，紧靠嘉定老城区，首次开盘推出 75-108 ㎡ 2-4 房高层及洋房、共计 422 套，总价约 300 万元起。虽说位置相对一般、周边配套能级较低，但距离规划中的嘉闵线较近、未来 8 站可达虹桥，且附近产业聚集度较高，对在虹桥以及本地工作生活的刚需客群均有一定的吸引力。与其他远郊新盘相比，受欢迎程度较高、认筹率达六成。

环线： 郊环外　　区域： 嘉定区　　板块： 嘉定主城区板块

小区规模：小　　容积率：2

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 2-4房（75-108 ㎡ ）

网签均价： **41290** 元/㎡　　网签情况：**139** 套

城市测量师行 Urban Surveyors

- 距离S5沪嘉高速出入口约600米，自驾出行相对便捷；距离嘉闵线嘉戟公路站（规划中）约800米
- 精装交付，户型紧凑方正
- 与周边二手房相比，单价约高3000-5000元/㎡
- 周边配套能级较低，距离最近的商场约1.3公里



中信泰富仁恒海和院（认筹率74%）

环线： 郊环外　　区域： 崇明区　　板块： 陈家镇板块

小区规模：中　　容积率：1

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 2-3房（75-90 ㎡）

网签均价： **30830** 元/㎡　　网签情况：**208** 套

城市测量师行 Urban Surveyors

- 配备高品质会所，居住体验较好
- 品牌开发商，公寓精装交付
- 项目距离规划建设的崇明线陈家镇站约3km，未来出行便捷度将有较大提升
- 周边医疗资源和商业配套有待完善
- 目前公共交通配套一般，出行较为不便

项目位于崇明区陈家镇板块，首次开盘推出公寓、叠加、合院多种类型产品共计 334 套。主力户型为 75-90 ㎡的 2-3 房，总价较低、在同板块商品房中有一定的性价比，且距离规划中的崇明线陈家镇站约 3km，对于在当地或外区工作生活的刚需刚改客群均有一定的吸引力，是本月远郊区域中受欢迎程度较高的新盘之一。



最后我们来看下 8 月份可能会有哪些新盘和大家见面：

楼盘名称	区域	板块	环线	类型	推出户型	
尚汇豪庭	徐汇	田林	内中环	公寓	150-180㎡	加推
中崇滨江古北中央公园	闵行	金虹桥	内中环	公寓	123-169㎡3-4房	新开
长风瑞仕璟庭	普陀	长风板块	内中环	公寓	85-198㎡2-4房	新开
大华朗香公园里	宝山	大场	中外环	公寓	99-140㎡	新开
东苑古北尚公馆	闵行	金虹桥	中外环	公寓	138-188㎡3-4房	新开
仁恒静安世纪	原闸北	彭浦	中外环	公寓	106-145㎡3-4房	新开
虹庐湾	闵行	华漕	外郊环	公寓	116-138㎡复式	新开
君御公馆	原南汇	惠南	外郊环	公寓	93-180㎡	新开
上尚缘	松江	松江新城西区	外郊环	公寓	142-176㎡洋房和98-120㎡小高层	加推
佘山玺樾	松江	松江新城西区	外郊环	别墅	90-113㎡联排，约145-175㎡双拼	加推
保利锦上	闵行	浦江	外郊环	公寓	76-90㎡洋房以及约90-102㎡小高层	新开
旭辉江山都会	闵行	浦江	外郊环	公寓	90-125㎡户型	新开
阳光城青溪水岸	奉贤	金汇	外郊环	公寓	高层70㎡-90㎡，洋房90㎡，总价197万元/套起	新开
璟雲里	青浦	朱家角	郊环外	混合	洋房76-93㎡;院墅130-160㎡;大平层120㎡;叠加120-140㎡	新开
卓越华润玲珑悦府	宝山	罗店	郊环外	公寓	90㎡洋房、120㎡叠加	新开

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 7 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

