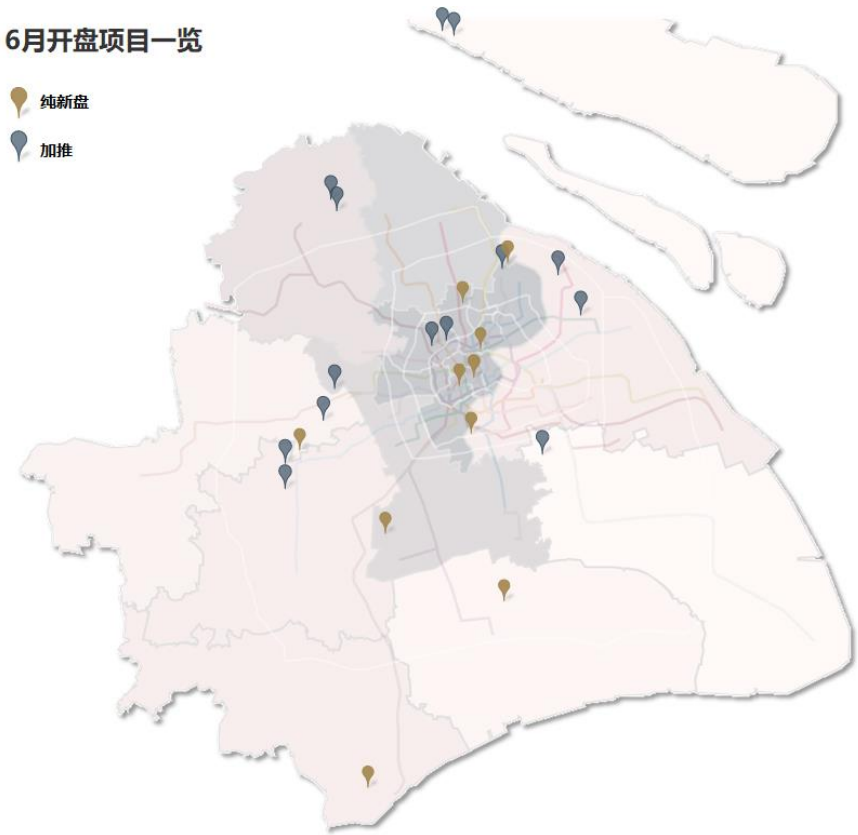


前滩再现千人摇号，各区域表现冷热不均



6 月上海开盘销售项目数量与上月基本一致，但纯新盘数量有明显增加。

开盘项目中，六成项目参加了公证处摇号，8 个项目认筹率超过 100%。其中，表现最为突出的是位于浦东三林板块前滩地区的**前滩三湘印象，共有 955 组客户意向认购，认筹率高达 673%。**

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 翠湖天地五期	原卢湾	淮海中路	132	8	142600	279%
新开 乌南公馆	徐汇	衡山路	25	9	148470	/
新开 苏河湾中心润府	原闸北	不夜城	224	10	133870	95%

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 前滩三湘印象	浦东	三林	142	8	154170	673%
加推 中海臻如府	普陀	真如	314	37	94380	129%
加推 宝华城市之星	普陀	光新	56	18	78820	202%

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 上港星江湾	宝山	淞南高境	255	10	71990	105%
加推 东源名城	浦东	外高桥	72	/	/	/
加推 尼德兰花园三期	浦东	外高桥	285	102	51270	/
加推 世纪江湾	杨浦	新江湾城	36	11	127030	331%
新开 静安映	原闸北	彭浦	314	200	92300	102%

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 南桥金茂悦	奉贤	金汇	223	9	33670	34%
加推 西郊庄园马德里洋房	闵行	华漕	138	2	74040	/
新开 玖玺	闵行	马桥	288	3	43160	/
加推 世茂云图	原南汇	周康	348	186	57270	15%
新开 映虹桥	青浦	赵巷	354	39	49780	31%
加推 虹桥御墅	青浦	徐泾	27	/	/	/
加推 国贸天悦	松江	佘山	40	7	39040	/
加推 佘山东紫园	松江	佘山	45	2	88580	/

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 十里江湾	崇明	崇明新城	72	/	27400	64%
加推 亚通水岸景苑	崇明	崇明新城	30	15	38950	277%
加推 莫里斯花源	嘉定	嘉定北部	208	37	34820	/
加推 金隅金成府	嘉定	嘉定北部	224	49	32040	/
新开 铂翠廷	金山	金山新城	396	162	30960	99%

本月市区项目普遍表现较好，认筹率都超过 95%；远郊区域除极个别项目热度不错外，大部分认筹率较低或认筹人数很少未摇号开盘。

翠湖天地五期（认筹率 279%）

市区老牌顶级豪宅，此次共推出 132 套房源，目前仅剩 2 套在售。项目总价较高，适合资金充裕、追求品质生活的高端客群购买。

环线： 内环内　　区域： 原卢湾区　　板块： 淮海中路板块

小区规模：小　　容积率：4.4

推盘及成交情况（6月）

主力户型： 3房（193-235㎡）、4房 （318-358㎡）

网签均价： **142600** 元/㎡　　网签情况：**8** 套

- 位于市中心核心地段——新天地，地理位置优越、历史文化底蕴浓厚
- 项目被1号、8号、10号、13号线4条轨交环绕，自驾1公里可达南北高架和延安高架，交通出行便利
- 毗邻淮海路商圈，另有太平桥近11万㎡的商场正在规划中，生活、商业、医疗配套均十分完善
- 品牌开发商——瑞安地产开发，小区品质高，居住体验好



苏河湾中心润府（认筹率 95%）

位于内环内大规模开发区域，配套定位高。项目主推面积紧凑的 2-3 房，与周边高端住宅相比置业门槛较低，适合盼望回归市中心，但资金较有限的改善型客户。

环线： 内环内　　区域： 原闸北区　　板块： 不夜城板块

小区规模：小　　容积率：2.5

推盘及成交情况（6月）

主力户型： 2-3房（86-96 ㎡）

网签均价： **133870** 元/㎡　　网签情况：**10** 套

市中心稀缺户型，房型紧凑，总价合理

品牌地产、高品质物业管理、精装交付

自带商业，未来苏河湾地区配套能级定位较高

紧邻七浦路服装市场，周边在建工地较多、环境嘈杂



前滩三湘印象（认筹率 673%）

精装新盘上市，以 87 ㎡ 2 房为主，配以部分 215 ㎡ 4 房和 224-344 ㎡复式。2 房总价在 1200-1400W，4 房总价在 2000W 以上，适合对学区或江景感兴趣的客群购买。

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

推盘及成交情况（6月）

主力户型： 2房、4房、复式（87-344㎡）

网签均价： **154175** 元/㎡　　网签情况：**8** 套

精装交付，入住方便

近轨交6、8、11号线东方体育中心站

周边有前滩幼儿园、华师大二附中前滩学校，教育资源和师资力量较好

开盘价格贵，入住门槛较高



中海臻如府（认筹率 129%）

项目位于真如板块，靠近内环、区位较好。本次三期开盘推出 314 套 75-160 ㎡ 2-4 房、共 5 种户型可供选择，总价 690 万起，以市区来说置业门槛相对较低，既适合家庭结构简单、人数不多的家庭，也适合部分面积和区位改善客群购买。

环线： 内中环　　区域： 普陀区　　板块： 真如板块

小区规模：中　　容积率：3.5

推盘及成交情况（6月）

主力户型： 2-4房（75-160 ㎡）

网签均价： **94380** 元/㎡　　网签情况：**37** 套

交通便捷，1公里内有轨交11号线真如站、7号线岚皋路站以及14号线真如站（在建）；配套齐全、生活便利，近星光耀广场、天汇广场等

户型方正，精装交付；另有多种户型选择，其中75㎡小户型较为稀缺，置业门槛相对较低

本期房源两面临水，拥有三期中最好的景观资源，看不到周边老小区

小区附近高压线较为密集，且周边地块多处于建设中，短期环境一般



静安映（认筹率 102%）

产城融合的新兴区域，总价 900 万左右紧凑型 3 房，房型功能分布合理，适合在北部区域工作的改善型家庭。

环线： 中外环　　区域： 原闸北区　　板块： 彭浦板块

小区规模：小　　容积率：2.5

推盘及成交情况（6月）

主力户型： 3房（96-98㎡）

网签均价： **92300** 元/㎡　　网签情况：**200** 套

- 小面积3房为主，总价可以得到很好的控制
- 品牌地产、高品质物业管理、精装交付
- 社区景观优美，楼间距较大
- 周边在建工地较多，未来几年噪音、扬尘影响较大



上港星江湾 （认筹率 105%）

项目位于宝山区中外环间的淞南高境板块，本次首次开盘，共推出 255 套房源，主力户型为 85-113 平方米 2-3 房，认筹率近 105%。除了适合在附近生活及市区工作的改善客群外，在建的轨交 10 号线二期年底有望通车，届时将极大的缩短去外高桥保税区的距离，对在那边工作的客群也有一定的吸引力。

环线： 中外环　　区域： 宝山区　　板块： 淞南高境板块

小区规模：中　　容积率：1.8

推盘及成交情况（6月）

主力户型： 2-3房（85-113㎡）

网签均价： **71990** 元/㎡　　网签情况：**10** 套

距离10号线国帆路站（在建）约500m，公共交通出行便利

品牌开发商，精装交付

紧邻新江湾城，能享受到新江湾商业配套，生活便利

邻近军工路，集卡较多，受噪音、扬尘影响较大



映虹桥（认筹率 31%）

项目位于青浦区赵巷板块，临近虹桥商务区，本次为首次开盘，推出洋房及叠加产品共计 354 套，总价约 420 万起，适合在本地及虹桥工作生活的改善客群。

环线： 外郊环　　区域： 青浦区　　板块： 赵巷板块

小区规模：大　　容积率：1.3

推盘及成交情况（6月）

主力户型： 3-4房（91-123㎡）、叠加（127-142㎡）

网签均价： **46210** 元/㎡（洋房）
54270 元/㎡（叠加）

网签情况：**24** 套
15 套

位于赵巷传统别墅区，且小区自身容积率低、品质较好，居住舒适度高

距山姆会员超市约700米，3公里内有青浦奥特莱斯、合生新天地等，商业配套较为完善

临近虹桥商务区，自驾30分钟内即可到达

距离最近轨交站点约3公里，出行主要依靠自驾



铂翠廷（认筹率 99%）

精装新盘入市，以 94 ㎡三房为主，配以部分 122-124 ㎡ 4 房和 124-135 ㎡叠加组成。3 房总价在 265-280W、4 房总价在 340-370W 、 叠 加 总 价 在 425-450W。小区整体户型偏大，总价较高，适合在金山当地工作生活的改善人群购买。

环线：郊环外　　区域：　金山区　　板块：金山新城板块

小区规模：大　　容积率：1.8

推盘及成交情况（6月）

主力户型：　3房、4房、叠加（94-138㎡）

网签均价：　**29500** 元/㎡（公寓）
34400 元/㎡（叠加）

网签情况：**122** 套
40 套

周边基本配套齐全，生活便利

一部分公寓房源为精装修交付，叠加和另一部分公寓房源为毛坯交付，满足购房者的差异化需求

开盘价格比周边次新略高，性价比一般

近公交枢纽但距离金山卫站较远，与市区通勤时间较长



最后我们来看下 7 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	
绿地海珀外滩	黄浦	黄浦滨江	内环内	公寓	116-290㎡2-5房	加推
地产尚海郦景	浦东	洋泾	内环内	公寓	82-113㎡2-3房	加推
西康路989	普陀	长寿	内环内	公寓	120-206㎡3-4房	加推
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
汇成南街里	徐汇	长桥	中外环	公寓	101-173㎡3-4房	新开
锦绣御澜	原南汇	周康	外郊环	公寓	88-128㎡2-3房	新开
君御公馆	原南汇	惠南	外郊环	公寓	93-180㎡	新开
中国铁建香榭国际	奉贤	南桥新城	外郊环	公寓	112-137㎡叠加	加推
季景铭郡	嘉定	南翔	外郊环	公寓	76-80㎡	加推
中核锦悦府	青浦	徐泾	外郊环	公寓	92-147㎡2-4房	加推
四季都会晓风来	宝山	杨行	外郊环	公寓	88-103㎡高层、110-130㎡叠墅、140㎡合院	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
璟雲里	青浦	朱家角	郊环外	混合	洋房76-93㎡；院墅130-160㎡；大㎡层120㎡：叠加120-140㎡	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 6 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

