

四批次 42 盘共计 12441 套房源陆续上新

内环内供应加大 刚需房源占 8 成

孙鑫 王磊莹

8月21日,上海房地产交易中心公布了第四批预售新房项目一览表。据了解,本次推出了42个新盘共计12441套新房,总建筑面积达135.8万平方米,房源分布在浦东、黄浦、徐汇、长宁、静安、普陀、闵行、宝山、嘉定、奉贤、松江、金山、青浦、崇明、临港等15个区域,总得来看,本次集中供应的新盘,超8成房源目标为刚需买家,单价最低仅为2万元/平方米;内环内房源增加,总价区间增宽,其中,翠湖天地瑞苑的价格领跑,单价达16.5万元/平方米。

刚需房源占8成 价格延续平稳态势

第一太平戴维斯中国区住宅销售部主管、高级董事唐华表示,从四批次42个项目来看,单价超过10万的有6个项目,平均分布于市中心区域的黄浦、静安、徐汇、长宁、普陀及浦东,中心城区的虹口和杨浦缺席本次的供应。此轮供应单价5-10万/平方米的项目有11个,占比为26%,其中以闵行、浦东、青浦大虹桥项目较多;单价5万以下的项目有26个,占比60%,以临港、奉贤、金山、崇明为主,可见,刚需楼盘仍然占最大比例。价格方面基本延续前批次、或持平板块均价,稳房价的主旋律得到充分体现。

此批次42个项目中,超八成供应房源为刚需型。其中,金山区供应的三个项目均价约2万/平方米,新房面积为56到137平方米。

而备案单价均超过了10万元每平方米的有浦东新区的逸品雅苑、黄浦区的翠湖天地五期、徐汇区的云锦东方云筑、长宁区的晶苑,静安区的宝珀公寓和普陀区的长风峰璟苑等。其中,单价最高的翠湖天地五期达到了16.5万元/平方米。

内环内房源增加 总价区间增宽

从区域分布上看,市中心项目明显增强,内环内一次性推出了738套房源。而此前上海三批次总共仅有5个项目分布于内环内,套数总和也仅有910套。并且不同以往,此次内环内的总价段区间较宽,从总价1000万左右的宝珀公寓和惠源名邸、到2000万的滨江一品苑、再到知名的翠湖天地,提供的选择较为丰富。

具体来看,位于黄浦区新天地板块的翠湖天地5期,本次推出

所在区域	项目名称	项目地址	户型	套数	备案均价
浦东	浦升中悦公寓	申迈路6弄	100-153	383	70277
	逸品雅苑	浦逸路188弄	133-708	179	111870
	云锦荟庭	宝溪路18弄	74-99	360	45000
	枫丹悦庭(13B-01)	玉盘南路800弄	72-121	466	68000
	海富城市花园	康沈路1238弄	80-165	389	62000
	尚和茗庭	康沈路555弄、655弄	86-133	365	69000
黄浦	翠湖天地瑞苑	济南路181弄	168-683	106	165000
徐汇	云锦东方云筑	龙启路377号	176-570	95	150820
长宁	晶苑	安化路118弄	92-278	154	125000
静安	宝珀公寓	宝源路128弄	89-137	299	112000
普陀	长风峰璟苑	巴丹路368弄	279-387	511	106843
闵行	古美名邸(二期)	古龙路1555弄	72-150	394	82500
	隐秀云邸(二期)	曙光路1500弄	90-130	142	50429
宝山	巧悦轩	菊泉街251弄	80-129	118	49343
	紫辰苑	江杨北路1568弄	86-125	172	46000
嘉定	景尚华庭	南安路388弄	76-115	260	37000
	南翔秀城海纳名邸	嘉德园路1999弄	79-136	312	59000
	全悦雅苑	金耀路1111弄	99-131	258	34055
	天和锦园	大叶公路288弄	131-132	100	49000
奉贤	金海嘉品苑	业辉路567弄	56-99	363	40000
	保利和风湖苑	仁翠路555弄	96-143	474	40000
松江	正阳世纪新城	正环路888弄、889弄	93-141	527	39000
	都荟名庭	新家浜东路77弄	76-134	269	46296
金山	华亭公寓	文诚路2000弄	239-254	28	59800
	御澜天麓苑	泾河路829弄	75-135	310	21883
	金源源栖苑	枫湾路1488弄	78-100	408	21883
	复豫名苑	亭林镇志诚路585弄	56-137	332	20688
青浦	徐泾北城瑞洋方和北苑	涇菜路129弄、58弄	68-105	279	60310
	金臣颐墅(三期)	业辉路399弄	156-209	124	77834
	未来雅苑(二期)	盈港东路8600弄、华浦路399弄	78-138	294	44113
	毓龙云庭	曲文路28弄、37弄	96-132	741	61500
崇明	翠羽景庭	曹雅路299弄	75-109	401	29138
	金悦逸庭	海天路369弄	79-160	407	29316
	住嘛天城	雅鹿路1弄	75-200	220	34663
	怡悦园	抛海路3350弄	90-140	132	33161
临港	临港泥城万达广场	云耀路1209弄	80-113	615	28200
	沁悦和苑	正旭路333弄	126-142	136	31862
	映晖苑	海基一路166弄	95-120	450	32022
	红星铂雅华庭	夏栎路518弄、588弄	90-130	368	33000
	馨尚锦苑	方竹路566弄	73-92	510	32956
	清韵雅苑	云腾路888号	64-142	110	31947
	虹苑	海洋六路900弄	74-96	340	32022

106套房源,均价在16.5万元/平方米左右,户型为168到683平方米的大平层。值得注意的是,沪上实施二手房核验价后,该项目1-4期至今尚无房源上架,而从之前挂牌过的4期二手房源看,挂牌单价约为19.1万元-20万元之间。

此外,位于内环内西藏北路板块的宝珀公寓,小区仅有3栋楼、299套房源组成,是一个小型社区,项目户型以2到3房为主,是内环内难得的低价项目,装修标准较高,总价约在1300万元;而此轮供应中,惠源名邸作为长宁区近期少

见的新房项目也成为亮点,项目为“一”字排开的6层洋房,周边老旧小区居多。项目此次推出154套房源,户型种类丰富,其中,两房户型接近10个,均价在12.5万元/平方米左右。

奉贤、临港成五大新城供应主力

五大新城中,供应最多的是临港,共有万达未来城、大名城映晖、滴水湖馨苑6期等7个盘,大部分均价在3到4万元,供应总房源为2529套。其次是奉贤有5个项目、青浦4个项目,分别供应1722套和1438套房源。而嘉定、松江这两区域仅有2个盘上新。

与此同时,8月楼市成交各区表现比较平稳,远郊区域成交稳定起到维持全市交易量的作用。嘉定、奉贤均有不错成交量。市区普陀、杨浦、长宁表现平稳。上海中原地产市场分析师卢文曦表示,8月楼市成交连续缩水两周,虽然幅度不大,但重心向下趋势明显。这些也是新盘供应不足导致的。而此次四批次42个新盘面市,从项目来看,以首次改善为主的产品基调不变,市区范围内像徐汇滨江、长宁均有新盘面市,缓解了高端项目的市场需求。

顺昌路:一个对话的机会 与中海共赴今夏

“顺昌路”为落脚点 开启城市策展

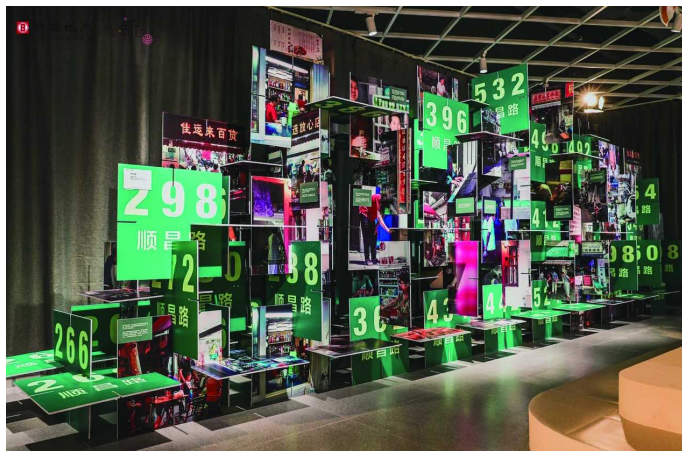
建国东路项目是上海中心城区少有的超大体量旧改项目,区域内现存13处文保建筑,城市肌理丰富,建筑风格别具特色。这里的主要街道——顺昌路,汇聚了上海众多特色小店,是历史风貌区中最具烟火气的一条道路,也拥有上海美专这样开启中国现代艺术教育的重要学府。为延续城市历史文脉、保留城市文化符号,中海在项目进程中街区历史及文化生活展开了调研和考察,推出了“中海城市焕新计划”,并最终选取具有百年历史的顺昌路为落脚点,开展城市策展项目。此次城市策展,中海邀请了顺昌路上的四家具有80年以上的老店加入,并联合社会多方力量,以顺昌路为题展开策划

跨界携手展望未来 落地粟上海艺术装置

在漫长的艺术生涯里,刘海粟先生与上海有着不解之缘,与海派文化密不可分。在他生命的最后,将自己毕生创作的主要作品和收藏的珍品古画全部无偿捐赠给了上海,刘海粟美术馆也因之而建立。坐落于顺昌路上的上海美术专科学校创办人正是刘海粟先生。

随着顺昌路城市更新项目的启动,中海与刘海粟美术馆以上海美专为合作契机与纽带,开启“文化焕新”。本次展览,刘海粟美术馆也将在展厅出口搭建粟上海艺术装

如果想读懂百年上海的城市肌理与海派文化生活,那么一条拥有120年历史的顺昌路,是你不得不去的地方。近日,由中海地产主办,跨界联合刘海粟美术馆、活络空间设计事务所,以及著名摄影师、漫画师、城市文化探索者等,策划打造的焕活城市新生主题展——《顺昌路:一个对话的机会》已向公众开放。



置,该装置是一个由19种颜色组成的彩虹泼墨长廊,这些颜色来自刘海粟的作品《黄山一线天》,设计师从中提炼出中国传统色彩,运用现代手法重新演绎,非常适合拍照打卡。从展厅走出来步入彩虹长廊,犹如跨入“时空隧道”,回望历史记忆的同时,永持初心跨入崭新的未来。

复兴百年老品牌, 激活百年老店新商机

在顺昌路上游走,最迷人最有

故事的就是琳琅满目的小店。在这个单元里,展览将介绍顺昌路上的四家店铺,用场景营造的手法创作每家店内不同年代的情景,大家也可以走道顺昌路去实地体现感受四家店的特色和中海为店铺所做的焕新举措。

店铺一:老山东炒货

1940年代,当时老山东炒货的创办人徐先生只身一人闯荡上海滩,学手艺谋生计,开创了自己的炒货买卖,一直延续至今。为不断强化老山东炒货品牌形象,中海为该店铺设计了全新炒货包装袋,让大

家带走炒货的同时,也能将“老山东炒货”的品牌扩散开来。

店铺二:盛兴馄饨店

1950年代,盛兴的一碗馄饨一只汤团鼓舞了众多人,家乡的味道伴随着现代化的建设。盛兴见证了顺昌路一个世纪的变迁。时至今日,这里的馄饨依然延续着当时的步骤与手艺,为保持劲道口感,盛兴百年老店坚持使用碱水皮制作。伴随着建国东路地块的城市更新,盛兴将在不久的未来店铺新址,继续传承百年味道。在本次城市策展中,中海联合盛兴推出百年纪念款包装设计,希望在吸引年轻顾客的同时,继续传递盛兴的百年故事。

店铺三:人民照相馆

从证件照到婚纱照、全家福,70余年间,“人民”字样的钢印记录了很多人的第一张照片、幸福时刻留影,也见证了几代人的“决定性瞬间”。除了展厅中的场景营造,本次城市策展还在顺昌路上的人民照相馆策划了特别展,呈现照相馆的中国美学以及老顾客的私人影像故事。大家可以在人民照相馆内进一步观看。

店铺四:和平美发厅

小小的和平美发厅内有乾坤,这里不仅接待过苏菲·玛索等明星,也曾有电影在这里取景拍摄。今天,吸引着“90们前来做复古发型的美发厅代表着90年代的风格与生活方式。此次城市策展项目,中海将帮助自90年代接手“和平美发厅”、如今年近七十的美发厅店主王叔叔寻找下一代“掌门人”,希望能够继续延续这份精致的对美与时髦的追求。

华润潮起苏河湾 聚势总部经济新格局

近日,由华润置地、苏河湾集团联袂主办的“潮起·聚势——2021苏河湾总部经济论坛暨华润置地—苏河湾联合挂牌仪式”在苏河湾中心城市展厅隆重举行。“华润置地苏河湾联合招商办公室”正式挂牌成立,标志着苏河湾总部经济建设迈出的第一步,未来将为总部型企业提供政策利好推介、优良营商环境等发展路径上的常态化服务。在堪称“上海繁华摇篮”的黄浦江、苏州河交汇处,苏河湾中心将以“文化传承+城市功能”复合业态的全新综合体模式激活湾区生命力,焕发总部经济新动能,续写百年城市复兴新篇。

阳光城·西江即将亮相

日前,阳光城悦系4.0书院墅区代表作——阳光城·西江悦·书史登场。据了解,阳光城·西江悦地块容积率仅1.6,项目规划有约79-89平精装洋房,约114-139平叠墅。在户型设计方面,79平电梯洋房做到一梯两户,得房率超80%;89平方米洋房做到三开间朝南,整个房型正气,南北通透!其中两个卧室和阳台三大飘窗区域,大大增加了室内采光,也提供了更多的生活空间。低容积率,阳光城·西江悦细致打磨“三进制”书院礼制归家景观,创造出高端、大气、雅致的社区公共场。