

第四批次面市新盘频现入围高分

孙鑫

9月初,上海第四批集中供应的42盘陆续面市,合计12441套房源,截至9月28日,已有28盘公示,并将于10月10日正式摇号。从目前已开启认购的新盘来看,部分区域的热点楼盘入围分数再度刷新。9月24日,位于大虹桥的蟠龙天地二期揭晓了入围分数,为81.23分,这一分数也超过了前期入市虹桥悦澜的78.36分,刷新了大虹桥的入围分记录;而位于奉贤的金海壹品,入围摇号分数线为72.8分,这意味着入围者必须基础分60分满分,且缴纳至少128个月社保,这也是目前奉贤的最高入围分,入围难度也名列上海新房前茅。

区域	板块	项目名称	户型(平方米)	套数	价格(元/平方米)	入围比
浦东	金桥	浦开仁恒·金桥世纪	100-150平方米3-4房	383	70277	2
	塘桥	滨江一品苑	134-234平方米3-4房	179	111870	2.5
	川沙	保利云上拾光	74-99平方米2-3房	360	45000	1.8
	唐镇	融创未来金融城	88-119平方米3房	466	68000	1.8
	康桥	绿地东上海	82-156平方米2-4房	389	62000	1.8
	康桥	中建融创·壹府澜庭	87-115平方米高层120-133平方米叠墅	365	69000	1.8
黄浦	新天地	翠湖天地五集	168-683平方米	106	165000	2.5
徐汇	徐汇滨江	云锦东方三期	177-402平方米多层384-570平方米联排别墅	95	150820	2
长宁	中山公园	愚源名邸	93-171平方米1-4房166-278平方米复式	154	125000	2.5
静安	西藏北路	宝珀公寓	89-137平方米2-3房	299	112000	2.5
普陀	长风	沁和园	279-387平方米叠墅	51	106843	2
闵行	七宝	融创旭辉·世纪古美	91-130平方米3-4房	394	82500	2
	马桥	德信·悦·逸秀云邸	90平方米洋房120-130平方米叠墅	142	50429	1.3
宝山	顾村	大华·锦绣悦府	81-97平方米2-3房少量叠墅	118	49343	1.3
	杨行	万业紫辰·博翠	86-125平方米2-3房	172	46000	1.8
嘉定	安亭	中骏·璟尚	76-115平方米3房	260	37000	1.8
	南翔	融创海纳印象	79-136平方米3-4房	312	59000	1.3
奉贤	金汇	禹洲·天境铂悦	93-131平方米3-4房	258	34055	1.3
	金汇	天和·海海庭前	131-132平方米联排	100	49000	1.3
	南桥	金海壹品	83-99平方米2-3房	363	40000	1.3
	南桥	保利·明玥湖光	96-143平方米3房	474	40000	1.3
南桥	正阳铂耀湾	93-141平方米2-3房	527	39000	1.3	

双套房设计。此外,二期均价维持在6.15万/平方米,价格不变,让该盘或将为今年大虹桥最热盘。

业内人士表示,蟠龙天地二期的81.23分入围分数也向市场传达了一个信号:想要通过无房家庭优先购买到城市综合性价比最高的优质改善产品,就是需要16年及以上的工作年限,对购房资质提出更高要求。

与此同时,此轮新盘中位于奉贤新城的

松江	洞泾	尚云里	80-115平方米洋房135平方米联排	269	46296	1.3
	松江新城	华亭首府	239-254平方米联排	28	59800	1.3
金山	枫泾	龙信御澜天樾	75-137平方米2-4房	310	21883	1.3
	枫泾	金源·梧桐印象	78-100平方米	408	21883	1.3
	亭林	复地湖畔和光	56-137平方米	332	20688	1.3
青浦	徐泾	远洋虹桥(万和源)	68-105平方米2-3房	279	60310	1.8
	赵巷	金臣·铂墅(三期)	156-209平方米联排	124	77834	1.3
	青浦新城	佳兆业·金茂·未来城	78-138平方米	294	44113	1.8
崇明	徐泾	蟠龙天地云庭	95-125平方米2-4房	741	61500	1.8
	陈家镇	路劲象屿·海上院子	75-109平方米	401	29138	1.3
	城桥	金融街·悦府	79-125平方米2-4房160平方米合院	407	29316	1.3
临海	陈家镇	仁恒海明院	75-145平方米叠墅160-200平方米联排别墅	220	34663	1.3
	陈家镇	东滩云墅	90平方米叠墅90-110平方米联排140平方米合院	132	33161	1.3
	泥城	万达·未来城	80-113平方米2-3房	615	28200	1.3
临港	蓝湾	电建地产·悦悦蓝湾	126-142平方米叠墅	136	31862	1.3
	临港新城	大名·映晖	95-120平方米	450	32022	1.3
	临港新城	红星·临海天铂	90-130平方米3-4房	368	33000	1.3
	临港新城	滴水湖·悦悦5期	73-92平方米	510	32956	1.3
	临港新城	清韵·雅苑	64-142平方米	110	31947	1.3
	临港新城	大名·映晖	74-96平方米2-3房	340	32022	1.3

金海壹品,距离地铁5号线奉贤新城站、BRT金海公路站的直线距离均不足500米,项目北侧有奉贤地标上海之鱼。本次社保系数分为0.1分/月,触发积分制的人围比是1.3,社保缴纳月数最高为224个月。该项目曾于去年首次开盘,认购率达到了326%,192套房源开盘即售罄。而今年此轮新房面市,入围摇号分数线也攀到了72.8分。这意味着入围者必须基础分60分满分,且缴纳至少128个

月社保,这也是奉贤近期出现的最高入围分,入围难度也名列上海前茅。具体来看,项目此次推出二期5栋楼,共计363套房源。户型建面约56-99平方米的2-3房,装修交付,均价为4万元/平方米。

积分不足选哪里?

这些区域新盘依旧大有作为

尽管第四批入市新盘出现了高分入围盘,但积分相对不足的购房者也不必慌张,此轮面市新盘依旧有大量的刚需房源可供选择。以奉贤南桥板块为例,正阳·铂璟湾推出527套建面93-141平方米的房源,备案均价为3.9万元/平方米。

在金山前三批推盘的项目里,位于金山新城的铂翠庭,当时该盘触发了积分,具有一定偶然性,主要因为推出的房源套数少,仅有44套小面积叠加。而此轮金山推出的3个新盘则多半不会触发积分,像龙信御澜天樾,项目位于枫泾,推出了310套房源,面积约为75-135平方米,约2.1万/平方米。

本次崇明推出的几个新盘,大概率是不会触发积分的。但仁恒海明院就是其中的变量,毕竟仁恒品质在市场上还是极具号召力的。东滩云墅本次推出的是别墅产品,购买群体较为有限,不过具体还要看认购的实际情况。而路劲象屿海上院子是首次开盘,该项目价格比仁恒海明院便宜不少,这次主要推出75平洋房,总价220万左右,可以慢慢挑选购买。

跃升大虹桥最高分

81.23分,蟠龙天地凭什么?

第四批次面市的42盘中,位于大虹桥的蟠龙天地二期成为市场关注热点。事实上,此前板块内的虹桥悦澜便以78.36分刷新大虹桥入围分数记录,该项目当时供应套数仅为161套。而蟠龙云庭作为上海蟠龙天地二期,早已名声在外。去年上海蟠龙天地一期948套,总计有3715的摇号组数,第一天2500组基本清完,第二天1215组继续被捧捧。据了解,此次蟠龙天地二期推出约130平方米左右的四房户型,也是二期的新增户型,宽厅

中国金茂与城市共成长迎来新进程

孙鑫

“城市的生长”不单在于版图的扩张,而是在城市发展的进程中,能否与城市共生长、共未来。在这个意义上,中国金茂始终遵循城市发展脉络,与每一座城市共生长。2021年9月28日,中国金茂中标浙江省湖州市长东片区综合开发项目,正式进军湖州。该项目合作区域约为3.26平方公里,包含了商办、农业、教育、医疗等重点项目。至此,中国金茂旗下第31个城市运营项目正式落地,该项目的成功落地,是中国金茂贯彻落实长三角一体化战略、深耕浙江的又一重大举措。

千亿央企中国金茂,城市运营先行者

作为中化旗下城市运营板块的平台企业,中国金茂始终坚持以“释放城市未来生命力”为己任,遵循“以城聚人、以城促产”的城市运营逻辑,坚持以规划驱动为牵引、以资本驱动为基石,助力城市升级与产业升级的“两驱动两升级”为核心指导思想,凭借对城市未来潜力的远见和强大的资源整合运作能力,为焕新城市未来而来。

基于对中国城市发展潜力的思考和研判,金茂在国际化的视野和标准之上,充分发挥自身在规划设计、片区开发、产业导入、城市运营等方面的优势,精耕每一区域的潜能,并以创新的规划与设计,倾注于脚下的每一块土地。自2018年起,金茂城市运营正式进入成熟的规模复制期,截止2021年,已深度布局京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝、长江中游、关东平原等六大城市群,稳健布局五十余座核心城市,直至湖州城市运营项目的落地,全国第31座城市运营项目的宏阔战略版图跃然纸上。

赋新长三角一体化,聚变大城未来

放眼全球发展,城市联盟共谋发展乃未来趋势。2019年,长三角一体化正式上升为国家战略,作为中国领先的城市运营商,金茂紧跟长三角一体化的政策利好,成功布局苏



州、杭州、宁波、温州、金华等11座重点城市,并在华东率先提出当好“城市合伙人”,做好“城市共营者”,以10个城市运营项目为长三角城市群发展赋能。

金茂对区域规划的前瞻与远见,及其对赋能城市未来潜力的兑现与承诺体现在一个个项目里。宁波生命科学城,在签约两年多的时间里,总计开工配套项目17个,项目依托宁波市市一院、医科院校资源,围绕医疗上下游,积极布局、导入高端医疗产业资源,形成三医联动格局,带动宁波健康产业发展,正在努力将其打造为浙东健康经济新支点、长三角前沿医疗新高地、全国生命科学生态新典范。

上海之窗智慧科学城,集城市配套、智能制造、智慧产业、生态宜居于一体,涵盖中荷产业园、TOD新城等核心板块,成为助推长三角一体化发展的动力引擎。常熟金茂智慧科学城,挥笔昆承湖CBD新章,除已经兑现落地的府·悦品质住宅群,目前引入的哈佛BI医学创新中心也已试运营。作为金华首个百亿级城市片区综合开发项目,金华金茂未来科学城也正建设成为从“未来社区”到“未来城市”的金华样板,兑现金茂之于金华新核心的承诺。

不论是宁波生命科学城,还是打造集“商、住、娱、产、学、研”于一体的沙洲湖CBD,又或者携手瑞安转型升级的瑞安生态

科学城,构建智慧城市的嘉善上海之窗智慧科学城,又或者打造澎湃世界的张家港智慧科学城,金茂始终抢抓实施长三角区域一体化发展国家战略的重要机遇,在更高层级、更广范围、更宽领域内集聚和辐射能量,助力长三角城市打造创新经济新高地、人居品质新高地、生态价值新高地。

落子湖州,赋能南太湖未来城

2019年4月30日,浙江省人民政府正式发文同意设立湖州南太湖新区。新区规划控制总面积225平方公里,坚持生态优先、优化资源配置、突出主导产业、加快转型升级,着力打造全国践行“两山”理念示范区、长三角区域发展重要增长极、浙江高端产业集聚地,并举全市之力打造南太湖未来城。

作为中国领先的城市运营商,中国金茂此次落子位于南太湖新城长东片区南太湖未来城,将秉承“科学至上”价值理念,充分发挥自身在规划设计、片区开发、产业导入、城市运营等方面的优势,以智慧创新产业及智慧创新服务为核心,联动金融街、总部园,打造极具人才吸引力的智慧未来新城;项目规划以“北部金融CBD+南部田园生态园区”的城市“红绿双引擎”、五大重点项目加持,助力南太湖未来城产业升级,将南太湖未来城建设成湖州城市地标集群,助推板块跃升。

金地丰盛道示范区即将开放

松江新城作为长三角一体化时代发展的前沿板块,在发展规模和布局上,或将接棒大虹桥,成为长三角一体化时代新一极重要的实力输出窗口。从松江枢纽规划来看,面对整个长三角,约130万平方米的站城综合体规划,不是单纯的交通枢纽,而是与虹桥商务区类似的“产城一体”的发展模式,在“2035战略”中定位为“城市级”枢纽,在整个西上海,规模上仅次于虹桥枢纽。正在建设中的沪苏湖铁路,未来也将接入松江枢纽,承接虹桥的发展势能。未来开建后,以松江南站枢纽为转承点,将进一步助力长三角城市群1小时经济圈的建设。

目前在松江新城“一廊九区”布局的产业带上,有松江科技影都高科技影视基地,像海尔智谷这样的龙头项目都已入驻,以松江新城G60科创走廊为策源地,将串联起长三角3省9城的科创产业发展,未来潜力不可限量。产业带动资源、带动人才,枢纽可以作为往来窗口,直接赋能发展的叠加效应,这也是松江新城科创产业相比张江科技城的优势所在。在3.0版的长三角G60科创走廊空间规划图上,松江枢纽便是拉动整个长三角科创产业发展的关键节点所在。

金地丰盛道位于松江新城EBD繁华腹地,发展纯熟的商务区内,坐拥纯熟的松江万达生活圈,周边商业、学校、酒店等生活配套一应俱全,还临近约14万方的中央生态绿地,不管是生活氛围还是生态环境,都是低密宜居的绝佳之选。在直接服务于G60科创走廊的商务核心区的功能规划上,随着来自世界和高校科创人才的引进,未来这里将成为高端人才聚集的精致生活住区所在。

处于价值爆发前期正是入场的好时机,错过了大虹桥,松江新城EBD不容错过!金地丰盛道建筑面积约90-160平方米新精致住区,赋新上海精致生活的示范区即将开放,敬请期待。