

# 一批次 6958 套房源入市，刚需盘成主力

文/王雅迪

2023年2月6日，根据网上房地产官方数据显示，2023年一批次集中供应新盘正式官宣。作为今年第一批楼盘，它们在数量、分布、价格、区域特征等方面有哪些值得关注的地方呢？快跟随笔者一探究竟吧。

## 供应量创历史新低 刚需盘成主力

从数量来看，一批次共 25 盘 6958 套房源预备入市，总面积约 74.2 万平方米，和去年一批次相比少了 8 个盘、4854 套房，是集中供应以来供应量最少的一批次。本批次中，位于浦东金桥的金鼎悦府推出套数最多，为 991 套；位于松江泗泾的泗水和鸣套数最少，为 20 套。从分布来看，一批次楼盘分布在浦东、杨浦、闵行、宝山、嘉定、奉贤、松江、青浦、临港等 9 个区域，静安、普陀、虹口、长宁、崇明、黄浦、徐汇、金山则没有供应。

从价格分布上看，单价 10 万 / 平方米以上的高端住宅项目仅有两个，分别位于杨浦的保利建工海玥天汇以及位于浦东的中企云萃森林，而单价 5 万元 / 平方米的项目有 12 个，主要分布于五个新城，占一批次新盘的近 5 成。

## 浦东 6 盘硬核入市 积分门槛有望降低

在一批次集中供应的 25 新盘中，浦东含金量最高，共有 6 盘硬核入市，分别是钱江大家·文澜府、华发半岛华庭、金鼎悦府、中企云萃森林、瑞仕半岛华庭、浦开云璟，房源合计 2478 套，占比约 35%，涵盖惠南、金桥、唐镇、森兰、前滩南、张家浜等热门板块，积分门槛有望降低。

六大楼盘有许多亮眼之处，足见浦东的诚意满满。其中，金鼎悦府推出的 50 多平米 1 房，给许多小户型置业者提供了机会。华发半岛华庭的房地联动价 7.06 万

/ 平方米，而周边的绿城玉兰花园二手房已经达到了 11.5 万 / 平方米的挂牌单价。浦开云璟户型跨度从 78 平方米的 2 房到 140 平方米的 4 房，为 700 万 - 1200 万级的购房者都提供了选择。

## 闵行 4 盘预备发力 位列第二梯队

位于浦东 6 盘之后的是闵行的 4 盘，分别为象屿招商公园 1872（南区）、象屿招商公园 1872（北区）、保利光合臻园、华发古美华庭。象屿招商公园 1872 是一个项目取了证，分为南区和北区，占据了其中两盘。南北区同时发力，合计有 508 套房源供应，均价 5.2 万 / 平方米。该项目曾经两个月内完成 3 次认购，2 次开盘日光，项目所在的紫竹板块长期断供。区域内万科青藤公园的二手成交均价在 6.5 万 / 平方米以上。

华发古美华府所处的闵行古美板块是一个被市场高度认可的“中产板块”，被誉为“中外环扛把子”。它背靠漕河泾，位于中环和外环线，既聚合了徐家汇、虹桥商务区、莘庄 3 大引擎之心，又占据着七宝出众的商业、自然、教育资源，更有古美成熟的高品质住区氛围，宜居属性很高。古美华府接力古美华庭，推出 295 套房源。项目主力户型为 109 平方米的三房，主力总价段在约 900 万量级。与同维度的桃浦和华泾相比，价格极具优势。

## 宝山、嘉定各推 3 盘 适合刚需置业

宝山、嘉定位于第三供应梯队，

各推 3 盘，分别为宝山的华发四季河滨、保利中企和颂、天安象屿萃湖臻境，以及嘉定的象屿同进虹桥嘉悦府、南山嘉荟领峯、越秀保利嘉悦云上。

宝山的 3 盘均为纯新盘，其中的华发四季河滨是实力国企，是华发股份匠心打造的北上海低密人居生活范本。该项目临近 18 号线二期大康路站（在建中），更有“上海大动脉 1 号线”在侧，所以也被称为双轨交盘。嘉定南翔板块的象屿同进虹桥嘉悦府位于云翔湖大型居住区，近轨交 11 号线陈翔公路站和南翔印象城。项目即将推出 262 套房源，建面 88-145 平方米，均价 5.8 万 / 平方米。作为一个超低能耗住区，项目还自带建面约 1800 平方米的高端会所，配备恒温泳池、健身房、书吧、棋牌室、儿童区等，集运动、休闲、社交等多功能于一体。

## 市中心供应有限 仅杨浦推 1 个新盘

本批次新推楼盘中，郊区项目占据了绝对主导，徐汇、普陀、黄浦、静安、虹口、长宁等区都遗憾缺席，市区仅剩杨浦的 1 盘——保利建工·海玥天汇。项目位于杨浦东外滩板块，是 2021-2022 年的热点区域。区域内仁恒海上源四开四罄，金隅外滩东岸二期目前仅剩三期少量待售。保利建工·海玥天汇作为保利发展与上海建工合作开发的“天字系”高端楼盘，首推 183 套房源，面积 85-100 平方米，均价 11.5 万 / 平方米。项目距离轨交 12 号线宁国路站直线距离约 450 米，周边商业资源丰富，拥有优质的配套医疗资源。



## 三月双城新轨交上线 嘉定这些板块实力出圈

文/李梦阳 潘家睿

近日，据嘉定区新闻办消息，与上海轨道交通 11 号线相接的苏州轨道交通 11 号线（原名 S1 线）目前正在全力冲刺，预计将在今年 3 月 1 日试运行。据上海交通消息，苏州轨道交通 11 号线西起苏州工业园区唯亭站，终点设于昆山花桥站，全长 41.25 公里，设站 28 座，可与上海轨道交通 11 号线在花桥站实现换乘。苏州轨道交通 11 号线途经城区内多旅游景区，有望为游客提供全新出行选择。

## 轨交 11 号线串联 1 小时“双城记”

以轨交 11 号线安亭站为起点，笔者在百度地图上提前“云感受”地铁贯通后的便利——从上海安亭站出发，抵达苏州阳澄湖站仅需 27 站，以每站平均 3 分钟为例，到阳澄湖仅需 1 小时 20 分钟。若想在今年春天来一场“说走就走”的烟雨江南行，从安亭站出发，到达金鸡湖李公堤，游客只需乘坐苏州轨交 11 号线至终点站唯亭后换乘，沿途约 40 站，共计约 1 小时 45 分钟，通行时间或小于部分上海郊区市民的上班通勤时长。

除却在旅行上的便利，轨交 11 号线建成后，对于需要跨省上班的市民也起到便利作用，行走在“双城记”中的市民以地铁为纽带，将两个端点连为线段，实现“一城”生活。在经济层面，花桥站周围将成为地产新盘热点板块，在沪买房有压力的年轻人可以考虑环花桥周边买房，实现工作与生活平衡兼顾的理想状态。

据目前苏州轨道交通消息，轨交 11 号线（S1 线）工程主体建设已经全部完工，地下正在进行装修，地上抓紧建设相关附属工程。据施工方中铁八局介绍，目前苏州轨交 11 号线花桥站的换乘牌和引导标识已确定，基本完成地铁站台的装修，机电和系统调试也在同步进行，预计 2 月底完成公共区域的收尾工作。此后，预计 2 月底开始人行天桥钢箱梁架设，4 月中下旬完成机电安装、系统安装、装修等计划。

## 嘉定这些板块或将实力出圈

在轨交 11 号线新布局之下，嘉定这些板块或将迎来新发展契机。首先，作为沪苏之间轨道交通换乘站的花桥站成为两地间交流新中心，距离轨交花桥站仅三站的安亭站周边地区的楼盘首当其冲成为楼市关注新重点。

嘉定安亭镇位于沪苏交界处，西与江苏省昆山市花桥镇相邻，毗邻上海赛车场与上海汽车城。目前安亭地区主要有万科掌心湖·原舍和大华·梧桐樾两个项目在售，均值得关注。价格方面，大华·梧桐樾项目价格约 4.2 万 / 平方米左右，而万科掌心湖·原舍均价约 5 万 / 平方米，目前均在销售中。

嘉定安亭	万科掌心湖·原舍	大华·梧桐樾
开盘时间	2022年12月26日	2023年1月14日
房源套数	209套	241套
认购率	102%	54%
户型	四室二厅 190m <sup>2</sup> (950万)	三室两厅 91m <sup>2</sup> (378万) 101m <sup>2</sup> (420万)
平均房价	50478元/m <sup>2</sup>	42000元/m <sup>2</sup>

交通方面，安亭与虹桥主城直线距离仅约 5 公里，通过嘉闵高架路，驱车前往非常便利。万科掌心湖·原舍位于大虹桥生活辐射区、嘉定国际汽车城核心区，紧邻 G2 京沪高速，距离最近的轨道交通 11 号线安亭站直线约 2.5 公里。通过百度地图进行估算，从大华·梧桐樾出发前往地铁安亭站仅约车程 12 分钟，公交 6 站可达。安亭板块的两个项目都在轨道交通 11 号线安亭站周边，可享受轨交红利。

配套方面，安亭板块教育文化商业资源丰富。附近有同济附属实验小学等多家实力强劲的教育附属学校，还毗邻同济大学（嘉定校区），人文气息浓厚；附近还有面积约 77 万平方的上海汽车博览公园，环境宜人；此外，安亭板块还建造了目前嘉定区唯一一个环轨交综合型商业群——嘉亭荟商圈，极大地满足居民的购物需求。

此外，嘉定新城板块周边的楼盘也可围观。嘉定新城作为上海“五个新城”之一，在上海苏州之间的轨交正式开通后的发展潜力有望迎来新突破。目前嘉定新城板块中，离地铁站仅 3 公里的招商璀璨湖畔项目在热销中，购房者可考虑。无独有偶，在 2023 年一批次新盘中，嘉定新城与附近的南翔板块有嘉澜名邸、嘉悦名邸、南翔秀城嘉虹名邸一期三个项目上榜。

除新房市场，随着上海轨交 11 号线进一步向西发展，嘉定二手房市场也有望迎来新行情。据嘉定都市网数据，去年 12 月，嘉定二手房均价为 44279 元每平方米，而今年 1 月，嘉定二手房均价为 44181 元 / 平方米，虽环比上月下降 0.20%，但同比去年同期上升 10.01%。目前，嘉定二手房市场供应充沛，如安亭新镇、嘉定新城等多板块，将有望迎来新发展契机。

图片来源/视觉中国