

七批次新盘认购收官 市场表现冷热不均

文/孙鑫 陈笛

日前，沪上第七批次新盘认购进入尾声，截止9月16日，七批次23盘中有20盘发布了认购时间，除浦东【华发半岛华庭】还在认购中，其余19盘全部认购结束，总体来看，认购情况冷热不均，有盘触发积分，也有盘认购惨淡。

近半新盘认购率破百

整体来看，认购表现仍呈现冷热不均。认购率过百的新盘共11盘，其中7盘触发积分，分别是普陀【天汇玺】、浦东【瑞仕半岛璟庭】、普陀【招商苏河玺】、嘉定【理想之城】、嘉定【越秀保利嘉悦云上】、浦东【招商市政公园1872】和闵行【上海华府天地】。从区域分布来看，普陀和浦东成为领跑者，且排位靠前的项目大部分集中在近城市中心和热门板块。

七盘触发积分

本批次认购率第一的是普陀武宁【天汇玺】，达到359%。其均价较往期有所上涨，为108229元/平方米，但其对于新房供应紧张的 inner 来说，具备相当优势，入围积分58.46。

浦东高行【瑞仕半岛璟庭】最终斩获335%的认购率，位居第二。本期推出498套房源，比二期大大增加，均价则从70300元/平方米降至64391元/平方米。因为较高的性价比，项目在市场上人气火爆，积分也较高，达到了64.42。

位居第三的是普陀武宁【招商苏河玺】，均价较前几期波动不大，但本期推出房源更多。从入围积分来看，本期积分有所下降，为62.48。

嘉定新城【理想之地】本期触发积分67.81，本期共推出615套房，为购房者供应了大量高性价比的地铁房，均价50450元/平方米。

闵行马桥的【上海华府天地】是本批次触发积分的新盘中分数最低的，为49.5分。同样触发积分的还有嘉定马陆【越秀保利嘉悦云上】，入围分57.7，认购率达到204%；认购率紧跟其后的浦东周浦【招商市政公园1872】，推出了224套建面89-144平方米房，7-8幢入围积分50.9分，4幢入围积分53.41分。

周浦航头新房难卖

浦东周浦和航头板块的三个项目表现不尽人意，航头的【陆家嘴锦绣澜湾】最终认购率38%，而周浦的【绿宝园】认购甚至为0，周浦的另一项目【溢泽华庭】数据同样惨淡，认购率16%。

【绿宝园】是去年的高分神盘，今年却意外爆冷。项目共推出38套房源，建面约700-848平方米独栋别墅。爆冷原因可能在于，别墅本身属于小众产品，加上现在市场较冷，内外环的别墅新房都不好卖，此外，项



目所处地段并非传统别墅区，突然冒出总价上亿的别墅，导致接受度不高。而同板块的【溢泽华庭】认购状况不佳的原因主要是因为其本期属于动迁房，均价5.6万，与浦东地区的待建新房价格相差无几。

浦东航头【陆家嘴锦绣澜湾】表现亦不甚乐观。项目共推出320套房源，建面约89-127平方米3房。低认购率的最大原因在于项目所处板块，航头本身不在浦东的重点开发区域，此外，板块被一大片乡野环绕，客户难以看到该地段的想象空间。位于浦东另一板块，唐镇的【华发半岛华庭】目前还在认购中，共推出160套房源，首日认购超50套，认购率约36%。

聚焦“城中村改造”，这些地区表现抢眼

文/黄诺宇

“城中村”改造是重要的民生工程，有助于解决居住、教育、医疗等民生问题，改变的不仅是居民的生活环境，更是城市界面的提升。1-8月，上海各区“城中村”改造如火如荼，我们也推出系列专题，持续关注各区“城中村”改造中的亮点。本期，我们聚焦1-8月，宝山、松江、普陀、金山、闵行等区域“城中村”改造进展。

宝山“城中村”集体迈入“焕新时期”

自2014年宝山区正式启动“城中村”改造项目以来，第一轮改造6个项目动迁已完成，市政公建配套加快建设，新一轮“城中村”改造按照“成熟一个、启动一个”的原则有序推进。值得一提的是，新一轮“城中村”改造动迁启动仅一个多月，杨行老集镇签约率已超99%。未来，这些区域在迎来地区功能和品质提升的同时，也在创造发展空间新的增量。

据了解，上海市第一轮“城中村”改造共49个项目，其中宝山区有6个项目，分别

为庙行镇康家村、顾村镇杨邢宅、大场镇联东村、大场镇场中村、顾村老集镇、杨行老集镇（杨泰路西侧等地块）。共涉及土地4890亩，居农民3063户、企业342家。除顾村杨邢宅采用土地储备模式外，其余5个项目均采用合作改造模式。

作为宝山新一轮“城中村”改造项目之一，杨行镇东街村于2022年8月启动动迁，于今年第一季度迎来尾声。过去的老城区道路狭窄，车辆难以出入，家里很多电线老化，存在安全隐患，而拆迁后居民们住进了现代化、环境优美、配套设施完善的新社区，大大提高了生活质量。

按照“高起点规划、高水平设计、高质量建设、高标准管理”的要求，杨行镇邀请国际专业公司进行城市设计，上海城建院等著名设计团队进行市政道路、河道水系设计，并同步开展公建配套项目设计方案征集。为保障人民群众的基本生活需求，优先建设中小学等基础教育项目、菜场等社区配套项目，同时开工9条市政道路建设，为片区开发打好基础。未来，这里将变身成为拥有大型城市公园、动迁安置基地、宜居商品住宅、基础教育设施、社区文体中心以及商业服务和社区服务于一体的高品质生态区域。

目前，宝山区“城中村”改造已立项公建配套项目86个，其中学校16个、公共绿地26个、道路25条、体育馆、社区文化中心、养老院等其他项目19个，这些公建配套的建设实施，将大大改观“城中村”区域的整体形象，提升城市品质。

松江区石湖荡镇金胜村塔汇“城中村”改造项目一期顺利供地

今年6月13日，松江区石湖荡镇金胜村塔汇“城中村”改造项目一期安置房地块正式签订土地出让合同。该项目整体实施面积451.6亩，项目规划建筑面积79.08万㎡，项目总投资88.67亿元，其中一期安置房项目建设用地153亩，规划建筑面积约30万㎡，建成安置房约2300套，除满足“城中村”改造项目内动迁村民安置需求外，剩余安置房计划统筹用于石湖荡镇农民集中居住及沪苏湖铁路项目动迁居民的安置需要。一期安置房计划2023年3季度开工建设，2025年4季度竣工，本项目的实施将加快改善石湖荡塔汇地区村民居住条件，助力乡村振兴与长三角交通一体化建设发展。

作为松江区新一轮“城中村”改造的首个项目，石湖荡镇金胜村塔汇“城中村”改造项目于2022年1月获得市级认定。该项目由6个地块组成，共涉及动迁村民301户，非居住包括5家企业、4家商户。石湖荡镇已于2022年7月启动动迁，截至目前，已

完成村民动迁246户，非居住动迁3户，签约率达80%，形成净地3块，腾出土地近248亩。

闵行区又一批城中村纳入改造

今年两会中，闵行区政府报告重点提出，要继续加快“两旧一村”改造，推进浦江召稼楼、颛桥中心村、华漕诸翟等“城中村”改造。其中，颛桥中心村地块于2021年7月获得市级认定批复，目前4块住宅用地已出让。浦江召稼楼地块于2022年6月获得市级认定批复，目前项目实施方案已报市领导小组备案。浦江杜行老街地块于2022年11月通过项目认定，目前正在开展合作单位遴选及实施方案编制。

据了解，闵行区经认定的市级“城中村”改造项目共9个，其中第一轮6个、第二轮3个。第一轮市级“城中村”项目中，莘庄镇青春村和莘东村、梅陇镇行南二队2个项目已基本改造完成。红星村、九星村、朱行村正在改造过程中。除朱行村尚有20户农民宅基地和5家企业处于征收阶段，其余5个地块动迁收尾工作均已完成。

闵行“城中村”改造目标：计划至2025年底，完成七宝镇九星村、梅陇镇朱行村动迁安置房建设；颛桥镇中心村、浦江镇召稼楼、浦江镇杜行老街项目全面开工建设；另外，涉及华漕、吴泾、梅陇、浦锦等其他符合“城中村”改造的项目也将积极推进。



<p>物资回收</p> <p>高价收旧书 画银元家具</p> <p>淮国旧大正堂高价收旧瓷器·玉器佛像·香炉·印章·砚台·旧扇子竹木牙雕·古纸币·旧箱子像章·小人书·旧旗袍·旧被面·布料·文学书籍等免费上门估价 南昌路611号近襄阳南路 汤经理 52733361 13564330778</p>	<p>物资回收</p> <p>为民调剂</p> <p>本店以雄厚的实力，收购旧红(白)木家具·新旧字画·名人信札·旧书碑帖·连环画·邮票·钱币·像章·旧瓷·旧玉·紫砂·竹木牙雕·文房用品·及其它古玩杂件·名贵酒类·阿胶·工艺品等。 徐汇区宛平路1号(近淮海中路) 63232582 13701722984 沙先生</p>	<p>物资回收</p> <p>古月轩 高价收购</p> <p>红木家具·老家具·字画·扇子·印章·像章·老服装·小人书·紫砂壶·玉器·瓷器·地址：多伦路160号(近四川北路) 热线电话：65407260 13601926417 高经理 免费上门服务</p>
<p>投放热线：22895373</p> <p>《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告</p>		