

四批次 25 盘上新，浦东供应领跑

文 孙鑫 张歆钰

近日，2024 第四批次新盘官宣公示，共 25 个项目，合计 5536 套房源，入市面积高达 73.8 万平方米，是今年迄今为止，推盘数量、房源套数以及入市面积都高居榜首的批次。四批次 25 个项目分布在浦东、黄浦、徐汇、静安、杨浦、闵行、宝山、嘉定、松江、金山、青浦、临港等 12 个区域。

外环新盘供应充沛

从区域划分，浦东供应量处于领跑态势，有 4 盘入市，分别为：陆家嘴锦绣云澜、观宸润府、招商臻境以及保利世博天悦。新房供应量紧随浦东的是闵行、松江，各有 3 盘入市；宝山、黄浦、嘉定、金山、临港以及青浦各有 2 盘入市；其余各区仅有 1 盘入市，长宁、普陀、

虹口、奉贤、金山以及崇明没有在本批次中推出新盘；按照环线划分，在本批次中，外环外的新房供应量最大，合计有 19 盘入市，房源供应充盈，买家可选余地多。

按照总价来看，四批次新盘总价跨度较大。总价 600-800 万是四批次的供应主力，浦西重点关注宝山南大板块中環置地中心·润府以及闵行的保利光合上城；浦东可关注招商臻境及华润观宸润府。总价 400 万，可以重点关注浦江镇的招商中旅揽阅、松江的金地新乐里，适合刚需族上车。

高端住宅“神仙打架”

此批次新盘最高均价至 17.8 万 / 平方米，是位于徐汇滨江核心区域的香港置地·启元，项目推出 280-320 平方米大户型，背靠西岸金融城，而且是准现房，外立面和小区景观基本完工；坐落于黄浦区的凯德茂名公馆

派头十足，与衡复风貌区仅一路之隔；位于浦东的保利世博天悦，占据了 270 度看黄浦江的景观位，浦东浦西天际线尽收眼底，大户型社区 + 高端会所的配置更是拿出了足够惊艳的产品力；而西藏北路板块的纯新盘龙湾·盛上推出 150-210 平方米户型，总价 2000-3000 万之间，可作为上车市区高端住宅的“入门款”。此外，本批次还有缦云上海、融创外滩壹号院同样竞争力十足的产品。

三批次成绩冷热不均

回顾第三批次新盘入市情况，截止到 4 月 13 日，三批次 19 个项目已有 15 盘官宣取证，15 盘结束认购，仅剩夏都幸福 268、静安玺樾、中环桃源里、保利琅誉 4 盘等待取证。从认购情况来看，有楼盘火呈现“千人摇”景象，也有楼盘认购率不足一半，甚至仅有个位数认购。其中，位于黄浦区中海顺昌玖里表现

惊艳，认购率超 144%。3 月 28 日，项目开盘，512 套房源最终共成交 505 套，去化率高达 99%。开盘销售当天累计成交 196.53 亿元的成绩！

而滨江凯旋门则为该次认购率最高的项目，入围分高达 113.04 分。截至 4 月 9 日，网传项目 212 套房源，意向认购 1060 组，认购率达到约 504%。此外，嘉定新城的理想之地表现也还不错，212 套房源，690 多组意向认购，认购率 326%，入围分 69.9。

不过，三批次中也有部分新盘表现乏力，比如说浦东新区的金鼎睿府、青浦区的新长宁水韵名邸，奉贤区的中国铁建熙语、象屿江湾悦府、中建御璟园等等。根据最新数据显示，截止到 4 月 14 日，新长宁水韵名邸本批房源仅网签 6 套，网签去化约 3%；而位于浦东金桥板块的金鼎睿府推出 636 套房源，仅收到 20 组认购，截止到 4 月 14 日，该项目售出 13 套房源，网签率仅有 2%。



大师视角 看华润置地与海派美学共鸣

城市发展的时代步伐，华润置地始终紧密跟随。为了响应浦东开发号召，华润置地 1992 年在浦东拿到第一块地，打造华润时代广场，开创上海购物中心时代。此后，华润置地于城市成长脉搏战略布局，相继打造了跨越时间的经典作品外滩九里，新静安 CBD 生活范本的静安府，世界视野下的湾区人居典范苏河湾中心·润府等标杆力作。在过去 30 余载，华润置地始终与城市同频共振，不仅共鸣海派文化、链接城市资源，更不断创新迭新产品。也正因为如此，在今天风云变幻的房地产市场，华润置地依然能站在城市舞台中央。

【城市文化】

“海派的精髓，是采用包容、敏锐心态，去演化自己的文化”

上海，一座海纳百川的城市。他既怀旧又新潮；既富东方神韵又不失国际风采；既有吴越文化与西洋文化的交织碰撞，更有现代摩登与自然气息的跳跃融合。在众多文化思潮中，海派文化始终以包容之心，不断汲取新锐思想、时代审美、敏锐洞察，演绎自己的文化内核，焕发海派文化的时代生机。正如中国第一位风景园林与规划设计专业博士，清华大学景观学系系主任、教授、博士生导师朱育帆所言：“海派的精髓是向大家展示一种能力。这种能力，就是在面对外来文化，或者非本地的文化，如何采用一种包容的，同时有一种非常敏锐的心态，去演化出自己的文化。”为了共鸣海派精神与生活，在过去 30 余载，华润置地择址城市文化封面坐标，以对人居的洞察与引领，共鸣城市的文化与精神。黄浦江、外滩，始终如城市精神图腾，映照城市底色。

华润置地在距黄浦江约 300 米、老码头约 200 米、董家渡金融城约 500 米的城市原点，以九里系开山之作外滩九里，承续城市精神，以产品致敬经典，回应城市追寻。

苏州河作为上海母亲河，经历 100 多年变迁。2020 年，“一江一河”沿岸地区建设规划（2018-2035 年）：苏州河沿岸定位为特大城市宜居生活的典型示范区，苏州河成为城市更新范本。落笔城市城脉、文脉、商脉发源地苏河湾，华润置地打造「大江大河」战略一号作品苏河湾中心。其中，苏河湾中心·润府，站在了饱览一江一河三岸的最佳观景位置。

当海派成为一种情怀和精神共鸣，当下海派生活应该呈现怎样的生活场景？在 2035 世界级城市中央活动区（CAZ）前滩，定位“大枢纽—大会展—大商务—大科创”的虹桥商务区，以及张江科学城、迪士尼国际旅游度假区、东方枢纽三大产业腹地的浦东城市副中心川沙，2023 年，华润置地延续一江一河脉络，开创城市东西两翼格局，以前滩润璟、虹桥润璟、观宸润府，演绎海派与时俱进的优雅与活力，向城市递交一份圆满答卷。

【城市链接】

“城市外部环境，构成我们的生活的场景”

一座城市的独特性，往往来自历史传承与文化积淀。在人居作品打造上，惟有真正将城市文化、资源等引入其中，才能让作品更具城市气质与个性。尤其在产品同质化严重的今天，房子千篇一律，只有将城市文化融入生活场景，才能让人置身文化场域，触摸这座城市骨子里的情怀、精致。正如 GAD 建筑设计有限公司合伙人、总设计师蒋愈的观点：“城市外部环境，从氛围到物理，从精神到物质，他

能够提供给我们非常好的、精致的、具有文化的界面，来构成我们的生活场景。”作为城市投资开发运营商，华润置地构建了“开发销售型业务、经营性不动产业务、轻资产管理业务”3 大主营业务与生态圈要素型业务有机联动、一体化发展的“3+1”业务组合模式，已形成了大型城市地标综合体、大型城市更新 / 城市旧改、大型城市市场馆、城市 TOD 上盖综合体、城市投资开发运营生态圈的构建和运营 5 大核心竞争力，让产品真正做到精致、舒适、高雅，让生活拥有了无限可能。

在前滩润璟营造上，华润置地借鉴衡复风貌、Art Deco 等海派经典建筑精髓，以红砖与石材穿插的设计手法，重现梧桐深处上海老洋房的优雅情境。同时，华润置地还将上海梧桐风雅大街、海派风情街区引入社区，让每一位居住者即便在社区内，也能感受独属上海的气质与底蕴。

中環置地中心·润府，依托中环 TOD 综合体，围绕地铁上盖一体化开发。未来，这里将打造约 150 米国际化地标级企业总部，呈献集时尚、休闲、运动、潮流为一体的万象系商业。商业、商务、住宅、交通的高浓度聚合，将构建可漫步的舒适生活圈，让人在商业与商务、繁华与静谧中自由切换。约 30 万方的时代之城，针对 4 个住宅地块，华润置地以互动街区为载体，打造一座低密的国际化大城。大城内，引入都市花园场景、漫步街区，以约 300 花园轴线、约 600 米漫步街区，让生活在自然中流淌。

【海派美学】

“城市化生活越来越精致，功能化的推敲会越来越细腻。”

当今，伴随物质、审美水平提高，快节

奏生活的当下，人们对居住空间无疑有了更多要求。那么，究竟如何营造超越居住者期待的精致生活空间？在尺度之上，对产品的不断升级与创新，对功能的不断推敲与演变，才能多维度满足市场挑剔的目光。

正如 YU STUDIO 创始人、中国著名室内设计师于昭所言：“随着城市化生活越来越精致，相对来讲功能化的推敲会越来越细腻。所以对室内设计来讲，我们可能要对所有功能去做研究，同时我们也要融合到人对于这种审美的变化中去。”华润置地秉承持续创新的精神，深刻洞察城市人居的变化，以产品微创新、空间微改造、细节微复刻，不仅演绎上海的精致细腻，也让华润置地作品自成风格。

产品微创新：多功能汇聚的架空层，打造润 + 生活、润 + 自然场景，让日常生活精彩多元。圆弧立面，搭配 270 度无柱环幕飘窗，颜值拉满时还成就美学地标；室内圆弧吊顶线条设计，让空间更显雅致。

功能微改造：在户型上，目前华润置地作品大多采用 LDKB 一体化设计，以客厅为中心，各空间无界交互，打造家庭社交主场，温润生活每一处需求。卫生间三分离设计，于细微处关照生活的私密与习惯。

细节微复刻：同源五星级酒店的奢阔门头，汲取东京安缦、曼谷四季酒店等设计灵感打造的庭院，彰显海派生活的仪式感。凝萃城市经典元素打造的海派藻井与艺术花厅、奢雅大堂，呈现层层递进的海派生活场景。奢玉、奢石、奢皮、奢镜、奢板的五奢体系，让经典气质从未改变。“海派曲线、海派雕花、海派拼接”三大海派工艺，让细节也有了灵魂。