

ANJUKE

2021 中国新魅力楼市 10 月榜单解读



58 安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

导 语

在房地产调控政策实施逐步显效的背景下，十月市场的热度下降较为明显，成交量同比下滑，成交价环比下降的城市也在不断增多。整体来看，市场已经从卖房市场转为买房市场。

//

目录

1. 北京榜单解读
2. 南京榜单解读
3. 西安榜单解读
4. 郑州榜单解读

正文

一、北京榜单解读

1、北京新魅力楼市 10 月榜单

北京榜TOP10		
排名	楼盘	魅力指数
1	华樾国际·领尚	92.7
2	和光悦府	91.0
3	保利首开新航城和悦璞云	90.1
4	亦庄金悦郡	89.8
5	北京沁园	89.5
6	中海首开拾光里	89.1
7	金地北京壹街区	88.3
8	万科城市之光·东望	88.1
9	世茂北京天誉	88.0
10	中海首钢天玺	87.6

2、榜单解读

(1) 楼市动态

9 日，朝阳区发布对取得公租房资格且尚未配租配售的未成年子女数量较多的家庭公告，指出其可以直接发放选房通知单的方式组织选房，成为全国首个在公租房分配上落实国家三胎政策的城市。

13 日，北京第二批土地集中出让正式拉开序幕，加之先前出让的 6 宗地块，本轮北京共计出让 17 宗地块，出让金额达到 513.4 亿

元,总建筑面积达 162.4 万平米,其中现场摇号和竞现房销售面积为北京土地市场首次增加的环节。

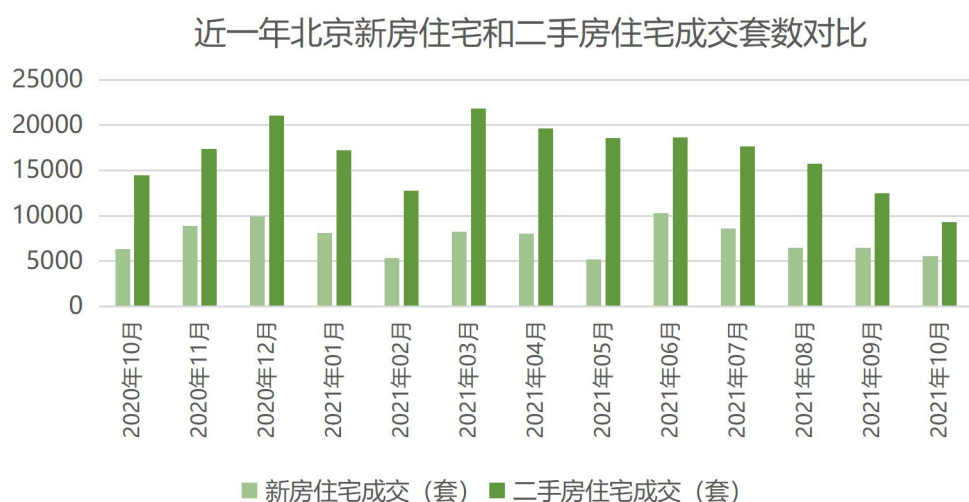
22 日,北京地铁线路规划迎来新进展,北京市基础设施投资有限公司公示了 13 号线扩能功能环境影响报告书,确认在北四环上将新增保福寺站,该车站位于五道口和知春路之间,方便周边居民出行。

23 日,全国人大通过了在部分城市开展房地产税改革试点的工作决定,试点城市由国务院确定,报全国人大常委会备案,征税对象为居住和非居住用等各类房地产。

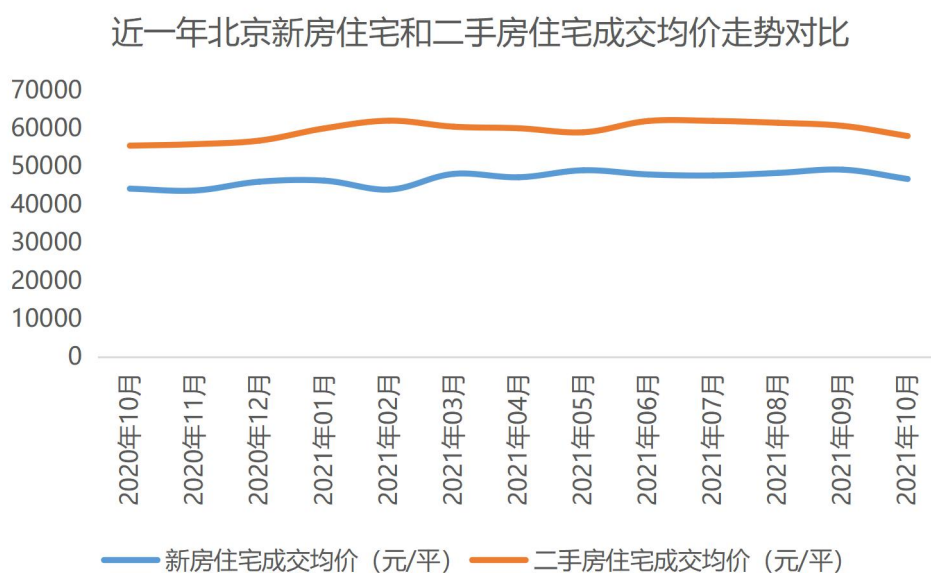
(2) 市场扫描

10 月北京新房市场取得 13 张预售证,新增 5355 套房源,环比下降 59%,新增供应面积 70.3 万平米,环比下降 49%;新房住宅成交套数为 5564 套,环比下降 14%,成交面积为 63.4 万平米,环比下降 25%;10 月北京新房成交较 9 月明显下滑;二手住宅成交 9340 套,环比下降 25%,成交面积 84.3 万平米,环比下降 27%,10 月北京二手房市场下降明显。整个 10 月,北京新房和二手房市场成交均有不同程度下滑。

从成交套数来看,10 月北京二手房住宅成交套数跌破 10000 套,达到近一年最低点,主要由于近期北京信贷收紧所致,加上学区房调控政策升级以及热门学区二手住宅价格指导价的出台,导致一部分市民持观望态度,全市二手住宅成交受损。



价格方面，近一年北京二手住宅成交价格整体高于新房住宅，差额保持在 12000 元/平左右。新房成交持续逼近 50000 元/平，整体走势相对平稳，进入 2021 年，二手房住宅成交价格则在 60000 元/平左右徘徊，10 月北京新房和二手房市场呈现出“量跌价稳”态势。



(3) 区域解读

在北京内城土地供应趋于饱和的形势下，拿到土地难能可贵，考验着开发商的资金实力和产品实力，尤其在是供地稀缺的东三环区域。

世茂北京天誉为区域内均价 125000 元/平米的高端住宅产品，其所在的丰台分钟寺，位于东南三环到四环之间，距离地铁 10 号线分钟寺站 700 米左右，交通条件得天独厚。从整个区域条件来看，分钟寺配套齐全，生活氛围浓厚，属于居住条件成熟的区域，区域利好为高端住宅的打造做好了铺垫，也赢得了市场关注度，10 月该项目热度在丰台区域最高。

(4) 产品解读

10 月，北京第一批集中供地项目开始崭露头角。

和光悦府位于朝阳崔各庄板块，属于望京辐射的区域，由保利+华润联合打造，双重品质加持为购房者以及市场提供了极大信心。目前该板块改善项目稀缺，从公布的户型图来看，项目为 4 居大户型产品，均价 88000 元/㎡，每套房源销售价格在 1000 万以上，对于在望京工作生活的居民来说，是难得一见的改善产品。从安居客官方热度指数看，10 月该项目关注度位居全站前列。

和悦璞云位于大兴榆垓镇板块，在售户型为 3 室 2 厅 1 卫、3 室 2 厅 2 卫、2 室 2 厅 1 卫、1 室 1 厅 1 卫，户型面积区间为 52-100 平米，目前项目在售均价为 30000 元/平米，整体来看是一款低单价、低总价产品，可以满足刚需到改善的不同人群需求。10 月安居客官方热度指数显示，该项目浏览量为在同区位产品中热度最高。

北京沁园为绿城集团在朝阳板块打造的刚需产品，位于朝阳豆各庄区域，距离地铁 7 号线黄厂站 400 米左右，妥妥的地铁盘。从公布的户型图来看，户型面积区间为 77-149 平米，其中 77、80、82

平米两居户型可满足刚需客户需求，目前该项目在售均价为 65000 元/平米，周边没有其他新房在售，考虑在该板块购买新房的居民可以关注一下。

(5) 品牌解读

金地北京壹街区是金地品牌在通州副中心打造的首个产品，项目为墅境品质洋房，待售户型为 73-186 平米，73、78 平米户型适合刚需人群。2019 年的华樾北京到 2020 年的华樾国际，火爆的产品销量背后承载着金地的品牌实力。此次金地北京壹街区的入市，丰富了通州区域的产品，为购房者提供了多种选择。安居客热度指数显示，10 月该项目在通州区域热度排名第一，是值得市场期待的一款产品。

二、南京榜单解读

1、南京新魅力楼市 10 月榜单

南京榜TOP10		
排名	楼盘	魅力指数
1	龙湖天曜	91.9
2	伟星万科·四季光年	91.7
3	雅居乐雅郡兰庭	91.7
4	中交锦度	91.3
5	金基望樾府	91.2
6	华侨城翡翠天域	91.0
7	北外滩水城·雅园	91.0
8	江山大境	90.5
9	中海方山印	90.4
10	南京时代艺境	90.1

2、榜单解读

(1) 楼市动态

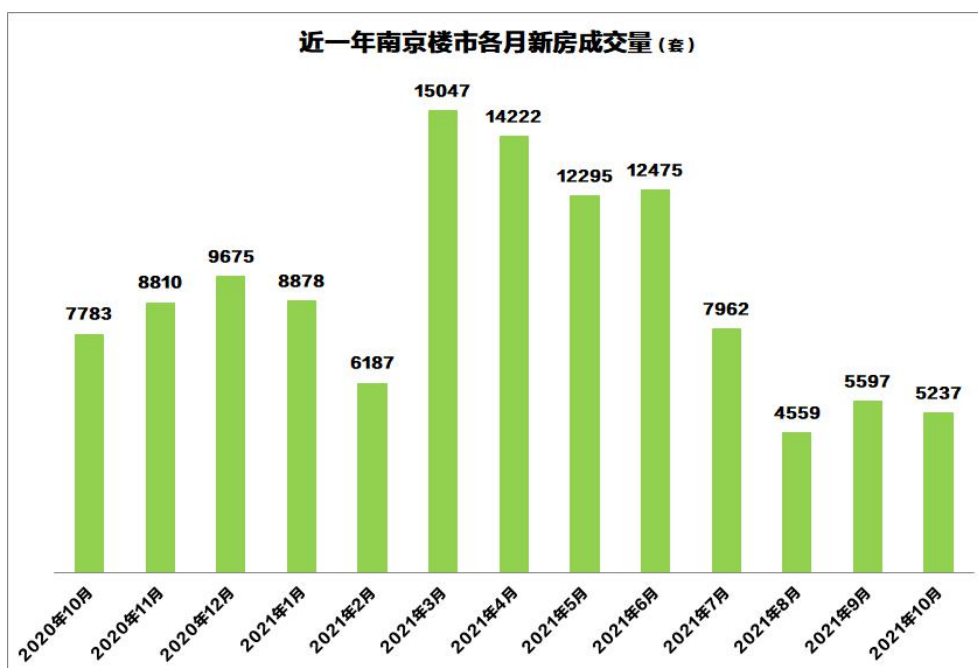
近期，金融层面对楼市有所放松，此前一直在等房贷的朋友们已经开始陆陆续续被批贷款，目前南京主流银行首套房贷利率维持在6.15%左右，也有银行能做到5.85%；二套房贷款利率6.25%-6.35%之间，基本比较平稳。

南京主流银行房贷利率一览 (2021年11月)		
银行	首套房	二套房
农业银行	5.85% (LPR+120BP)	6.25% (LPR+160BP)
民生银行	6.05% (LPR+140BP)	停贷
中信银行	6.05% (LPR+140BP)	6.25% (LPR+160BP)
工商银行	6.25% (LPR+160BP)	6.35% (LPR+170BP)
招商银行	6.15% (LPR+150BP)	6.35% (LPR+170BP)
邮政储蓄银行	6.05% (LPR+140BP)	6.25% (LPR+160BP)
交通银行	6.25% (LPR+160BP)	6.45% (LPR+180BP)
中国银行	6.15% (LPR+150BP)	6.25% (LPR+160BP)
平安银行	6.05% (LPR+140BP)	6.35% (LPR+170BP)
建设银行	6.25% (LPR+160BP)	6.45% (LPR+180BP)
兴业银行	6.15% (LPR+150BP)	6.35% (LPR+170BP)
广发银行	6.15% (LPR+150BP)	6.35% (LPR+170BP)
紫金农商银行	6.15% (LPR+150BP)	6.50% (LPR+185BP)
南京银行	5.95% (LPR+130BP)	6.25% (LPR+160BP)
注：以上数据仅供参考，具体以银行执行为准，目前五年期LPR为4.65%		

(2) 市场扫描

截止2021年10月31日，10月份，南京商品住宅成交量5237套，环比继续跌6.4%，同比跌32.7%。

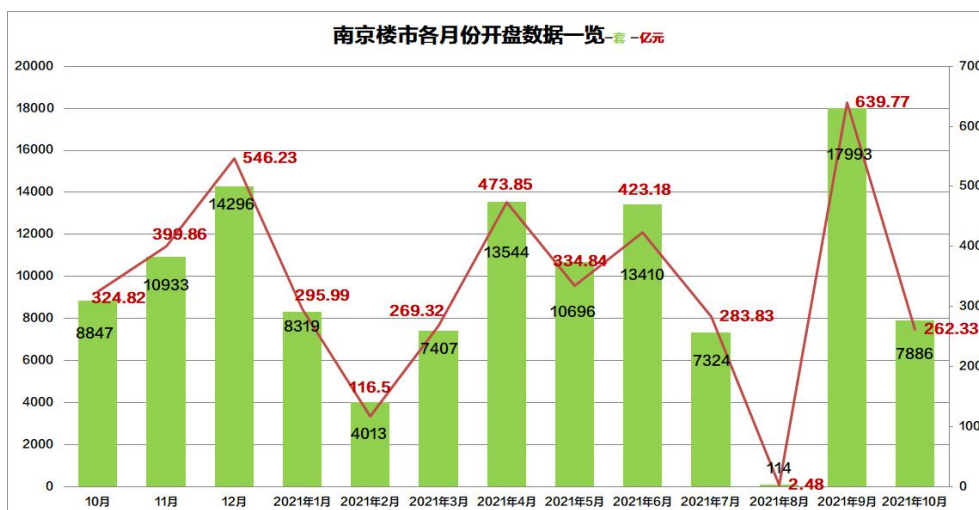
“金九银十”本应是楼市传统旺季，但今年的旺季着实不旺，不考虑7、8月份叠加疫情因素，楼市已经连续多月成交量下滑。



截止 10 月底，南京楼市库存量 67696 套，按照近 3 个月去化速度，去化周期为 13 个月，处于严重供大于求状态，楼市面临一定去库存压力。



10 月份南京楼市新房市场供应量 7886 套房源，环比 9 月份 17993 套新房上市量，上市量暴跌 56%。



分区来看，江宁、浦口、旗下、六合区成交量处于头部，四区成交量达超 3719 套，占全市成交量超 7 成，其中江宁区以 1258 套成交量夺得 10 月成交量冠军。



三、西安榜单解读

1、西安新魅力楼市 10 月榜单

西安榜TOP10		
排名	楼盘	魅力指数
1	万科四季花城	95.0
2	碧桂园·云府	90.6
3	中铁·卓越城	90.3
4	紫云府	89.9
5	南飞鸿玖玺大观	89.5
6	华润置地未来城市	89.5
7	融创时代奥城	89.5
8	西安碧桂园高新云墅	89.3
9	招商城市主场·央畔	89.2
10	融创望江府	89.1

2、榜单解读

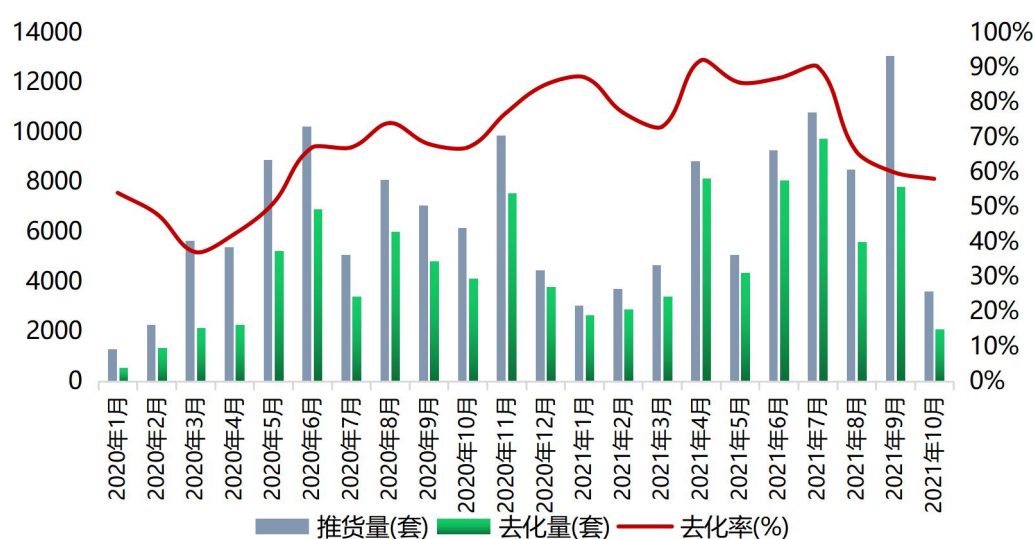
(1) 楼市动态

西安楼市“银十”梦碎，迎来买方市场。10月，一个被西安楼市寄予厚望的月份，最终惨淡收场，而当前受此市场行情影响的不仅仅是开发商，还包括政府层面，土地市场的遇冷等等。从供需市场来看，诞生了3个“千人摇”，超7成楼盘流摇，打折优惠、特价房、全民转介再次出现在西安楼市，却难挡楼市“凉意”；房价方面，西安还是难逃上涨的命运，10月数据显示，西安新房价格继续上涨；如今在西安买房，又多了一份观望和犹豫。

(2) 市场扫描

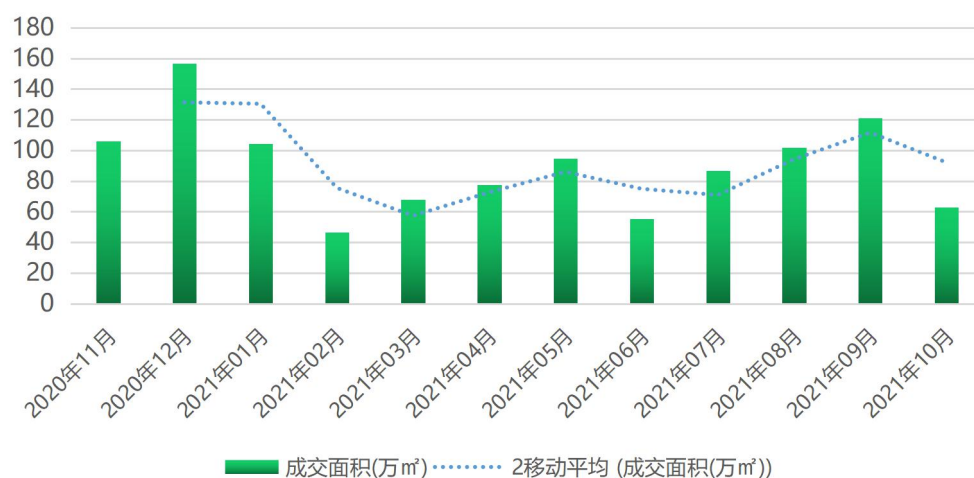
西安楼市供销双降，平销成常态。10月，受830新政、第二批二手房指导价以及供应减少的影响，购房者观望情绪较之前更浓，新房、二手房市场均现凉意。10月西安商品房开盘去化量创下全年最低，仅为2101套房源。环比下降73%，同比下降49%。

2020年1月-2021年10月西安市商品房开盘新推量走势图



西安商品房市场表现大跌所望，销售面积急剧下降。在销售面积上，10月西安商品房销售面积62.97万㎡，环比下降48%。

2020年11月-2021年10月成交面积走势

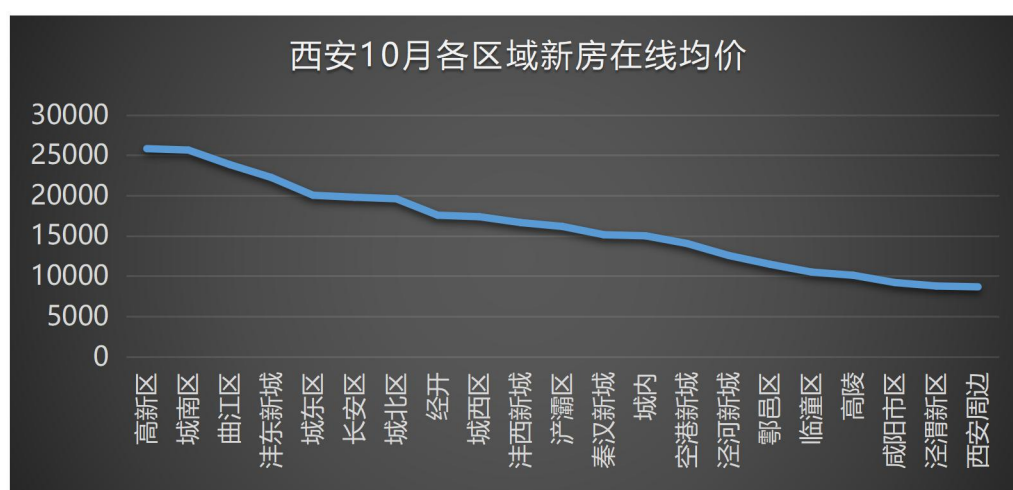


从区域来看，浐灞区、港务区、高新区成为成交面积前三甲。其

中浐灞区 426.56 万 m^2 ，环比下降 38%。环比上升最高的区域为高新区，上升幅度达 31.91%。环比下降最高的区域为碑林区，下降幅度为 95.3%。



在房价上，截至 10 月底，西安新房在线均价约 14847 元/ m^2 ，环比涨 0.76%。整体来看，10 月涨幅明显回落，这和市场供应量放缓有一定关系。20 个区域中，有 6 个区域的新房在线均价环比上涨；8 个区域的新房在线均价环比下降；另有 6 个区域价格没有变化。



从各区域来看，高新区以 10.54% 的环比涨幅领跑全城，这和区域内高价盘入市有关。高新 CID 的碧桂园高新云墅（均价 27510.38

元/㎡)、新希望·锦麟天玺 (26072.302 元/㎡)、天地源云水天境 (均价 20745 元/㎡) 在 10 月均有加推动作, 拉高了整个区域的均价。而降幅降幅最大的区域是城南, 环比下降约 22.32%。目前区域内住宅项目较少, 仅有香山红叶、绿城高新诚园等个别项目有房源在售。另有盛安广场、立丰城市生活广场、金地未来域等商业类 (公寓、写字楼、商铺) 项目在售。

(3) 区域解读

港务区、高新区关注度高。TOP10 榜单中, 高新、港务区、浐灞等区域均有项目出现, 其中港务区多盘上榜。

西安国际港务区是西安国家中心城市建设的东部新中心和第十四届全运会主场馆所在地。依托中欧班列长安号带动, 西安国际港务区大宗商品进出口、跨境电商进出口业务活跃, 先后投产运营瑞图手机、思赢英格、中晶伟业等 40 余家加工贸易企业, 国际化的发展定位与诉求, 吸引了包括招商局集团、康佳在内的行业龙头来此落户, 形成了较为完整的产业链和生态链。公开数据显示, 国际港务区入驻企业超过 200 家, 总投资约 300 亿元, 年产值超过 200 亿元, 带动就业近万人。而这其中, 招商局集团在这一板块的布局尤为外界关注。随着国际港务区的国际属性不断强化, 产业聚集、内联外通等多个维度都被纳入快车道, 区域的发展红利也在快速兑现。

从六大央企集中落地, 到世界 500 强康佳扎根。资本频频下场, 谋篇布局的国际港务区势必成为未来人群人气的汇聚之地。公共配套方面, 国际港区已集齐陕师大陆港小学、铁一中陆港中小学、国际陆

港第一小学等 8 所优质公办教育节点；商业方面则有砂之船奥特莱斯、华盛奥特莱斯等多元化商业网点；临近规划的交大一附院陆港医院（规划中），将给整个新城市组团提供优质的医疗保障。

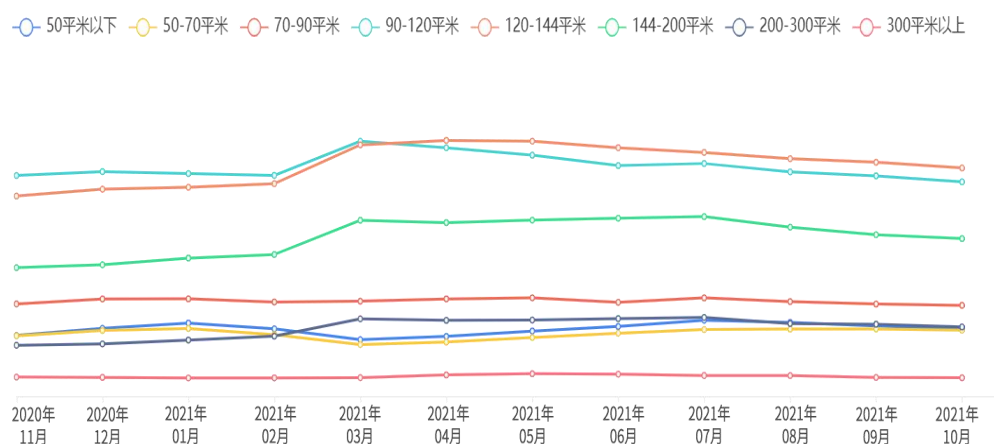
(4) 产品解读

■ 刚需，刚改成市场主要购买力 90-144 m²面积段产品受欢迎

限购常态化下，面对房价上涨和房票紧张的双重“压力”，当下不少购房者在置业时更偏向一步到位，市场有大量刚需、刚改购买力。

10 月房源需求指数显示，120-144 m²，90-120 m²两个面积段为当下购房者需求主力，这两个面积段也基本符合首次置业或三口之家的住宅面积需求。

另一方面市场供应影响置业需求，90-144 m²房源需求度“遥遥领先”也与当下新房产品供应现状相吻合。



而本次上榜楼盘中，碧桂园云府、万科四季花城、紫云府等盘均有 90-144 m²面积段产品，且在 10 月有加推动作，受到购房者关注。

紫云府为华润继未来城市之后在港务区的第二个项目。地处港务区管委会东侧，西侧是启航运动公园，1 公里内有地铁 14 号线港务

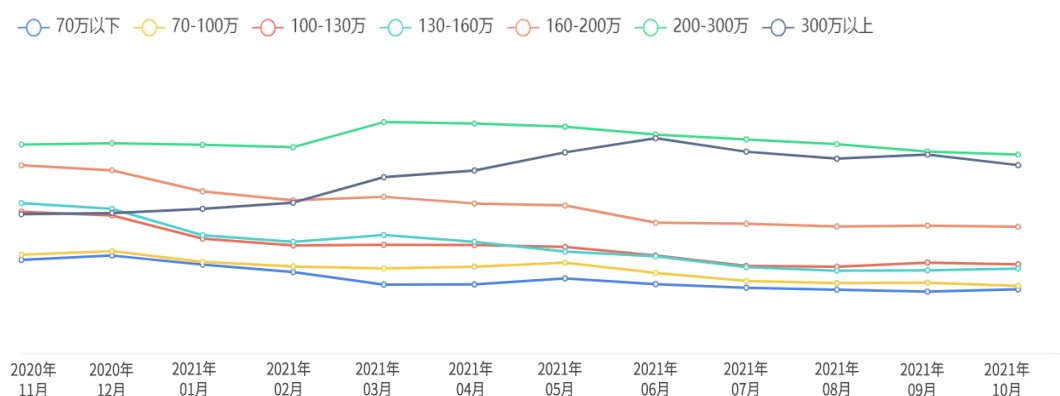
大道站。一期规划 16 层小高，2 梯 2 户。项目在 10 月推出 5 栋楼 333 套房源，房源面积 106.09-139.5 m²，均价 15423.17 元/m²，符合当下市场的主力需求。

作为万科进驻蓝田的首个项目，近期万科四季花城备受关注。项目产品涵盖小高层、多层及高层，目前推出的房源面积约 95-143 m²，均价 11500 元/m²。虽说在位置上属于蓝田，但项目距离灞河较近，加之不限购、价格低等因素，适合在附近上班的刚需自住购房者。

■ 房价连涨致使购房门槛提高 总价 200-300 万房源易出圈

对于购房者来说，房价永远是最关心的问题。了解西安楼市的小伙伴都知道，西安房价已连涨 5 年多，而面对不断上涨的房价，大家想要在西安买房只能“被迫”提高购房预算。还是那句话，早买早好，房价等不起。

总价需求数据显示，10 月总价 200 万以上的产品需求旺盛，其中 200-300 万为当下市场需求主力；而 300 万以上需求指数自今年 2 月后一直保持第二位。整体来看，用户需求与目前西安房价及产品供应情况基本吻合。



而此次上榜楼盘中，多数楼盘近期推售的均有 300 万以内房源，如中铁卓越城、碧桂园云府、南飞鸿玖玺大观等。

其中，位于港务区港宁路与新筑路交汇处西北角的中铁·卓越城，在 10 月加推 4#楼 136 套房源，产品为 107.74-131.18 m²的三室，均价 14939 元/m²。其产品面积、价格均符合当下市场主力需求。

而浐灞的碧桂园云府在 10 月下旬加推 58#楼，房源面积约 143.35-176.63 m²，四室，均价 15650.38 元/m²，想在东北方向置业的小伙伴可以了解下。

(5) 品牌解读

城市的发展从来都离不开各个实力雄厚企业的加持和助推。在 TOP10 榜单中，主要涵盖了万科、碧桂园、绿地、华润、融创、招商等品牌房企项目。

万科自 2008 年进驻西安以来，快速扩张，目前建设楼盘已经覆盖西安东西南北。从“三好住宅供应商”延展到“城市配套服务商”，再迭代为“城乡建设与生活服务商”，西安万科以时代定位回应城市发展。从聚焦主城，到以更丰富的产品形态全方位深耕西安都市圈，万科匠著 40 余盘三好住宅，不断焕新美好人居体验。升维物业服务，以“物业+互联网”的创新实践，以“科技+人文”的多元综合服务，让更多用户享受品质生活。打造多个智慧产业项目，赋能企业发展，助力城市经济腾飞。13 年美好积淀，迎来一个全新的起点。站在关键的时间节点上，西安万科希望能够代言过去，与城市共生未来。

四、郑州榜单解读

1、郑州新魅力楼市 10 月榜单

郑州榜TOP10		
排名	楼盘	魅力指数
 1	碧桂园西湖·湖悦	92.7
 2	碧桂园·云顶	91.1
 3	招商美景美境	90.9
4	万科翠湾中城	89.2
5	融创城	88.7
6	新城·时光印象	88.1
7	康桥山海云图	87.6
8	康桥龙源府	87.5
9	碧桂园时代城	87.4
10	万科理想拾光	87.2

2、榜单解读

(1) 楼市动态

数据显示，10 月全国约有 20 个城市房贷利率出现下调，14 个城市首套利率下降，14 个城市二套房贷利率下降，重合的 9 个城市首套、二套房贷利率均下调。下调城市包括深圳、广州、中山等珠三角城市，以及无锡、湖州等长三角城市，除了广州、深圳外，其他多是三四线城市。

部分下调房贷利率，也是今年以来首次环比下降，透露出信贷环境有所改善。

土地市场方面，三季度住宅用地供应 0.9 万公顷，环比下降 20.37%，同比下降 37.11%，住宅用地供应同比增速为 2015 年以来单季最低。

住宅用地供应方面，一线城市环比下降 74.53%，同比下降 72.89%；二线城市环比下降 42.81%，同比下降 49.63%；三线城市环比增加 8.19%，同比下降 24.53%。由此看，一二线城市住宅用地下降幅度更大，对未来住房供应的影响将更为显著。

从供需关系影响价格的角度考虑，供应持续减少或会助推房价上涨。

(2) 市场扫描

■ 成交方面

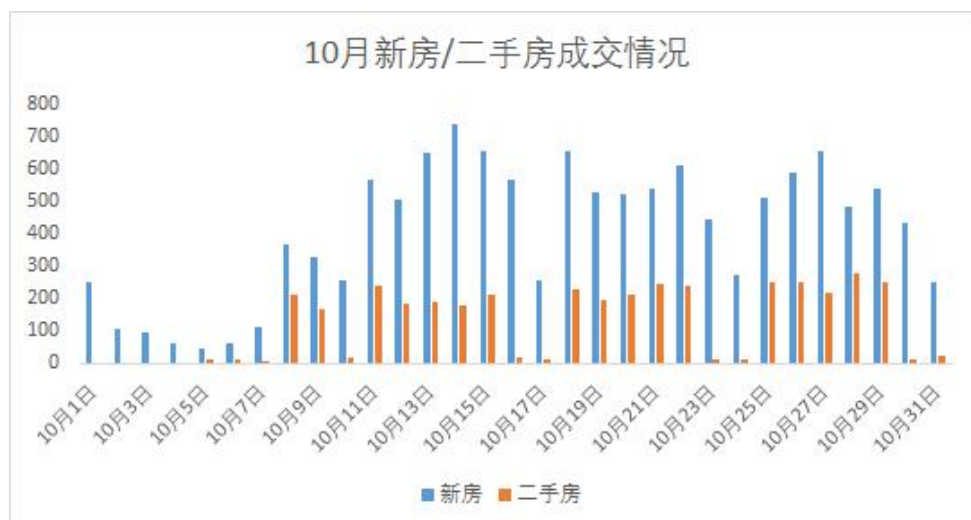
2021 年 10 月，郑州新建商品房成交约 12687 套，环比上涨 12.8%，同比下降 42.55%。

2021年10月	成交套数（套）	成交面积（万平方米）
	12687	128.14
环比	12.80%	3.58%
同比	-42.55%	-45.20%

“以价换量”依旧是 10 月新房市场的主流选择，仅假期 7 天时间，就成交近 1400 套，效果显著。随着假期的结束，多数项目采取较为保守的策略，调整优惠力度，价格一度呈现小幅上升，成交量增速也随之降低。



从全年市场走向趋势看，10 月份新房市场的表现较三季度有了较为明显的改观，具体表现在成交量的上升及市场热度的回暖。但在价格上，依旧表现较为低迷，除少数项目取消优惠政策小幅上升外，整体均价依旧保持 9 月底、10 月初的价格。



二手房方面，尽管于 10 月初开始，多数银行对于二手房贷款已经趋向正常，但市场成交依旧低迷。10 月份，城区二手房成交约 3891 套，主要成交区域在金水、高新、二七和东区。

■ 土地方面

10 月 16 日，据郑州公共资源交易中心消息显示，第二批集中土

拍共有 15 宗地，缴纳竞买保证金截止时间为 2021 年 11 月 17 日 17 时，挂牌截止时间为 11 月 19 日。

序	公告编号	地块编号	起始价/万元	保证金/万元	挂牌开始时间	挂牌截止时间	保证金截止时间	交易方式	地块状态
1	郑国土资交易告字〔2021〕24号	郑政东出[2021]18号(网)	300200.0	150100.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 11:00	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
2		郑政东出[2021]15号(网)	200100.0	100050.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 10:30	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
3	郑国土资交易告字〔2021〕23号	郑政出〔2021〕56号(网)	44614.0	22307.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 09:15	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
4		郑政出〔2021〕55号(网)	42109.0	21055.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 09:10	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
5		郑政出〔2021〕54号(网)	30673.0	15337.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 09:05	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
6		郑政出〔2021〕53号(网)	51862.0	25931.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 09:00	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
7		郑政出[2021]65号(网)	107305.0	53653.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 10:00	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
8		郑政出[2021]64号(网)	105000.0	52500.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 09:55	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
9		郑政出[2021]63号(网)	56227.0	28114.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 09:50	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
10		郑政出[2021]62号(网)	41404.0	20702.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 09:45	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
11		郑政出[2021]61号(网)	34278.0	17139.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 09:40	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
12		郑政出[2021]60号(网)	21796.0	10898.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 09:35	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
13		郑政出[2021]59号(网)	16268.0	8134.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 09:30	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
14		郑政出[2021]58号(网)	35995.0	17998.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 09:25	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期
15		郑政出[2021]57号(网)	53424.0	26712.0	2021-11-05 00:00	2021-11-19 09:20	2021-11-17 17:00	挂牌	公告期

此前，其他 21 个集中供地的城市，在政策调整方面更多的着眼于溢价率，多数城市将溢价率上限下调至 15%。另外值得注意的一点则是禁止“马甲”参与拍地。郑州此次同样采取了禁马甲的方式，即“同一企业及控股公司，不得参加同一宗地的竞买。”同时，新增“五个不得”：

- 参与竞买的企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或

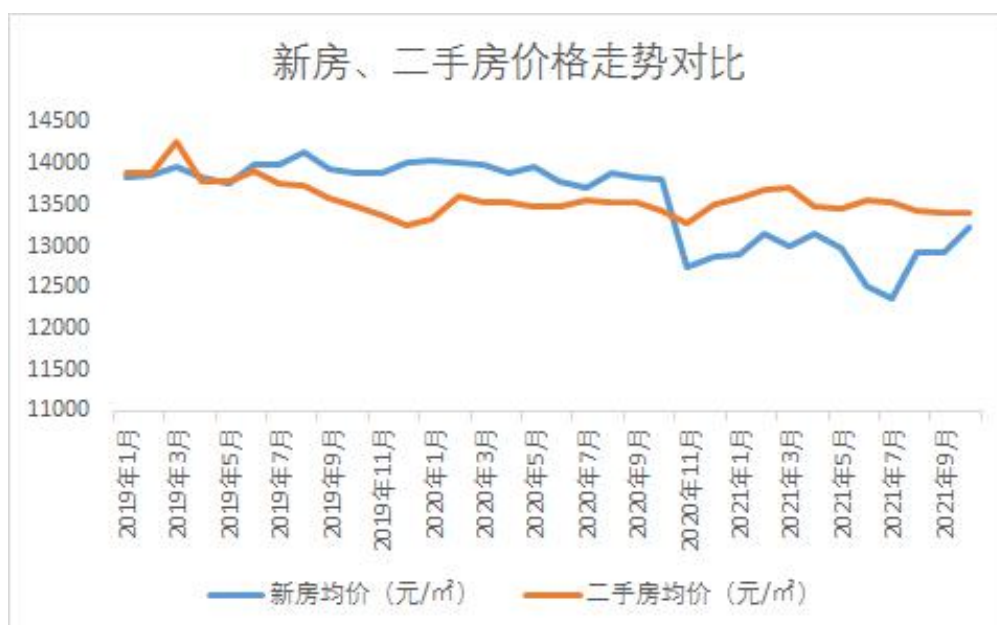
其他相关融资便利等

- 购地资金不得直接或间接使用金融机构的各类融资资金
- 购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款
- 购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款
- 购地资金不得使用参与竞买企业控股的非房地产企业融资

此次集中供地，受到了当前市场情绪的影响，减少供应也是出于对土地价值的保护，同时也对当前开发商今后的布局起到了一定的缓和作用。预计此次集中供地溢价率会保持相对稳定，尤其是北龙湖公布的地块，毛坯限价相较于今年 6 月，下降了 6000 元/平米。整体情绪和成绩可能没有办法与第一次集中土拍相比，但在当前市场情况下，完成第二轮土拍并完善过程中各种规则，对今后的集中供地也起到了示范性的作用。

■ 房价方面

10 月郑州新房在线均价稳定在 13236 元/㎡，趋势上有所回暖，但实际成交价格依旧不容乐观。二手房价格在今年则表现的比较稳定，同时出现了“房价倒挂”现象。但由于目前二手房贷款业务相对难以开展，二手房市场也存在着有价无市的现象。



对于郑州的购房者而言，尽管当前“以价换量”取得了一些成效，对购房者也能够有体感的成本下降，但这种模式并非可持续的。10月底，多数项目也调整了销售策略，优惠力度已经开始减弱，价格又逐渐开始有了一定的支撑。对购房者而言，当前新房价格体系仍将持续以稳定为主，不能过分执着于房价的持续上升或下降，摒弃投资思维，切实以自身住房需求来选择。

(3) 榜单解读

10月初，在“以价换量”的驱动下，新房市场小幅度回升，市场逐渐趋于稳定。郑州10月新魅力楼市排行榜前三名分别是碧桂园西湖·湖悦、碧桂园·云顶、招商美景美境。

碧桂园西湖·湖悦位于农业路西三环交汇处，户型建面约89-139 m²，整体均价约13500元/m²；碧桂园·云顶是碧桂园在郑州第一次尝试高端产品，也是其“云”字系的第一个作品。位于瑞达路渠瑞二路交叉口向东100米，户型建面约140-244 m²，整体均价约18500

元/㎡；招商美景美境位于国基路渠东路交会处东北角，处于近期较为火热的金水北板块。户型建面约 94-130 ㎡，整体均价约 18400 元/㎡。

从开发商的层面看，碧桂园、万科、康桥等都有多个项目上榜，购房者对于品牌的选择在当下更加慎重，更倾向于“龙头”与口碑的选择。



📍 | 58安居客房产研究院首席分析师：张波
58安居客房产研究院 东部分院：姚均超、许福明
58安居客房产研究院 西部分院：阮维维、胡珊珊
58安居客房产研究院 南部分院：谢亚妮、袁佩、张佳琪
58安居客房产研究院 北部分院：温晓岚
58安居客房产研究院 中部分院：孙一凡

✉ | 联系方式：shengfujie@58.com

📍 | 地址：上海浦东新区平家桥路100弄6号晶耀前滩商务广场T7幢18-21层