



上海松绑“7090”， 购房者户型面积需求全洞察

- 4月16日上海进行了取消“7090政策”后的首场土拍。此次土拍的6幅地块，出让信息中对施行了近20年的“中小套型住宅设计建设标准”进行了调整。

中小套型住宅设计建设标准

多层

$\leq 90\text{m}^2$ \rightarrow $\leq 100\text{m}^2$

小高层

$\leq 95\text{m}^2$ \rightarrow $\leq 110\text{m}^2$

高层

$\leq 100\text{m}^2$ \rightarrow $\leq 120\text{m}^2$

中小套型住宅占比

中心城区

$\geq 70\%$ \rightarrow $\geq 60\%$

郊区

$\geq 60\%$ \rightarrow $\geq 50\%$

轨交站点
周边

$\geq 80\%$ \rightarrow $\geq 70\%$

- 房地产市场发展20余年，人们的购房需求已从“有没有”到“好不好”，上海7090政策的松绑既能够解决上海多代同住一间房的问题，又能够便于五大新城人才落户的集聚，解决部分区域大户型房源供需不匹配的问题。同时，也能为房企在产品设计上提供更大的空间，推动房地产市场高质量发展。
- 那么各个区域购房者对于户型面积的需求有哪些具体差异？58安居客研究院将利用“云洞察”产品来一探究竟。



58安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

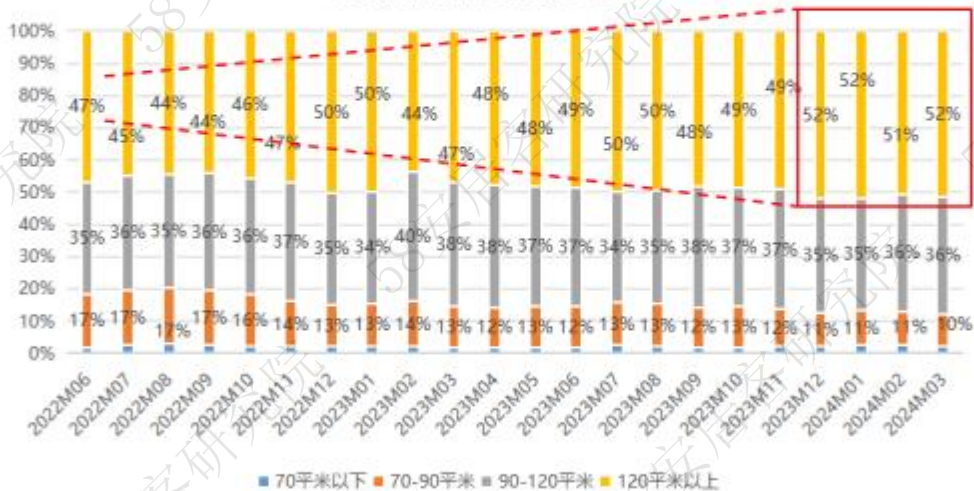
01

全市表现

上海购房者的面积需求真的在变大

- 58安居客云洞察数据显示，2023年12月份以来，120平米以上的户型需求热度占比已持续保持在50%以上，在全市占到主导地位，而这一比重在两年前基本都在45%上下震荡。

上海各面积段热度变化趋势



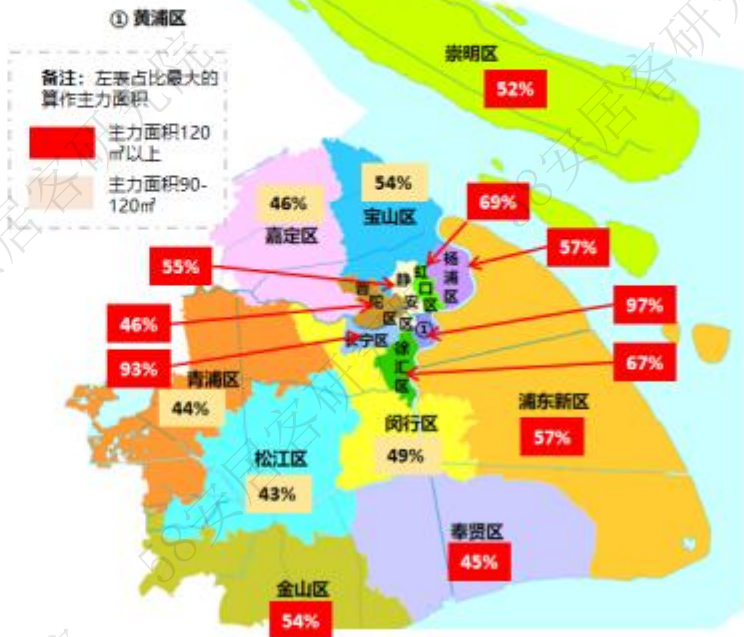
中心城区向外辐射，面积需求由大及小再变大

- 58安居客云洞察数据显示，120平米以上需求占60%以上有4个区域，分别是黄浦、虹口、长宁、徐汇；120平米以上需求占40%以下的有3个区域，分别是宝山、嘉定、青浦，呈现中心城区向外辐射，面积需求由大及小再变大的趋势。

2024年3月各区域各面积段热度占比

| 区域 | 70平米以下 | 70-90平米 | 90-120平米 | 120平米以上 |
|----|--------|---------|----------|---------|
| 宝山 | 2% | 12% | 54% | 32% |
| 崇明 | 1% | 26% | 21% | 52% |
| 奉贤 | 0% | 17% | 37% | 45% |
| 虹口 | 5% | 10% | 16% | 69% |
| 黄浦 | 0% | 0% | 3% | 97% |
| 嘉定 | 2% | 13% | 46% | 40% |
| 金山 | 1% | 16% | 29% | 54% |
| 静安 | 1% | 9% | 36% | 55% |
| 闵行 | 2% | 7% | 49% | 42% |
| 浦东 | 3% | 8% | 31% | 57% |
| 普陀 | 2% | 10% | 43% | 46% |
| 青浦 | 2% | 17% | 44% | 37% |
| 松江 | 3% | 13% | 43% | 41% |
| 徐汇 | 1% | 1% | 32% | 67% |
| 杨浦 | 2% | 8% | 33% | 57% |
| 长宁 | 0% | 3% | 5% | 93% |

数据来源：58安居客云洞察





58安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

02

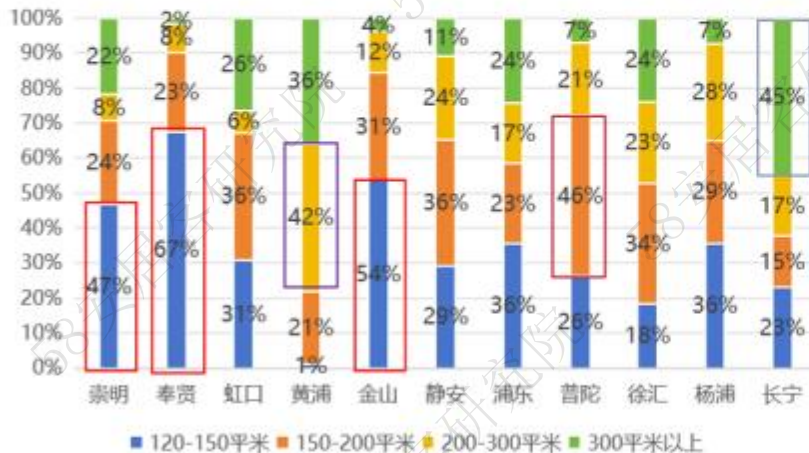
区域表现

(主力面积120平米以上)

区域细分偏好特征明显

- 细分120平米以上户型热度发现，各区域存在明显的差异：崇明、奉贤、金山的客群以区域改善客为主，因此在面积上比120平米略大的户型就能满足其购房所需；普陀户型需求较为分散，部分150-120平米的偏小型大平层产品直接拉升区域购房需求；黄浦近年来旧改加速，新上市项目均为200平米以上的更大户型平层或是别墅产品，因此其120平米以上户型需求占比高达97%；长宁由于新增项目稀缺，热度集中在一些老盘新开的别墅产品。

120平米以上主力面积段具体需求结构



| 典型区域 | 偏好户型 |
|----------|--|
| 崇明、奉贤、金山 | 120-150平米的普通改善户型，但产品形式多样，覆盖普通公寓、花园洋房、叠加、联排 |
| 普陀 | 150-200的偏小型大平层 |
| 黄浦 | 200-300的高端大平层产品 |
| 长宁 | 300平米以上的大平层产品 |

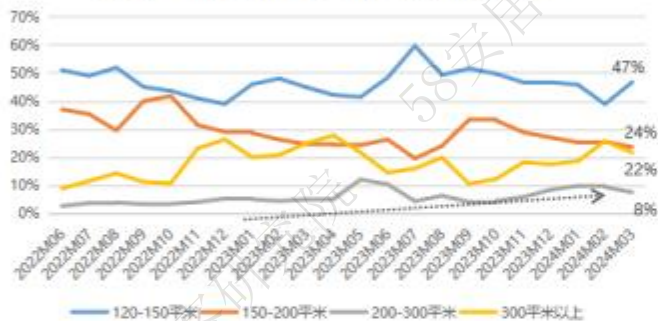
数据来源：58安居客云洞察

备注：2024年3月数据，主力面积段是指该面积段占比最大

崇明:产品类型多样, 200至300m²热度提升明显

- 崇明120平方米以上户型需求中, 120-150平方米的需求热度占比最大, 产品类型多样, 但200-300平方米的需求热度出现显著提升。

崇明120平方米以上各面积段热度占比变化



崇明不同面积段出清周期



数据来源: 58安居客云洞察

备注: 2024年3月数据, 主力面积段是指该面积段占比最大

崇明新房项目找房热度排名 (3月1日-4月22日)

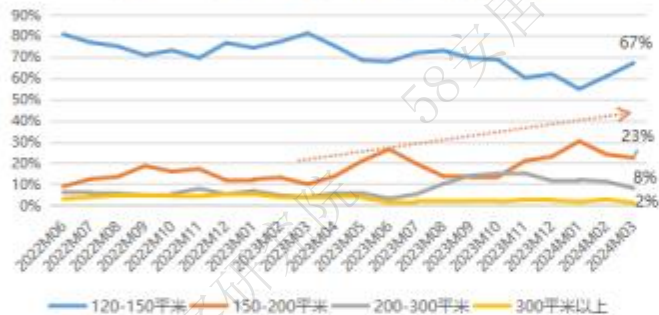
| 板块 | 楼盘名称 | 物业类型 | 热搜户型 |
|------|-----------|-------|--------------------------|
| 崇明新城 | 金融街金悦府 | 花园洋房 | 90m ² 3房 |
| 陈家镇 | 东滩·海上明月 | 联排、叠加 | 95/150平方米 3房 |
| 长兴岛 | 长兴金茂逸墅 | 花园洋房 | 90-175平方米 3房 |
| 崇明新城 | 保利明玥潮升 | 叠加、合院 | 82/90m ² 2房 |
| 崇明新城 | 海上兰乔别墅 | 别墅 | 466/712m ² 5房 |
| 陈家镇 | 光明墅 | 叠加 | 90/120m ² 3房 |
| 崇明新城 | 东亚威尼斯公馆世家 | 高层 | 96-143m ² 3房 |
| 陈家镇 | 仁恒海明院 | 叠加、联排 | 130m ² 3房 |
| 陈家镇 | 岛上的院子 | 多层 | 75-109m ² 2房 |
| 城桥镇 | 中建春合境明 | 多层、叠加 | 145-170平方米 4房 |

奉贤:120至150m²房源供不应求，出清周期已低于健康值

58安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

- 奉贤120平米以上户型需求中，120-150平米的需求热度占绝对高位、产品类型涵盖普通多高层和花园洋房，其出清周期仅5个月已低于正常范围，呈现供不应求态势；另外，150-200平米的需求热度也出现显著提升。

奉贤120平米以上各面积段热度占比变化



奉贤新房项目找房热度排名 (3月1日-4月22日)

| 板块 | 楼盘名称 | 物业类型 | 热搜户型 |
|------|-------------|----------|--------------------------|
| 庄行 | 奉发·贤荟悦邸 公园墅 | 小高层、花园洋房 | 89-146m ² 3房 |
| 奉贤新城 | 奉发云境PRO | 小高层、高层 | 95-115m ² 3房 |
| 奉贤新城 | 象屿江湾悦府 | 小高层 | 83-123m ² 3房 |
| 西渡 | 中国铁建·熙语 | 多层 | 91-135m ² 3房 |
| 奉贤新城 | 奉发·右岸晶邸 | 小高层 | 91/99m ² 3房 |
| 南桥 | 中建御璟园 | 小高层、花园洋房 | 155-200m ² 4房 |
| 奉贤新城 | 上江南·璟荟名庭 | 高层、花园洋房 | 125-174m ² 4房 |
| 奉贤新城 | 悦澜天地 | 高层、花园洋房 | 86-99m ² 3房 |
| 临港蓝湾 | 临港天荟 | 小高层、高层 | 76-112m ² 3房 |
| 奉贤新城 | 奉发名邸 | 高层 | 99/112m ² 3房 |

奉贤不同面积段出清周期



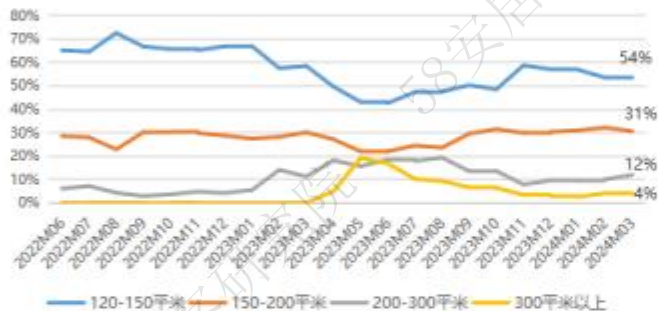
数据来源: 58安居客云洞察

备注: 2024年3月数据, 主力面积段是指该面积段占比最大

金山:户型喜好较为分散, 100m²3房青睐度有加

- 金山120平米以上户型需求中, 120-150平米的需求热度占半壁江山, 但比重有所下滑, 产品类型多样, 但从热搜项目及其中户型热度看, 较为分散, 反倒100平米左右的3房青睐度有加。

金山120平米以上各面积段热度占比变化



金山不同面积段出清周期



数据来源: 58安居客云洞察

备注: 2024年3月数据, 主力面积段是指该面积段占比最大

金山新房项目找房热度排名 (3月1日-4月22日)

| 板块 | 楼盘名称 | 物业类型 | 热搜户型 |
|------|--------------|-------------|--------------------------|
| 亭林 | 云湖壹号 | 高层 | 87-104m ² 3房 |
| 金山新城 | 建发·朗玥 | 高层、花园洋房 | 97/108m ² 3房 |
| 朱泾 | 上海高尔夫社区汤泉美地城 | 小高层、高层 | 143/243m ² 4房 |
| 金山新城 | 建发观唐府 | 高层、叠加 | 143-188m ² 叠加 |
| 金山新城 | 复地星愉湾 | 小高层、叠加 | 99/139m ² 3房 |
| 金山新城 | 毕加索花园小镇 | 多层、小高层、花园洋房 | 103m ² 3房 |
| 金山新城 | 碧桂园凤凰城 | 小高层、高层 | 95m ² 3房 |
| 亭林 | 新华星耀东方 | 高层、花园洋房 | 85-124m ² 3房 |
| 亭林 | 华纺·棠樾 | 高层、叠加 | 89m ² 3房 |
| 金山新城 | 佳运·汇龙府 | 花园洋房 | 151-200m ² 4房 |

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：
<https://d.book118.com/247132200113006110>

