



58安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

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

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



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

小高层

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



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

高层

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



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

中小套型住宅占比

中心城区

$\geq 70\%$



$\geq 60\%$

郊区

$\geq 60\%$



$\geq 50\%$

轨交站点
周边

$\geq 80\%$



$\geq 70\%$

- 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

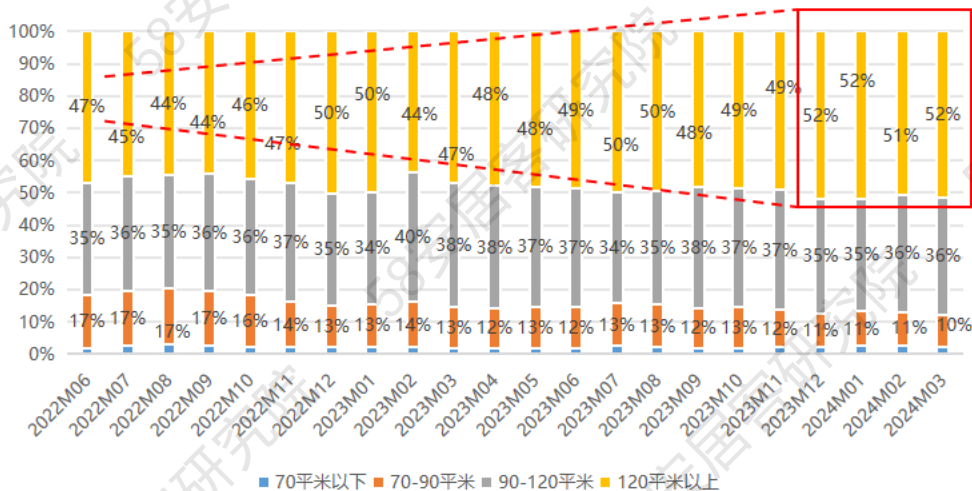
01

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



数据来源：58安居客云洞察

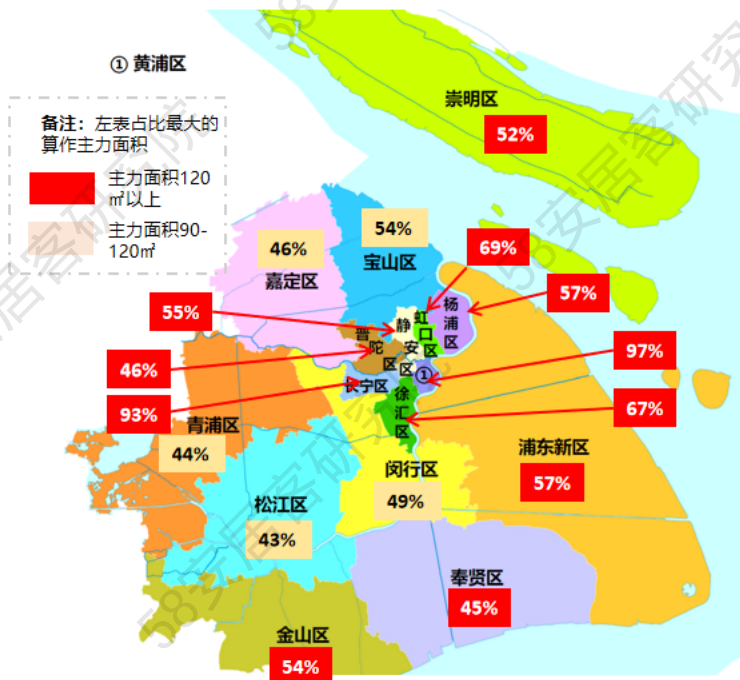
中心城区向外辐射，面积需求由大及小再变大

- 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

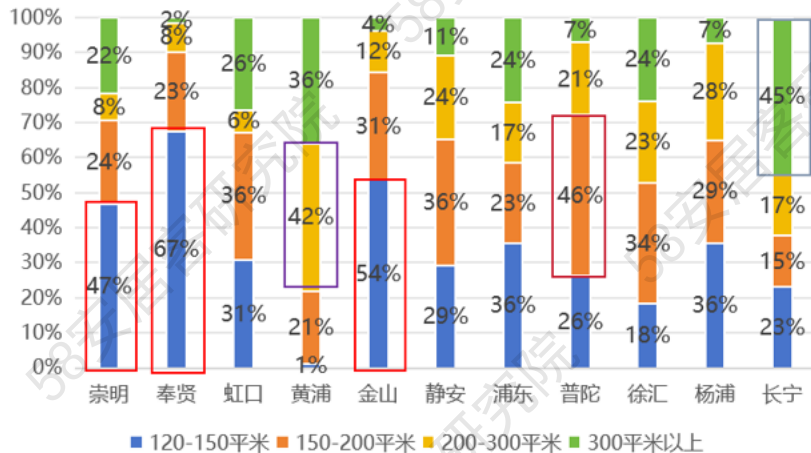
区域表现 (主力面积120平米以上)



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



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

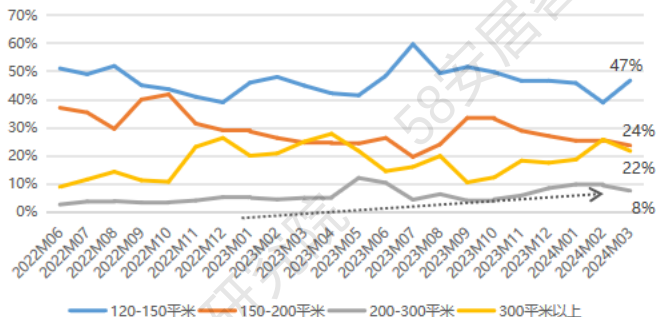
典型区域	偏好户型
崇明、奉贤、金山	120-150平米的普通改善户型，但产品形式多样，覆盖普通公寓、花园洋房、叠加、联排
普陀	150-200的偏小型大平层
黄浦	200-300的高端大平层产品
长宁	300平米以上的大平层产品



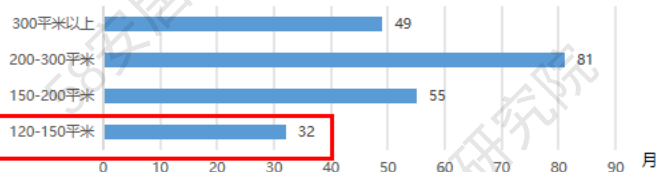
崇明:产品类型多样, 200至300m²热度提升明显

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

崇明120平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)

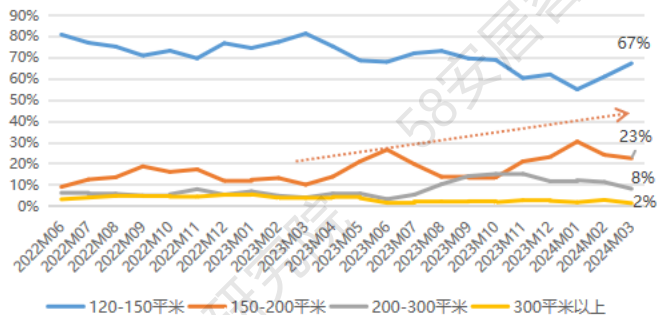
板块	楼盘名称	物业类型	热搜户型
崇明新城	金融街金悦府	花园洋房	90㎡3房
陈家镇	东滩·海上明月	联排、叠加	95/150平米3房
长兴岛	长兴金茂逸墅	花园洋房	90-175平米3房
崇明新城	保利明玥潮升	叠加、合院	82/90㎡2房
崇明新城	海上兰乔别墅	别墅	466/712㎡5房
陈家镇	光明墅	叠加	90/120㎡3房
崇明新城	东亚威尼斯公馆世家	高层	96-143㎡3房
陈家镇	仁恒海明院	叠加、联排	130㎡3房
陈家镇	岛上的院子	多层	75-109㎡2房
城桥镇	中建春合境明	多层、叠加	145-170平米4房

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



奉贤不同面积段出清周期



低于健康值，供不应求

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

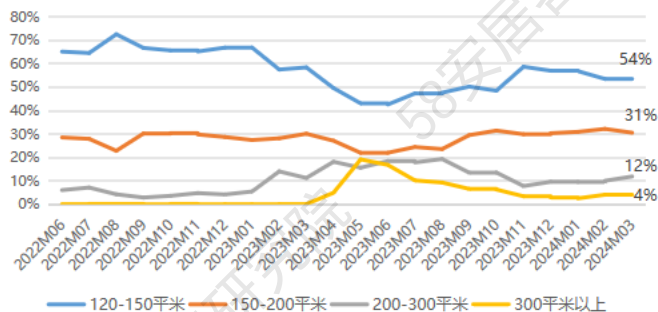
奉贤新房项目找房热度排名 (3月1日-4月22日)

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

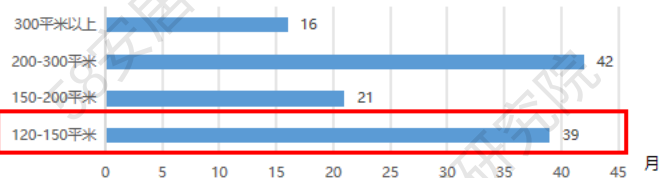
金山:户型喜好较为分散, 100m²3房青睐度有加

- 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

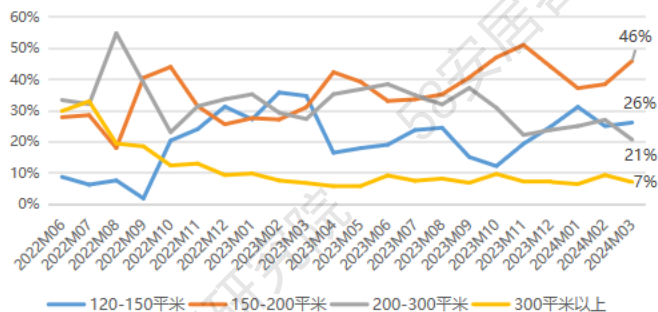
金山新房项目找房热度排名 (3月1日-4月22日)

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

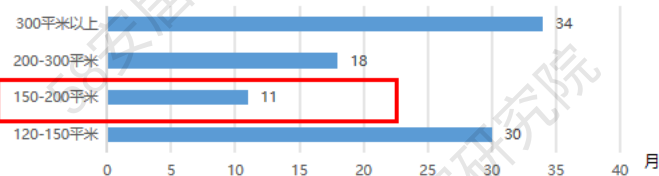
普陀:150至200m²大平层需求热度最高

- 普陀120平方米以上户型需求中，150-200平方米的需求热度占比最高，以大平层产品为主，该面积段户型出清周期明显低于其他面积段。

普陀120平方米以上各面积段热度占比变化



普陀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

普陀新房项目找房热度排名 (3月1日-4月22日)

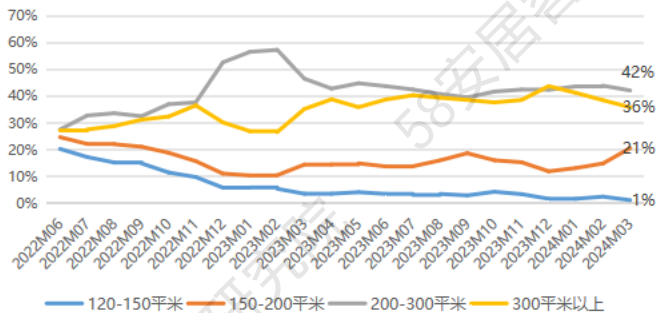
板块	楼盘名称	物业类型	热搜户型
桃浦	中环桃源里	小高层	166/175㎡4室
光新	大华奎荟	多层、小高层	100-106㎡3房
桃浦	宝华紫薇花园·公园道	高层	105-159㎡3房
长风	嘉佰道	高层	107㎡3房
真如	高尚领域	高层	——
桃浦	象屿交控·中环云悦府	小高层、高层	87/99㎡3房
桃浦	普陀金茂府	住宅	107㎡3房
光新	苏河望	小高层、高层	——
真如	META CITY 天元府	住宅	105㎡3房
桃浦	宝华·紫薇花园	小高层	104/172㎡3房



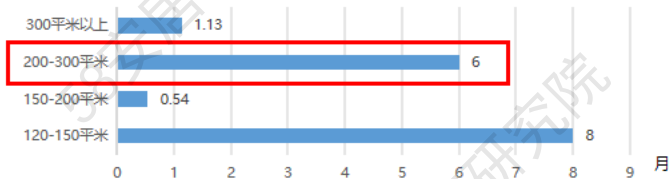
黄浦：200m²以上大平层及稀缺别墅成为中心城区标配

- 黄浦新房供应主要集中在高端大户型，包含大平层及稀缺别墅，且一经推出普遍即刻售罄，热门户型为200-300平米和300平米以上。原先较为热门的120-150平米偏大改善户型的供需几乎绝迹。

黄浦120平米以上各面积段热度占比变化



黄浦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

黄浦新房项目找房热度排名 (3月1日-4月22日)

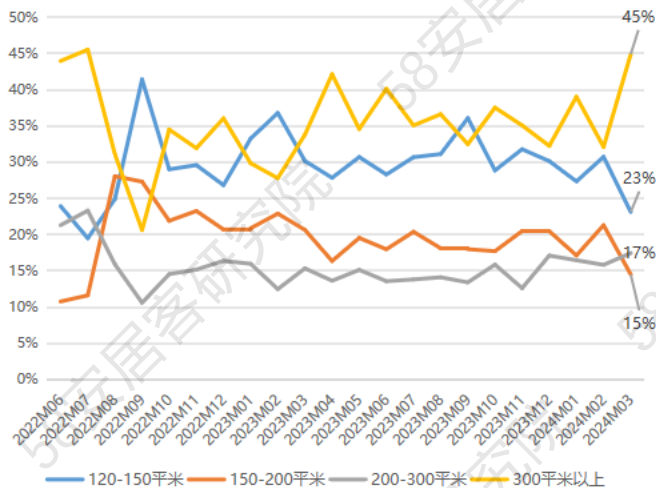
板块	楼盘名称	物业类型	热搜户型
淮海中路	中海·顺昌玖里	高层、别墅	270/340平米别墅
董家渡	融创外滩壹号院	高层	255-380㎡4房
南京东路	海玥黄浦源	高层	200-400㎡3-4房
豫园	露香园二期	高层	160-207㎡3房
淮海中路	翠湖天地六期	住宅、别墅	280-480㎡4房
淮海中路	凯德茂名公馆	住宅	259-368㎡4房
董家渡	绿城外滩兰庭	住宅	214-249㎡4房
老西门	黄浦·庆成府	住宅	212/242㎡4房
豫园	新湖亚龙项目	住宅、别墅	300㎡合院/540㎡别墅
淮海中路	中海·恒昌玖里	别墅	——



长宁：新房供应稀缺，一二手倒挂至新房豪宅易抢空

- 长宁在售新房稀缺，均为多年老盘项目，户型偏大，如华山夏都苑预计在今年推出36套245-380平米的大平层房源。在中心核心区域一二手房倒挂现在依旧严重，新房豪宅市场依旧是高净值人士资产保值的重要渠道。

长宁120平米以上各面积段热度占比变化



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

长宁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
新华路	华山夏都苑	高层	245-380㎡3-6房
古北	竞衡古北88大厦	高层	139-178㎡2-3房

华山夏都苑 客群居住商圈TOP10



竞衡古北88大厦 客群居住商圈TOP10





58安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

03

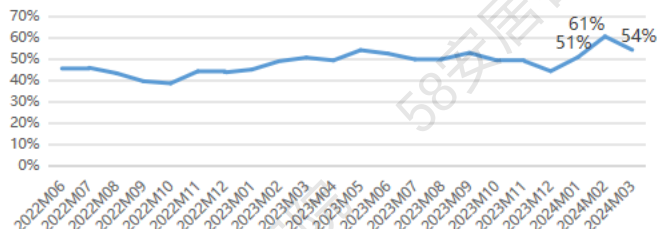
区域表现 (主力面积90-120平米)



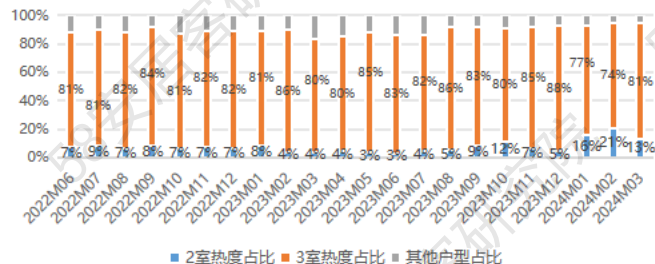
宝山：2房需求面积在变大，3房仍聚焦100m²左右

- 宝山区90-120平米的热度占比呈现上扬态势，且该面积段中2室热度占比显著提高，由两年前的7%上升到目前的13%。说明近两年购房者对于2房的需求面积在变大，但从3房的市场需求看，依旧较集中在100平米左右的小户型。

宝山90-120平米热度占比变化



宝山90-120平米户型结构变化



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

宝山新房项目找房热度排名（3月1日-4月22日）

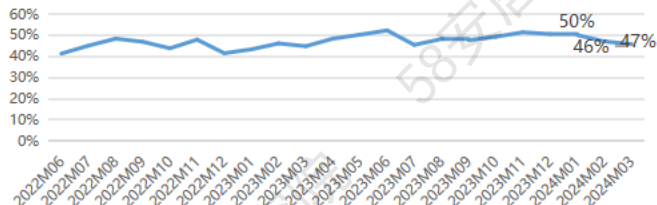
板块	楼盘名称	物业类型	热搜户型
上大	保利·海上臻悦	高层	99m ² 3房
上大	中环金茂府	小高层、高层	100m ² 3房
罗店	金融街·美兰金悦府	小高层	89/102m ² 3房
杨行	四季都会·青藤里	高层	92/101m ² 3房
上大	中环置地中心·润府	小高层、高层	102m ² 3房
顾村	招商时代乐章	住宅	89-126m ² 3房
顾村	大华锦绣四季	小高层、高层	99m ² 3房
顾村	建发熙和府	高层	89-99m ² 3房
淞宝	上海长滩	小高层、高层	145-180m ² 3房
顾村	上城院子	叠加、合院	123-145m ² 3房



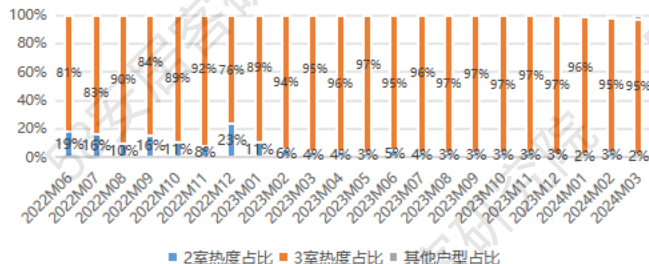
嘉定：区域内改善型需求旺盛，面积控制在130m²内

- 嘉定区90-120平米的热度占比变化稳定，但该面积段中3室热度占比显著提高，由两年前的81%上升到目前的95%。结合项目的热搜户型来看，区域内改善型需求较为旺盛，但面积都控制在130平米以内。

嘉定90-120平米热度占比变化



嘉定90-120平米户型结构变化



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

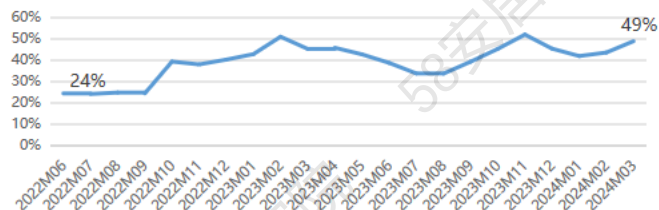
嘉定新房项目找房热度排名（3月1日-4月22日）

板块	楼盘名称	物业类型	热搜户型
嘉定新城	象屿远香湖岸	住宅,别墅	91-136m ² 3房
嘉定新城	金地嘉峯汇	住宅,别墅	89-102m ² 3房
徐行	金地嘉境	住宅,别墅	90-100m ² 3房
江桥	龙湖虹桥青云阙	小高层	107m ² 3房
安亭	大华·梧桐樾	叠加	91-133m ² 3房
南翔	绿城·留香园	住宅	95-105m ² 3房
安亭	深安上居	住宅	88/98m ² 3房
嘉定镇	汇景华庭	高层	89m ² 3房
南翔	时代之城	住宅,别墅	89-130m ² 3房
徐行	春申阳光	住宅,别墅	78-132m ² 2房

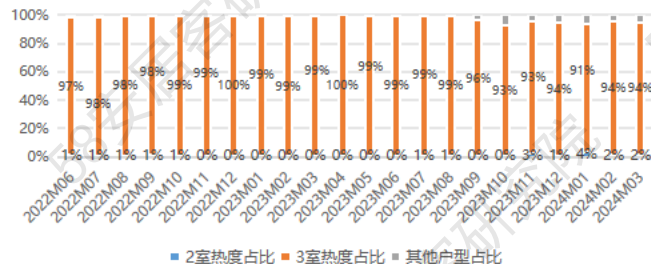
闵行：90-120m²三房户型热度飙升

- 闵行区90-120平米的热度占比显著提升，当前占到半壁江山，该面积段中几乎均被3室热度需求独占。

闵行90-120平米热度占比变化



闵行90-120平米户型结构变化



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

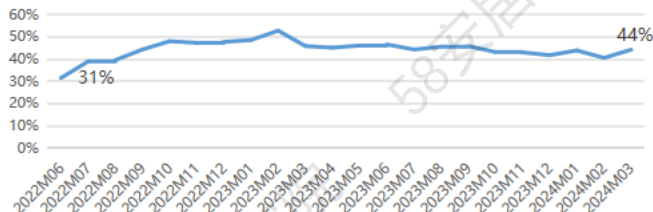
闵行新房项目找房热度排名（3月1日-4月22日）

板块	楼盘名称	物业类型	热搜户型
梅陇	中国铁建万科朗拾花语	高层	92-99m ² 3房
华漕	中国铁建花语前湾	高层	90-122m ² 3房
浦江	大华星曜	高层	89-99m ² 3房
浦江	招商中旅·揽阅	高层	96/104m ² 3房
颛桥	保利光合上城/跃城	小高层、高层	93-104m ² 3房
七宝	天安1号	高层	130-175m ² 3房
颛桥	颛桥紫薇花园（左岸）	高层	100-135m ² 3房
颛桥	上海星河湾三期	高层	260-300m ² 5房
颛桥	华润置地映江润府	高层	89/103m ² 3房
颛桥	尚湾林语	小高层、高层	93-101m ² 3房

青浦：小三房及叠加产品关注度增强

- 青浦区90-120平米的热度占比总体较为稳定，户型热度集中在100平米左右的小三房和更大面积的叠加产品。

青浦90-120平米热度占比变化



青浦90-120平米户型结构变化



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

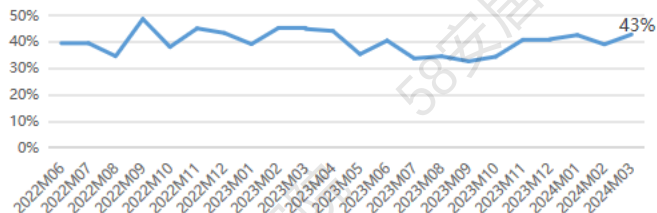
青浦新房项目找房热度排名（3月1日-4月22日）

板块	楼盘名称	物业类型	热搜户型
青浦新城	保利建发印象青城	住宅,叠加	125-175㎡4房
重固	保利虹桥和颂	住宅	88/99㎡3房
赵巷	华发虹桥四季	住宅	90/100㎡3房
重固	新长宁·水韵名邸	小高层	92/111㎡3房
徐泾	绿城·春晓园	高层	150㎡4房
重固	大名城映辰	小高层、高层	99-107㎡3房
赵巷	国贸虹桥璟上	住宅	89-105㎡3房
华新镇	上实云端	多层、小高层	95㎡3房
徐泾	同济蟠龙里	高层	100㎡3房
徐泾	华润置地虹桥润璟	花园洋房	92㎡3房

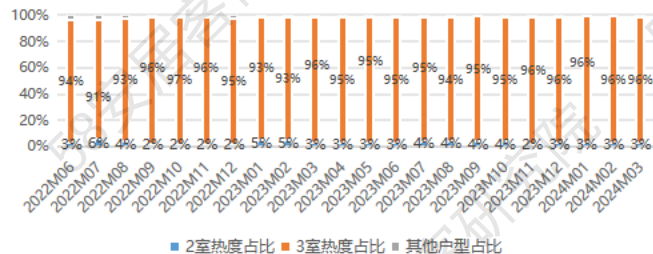
松江：90-120m²户型热度优势不明显

- 青浦区90-120平米的热度占比总体较为稳定，仅比120平米以上户型热度占比高出2个百分点。户型热度集中在100平米左右的小三房，及更大面积的产品，覆盖普通平层、叠加、花园洋房。

松江90-120平米热度占比变化



松江90-120平米户型结构变化



松江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
洞泾	华发海上都荟	住宅,叠加	90-116m ² 3房
泗泾	中国铁建花语天境	多层	96m ² 3房
泗泾	泗泾绿中海	高层	124/133m ² 3房
洞泾	兴云间	花园洋房	90m ² 3房、195m ² 联排
佘山	国贸鹭原	小高层	85-96m ² 3房
车墩	金地新乐里	高层	91-100m ² 3房
车墩	中交·松香源著	花园洋房	88-124m ² 3房
松江新城	龙湖松江·御湖境	住宅	101m ² 3房
九亭	贝尚湾·翰庭	小高层	104-137m ² 3房
九亭	九里别院	独栋	850-950m ² 独栋

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



58安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

THANKS

谢 谢 您 的 观 看

