

长三角一体化城市群

住宅市场客群特征



ANJUKE

目 录

一、	内容提要	3
1、	本文主要观点	3
2、	对房企和销售团队的建议	3
二、	居民购买力	4
1、	居民房价收入比	4
2、	城市购买效率	5
三、	客源流动特点	6
1、	各城市市本级外地客源量占比	6
2、	各城市外地客源特征	7
四、	客户购房偏好	8
1、	各城市关注热度	8
2、	客户购房总价段偏好	9

2022 年在新冠疫情、经济波动和行业调控等多重因素影响下，1-5 月全国商品住宅销售面积 42903 万方，同比下降 28.1%，销售额 48337 亿元，同比下降 34.5%，长三角住宅市场交易规模同样受到巨大冲击。在房地产市场新周期下，房地产开发商、住宅购房消费者都对市场态度发生巨大变化，因此我们将长三角 41 城市客群特点进行梳理，方便有效把握市场发展方向。

一、 内容提要：

1、 本文主要观点：

城市购买力趋势	✓ 市场作用下经济发展水平越高的城市，如没有严格调控政策抑制，房价涨幅必然高于收入涨幅。 ✓ 城市购买效率直接受到外来客源、市场供应量、城市化速度影响较大。
客户流动性特点	✓ 都市圈城市存在较大价格差，限购条件差异大，极易存在客户流动性购房。 ✓ 上海、杭州、南京和合肥四大都市圈核心城市跨周期抗风险性更强，市场吸引力和对外辐射力极强，外溢购房重点辐射范围达25个城市。
市场下行周期 客户关注区域和价位	✓ 客户热度第一梯队为都市圈核心城市：上海、杭州、南京、合肥、宁波、苏州、无锡、常州、温州、徐州； ✓ 热度第二梯队主要为GDP发展水平在4000亿元以上，市场交易规模在500-800万方之间的城市。 ✓ 长三角41城中，32个城市的主力价位套均价都为50-150万元之间，其中主力套均价在50-100万元的有12城，100-200万元的有20城。

2、 对房企和销售团队的建议：

- 01 长期关注都市圈核心城市，其市场价值会越来越大，且随时影响周边小城市的市场波动。
- 02 重点关注GDP在4000亿元以上，市场交易规模在500-800万方之间的城市，新环境下依旧存在较多机会，抗风险性强，如绍兴、金华、盐城、芜湖等。
- 03 机会关注都市圈小城市，市场容受核心城市影响而波动，如嘉兴、湖州、六安、滁州等。
- 04 经济水平较弱的下沉市场，可选择套均价在50-150万元的区域，此类区域客户规模最大。

二、居民购买力：较多城市房价收入比会随经济规模增长而增大，城市购买效率直接受到住宅供应量、外来客源进入、城市化进程速度影响较大。

1、居民房价收入比

整体看来城市经济水平越高，房价收入比越高，上海>江苏=浙江>安徽。

我们将 2021 年商品住宅新房的价格同人均可支配收入做对比，从各省份来看，上海>江苏=浙江>安徽，上海房价收入比均值为 0.70，江苏为 0.30，浙江为 0.30，安徽为 0.26。整体看来城市经济水平越高，房价收入比越高，居民购房压力相对更大。2021 年长三角 GDP 超过万亿元的城市有 8 个，分别是上海、苏州、杭州、南京、宁波、无锡、合肥和南通，其房价收入比全部大于 0.29，在 41 城中排在前 19 位。

2021 年 41 城市的房价收入比均值为 0.30，GDP 均值为 6751 亿元，我们以平均值为划分线，可以看出：

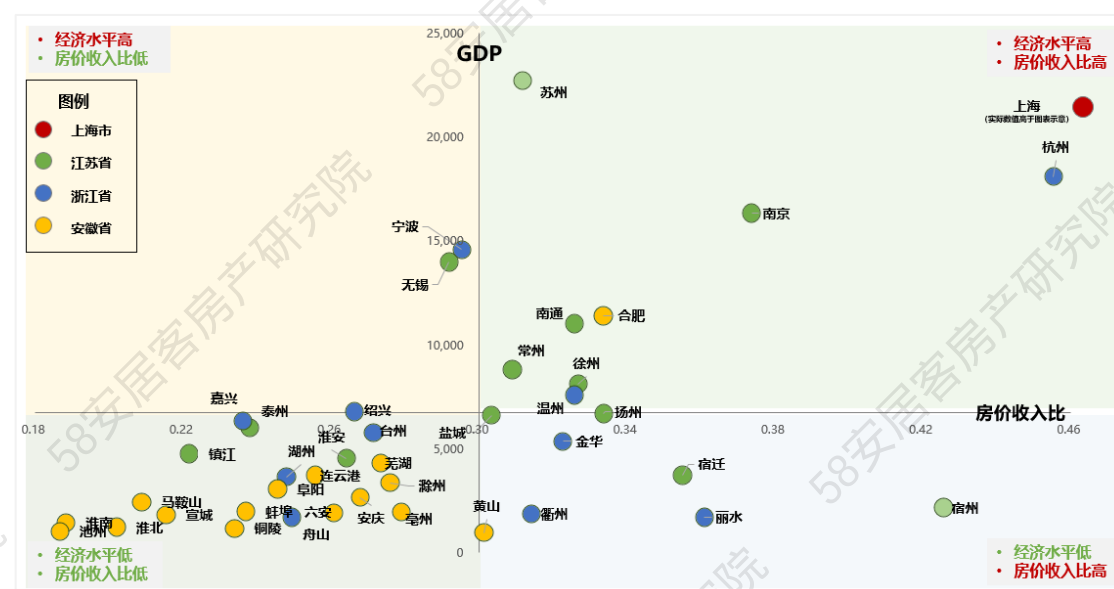
经济和房价收入比双高的有 10 城，主要有上海、杭州、南京等；

经济水平较高，但房价收入较低的有 2 城，为宁波和无锡；

经济和房价收入比双低有 21 城，主要分布在安徽，有池州、淮南、宣城等；

经济水平较低，但房价收入较高的有 8 城，丽水、衢州、宿州等。

2021 年长三角 41 城经济水平与居民房价收入比



*备注：1、数据来源各城市统计公报、58 安居客房产研究院；2、房价收入比=2021 年全市商品住宅新房均价/2021 年全市人均可支配收入。

2、城市购买效率

购买效率由高到低分别是江苏>安徽>浙江>上海，主要受到住宅供应量、外来客源进入、城市化进程速度影响。

我们将商品住宅成交量同常住人口做对比来衡量城市购买效率，从各省份来看，购买效率由高到低分别是江苏>安徽>浙江>上海，江苏购买效率为 1.51，浙江为 1.30，安徽为 1.44，上海为 0.55。

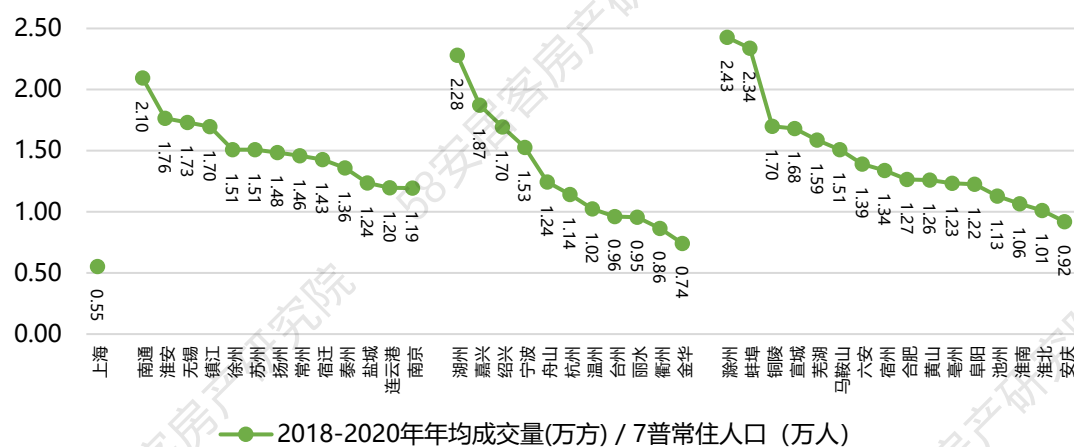
上海购买效率较低主要因新房供应量极少，二手住宅市场交易体量远高于新房。

江苏省购买效率高于 1.5 的为南通、淮安、无锡、镇江、徐州和苏州。以上 5 个城市中除淮安外，其余 4 城 2017-2020 年房价复合增长率超过 10%，房价涨幅较大，且土地供应量充足，带动较大的交易量。

浙江省购买效率高于 1.5 的湖州、嘉兴、绍兴和宁波。湖州和嘉兴因上海和杭州外来客户占比较多带动，绍兴和宁波因经济发展水平较高，居民购买力较强，带动较高市场规模。

安徽省购买效率高于 1.5 的城市为滁州、蚌埠、铜陵、宣城和马鞍山，经济水平整体排在省内中位。其中滁州和马鞍山都为南京都市圈城市，南京外来客户大量涌入；蚌埠下辖县城人口和教育资源较为丰富，全市住宅价差较小且价格较低，居民消费习惯喜好面积较大的户型，整体交易量较大。

2021年长三角41城购买效率



*备注：1、数据来源各城市统计年鉴和统计公报、第七次人口普查数据；2、购买效率=2018-2020 年全城商品住宅年均成交量/第七次人口普查全城常住人口。

三、 客源流动特点：上海、杭州、南京和合肥四大都市圈 核心城市客源可辐射 25 城住宅市场。

1、 各城市市本级外地客源量占比

外来客户占比由高到低分别是安徽>江苏>浙江>上海。

我们将 41 城市本级地区购房者的居住地进行梳理，将居住地不在本市区作为外地客户，从各省份来看，外地客户占比量由高到低分为安徽>江苏>浙江>上海，安徽外地客户量占比为 40.9%，江苏为 28.9%，浙江为 27.9%，上海为 18.1%。

上海限购条件严格，价格高，因此常住外地在上海购房的占比量较少。

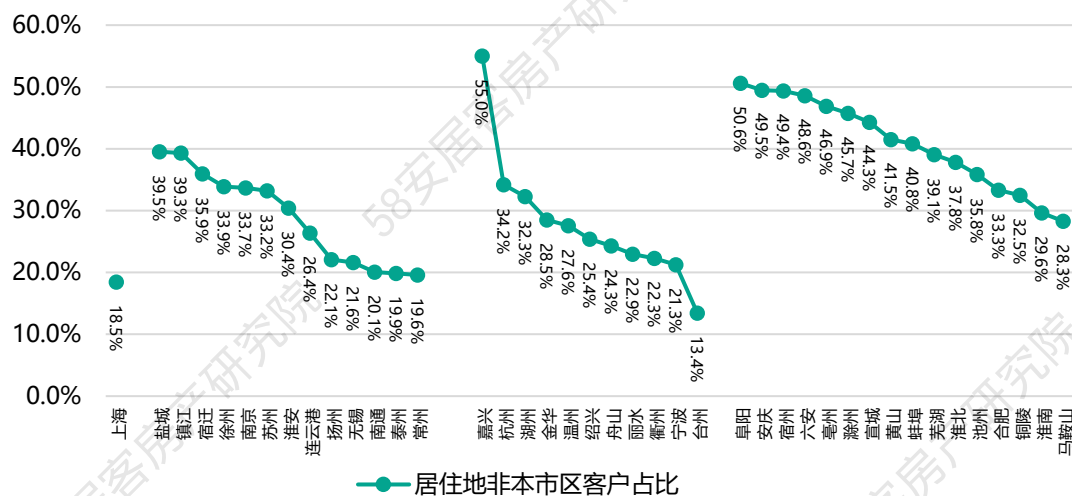
江苏省各市市本级购房者中，盐城、镇江、宿迁、徐州、南京和苏州外地客源较多，盐城、徐州和宿迁 2020 年之后土地和住宅市场火热，下辖县居民进市区购房量较大；南京为省会城市，全省外来投资购房者较多；苏州作为全国 GDP 最强地级市，文旅资源丰富，又毗邻上海，价格相对南京和杭州较低，因此吸引周边城市和全国客户购房。

浙江省各市市本级中嘉兴、杭州和湖州外地客户较大。嘉兴和湖州为杭州和上海都市圈城市，存在巨大价差，湖州拥有文旅资源优势，嘉兴的国际商务区建设速度快，吸引较多上海和杭州客户；杭州作为省会城市，近些年城市外围圈层新城建设速度快，文旅度假资源丰富，吸引上海和全省客户投资购房。

安徽省中阜阳、安庆、宿州、六安、亳州、滁州、宣城和黄山外地购房者较多。其中六安、滁州分别是合肥和南京都市圈城市，黄山具有较好的文旅资源，阜阳、安庆、宿州、宣城市区吸引较多下辖县城客户进城购房。

总体看来，能吸引到较多外地客源的的城市主要存在几个特征：1、城市未来发展潜力较大，目前价格较低，易吸引投资客户；2、城市经济、区域地位较多，易吸引投资和自住客源。3、城市本身具有较好文旅资源，易吸引高端养老和投资客源；4、城市市区经济水平首位度高，城市化快速发展，易吸引下辖县/县级市刚需、投资客源；5、限购条件宽松，是外地客源可购房必然条件。

2022年长三角41城购房者外地客源占比



*备注：1、数据来源 58 安居客研究院；2、数据统计时间为 2022 年 5 月。

2、各城市外地客源特征

都市圈核心城市对外地客源吸引力最强，上海、杭州、南京和合肥四大都市圈城市常住居民外溢购房辐射范围可达 25 个城市。

我们将 41 城各市区外来客户的最大客源地进行梳理，外地客户单城市最大客源量占比可达到 8% 以上的城市有 8 个城市，为金华、六安、嘉兴、绍兴、湖州、滁州、黄山、宣城。此 8 城主要特点有：1、都市圈城市居多，嘉兴和湖州为上海和杭州都市圈城市，绍兴为杭州都市圈城市，滁州为南京都市圈城市，六安为合肥都市圈城市；2、全部为浙江和安徽城市，市本级的人口和 GDP 首位度较低，8 城市本级人口首位度平均值为 36%，尤其是首位度最低的金华和滁州只达到 21% 和 20%；3、城市具有特殊市场优势资源，如黄山文旅资源丰富。因以上原因这些城市对周边大城市形成巨大购买吸引力，且因本地购买力有限，所以外来客群购买力高；而因市区首位度较低，不会对周边较多城市形成较强的吸附力，所以外来客源单一。

从城市购买力外溢层面来看，较多城市的最大外来客群都是来自于上海、杭州、南京和合肥这四个都市圈核心城市。

嘉兴、蚌埠、芜湖、南通、淮安、合肥这 6 城最大外来客源地都是上海。上海购买力强劲，与周边城市价差较大，对周边城市住宅市场均有一定的购买投资习惯。嘉兴和南通都紧邻上海，都市圈规划利好较大，目前均价价差超过 35000 元/平，限购条件宽松，因此承接大量上海客群。安徽的合肥和芜湖主要因为与上海价差较大，另外合肥和芜湖为安徽 GDP 前二强，发展潜力较大。淮安和蚌埠因价格较低，上海外溢购房主要因价差投资置业。

绍兴、湖州、黄山、衢州、丽水和台州 6 城最大外来客源地都是杭州。其中绍兴和湖州皆为杭州都市圈城市；衢州、丽水、黄山生态资源较好，距离适中，一些改善度假类项目可吸引杭州客户；台州主要因为价差和城市投资价值，且同省内文化认同感较强；因此杭州成了这些城市的主要外来客源。

滁州、镇江、马鞍山和扬州 4 城最大外来客源地都是南京。4 城皆紧邻南京，购房

行为主要为价差投资置业和返乡置业。

六安、宣城、淮南、安庆、池州、阜阳、亳州、宿州、铜陵9城最大外来客源地都是合肥。这些城市目前房价较低，且合肥大量常住居民籍贯地多来自于这些城市，返乡置业较多，外加与合肥交通便利，限购条件宽松，因此这些城市承接大量合肥购买客群。

长三角各城市市本级主要外地客户情况							
省份	城市	主要外地客源地	占比	省份	城市	主要外地客源地	占比
浙江	金华	义乌	15.2%	安徽	宿州	合肥	4.9%
安徽	六安	合肥	15.1%	江苏	苏州	昆山	4.8%
浙江	嘉兴	上海	11.7%	安徽	铜陵	合肥	4.7%
浙江	绍兴	杭州	10.3%	安徽	芜湖	上海	4.5%
浙江	湖州	杭州	9.7%	浙江	温州	瑞安	4.4%
安徽	滁州	南京	9.4%	江苏	徐州	沛县	4.2%
安徽	黄山	杭州	8.5%	江苏	南通	上海	4.1%
安徽	宣城	合肥	8.2%	江苏	淮安	上海	4.0%
安徽	淮南	合肥	7.7%	浙江	丽水	杭州	4.0%
江苏	盐城	射阳	7.4%	浙江	宁波	慈溪	3.5%
安徽	安庆	合肥	7.2%	江苏	泰州	扬州	3.4%
浙江	舟山	宁波	7.1%	江苏	扬州	南京	3.3%
浙江	衢州	杭州	7.0%	安徽	合肥	上海	2.9%
江苏	宿迁	泗阳	6.4%	江苏	连云港	苏州	2.8%
江苏	镇江	南京	6.0%	江苏	无锡	江阴	2.8%
安徽	池州	合肥	5.9%	浙江	杭州	绍兴	2.3%
安徽	蚌埠	上海	5.9%	江苏	南京	扬州	2.0%
安徽	阜阳	合肥	5.9%	浙江	台州	杭州	1.9%
安徽	马鞍山	南京	5.3%	江苏	常州	无锡	1.7%
安徽	淮北	宿州	5.2%	上海	上海	昆山	1.0%
安徽	亳州	合肥	5.0%	/			

四、 客户购房偏好：除都市圈核心城市，城市 GDP 在 4000 亿元以上，市场交易规模集中在 500-800 万方之间机会性更大。

1、 各城市关注热度

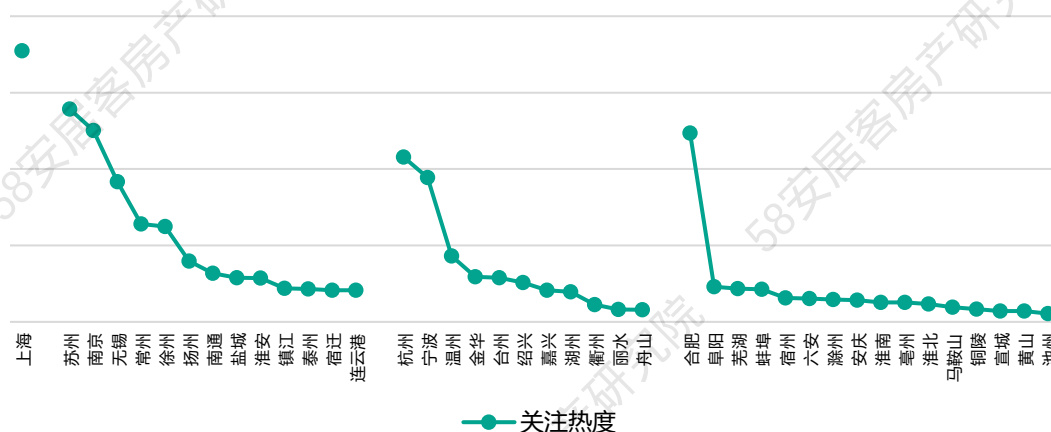
41 城住宅市场中居民关注热度最高的 10 城分布在长三角重点发展的都市圈核心城市，关注热度排在 11-20 强的城市 GDP 发展水平在 4000 亿元以上，市场交易规模集中在 500-800 万方之间。

将 2022 年 1-5 月热度对比发现，最受客户关注的前 10 城市为上海、苏州、南京、

合肥、杭州、宁波、无锡、常州、徐州和温州，梳理下来发现，以上 10 城分别为长三角重点发展的上海、杭州、南京、合肥、宁波、苏锡常都市圈核心城市，徐州和温州虽不在长三角核心都市圈，但徐州为正在快速发展的徐州都市圈核心，温州为浙江初步规划的四大都市区之一的温州都市区核心城市。因此整体看来重点都市圈核心城市依旧是长三角最受客户关注的区域。

城市关注热度排在第 11-20 位的为扬州、南通、金华、盐城、台州、淮安、绍兴、阜阳、镇江、芜湖。以上 10 城在经济上 2021 年 GDP 除了南通和阜阳，其他 8 城在 4000-7000 亿元之间；在住宅市场交易规模上，根据 2018-2020 年商品住宅年均成交量，除南通和阜阳，其他 8 城市场规模在 500-800 万方之间。

2022 年长三角 41 城客户线上关注热度



*备注：1、数据来源 58 安居客研究院；2、热度数据统计时间周期为 2022 年 1-5 月。

2、客户购房总价段偏好

有 32 城客户需求主力套均价都在 50-150 万元之间，其中主力套均价在 50-100 万元的有 12 城，100-200 万元的有 20 城。

将 41 城客户购房需求总价段进行对比，因各城市总价段差别较大，我们按照 3 种价格段进行对比。

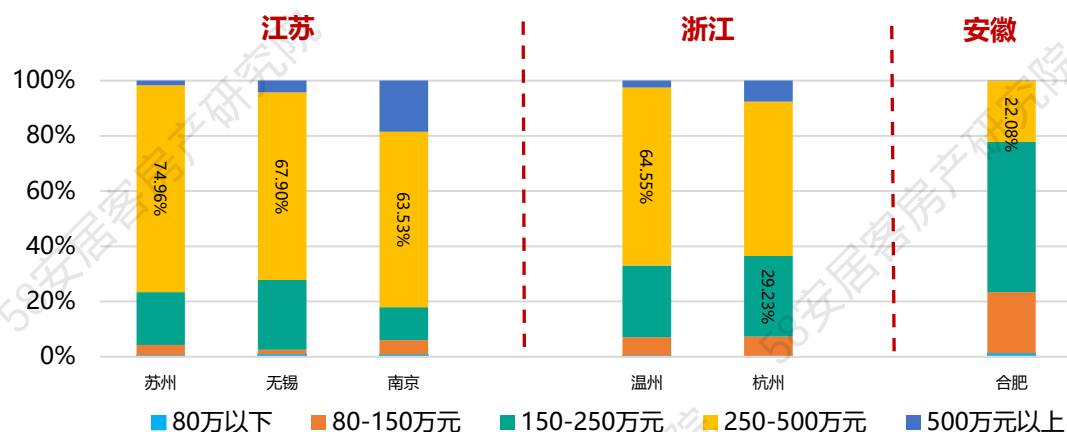
上海因价位较高，单独划分总价段。其中 200 万元以下的占比 1.99%，200-500 万元的 65.19%，500-700 万元的 9.90%，700-1000 万元的 4.07%，1000 万以上 18.85%。之所以 200-500 万元总价段的最多，是因为近些年上海的新房供应中有五成左右都在五大新城，单价段主要在 3.5-6 万之间，小户型刚需和刚改类产品居多，所以大量成交集中在 200-500 万元的价位。

苏州、无锡、南京、温州、杭州、合肥 6 城价位接近，列入一起进行对比。其中合肥购房套均价在 150-250 万占比最多，达 54.45%，其余城市套均价都在 250-500 万的占比最多，苏州对于总价段需求集中度最大，有 74.96% 客户购房需求套均价都在 250-500 万之间。杭州主城区因大量供求都为分布在远郊新城的刚需和刚改产品，总价段也主要为 250-500 万，其余近三成的套均价在 150-250 万元的主要分布于临安区、富阳区等。

其余 34 城列在一起进行对比。300 万以上套均价占比高的有宁波 1 个城市，项目主

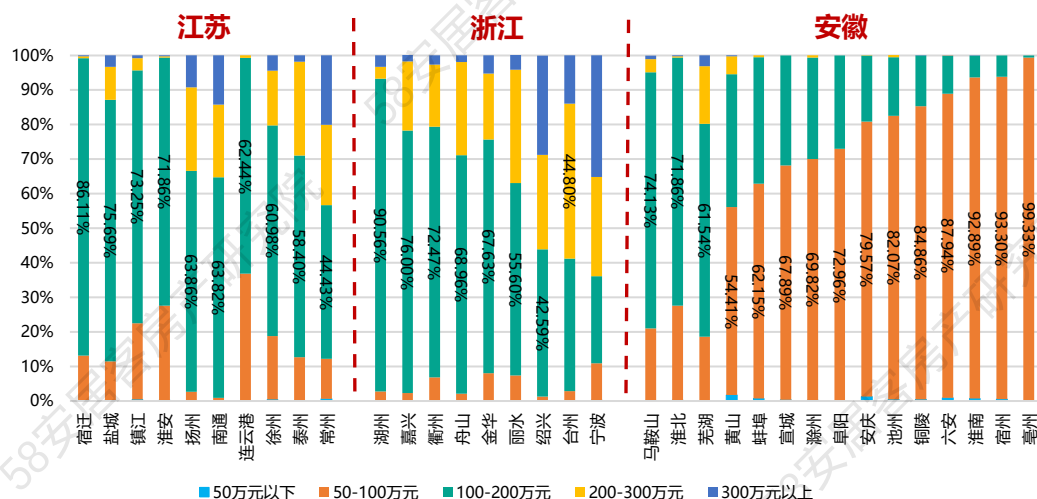
要分布在宁波的海曙区和鄞州区。200-300 万元套均价占比最高城市只有台州 1 个城市。100-200 万元套均价占比最高城市有 20 个，主要有湖州、宿迁、嘉兴、盐城、马鞍山、镇江、衢州、淮安、淮北、舟山等城市。以上城市主要因市区与下辖县/县级市经济发展差距较小，市区首位度较低，全市房价水平较为扁平化，且单价在 8000-13000 元/平方米的居多，因此套均价集中度较高，总价集中在 100 万元-200 万元。50-100 万元套均价占比最高城市有 12 个，全部为安徽省城市，主要因客户承价能力较弱，所以总价段都较低。

2022年住宅成交套均价需求偏好（一）



*备注：1、数据来源 58 安居客研究院；2、数据统计时间为 2022 年 6 月。

2022年住宅成交套均价需求偏好（二）



*备注：1、数据来源 58 安居客研究院；2、数据统计时间为 2022 年 6 月。

报告说明

1、数据来源：

- (1) 58 安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58 同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等；
- (2) 具体数据指标参考各页标注；
- (3) 重点 65 城是特指 58 安居客研究院选取的 65 个样本城市，分类为一线、二线、三线城市；
- 一线城市（4 城）：北京，上海、广州、深圳；
- 二线城市（32 城）：大连，哈尔滨，呼和浩特，沈阳，石家庄，太原，天津，长春，福州，杭州，合肥，济南，南昌，南京，宁波，青岛，苏州，无锡，海口，南宁，三亚，厦门，成都，长沙，贵阳，昆明，兰州，乌鲁木齐，西安，郑州，重庆，武汉；
- 三线城市（29 城）：包头，保定，秦皇岛，威海，潍坊，烟台，常州，湖州，嘉兴，昆山，南通，绍兴，温州，徐州，淄博，东莞，佛山，惠州，泉州，中山，珠海，洛阳，绵阳，咸阳，柳州，蚌埠，南阳，盐城，郴州。

2、版权声明：

58 安居客房产研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为 58 安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

3、免责条款：

本报告内容由 58 安居客房产研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利

ANJUKE

58 安居客房产研究院首席分析师：张波

58 安居客房产研究院高级分析师：朱鹏

邮箱：luqilin@58.com

微信：19101732989

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



58 安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE