

市场前景 | 上海外环外限购放开，哪些板块将成为领头羊？

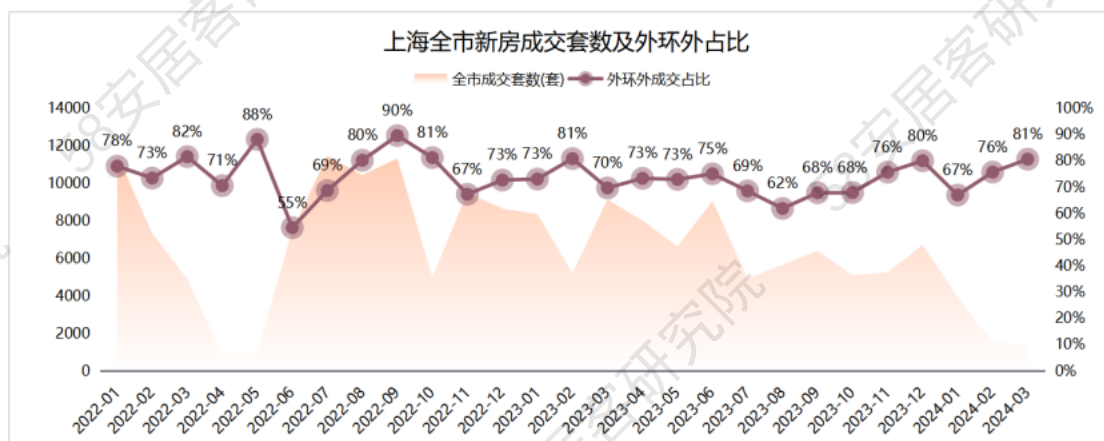
01

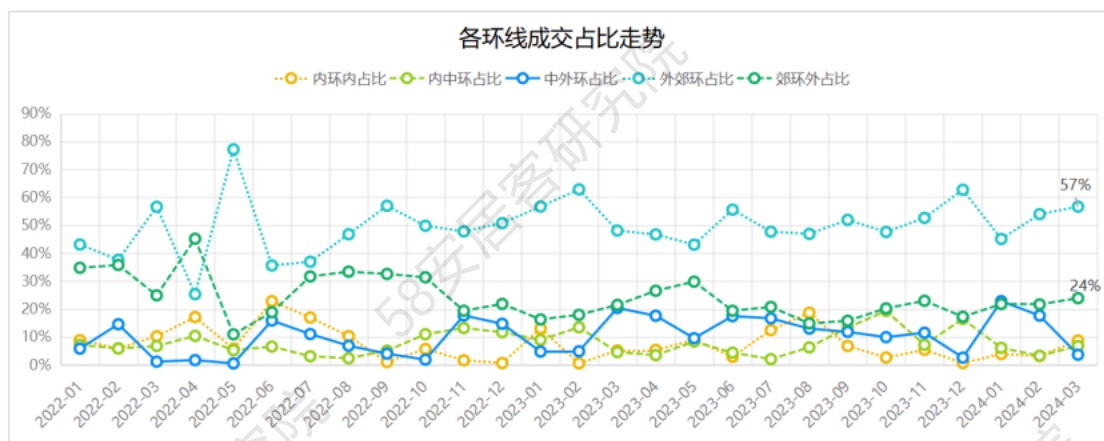
外环以外成交掀起“小浪花”

1月30日，上海宣布了一项重量级优化住房限购的政策，即对非本市户籍单身放开对外环外购房的限制，只要在上海连续缴纳社保或个税5年及以上，就可以在外环外购置一套商品房。

2012年至今实施了12年的限购政策终于破防。不同于之前临港、金山、奉贤、青浦，需要符合单位条件、个人条件以及工作年限条件的才能购房，此次政策优化覆盖面相当广。

58安居客研究院数据显示，2022年至今，无论商品住宅市场怎样跌宕起伏，外环外向来就是上海楼市成交的主力，最高时曾达到整个上海成交的90%。从1月底放开外环外单身限购后，成交数据上也激起小小的波澜，3月1日-17日外环外成交占比达81%，为近一年以来的最高水平。细分到各个环线，我们也发现外郊环成交占比达57%，为去年3月份以来的新高；郊环外成交占比达24%，为去年6月份以来的新高。



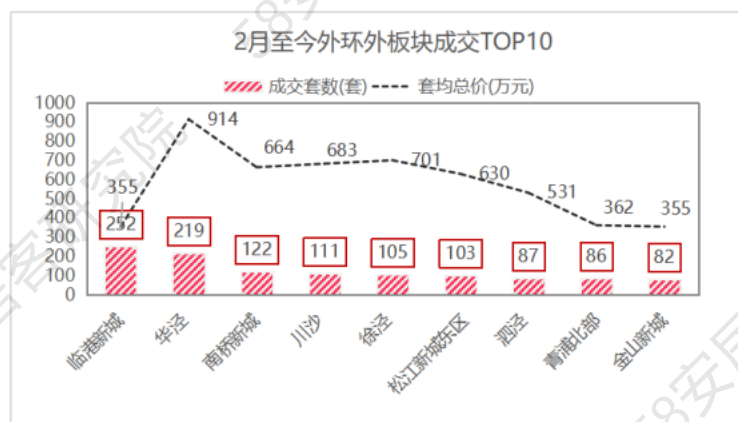


备注: 3月数据截止3月17日

02

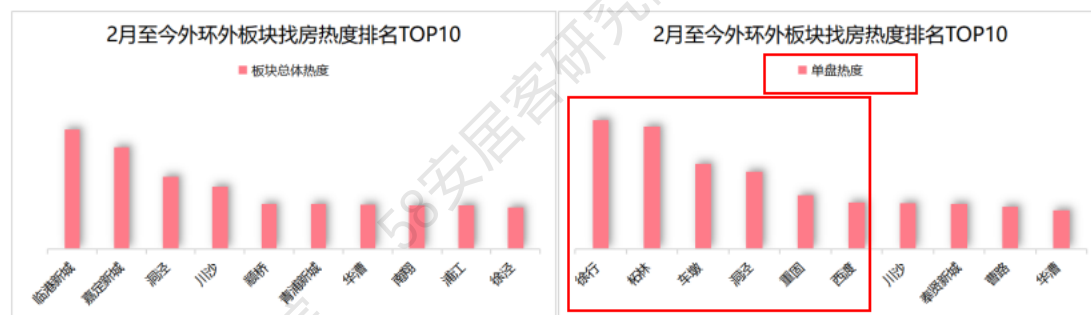
郊环外冷门板块屡屡上榜

从外环外具体涉及的板块看, 2月至3月17日, 临港新城板块首当其中, 成交252套, 在排名前十的板块中, 除了第二位的华泾板块的套均总价达914万元, 其他板块的套均总价都在350-700万元之间, 较符合不同资金能力的刚需置业需求。



通过【云洞察】产品数据库, 我们发现从板块总体热度上看, 临港新城、嘉定新城因为可售项目量较大, 因此直接拉动了整个板块的找房热度绝对值, 但我们去除掉此因素, 从单盘热度这样更合理的角度看, 反倒是徐行、柘林、车墩、洞泾、重固、西渡等这些郊环附近冷门板块关注度更高。这些板块的成熟小区量不大, 距离市中心优质资源

也非常遥远，但却引来如此高的关注，为何？



03

洞察热点项目，通过细节看本质

【徐行-金地嘉境】——房价优势吸引嘉定城区辐射客源

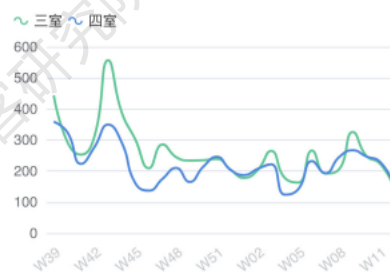
该项目所在的嘉定徐行板块，位于嘉定老城北，近年来轨交的延伸，商业、医疗、教育不断完善，众多开发商也随之涌入。当嘉定新城新房开发几乎饱和，房价也攀到至5万多，而房价仅3万多的徐行，成为了不少有远见的刚需置业者的关注点。

金地嘉境项目在去年10月开盘，而在5月份就开始有较高的热度。找房客群的工作和生活圈大部分来自嘉定本区，其中主要来自其南面紧靠的嘉定城区。同时，项目由于周边道路通达，商业配套也逐步成熟，因此外地客群占到32%，其中很大一部分来自昆山、南通。说明在上海放松外环外限购后，部分区位较好的项目确有吸引到环沪卫星城的关注。同时从产品线上看，90-140平米的3-4房设计也符合不同购房需求。

项目热度走势



项目户型热度



工作商圈 TOP10

居住商圈 TOP10



项目外地客群分布



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

【车墩-金地新乐里】——弥补面积断层，形成差异竞争

该项目属于板块大盘，南面即使车墩影视基地，附近还有世外车墩学校，项目当前住推的是 90-100 平米的小三房，户型比较单一。而项目三公里范围内仅中交·松香源著一个竞品，其户型以 50 平米以下一房，和 120 平米左右的三房叠墅产品为主。

金地新乐里

在售楼盘 金地集团 一房一价 热搜楼盘 热评楼盘

楼盘地址：松江-李高路61弄、南姚东路99弄

34000元/㎡ 参考单价

300-427 万元 参考总价

3 室 91-100㎡

中交·松香源著

在售楼盘 一房一价 低容积 装修交付 配套纯熟

楼盘地址：松江-香柳路399弄

36600元/㎡ 参考单价

139-338 万元 参考总价

1/3 室 48-124㎡

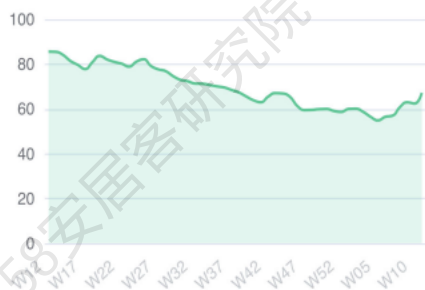
VS

由此，我们发现尽管金地新乐里的户型单一，但很好的弥补了板块内另一竞品的面

积断层，与周边产品形成客群差异。

项目找房热度保持常年平稳，客群原居住地是车墩的占大部分，是个典型的内循环板块。

项目热度走势



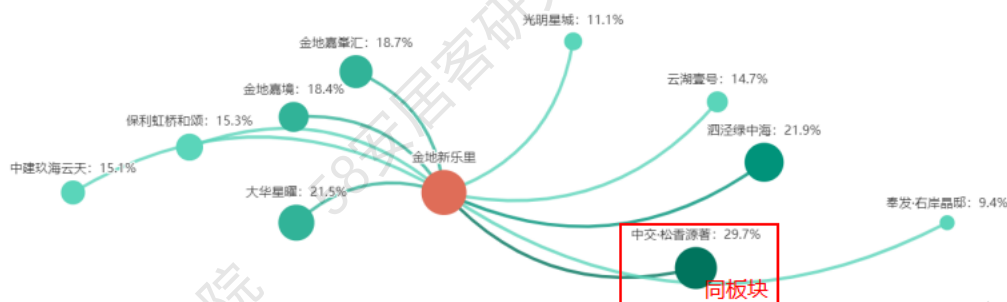
工作商圈 TOP10



居住商圈 TOP10



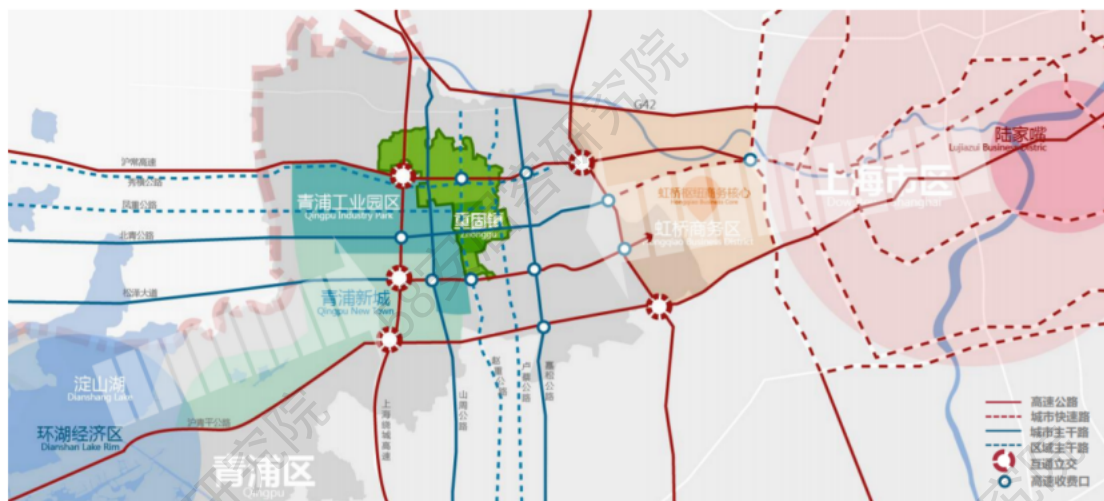
项目客群重合度



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

【重固-保利虹桥和颂】——产业集群+价格洼地

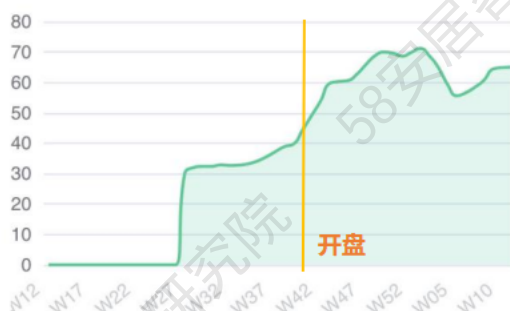
该项目所在的重固板块，其东部为虹桥商务区，西部为青浦工业区，处于大虹桥辐射范围内，但重固板块的房价目前单价仅 3.5 万左右，较徐泾房价低了一半，是周边板块的价格洼地。



该项目去年 12 月份开盘，7 月份起就有较高的关注热度。项目所推的是 74-115 平米的小户型 2 房-4 房，云洞察数据显示，客户最青睐的是 88-99 平米的三房房型。

从客户来源上看，主要来自周边的徐泾、华漕、赵巷，此类小三房产品对于周边工业园区工作人群是一个很好的购房选择。同时，央企背书也给该项目带来较高的关注度。

项目热度走势



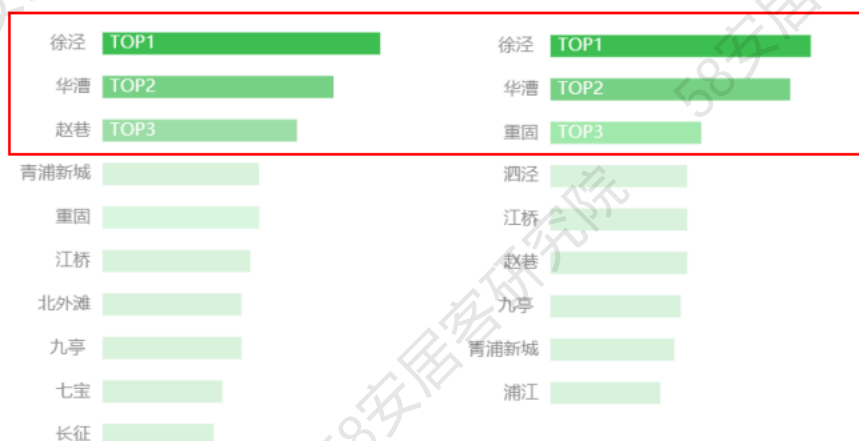
项目户型热度

本楼盘 三室 户型热度最高，两室 户型次之。

~ 两室 ~ 三室 ~ 四室



工作商圈 TOP10



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

小结：上海放宽了外环外单身限购的限制，使得很大一部分准备长期在上海发展的有志青年，有了先买房再结婚的打算，直接带动了外环外成交的放量。

而郊环区域的板块当前新房单价还在 3 万多，相比已经非常成熟的新城主城区有很大的价格优势。在周边商业配套逐步完善的情况下，上述提到的徐行、车墩、重固板块等，都是周边产业园区内外地单身人群上车买房的比较好的选择。在户型上我们则发现功能和总价兼顾，同时基本符合三代同堂需求的 100 平米以下的三房，最受青睐。

因此，尽管当前郊环外新房的出清周期高达 20 个月，但随着政策的逐渐释放，及 3 月份后开盘项目的增多，相信会带来郊环市场的一边春天。