

2020

# 上海社区居住品质报告



# 目录

contents

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 01 数据说明            | P02 |
| 02 上海全市小区居住竞争力排行   | P06 |
| 03 上海内环内小区居住竞争力排行  | P09 |
| 04 上海内外环间小区居住竞争力排行 | P14 |
| 05 上海外环外小区居住竞争力排行  | P19 |
| 06 后记              | P24 |

# 01

## 数据说明

# 研究目的

近几年，消费升级成为各行各业都在讨论的热点话题，无形之中已经影响到我们生活中的方方面面。而在住的领域，同样也上演着品质居住升级变革，消费者的住房观念已经从“居住有其屋”逐步转变为“居住优其屋”，对房屋居住的要求，不再仅仅局限于满足刚性的居住需求，而是更加关注于社区是否能够带来良好的居住体验，毕竟小区内部有完善的生活配套体系、楼下1公里范围内有商超、出门就是地铁或公交站……，将会显著提升居住的便利度。

此前贝壳研究院发布的《2019新一线城市居住报告》中显示，19个一线及新一线城市中，上海总体居住品质较高，位居第三位，仅次于深圳和广州。那么，从上海城市内部来看，那些高品质的社区都分布在哪里？鉴于不同客户购房预算和区位选择的差异，消费者可供选择的品质居住小区有哪些？基于贝壳楼盘字典数据，我们将从多维度对上海各个小区的居住水平进行综合量化处理，以期为经纪人提供系统的小区位置及品质的感知，为消费者提供购房决策参考依据。

# 数据来源

小区物理属性指标及各维度POI数据来自于贝壳找房数据平台。部分小区数据缺失严重，故剔除，最后得到7667个小区分析样本。

# 指标维度与计算方法

我们定义**居住竞争力指数**来衡量小区的宜居程度。基于小区品质、物业服务水平、环境宜居性、医疗服务水平、交通便利性、生活便利性、商业发展水平等七个维度，计算小区周边不同直线距离范围内相应配套设施数量，通过指数化处理并加权求和后，得出量化指标，即居住竞争力指数。

居住竞争力指数： $index = \sum w * x$ 。各维度指标值进行标准化处理，取值在0-100范围之内。

w 为权重，采用熵权法和主观排序的方法进行赋权。x 为经过标准化处理的三级指标。由于生活配套重要性不同，比如大多数情况下，地铁站重要性要高于咖啡厅，所以，我们对各配套设施限定了不同的距离范围，重要性越高，可忍受的距离越远，但距离最高限定在1500米，即成人步行时长约为15-20分钟。

指标维度及权重

| 一级指标   | 二级指标  | 三级指标  | 指标权重    |
|--------|-------|-------|---------|
| 小区品质指数 | 容积率   |       | 0. 0782 |
|        | 楼龄    |       |         |
|        | 小区绿化率 |       |         |
| 物业服务指数 | 物业费   |       | 0. 0419 |
| 环境宜居指数 | 公园    |       | 0. 0244 |
| 医疗服务指数 | 医院    |       | 0. 0828 |
|        | 诊所    |       |         |
|        | 药店    |       |         |
| 交通便利指数 | 地铁站点  |       | 0. 1938 |
|        | 公交站点  |       |         |
| 生活便利指数 | 餐饮店   | 中餐馆   | 0. 3230 |
|        |       | 小吃快餐店 |         |
|        |       | 咖啡厅   |         |
|        |       | 甜点店   |         |
|        | 酒店    | 星级酒店  |         |
|        |       | 快捷酒店  |         |
|        | 洗衣店   |       |         |
|        | 中介机构  |       |         |
|        | 发廊    |       |         |
|        | 加油站   |       |         |
|        | 教育    | 小学    |         |
|        |       | 中学    |         |
|        |       | 幼儿园   |         |
| 商业发展指数 | 培训    | 亲子教育  | 0. 2559 |
|        |       | 图书馆   |         |
|        |       | 书店    |         |
|        | 金融服务  | 银行    |         |
|        | 休闲娱乐  | 电影院   |         |
|        |       | 洗浴/足疗 |         |
|        | 购物场所  | 超市    |         |
|        |       | 商场    |         |
|        |       | 便利店   |         |

## 细分市场分类标准

考虑到不同客户对购房区位和价格的选择差异，我们基于环线和套均总价<sup>①</sup>对上海7667个小区进行分类，最终得到9类细分市场。

环线方面，我们基于上海三条环线将购房区位划分为内环内、内环至外环、外环外三个区间段，样本小区分布依次为29.9%、39.2%和31%。

价格方面，我们定义低于区域内套均总价的80%为低总价段小区，介于区域套均总价80%-140%的为中等价段小区，高于区域套均总价140%的为高总价小区。

<sup>①</sup>基于2018年至2020年5月成交数据计算各小区的套均总价，受制于实际成交结构影响，计算出的部分小区的套均总价会存在一定偏差。

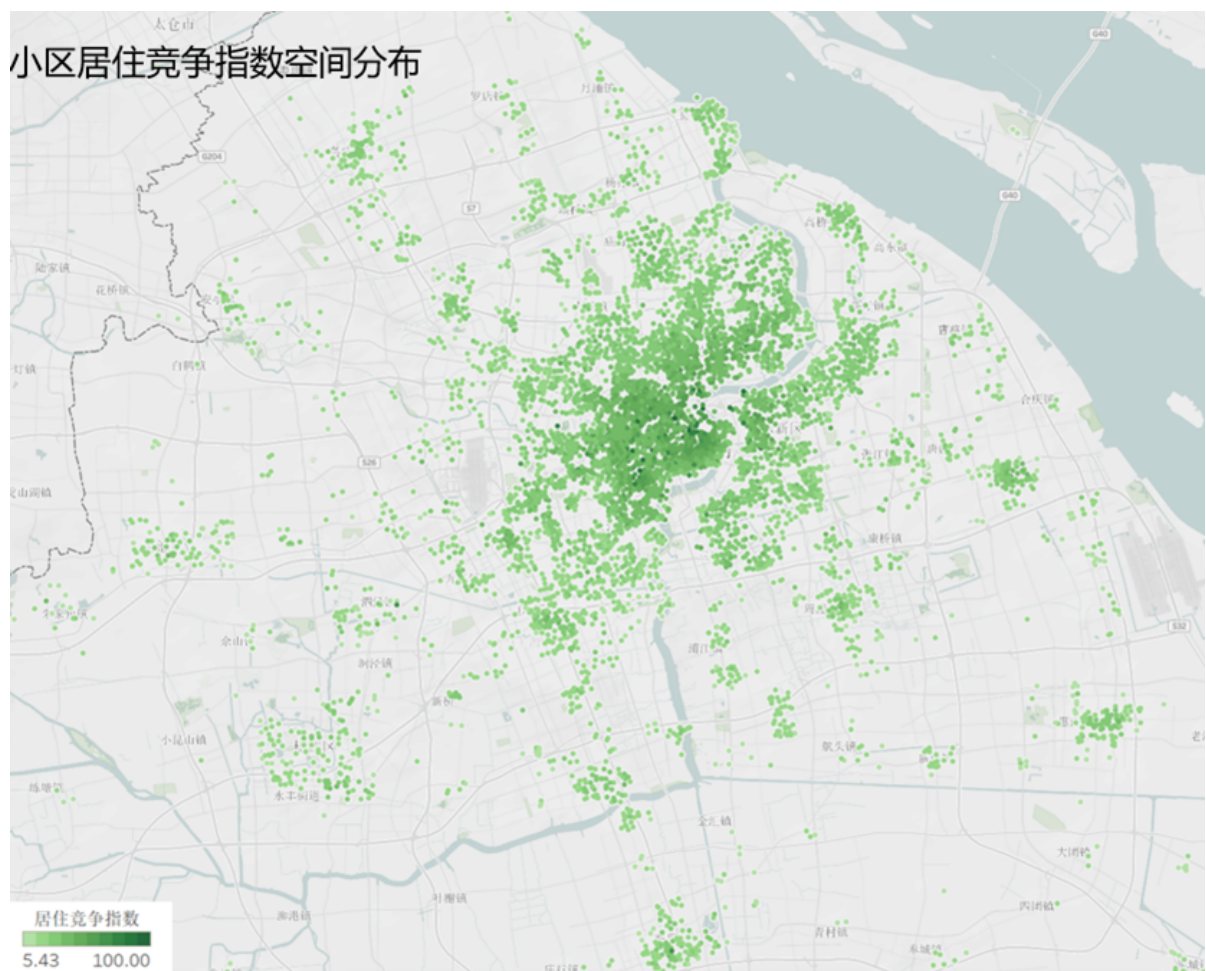
# 02

## 上海全市小区居住竞争力排行

我们对小区的居住竞争力指数进行空间分析，发现：

上海小区分布集聚与离散趋势并存，中心城区及外围城区的核心商圈分布较为集中。分环线来看，中环以内区域小区分布密度较大，集聚了全市52%的样本小区；外环外区域集聚了全市近31%的样本小区，但整体布局较为分散，其中崧宝山翔、九亭、七宝等商圈出现集聚现象。

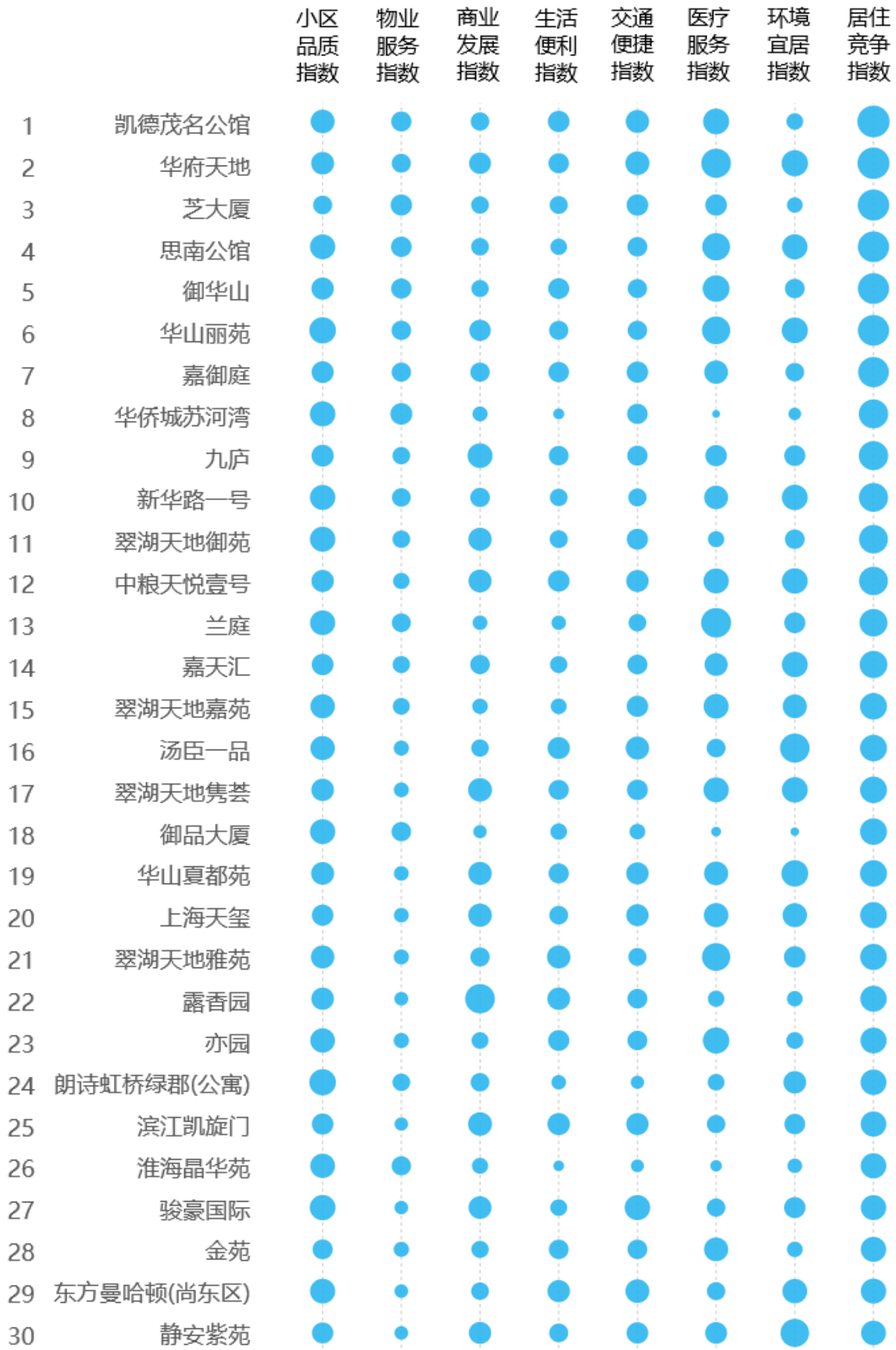
黄浦江如同一条“楚汉分界线”将上海众多小区划分开来，浦江以西小区的分布数量及密度均远超过浦江以东，且越靠近黄浦江沿岸小区分布越为集中。



数据来源：贝壳研究院

中心城区小区居住竞争力更强，黄浦区与静安区最明显。从环线的角度考虑，上海小区的居住竞争力指数呈现出沿内环-中环-外环依次递减的趋势。内环以内小区的居住便利程度整体较高，居住竞争力TOP30样本小区全部位于内环线内，黄浦区和静安区分别占据9和7个。浦西区域小区的整体居住竞争水平高于浦东，TOP30样本小区中27个小区位于黄浦江以西，仅有3个小区位于浦东。

上海小区居住竞争力TOP30



# 03

## 上海内环内小区居住竞争力排行

在内环以内，哪些商圈是品质居住的“优等生”？

基于各个社区的居住竞争力指数，取平均值后可得到各个商圈的居住竞争指数。我们对内环内48个商圈的居住竞争水平进行排序，有以下几点发现：

图：内环内商圈居住竞争力TOP20



数据来源：贝壳研究院

上海众多商圈中，内环以内社区的居住竞争水平整体较高，TOP20小区主要集中分布在黄浦和静安区，包括新天地、南京东路、老西门等商圈。这些商圈在商业发展、生活便利、交通便捷、医疗服务、环境宜居等方面均处于较优水平，以新天地商圈为例，该商圈成为集商业、办公、住宅为一体的城市中心地，连接多个轨道交通站点，汇聚新天地时尚购物中心、香港广场、K11购物艺术中心等多家大型购物商场，同时在生活休闲娱乐、医疗等方面优势突出，稳坐上海商圈居住竞争力榜首。

浦东经过近几年的高速发展，居住宜居程度尚未超过浦西。内环内居住竞争力较高的社区主要聚集在浦西区域，TOP20商圈全部位于浦西，而浦东的几个商圈宜居程度整体靠后，仅有潍坊和陆家嘴商圈分别在23和24位。

内环内居住竞争力较高的小区在哪里？

内环内-高总价段（>813万 ②）：居住竞争力水平较高的小区集中分布在新天地、淮海中路、静安寺等商圈，其中凯德茂名公馆、华府天地、思南公馆等小区的宜居程度在内环内众多小区中脱颖而出。

基于多项指标综合考量，凯德茂名公馆的居住竞争水平居全上海小区首位。地处繁华区域，周边汇聚百盛购物中心、兴业太古汇、环贸iapm商场、K11购物艺术中心等商场，大牌云集，是购物者的乐园；临近轨道交通站点、高架道路，去往各地可谓十足便利。社区内部英式庭院风格与典雅精致的园林景观相得益彰，无不彰显其尊贵的气质。内部完善的配套设施和人性化的服务，为居住者带来极致的奢华享受。

内环内-高总价段（>813万）小区居住竞争力TOP20

| 排名 | 商圈   | 小区     | 居住竞争力指数 |
|----|------|--------|---------|
| 1  | 淮海中路 | 凯德茂名公馆 | 100.0   |
| 2  | 新天地  | 华府天地   | 98.7    |
| 3  | 淮海中路 | 思南公馆   | 96.5    |
| 4  | 静安寺  | 御华山    | 96.2    |
| 5  | 新华路  | 华山丽苑   | 95.6    |
| 6  | 建国西路 | 嘉御庭    | 93.8    |
| 7  | 西藏北路 | 华侨城苏河湾 | 89.1    |
| 8  | 梅园   | 九庐     | 88.9    |
| 9  | 新华路  | 新华路一号  | 87.8    |
| 10 | 新天地  | 翠湖天地御苑 | 87.1    |
| 11 | 西藏北路 | 中粮天悦壹号 | 86.7    |
| 12 | 镇宁路  | 兰庭     | 83.0    |
| 13 | 静安寺  | 嘉天汇    | 81.8    |
| 14 | 新天地  | 翠湖天地嘉苑 | 79.5    |
| 15 | 陆家嘴  | 汤臣一品   | 79.3    |
| 16 | 新天地  | 翠湖天地隽荟 | 79.2    |
| 17 | 南京西路 | 御品大厦   | 78.9    |
| 18 | 新华路  | 华山夏都苑  | 78.6    |
| 19 | 衡山路  | 上海天玺   | 78.4    |
| 20 | 新天地  | 翠湖天地雅苑 | 77.6    |

数据来源：贝壳研究院

②基于2018-2020.5月成交数据，计算出内环内小区套均总价为581万。依据前述划分高、中、低总价段的规则，内环线以内>813万的为高总价段小区，介于465万和813万之间的为中等价段小区，<465万的为低总价段小区。

内环内居住竞争力较高的小区在哪里？

内环内-中等价段(465-813万)：居住竞争水平较高的小区主要集中在徐家汇、衡山路、老西门等商圈，其中芝大厦、汇金广场、名仕苑等小区的宜居程度在内环内中等价段范围内排名较为靠前。

芝大厦是位于衡山路商圈的高档住宅公寓，临近上海领馆区，出行便利，汇集上海图书馆、常熟路、肇嘉浜路等地铁站点生活配套方面，Fmart上蔬永辉超市、联华超市等满足基本购物需求，复旦大学附属眼耳鼻喉科医院、华山医院、中山医院等解决医疗诉求。小区配套服务来看，物业费30元/月/平，24小时贴心管家服务，是顶级中的豪配。

内环内-中总价段（465-813万）小区居住竞争力TOP20

| 排名 | 商圈   | 小区     | 居住竞争力指数 |
|----|------|--------|---------|
| 1  | 衡山路  | 芝大厦    | 97.2    |
| 2  | 徐家汇  | 汇金广场   | 83.4    |
| 3  | 徐家汇  | 名仕苑    | 71.1    |
| 4  | 鞍山   | 凤凰大楼   | 71.0    |
| 5  | 徐家汇  | 华狮国际公寓 | 67.4    |
| 6  | 徐家汇  | 爱和大厦   | 63.0    |
| 7  | 梅园   | 瑞苑公寓   | 61.7    |
| 8  | 徐家汇  | 海天公寓   | 60.4    |
| 9  | 徐家汇  | 南丹大楼   | 60.0    |
| 10 | 人民广场 | 平和里    | 59.2    |
| 11 | 不夜城  | 富泉公寓   | 58.8    |
| 12 | 曹家渡  | 云和花园   | 58.2    |
| 13 | 静安寺  | 南京西路公馆 | 58.2    |
| 14 | 老西门  | 幸运福邸   | 57.8    |
| 15 | 江宁路  | 静安新格公寓 | 57.6    |
| 16 | 徐家汇  | 实业公寓   | 57.2    |
| 17 | 五里桥  | 百汇大厦   | 57.0    |
| 18 | 打浦桥  | 大同花园北区 | 56.2    |
| 19 | 老西门  | 惠达大厦   | 55.9    |
| 20 | 豫园   | 瑞福小区   | 55.6    |

数据来源：贝壳研究院

内环内居住竞争力较高的小区在哪里？

**内环内-低总价段（<465万）：**内环内、低总价的品质小区包括骏豪国际、静安紫苑、华泰大厦等小区，多为小户型的公寓式住房。

静安紫苑位居南京西路CBD中央商务区辐射圈，是兼具商业配套与居住功能的酒店式公寓住宅。小区周边生活配套完善，1000米范围内有南京西路商圈和恒隆广场商业综合体，联华超市、家乐福、华联超市等大型商超布局于此，满足居民购物需求。交通方面，2、12、13号线相交于南京西路地铁站，亦有多条公交线路贯通。医疗方面，配套有静安区中心医院、公慧医院等。

内环内-低总价段（<465万）小区居住竞争力TOP20

| 排名 | 商圈   | 小区       | 居住竞争力指数 |
|----|------|----------|---------|
| 1  | 南京西路 | 骏豪国际     | 72.9    |
| 2  | 南京西路 | 静安紫苑     | 71.3    |
| 3  | 建国西路 | 华泰大厦     | 61.1    |
| 4  | 南京东路 | 山西小区     | 59.2    |
| 5  | 曹家渡  | 君悦静安     | 58.9    |
| 6  | 北外滩  | 恒升半岛     | 58.1    |
| 7  | 南京东路 | 宁波小区     | 57.9    |
| 8  | 人民广场 | 中泰公寓     | 56.7    |
| 9  | 中山公园 | 绿地海怡公寓   | 55.9    |
| 10 | 蓬莱公园 | 银南大厦     | 54.1    |
| 11 | 老西门  | 六角大楼     | 53.4    |
| 12 | 人民广场 | 祥康里      | 52.5    |
| 13 | 老西门  | 牌楼路31弄   | 52.5    |
| 14 | 新天地  | 健乐小区     | 52.1    |
| 15 | 老西门  | 沙家街小区    | 52.1    |
| 16 | 打浦桥  | 瑞金二路410弄 | 51.9    |
| 17 | 徐家汇  | 泰东新村(徐汇) | 51.9    |
| 18 | 静安寺  | 百乐门小区    | 51.5    |
| 19 | 徐家汇  | 科嘉小区     | 51.3    |
| 20 | 老西门  | 桃源新村     | 51.2    |

数据来源：贝壳研究院

# 04

## 上海内外环间小区居住竞争力排行

内外环间商圈居住竞争力排名，谁站在了顶端？

相较于内环以内动辄10万/平的房子，内环以外相对较低的房价对于更多的购房者来说是比较友好的。在我们研究的样本小区中，分布在内环至外环的小区占比近4成，如何根据不同的预算水平从众多的小区中挑选出相对居住品质较高的小区？

基于各个小区的居住竞争力指数，对商圈的宜居程度进行综合量化，发现：

内外环之间居住竞争水平较高的商圈紧邻内环线分布，TOP20品质商圈主要集中在长宁、徐汇和普陀区，包括万体馆、闸北公寓、龙华等商圈。随着城市内环资源外溢发展，愈来愈多的新兴产业发展区、商务功能区、居住功能区在中外环区域之间快速崛起，进而演变出一些居住便利程度较高的区域型核心商圈。

图：内外环间商圈居住竞争力TOP20



数据来源：贝壳研究院

龙华商圈紧靠内环线，地处徐家汇和南站商圈的辐射范围，已经发展成为一个配套比较成熟的居住型区域。出行方面，商圈内部多条轨道交通线纵横交错，覆盖7大地铁站点，亦有内环高架、沪闵高架可供自驾出行选择；生活配套方面，既靠近保利时光里、绿地缤纷城、云锦天地、上海万体馆等配套设施，又有上海仁爱医院、一康康复医院、上海中医药大学附属龙华医院等医疗配套。居住于此，可同时享受到交通、商业发展、休闲娱乐、医疗等配套资源的所有便利之处。

内外环之间居住竞争力最高的小区在哪里？

**内外环间-高总价段（>549万③）：**上海内外环之间高总价段的TOP20品质居住小区分布较为分散，包括世博滨江、古北、西郊等商圈，其中海珀日晖、竞衡古北88大厦、复地御西郊等小区的居住竞争力在内外环区域排名靠前。

海珀日晖地处卢湾滨江区域，凭借一流建筑品质、完善的内外部配套设施、大户型设计等优势，成功跻身于内外环区域顶级豪宅行列。小区配套综合体商业，出门100米左右有海外滩购物广场、海外淘购物中心、黄浦绿地缤纷城、永辉超市等大型商超，满足生活便利所需。环境方面，近邻南园滨江绿地，远眺黄浦江湾区美景。

内外环间-高总价段（>549万） 小区居住竞争力TOP20

| 排名 | 商圈   | 小区         | 居住竞争力指数 |
|----|------|------------|---------|
| 1  | 世博滨江 | 海珀日晖       | 68.8    |
| 2  | 古北   | 竞衡古北88大厦   | 68.2    |
| 3  | 西郊   | 复地御西郊      | 62.0    |
| 4  | 龙华   | 徐汇苑        | 57.0    |
| 5  | 田林   | 尚汇豪庭二期     | 55.9    |
| 6  | 徐汇滨江 | 保利西岸       | 55.9    |
| 7  | 龙华   | 中信君廷       | 55.7    |
| 8  | 金虹桥  | 臻园(公寓)(闵行) | 55.4    |
| 9  | 虹桥   | 丽晶大厦       | 55.1    |
| 10 | 古北   | 中星美华邨(公寓)  | 54.3    |
| 11 | 徐汇滨江 | 海珀旭晖       | 51.6    |
| 12 | 田林   | 尚汇豪庭       | 51.0    |
| 13 | 控江路  | 建发公园首府     | 50.0    |
| 14 | 虹桥   | 虹桥豪苑       | 49.7    |
| 15 | 西郊   | 西郊豪庭       | 49.4    |
| 16 | 仙霞   | 虹桥华庭       | 48.2    |
| 17 | 杨思前滩 | 前滩东方逸品     | 47.8    |
| 18 | 世博滨江 | 黄浦滩名苑      | 47.8    |
| 19 | 龙华   | 龙兆苑        | 46.5    |
| 20 | 五角场  | 江湾翰林       | 46.2    |

数据来源：贝壳研究院

③基于2018-2020.5月成交数据，计算出内外环间小区套均总价为392万。依据前述划分高、中、低总价段的规则，内外环之间>549万的为高总价段小区，介于314万和549万之间的为中等价段小区，<314万的为低总价段小区。

内外环之间居住竞争力最高的小区在哪里？

**内外环间-中总价段（314-549万）：** 内外环间中等价位的TOP20品质小区主要集中在万体馆、龙华、闸北公园等商圈，其中居住竞争力排名靠前的有凯翔小区、龙华新村、同济融创玫瑰公馆等小区。

凯翔小区位于万体馆商圈核心地段，生活配套相对完善，小区周边有汇阳广场、徐汇日月光中心、永辉超市、盒马鲜生等商业配套，亦有漕溪公园、老鹰公园、万体馆等休闲娱乐场所。出行便利，1、3、12号地铁线路相交汇，靠近内环高架和沪闵高架。医疗资源集聚，周边有远大心胸医院、一康康复医院、解放军海军九〇五医院分院、第八人民医院等配套医疗资源。

内外环间-中总价段（314-549万） 小区居住竞争力TOP20

| 排名 | 商圈   | 小区       | 居住竞争力指数 |
|----|------|----------|---------|
| 1  | 万体馆  | 凯翔小区     | 42.8    |
| 2  | 龙华   | 龙华新村     | 42.7    |
| 3  | 古美   | 同济融创玫瑰公馆 | 42.5    |
| 4  | 龙华   | 双峰小区     | 41.9    |
| 5  | 闸北公园 | 和玉苑      | 41.6    |
| 6  | 万体馆  | 华富小区     | 41.5    |
| 7  | 万体馆  | 银星名庭     | 41.3    |
| 8  | 曹杨   | 五星公寓     | 40.3    |
| 9  | 周家嘴路 | 明月坊      | 39.7    |
| 10 | 龙华   | 协昌小区     | 39.3    |
| 11 | 龙华   | 华容小区     | 39.1    |
| 12 | 田林   | 福苑小区     | 39.0    |
| 13 | 闸北公园 | 和田公寓     | 39.0    |
| 14 | 三林   | 玉兰苑(三林)  | 38.7    |
| 15 | 田林   | 田林体育公寓   | 38.6    |
| 16 | 龙华   | 龙安小区     | 38.6    |
| 17 | 闸北公园 | 和诚公寓     | 38.6    |
| 18 | 龙华   | 宛南六村     | 38.6    |
| 19 | 龙华   | 恒地苑      | 38.4    |
| 20 | 三林   | 凌兆玉兰苑    | 38.3    |

数据来源：贝壳研究院

内外环之间居住竞争力最高的小区在哪里？

**内外环间-低总价段（<314万）：** 内外环之间低总价的TOP20品质小区主要分布在世博、凉城、曹杨、万体馆等商圈，德州四村、平顺路875弄、清涧七街坊等小区的居住竞争优势较为明显。

德州四村地处世博商圈，小区出行便捷，临近地铁7、8和13号线，连通多条公交线路，直达市中心区域。配套方面，既有新路达、浦东商场、三钢里商场、华联超市、西营集贸市场等商超，又有工行、中行等基础设施，生活很方便。医疗方面，小区生活服务圈内有第一妇婴保健院浦东分院、上海中医药大学附属龙华医院（浦东分院）、上岗社区卫生服务中心等医疗资源。此外，600米范围内有德州休闲绿地、长青公园和济阳公园，满足居民休闲生活所需。

内外环间-低总价段（<314万）小区居住竞争力TOP20

| 排名 | 商圈   | 小区      | 居住竞争力指数 |
|----|------|---------|---------|
| 1  | 世博   | 德州四村    | 60.5    |
| 2  | 彭浦   | 平顺路875弄 | 54.7    |
| 3  | 真光   | 清涧七街坊   | 48.8    |
| 4  | 凉城   | 凉城四村    | 43.7    |
| 5  | 西郊   | 兰馨楼     | 42.8    |
| 6  | 曹杨   | 梅岭支路85弄 | 41.2    |
| 7  | 曹杨   | 沙溪园     | 40.2    |
| 8  | 万体馆  | 龙吴路11弄  | 40.0    |
| 9  | 龙华   | 上缝小区    | 39.7    |
| 10 | 五角场  | 政通路250弄 | 39.6    |
| 11 | 万体馆  | 漕溪四村    | 39.4    |
| 12 | 龙华   | 俞三小区    | 39.3    |
| 13 | 万体馆  | 龙吴路13弄  | 39.1    |
| 14 | 龙华   | 宛南二村    | 39.1    |
| 15 | 世博   | 上南四村    | 38.9    |
| 16 | 闸北公园 | 三阳小区    | 38.6    |
| 17 | 龙华   | 宛南四村    | 38.6    |
| 18 | 五角场  | 政通路305弄 | 38.0    |
| 19 | 凉城   | 复旦小区    | 37.5    |
| 20 | 世博   | 上南九村    | 37.4    |

数据来源：贝壳研究院

# 05

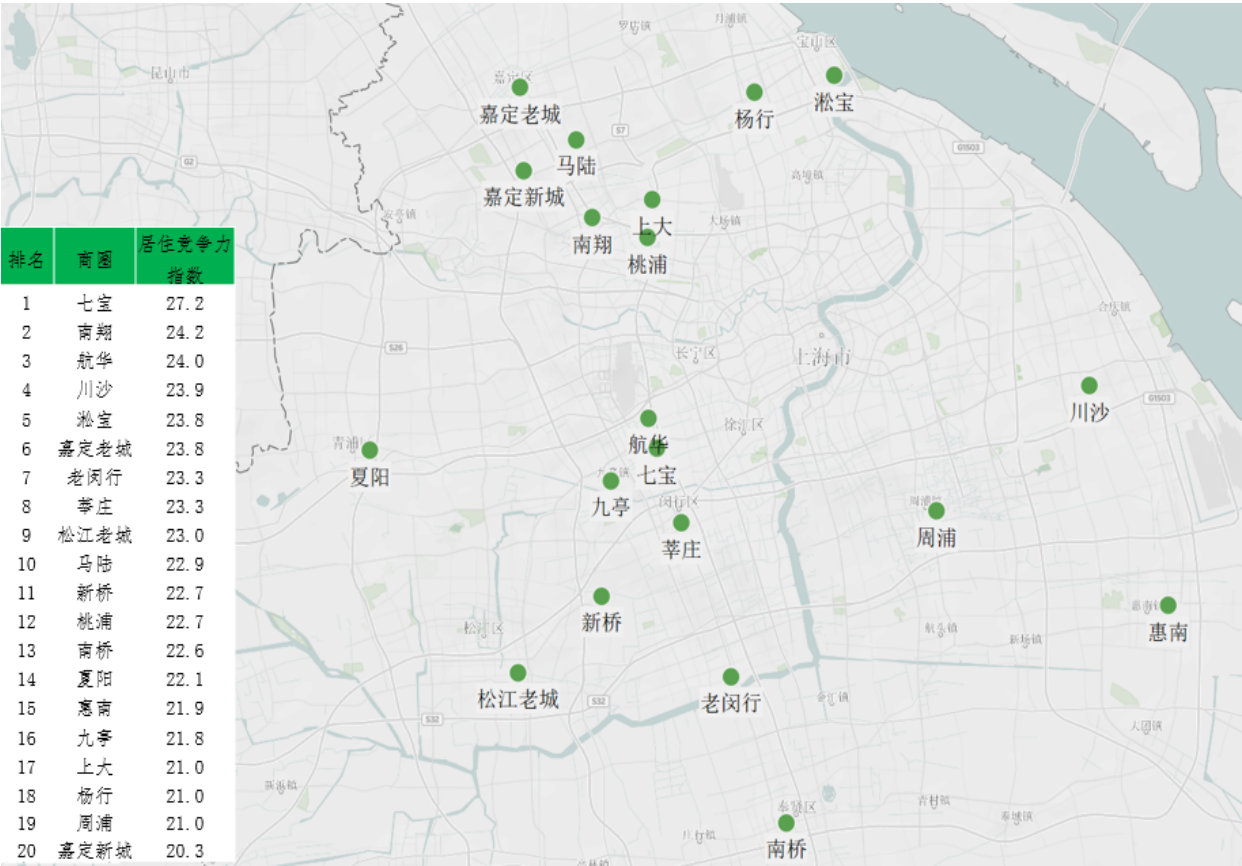
## 上海外环外小区居住竞争力排行

在外环以外，人们追求品质居住商圈的空间有多大？

谈起上海居住品质与生活便利水平较高的商圈，最先闪现在大多数人眼前的大概率是新天地、南京东路、老西门、人民广场等繁华的商业地标。栖身在外环外，人们追求宜居生活的选择空间有多大？

随着城市发展的半径不断外扩，繁华、生活便利的商圈不再只是内环中心区域的专属，在外环外同样存在一些集区位、配套等多项功能优势为一体的区域型核心商圈。外环外宜居水平较高的TOP20商圈大部分位于黄浦江以西，集中在嘉定区和闵行区，既有配套设施相对完善的传统型商圈，如嘉定老城、松江老城、老闵行，亦有近几年快速崛起的“新贵”商圈，如七宝、川沙、莘庄等。

图：外环外商圈居住竞争力TOP20



数据来源：贝壳研究院

紧邻外环线的七宝商圈，经过几年的发展，凭借地铁线的开通、商业配套的完善等优势加持而在外环外众多商圈中“脱颖而出”。城市化快速扩张过程中，开通的地铁交通路线缩短了七宝商圈到中心城区的时空距离，大量人口向此集聚，区域的居住功能快速完善。人口的集聚支撑商业配套体量，万科广场、宝龙城等商业购物中心相继落地与此，带动居住生活体验的进一步升级，当前七宝商圈已成为闵行区宜居生活典型区域。

外环外居住竞争力较高的小区在哪里？

外环外的众多小区，整体居住品质方面与内环内小区相差一截，如何根据不同的预算水平在外环外区域找寻出最适合居住的品质小区？

小区楼盘品质高、出门有地铁公交、楼下有便利店、周边有商业和生活设施配套.....,这便是品质居住生活的关键诉求。我们将从外环外众多楼盘中匹配出那些在交通、商业发展、配套设施等方面综合优势相对明显的小区，为你择一盘而居提供参考。

**外环外—高总价段（>409万④）：**外环外总价相对较高的TOP20品质小区主要集中在七宝、川沙、莘庄等区域型核心商圈，其中莱茵风尚、英庭名墅、华润佘山九里、海源别墅等小区的居住竞争力在外环外区域众多楼盘中位居前列。

外环外-高总价段（>409万）小区居住竞争力TOP20

| 排名 | 商圈  | 小区        | 居住竞争力指数 |
|----|-----|-----------|---------|
| 1  | 七宝  | 莱茵风尚      | 40.3    |
| 2  | 徐泾  | 英庭名墅      | 40.0    |
| 3  | 泗泾  | 华润佘山九里    | 39.7    |
| 4  | 朱家角 | 海源别墅      | 38.6    |
| 5  | 七宝  | 大都会高尔夫和风  | 38.6    |
| 6  | 莘庄  | 好世鹿鸣苑     | 37.7    |
| 7  | 川沙  | 华盛名门      | 37.5    |
| 8  | 川沙  | 永达城市公寓    | 37.0    |
| 9  | 莘庄  | 东苑世纪名门    | 37.0    |
| 10 | 华漕  | 西郊庄园马德里洋房 | 36.7    |
| 11 | 七宝  | 万兆家园(二期)  | 36.7    |
| 12 | 七宝  | 汇宝公寓      | 36.1    |
| 13 | 七宝  | 明泉花园      | 35.9    |
| 14 | 川沙  | 贝越河滨雅筑    | 35.5    |
| 15 | 川沙  | 东方城市豪苑    | 35.2    |
| 16 | 莘庄  | 新珠苑       | 35.2    |
| 17 | 川沙  | 欧洲苑       | 34.5    |
| 18 | 莘庄  | 众众家园南苑    | 34.3    |
| 19 | 七宝  | 嘉景苑       | 34.0    |
| 20 | 莘庄  | 东苑世纪茗苑    | 33.9    |

数据来源：贝壳研究院

④基于2018-2020.5月成交数据，计算出外环外小区套均总价为292万。依据前述划分高、中、低总价段的规则，外环线以外>409万的为高总价段小区，介于234万和409万之间的为中等价段小区，<234万的为低总价段小区。

莱茵风尚小区地处七宝商圈最繁华地段，交通便利，小区500米内有七宝地铁站和公交站，连通多条路线。周边配套成熟，小区相望于七宝老街，亦有万科广场、汇宝购物广场、宝龙城、永辉超市等大型商超满足小区居民的购物需求。教育方面小区对口闵行优质学校——黎明小学和七宝二中。总的来看，莱茵风尚汇集多方面优势，是外环外实至名归的品质居住小区。

好世鹿鸣苑是莘庄商圈的高档品质住宅，周边配套完善，1000米内有百盛购物中心、仲盛世界商城、凯德龙之梦购物中心家乐福等商超聚集，也有莘庄地铁站和公交站，通往四面八方。环境方面，近赏小区内部生态景观，远眺莘城中央公园教育方面，对口星光幼儿园、莘城学校等优质资源。

**外环外—中等价段（234-409万）：**外环外中等价位的品质小区主要分布在闵行、浦东等区域，居住竞争力TOP20小区中，七宝和川沙商圈各占7个，其中新川公寓、民主新村、佳宝一村等小区的宜居程度相对较高。

外环外-中总价段（234-409万）小区居住竞争力TOP20

| 排名 | 商圈   | 小区        | 居住竞争力指数 |
|----|------|-----------|---------|
| 1  | 川沙   | 新川公寓      | 47.2    |
| 2  | 周浦   | 金龙新苑      | 39.4    |
| 3  | 七宝   | 民主新村      | 38.7    |
| 4  | 七宝   | 佳宝一村      | 37.1    |
| 5  | 七宝   | 白浪新村      | 37.1    |
| 6  | 七宝   | 青南小区      | 36.8    |
| 7  | 松江老城 | 松石苑       | 36.2    |
| 8  | 桃浦   | 桃浦二村永汇新苑  | 35.9    |
| 9  | 七宝   | 牡丹新村      | 35.9    |
| 10 | 惠南   | 东方城市豪庭    | 35.8    |
| 11 | 川沙   | 妙城公寓      | 35.8    |
| 12 | 老闵行  | 当代万国府MOMA | 35.2    |
| 13 | 川沙   | 妙境公寓      | 34.8    |
| 14 | 川沙   | 新川苑       | 34.2    |
| 15 | 七宝   | 牡丹公寓      | 34.0    |
| 16 | 松江老城 | 南龙潭苑      | 33.9    |
| 17 | 川沙   | 贤居苑       | 33.7    |
| 18 | 川沙   | 金厦苑       | 33.6    |
| 19 | 莘庄   | 开城新村      | 33.6    |
| 20 | 盈浦   | 佳丽花园      | 33.0    |

数据来源：贝壳研究院

新川公寓位于川沙商圈，周边生活服务圈配套相对成熟，小区出门有川沙地铁站、公交站，多条路线通往中心城区；生活便利度高，1000米内既有浦东现代商业广场、晶朵汇商厦、百联川沙购物中心、联华超市等大型商超，又有浦东新区人民医院、川沙卫生服务站等配套医疗资源。环境配套方面，紧邻川沙公园。

**外环外—低总价段（<234万）：**外环外低总价的小区多分布在远郊区域，泰宸家园、鹤兴苑、南星新村等小区的居住竞争力排名相对靠前。

外环外-低总价段（<234万）小区居住竞争力TOP20

| 排名 | 商圈   | 小区       | 居住竞争力指数 |
|----|------|----------|---------|
| 1  | 徐行   | 泰宸家园     | 38.6    |
| 2  | 川沙   | 鹤兴苑      | 37.5    |
| 3  | 南桥   | 南星新村     | 34.8    |
| 4  | 川沙   | 临丰小区     | 32.8    |
| 5  | 南翔   | 德华二村     | 32.7    |
| 6  | 川沙   | 新川路742弄  | 32.3    |
| 7  | 川沙   | 新德路506弄  | 32.1    |
| 8  | 淞宝   | 海滨二村(宝山) | 32.1    |
| 9  | 淞宝   | 同泰北路401弄 | 32.0    |
| 10 | 夏阳   | 教苑新村     | 32.0    |
| 11 | 新桥   | 万宇阳光苑    | 31.7    |
| 12 | 川沙   | 新川小区     | 31.7    |
| 13 | 淞宝   | 永清路171弄  | 31.5    |
| 14 | 亭林   | 恒康佳苑     | 31.1    |
| 15 | 川沙   | 临河小区     | 30.9    |
| 16 | 南翔   | 利翔公寓     | 30.9    |
| 17 | 南桥   | 育秀一区     | 30.8    |
| 18 | 淞宝   | 密山二村     | 30.6    |
| 19 | 松江老城 | 森林公馆乐莫苑  | 30.4    |
| 20 | 夏阳   | 祥龙小区     | 30.4    |

数据来源：贝壳研究院

# 06

## 后记

报告版权为贝壳研究院所有。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻印、复制和发布。如引用发布，必须注明出处为“贝壳研究院”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节或修改。

为了向受众提供可参考信息，报告中所涉及观点，系数据分析师基于现有数据分析得出，均是基于数据的客观描述，仅代表分析师个人观点及判断，不包含任何道德偏见、性别偏见、地域偏见与政治偏见，贝壳研究院与分析师对任何基于这些观点引起的所有可能后果不承担任何责任。



贝壳研究院

