

返

乡

2021

置
业
报
告



贝壳研究院

核心发现

城市的发展不断突破边界限制，流动的人口奔波、迁移、定居图景正在上演。对于大部分异地打工族来说，始终面临两个相互牵扯的生活空间，一方面是大城市竞争激烈、艰苦奋斗的生活无奈，一方面是家乡小城市生活舒适但前景一般的纠结。“回去还是留下”，是摆在打工族面前的一道现实难题。异地工作人群对返乡置业（返回家乡所在城市或省会城市）的意愿如何？哪些人在返乡置业？他们在购房面积、总价、贷款方式等方面有何选择偏好？返乡置业热门城市有哪些.....

贝壳研究院对2020年及2021年春节前后受访者的返乡置业选择展开调研，并结合贝壳平台房源成交数据，真实描绘出返乡置业人群在购房意愿、产品偏好、城市选择等方面的行为特征，并给出重点城市购房指南以期为返乡置业客群提供参考。研究发现：

（1）超4成受访者有返回家乡所在城市或省会城市置业的意愿，90后群体返乡购房意愿较强，且已成为返乡置业的中坚力量，占比过半数。置业原因方面，90后更多是考虑到将来要回家乡发展，90前群体则更关注改善家人的居住生活条件。

（2）4成返乡置业客群正处于工作地与买房地相分离的状态，购房后在房子装修妥当后（1年内）马上住进去的比例不足3成，超过4年才回去住的受访者占比达到35.1%。

（3）返乡置业群体普遍偏好大户型房源，近5成返乡置业者倾向于购买90-120平的住房。价格方面，近8成返乡置业者能够接受的总价范围在200万元以下。

（4）新一线城市成为返乡置业的热门意向城市，成都居榜首，杭州、武汉、长沙与郑州挤进TOP5行列。二线城市中，返乡热度较高的城市是石家庄，济南、南昌、宁波、大连等城市排名也较为靠前。

（5）城市发展能级不同，对周边区域的辐射力度存在差异。一线城市“漂一族”们返乡置业热门流入地多集中在周边城市，而新一线城市异地工作人群返乡置业热门城市主要以省内城市为主。



目录

CONTENTS

P03	PART1: 返乡置业意愿	
	01 超4成受访者计划返乡置业, 男性意愿更高	04
	02 返乡置业人群特征: 90后、已婚、中等收入群体为主力	05
	03 返乡置业原因: 80后重品质改善, 90后更关注退一步的选择	06
	04 4成返乡置业者职住分离, 购房后1年内入住比例不足3成	07
P08	PART2: 返乡置业行为	
	01 返乡人的置业选择: 200万以下、90-120平是主流	09
	02 返乡置业买房款谁来出? 近6成需要父母支持	10
	03 线上找房大势所趋, 微信生态圈和房产平台是主要渠道	11
	04 返乡购房最看重地段因素, 社区商超配套亦不可少	12
P13	PART3: 返乡置业热门城市	
	01 新一线城市成返乡置业热门城市, 成都、杭州和武汉排名前三	14
	02 返乡新一线城市原因: 房价推力+政策/就业/交通引力	15
	03 一线“漂一族”热门返乡置业地多为周边城市, 新一线城市以省内为主	16
	04 二线及以下为返乡置业主力城市, 占比近半数	17
P19	PART4: 热门城市返乡置业指南	
	01 热门城市成交套均总价、面积对比	20
	02 典型热门城市返乡置业指南	22

— PART1 —

返乡置业意愿

异地漂泊，倦鸟思归。近几年来，在外打拼人群返乡置业安居成为人口大迁徙中的反向流动趋势。据调查，超4成受访者计划返乡置业，且90后群体返乡置业意愿更强烈，返乡的主要原因是考虑将来回家发展和改善家人的居住生活条件。

01/ 超4成受访者计划返乡置业，男性意愿更高

城市经济发展的级差造就了中国人口迁徙、异地打拼的典型特点，然而并不是所有人都能够在工作的城市留下来，选择在何处置业安家始终是他们不得不考虑的问题。比起在大城市面临房贷压力、道路拥堵等“大城市病”问题，返回家乡置业成为越来越多异地打工族的优先选择。调查数据显示，44.8%的受访者表示有返回家乡所在城市或省会城市买房的意愿，在疫情影响下，与去年同期47.6%相比略微出现下降。同时，近4成表示已经在家乡置业，而不会返乡买房的受访者占比16.1%。

异地打工人群返乡置业意愿

没有打算，不会返乡买房



已经在家乡或家乡所在省会城市买房



有打算，回家乡所在城市或家乡所在省会城市买房



受制于居住负担、购房门槛等多重因素影响，一线城市受访者返乡置业的意愿相对略强，83.5%的受访者倾向于返回家乡所在城市或省会城市置业（包括已经置业和有计划置业群体），而新一线城市中有返乡置业意愿的受访者占比82.8%。分性别来看，男性返乡置业意愿高于女性，85.5%的男性有计划或已经返乡置业，比女性群体高出近3个百分点。

异地打工人群返乡置业意愿（含已经返乡置业和有打算返乡置业）



一线城市，83.5%



新一线城市，82.8%



男，85.5%




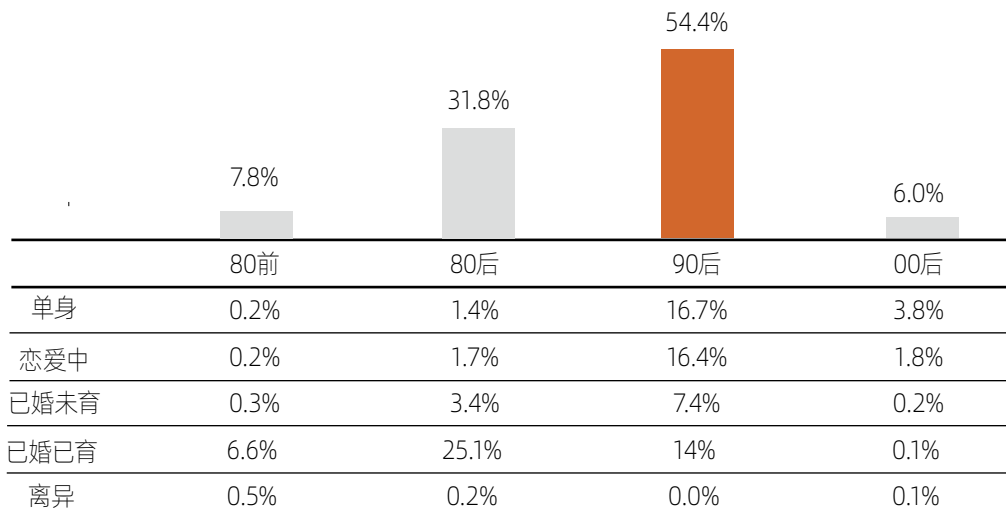
女，82.7%


02/

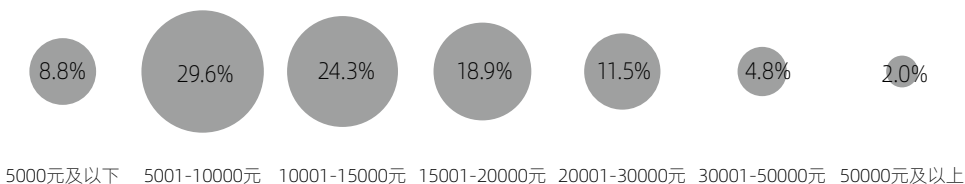
返乡置业人群特征：90后、已婚、中等收入群体为主力

谁在返乡置业？调研发现返乡置业人群在年龄、婚姻状况、收入水平方面呈现出鲜明特征。从年龄结构看，90后群体购房需求强劲，已经成为返乡置业的中坚力量，占比达到54.4%，其次是经济实力整体较强的80后群体，占比为31.8%。将年龄与婚姻状况交叉分析，返乡置业客群主要是两类，90后未婚返乡置业人群占比33%，80后已婚已育家庭占比25.1%。家庭收入方面，返乡置业人群主要以中等收入水平为主，家庭月收入水平在5000-15000元区间段的比例达到53.9%。

 返乡置业人群年龄结构与婚姻状态



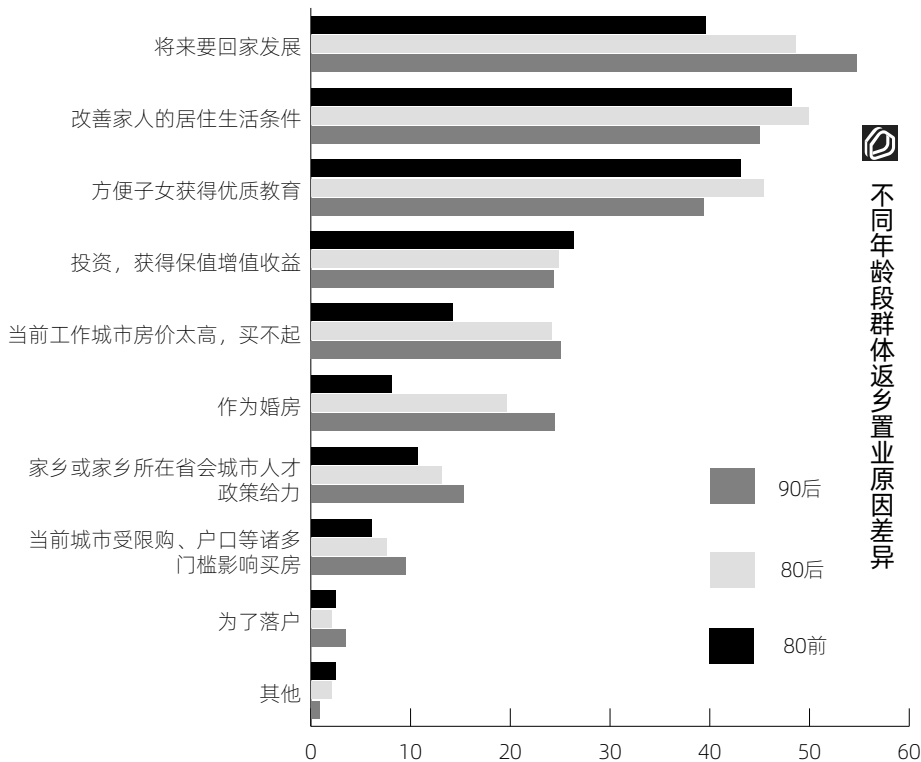
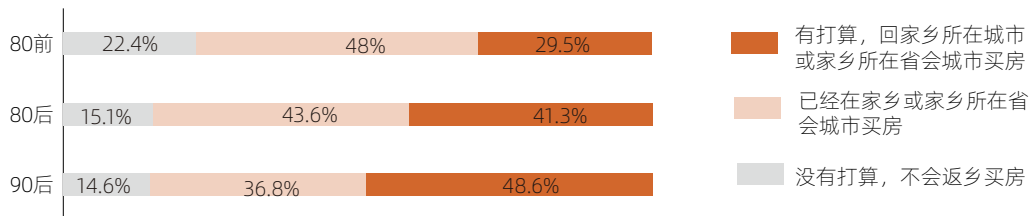
 返乡置业人群收入结构



03/ 返乡置业原因有异：80后重品质改善，90后更关注退一步选择

年龄结构看，越年轻群体对返乡置业的接受度越高。90后群体返乡置业意愿较强，85.4%的受访者表示有返回家乡所在城市或省会城市购房的打算（包括已经置业和有计划返乡置业群体），最主要的原因是考虑到将来要回家乡发展，提前购房为以后离开大城市打拼留好退路；同时，90后群体资金积累相对不足，在面对工作城市高房价和购房门槛时，家乡或省会城市较低的房价、优惠的人才政策吸引力更强。

不同年龄段群体返乡置业意愿



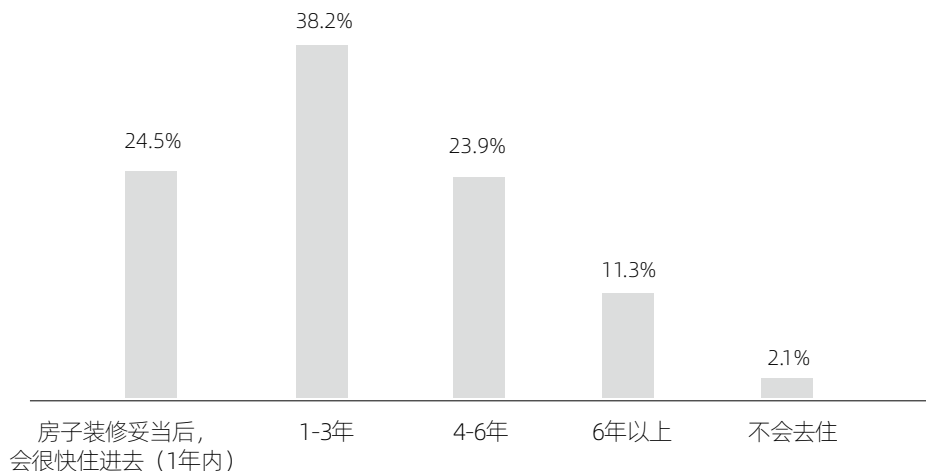
80后群体中，有返乡置业意愿的受访者占比84.9%，主要原因是为了改善家人的居住生活条件，且80后普遍关注子女的教育问题，45.4%受访者返乡置业的目的是方便子女获得优质教育。而80前群体中有返乡置业意愿的受访者占比77.6%，置业原因方面，改善家人的居住条件、方便子女获得优质教育排在前列。

04/

4成返乡置业者职住分离，购房后1年内入住比例不足3成

低能级城市相对友好的房价吸引漂泊者返乡置业，但就业环境难以满足工作需求，这也就不可避免造成职住分离的现象。调研发现，在返乡购房人群中（包括已经返乡置业和有计划的人群），工作地与买房地属于同一城市的有58.6%，仍有4成返乡置业者正处于职住分离的状态。而在问及返乡购房后多久会入住，仅有24.5%的受访者会在房子装修妥当后（1年内）马上住进去，超过4年才会回去住的受访者占比达到35.1%。

返乡购房后，多久会入住？



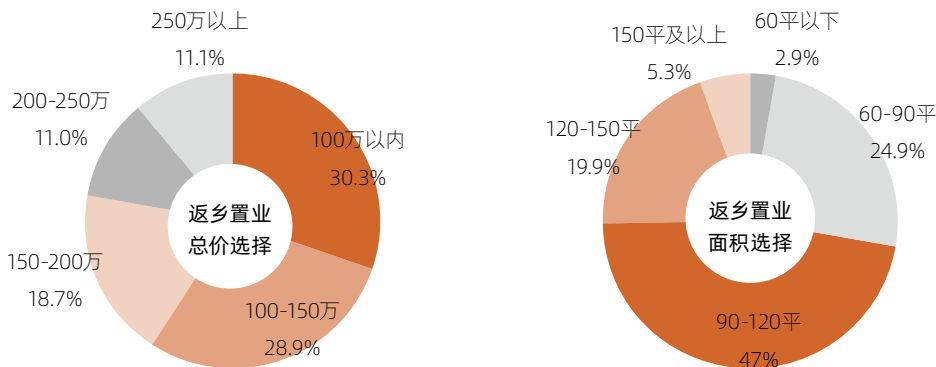
— PART2 —

返乡置业行为

返乡置业群体普遍面临跨城看房的不便，因而对线上渠道依赖度较高，其中微信生态圈和房产平台是主要的房源信息获取渠道。房源选择方面，200万元以下、90-120平是返乡置业客群的主流选择，近6成需要父母支持，全款购房比例不足2成。

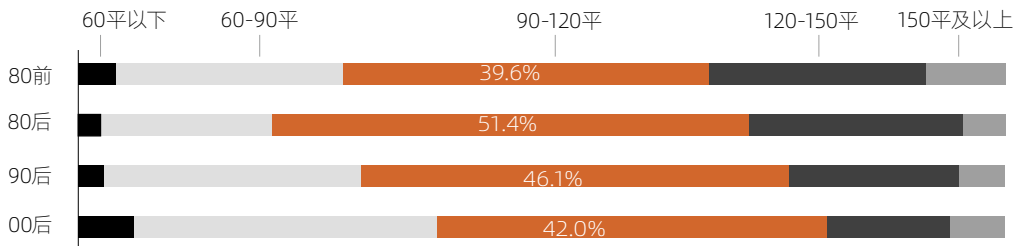
01/ 返乡人的置业选择：200万以下、90-120平房源是主流

房屋价格方面，大部分返乡置业者能够接受的总价在200万元以下，占比达到77.9%。与去年相比，2020年返乡置业群体对品质居住的需求增强，购买200万以上房源的客群占比提高了近10个百分点。



在住房面积选择上，返乡置业群体普遍青睐大户型房源，以满足多口之家的独立居住需求。调研数据显示，47%的返乡置业者倾向于购买90-120平的房源，其次选择60-90平房源占比24.9%。分年龄结构看，资金实力较强的80后返乡置业者购买大户型房源的意愿更高，选择90平以上房源的受访者占比79.2%，而90后返乡客群中这一比例为61.3%。

不同年龄段返乡置业人群的面积选择

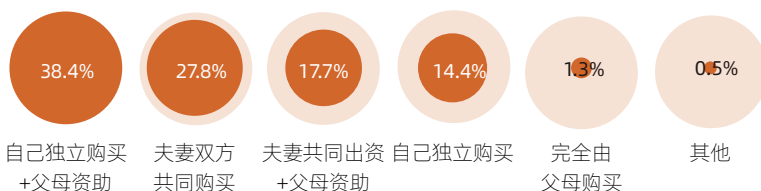


02/

返乡置业买房款谁来出？近6成需要父母支持

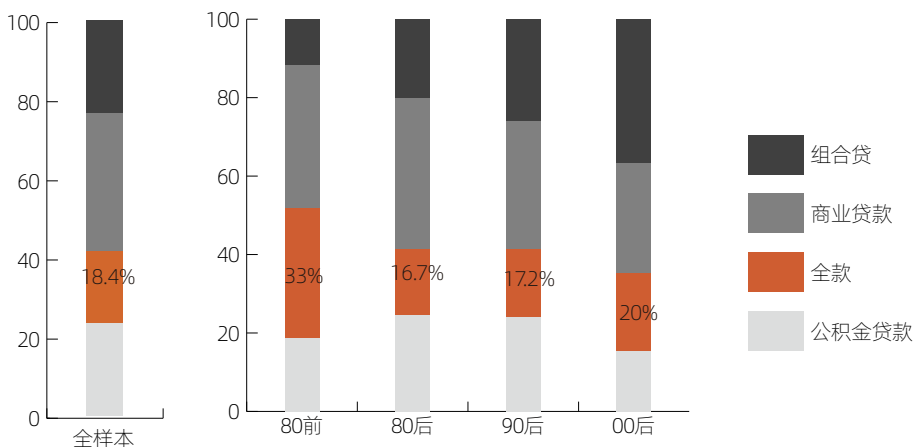
从购房资金来源看，自己独立购买且需父母部分支持是返乡客群置业的主要形式，受访者中占比38.4%，其次是夫妻双方共同出资购买占比27.8%，而所有受访者中购房需要父母支持的比例达近6成。对比80前、80后，90后返乡置业人群购房更依赖父母，想要实现独立购房并非易事，数据显示，90后返乡购房人群中65.7%依靠于父母提供部分资金支持，相较80后群体高出近17个百分点。

返乡客群购房资金来源



返乡置业客群对杠杆依赖度较高，全款购房比例尚不足2成，且80后、90后群体偿债压力普遍稍高。付款方式来看，80后、90后返乡置业受访者中贷款比例分别为83.3%和82.8%，而80前受访者中贷款比例为67%。

返乡客群购房贷款方式



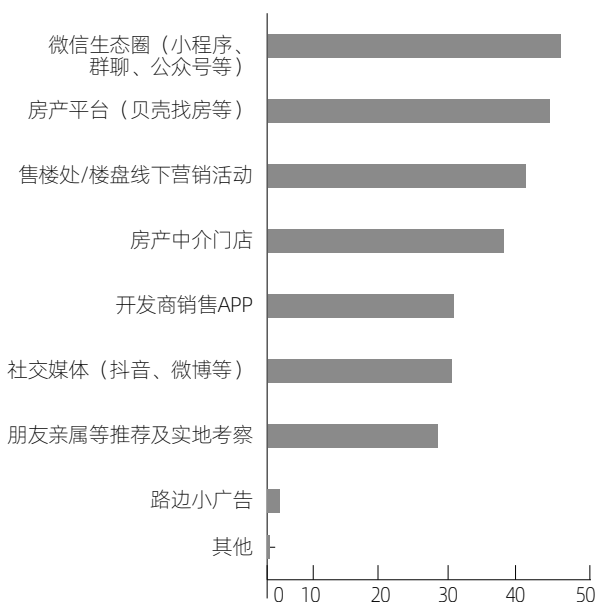
03/

线上找房大势所趋，微信生态圈和房产平台是主要渠道

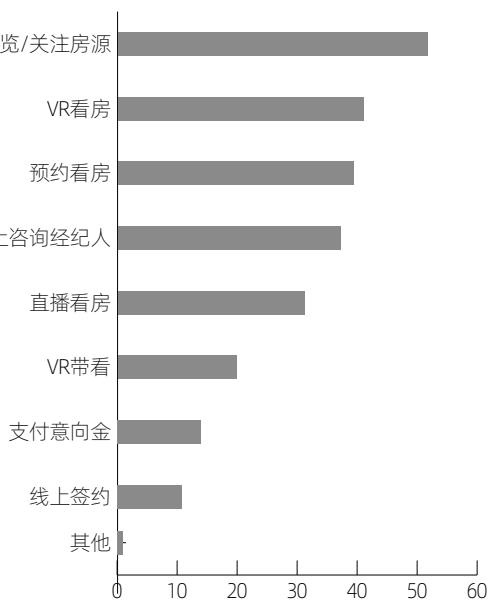
返乡购房客群的工作地与置业地多为不同，普遍面临着跨城市看房的不便，因而对线上找房渠道的依赖度较高，且房源信息渠道呈现多元化特征。调研数据显示，微信生态圈（小程序、群聊、公众号等）和房产平台是返乡置业客群搜集房源信息的主要渠道，占比分别为45.6%和43.9%。此外，短视频等新兴社交媒体和开发商销售APP也是获取房源信息的线上渠道来源。

从成交前浏览房源、IM咨询、带看等准备工作，再到交易中的签约、贷款核实等环节，消费者购房全流程中均已实现不同程度线上化渗透。虽然疫情带来了线下实地看房的不便，但在VR看房等新技术工具的支撑下，消费者通过在线异地浏览意向房源、咨询经纪人等已经成为新的找房形式，据平台数据显示，截至2020年1-9月，VR房源累计浏览量9.6亿次；2020年第三季度，日均发起VR带看19万次，环比第二季度增长21%，是去年同期规模的12.8倍。

返乡客群获取房源信息渠道 (%)



返乡客群线上行为 (%)

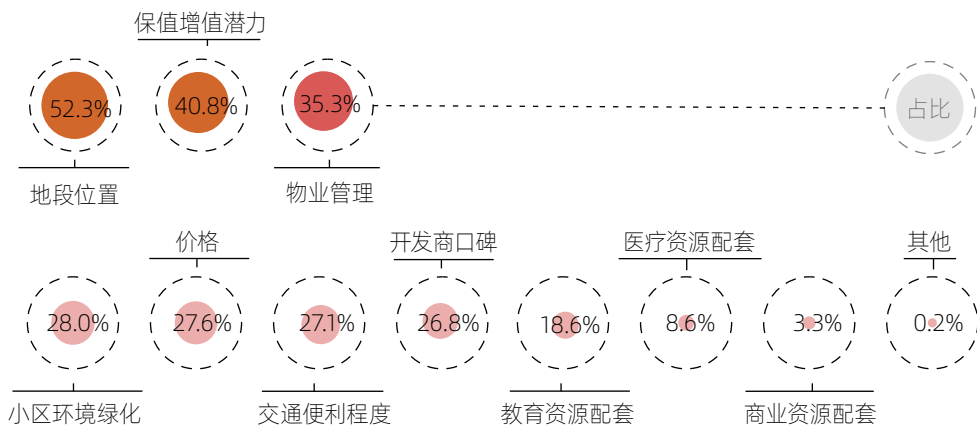


04/

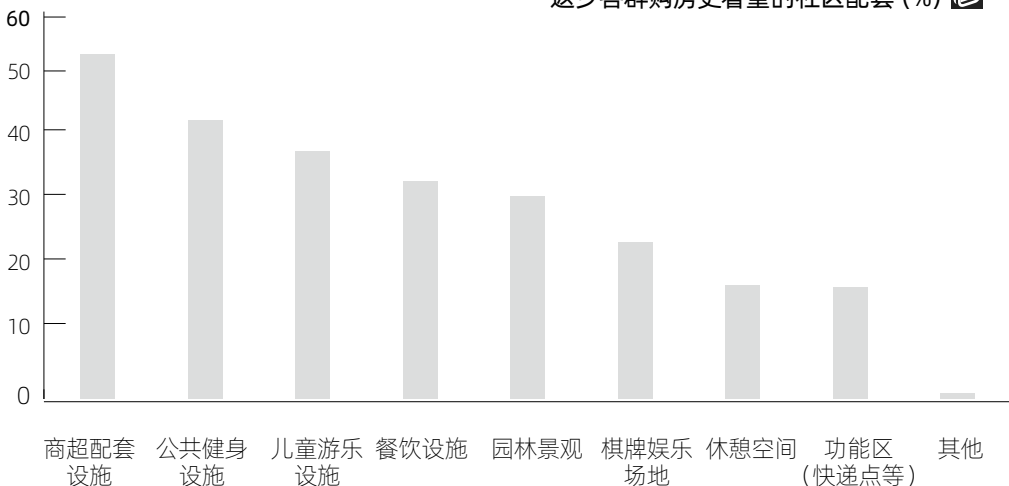
返乡购房最看重地段因素，社区商超配套亦不可少

返乡置业人群购置房产除了用于满足自住需求外，还往往倾向于住房能够具备较大升值潜力，据调查，返乡置业最看重地段位置和保值增值潜力的受访者分别占比52.3%和40.8%，因此兼具地理区位优势与保值增值潜力的房产将更受返乡客群的青睐。社区配套方面，商超配套设施、公共健身设施与儿童游乐设施是返乡置业人群普遍看中的因素。在居住空间上，近7成受访者倾向于选择购买已经装修好的住房。

返乡人群购房最看重因素



返乡客群购房更看重的社区配套 (%)



— PART3 —


返乡置业
热门城市

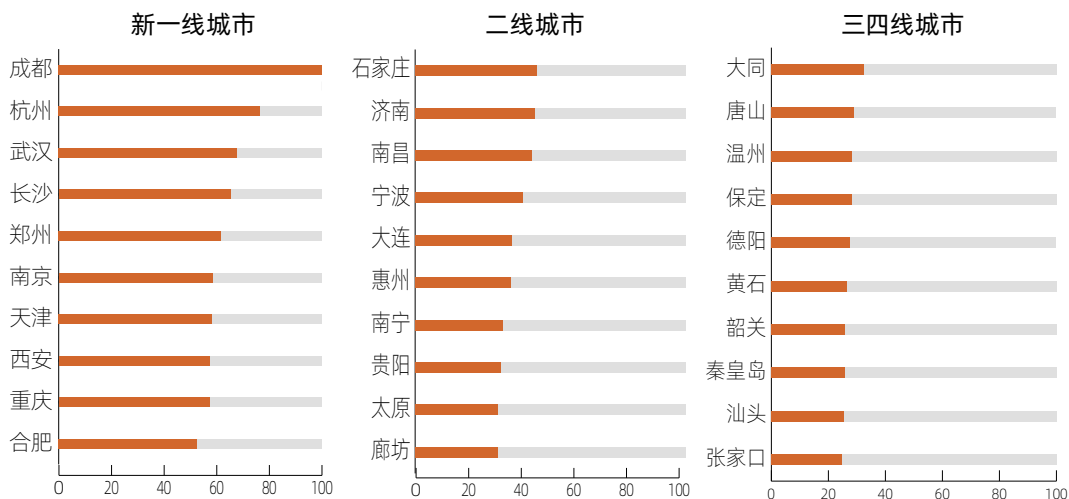
高能级城市工作、低能级城市买房，已经成为众多异地打工族的选择。一线城市高房价挤出影响，叠加新一线城市就业、政策、交通通达的吸引力，新一线城市成为返乡置业的热门地，其中成都、杭州和武汉排名前三。

01/ 新一线城市成返乡置业热门地，成都、杭州和武汉排名前三

中国城市发展格局在时代浪潮中动态演变，在经济动能、政策扶持、规划利好等诸多因素影响之下，综合实力相对较强的新一线城市脱颖而出，成为众多在外打拼人群返乡置业的热门意向城市。

结合受访者返乡置业城市选择与人口迁徙数据，测算各城市返乡置业热度指数，数据显示，返乡置业热门意向城市TOP10均为新一线城市，其中成都成为返乡置业人群的置业首选地，杭州、武汉、长沙与郑州也挤进榜单前五。二线城市中，返乡热度较高的城市是石家庄，济南、南昌、宁波、大连等城市排名也较为靠前。三四线城市中，孝感、大同、唐山、温州等城市返乡热度相对较高。

 返乡置业热门城市TOP10榜单



注：返乡置业热度指数是基于受访者返乡置业城市选择与百度人口迁徙数据，通过加权求和、标准化处理后得到。需要说明的是，本报告研究的是2020年全年和2021年春节前后的返乡置业情况，石家庄虽近期受到疫情影响，但综合全年情况来看，其仍是二线返乡热度较高城市。

返乡置业区域选择折射出中国南北方城市之间的差距。从热门城市区域分布看，呈现出典型的“南强北弱”特征，新一线热门返乡置业TOP10城市中仅有郑州、天津和西安是北方城市，二线返乡热门TOP10城市中有5个北方城市，三四线TOP10榜单有4个北方城市。

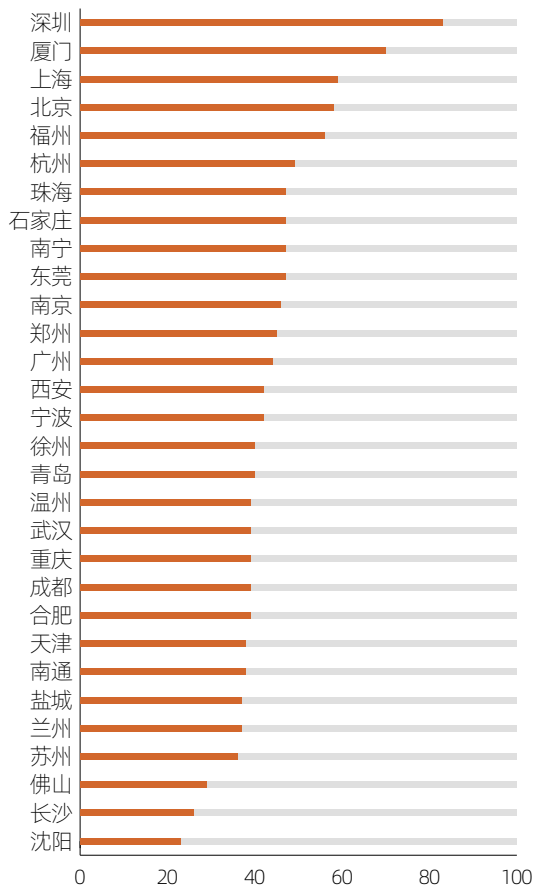
02/ 返乡新一线城市置业原因：房价推力+政策/就业/交通引力

为什么新一线城市成为返乡置业的热门地？

(1) 一线城市高房价的挤出效应：过去十年，一线城市尤其是北上深在经济发达、人口集聚等多重因素支撑下，房价走出了显著的上行态势，月还款金额占家庭收入的比例达到50%以上，众多购房客户因无力承担高额房贷而被挤出。当下及未来，房价影响置业需求，成都、武汉、杭州等房价相对友好的新一线城市将是返乡置业的首选城市，尤其是长沙、沈阳和佛山的平均月供额占收入比例尚未超过30%。

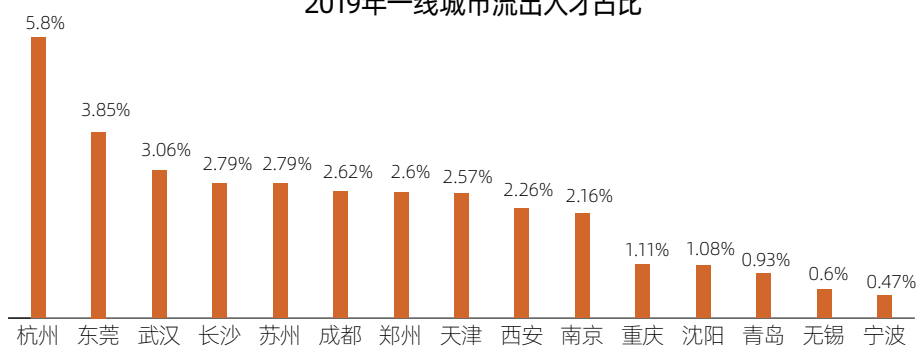
注：月供收入比用来反映城市住房负担的大小，各城市月供额是根据贝壳平台成交套均总价、贷款成数，按贷款利率5%、贷款年限30年计算而来，家庭平均月收入则根据统计局公布的城镇居民可支配收入，按3口之家估算得到。

重点城市月供收入比 (%)



(2) 新一线城市经济快速发展带动就业机会显增：国家战略规划支持下，新一线城市经济发展迅速，国内生产总值逐渐破万亿，第三产业占比增幅普遍超过一线城市，不少大型企业加速扩张布局，就业吸引力显著增强。据统计，2019年从一线城市流出的人才主要流向新一线城市，其中杭州、东莞、武汉、长沙和苏州成为求职者离开一线城市后首选的五大城市。

2019年一线城市流出人才占比



注：数据来源于《BOSS直聘：2020人才资本趋势报告》。

(3) 新一线城市人才引进政策的吸引力：北京、上海等一线城市在严控人口规模之下，户籍门槛较高，普通人很难满足落户要求。而西安、武汉、成都、南京等新一线城市密集出台各种优惠政策，涵盖放宽落户条件、购房补贴、租房折扣等多项福利，满足了不少“漂一族”们对安定生活的诉求，对返乡置业具有明显的吸引力。

(4) 四通八达的交通网络缩短出行时长：铁路的飞速发展正不断改变着城市之间的联通关系，使得“工作在一线城市，置业在新一线城市”成为可能，从城市通达性来看，武汉、南京、郑州、成都、长沙等新一线城市的交通便捷程度仅次于一线城市，日均列车经过次数均超600趟。新一线城市内部的交通资源优势也日益凸显，2019年武汉、南京、杭州、重庆等城市的建成区路网密度显著高于北上广深。




城市群叠加省战略推动下，中国区域城市经济发展格局正在重塑，新一线城市充分发挥出都市圈核心增长极优势，集聚各类要素资源，同时兼具落户门槛低、房价友好等特征，成为众多异地打工族返乡置业的优选之地。大城市“漂一族”回归新一线城市安居置业将是楼市新的需求增长点，也将成为中国城市格局变迁中的缩影。

03/

一线“漂一族”热门返乡置业地多为周边城市，新一线城市则以省内为主

城市发展能级不同，对周边区域的辐射力度存在差异。一线城市“漂一族”们返乡置业热门流入地多集中在周边城市，而新一线城市工作人群返乡置业热门城市主要以省内为主。以北京为例，流出的返乡人员主要在天津、石家庄、郑州、保定、太原等城市进行置业；深圳的返乡客除了在省内如惠州、梅州、汕头置业外，还流向往南昌、赣州、桂林、武汉等周边区域；新一线城市如成都辐射力度相对有限，打工人群主要返回自贡、达州、南充、巴中等省内地级市置业。

 北上广深蓉汉打工人群返乡置业流入地

	北京	上海	广州	深圳	成都	武汉
①	天津	南京	佛山	南昌	自贡	荆州
②	石家庄	合肥	汕头	赣州	达州	太原
③	郑州	南昌	江门	桂林	贵阳	天门
④	保定	宁波	韶关	惠州	南充	宜昌
⑤	太原	天津	湛江	武汉	巴中	黄冈
⑥	成都	北京	衡阳	长沙	泸州	黄石
⑦	秦皇岛	杭州	济南	梅州	绵阳	十堰
⑧	唐山	芜湖	清远	南宁	三亚	咸宁
⑨	哈尔滨	成都	深圳	汕头	延安	襄阳
⑩	合肥	济南	天津	上饶	宜宾	孝感

04/

二线及以下返乡置业主力城市，占比近半数

赚高能级城市的钱、买低能级城市的房子，已经成为越来越多打工族们的选择。调研数据显示，在已经或计划返乡置业的受访者中，有30.3%选择在新一线城市购房，在非一线、新一线城市买房的比例占据48.7%。分城市能级看，在一线城市、新一线城市工作的外地人中，选择回二线及以下城市购房的比例分别为46%和49.8%。简而言之，二线及以下仍是返乡置业的主力城市，占比近半数。而这些城市的返乡客不仅包括城镇户籍的居民，还有大量地市下属的新生代农民工，他们通常会向高层级的城市迁移定居。

 已经或计划返乡置业的人群置业地选择

在所有城市打工的外地人



在一线城市打工的外地人



在新一线城市打工的外地人



■ 一线城市 ■ 新一线城市 ■ 其他线城市

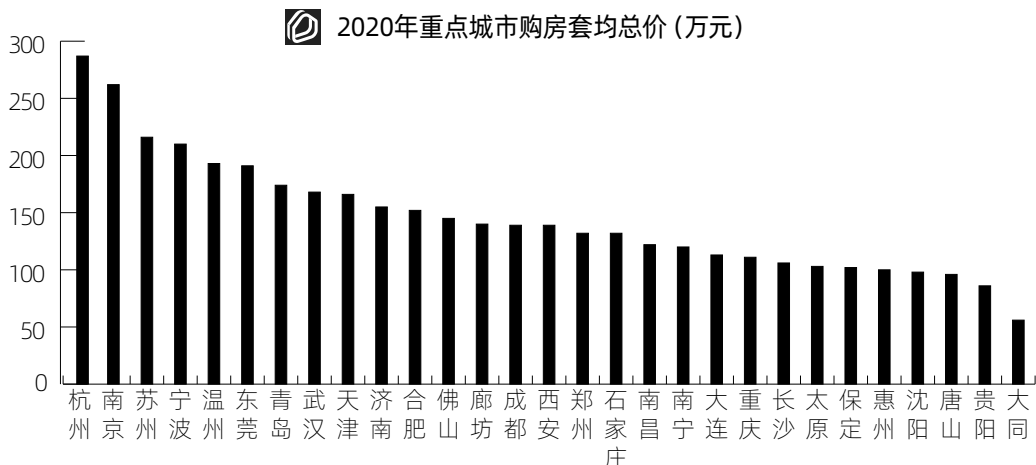
—— PART4 ——

热门城市返乡 置业指南

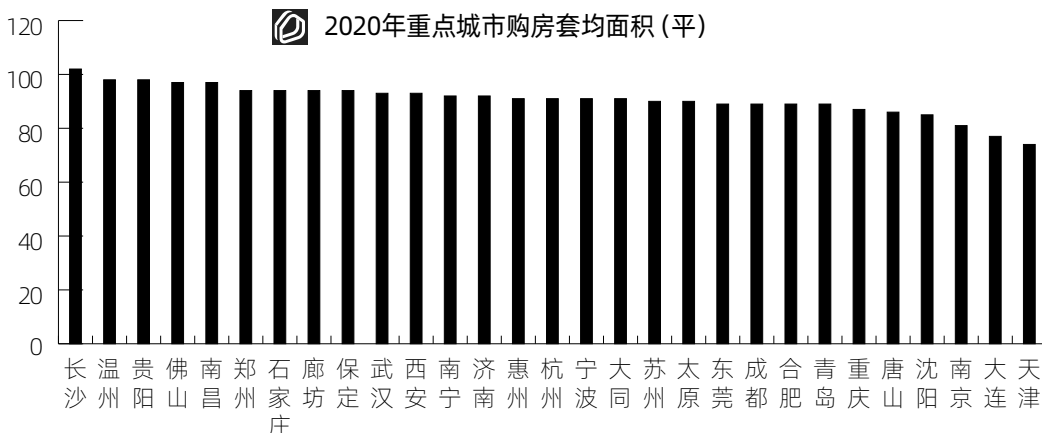
01/

热门城市成交均价、面积比对


基于贝壳平台数据计算返乡置业热门TOP30城市购房套均总价，对比各城市返乡客群置业的难易程度，杭州、南京、苏州和宁波购房套均总价相对较高，跻身于“200万区间”阵营；东莞、青岛、武汉、天津等7城市购房套均总价超过150万元，构成了第二梯队；佛山、成都、西安、重庆等城市购房总价普遍在150万元以下，其中新一线城市长沙购房套均总价仅106万，对返乡置业群体较为友好。

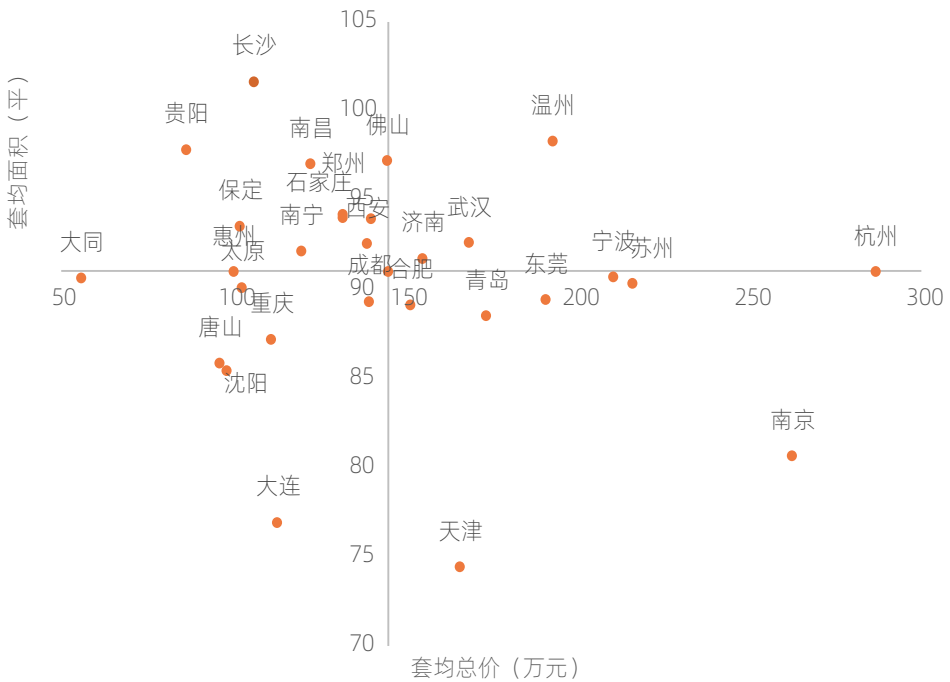


受购房负担、住房供给结构等因素影响，各城市购房套均面积存在差异。返乡置业热门TOP30城市中，天津和大连购房套均面积尚不足80平，其中天津住房套均面积仅为74平；而长沙、温州、贵阳、佛山等城市购房客群居住普遍宽敞，住房套均面积在90平以上，其中长沙以102平居样本30城首位。



基于套均总价和套均面积进行二维象限分析，如果仅从性价比角度考虑，“大面积-低门槛”是最优的，包括了长沙、西安、郑州、佛山等新一线城市及南宁、石家庄等二线城市。但选择城市时，居住仅是考虑的主要因素之一，经济发展水平，就业机会等也是重要的参考指标。其中，以长沙、成都等为代表的城市，在居住友好性、就业机会、经济发展等方面有相对优势，对外出打工族返乡置业吸引力更大。

 2020年重点城市购房套均总价与套均面积交叉分析



02/ 典型热门城市购房置业指南

成都热门交易商圈与宜居社区TOP20推荐

	热门交易商圈TOP20		宜居社区TOP20	
	商圈	均价(元/平)	小区	均价(元/平)
①	南湖	16303	时代凯悦	17366
②	大面	15883	新城市广场	21895
③	航空港	12801	锦西国际	17126
④	光华大道沿线	13301	蜀都花园	15859
⑤	大丰	12125	花样年华郡	18445
⑥	郫县城区	10477	金强大学城	9443
⑦	犀浦	12252	合能耀之城	18913
⑧	温江大学城	9970	现代城人民公园	16286
⑨	三圣乡	18560	锦城名都	17760
⑩	外光华	18335	正成名城左岸	9247
⑪	驷马桥	14293	海桐三期	12440
⑫	华阳	17591	上东一号二期	13974
⑬	万年场	16966	上东一号一期	13701
⑭	龙泉驿城区	12550	锦绣东方一期	16487
⑮	新都城区	9801	红枫岭二期	14676
⑯	蛟龙港	13790	金科一城	16484
⑰	动物园	15281	红枫岭三期	15344
⑱	双流城区	15973	金科一城	16484
⑲	大源	26697	红枫岭三期	15344
⑳	毗河	10905	一里阳光	10308

注：热门交易商圈是基于2020年度成交量排序得到；宜居小区排名是基于2020年度二手房成交量TOP100社区，根据各小区周边1.5公里范围内各类生活配套设施数量，加权求和计算得到。

杭州热门交易商圈与宜居社区TOP20推荐

热门交易商圈TOP20			宜居社区TOP20	
	商圈	均价(元/平)	小区	均价(元/平)
①	临平	20752	树园	39279
②	闲林	23420	龙湖滟澜山澜轩	36420
③	未来科技城	30172	东园小区	39333
④	良渚	28728	翠苑五区	37989
⑤	临安	15307	红街天城公寓	17083
⑥	星桥	20692	翠苑四区	40235
⑦	丁桥	27535	景芳三区	41333
⑧	申花	48014	景芳一区	40960
⑨	三墩	32915	金沙居	11846
⑩	西溪	45823	良园社区	40301
⑪	九堡	32780	景芳新五区	39680
⑫	萧山新城区	34746	朝晖六区	39369
⑬	崇贤	20433	朝晖七区	37807
⑭	万达广场	35217	翠苑一区	44775
⑮	乔司	25015	朝晖九区	35662
⑯	翡翠城	31402	紫金公寓	40336
⑰	沿江南	23842	永康苑	38104
⑱	钱江世纪城	43498	仓基新村	40951
⑲	塘栖	15746	湖墅新村	42690
⑳	萧山市区	27299	古荡新村东区	36405

注：热门交易商圈是基于2020年度成交量排序得到；宜居小区排名是基于2020年度二手房成交量TOP100社区，根据各小区周边1.5公里范围内各类生活配套设施数量，加权求和计算得到。

南京热门交易商圈与宜居社区TOP20推荐

热门交易商圈TOP20

宜居社区TOP20

	商圈	均价(元/平)	小区	均价(元/平)
①	桥北	21565	城开国际	58525
②	百家湖	29867	王府园小区	54999
③	岔路口	28397	小火瓦巷	54440
④	麒麟镇	20700	双乐园小区	31438
⑤	月牙湖	29822	二条巷(秦淮)	39180
⑥	东山镇	26914	莫愁新寓郁金里	36092
⑦	马群	25169	中海凯旋门	32269
⑧	江浦街道	23803	白鹭花园凤栖苑	31646
⑨	洪家园	32605	三牌楼大街	43856
⑩	龙江	50292	托乐嘉单身公寓	23599
⑪	凤凰西街	58773	真园	32722
⑫	江宁大学城	24954	天润城第八街区	21185
⑬	奥体	54659	贡园	32614
⑭	新街口	45201	天润城第十六街区南区	23333
⑮	九龙湖	33010	武定新村	30300
⑯	铁心桥	27770	瑞金新村	55250
⑰	仙林	36481	新城市广场	49028
⑱	高新区	23256	南方花园枫彩园	26779
⑲	定淮门大街	62303	瑞金北村	53861
⑳	秦虹	34578	南方花园瑞阳居	25849

注：热门交易商圈是基于2020年度成交量排序得到；宜居小区排名是基于2020年度二手房成交量TOP100社区，根据各小区周边1.5公里范围内各类生活配套设施数量，加权求和计算得到。

西安热门交易商圈与宜居社区TOP20推荐

热门交易商圈TOP20			宜居社区TOP20	
	商圈	均价(元/平)	小区	均价(元/平)
①	城西	13953	融尚中央住区	16017
②	曲江	19642	华城国际小区	14488
③	长安	14286	明德8英里	13423
④	城南	13505	华城万象	15643
⑤	经开北	14177	紫郡长安	14090
⑥	城北	12558	海荣雅庭花园	12584
⑦	经开南	13257	中国铁建瑞园	15652
⑧	浐河西路	13514	天朗蓝湖树	17404
⑨	城东	11709	凤城明珠	9983
⑩	高陵	7753	华城泊郡	14895
⑪	高新六路	17375	凤凰新城	11849
⑫	安装四处	13854	赛高街区	12895
⑬	矿山路	15403	锦园君逸东区	15211
⑭	广泰门	17261	西市佳园	16115
⑮	鱼化寨	16668	利君明天	17093
⑯	紫薇田园都市	17513	东方米兰	14329
⑰	锦业路	19333	紫薇臻品	16333
⑱	纺织城	11023	海荣名城	12844
⑲	高新三小	25329	旭景碧泽园	13320
⑳	陕西大会堂	18275	都市印象	27758

注：热门交易商圈是基于2020年度成交量排序得到；宜居小区排名是基于2020年度二手房成交量TOP100社区，根据各小区周边1.5公里范围内各类生活配套设施数量，加权求和计算得到。

长沙热门交易商圈与宜居社区TOP20推荐

热门交易商圈TOP20		宜居社区TOP20		
	商圈	均价(元/平)	小区	均价(元/平)
①	武广新城	11995	东玺门	10841
②	金星北	8599	融科三万英尺	9830
③	四方坪	9545	汇都公寓	9415
④	雨花亭	11188	融圣国际	12437
⑤	湘江世纪城	11755	东塘瑞府	11379
⑥	含浦	9270	西子一间	8978
⑦	福元西路	11569	东方新世界	9751
⑧	泉塘	7703	未来城	9446
⑨	马王堆	9783	万博汇名邸一期	18408
⑩	暮云	8167	锦湘国际星城三期	9947
⑪	观沙岭	16634	玛依拉山庄	9920
⑫	北辰三角洲	15149	郡原广场	10554
⑬	韶山南路	8073	凯轩云顶	10072
⑭	汽车南站	9063	阳光锦城	16646
⑮	望城区	7701	沁园春御院	13111
⑯	赤岗冲	9384	和庄	9583
⑰	万家丽北	8152	上河国际花园C区	10023
⑱	河西人人乐	9158	钱隆樽品	10861
⑲	左家塘	8521	博林金谷	11446
⑳	树木岭	11068	德馨园	7821

注：热门交易商圈是基于2020年度成交量排序得到；宜居小区排名是基于2020年度二手房成交量TOP100社区，根据各小区周边1.5公里范围内各类生活配套设施数量，加权求和计算得到。

附录

调研数据：本次调研周期为2021年1月4-10日，样本量3007份，覆盖北京、上海、广州、天津等228个城市。分城市等级看，一线城市占比29.86%，新一线城市占比30.16%，其他线城市占比39.97%。从受调人群性别来看，男性和女性分别占比42.04%、57.96%。

平台数据：样本城市购房成交均价、套均总价、套均面积等数据统计周期均为2020年全年。

免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和 个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。



贝壳研究院