

好房子 | 从顶豪到刚需：上海五梯队楼盘差异化解析

01

上海新房市场结构分化加剧：改善成绝对主力，刚需持续收缩

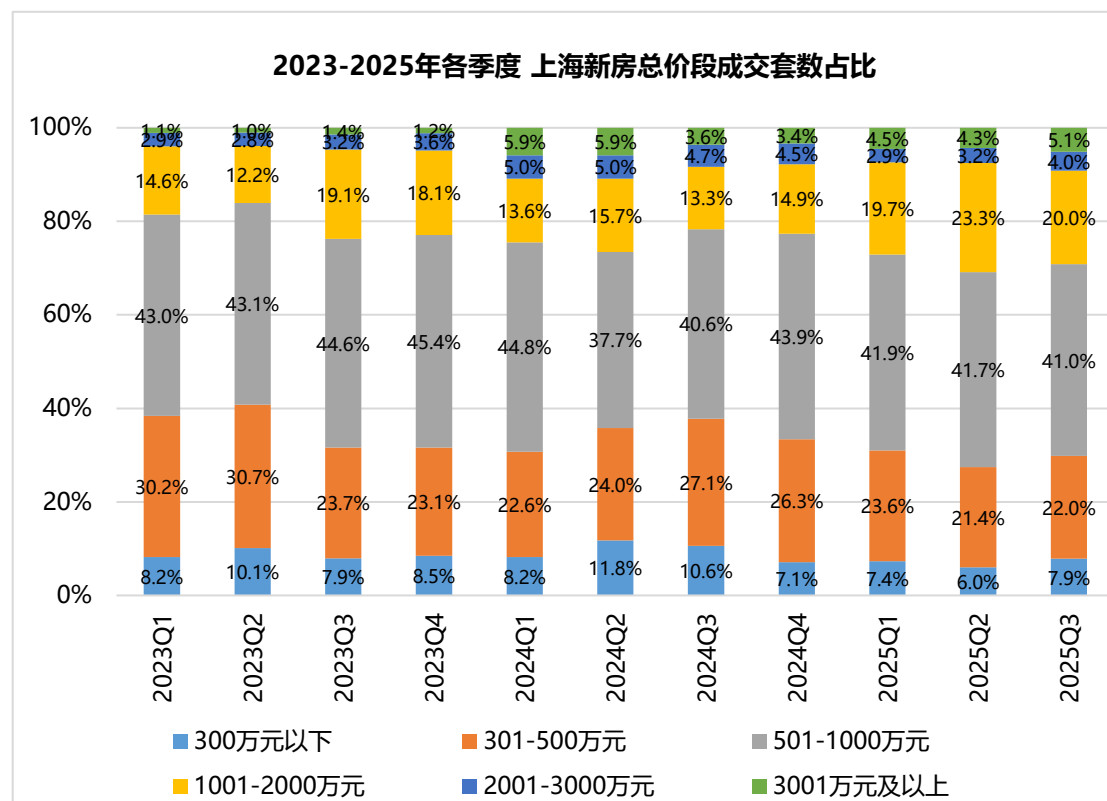
58安居客研究院数据，2023-2025 年上海新房各总价段成交套数占比数据，市场呈现 “改善主导、高端分化、刚需收缩” 的格局：

改善型需求成绝对主力：501-1000 万元以下总价段常年维持 37.7%—45.4% 的成交占比，是市场核心战场，反映改善型置业需求持续旺盛，中等收入家庭对居住品质升级的诉求强烈。

高端市场热度起伏分化：3001 万元以上顶级豪宅在 2024 年 一季度、二季度 占比骤升至 5.9%，后虽回落，但 2025 年 三季度 仍达 5.1%，凸显稀缺资源型豪宅的资产配置属性；1001-2000 万元以下高端改善段在 2025 年 一季度、二季度 占比突破 19.7%、23.3%，显示高收入群体置换升级、圈层化居住需求的释放。

刚需市场持续收缩：300 万元以下、301-500 万元总价段占比整体呈波动下降趋势（如 300 万元以下从 2023 一季度的 8.2% 降至 2025 二季度的 6.0%），反映刚需购买力承压，市场资源进一步向改善及高端产品倾斜。

整体来看，上海新房市场结构分化加剧，改善与高端产品的竞争、产品力创新将成为市场关键，而刚需市场或需依赖政策托举与保障性住房体系补充。



*数据来源：58 安居客研究院

02

上海不同梯队楼盘突围图谱——从顶豪到刚需的差异化标杆解析

3001 万元及以上项目：金陵华庭——黄浦顶豪的配套与户型价值突围

金陵华庭位于上海市黄浦区黄浦滨江核心区，主力户型为 270-450 m²高层和部分顶层大平层及复式，单价超 18 万元 /m²，套均总价 3000 万元及以上。

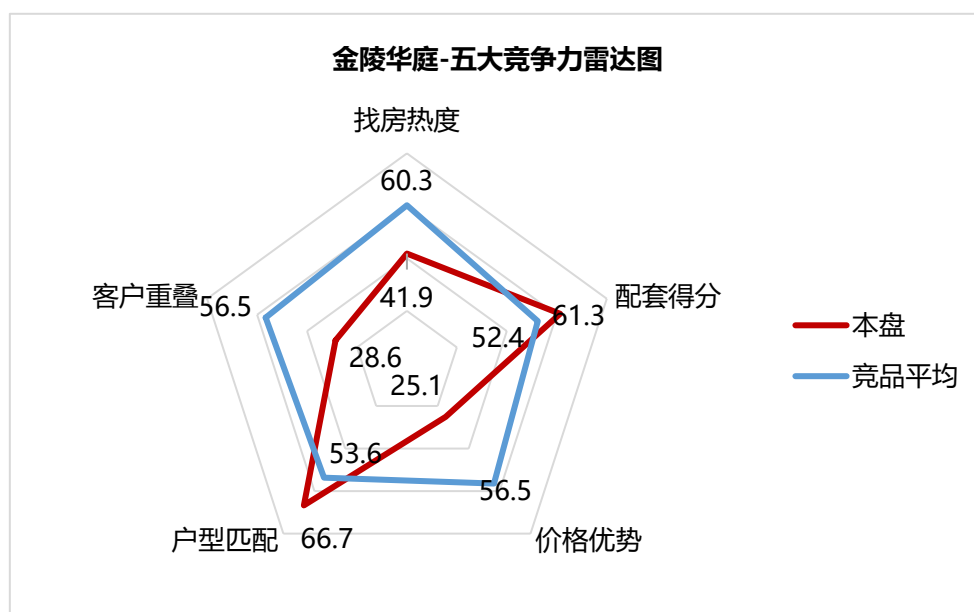
2025 年 11 月 24 日，金陵华庭最后批次 39 套建面约 370 m²高层标准层和 1 套建面约 736 m²顶层复式，开盘当日去化 95%。自今年 3 月起，金陵华庭共计推出三批次高层房源，累计 318 套，预计全年度总销售额将达约 220 亿。

从安居客研究院楼盘洞察的五个维度（找房热度、配套得分、价格优势、户型匹配、客户重叠）来看，该项目以配套得分（61.3 分，竞品平均 52.4 分，差值 + 8.9）和户型匹配（66.7 分，竞品平均 53.6 分，差值 + 13.1）的绝对优势，在顶级豪宅市场实现价值突围。

项目深度践行“核心配套”与“奢阔户型”维度。

在地段配套方面，金陵华庭隶属外滩街道，北外滩、南京东路、人民广场、淮海路、新天地、豫园，连接地铁 10、14 号线。步行可达 BFC 外滩金融中心、豫园商圈的外部配套，支撑了配套得分的领先。

在户型设计上，270-450 m²大平层的设计，精准契合内环顶豪客群的居住需求，推动户型匹配得分领跑竞品。尽管找房热度（41.9 分，竞品平均 60.3 分，差值 - 18.4）价格优势（25.1 分，竞品平均 56.5 分，差值 - 31.4）客户重叠（28.6 分，竞品平均 56.5 分，差值 - 28.0）表现较弱，但这是顶豪“小众定制化”属性的必然结果，此类定位使其在黄浦滨江顶豪赛道形成独特标杆标签。



资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

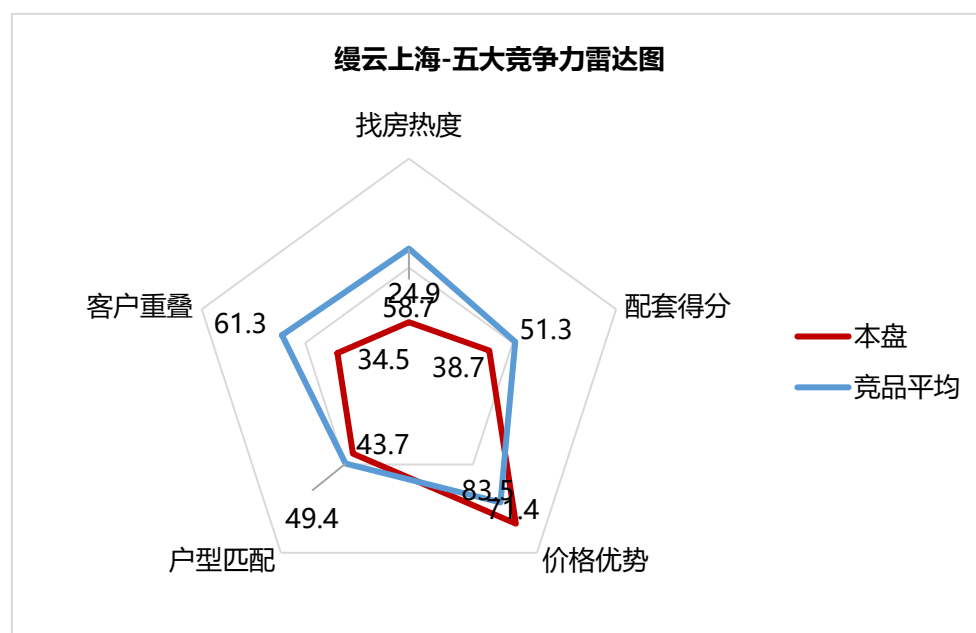
2001 万—3000 万元项目：缦云上海 —— 高性价比驱动的高端改善优选

缦云上海位于杨浦区东外滩板块,主力户型建面约 226-330 m²大平层,均价约 12.1 万/m²总价约 2500 万—4300 万,层高 3.3—3.5 米。

项目精准锚定 “追求品质居住 + 预算可控” 的城市中高净值客群,在同价位段市场中凭借核心优势形成独特吸引力。

从安居客研究院楼盘洞察维度看,项目的核心优势极为突出,价格优势领跑同价位段:以 83.5 分的价格优势得分,超出竞品平均水平 12.0 分。

缦云上海通过更具性价比的定价,既满足了客群对中高端居住品质的需求,又适配了其预算边界,大幅降低了改善置业的决策门槛,成为该价位段中 “品质与成本平衡” 的典型选择。



资料来源: 安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

1001 万—2000 万元项目：国贸中国铁建·西派海上——中高端改善的品质之选

国贸中国铁建·西派海上位于上海市浦东张江科学城南区，主力户型为 88-142 m² 的 3 房和 4 房，均价 9.2 万/m²，总价主要集中在 800 万到 1200 万。

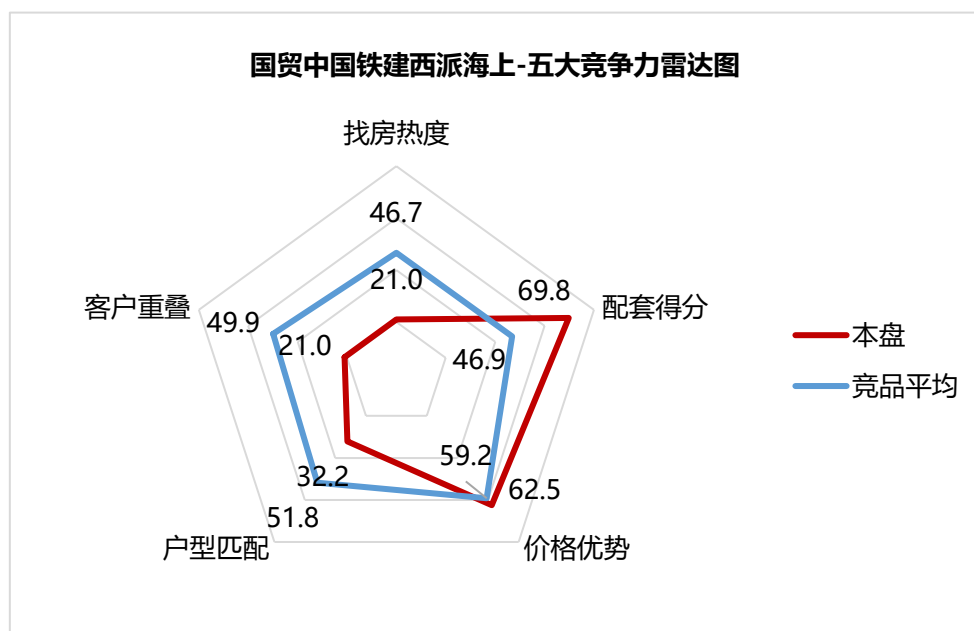
该项目从 2024 年首开未触发限售，到二开、三开触发限售但未触发积分，再到今年 5 月份四开认筹率 248%，触发积分并轻松日光。

从安居客研究院楼盘洞察的五个维度来看，该项目以配套得分（69.8 分，竞品平均 46.9 分，差值 + 22.9）和价格优势（62.5 分，竞品平均 59.2 分，差值 + 3.3）的绝对优势，在中高端改善市场实现品质突围。

项目深度践行“优质配套”与“价格优势”维度。

依托张江科学城的产业配套 + 社区自身生活配套，推高了配套得分。在教育方面，项目周边有规划 2 幅幼儿园用地、1 幅小学用地以及 1 幅初中用地；在商业配套方面，距离项目 5 公里范围内，有长泰广场、龙阳广场等；交通方面，项目周边 2 公里内有 8 号线、13 号线、16 号线三轨交环绕。

在价格方面，相对于浦东北蔡板块的绿城·上海逸庐（单价 105000 元/m²）、徐汇区长桥的海上·清和玺（单价 110500 元/m²）等，相对有价格优势。既降低了改善客群的置业成本，又能让购房者享受到同等优质的产业、教育、交通配套，精准契合了改善客群对高性价比置业的核心需求。



资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

501 万—1000 万元项目：招商·林屿湖畔——嘉定新城改善型市场的多维度突围

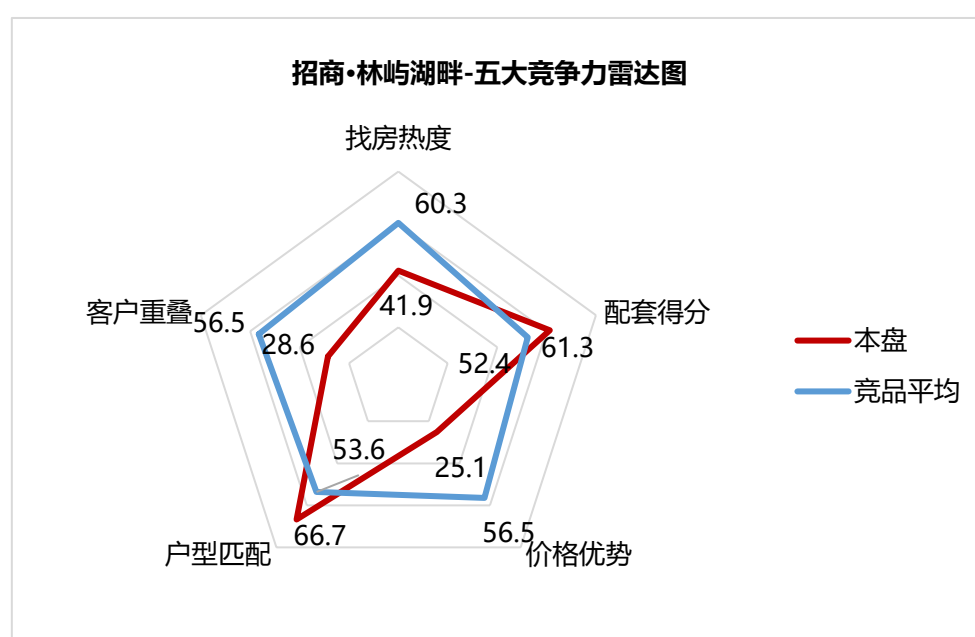
招商·林屿湖畔位于上海市嘉定新城远香湖畔，户型包含约 112 m²、约 122 m²、约 145 m²高层 3-4 房，以及建面约 160-165 m²叠墅产品，套均总价多在 500-1000 万元。

2025 年 8 月，首批次推出 130 套房源，均价约 5.27 万/m²，认购率超 130%，开盘 34 分钟即售罄；9 月，二批次 62 套房源开盘仅 30 分钟便宣告售罄，均价约 5.16 万/m²，认购率超 100%；2025 年 10 月，三批次开盘再登嘉定巅峰，89 套房源以均价 5.57 万元/m²的价格三开三罄。

从安居客研究院楼盘洞察的五个维度来看，该项目在找房热度（62.0 分，竞品平均 46.6 分，差值 + 15.4）配套得分（66.6 分，竞品平均 48.5 分，差值 + 18.1）户型匹配（57.9 分，竞品平均 50.6 分，差值 + 7.3）客户重叠（58.9 分，竞品平均 54.0

分, 差值 + 4.9) 四个维度均优于竞品, 实现多维度优势突围。

项目深度践行“湖景配套”与“实用户型”维度: 80% 以上户型可观远香湖景, 结合社区完善配套推高了配套得分; 112-122 m²湖居三房, 约 3.1 米的突破性层高, 84%—88%的得房率, 精准匹配了年轻家庭的改善需求。尽管价格优势 (42.6 分, 竞品平均 64.3 分, 差值 - 21.7) 弱于竞品, 但这是湖景改善产品“品质优先”属性的必然结果, 此类定位使其在嘉定新城改善赛道形成不可替代的标签。



资料来源: 安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

301 万—500 万元项目: 中国中铁·世纪尚城——奉贤新城刚需市场的价格优势突围

中国中铁·世纪尚城位于上海市奉贤新城核心区, 主力户型为 73 m² 两房一卫, 85 m²、99 m² 三房二卫, 105 m²、118 m²、123 m²、134 m² 的叠墅。高层 191 万起 叠墅 353 万起。

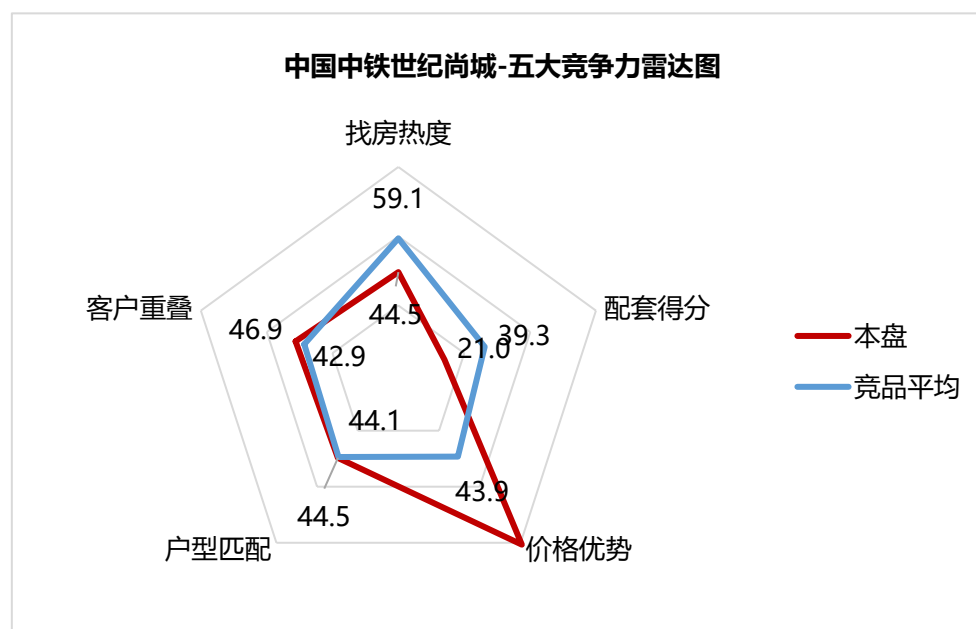
截至 2025 年 9 月 8 日，该项目已网签住宅 474 套，成交率 78%。

从安居客研究院楼盘洞察的五个维度来看，该项目以价格优势 (91.0 分，竞品平均 43.9 分，差值 + 47.1) 为核心优势，同时户型匹配 (44.5 分，竞品平均 44.1 分，差值 + 0.5) 客户重叠 (46.9 分，竞品平均 42.9 分，差值 + 4.0) 略优于竞品，在刚需市场实现稳健突围。

项目深度践行“高性价比”与“实用户型”维度：低总价 + 品质社区的设计。

项目社区融入不同风格的五大园林体系，包括缤纷园、游趣园、悠然园、萌宠园、繁花园等，且自带近 2000 平的运动中心，除了健身房还有恒温泳池，在这个价位段并不多见，契合了新上海人首次置业的高性价比需求。

在户型方面，73 m²的 2 房 1 卫满足基本刚需的同时，又兼顾舒适性；85 平 3 房 2 卫，以极低的总价满足刚需功能；99 平 3 房 2 卫，在 85 平户型基础上实现空间感拓展。



资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

从 2023 到 2025 年，上海新房市场分化格局鲜明，500-1000 万元改善段成核心主力，高端市场凭资产属性与圈层需求热度分化，刚需市场则持续收缩。而各总价段标杆楼盘的突围路径，精准匹配了市场结构特征：顶豪靠核心配套与奢阔户型打造标签，高端改善以高性价比降低决策门槛，中高端改善依托优质配套与价格优势吸引客群，主流改善凭多维度优势实现快速去化，刚需项目则以极致性价比打开市场。

未来，房企需聚焦对应客群核心需求深耕产品力，刚需市场的稳定发展则更依赖政策与保障住房体系的协同发力，共同推动上海新房市场健康发展。