

闲逛魔都之四：上海各板块用车便利性研究

2017年09月13日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

数洞老表哥

据2016年官方统计数据，上海注册机动车达到359.9万辆，其中小客车283.7万辆（不包括新能源号牌小客车），同比增长36万辆，是近几年增速最快的一年。外地号牌小客车增长15万辆，增速与2015年相当，但总量达到139万辆，本外地小客车数量比例大约是2:1。交通出行方面，2016年外环线交通拥堵指数同比增长5-10%，拥堵时间同比增长50-80%。

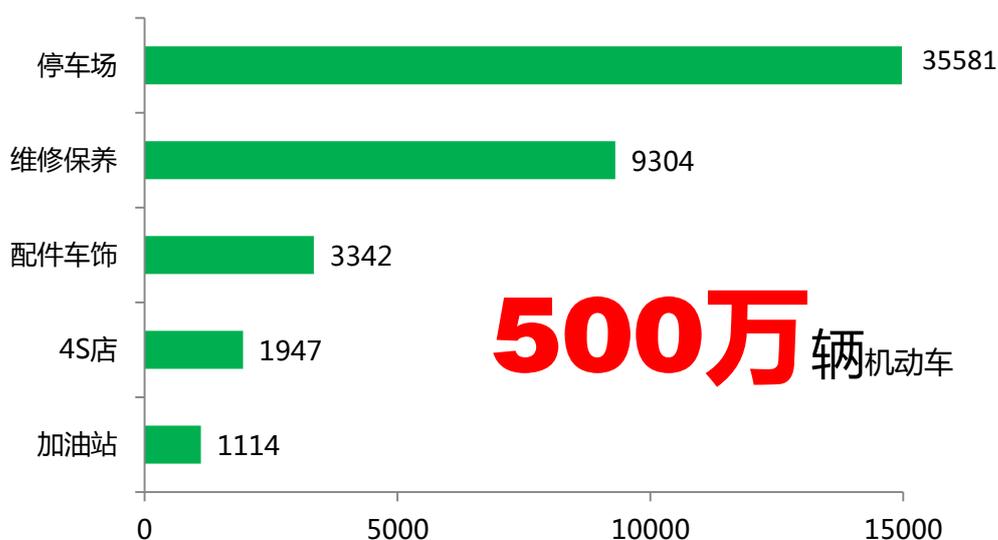
那么对于这500万辆机动车而言，目前上海市的相应配套服务设施又如何呢？

简单给出一串数字：**每4500辆车对应1个加油站、2个4S店、3个汽配铺、8个养护店和30个停车场。**

以造访频率最高的加油站和停车场为例，如果大家平均两周加一次油，**每个加油站的日均接待量大约是321辆**，可想而知下班高峰期、油价调整前后加油排队自然是常态，**每个停车场要负责114辆汽车的停放**，但考虑到工作、办公、休闲等场所的地点差异，再加之各板块停车场数量的“贫富差异”，老表哥估计平均车位最起码要达到200个以上才能满足机动车辆需要。而每年数量达到百万级的车辆违停罚单，也从恰当的角度反映了用车者的无奈。

作为一个驾龄0年的老司机，今天老表哥就来研究一下上海各环线与板块用车便利度的问题。

各类机动车服务场所数量（上海）

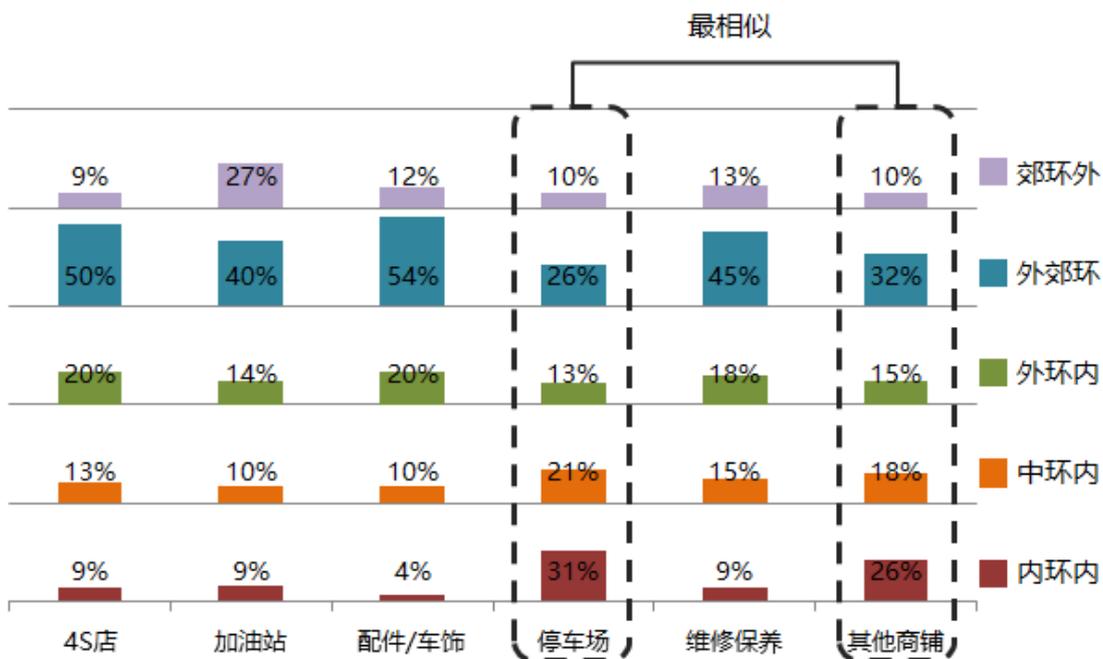


停车场与其他类型商铺分布高度一致，内环内“加油拥堵指数”最高

为了更好地分析**机动车服务场所**的区域分布，老表哥引入了其他所有类型商铺的分布情况作为对比。作为美食、购物、KTV等消费场所的必备配套，可见**停车场的环线分布与其他场所高度一致**，而在人口高度聚集、办公停车需求较高的内环内，停车场数量占比更是达到了31%，比其他商铺还高出了5个百分点。

而加油站、4S店、汽配、维护保养等店铺则“特立独行”一些，在中环内数量都比较少，反而是外郊环更多一些，最为典型的是加油站，作为日常用车造访频率仅次于停车场的场所，**只有19%加油站在中环以内，而67%的加油站分布在外环以外**，如果说车辆分布与停车场相近，那么外环外加油站每服务1辆车，中内环加油站就需要服务3辆车，内环内加油站则需要服务6辆车，怪不得老表哥任何时候路过中环内的加油站，都能看见有车在加油了。

各环线机动车服务场所分布情况



松江新城、嘉定新城等新兴板块机动车服务仍在蓬勃发展

分板块来看更加清晰，以最为常见的美食类店铺为参照，在餐饮店铺数量TOP20板块中¹，各板块停车场数量的平均排名达到了16位，与餐饮店铺数量相关性明显更强，而加油站、4S店、配件、维修的平均排名都在29名及以后。

以内徐汇为例，餐饮店铺数量高居全市第二，停车场数量全市第一，加油站、4S店等配套数量却只是堪堪达到全市平均水平，配件、维修更是低于全市平均，此外静安南、人民广场、内长宁情况也较为类似。对于此类市中心商务办公板块而言，**汽配、维修的营业额有限**，并且会对市容、交通管理造成更大的负担，

¹其他类型店铺分析结论见文末，限于篇幅此处不再展开

可以看到相应的店铺数量明显更；**4S店则是占地面积较大**，大多难以在寸土寸金的中心板块立足；**加油站作为应急“刚需”**，数量也是满足最基本的需求即可。

也有少数板块实现了“均好”，并且隐隐约约地画出了两条半包围的线，一条是外环附近的周康（东南）、九亭（西南）、江桥（西），另一条是郊环外的南桥（南）、松江新城（西南）、嘉定新城（西北）。这些板块均为主城区外的大体量住宅区，也是年轻人置业的重点聚焦板块；而机动车服务场所在这些板块的大量开设，也一定程度说明了这些新城板块的消费诉求和发展潜力。

美食TOP20板块机动车服务场所数量
(按餐饮店铺数量排序)

平均排名	第10名	第37名	第29名	第38名	第31名	第16名
板块	美食	加油站	4S店	配件车饰	维修保养	停车场
松江新城	4452	49	96	133	274	382
内徐汇	4379	9	23	13	65	417
大三林	3115	18	29	84	242	254
南桥	2595	35	65	86	438	185
嘉定新城	2452	50	84	213	238	313
静安南块	2332	4	16	9	33	171
不夜城	2212	9	9	14	82	200
康健	2179	13	18	13	103	197
江桥	2097	16	65	185	310	133
人民广场	2089	2	7	4	28	142
内长宁	2066	7	10	5	49	272
七宝	2058	11	32	49	106	93
川沙	2038	27	19	42	180	122
金桥	2018	12	30	49	185	166
古北	1973	3	11	4	42	147
周康	1924	12	81	106	263	130
九亭	1783	4	77	133	264	101
五角场	1736	7	10	24	70	150
北新泾	1710	17	13	30	153	154
淮海路	1710	4	10	2	24	139

内环内停车平均16元/小时，达到外环外4倍

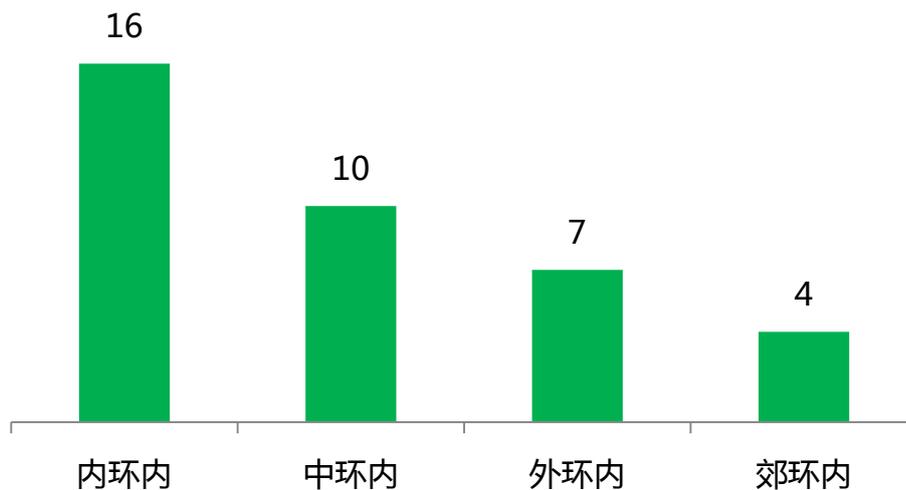
价格指标方面，考虑到购车、加油、配件价格并不会出现太大的差异，维修保养、车辆美容虽然收费差异较大，但消费频次比较低，驾车者也比较愿意突破地域限制，**因此老表哥仅就停车费用进行分析**，一方面是因为价格的地缘属性较强，另一方面也是由于地段间差异较大。

按照上海市2015年末出台的有关规定，目前还在执行六级路段、六等停车库的收费标准，即最低1元/小时，封顶10元/小时，价差为每上升一级或一等增加1元。当然**考虑到停车供需情况，还是允许各区域适时优化调整收费**。大多数住宅小区地面停车场是五等停车库，价差相对较小，中环内5元/小时、15-20元/

天的收费也比较常见，而进出口分门的综合体停车场，大多可归为二等或三等，价差也更大一些。

为了更有针对性的分析环线间停车价差，老表哥今天仅选取了商业综合体进行分析，由下图可见，从中环到郊环，每小时停车的费用价差均是3元，但到了内环内，停车费用则骤然提升至16元/小时，诸如正大广场、百联世茂的停车费都达到了20元/小时，而外滩江畔某酒店为了保障住店客人停车，更是一度将停车费上调至80元/小时。各环线用车供需差异，由此也可见一斑。

上海各环线停车平均每小时费用



联系板块房价可以得到类似结论，到停车费与房价呈正相关（相关系数0.52），如淮海路房价全市排名第一，停车费也高居TOP5。但也有不少板块的停车费明显“更贵”，或是由于消费依赖跨地域客群，或是处于区域的快速发展期，导致停车价格相对偏高。如生态商务区长风，别墅区佘山，最晚发力的副中心真如，主打旅游经济的朱家角，以及近年置业热点三林板块等。而碧云、世纪公园、静安北等部分老牌高房价板块，近年来到访人流相对稳定，停车平均费用反而相对实惠。

上海各板块停车费用



外环沿线养车相对方便，新江湾城停车最为便利

最后，老表哥根据机动车服务场所与其他商铺的数量之比，计算了各板块用车（停车、加油）与养车（维修汽配）的便利度。如果机动车服务场所越多，而餐饮、休闲等其他商铺越少。那么相应的便利度数值也会更高。

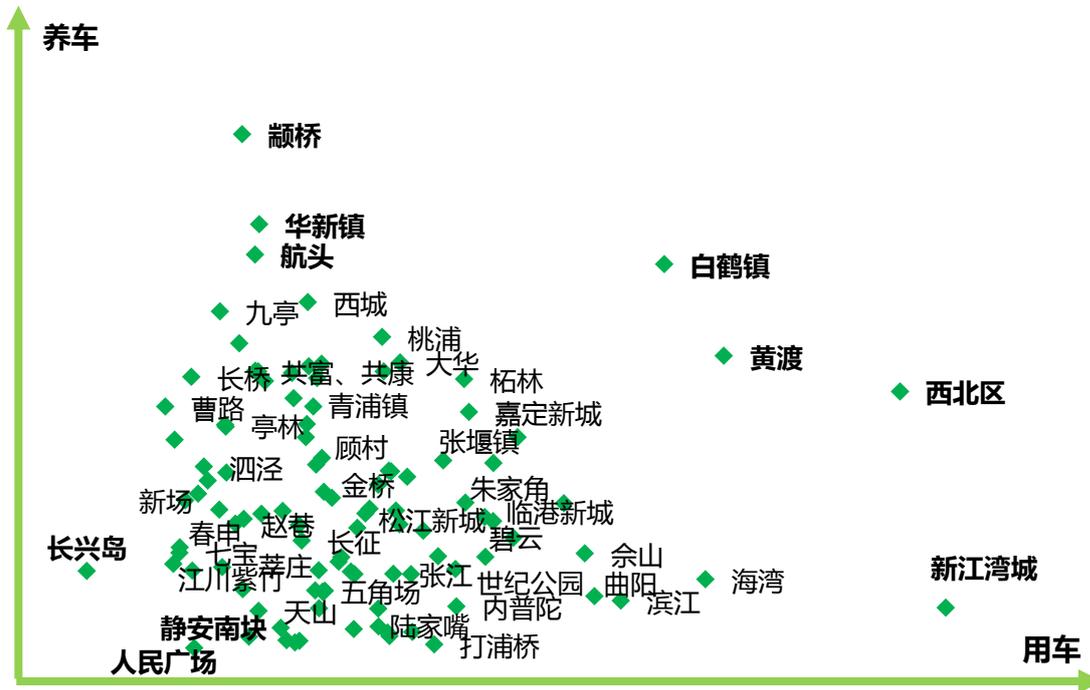
就用车比较困难的板块来看，不少都在中环以内繁华板块，典型如人民广场、静安南、淮海路均在此列，此外在沿地铁线分布的大型居住板块，用车难度也相对较大，如七宝、莘庄、五角场既是如此。而这些板块发达的商业配套带来了外部客流导入，更是让板块内用车难度再上了一个层级。

用车比较轻松的板块方面，可以看到这些板块比较清晰的形成了三个“圈层”，**最外围的是朱家角、临港、佘山、嘉定新城等板块**，这些板块都有着比较明显的特色优势，对于板块外人群也有一定的吸附能力，停车、加油相对便利，但受地理位置所限，商铺数量大多相对较少，出临近嘉定汽车城的白鹤镇、黄渡等少数板块外，养车的便利度并不突出。

中间的一圈大致沿外环分布，即桃浦、江桥、九亭、长桥、周康等板块，大多养成便利度较佳，作为近年来的新兴住宅区，这些板块住户大多出行仍需自驾，地缘性车辆养护需求较多；而与主城区空间距离较近、而租金价格相对便宜的优势，也让车辆养护场所看到了更多发展机会，如大华、共富、高桥等板块均在此方面有所受益。

最内圈板块大多是停车相对便利，但养车场所仍然大多稀缺。大致可分为两类，一类是价格相对“高冷”的宜居板块，如定位低密住宅的新江湾城、涉外居住的碧云，**新江湾城的用车便利度更是高居全市首位**；另一类是平均建筑年龄较大，板块缺少新项目带动的市中心板块，如曲阳、宜川均是如此。

上海各板块用车、养车便利性散点图



附表：各板块车辆服务场所与其他类型店铺数量相关性分析

整体来看，停车场与各类店铺均有着较为明显的正相关，而维修保养、4S店则与美食、宠物相关性较强；加油站比较特殊，与游玩景点数量相关性更强一些，诸如松江新城、川沙、朱家角和崇明城桥镇，不仅游玩景点较多，加油站数量也都排在各板块前十的位置。汽配则相对“寂寥”一些，基本没有相关性较高的商铺类型，也就和宠物店堪堪达到了0.5以上的标准。

各板块车辆服务场所与其他类型店铺数量相关性分析 (sig值均小于0.05)

店铺类型	加油站	4S店	配件车饰	维修保养	停车场
休闲娱乐	0.33	0.45	0.30	0.40	0.92
丽人	0.41	0.55	0.40	0.55	0.91
美食	0.45	0.60	0.44	0.62	0.91
学习培训	0.47	0.52	0.40	0.54	0.90
KTV	0.50	0.63	0.46	0.57	0.83
百货	0.41	0.55	0.41	0.57	0.82
运动健身	0.23	0.47	0.33	0.45	0.81
宠物	0.44	0.62	0.52	0.65	0.68
周边游	0.61	0.31	0.29	0.31	0.61

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居（中国）·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

>>>关于克而瑞

克而瑞，易居（中国）企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>>关于研究中心

研究中心，易居（中国）旗下品牌克而瑞的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续 7 年发布中国房地产企业销售排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。