

大数据|青浦：封闭型内生购房需求市场格局将被打破

文/啄树洞的鸟姐

一条地铁有多大影响力？百度说：“地铁一响，黄金万两”。老表哥说：“轨到楼前必疯涨，数据库告诉我们嘉定、临港地铁开通前 2-3 个月备案量和价格特别高”。兔酱说：“听说早高峰和地铁更配喔，青浦地铁如果通了，那边上班族一年节省 440 小时，可以多睡 18 天”。

在鸟姐选题焦虑症大爆发时，被大数据组两个活宝插科打诨的回答激发了灵感。时下，距离地铁 17 号线开通仅有半年时间，轨交 17 号线的建设与开通，会给青浦楼市带来什么影响，透过大数据我们来看看规律。

有了地铁后，青浦房价增长率跑赢上海 11 个百分点

青浦，高德导航显示距离上海市区 40 公里。用鸟爹（鸟姐老爸）的话来说“远得要命的郊区啊！”同样，老青浦人习惯将去市区称为“去上海”，可见在青浦人心中，他们也觉得自己更像是上海人之外的“本地人”。由此，在很长一段时间青浦楼市也表现为偏远的封闭型市场，购房需求以本地青浦人为主，房价走势不温不火。而近五六年，青浦房价的变化可是说跟 17 号线进度是一样的。2012 年青浦全区新房成交均价不足 2 万，而近期最新区域均价数据显示超过 4 万，五年来翻番，比全市同期涨幅多出 11 个百分点（图 1）。

图 1: 2012-2016 年青浦区及上海市价格走势（元/㎡）



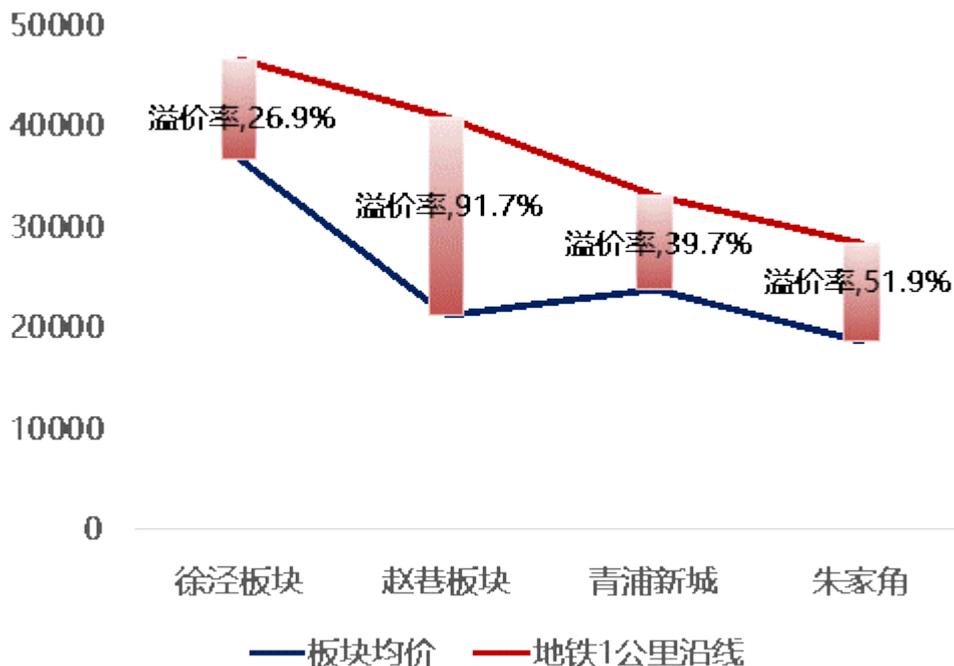
数据来源：CRIC

在成交量方面，今年 1-5 月份青浦区新房成交 38.6 万方，赶超了 wuli 一直领先的浦东，位居全市第一。以月成交数据来看，今年 4 月、5 月，青浦区新房成交量更是超越松江和嘉定两区。新房成交量及排名的提升，与青浦区新房供应并非无关，CRIC 数据显示，1-5 月青浦新房供应 32.5 万方，有 10 个项目相继入市，共计 2730 套新房。果真应了老表哥的判断，地铁开通前推案与房价都要窜一窜啊！

朱家角房价受地铁影响最大，赵巷房价基本不受影响

为了进一步论证老表哥“轨到楼前必疯长”的判断以及地铁对沿线房价的作用机制。鸟姐提取 CRIC 数据库近期青浦二手房成交数据，通过分类汇总获得主要板块均价。然后与网上公开 17 号线 1 公里沿线二手房挂牌数据进行交叉对比分析。数据显示：17 号线对青浦主要板块沿线 1 公里楼盘房价影响程度存在显著差异。徐泾板块沿线地铁房价格高出同板 26.9%、青浦新城沿线地铁房高出同板块 39.7%、朱家角沿线地铁房高出 51.9%，影响程度由低到高；其中赵巷板块因为是别墅聚集区域，产品自身因素作用房价力量比地铁因素更强，此处可忽略不考虑（图 2）。

图 2：青浦 17 号线对主要板块沿线 1 公里房价影响（元/㎡）



数据来源：CRIC、网上公开挂牌数据

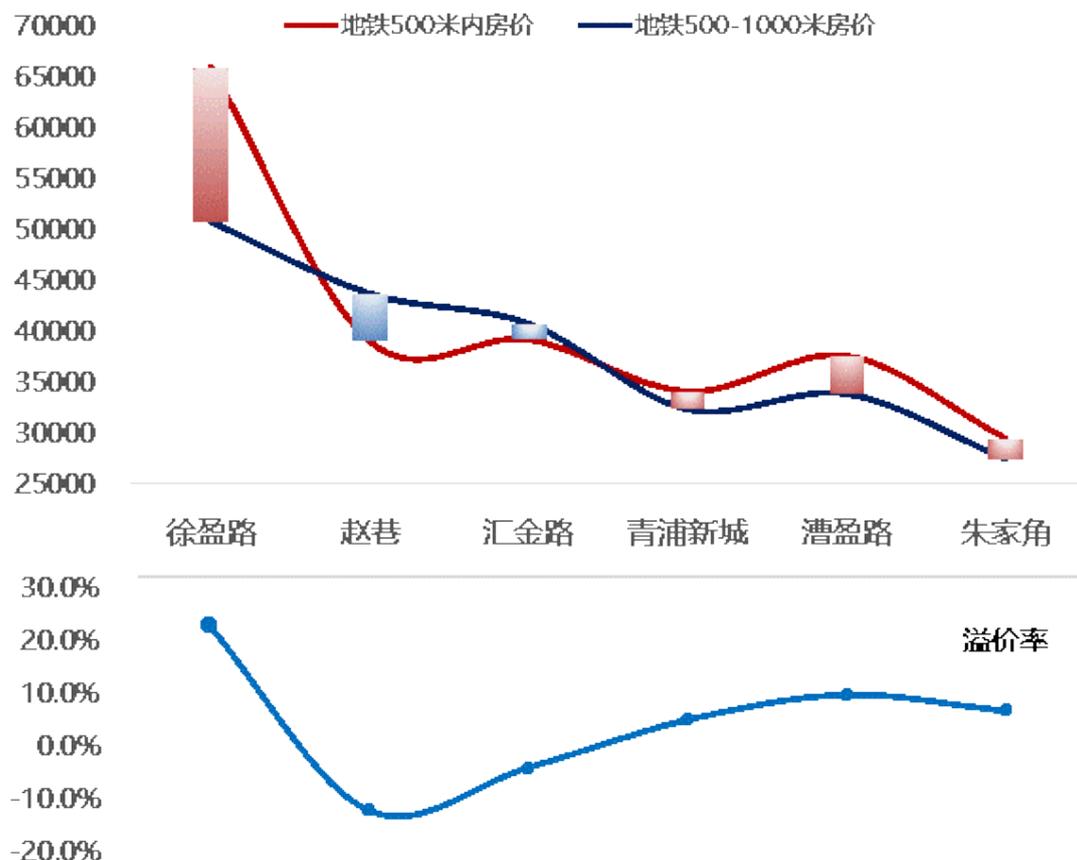
由此，17 号线的贯通对徐泾板块、青浦新城、朱家角所涉及地铁周边 1 公里的地铁房价格相比同板块住宅价格均价有更高溢价，并呈现距离市区距离越远，影响程度

越大的特征。

事实上，过往数据资料也曾应证过这一结论。在 2007 年 1 月至 2014 年 3 月，嘉定与市区连通的 11 号线开通运营。白银路站点通车后推动嘉定新城板块房价增长 171%；南翔站点对南翔板块房价的影响也很大，周边房价增长率达到 145.10%。地铁 11 号线市区内的站点，越是靠近市区，其影响系数值越小。市区站点江苏路对其板块房价增长率影响为 69.36%。总体来看，郊区站点对其板块房价的影响明显高于市区站点对所属板块影响，与前面鸟姐的分析结果吻合，所谓历史总是有惊人的相似处。

如果再细化到距离具体站点的远近呢？距离站点 500 米地铁房与距离站点 1000 米地铁房价格会不会有差别？鸟姐将样本再进一步细分，把距离站点 500 米地铁房与 1000 米地铁房分类进行价格测算。测算结果显示：在地铁辐射范围的住宅房价溢价大小与距离站点距离呈反比，即同年代建造、同类型楼盘距地铁站点越近，价格越高，最高如徐盈路可以高出 20%以上（图 3）。

图 3：青浦 17 号线主要站点对房价影响（元/㎡）



数据来源：CRIC

值得注意的是：17 号线赵巷站与汇金路站 500 米地铁房与 1000 米地铁价格差，出现负

兔酱说早高峰和地铁最般配。没错，地铁的绝对优势是准点，出门到目的地的用时基本能预算出来，同时相对稳定可靠，生活工作更高效。不过不同人的需求不尽相同。之所以地铁周边的楼房会相对高于同片区的楼房，是因为地铁周边的楼房基本以刚需和中高品质需求者为目标人群。没怎么听说过有依山傍水的豪宅与地铁打配合的吧。那些山林间的木屋，追求的是逼格！刚需购房者需要地铁这样的工具，有车的人也需要地铁这样的辅助，至于山水居士，地铁是什么？知乎网友 Ceek 的小故事可能更为生动形象回答了这个问题——以前和家人去看一个豪宅，我很屌的问了句：“这里有地铁或公交站吗？售楼姐姐一本正经的跟我说，不远，开车去只要十分钟。”