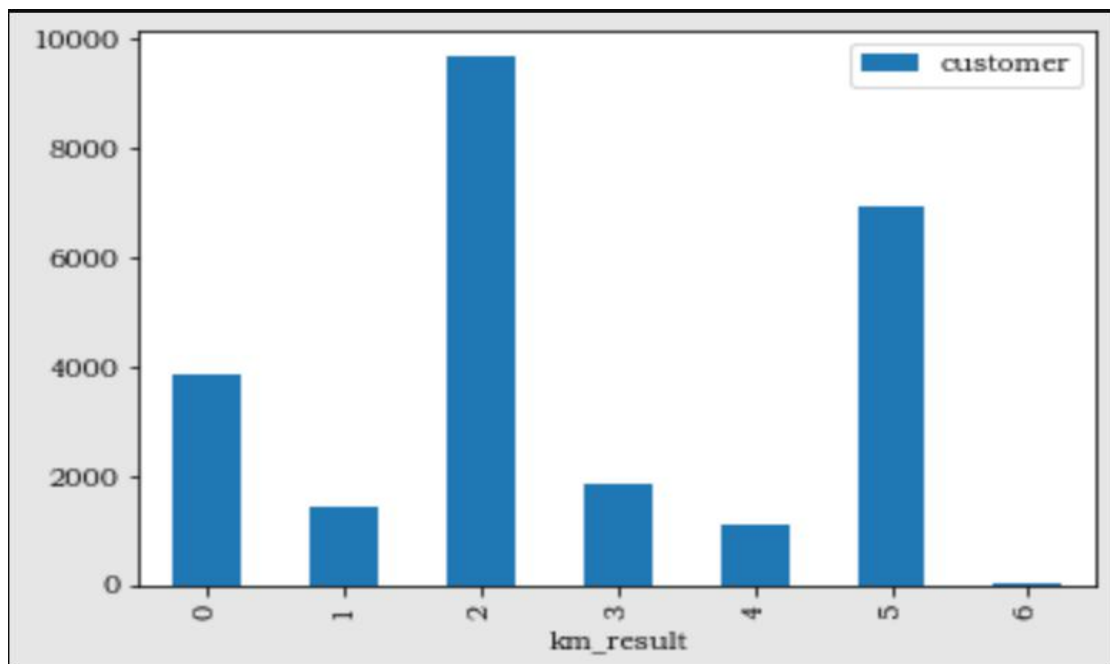


# 用户分类情况分析（202112 上海）

## 一、分类总况

对 2021 年 12 月份上海地区标签饱和度在 80%以上的 24825 个用户进行分类，最终可分成 7 类

0	3874
1	1406
2	9667
3	1826
4	1088
5	6945
6	19



可以看出分类 2 与分类 5 最多，分类 0 约为分类 5 的一半，分类 6 最少，剩下 3 类较平均。

## 二、各属性分析

### 2.1 均价分布

unit_price	unit_price	unit_price	unit_price
km_result	km_result	km_result	km_result
6 415789.47	6 125000.00	6 450000.00	6 450000.00
1 269676.52	0 40000.00	1 380000.00	1 270000.00
0 106634.02	1 32000.00	4 230000.00	0 108086.00
4 98848.93	4 21000.00	0 204500.00	4 96950.00
3 57037.31	3 15000.00	3 180000.00	3 55000.00
5 49729.80	2 14000.00	5 149000.00	5 45700.00
2 44658.32	5 25.00	2 125800.00	2 44000.00
平均值	最小值	最大值	中位数

分类 2 与分类 5 的用户偏好低均价楼盘，分类 2 位 45000 以下，分类 5 为 50000 以下。紧跟其后的是分类 3，分类 4 与分类 0，分类 3 为 50000-60000，分类 4 接近 100000，分类 0 超过 10000。剩下的分类 6 与分类 1 偏好高端楼盘，尤其分类 6 更是超过 400000。

## 2.2 面积分布

### 2.2.1 浏览的最小面积

area1	area1	area1	area1
km_result	km_result	km_result	km_result
6 1452.95	6 1350.00	6 2328.00	6 1350.00
1 593.04	1 165.00	1 1400.00	1 597.00
4 367.05	4 137.00	4 914.00	4 340.00
0 141.84	2 31.00	0 304.00	0 135.00
3 100.67	0 30.00	2 278.00	2 89.00
2 91.39	3 30.00	3 277.00	5 85.50
5 86.06	5 30.00	5 257.00	3 75.00
平均值	最小值	最大值	中位数

分类 5，2，3 偏好小面积楼盘，浏览楼盘的最小面积普遍小于 100 平米。分类 6，1，4 偏好大面积楼盘，浏览楼盘的最小面积大于 300 平米，且分类 6 超过 1000 平米

### 2.2.2 浏览的最大面积

area2		area2		area2		area2	
km_result		km_result		km_result		km_result	
6	1452.95	6	1350.00	6	2328.00	6	1350.00
1	689.01	4	270.00	1	2050.00	1	767.00
4	497.79	1	184.00	4	1239.00	4	467.00
0	218.61	3	89.00	0	433.00	0	207.00
3	143.64	0	49.50	2	430.00	5	130.00
5	133.92	2	49.50	3	411.00	2	129.25
2	133.37	5	49.50	5	400.00	3	117.50
平均值		最小值		最大值		中位数	

分类 5, 2, 3 偏好小面积楼盘, 浏览楼盘的最大面积普遍小于 150 平米  
 分类 6, 1, 4 偏好大面积楼盘, 浏览楼盘的最大面积大于 400 平米, 且分类 6 超过 1000 平米

## 2.3 总价分布

### 2.3.1 最低总价 (unit\_price\*area1)

total1		total1		total1		total1	
km_result		km_result		km_result		km_result	
6	574184210.53	6	291000000.00	6	607500000.00	6	607500000.00
1	160444661.29	1	77760000.00	1	304612500.00	1	161190000.00
4	33846692.69	4	2944000.00	0	92470500.00	4	34090000.00
0	15224428.48	3	1200000.00	4	88267000.00	0	13041000.00
5	4304446.35	2	975000.00	3	19184743.00	2	3772000.00
2	4068885.47	0	860700.00	5	18697500.00	5	3645000.00
3	3642153.58	5	2200.00	2	16139000.00	3	2175000.00
平均值		最小值		最大值		中位数	

分类 3, 2, 5 偏好低总价楼盘, 普遍在 300-400 万  
 分类 0 偏好中高端楼盘, 普遍超过 1000 万  
 分类 6, 1, 4 偏好高端楼盘, 尤其分类 6 与分类 1 均超过 1 亿

### 2.3.1 最高总价 (unit\_price\*area2)

total2		total2		total2		total2	
km_result		km_result		km_result		km_result	
6	574184210.53	6	291000000.00	6	607500000.00	6	607500000.00
1	186432931.68	1	110013000.00	1	304875000.00	1	207090000.00
4	48165683.35	4	2944000.00	0	134357500.00	4	41616000.00
0	23824409.45	3	2225000.00	4	108705000.00	0	22032000.00
5	6791548.61	0	2151750.00	5	40100638.50	5	5782500.00
2	6075496.97	2	1246000.00	2	21510400.00	2	5610000.00
3	5101233.27	5	4000.00	3	19738815.00	3	3161000.00
平均值		最小值		最大值		中位数	

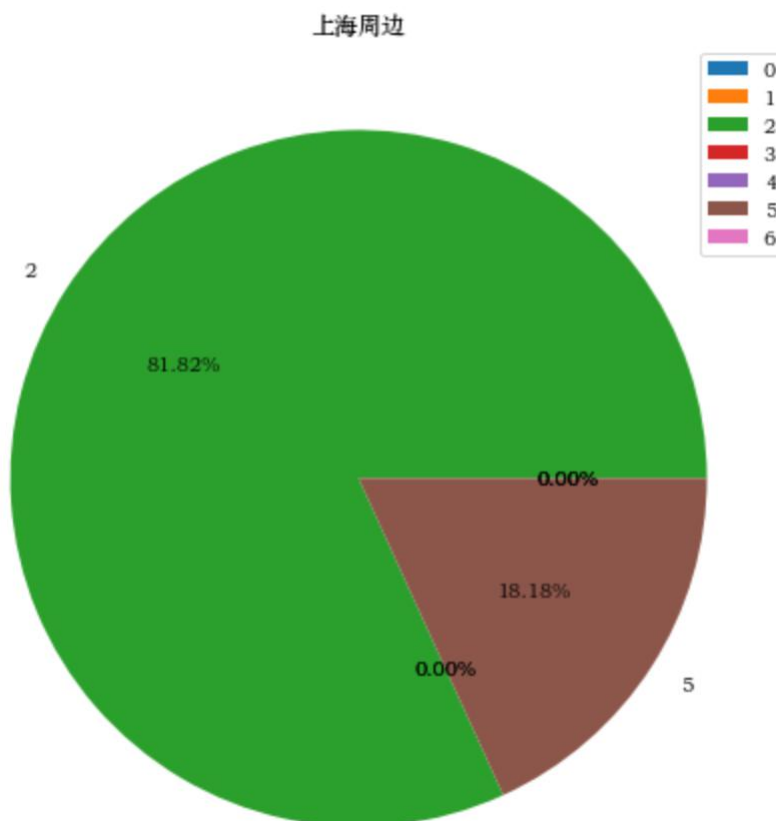
分类 3, 2, 5 偏好低总价楼盘，普遍在 500-600 万

分类 0 偏好中高端楼盘，普遍超过 1000 万

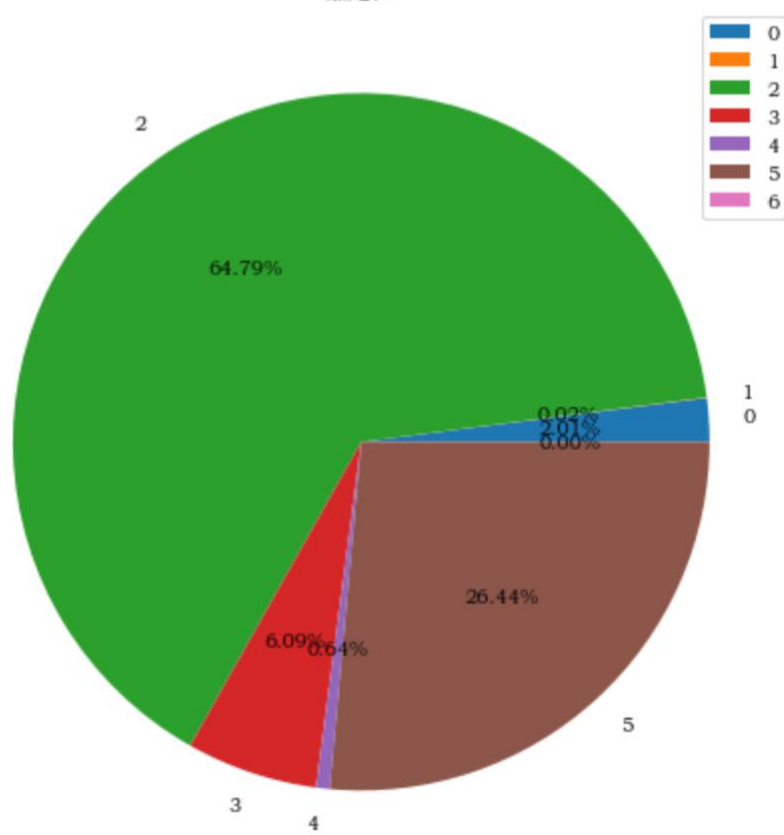
分类 6, 1, 4 偏好高端楼盘，尤其分类 6 与分类 1 均超过 1 亿

## 2.4 分布地区比例

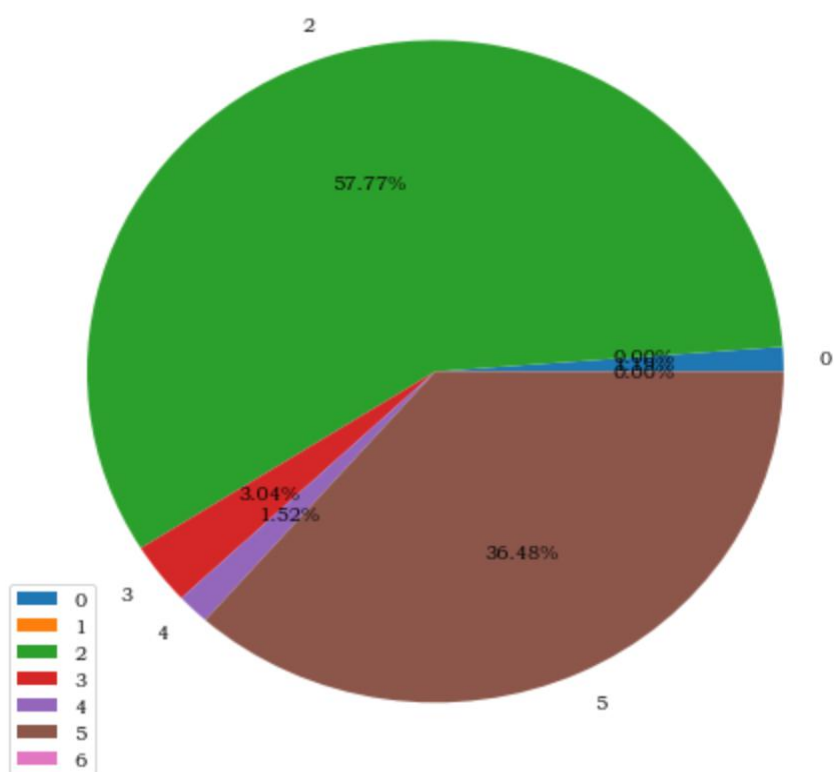
### 2.4.1 不同地区的用户分类占比



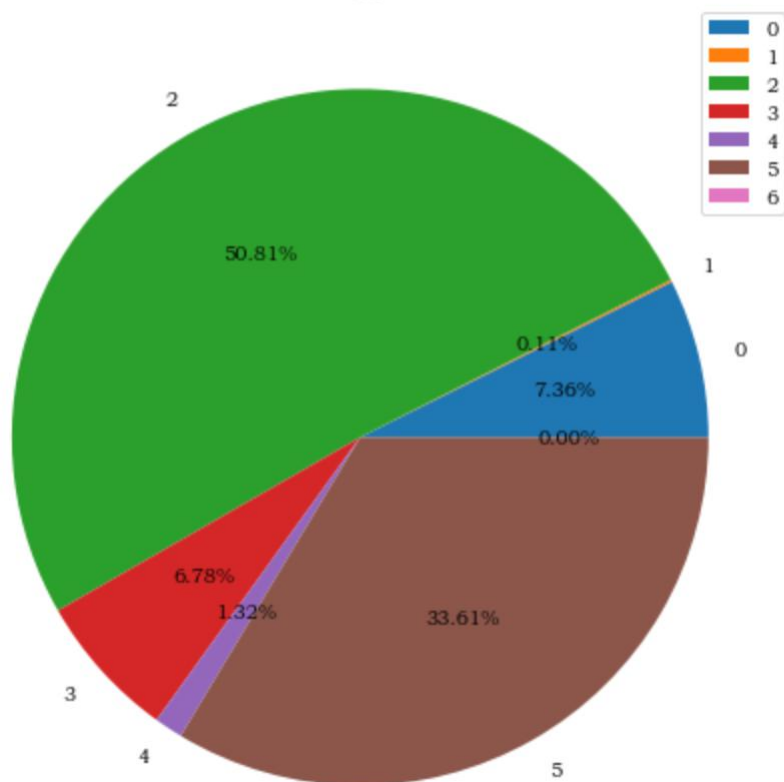
嘉定区



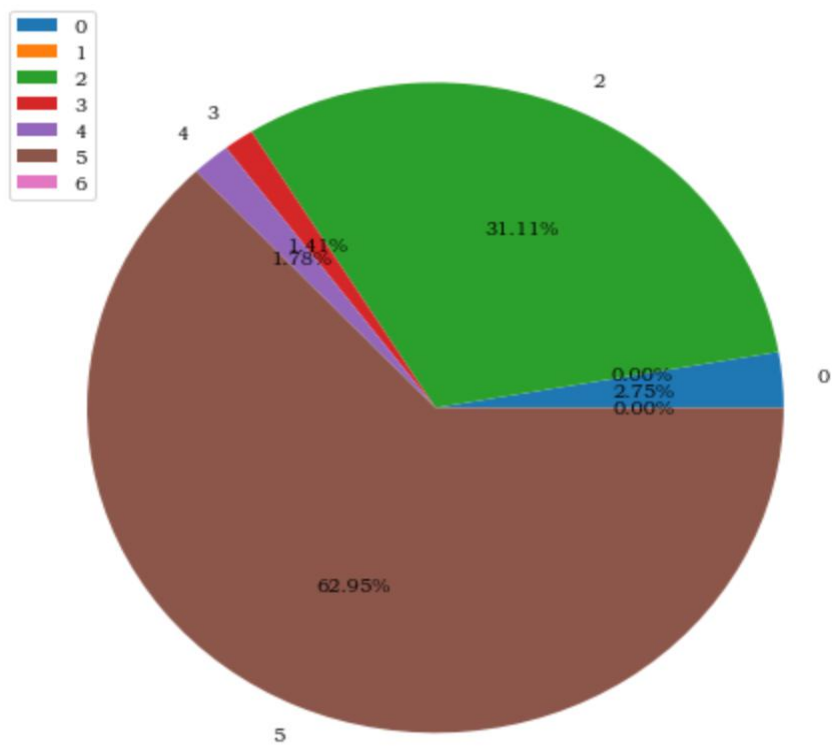
奉贤区



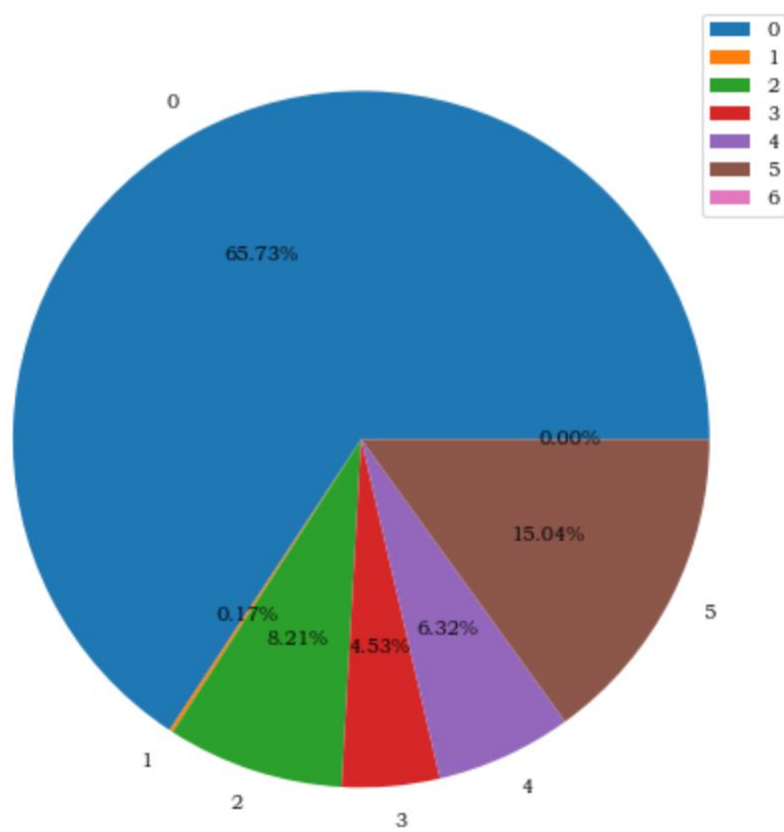
宝山区



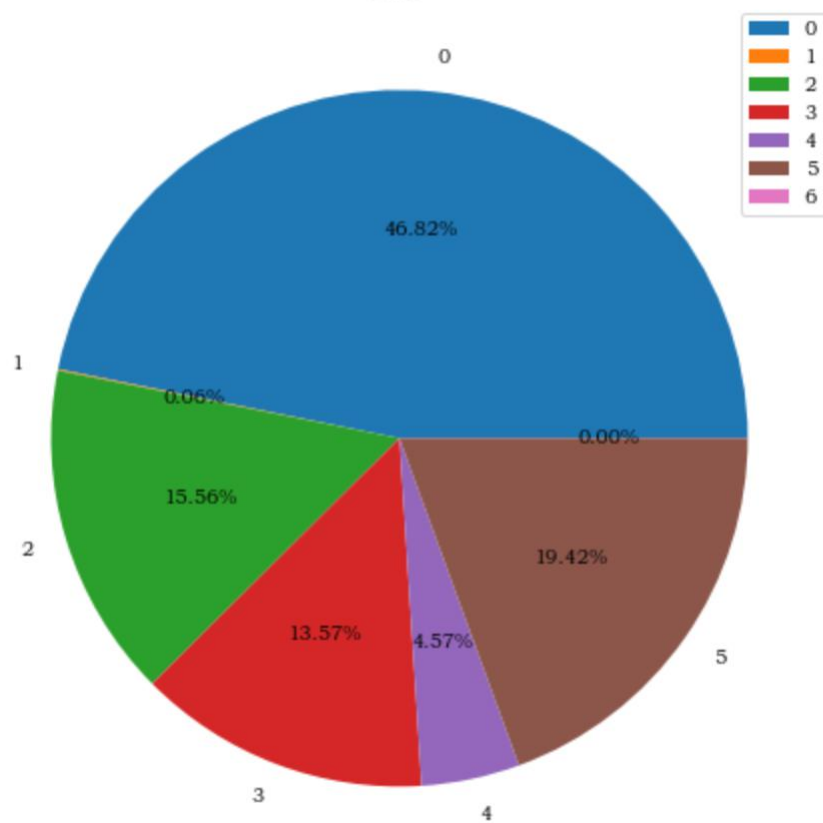
崇明区

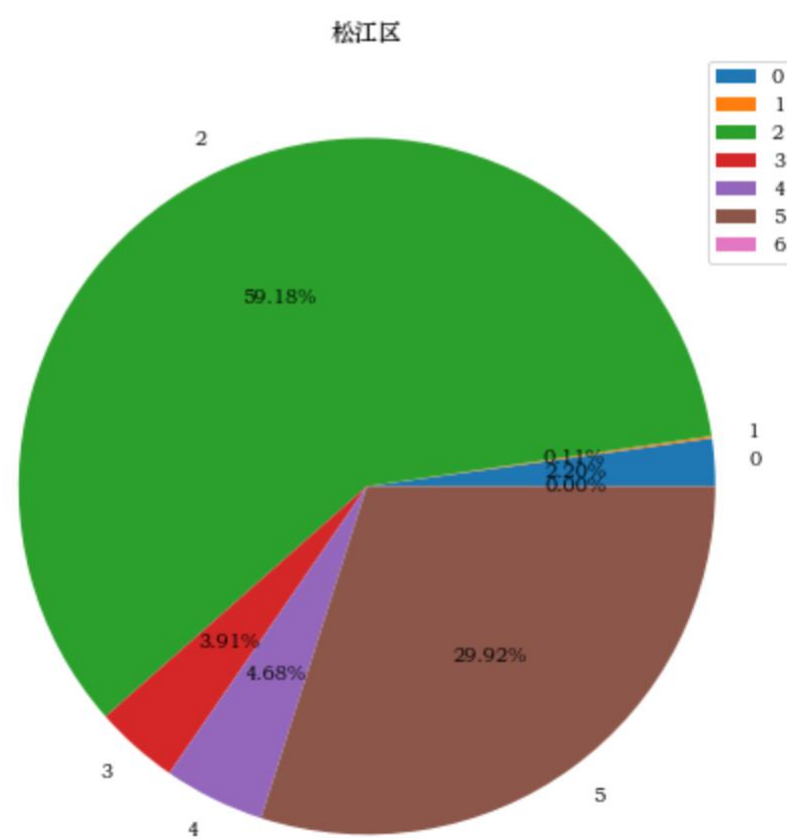
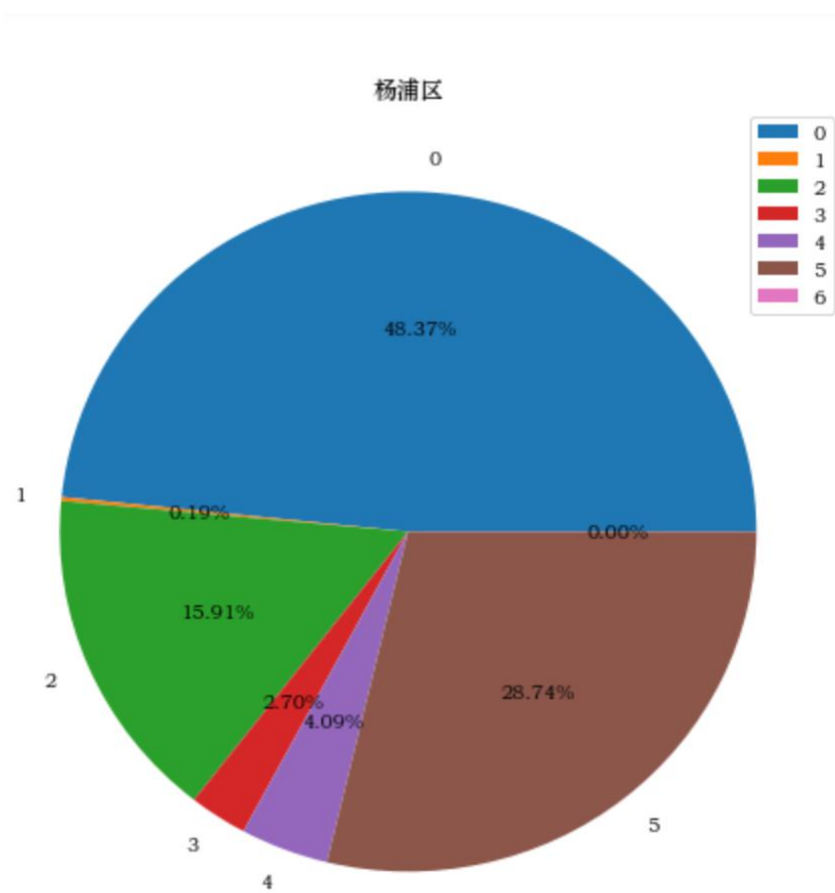


徐汇区



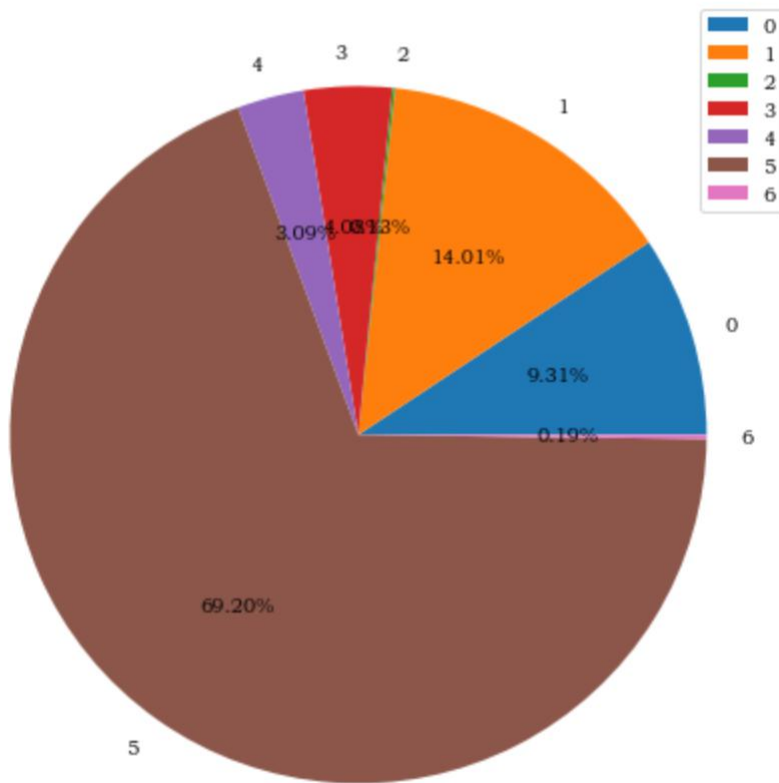
普陀区



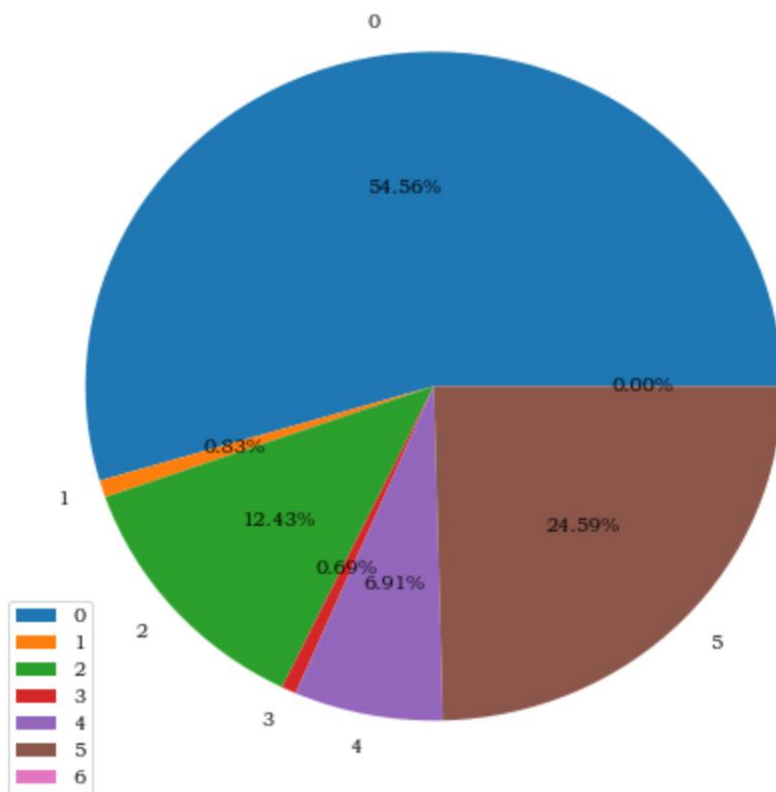




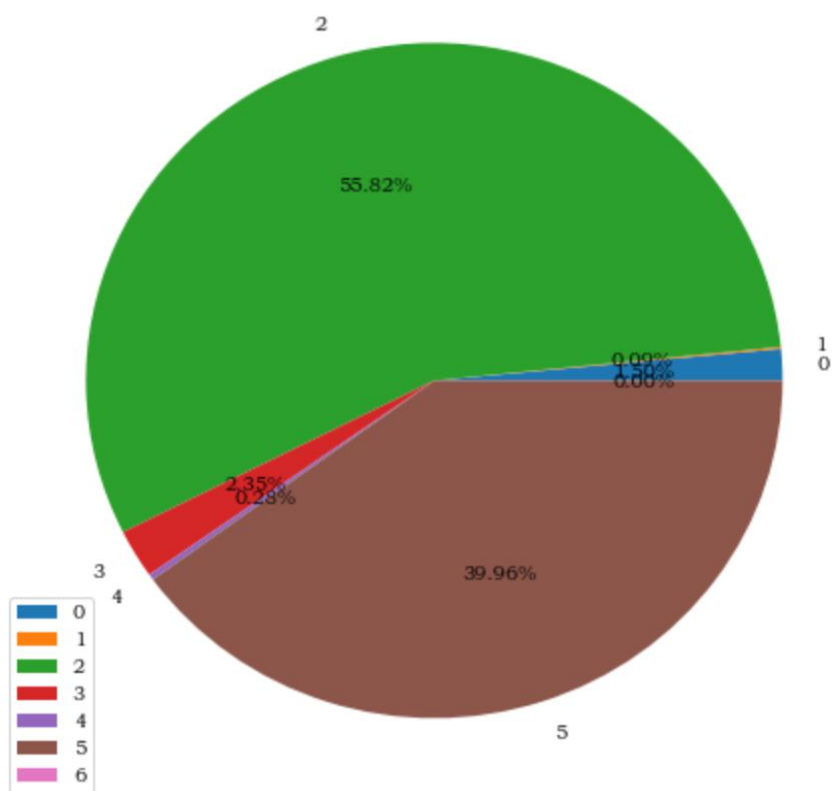
浦东新区



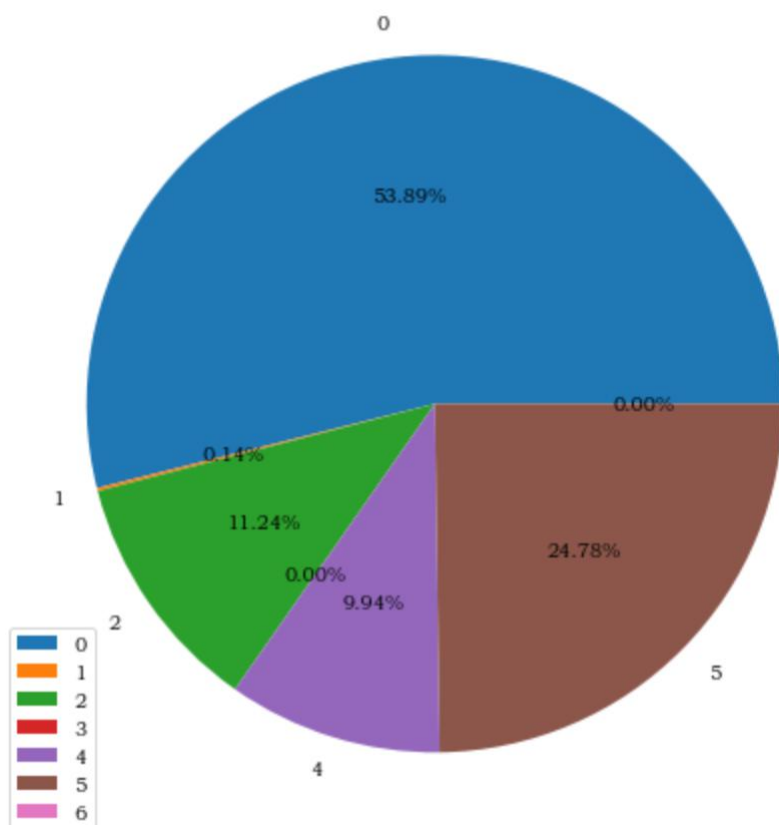
虹口区



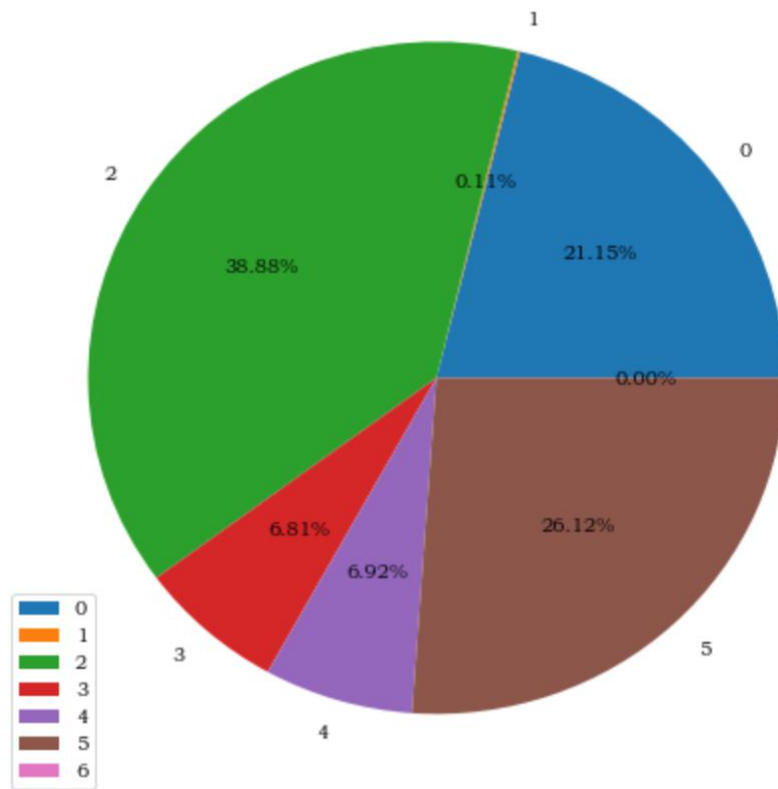
金山区



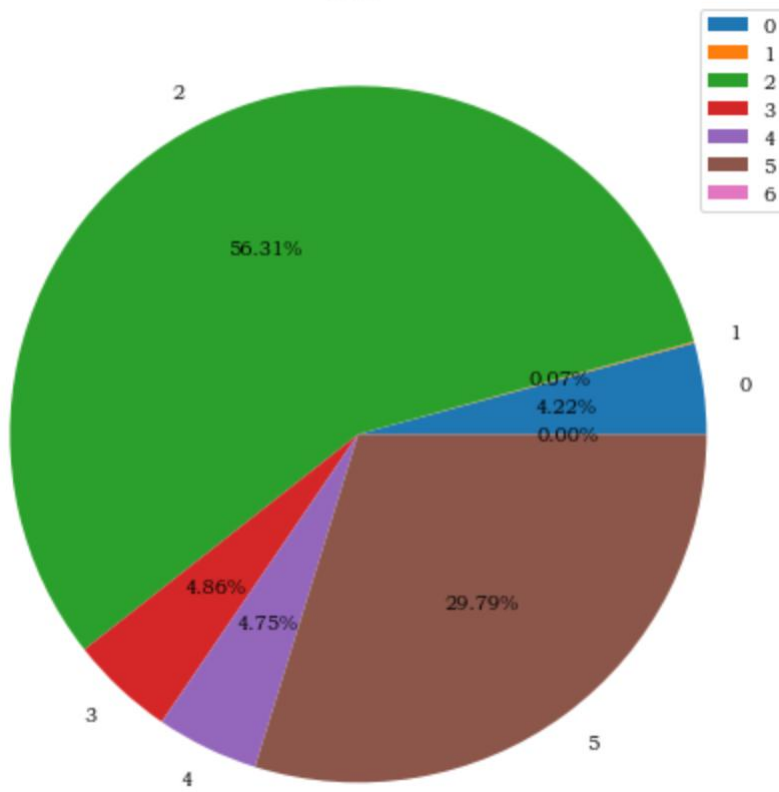
长宁区



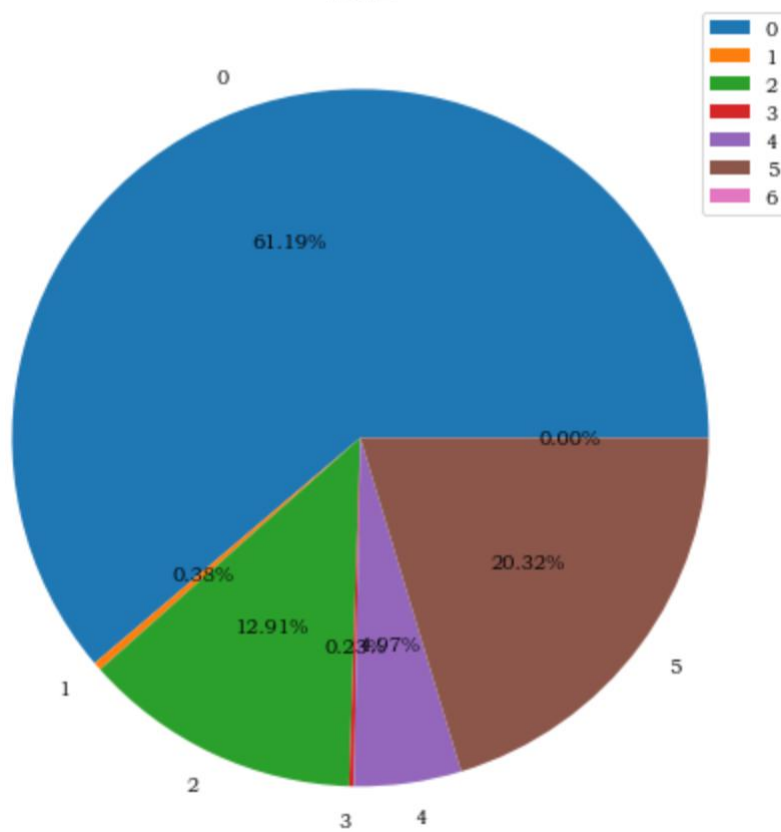
闵行区



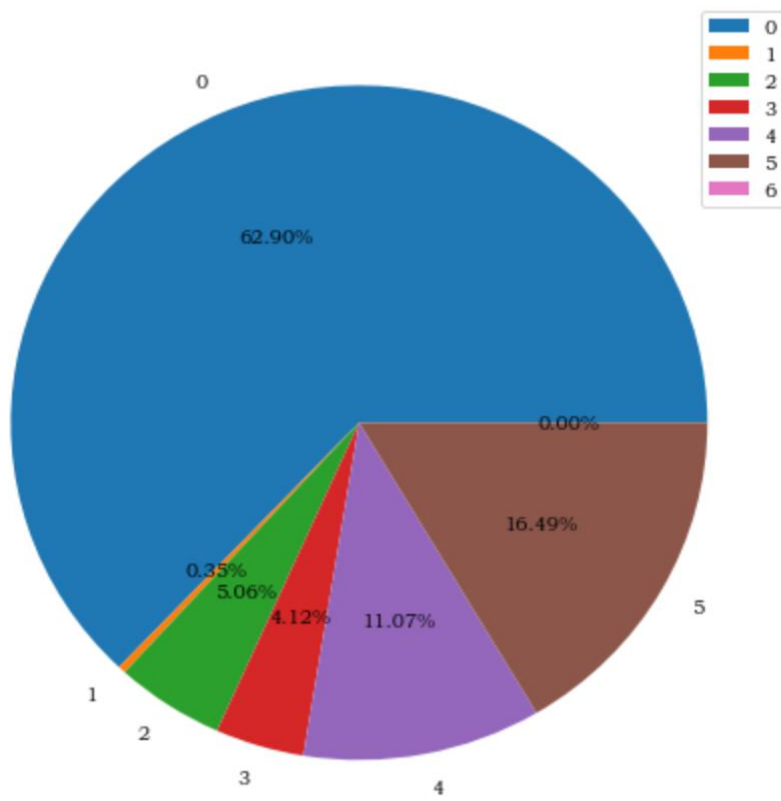
青浦区



静安区



黄浦区



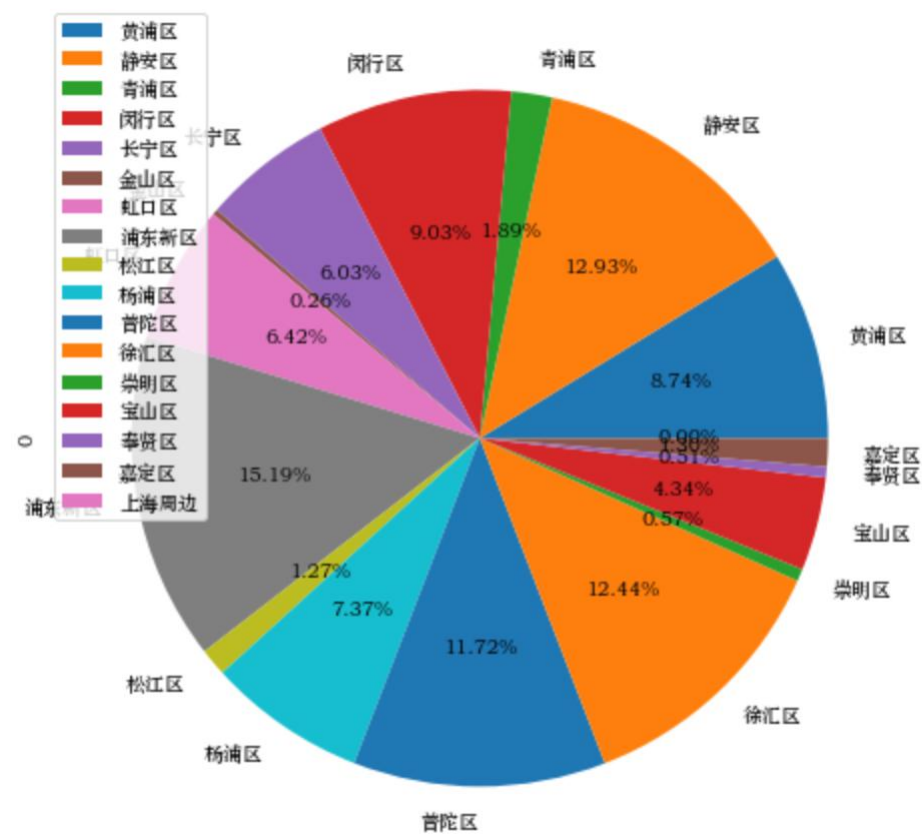
上海周边、嘉定、宝山、奉贤、崇明、松江、金山、闵行、青浦的半边江山基本被分类 2 与分类 5 占据，这部分地区相比于其他地区的均价会低一些

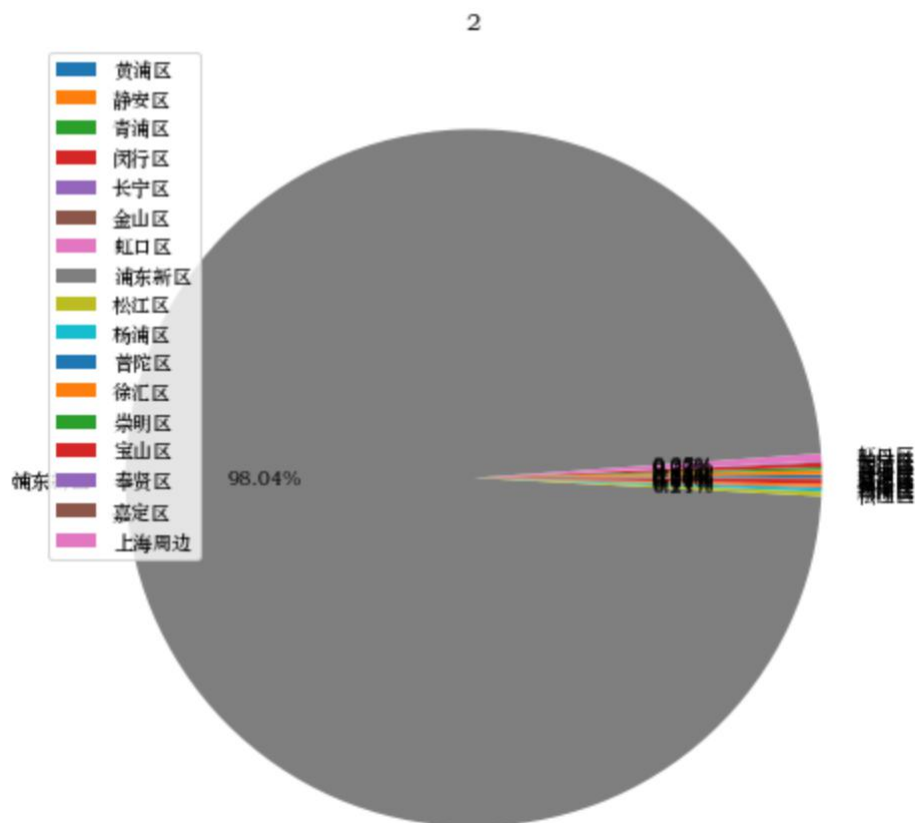
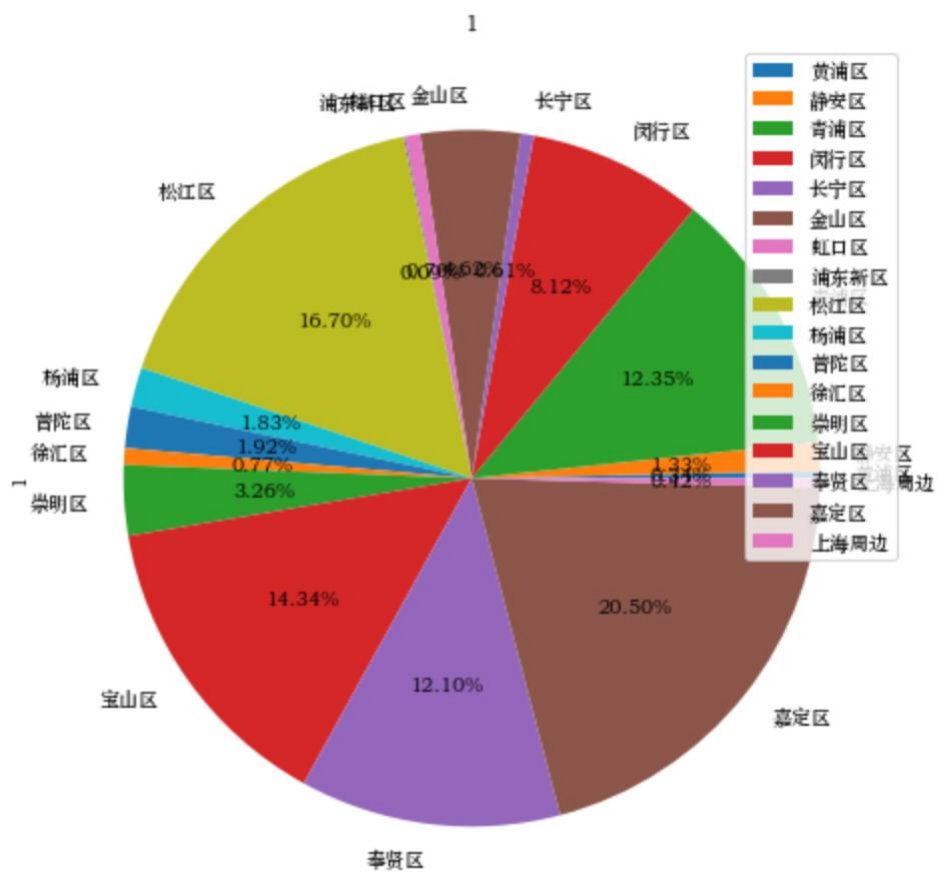
徐汇、虹口、长宁、静安、黄浦有超过一半甚至大于 60%的比例均为分类 0，这些区域普遍为高价楼盘

杨浦、普陀有接近 50%为分类 0，剩下一大部分为分类 2 与分类 5

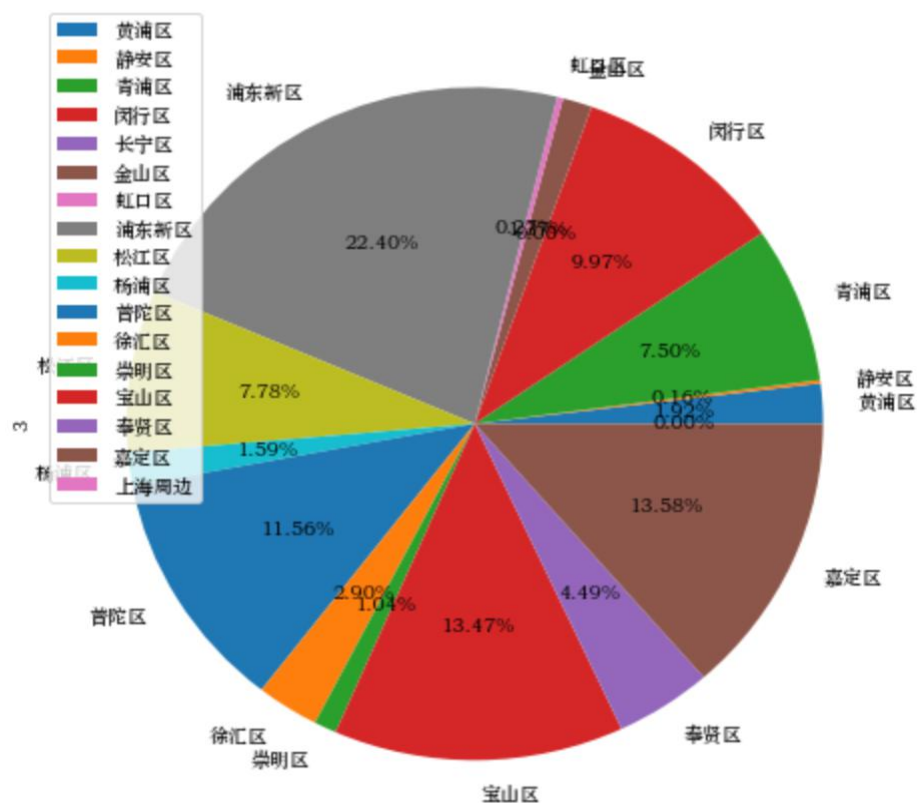
浦东有接近 70%的用户为分类 5

2.4.2 不同用户类别的偏好地区占比

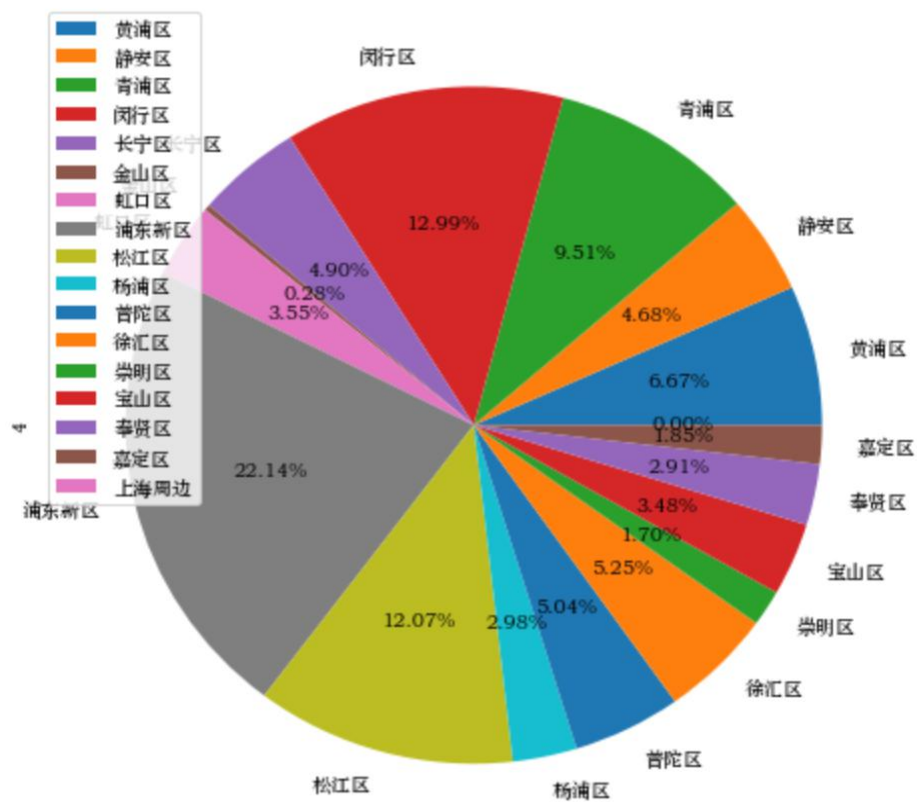




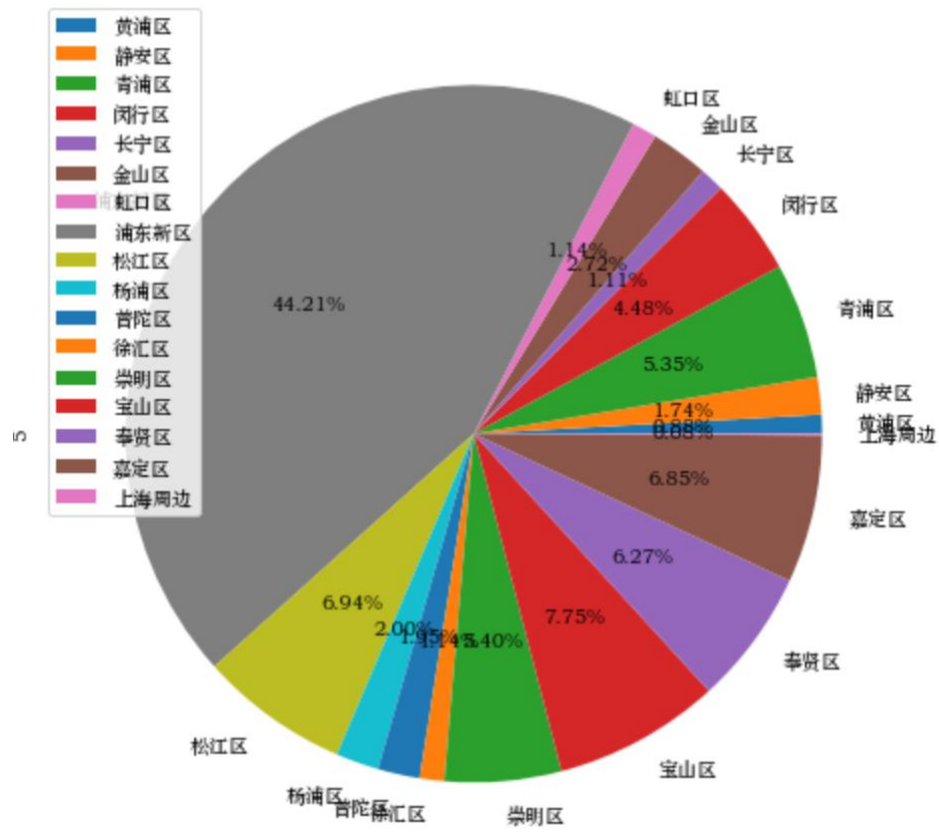
3



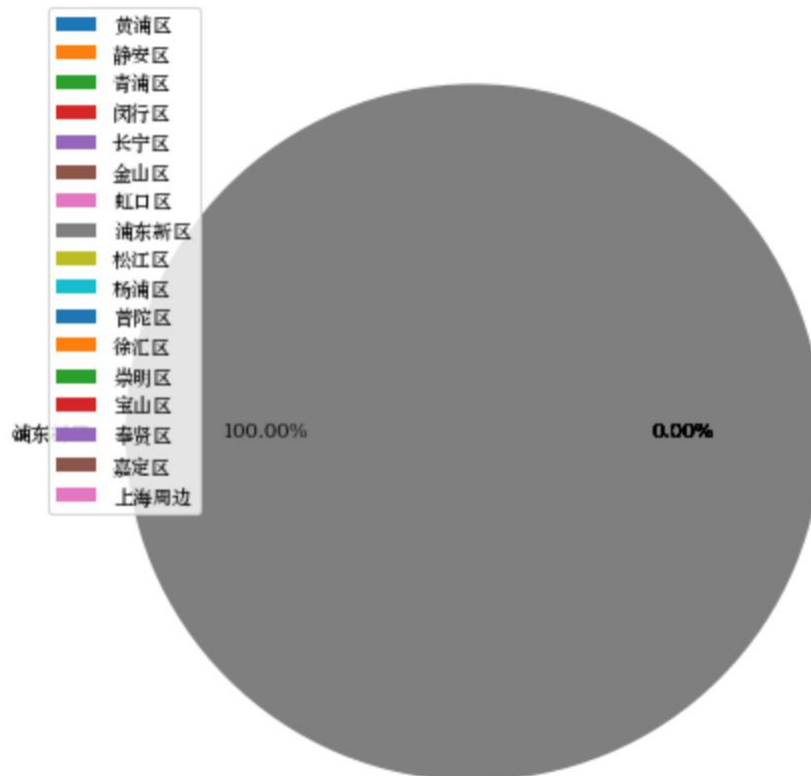
4



5



6

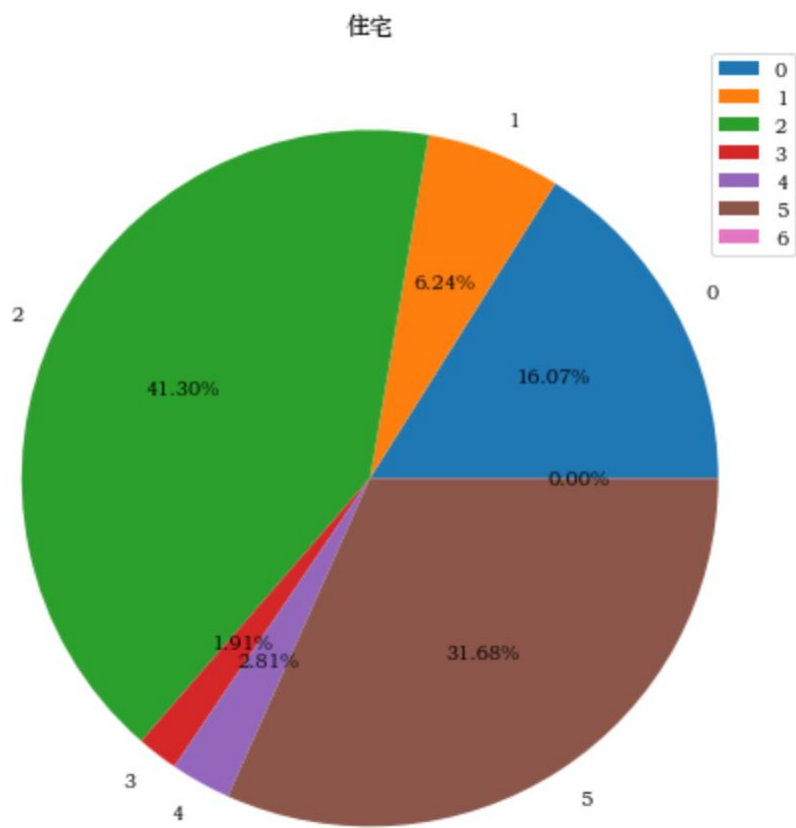




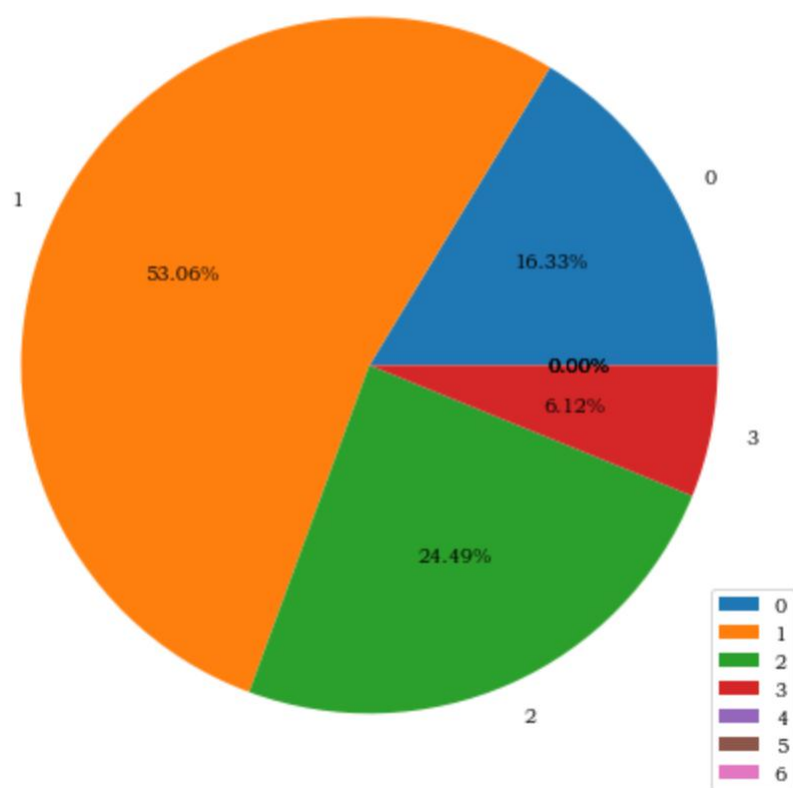
分类 0 的用户偏爱地区占比较为平均，top3 是浦东，徐汇、静安  
分类 1 的用户偏爱地区 top1 为嘉定，剩下为松江、宝山  
分类 2 的用户超过 98%都浏览过浦东的楼盘  
分类 3 的用户最偏爱浦东，剩下为宝山，嘉定  
分类 4 的用户最偏爱浦东，剩下为闵行、松江  
分类 5 的用户超过 40%都浏览过浦东的楼盘  
分类 6 的用户 100%都浏览过浦东的楼盘  
综上，上海地区用户总体都喜爱浏览浦东的楼盘

2.5 建筑类型比例

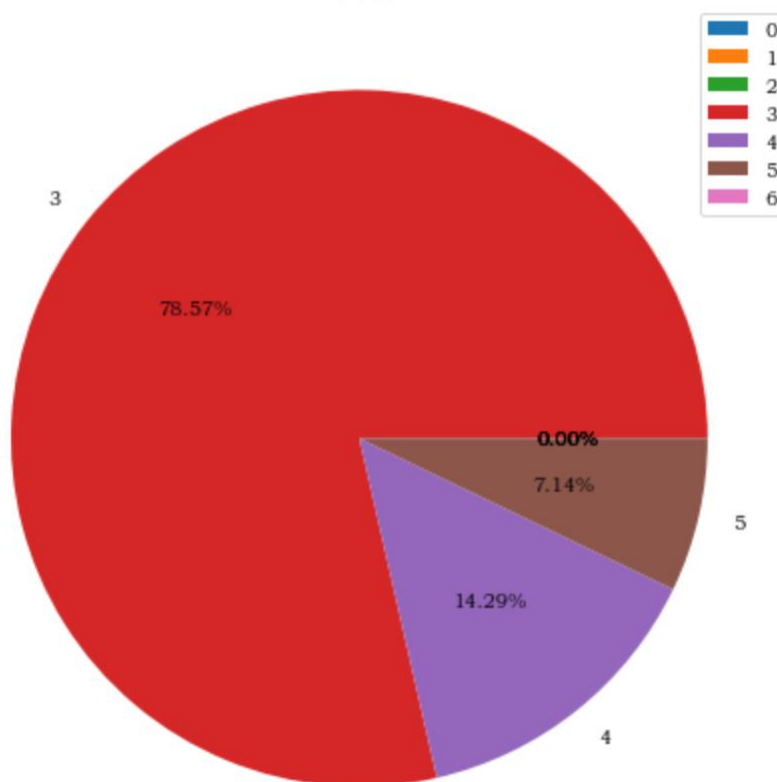
2.5.1 不同建筑类型各用户类别占比



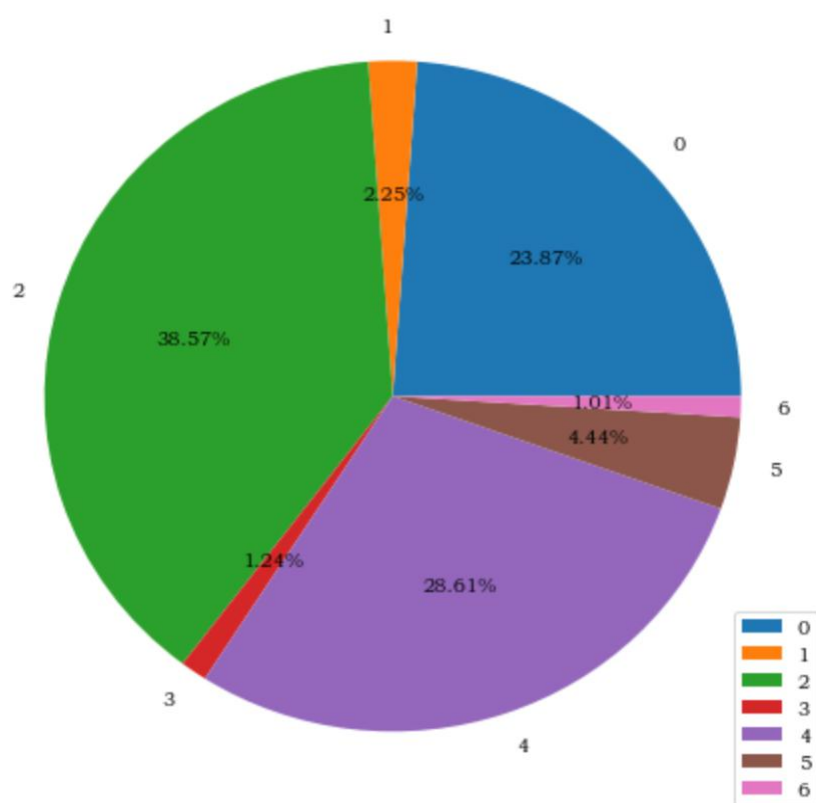
公寓



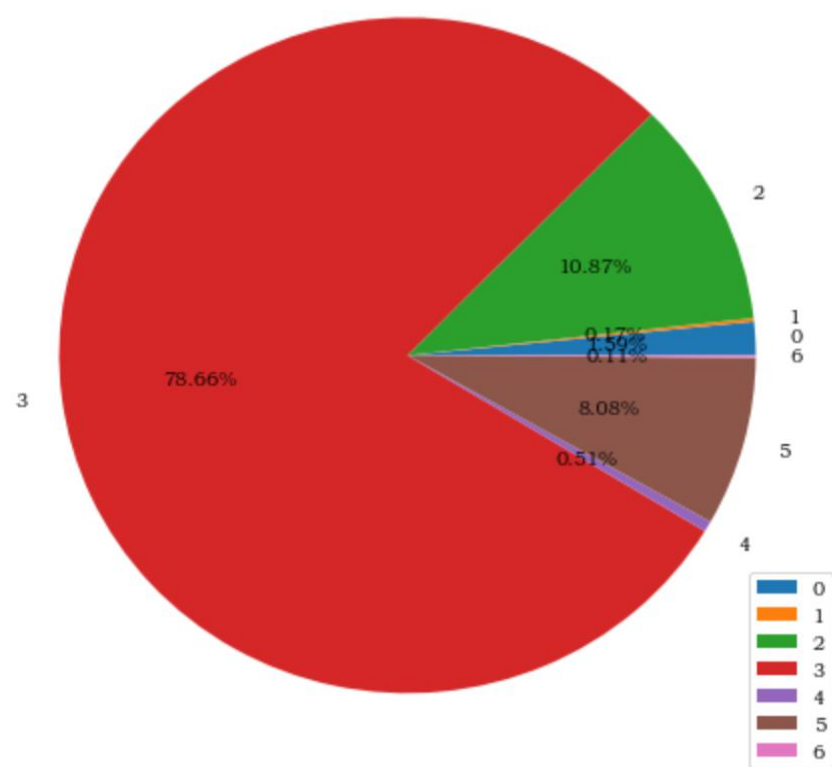
写字楼



别墅

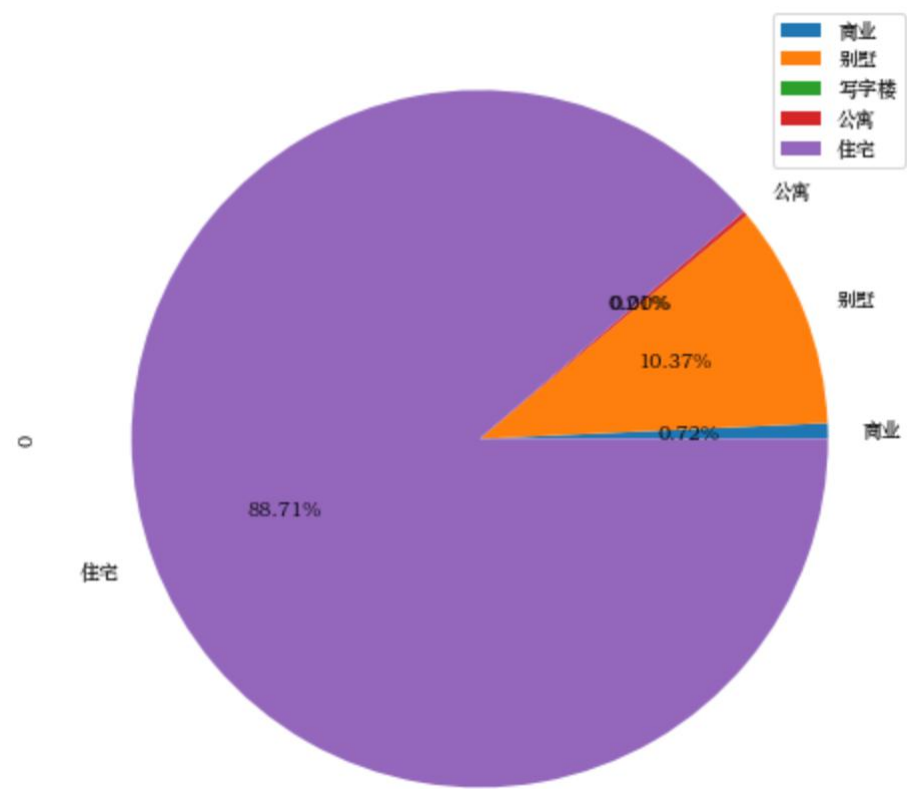


商业

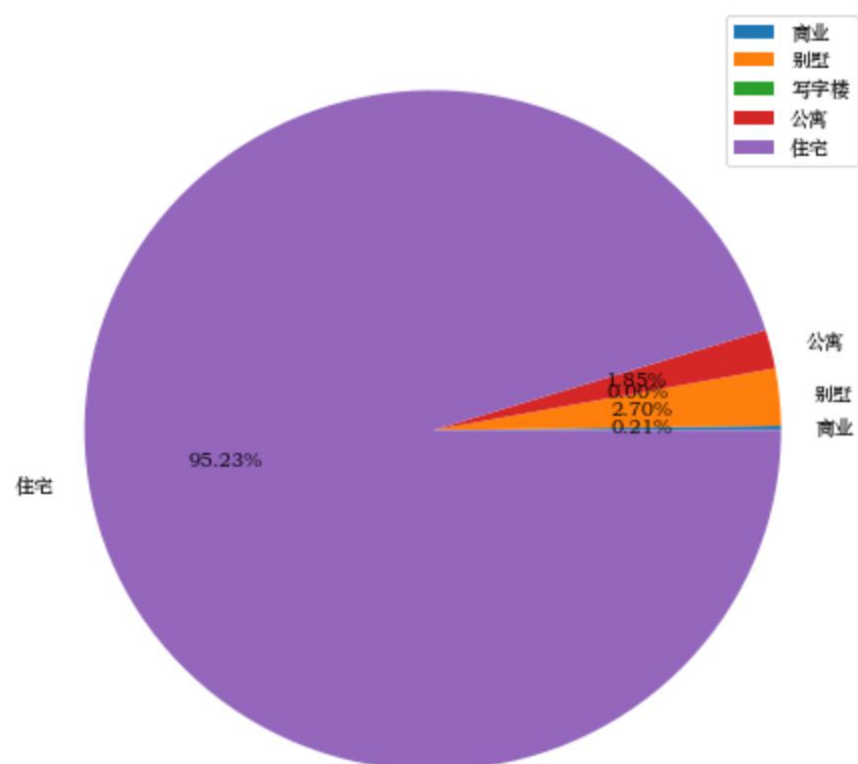


住宅受分类 2 与分类 5 的欢迎  
公寓的主要浏览群体是分类 1  
商业与写字楼特别受分类 3 的青睐  
分类 2，分类 4 与分类 0 浏览别墅较多

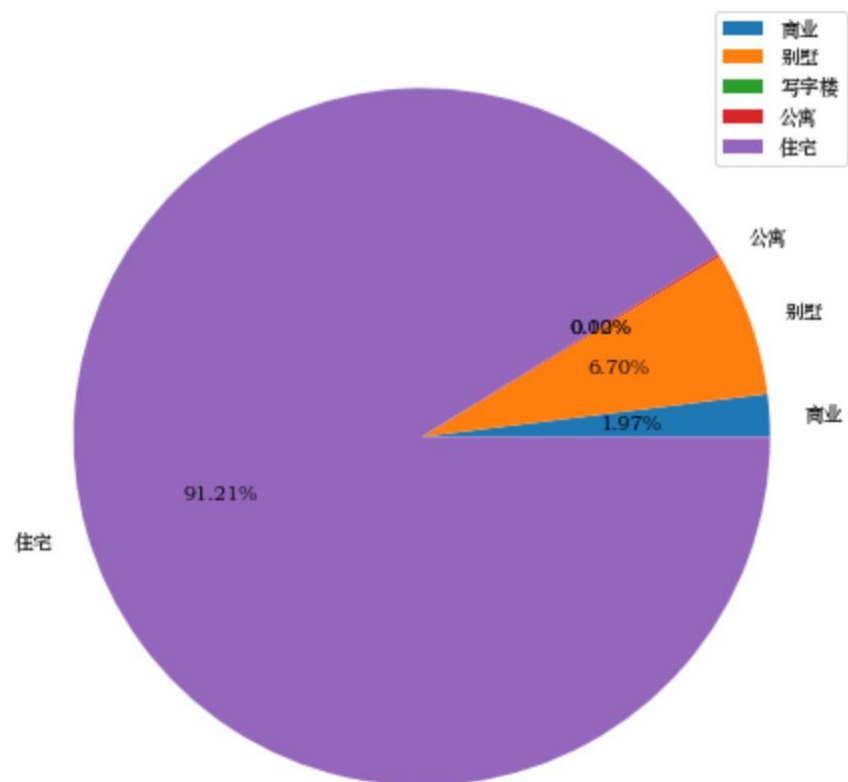
2.5.2 各用户类别的建筑类型偏好



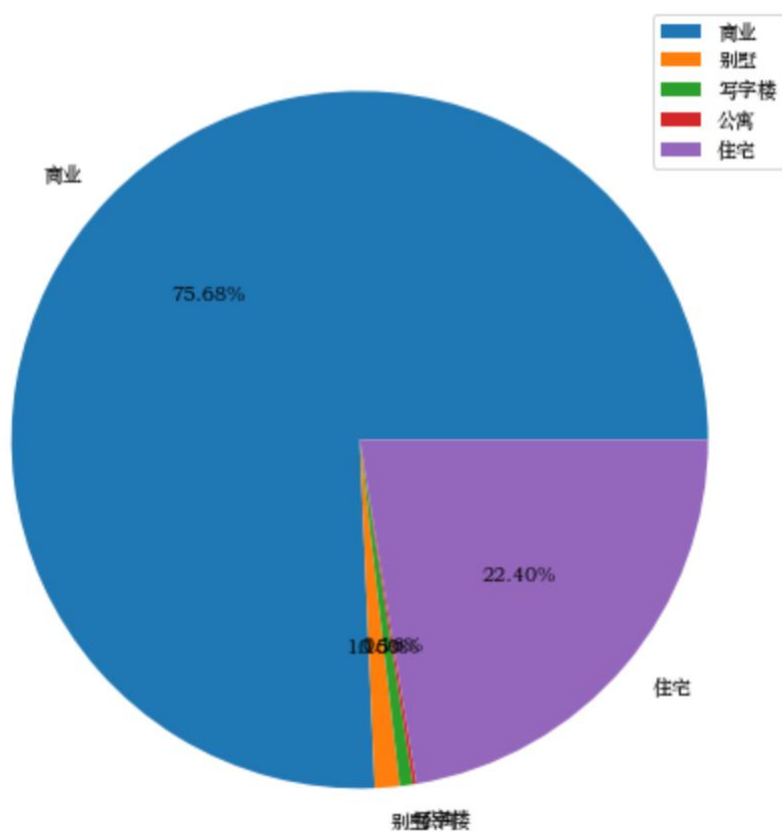
1



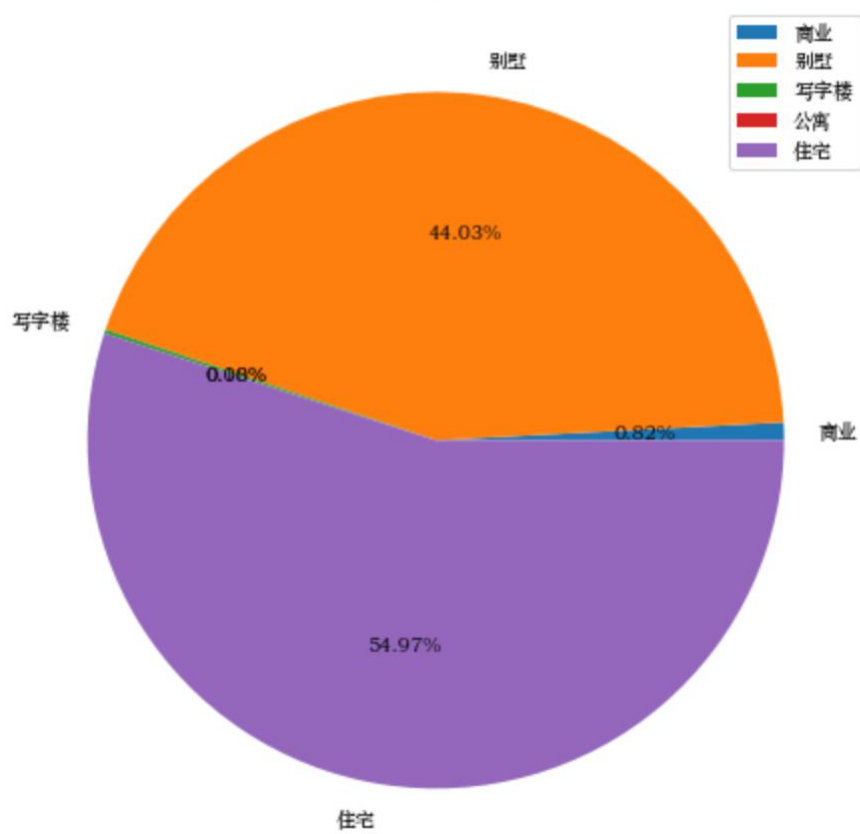
2

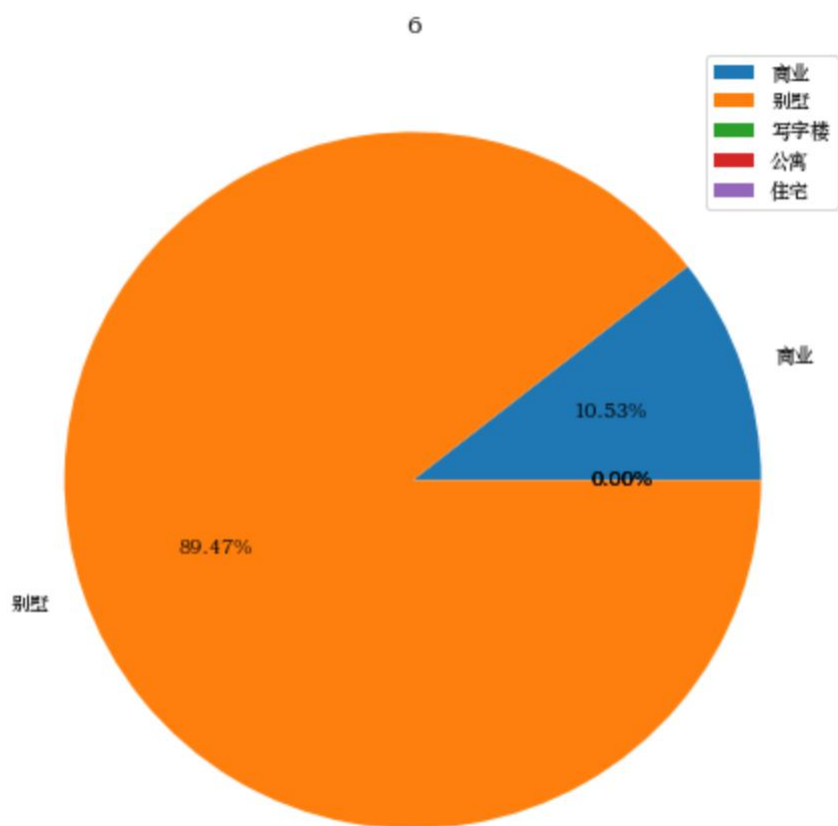
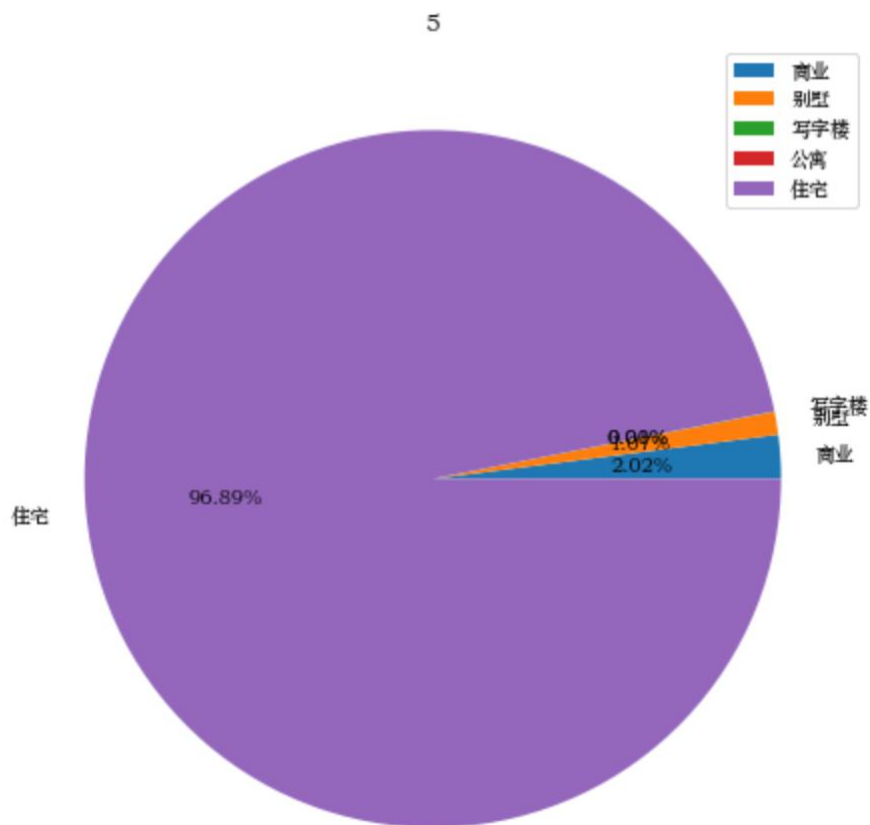


3



4





除分类 3 与分类 6，剩下的分类用户均有超过一半浏览过住宅，除了住宅，分类 4 也有 44%

的用户浏览别墅  
分类 3 更偏好商业，分类 6 更偏好别墅

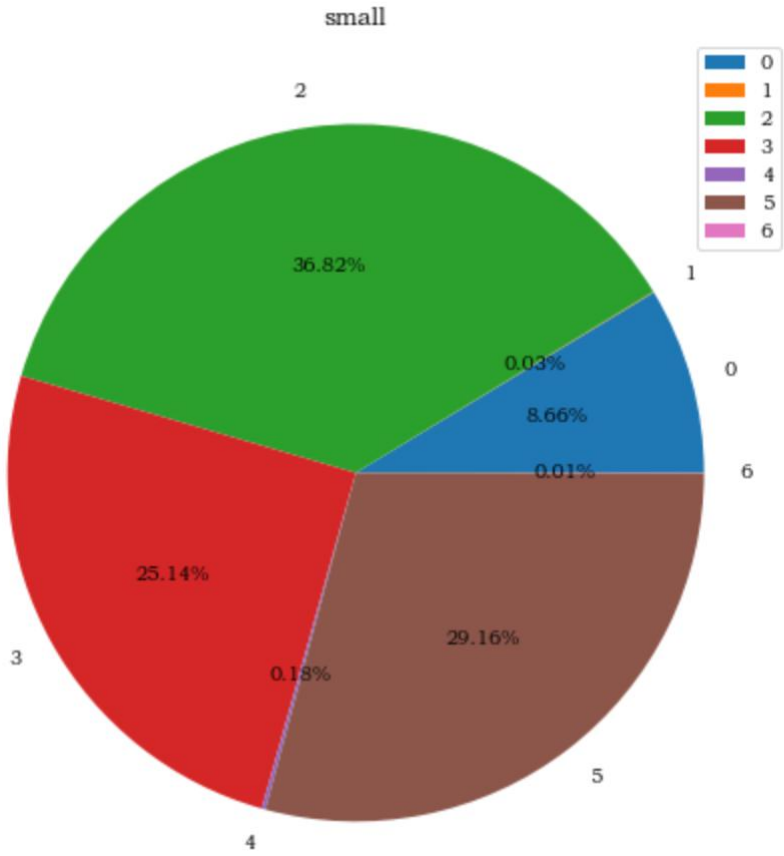
2.6 户型偏好（浏览的楼盘所包含的户型）

Large: 1/2 居

Medium: 3/4 居

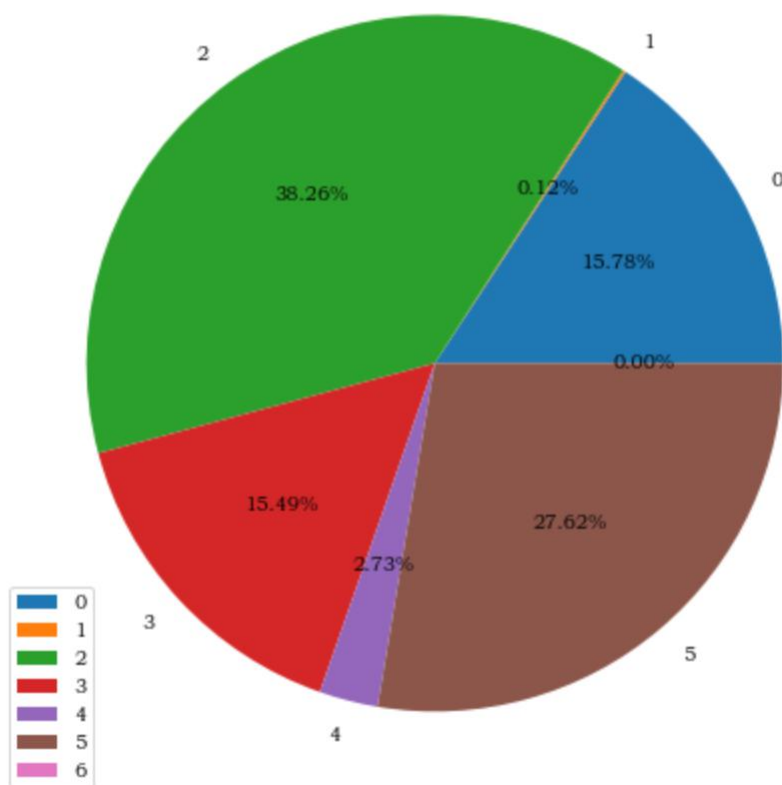
Large: 5 居以上

2.6.1 不同户型各用户类别占比

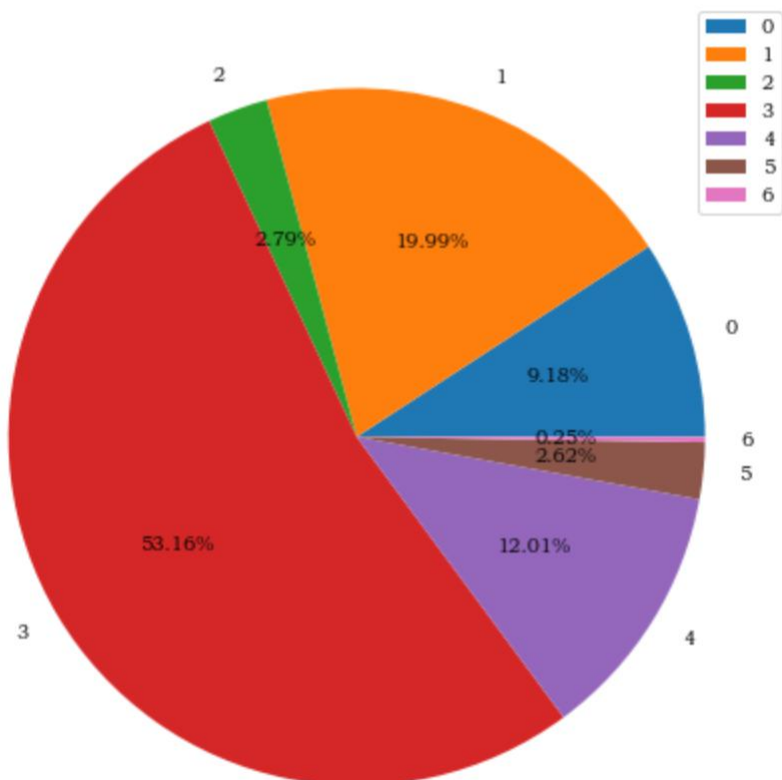




medium

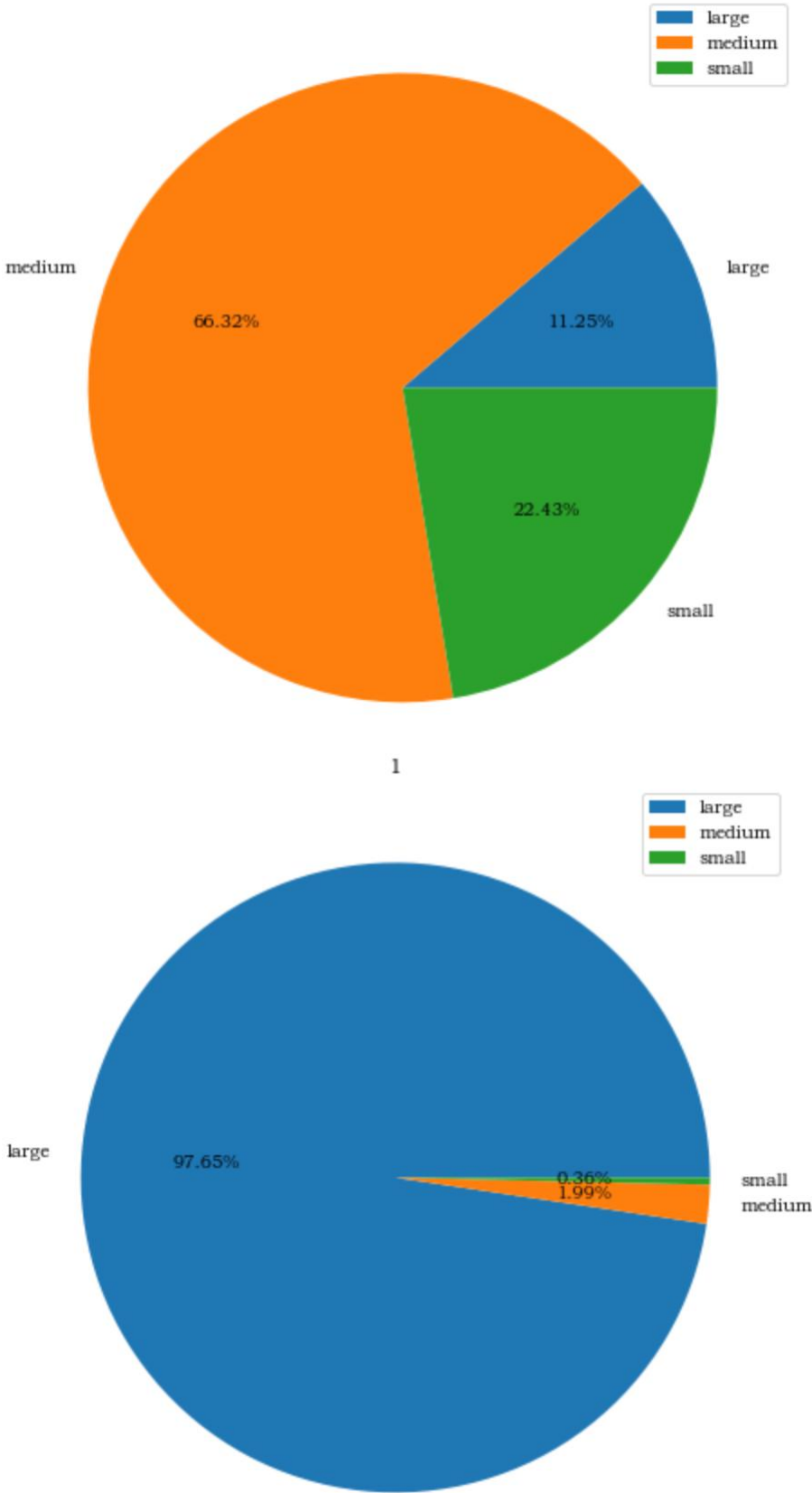


large

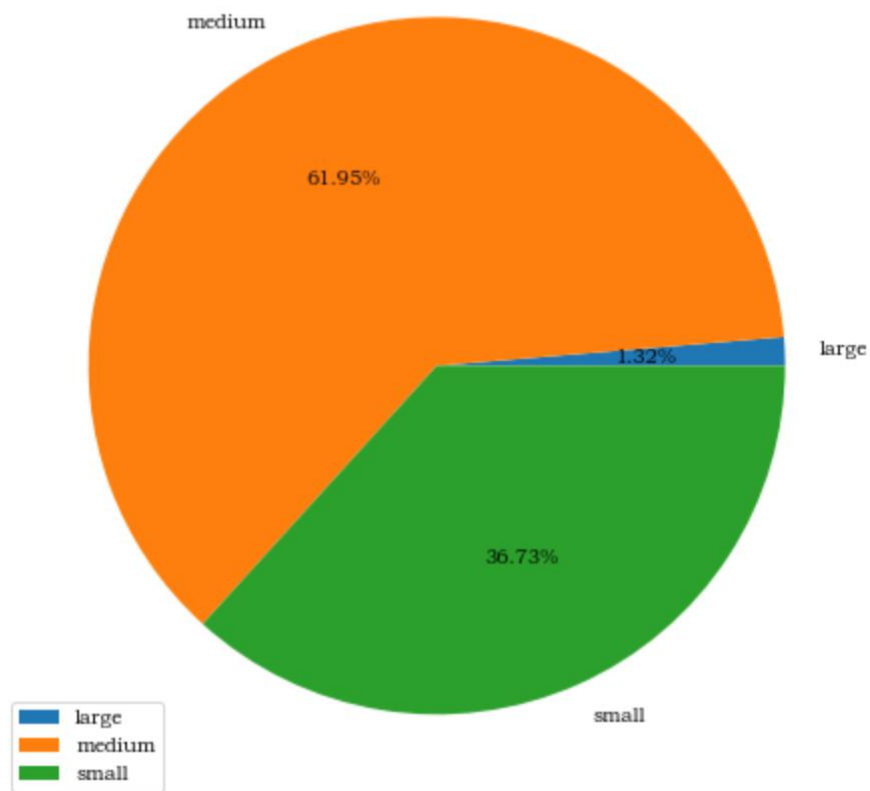


分类 2，分类 5 与分类 3 的用户为中小户型的主力军  
同时，大户型也有超过一半的用户为分类 3，分类 1 与分类 4 紧跟其后

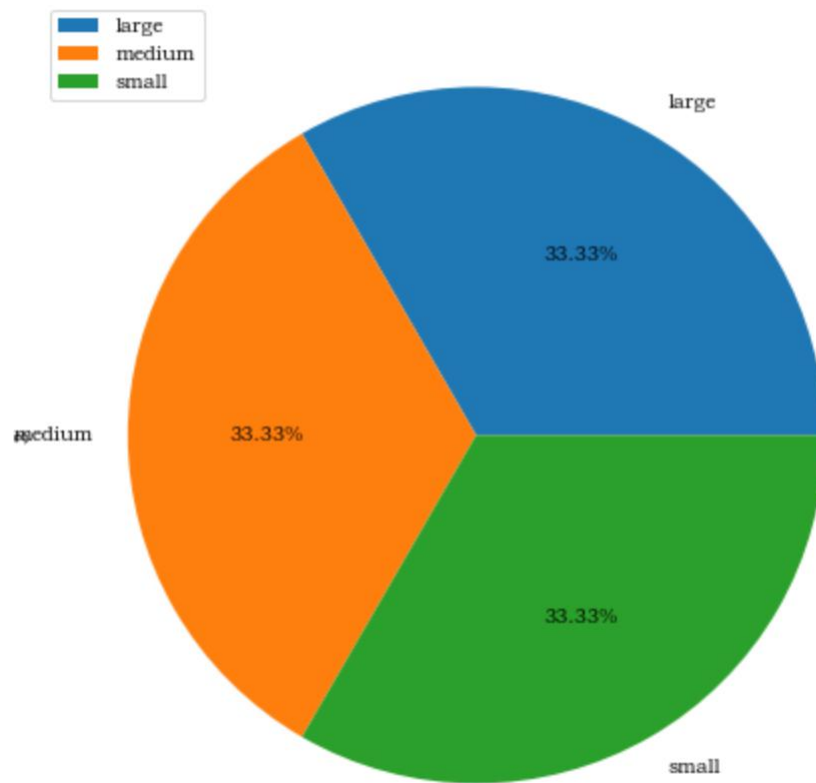
2.6.2 各用户类别的户型偏好

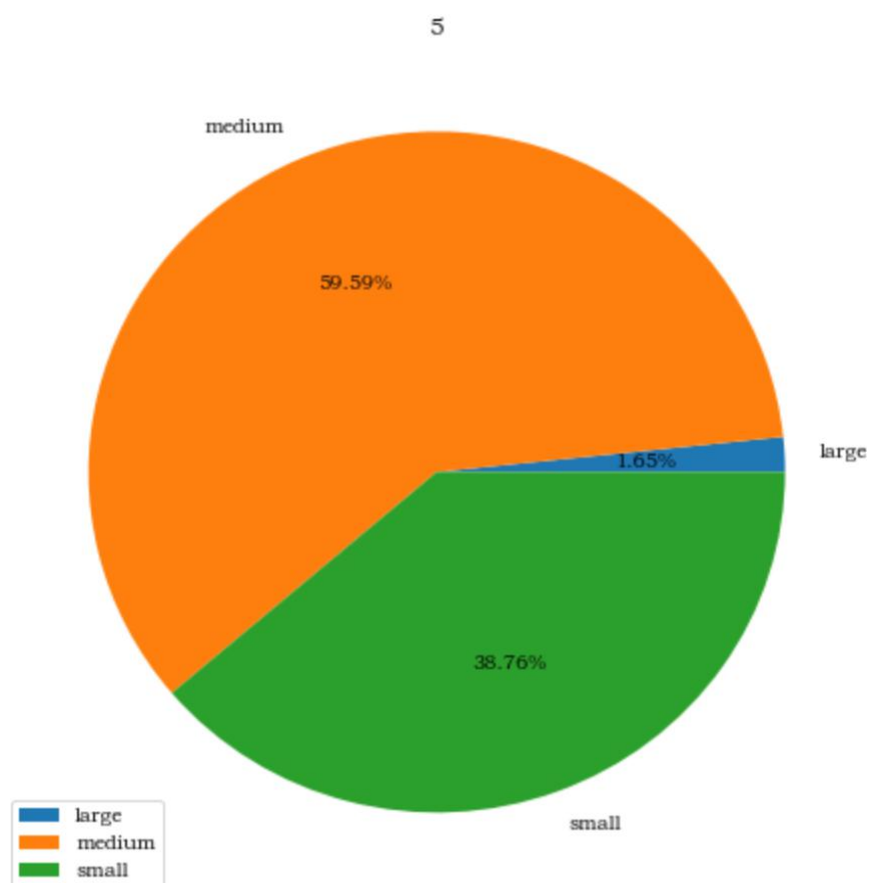
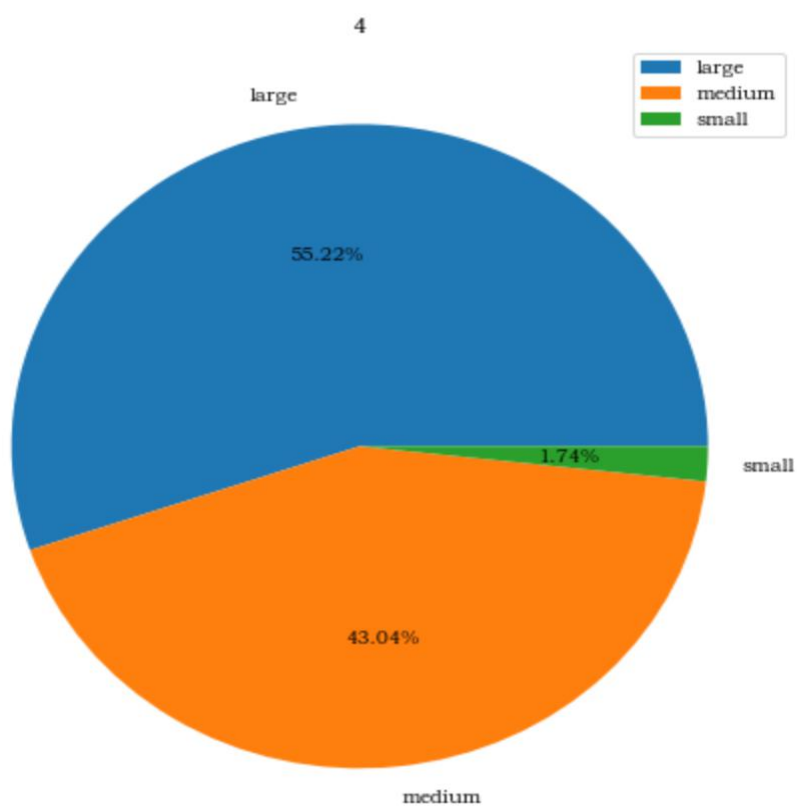


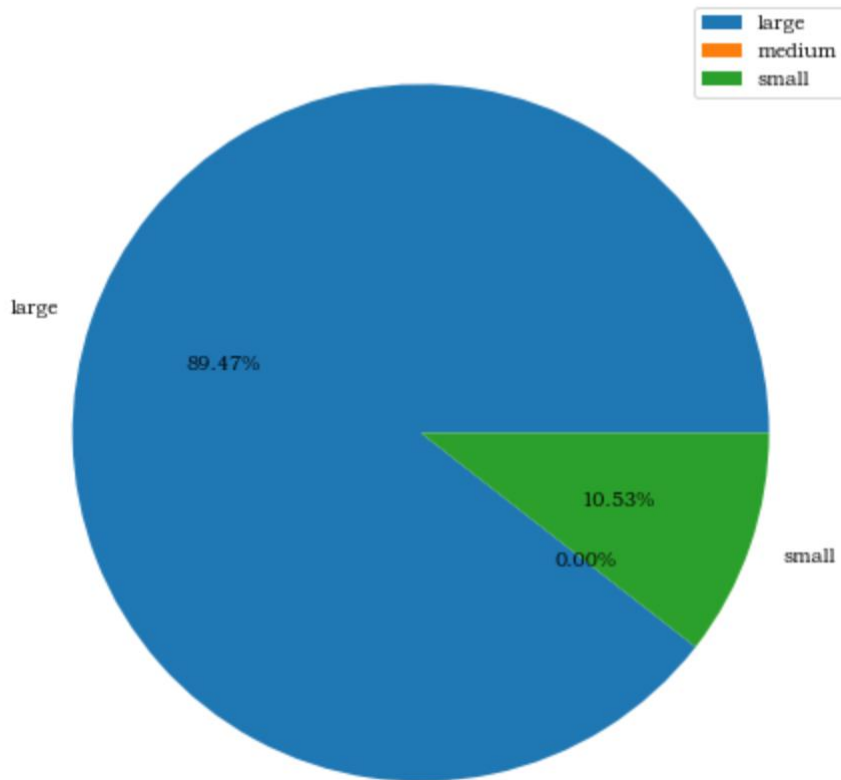
2



3







分类 1，分类 4 与分类 6 极偏爱大户型  
 分类 2 与分类 5 更偏爱中小户型  
 分类 0 最偏爱中户型

### 三、结论

#### 3.1 各类别用户特点

分类 2 与分类 5: 低均价，小面积，低总价，浦东，住宅，中小户型  
 分类 0: 高均价，面积 100-150，高总价，内环（地理位置优越），住宅，中户型  
 分类 3: 普通均价，小面积，低总价，商业，总体各户型分布平均，相比较其他分类大户型多  
 分类 4: 均价低于分类 0，大面积，高总价，中外环，住宅&别墅，大户型  
 分类 1: 特高均价，大面积，高总价，中外环，住宅，大户型  
 分类 6: 特特高均价，大面积，高总价，中外环，别墅，大户型

#### 3.2 各类别用户的分级

低端:

分类 2 与分类 5，多为刚需（这类人是最多的）

中端: 分类 3，总体预算会比低端群体高一些，均价稍高一些，酷爱商业

中高端:

分类 0 更注重地理位置，可以接受很高均价但面积小一些（这类人的需求也不可忽视）

分类 4 更注重住宅舒适度，区域可以偏远一些，均价相对分类 0 也会低一些，但面积和户型要大，因此总价会高于分类 0

真高端：

分类 1 与分类 6，注重住宅舒适度，无论是均价还是面积均是最最高和最最大的，区域的优先级可以靠后一点（这类人真的太少了）