



北京二手房关注指数研究报告

2020年7月

诸葛找房数据研究中心



二手房关注指数|京城疫后千万豪宅关注热度上扬，7月关注指数微升

诸葛找房数据研究中心发布

2020年8月11日

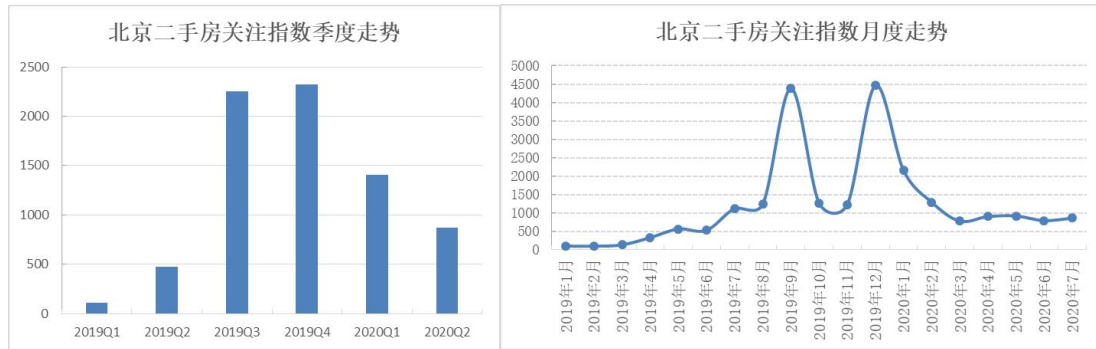
前言：

从几何时，互联网+、大数据成为新时代的代言词，传统研究行业从注重研究的逻辑思路转向分析数据，从定性研究转向定量研究。此时，各种各样的数据涌入市面。房地产市场的数据的类型同样多种多样，挂牌、成交、网签等角度。从数据分析上看，每种数据角度都不可能做到完美反映当下房地产市场特征，如挂牌数据存在大批量房源重复的问题；网签数据相对于真实成交，时间延后，部分城市网签价格存在阴阳合同现象；成交数据往往掌握在中介手中，而中介公司并不是垄断机构，因此无法获取全量成交数据。

正因为如此，更应该多角度的全面了解房地产市场，诸葛找房数据研究中心基于诸葛找房PC端、WAP端、APP端、小程序端用户浏览数据，来判断房地产市场的热度和特征，分析房地产用户流量可以说是市场的先行指标，未来会传导到成交市场，能更加及时辅助购房者、经纪人判断房地产市场的特征。

一、7月北京楼市关注度微升，环比上升8.5%

2020年，北京楼市关注指数较去年下降，自2月起，在春节以及疫情双重因素影响下，二手房关注指数下滑严重，4月起，疫情好转下二手房关注指数微升，6月在北京疫情二次爆发下，关注指数下降，但得益于前期的疫情管控经验，本次关注指数下降幅度不大且历时不长，7月关注指数再次上升，据诸葛找房数据研究中心监测数据，2020年7月，北京二手房关注指数为858，环比上升8.5%。



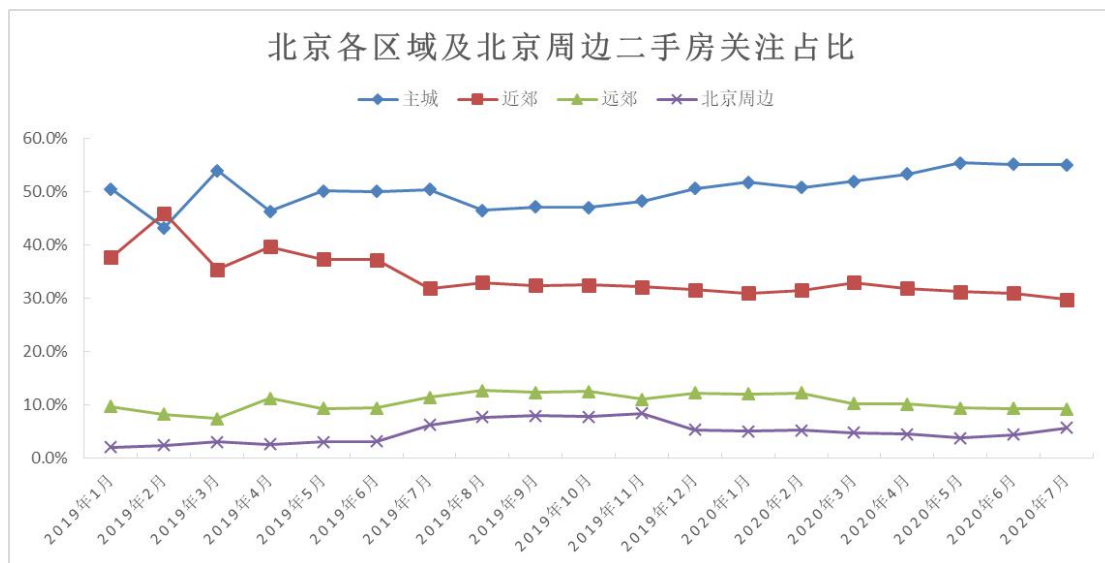
备注：二手房关注指数是基于平台流量进行指数化处理，以2019年1月为100，流量的高峰和平台活动有关，数据仅供参考。

数据来源：诸葛找房数据研究中心

二、疫后主城区关注热度上升，近郊关注热度下降，朝阳区热度位居首位

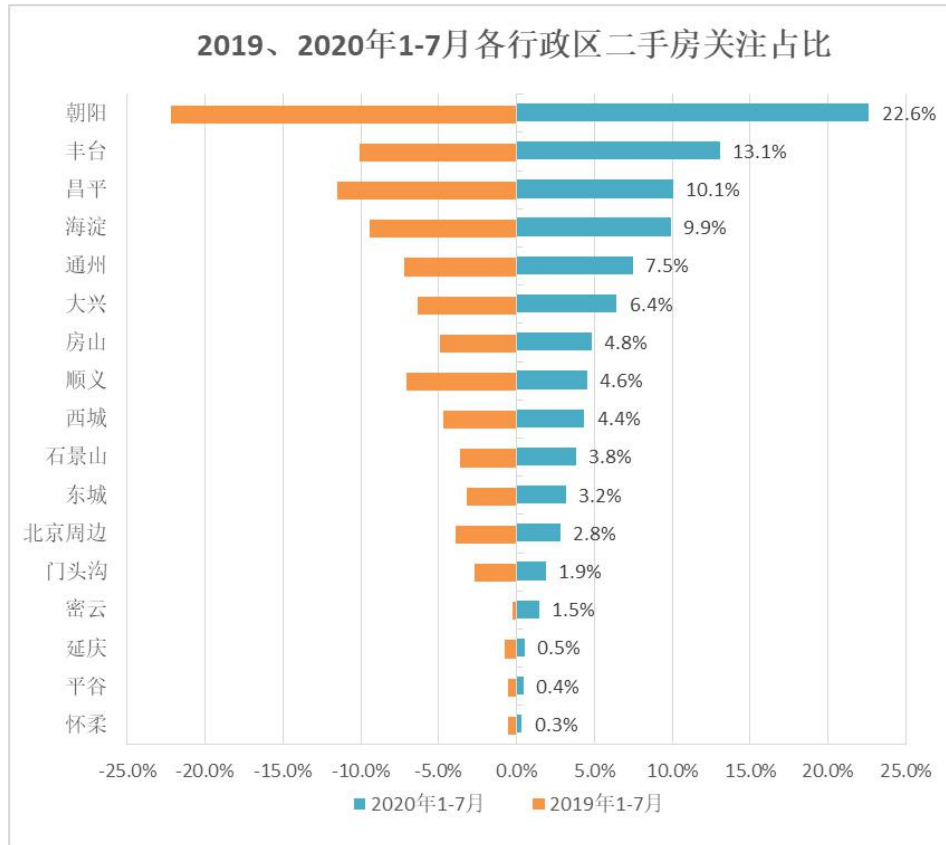
分区域来看，疫后主城区的二手房关注热度上升，高于疫前主城区的关注占比，根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，7月，主城区的二手房关注占比为55.1%，较2020年2月关注占比上升4.5个百分点。近郊、远郊在疫后二手房的关注热度下降，数据显示，7月，近郊、远郊二手房关注占比分别为29.8%、9.3%，与2020年2月关注占比相比分别下降1.7、3.0个百分点。疫情对近郊、远郊的影响相对较大。

北京周边作为北京外溢需求的承载地，关注热度在疫情后的变化不大，7月，北京周边二手房关注指数为5.7%，较2月微升0.4个百分点。



数据来源：诸葛找房数据研究中心

从行政区上看，今年1-7月，朝阳、丰台、昌平的二手房关注热度高，位居全市前三，关注占比分别为22.6%、13.1%、10.1%。关注热度较低的为远郊区的怀柔(0.3%)、平谷(0.4%)、延庆(0.5%)，关注热度低于北京周边(2.8%)。

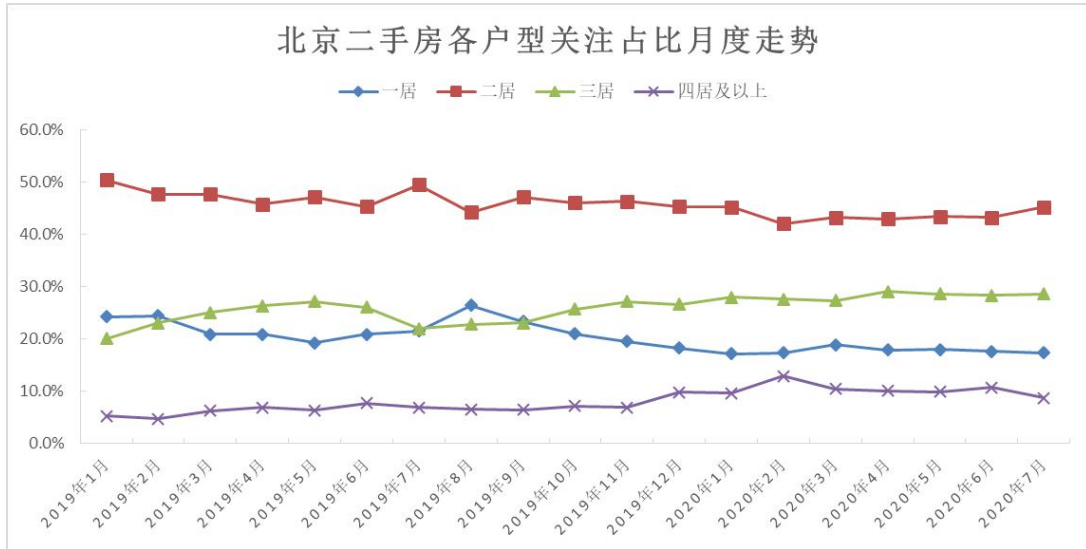


数据来源：诸葛找房数据研究中心

三、二居、三居关注热度上升，疫后 90 m² 以上的关注度提升

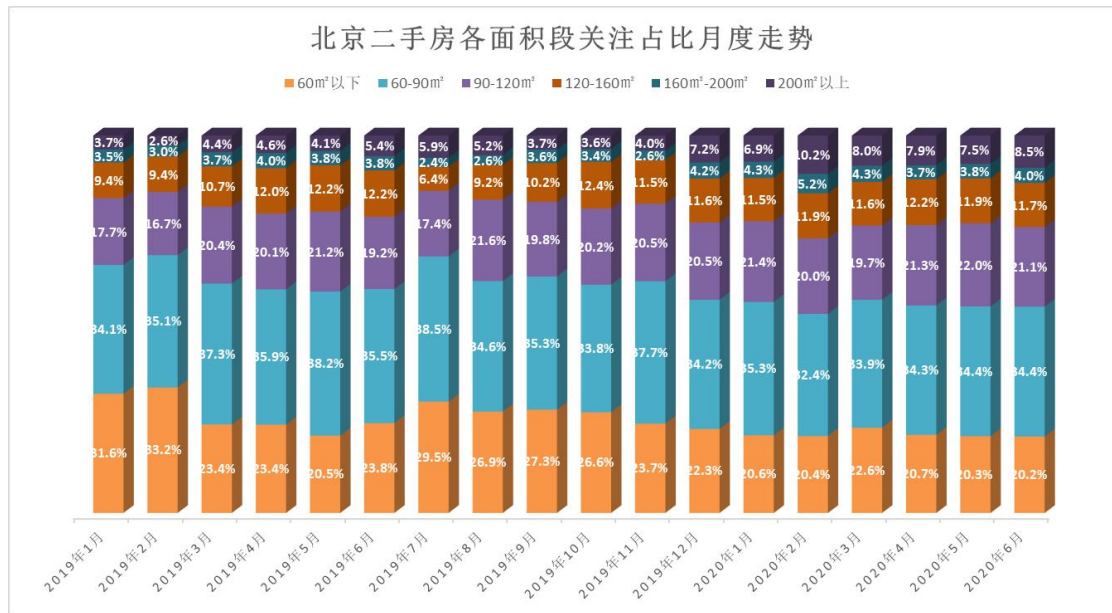
从户型上看，二居仍是购房者关注的重心，疫后二居关注占比呈现上升趋势，数据显示，7月，二手房二居关注占比为45.3%，环比上升2.0个百分点，较2月上升3.2个百分点。三居室也仍受到购房者关注，7月关注占比为28.6%，较2月上升1.0个百分点。

由于一居室实用性弱的特点，关注热度逐渐走低，7月关注占比为17.4%，环比下降0.3个百分点，较2月关注占比持平；四居室由于购房门槛相对较高，关注热度下降明显，7月，四居室的关注占比为8.8%，环比下降2.0个百分点，较2月下降4.5个百分点。



数据来源：诸葛找房数据研究中心

从面积段上看，今年90 m²以上的关注热度上升，**数据显示，2020年1-7月，90 m²以上的二手房关注占比为44.7%，较去年同期上升7.5个百分点。**疫情期间居家办公，购房者对房屋的追求意识增强，大面积段的房屋关注度提升。

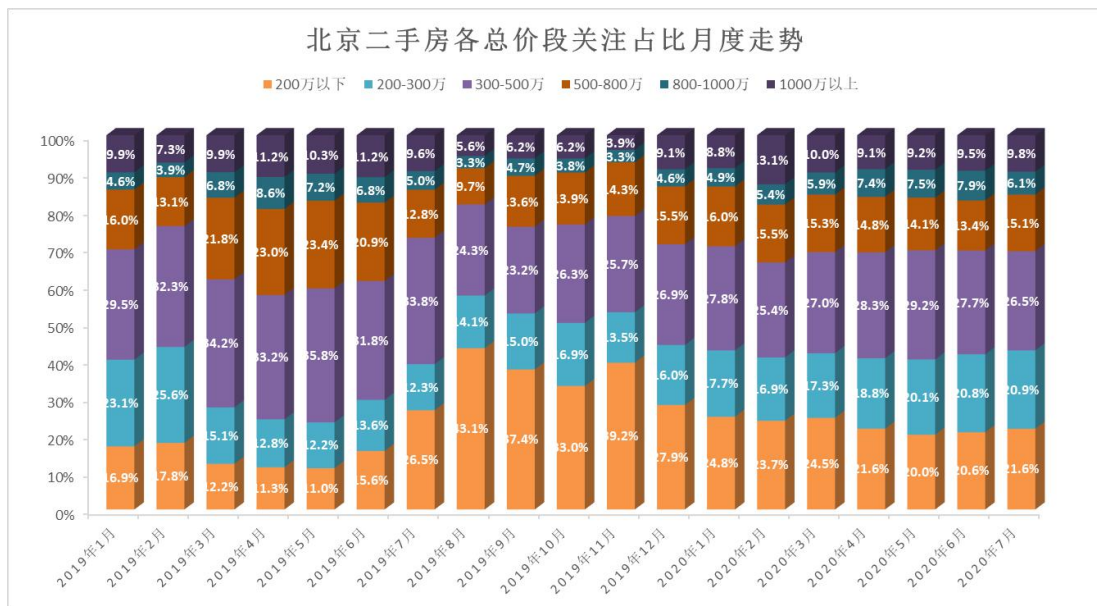


数据来源：诸葛找房数据研究中心

四、购房者关注总价段集中在300-500万，2月起千万豪宅的关注热度上升

从总价段上看，购房者关注的总价段集中在 300-500 万，但该总价段占比呈现下滑趋势，根据数据显示，**2020 年 7 月，300-500 万的总价段关注占比为 26.5%，环比下降 1.2 个百分点，同比下降 7.3 个百分点。**

值得一提的是，自 2 月起，千万豪宅的关注热度上升，关注热度明显高于 2019 年下半年，2 月疫情期间，**千万豪宅的关注占比达到一个小高峰 (13.1%)，3 月起有所降低，关注占比维持在 9.0% 以上，高于 2019 年千万豪宅关注占比 (8.4%)。**



数据来源：诸葛找房数据研究中心

附：二手房关注指数说明

二手房关注指数是由诸葛找房数据研究中心监测，结合诸葛找房诸葛找房 PC 端、WAP 端、APP 端、小程序端用户浏览数据，来判断房地产市场的热度趋势和特征趋势。数据仅统计二手住宅的关注流量。