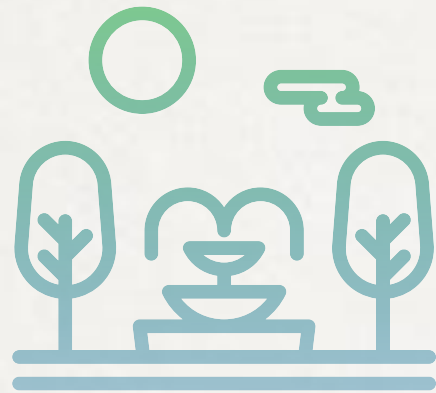


# 北京二手房买哪里？

Wang Leilei



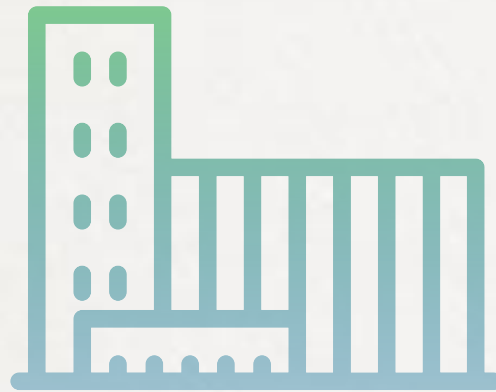
# 目录



项目需求



数据理解



数据分析



结论及建议

# 项目需求



- 北京：城市面积大，行政区域多，人口多
- 房地产市场容量大且复杂



- 北京每年都有成千上万的人来求职甚至安家
- 居住在哪里就成了每个人第一个需要考虑的问题



- 本项目目的：分析市场数据，获取不同人群需求的建议

# 数据理解

数据来源：

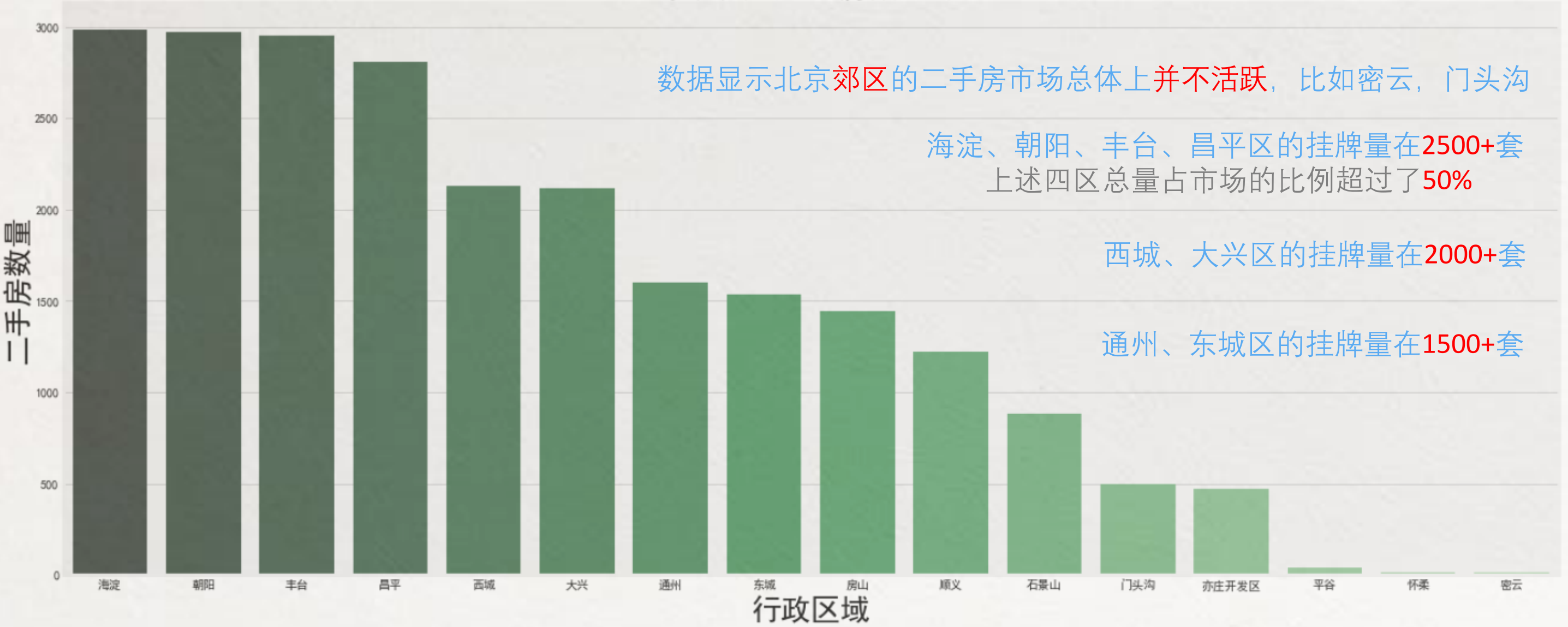


- 数据量2万条，对市场整体情况具有指导性
- 每条数据基本包含了二手房的全部信息

标签	解释
Direction	朝向
District	房屋位置
Elevator	电梯
Floor	楼层
Garden	小区名称
Id	编号
Layout	房屋格局
Price	总价
Region	行政区
Renovation	装修风格
Size	房屋面积
Year	房屋建造时间

# 数据分析

北京各大区二手房数量对比



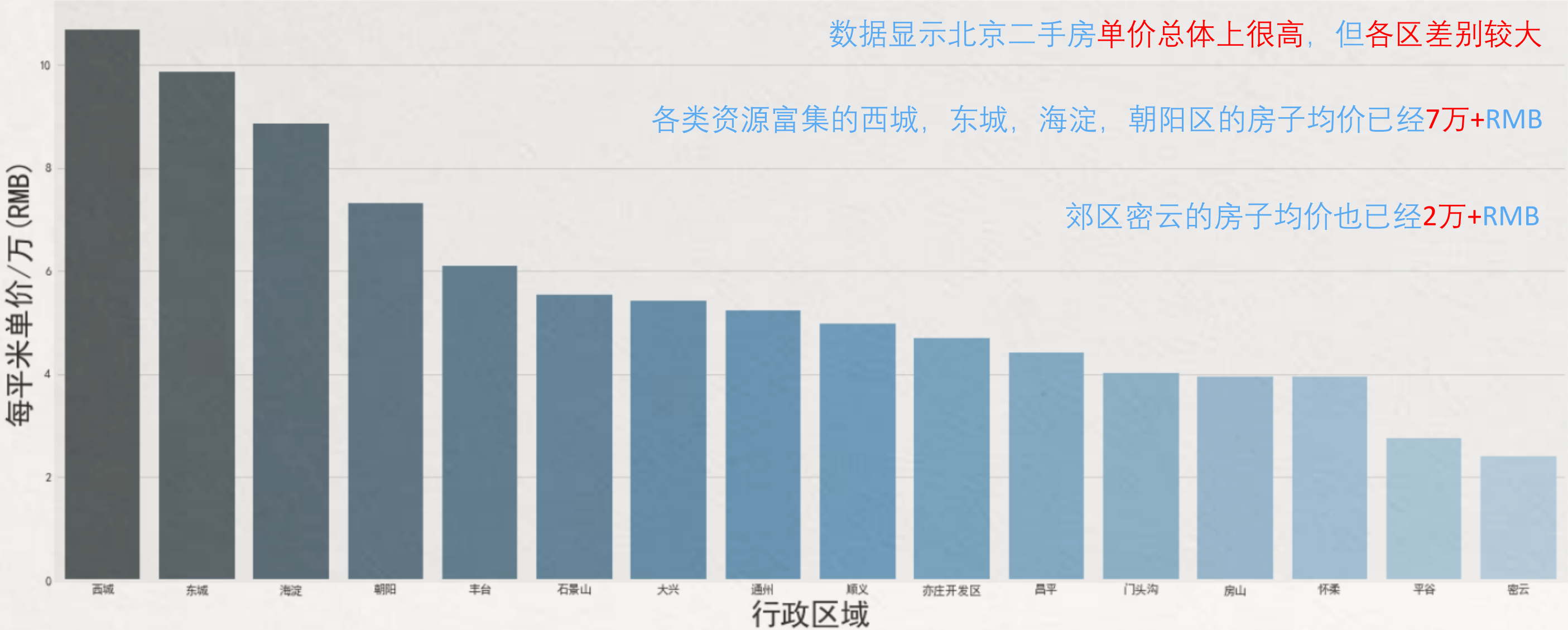
# 数据分析

北京各大区二手房每平米单价对比

数据显示北京二手房单价总体上很高，但各区差别较大

各类资源富集的西城，东城，海淀，朝阳区的房子均价已经7万+RMB

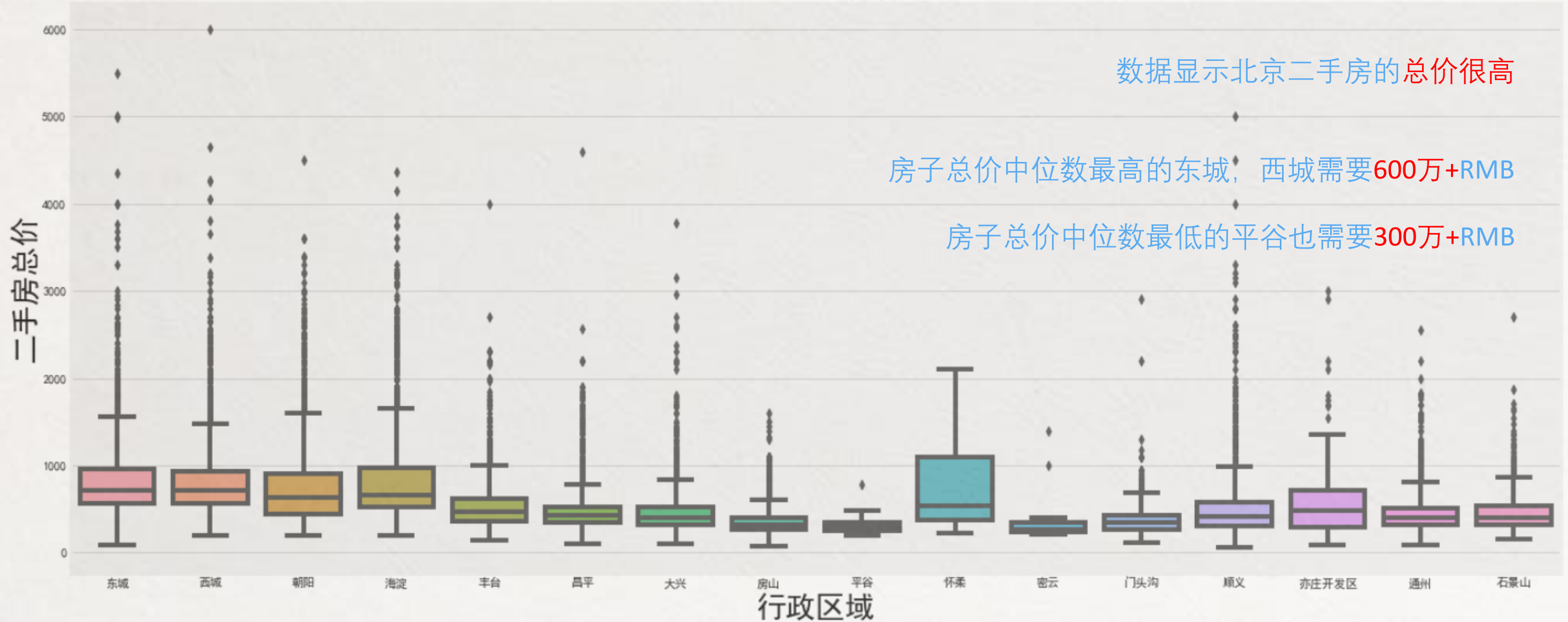
郊区密云的房子均价也已经2万+RMB



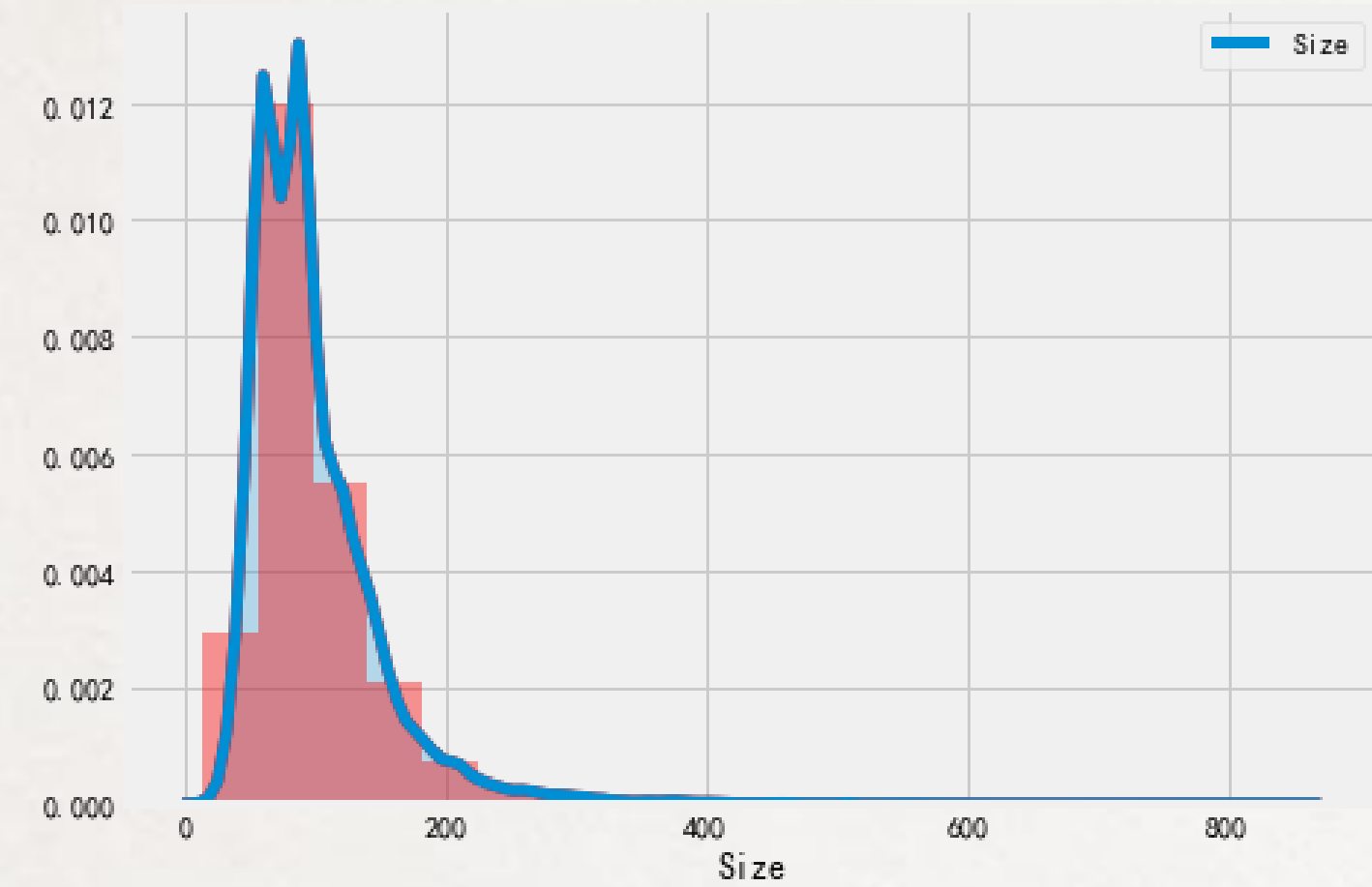


# 数据分析

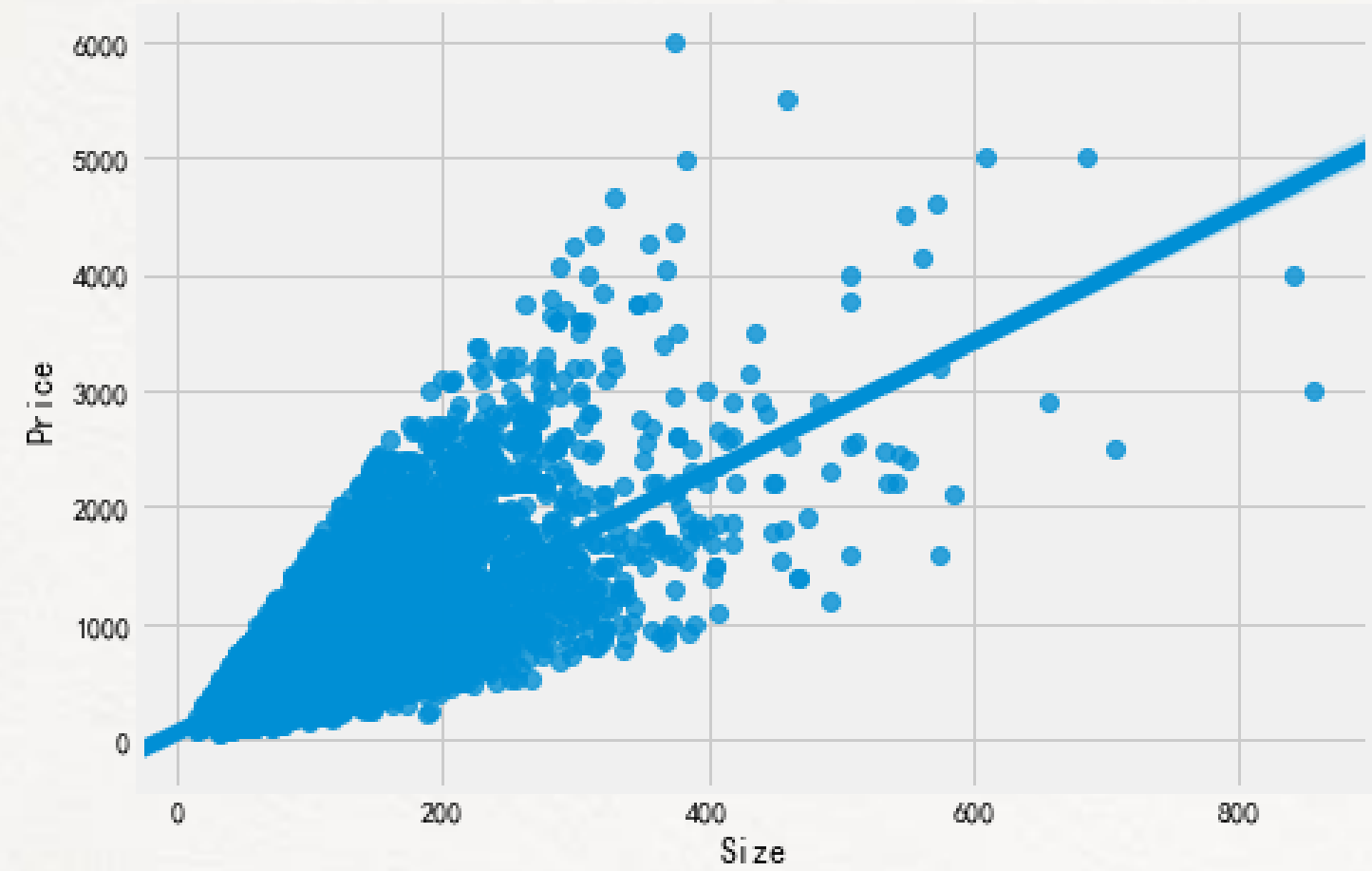
## 北京各大区二手房房屋总价



# 数据分析



直方图数据显示北京二手房市场的房屋面积基本集中在：  
**90平方米**



散点图数据也显示北京二手房市场的房屋面积与价格：  
**正相关**



# 数据分析



三室户型



两室户型



数据显示北京二手房市场的户型结构基本集中在：

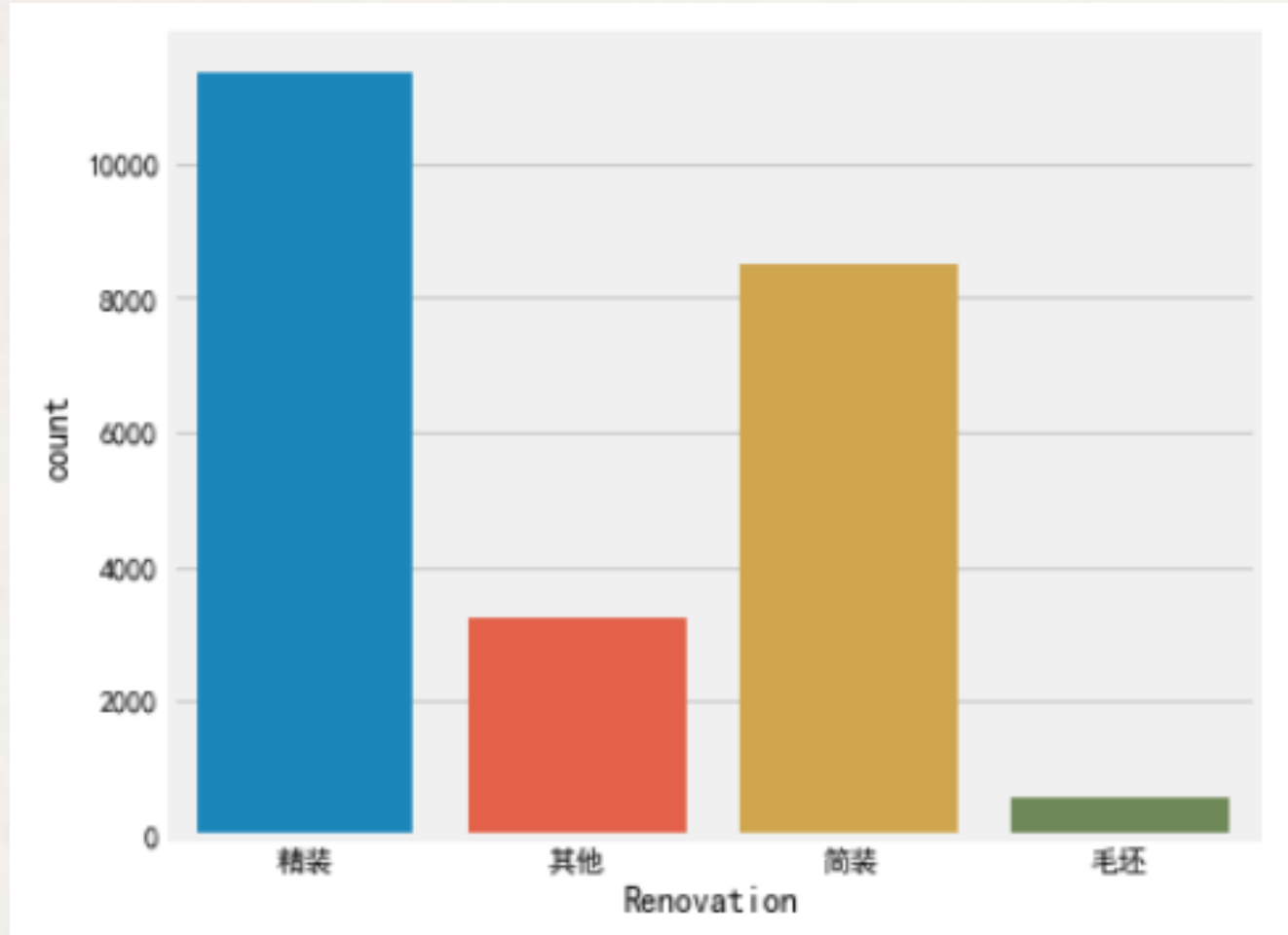
3室一厅， 占比18%

2室一厅， 占比50%

结合房屋面积直方图说明：

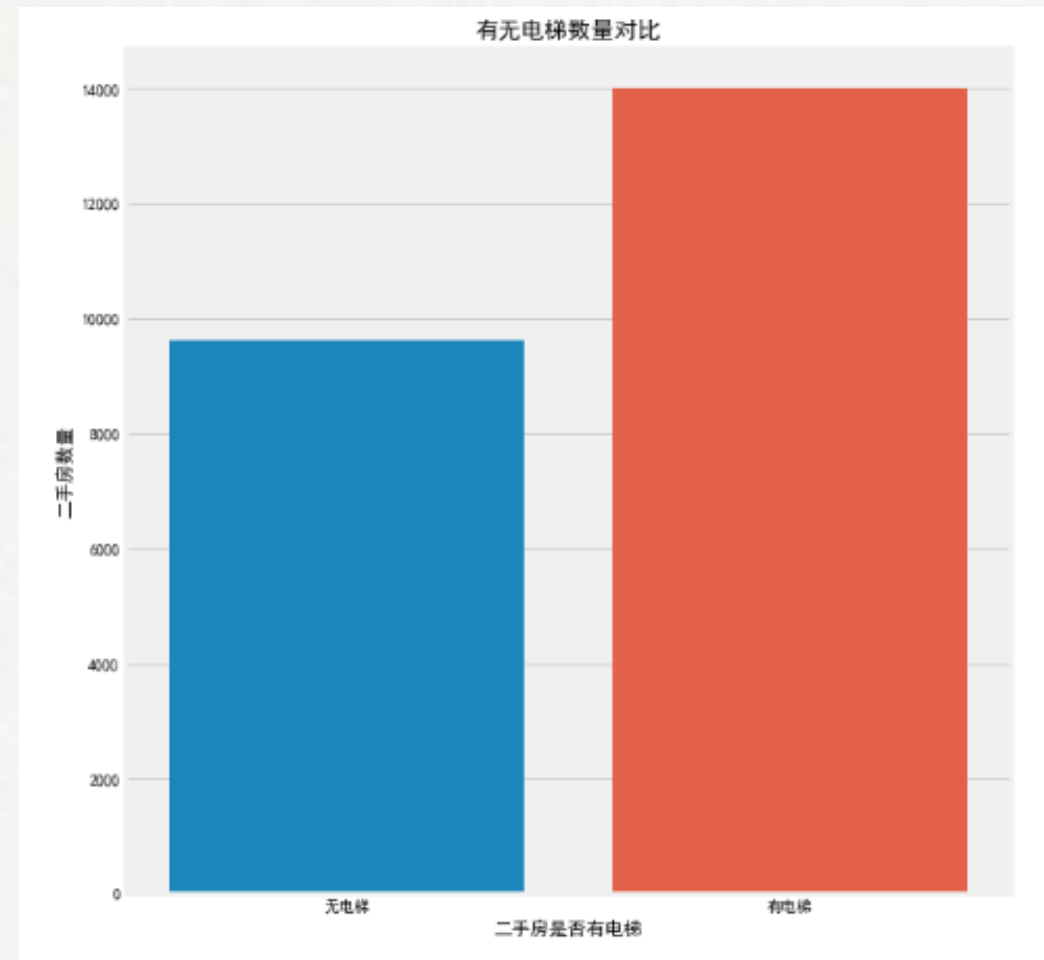
北京二手房市场的主体客户还是以刚需为主

# 数据分析



数据显示北京二手房市场的装修基本集中在：

精装，占比> 50%  
简装，占比~ 40%

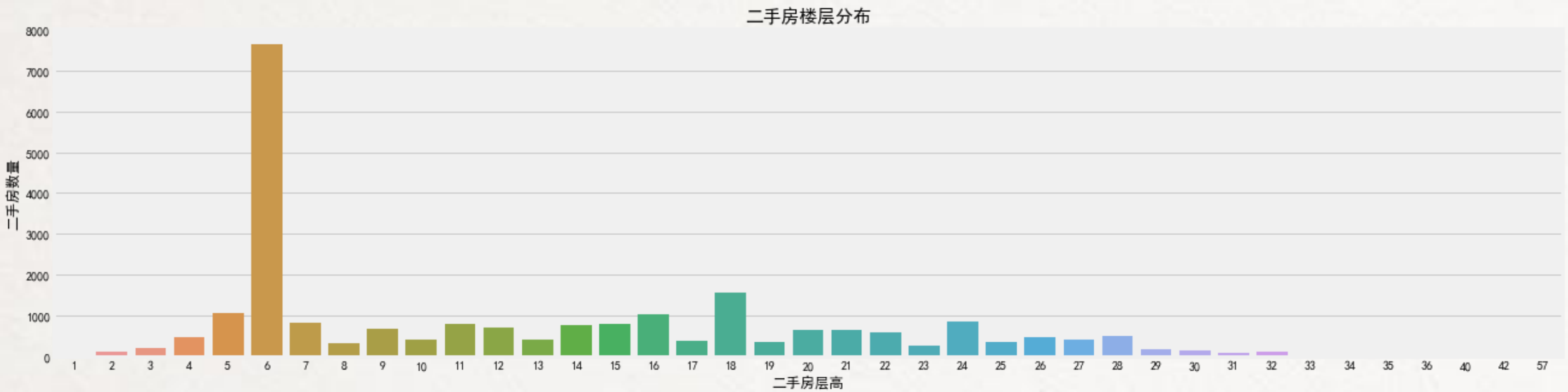


判断新旧小区的一个指标是：电梯

数据显示北京二手房市场的次新房比较集中：

有电梯，占比60%  
无电梯，占比40%

# 数据分析



数据显示北京二手房市场的层高有两个点房源较多

**6楼， 18楼**

# 结论及建议

## 数据分析总结：

1. 北京二手房市场各区挂牌量差别明显：  
海淀、朝阳、丰台和昌平区的挂牌量占比超过**50%**
2. 北京二手房市场挂牌量大的四个区，房价也普遍较高：  
东城，西城单价 **10W RMB**
3. 北京二手房市场最常见的户型：  
**三室一厅，90平米**

## 购房建议：

1. 预算不宽裕的刚需建议往郊区方向选择，但是议价空间小：  
**门头沟，房山，怀柔，密云**
2. 预算充足的刚需选择余地较大也有较大的议价空间：  
**海淀、朝阳、丰台，昌平**