

# 楼市数据 | 后疫情时代的杭州二手房市场

苏打瓶 数据舞台 今天

世界经济下行，各种泡沫资产开始裸泳，P2P暴雷，股市扇贝又跑了，各种数字货币收割韭菜不亦乐乎。

为了给资金找一个安全的去处，稀缺的资产开始受到无限追捧，各种魔幻的事不断闪现，股票市场的一瓶茅台酒市值1.83万亿，一瓶海天酱油4000亿；同时核心城市的房子也被疯抢，上海的前滩三湘印象名邸项目，单套房源总价最高超过6000万元，6月22日入市当天开盘即售罄。

目光回到网红城市杭州，杭州一手房市场打新热度依旧不减，政府的限价给了倒挂盘的套利空间，6月份有59640组报名摇号远洋公馆，创下杭州摇号人数最多的历史记录。在杭州火热的一手房市场背后其实二手房挂牌量已经突破12万套。

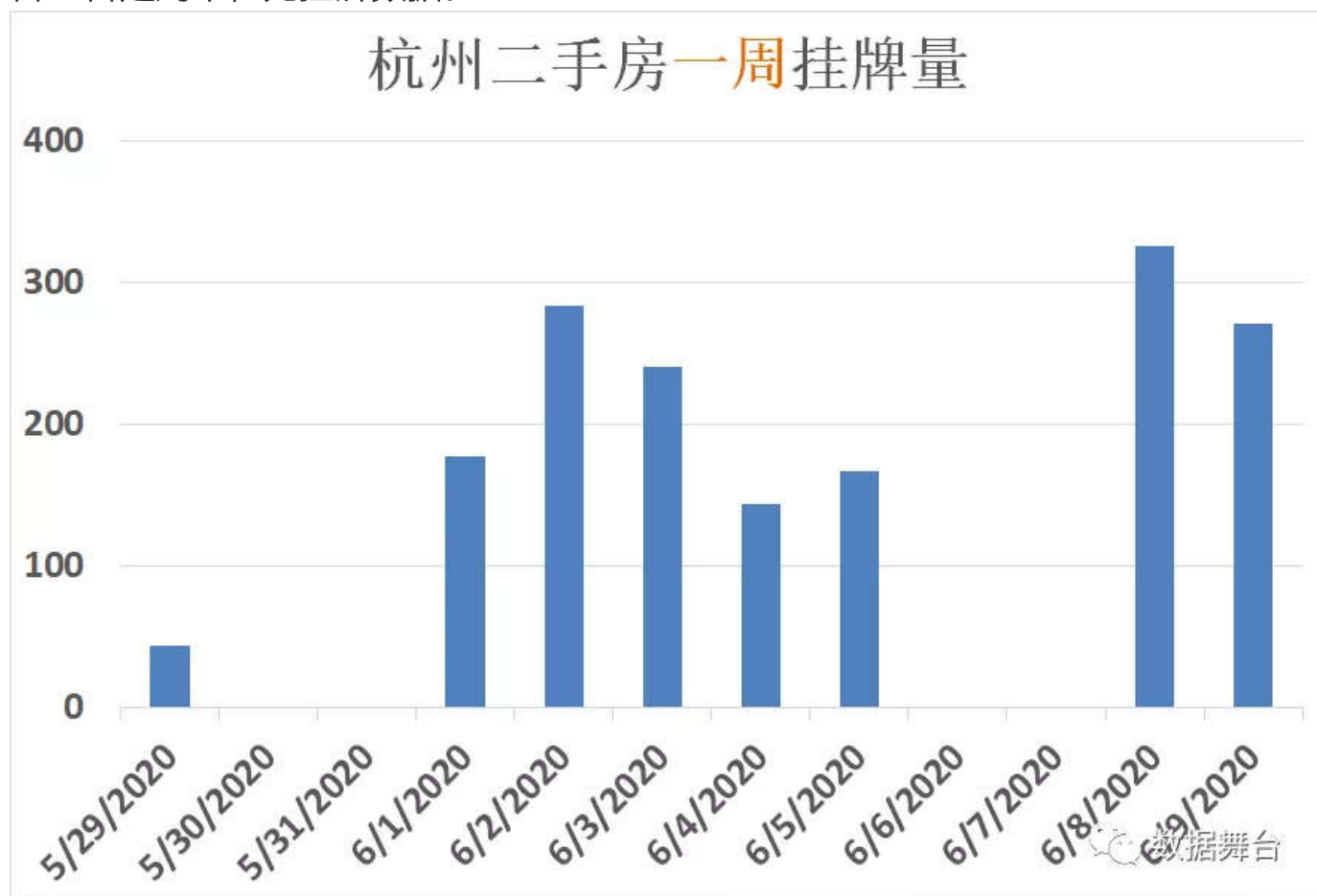
~~~~~我是美丽的分割线~~~~~

今天我们就抽取杭州二手房市场的一周样本数据，按照提问式来分析杭州二手房市场，数据爬取自透明售房网，取样时间从2020年5月29日至6月9日。



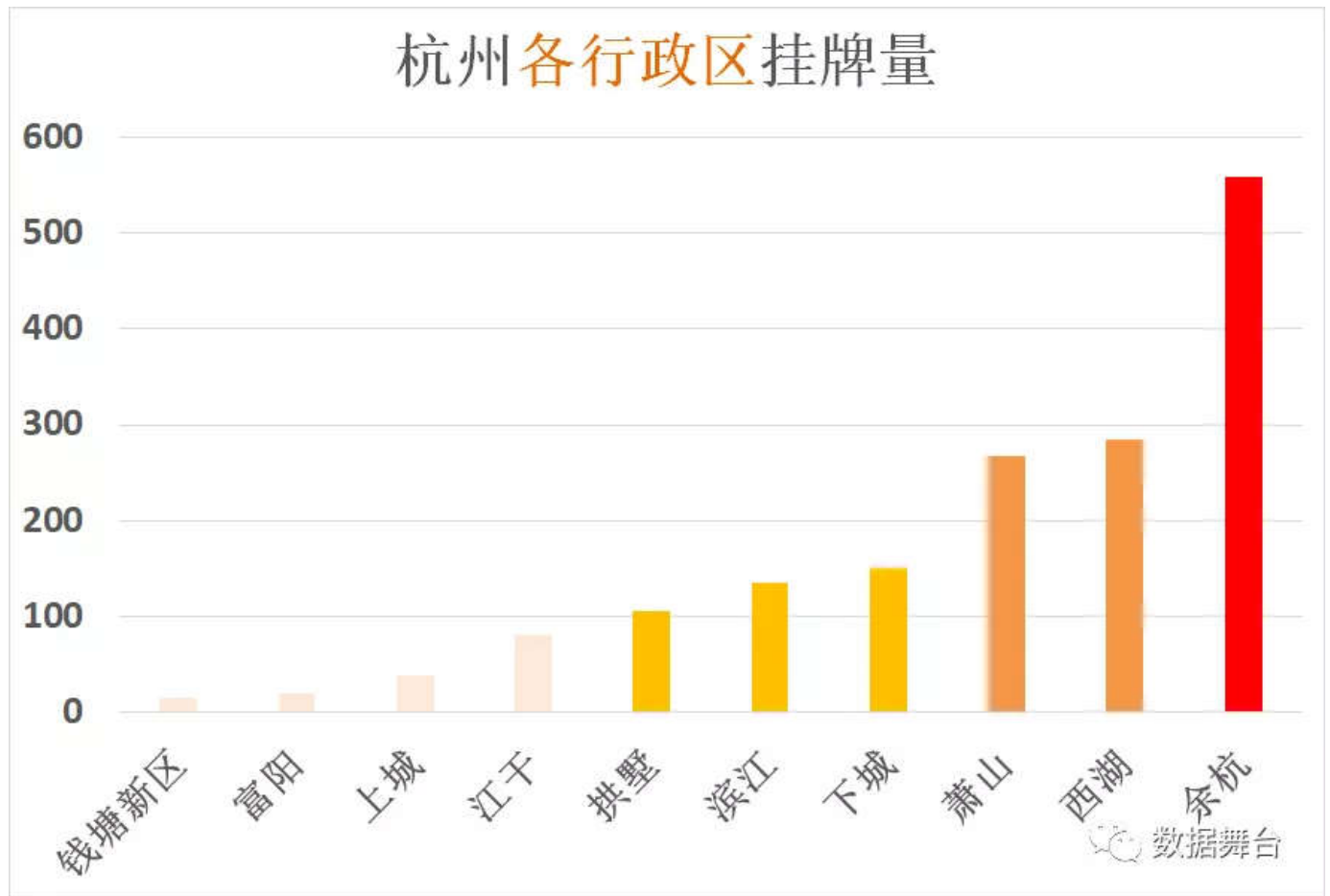
### 每日的挂牌量几何？

数据显示杭州二手房的每日挂牌量基本在200套左右，由于5月30日-31日和6月6日-7日是周末，无挂牌数据。



## 哪个区的挂牌量最多？

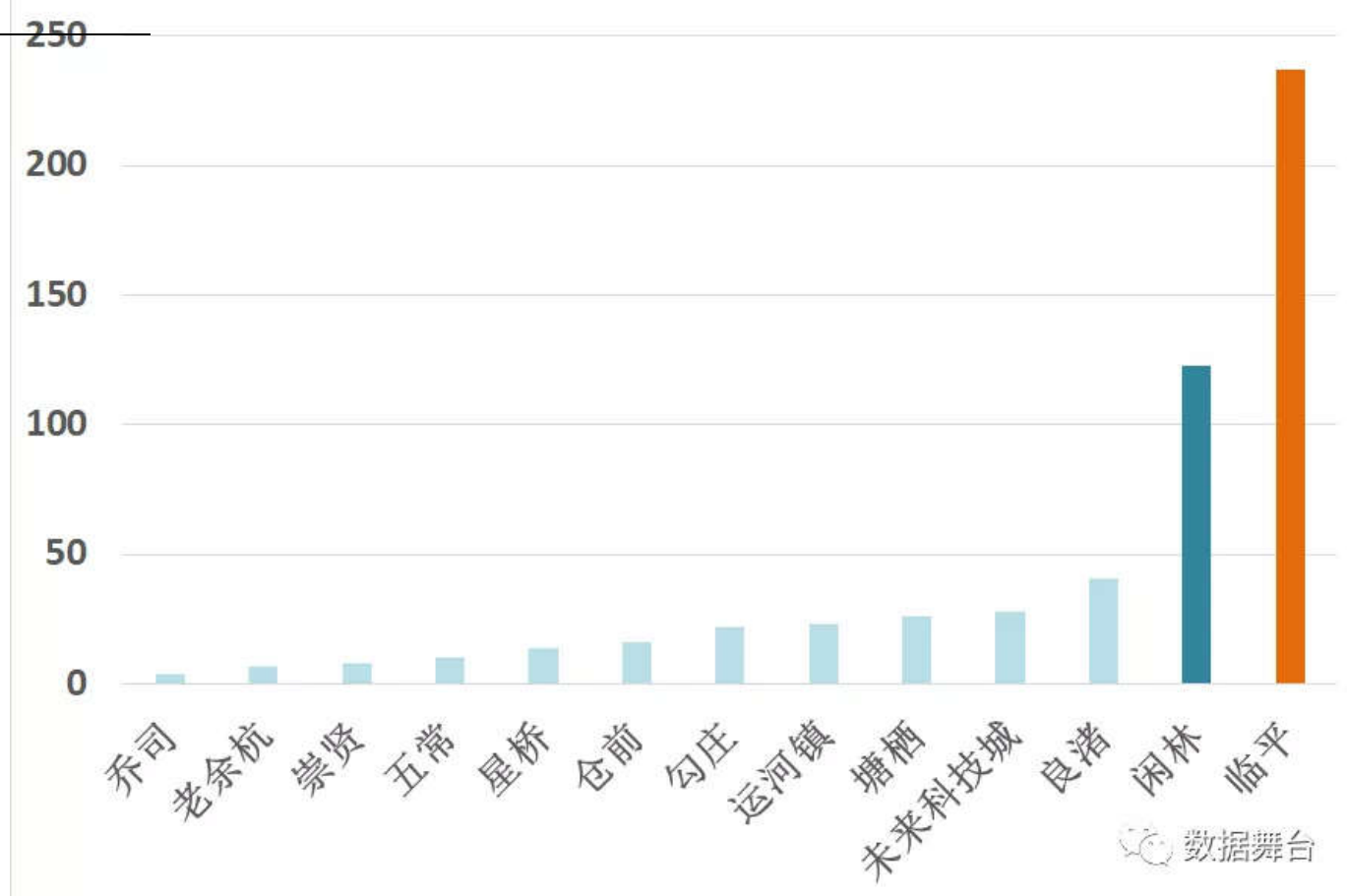
数据显示余杭区的二手房挂牌数量遥遥领先，500多套，占据了取样数据的30%+，近几年余杭区大拆大建，是杭州市的土地供应大户，也贡献了杭州二手房市场的大部分挂牌房源。



## 余杭区的挂牌分布？

数据显示余杭区的闲林和临平贡献了余杭区二手房的绝大部分房源，这两个区域的房地产市场在杭州房地产自媒体中出现的频率其实并不多见，了解杭州房地产市场的人都知道在限价背景下二手房的去化周期被拉长了，购房者和二手房主在不断的角力，另一个角度是否可以说这两个地方的二手房出手压力大？

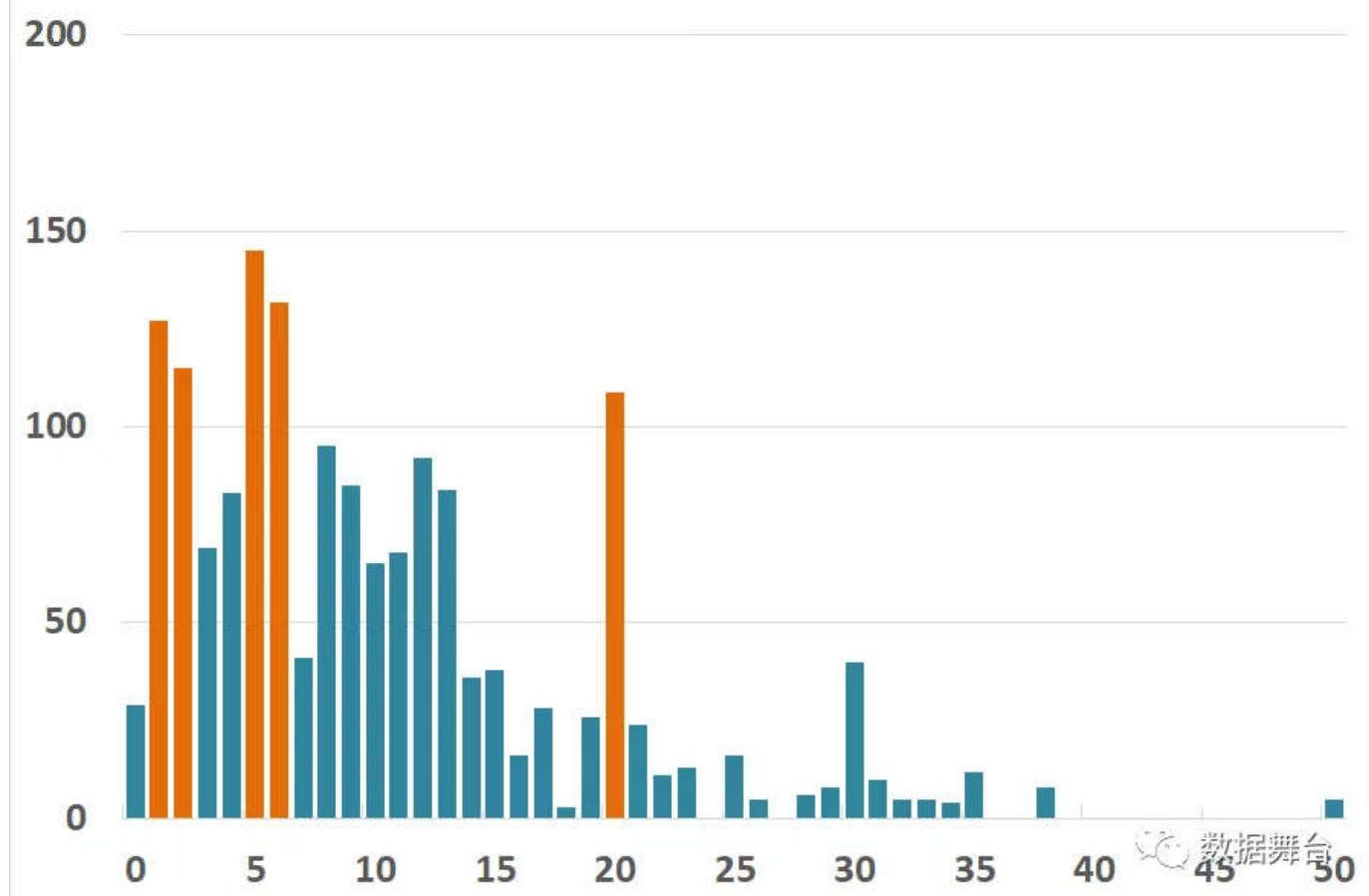
# 余杭区街道挂牌量



## 二手房市场流通的房子有多新？

数据显示二手房的房龄基本集中在0-5年之间，也就是市场上的次新房，这里面有绝大部分是投机客在挂牌，另外有一个数据很有意思，2000年的房子挂牌数量也挺多，背后应该是有改善需求的人在置换房子。

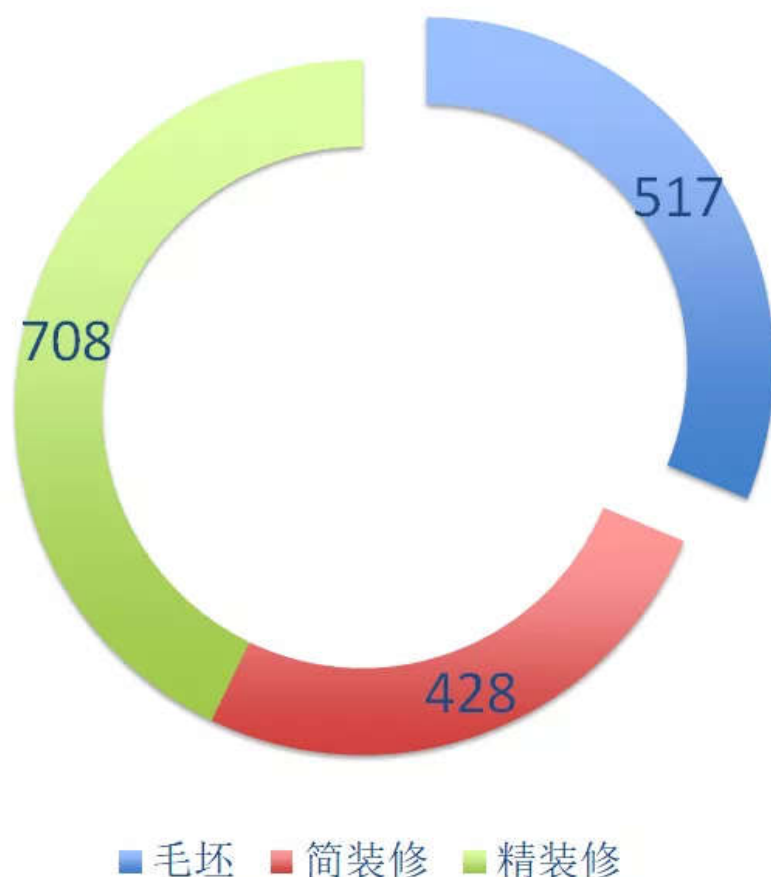
# 杭州二手房房龄挂牌数量分布



## 毛坯房还多么？

数据显示装修过的二手房占据了二手房市场的近70%，毛坯房只占据30%，对于购房者来说，二手房的装修有时候是个鸡肋，即多付了一部分钱，又不是自己喜欢的装修风格，幸运的是市场上的毛坯房数量还不少，毕竟新房市场大部分是精装修交付的。

## 杭州二手房装修风格挂牌量分布



数据舞台

### 二手房面积都多大？

由于市场二手房的房源面积很多，为了方便分析，对数据进行处理，按小中大户型进行分类，数据显示小户型的房子所占的比例是最高的，小户型的房子户型也基本集中在2室1厅1卫的户型，毕竟市场的购房主力都是刚需家庭。

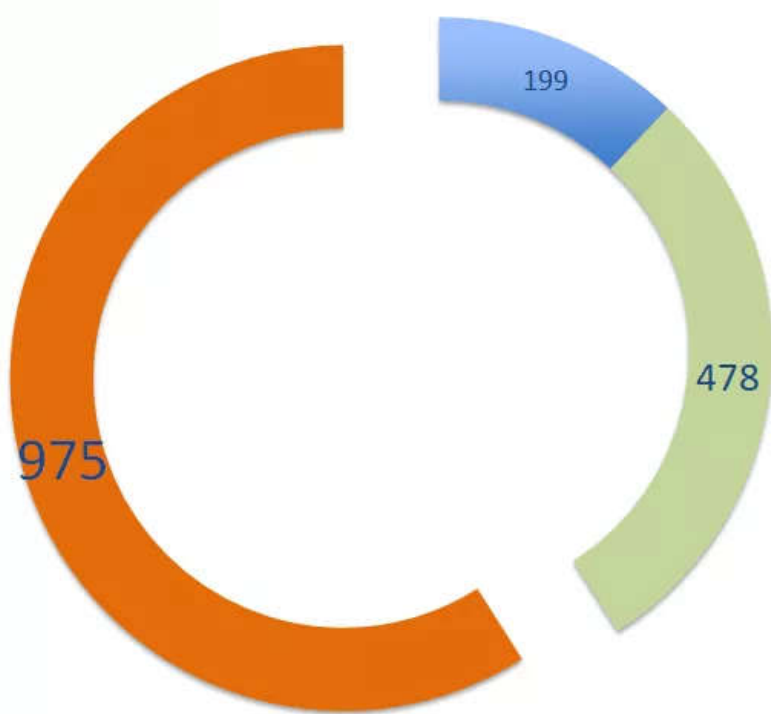
按照房地局的惯例进行划分：

小户型：90平米以下的户型

中户型：90~144平米之间的户型

大户型：144平米以上的户型

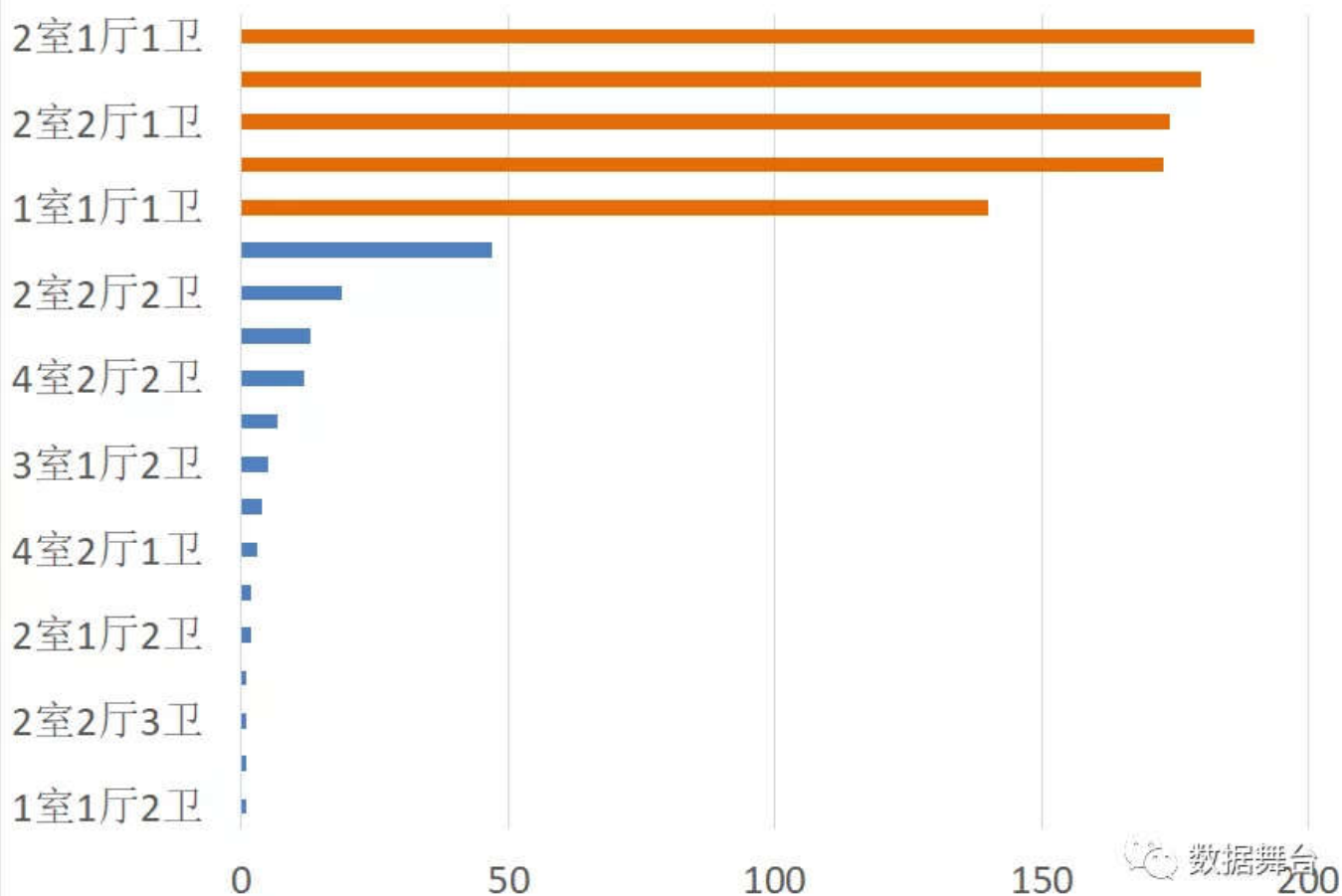
## 户型分类挂牌数量



■ 大户型 ■ 中户型 ■ 小户型

数据舞台

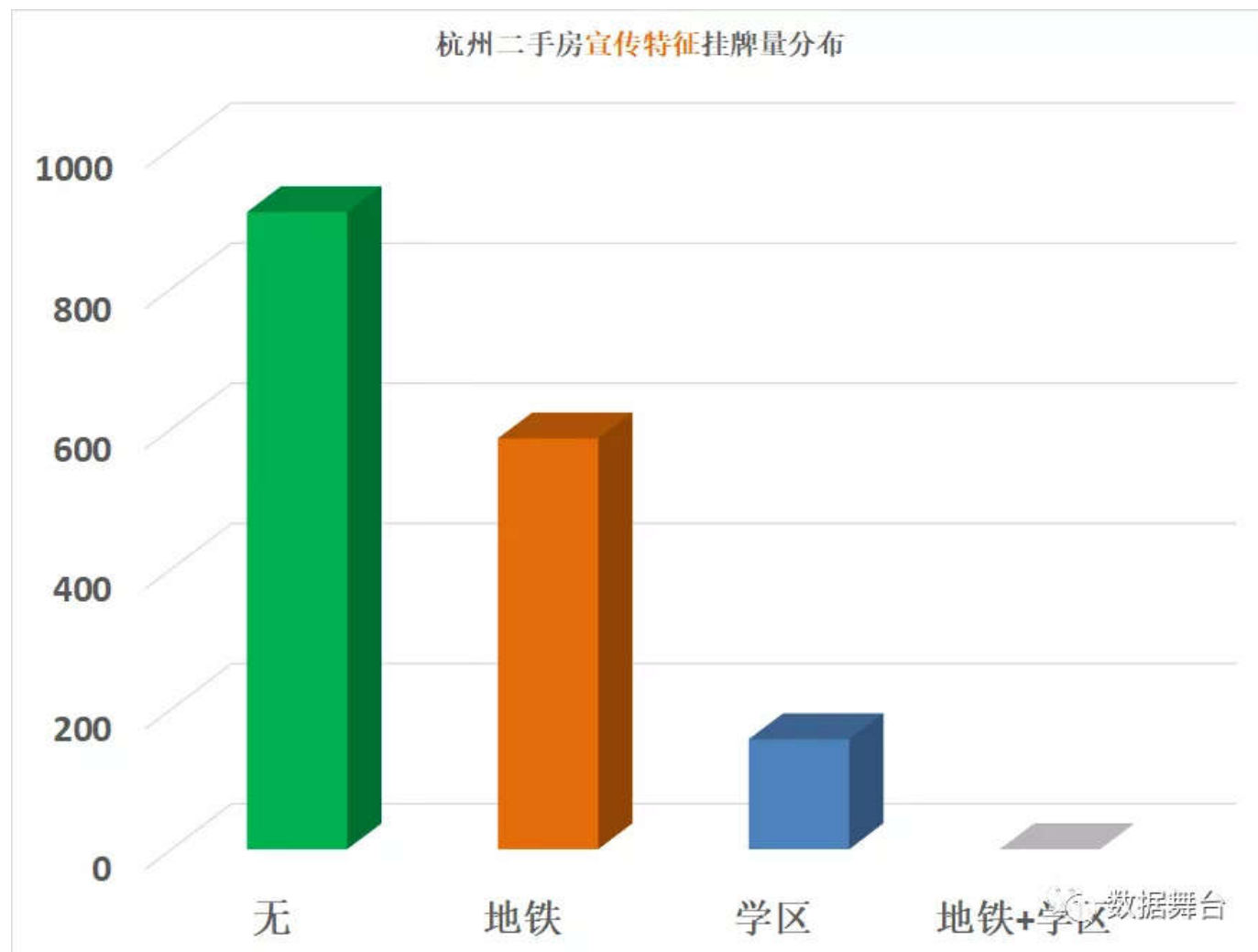
## 小户型房屋格局分布挂牌数量



数据舞台

## 愿意给哪些二手房支付溢价？

数据显示二手房的宣传集中在学区和交通，有好的学区或地铁口的房子在市场上是比较抢手的。



## 二手房需要掏多少钱？

数据显示上城区的挂牌总价均价是最贵的，已经超出700万，富阳区的挂牌总价均价是最低的，200万左右。





### 二手房单价贵么？

数据显示杭州的二手房市场的单价已经消除万元以下，分布区间也较广，从1-2万到10万+的房子都有，刚需，改善，豪宅都有各自的选择区间，其中单价在2-3万 的房子还是挺多的，占据了40%的比例。

### 刚需家庭怎么挑？

为了方便分析，考虑经济条件和居住空间，这里对刚需家庭进行另一个定义：

|      |          |
|------|----------|
| 刚需家庭 | 60-90平方米 |
|      | 小户型      |
|      | ≤300W    |

数据显示刚需家庭的选择基本集中在余杭区和萧山区，这里西湖区的数据很有意思，挂牌量进到了第三位，同样的新房市场上西湖区也留有一个彩蛋，也是对刚需家庭极为友好的，各位有兴趣的读者可以猜一下这个彩蛋是什么？

对余杭区的数据进一步分析，我们可以看到刚需家庭在余杭区的临平，闲林，塘栖，良渚能会有更多的选择。

---

接下来看看萧山区怎么选，数据分析显示，义桥，新街，钱江世纪城，闻堰，基本是是萧山的郊区位置，这里需要注意的是钱江世纪城的数据的房源其实是位于萧山科技城的位置，蹭了个概念。

对，西湖区的彩蛋就是三墩，数据显示三墩的房子占据了80%以上，这里的三墩准确的说是三墩北，位于西湖区和余杭区交界的位置，这里也贡献了万科西雅图，西湖国际城等网红盘，背后是源于三墩北28100元/平米的政府限价，由于新盘的政府限价也变相的限制了二手房的挂牌单价。

无论是挂牌超过12万套的二手房市场还是火热的一手房市场，无论是刚需，改善还是豪宅，每一类人群都能找到适合自己的房源，但背后也是各类人群泾渭分明的居住分布格局。

~~~~~我是美丽的分割线~~~~~

阅读 3

赞 3

在看 2