**【哈尔滨二手房价分析】**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **部门名称** | 市场部 | **队 长** | 韩超 |
| **组 员** | 刘采薇 | | |
| **作品图文描述：**  近些年，房地产市场的发展得十分迅速，随着国家对新建商品房市场调控力度的加大和存量房市场的逐步扩大，进入市场的二手房数量不断增加，尤其是最近几年，二胎政策提出以后，消费者的刚性需求在增加。但是一手市场的供需失衡，市场逐渐形成了一种阶梯消费。住房者根据自己的经济收入的变化逐步提高住房的品质。而二手房的性价比较高，成为了很多家庭选购的重点。  随着我国房地产业的发展，二手房中介的交易规模将越来越大，消费者的刚性需求也在逐渐增加，房均价表现平稳。北京、上海、深圳等一线城市，二手房交易量已经远超新房。未来，二手房将会全面取代新房成为主流，这样的演变规律会在全国所有的城镇发生。  二手房市场分析，二手房市场在阶梯中处于承前启后的作用，它关系着一、二、三级市场的联动效应，为整个房地产消费以及经济增长发挥着重要的作用。  本作品通过爬取链家网公开的在售二手房数据，分析当前哈尔滨二手房市场现状，通过分析价格、房源分布、面积等数据，旨在解析哈尔滨二手房市场的规律，找到便宜实惠的房源。  **C:\Users\HCW\Documents\Tencent Files\845791462\FileRecv\MobileFile\Image\36TDGEP{@%GX3B4LC]RM4KM.png**  首先，综合分析页面展示了哈尔滨当前在售二手房的整体情况，展示了哈尔滨二手房的价格分布，平均面积分布、平均总价分布等，并统计展示在售二手房的户型、朝向、装修情况。从页面中可以看出，哈尔滨市平均单价为9294元/平方米，且从直方图中可以看出，单价在8K-10K区间的二手房数量是最多的，说明当前二手房房价整体是比较均衡的。  而从二手房靠近的商圈进行统计，均价top10的商圈为，花园铁岭继红校区、爱建、兆麟校区、群力新区、省医院商圈、中央大街、哈西商圈、国展复华工附校区、工农大街、西大桥商圈，这些商圈的二手房均价从11K到17K，远大于哈尔滨市的二手房均价，这里可以看出学区、商业街附近的二手房是比较贵的，说明教育资源、生活便利性对房价的影响是非常大的。    二手房区域分析，对哈尔滨各区的二手房房源和价格分布进行分析，分别展示各区的二手房市场，从图中可以看出，二手房源最多的是香坊、道里、道外、南岗、阿城区，二手房数量都在2500+，这是因为香坊、道里、道外、南岗是相对比较老的城区，二手房存量较多，阿城区发展较好，且区域面积大，所以二手房数量较多，而松北、呼兰、平房区域都是近些年新发展的区域，新房相对较多，所以二手房数量比较少。    价格分析考量影响房价的若干内部因素，包括装修情况、户型、朝向、楼层等。如精装修的二手房相对来说单价最高，毛坯房略低，而简装的二手房单价最低，由此可见，简装的房子并不受市场待见，这可能是由于简装二手房的装修风格以及装修质量有关。  从户型上来看，3室2厅的房子单价最贵，而数量最多的2室1厅的房子单价最低，这可能与房屋的房龄以及小区环境有关。  从楼层角度分析，对于楼层低于10层的二手房，除却别墅来看，房屋均价与楼层成反比，底层均价高，高层均价低，而对于楼层10层以上的二手房来说，楼层并未对房价产生太多影响，这可能与生活的便利性有关。  从朝向来分析，朝向为东南，南北的房屋价格更高，而朝向为东西的房屋价格较低，说明采光情况对房价有一定的影响。  通过爬取链家网上在售二手房的标题，我们生成了词云图，从词云图中可以看出，“必看好房”、“采光”、“通透”、“交通”等词汇出现的较为频繁，这从一定角度说明，大家对于房屋的关注点更多的集中在房屋的采光、格局、生活便利程度等方面，这样的房屋更加的吸引人。    **创意思路：**做哈尔滨二手房价分析一个原因是想通过分析当前哈尔滨二手房市场情况，分析出影响房价的主要因素，并根据不同人群的不同需求筛选二手房源，找到性价比最高的二手房源。同时也可作为出售二手房时的参考依据，让房子卖出更好的价格。 | | | |
| **数据来源：**  链家网的哈尔滨二手房数据 | | | |
| **队伍名称：【**买不起房队**】** | | | |
| **大屏模板主页链接：链接： http://221.212.111.73:2080/tool/datav/datavRelease?screenId=625bd5c8ff894da7bba0e231a06deded&tokenId=5d6d5c3dde9346aebe6e281cd550f16e**  **提取码： 1234** | | | |