



# 2016北京二手房客群深度洞察

/ 行业报告 /

云房数据研究中心  
TalkingData移动数据研究中心  
2016年10月

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

Part 01

# 北京进入存量房时代

起点学院www.qidianla.com，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营 课程

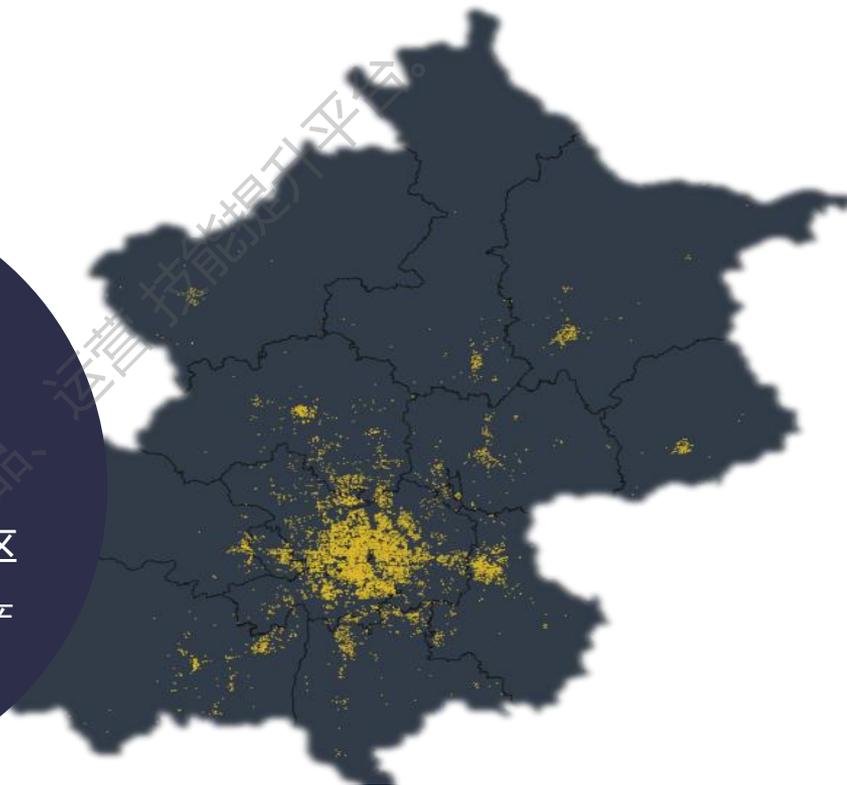
备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 北京进入存量房时代



北京 BEIJING

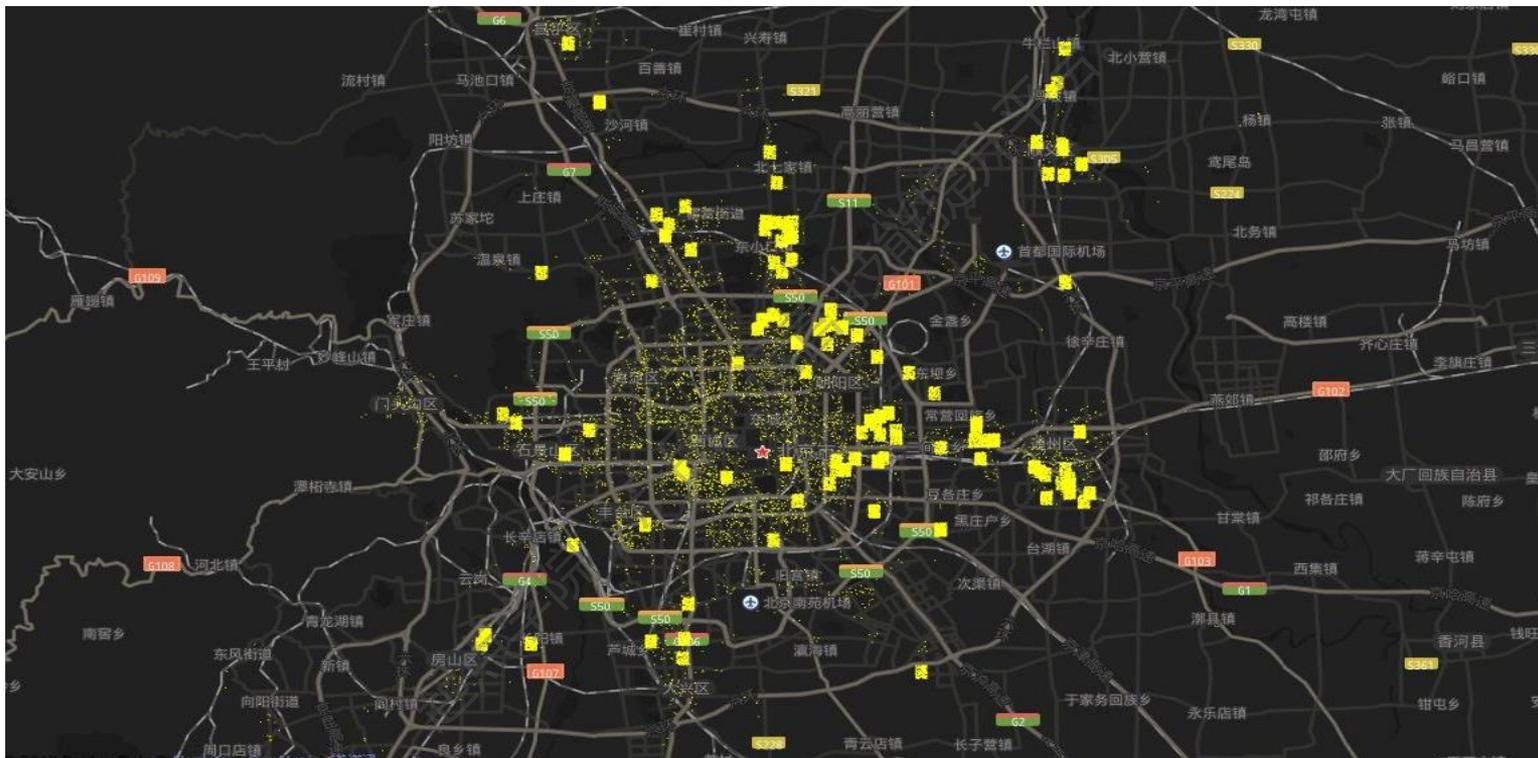
- 16个行政区
- 12000个住宅小区
- 700万套住宅资产



数据来源：云房数据 起点学院 [www.qidianla.com](http://www.qidianla.com)，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 二手住宅成交量 = 2.3倍 新建住宅成交量



数据来源：云房数据 [www.qidianla.com](http://www.qidianla.com)，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 土地新增供应越来越少，新房市场土地稀缺

## 2008-2016年北京住宅土地供应规划建筑面积



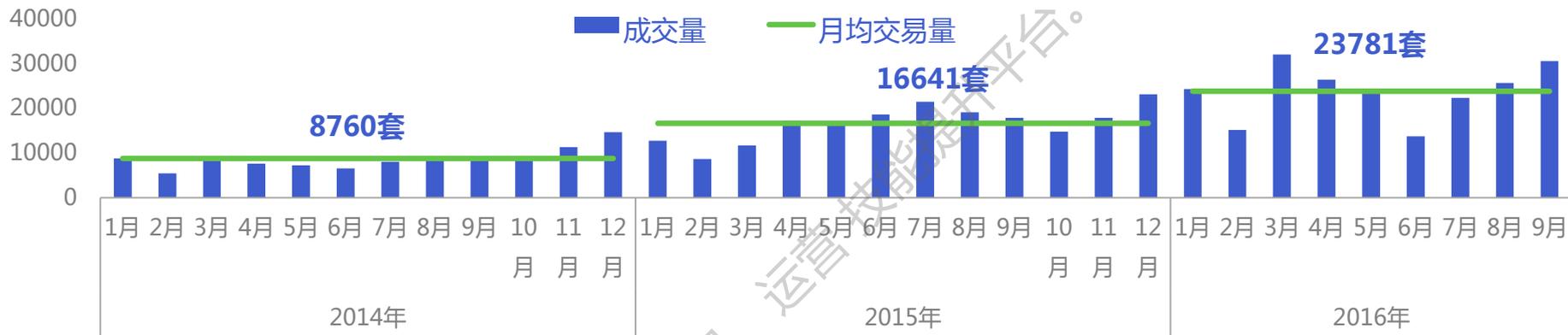
## 2008-2016年北京土地历年规划建筑面积



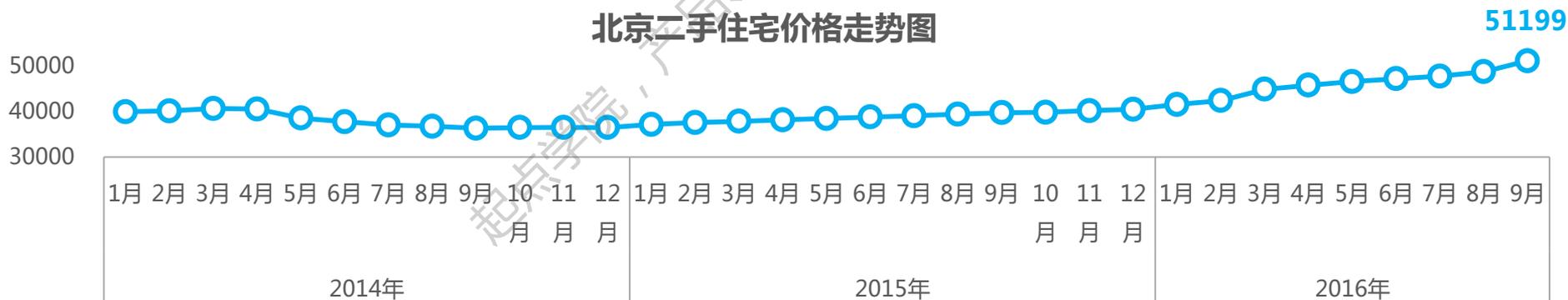
备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 购房热情高涨，价格再次经历暴涨

## 北京市二手住宅市场成交情况



## 北京二手住宅价格走势图



数据来源：云房数据、起点学院 [www.qidianla.com](http://www.qidianla.com)，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

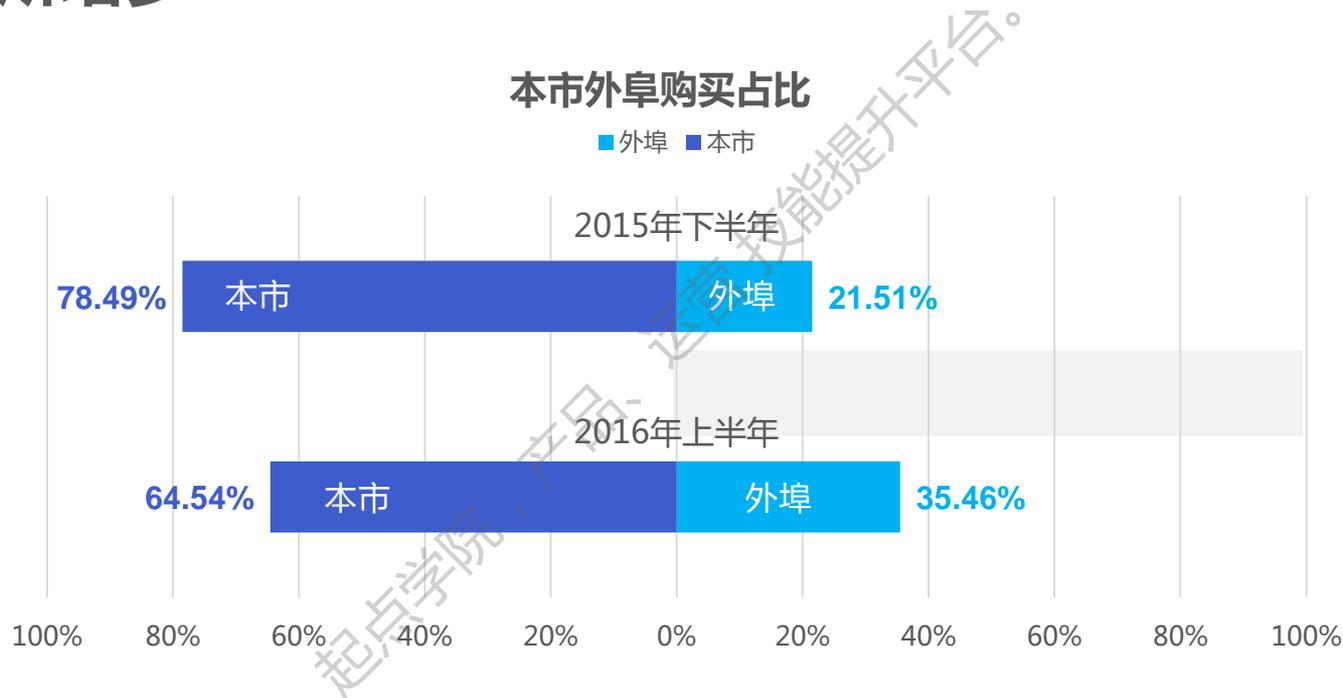
Part 02

# 谁在买北京的房？

起点学院www.qidianla.com，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营 课程

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

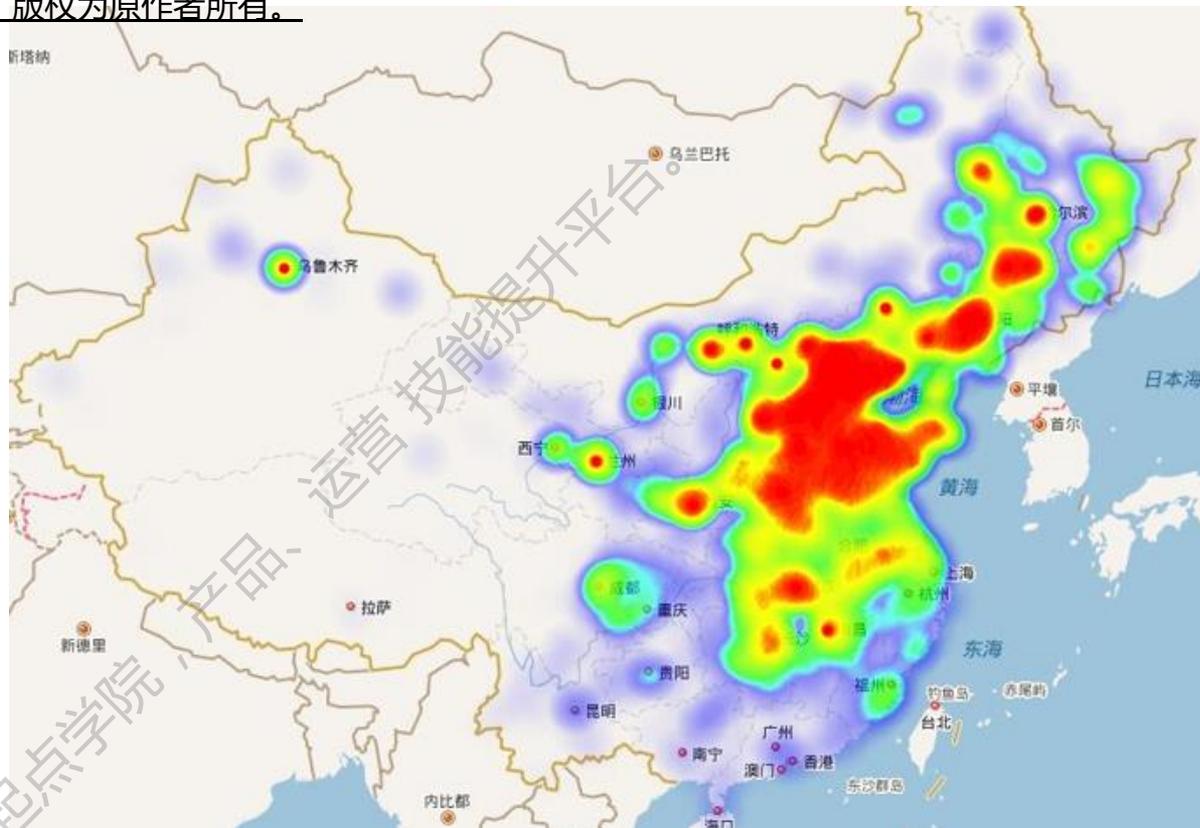
# 以本市客群为主，外埠客群占比35.46%，不过外埠客群相比去年有所增多



数据来源：云房数据 起点学院 [www.qidianla.com](http://www.qidianla.com)，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

## 中部及东部区域的 客群居多， 多为省会城市

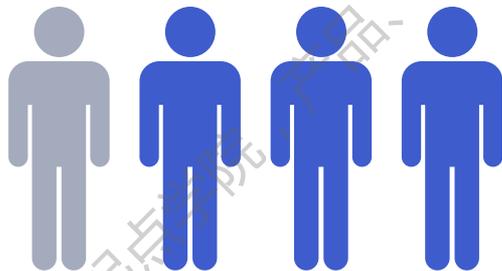


数据来源：云房数据 起点学院 [www.qidianla.com](http://www.qidianla.com)，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程

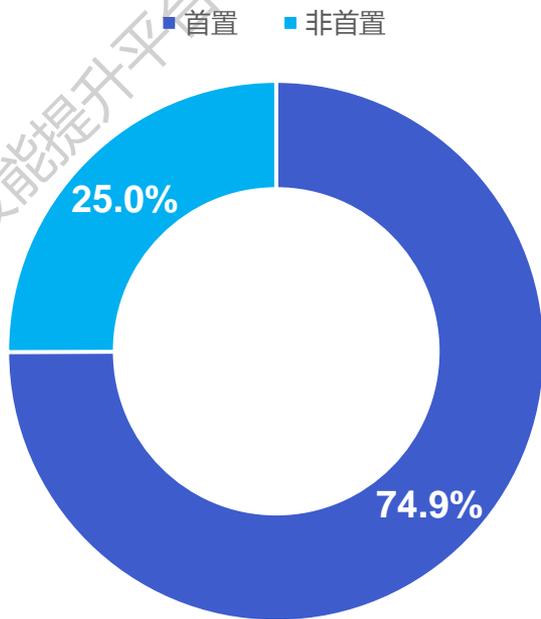
备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 今年前三季 购房者首次置业 占比接近3/4.

首次置业的购房者



### 首次置业和非首次置业人群占比



备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

Part 03

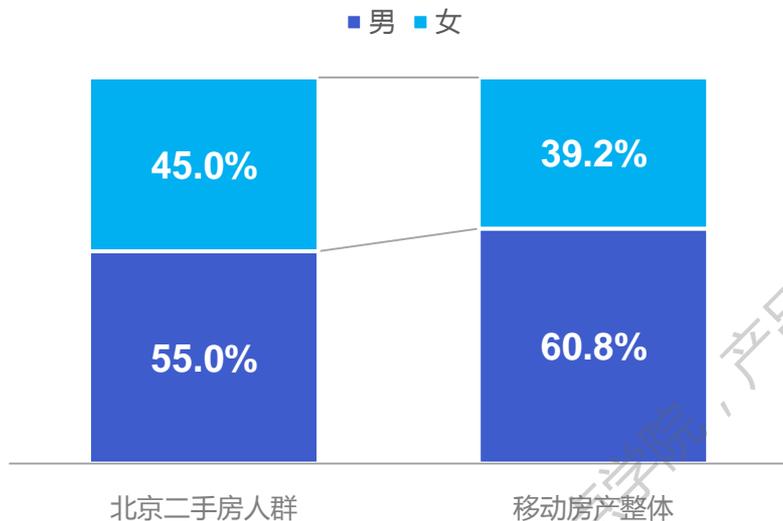
# 二手房市场人群特征

起点学院www.qidianla.com，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营 课程

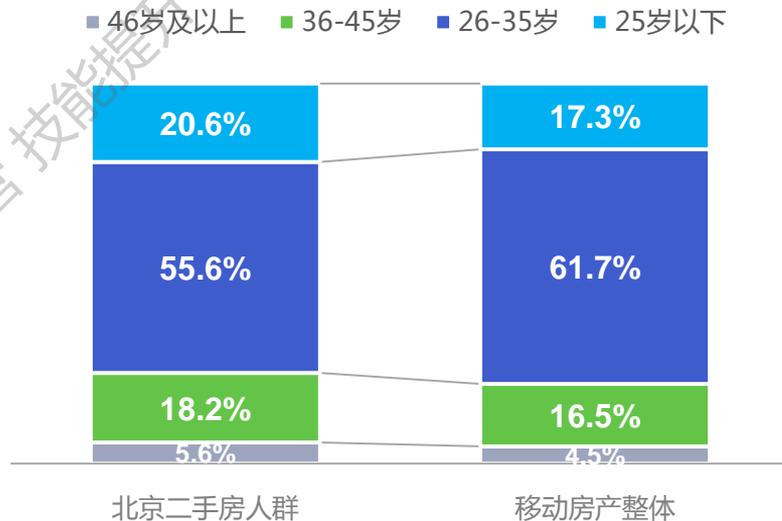
备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 北京二手房人群女性用户相对更多，26-35岁年龄段人群占比过半

## 北京关注二手房人群性别



## 北京关注二手房人群年龄



数据来源：TalkingData 移动数据研究中心，2016年9月Android平台数据

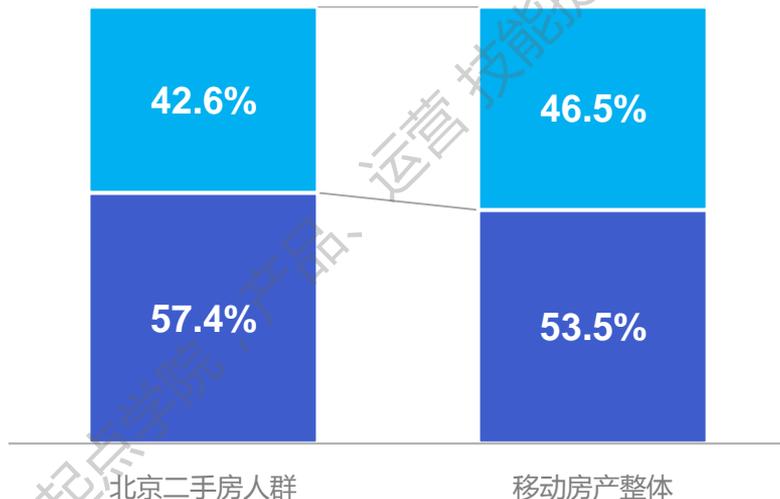
注：“北京二手房”应用为起点学院、搜房网和掌上地产都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程  
任意一个应用的北京人群

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 北京二手房人群中有车用户相对更多

## 北京关注二手房人群车辆拥有情况

■ 有车 ■ 无车



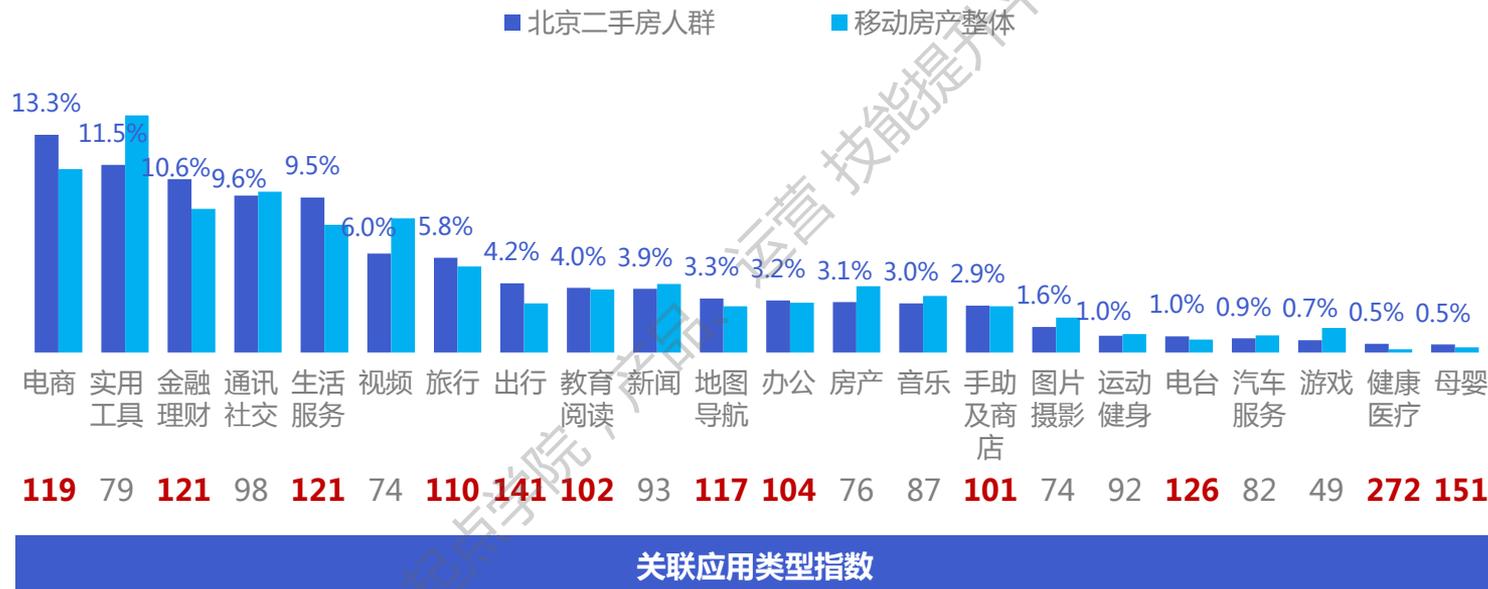
数据来源：TalkingData 移动数据研究中心，2016年9月Android平台数据

注：“北京二手房”关键词覆盖了百度、搜狗网和掌上铁笼网等应用，都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程任意一个应用的北京人群

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 北京二手房用户线上消费中较为关注健康医疗、母婴、出行等

## 北京二手房人群关联应用类型占比及指数



关联应用类型指数

数据来源：TalkingData 移动数据研究中心，2016年9月Android平台数据

注：关联应用类型占比\*100；100为标准值，高于100表示高于移动房产整体

起点学院 [www.qidian1a.com](http://www.qidian1a.com)，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程

关联应用类型占比\*100；100为标准值，高于100表示高于移动房产整体

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 北京二手房用户在线下消费中较为关注金融、丽人和零售卖场等



数据来源：TalkingData 移动数据研究中心，2016年9月Android平台数据

注：线下消费偏好占比=北京二手房用户线下消费偏好占比/移动房产整体线下消费偏好占比\*100；100为标准值，高于100表示高于移动房产整体

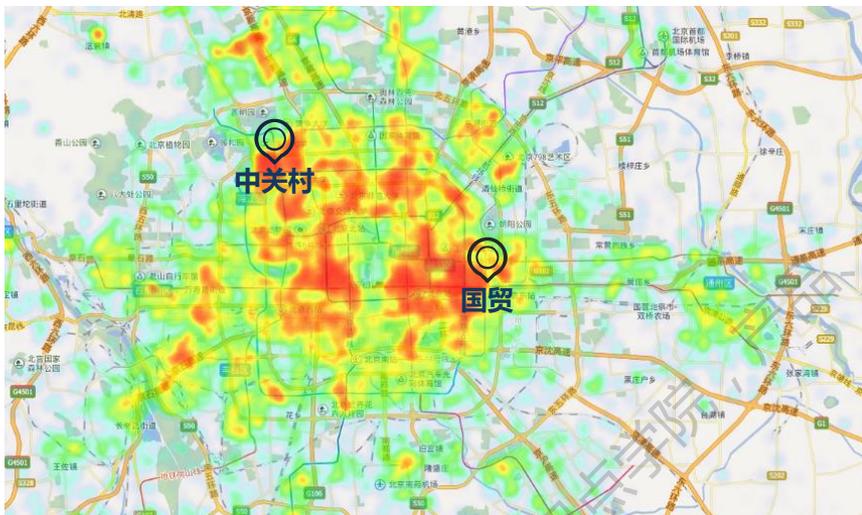
起点学院 [www.qidian1.com](http://www.qidian1.com)，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

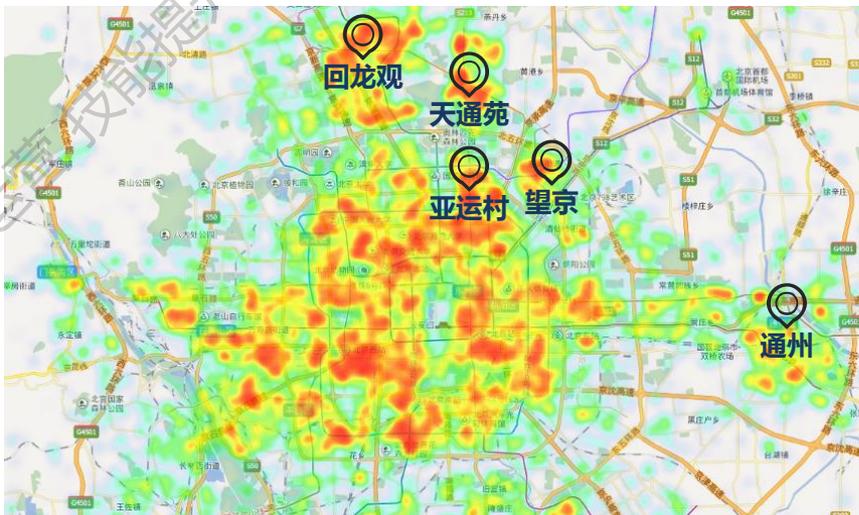
# 北京二手房人群工作地集中在国贸、中关村等地，居住地集中在郊区

## 2016年北京二手房人群线下活动位置。

### 工作地



### 居住地



数据来源：TalkingData 数据研究中心，2016年9月Android系统设备产品，运营课程

起点学院 [www.qidianla.com](http://www.qidianla.com)，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

Part 04

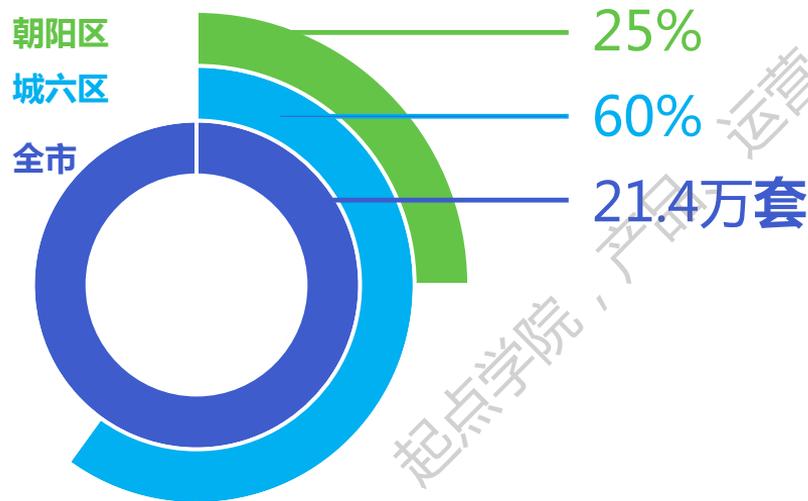
# 大家买了什么房？

起点学院www.qidianla.com，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

## 住宅成交高度集中，6成居民买在主城区，其中朝阳区占四分之一。

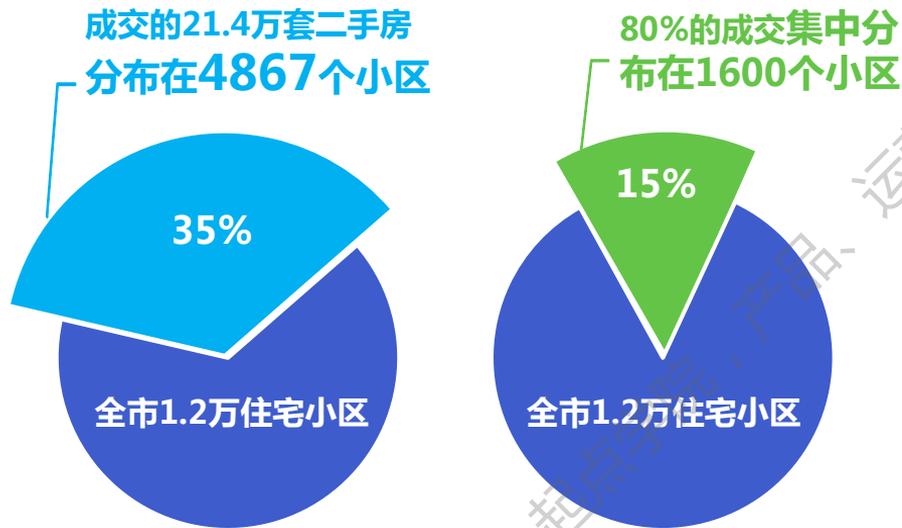
2016年1-9月北京各行政区成交占比及价格情况



行政区	成交占比	价格(元/㎡)
朝阳	25.1%	52771
丰台	11.3%	40876
海淀	11.0%	66121
昌平	10.9%	26945
大兴	7.6%	30478
西城	5.9%	85117
房山	5.6%	16899
顺义	4.9%	27476
通州	4.3%	35365
东城	4.0%	77554
石景山	3.2%	37343
密云	2.2%	18624
门头沟	1.1%	22714
平谷	1.1%	17619
怀柔	1.0%	20213
延庆	0.7%	20424

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

## 成交的21.4万套二手房分布在4867个小区；80%的成交集中分布在1600个小区



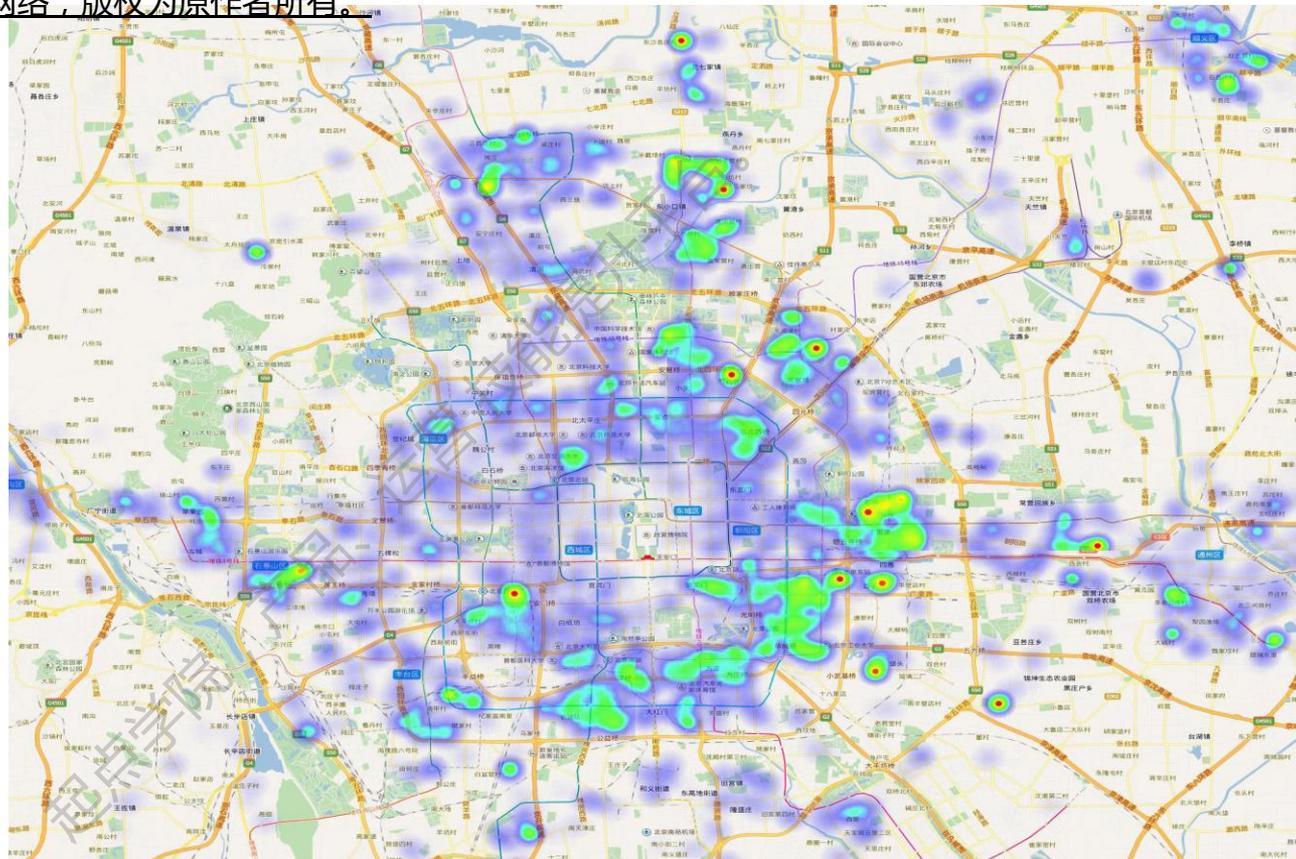
## 2016年1-9月北京二手住宅小区成交TOP15

小区名称	行政区	片区	成交量	房价
加州水郡	房山	长阳	896	22524
望京西园	朝阳	望京	684	55662
沿海赛洛城	朝阳	百子湾	625	57148
荣丰2008	西城	天宁寺	558	55417
富力又一城	朝阳	豆各庄	510	44729
天通苑东一区	昌平	天通苑	505	19634
芍药居北里	朝阳	芍药居	488	68802
融泽嘉园	昌平	龙泽	484	38826
北京新天地	朝阳	管庄	481	41845
温泉花园	昌平	北七家	475	18169
后现代城小区	朝阳	大望路	474	46647
翠城馨园	朝阳	垡头	470	37205
远洋山水	石景山	鲁谷	454	54884
国美第一城	朝阳	甘露园	441	49239
新龙城小区	昌平	回龙观	433	45350

数据来源：云房数据 TalkingData，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 成交小区热力图



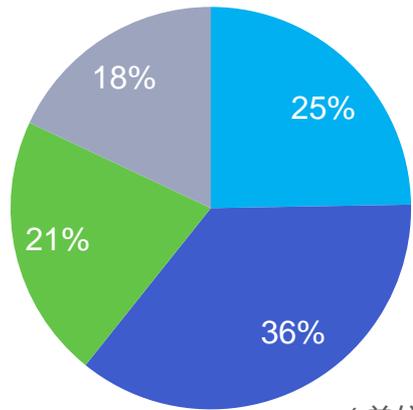
数据来源：云房数据 起点学院 [www.qidianla.com](http://www.qidianla.com)，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程

注：红色代表成交最活跃的小区

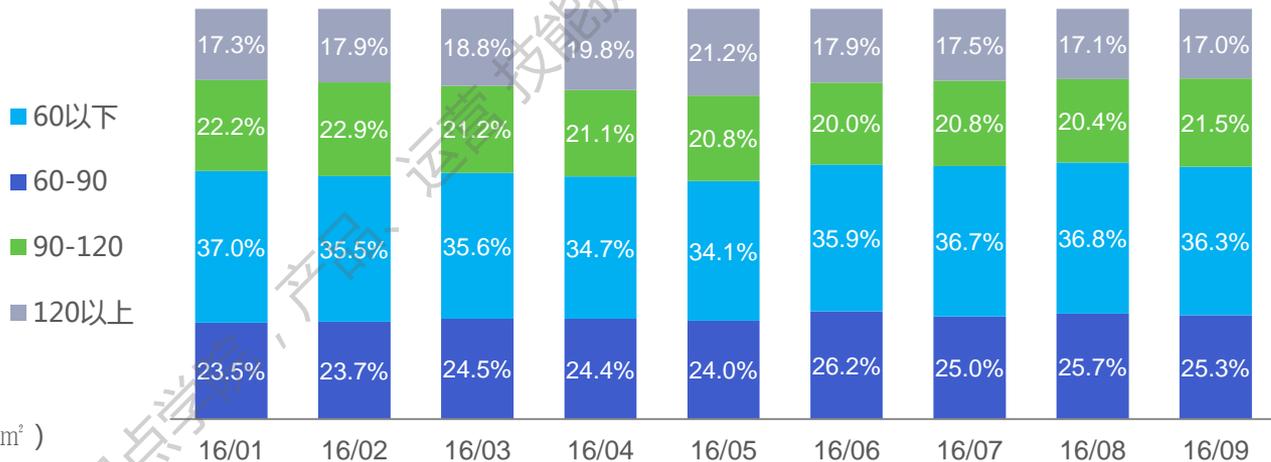
备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 60-90 m<sup>2</sup> 的刚需户型卖的 fastest，二手成交面积分布表现平稳

## 2016年1-9月北京二手住宅小区户型面积变化



(单位：m<sup>2</sup>)

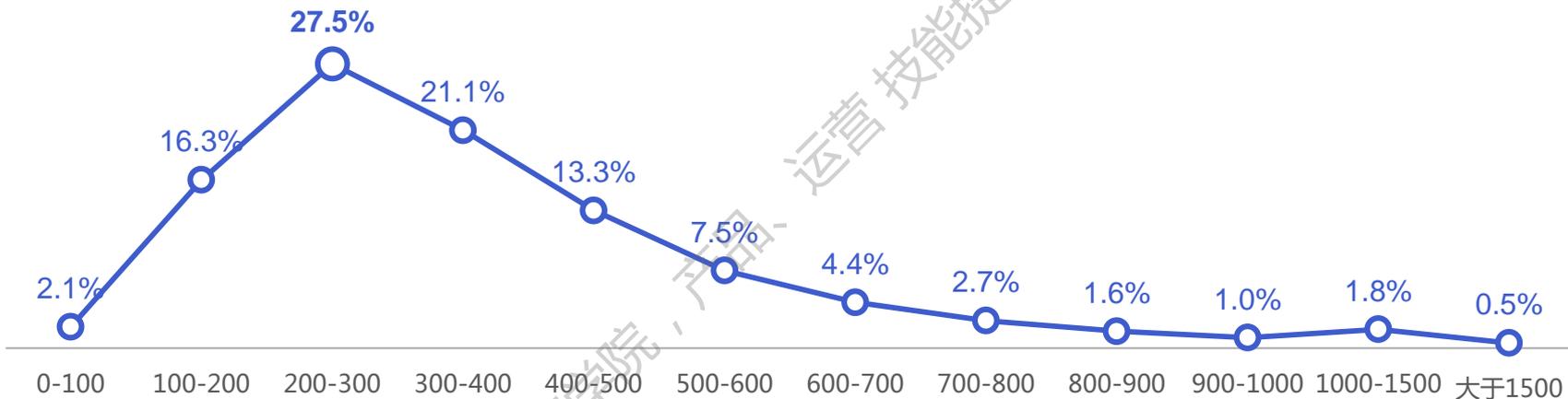


数据来源：云房数据 [www.qidianla.com](http://www.qidianla.com)，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 200-300万的总价最受追捧，200-400万总价占比占50%

2016年1-9月北京二手住宅各总价段占比（单位：万元）

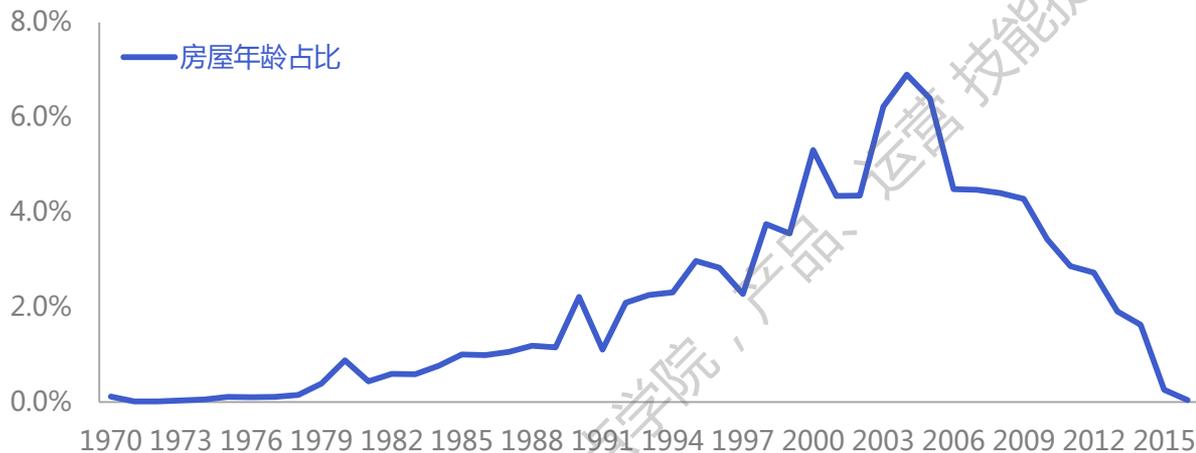


数据来源：云房数据、起点学院 [www.qidianla.com](http://www.qidianla.com)，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

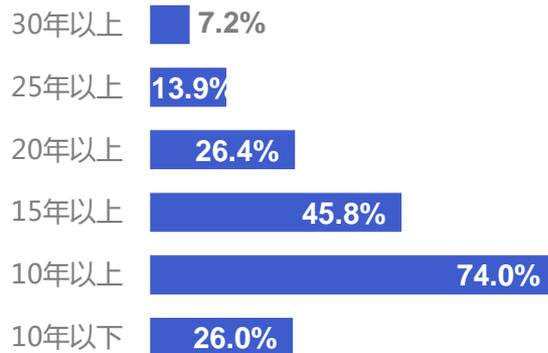
# 成交房源1成以上为老房源，旧楼改造或成下个机会点

## 2016年1-9月北京成交房屋年龄占比



## 2016年1-9月北京成交房屋

### 房龄



备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 报告说明

## 数据来源

- TalkingData移动数据研究中心数据来自TalkingData App Analytics、TalkingData Game Analytics、TalkingData Ad Tracking的行业数据采集，以及诸多合作伙伴的数据交换，如应用市场、渠道、运营商，等多种不同来源的数据复合而成。
- 云房数据研究中心数据来自政府部门、估价公司、房产中介、互联网、金融机构、实地查勘等六大渠道，多来源数据经加工处理汇成从城市到户的七级房产数据库。

## 数据周期

- TalkingData北京二手房用户数据：2016年9月
- 云房数据北京二手房用户数据：2016年1月到2016年9月

## 概念定义

- 关联应用：是指特定人群安装移动应用的比例，比例越高说明该人群安装该应用的比例越高、关联度越高
- 消费偏好：表示用户线下消费的偏向性，将用户在线下光顾过的品牌进行整合分类，

起点学院www.qidianla.com，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程



# 关于TalkingData

- ▶ **TalkingData**（北京腾云天下科技有限公司）成立于2011年，致力于用数据改变企业做决策的方式，改善人类自身和环境。目前已完成C轮融资，是中国最大的第三方数据服务的领导厂商，在全球开设多个分支机构。
- ▶ 融合了互联网“开放精神”和传统IT“严谨服务”的企业文化，为客户提供独树一帜，融创新与严谨为一体，全方位智能数据解决方案。业内独一无二的TalkingData智能数据平台，集海量数据、极致的技术和专业的咨询服务为一体，逐步打造开放的数据生态，为客户带来独特的数据价值。
- ▶ 目前，TalkingData智能数据平台覆盖超过6.5亿/月活跃独立智能设备，客户既包括像Google、腾讯、滴滴出行等互联网企业，也包括中国银联、招商银行、欧时力、碧桂园等传统行业巨头。

备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。

# 关于云房数据

- ▶ 做为国内领先的独立第三方房地产数据平台，云房数据，**20**多年深耕于银行、税务、评估行业等领域，积累了**266**个城市、**8000**万户的房地产大数据。公司通过大数据算法建立房地产数据生态圈，为客户提供权威的房产估值服务和全面的房地产行业数据解析，帮助数百家金融机构、评估机构、政府机构、地产开发商提升风控、营销、市场研究、客户服务能力。
- ▶ 云房数据是一支由房产评估资深专家领军，房产估价师、软件工程师、数据分析师、市场研究等人员共同构建的专业团队。超过**80**人的专业数据分析团队，秉承着脚踏实地愚公移山的企业精神，致力于用数据构建真实房产世界。
- ▶ 云房数据以“数据+估值”为核心点，一点多面，为多领域提供服务。截至目前，云房数据已于**400**余家金融机构，**100**余家评估机构，**9**家税务机构，**15**家房产交易平台建立战略合作伙伴关系，累计评估超过**980**万次，累计评估金额超过**12**万亿！

起点学院www.qidianla.com，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营课程



备注：起点学院 学员收集资料于网络，版权为原作者所有。



# Thanks!

关注TalkingData官方微信获取最新移动数据资讯

[www.talkingdata.com](http://www.talkingdata.com)

起点学院www.qidianla.com，人人都是产品经理旗下品牌，打造最专业最系统的产品、运营 课程