



# 大数据里的北京楼市变化

北京商报、链家研究院联合发布

过去的2017年,北京哪个区域二手房价格波动最大?哪个热点小区的成交量变化最明显?哪家银行放贷额减少最多?哪个年龄段是购房主力军?1月31日,链家研究院联合北京商报发布《2017年北京二手房市场报告》,以数据呈现二手房市场变化。

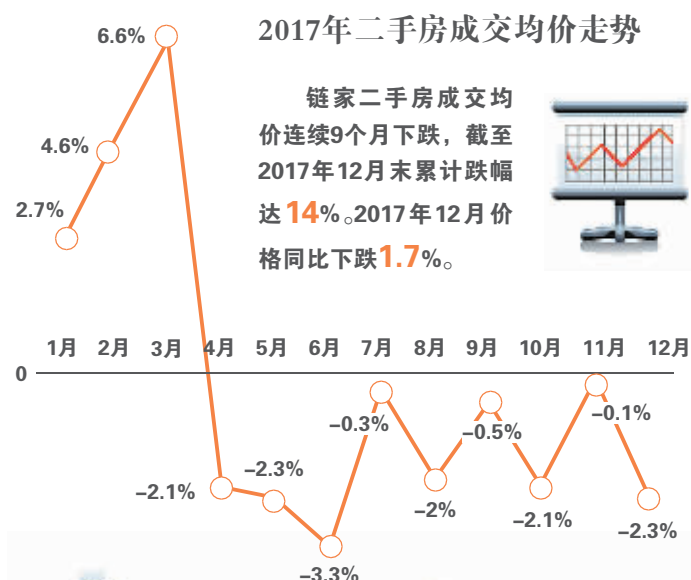
二手房成交量  
下降一半、均价  
连续9个月下滑

2017年  
二手房成交  
**136237**套

亦庄成交量跌幅  
最显著、天通苑  
东一区成交跌幅  
最大

热点城区  
成交量下滑显著

2017年北京二手房成交  
**136237**套,同比减少**49.4%**。  
年内呈现明显的前高后低分布,  
2017年3月市场调控后成交出现  
大幅减少。



1987年生人是首次购房主力、1982年生人是换房主力

2017年,北京链家成交中超过一半的客户为“80后”。“90后”的贡献明显增强,占比从2016年的**7.7%**提高到2017年的**12.7%**。近三年首次购房年龄高峰分别为28岁、29岁、30岁,表明1987年出生的人群是首次购房的主力。

近两年链家成交客户年龄分布



链家经纪人大调研数据显示,目前北京换房比例为**67%**

近三年换房的年龄高峰分别为33岁、34岁、35岁,显示1982年出生的人群是改善性换房的主力。

根据链家成交数据,朝阳、海淀、丰台三区的二手房成交量排名前三。亦庄开发区、门头沟、朝阳、丰台及石景山二手房成交量同比降幅最为显著,超过**50%**。通州则成为成交量跌幅最小的区域。

城区	成交量同比降幅
1 亦庄开发区	-71.6%
2 门头沟	-54.9%
3 丰台	-52.8%
4 朝阳	-52.8%
5 石景山	-50.3%
6 房山	-49.8%
7 东城	-49.7%
8 顺义	-49.6%
9 海淀	-49.3%
10 大兴	-49.3%
11 昌平	-48.8%
12 西城	-44.9%
13 通州	-33.3%

成交热点小区仍集中在生活配套成熟、房源选择相对较多的楼盘,但热点小区中大部分二手房成交量出现**40%**左右的降幅,尤其是天通苑东一区降幅较大。石景山区广安·康馨家园的成交量同比则出现了**66.7%**的涨幅。

城区	小区	成交量同比
昌平	天通苑东一区	-46.9%
昌平	新龙城	-46%
石景山	远洋山水	-44.5%
朝阳	芍药居北里	-41.1%
朝阳	翠成馨园	-40.8%
朝阳	北京新天地	-36%
西城	荣丰2008	-34.9%
通州	大方居	17.2%
昌平	融泽嘉园	28.8%
石景山	广安·康馨家园	66.7%