广州二手房市场分析

—— powered by Shirley

全区概览：

1.本次样本房源中，广州市二手房均价前三的城区分别是：天河区、越秀区、海珠区；发布记录数前三的城区分别是：天河区、海珠区、番禺区。

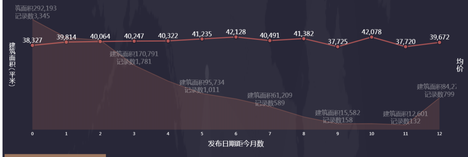
2.广州市二手房源最近一年来的发布面积总数和发布记录数随着时间的推近，在逐步增大。由距今11个月以前发布的面积12601平米，到近一个月内发布的面积292193平米，实现了二十几倍的增长。由距今11个月以前的发布房源记录数仅132条，到近一个月内发布的房源记录数3345条，房源发布记录数逐月攀升，在本月内达到新高。

3.市场人气方面，距今11个月以前的关注人数和带看次数都处于谷底，近一年来逐月回升，距今两个月以前也就是今年3月份的时候达到了新高，有明显的楼市 金三银四"效应，而后近两个月急速回落。

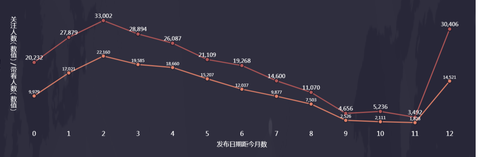
4.均价方面，最近半年连续回落，最近一个月发布的二手房源均价创下近8个月内的新低。近一个月的二手房均价处于一年内低谷区，而房源发布记录数再创新高，量升价落， 金三银四"期间市场人气回升，近两个月急速回落，当前市场处于买方市场。

广州市城区二手房均价

二手房源发布面积和均价走势



关注人数和带看次数分析



广州市各城区分布图：

区域分析：

广州市现有11个区，其中4个主城区：天河区-商业中心区，越秀区-行政中心区，海珠区-教育中心区，荔湾区-文化中心区。

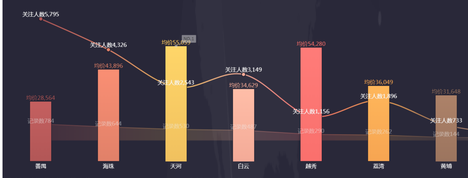
1.各区最近一个月发布的二手房源均价排名依次是：天河区（55059元），越秀区（54280元），海珠区（43896元），荔湾区（36049元），白云区（34629元），黄浦区（31648元），番禺区（28564元）。增城区（23122元），花都区（17967元），南沙区（17791元），从化区（17144元）；

2.各区最近一个月发布的二手房源关注度前六名：番禺区、海珠区、白云区、天河区、荔湾区、越秀区；

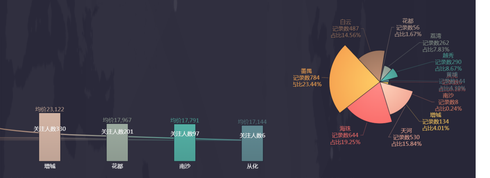
3.各区最近一个月发布的二手房源记录数前六名：番禺区、海珠区、天河区、白云区、越秀区、荔湾区；

4.最近1年内发布房源记录数、建筑面积、关注人数的增长主要来自番禺区、海珠区、天河区、白云区、荔湾区、越秀区这六个城区的增长，其他区域增速较缓；从化区、南沙区、黄浦区、增城区、花都区这几个区的房源发布记录数和关注人数都很少。

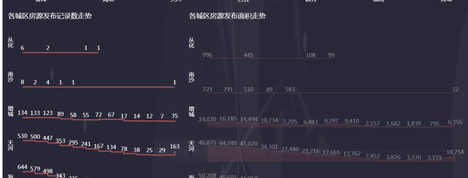
近一个月发布的源均价



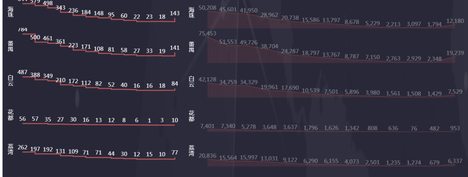
近一个月发布的源记录数



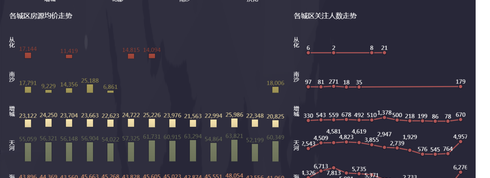
各城区房源发布记录数走势



各城区房源发布面积走势



各城区房源均价走势



各城区关注人数走势

房价影响因素分析：

1.地段：目前广州二手房均价TOP10的街道中，来自天河区和越秀区的各占五席；二手房均价TOP10的小区其中8个在天河区，2个在越秀区。

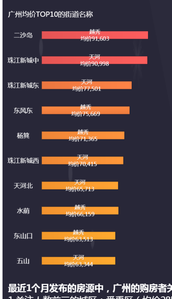
2.电梯：数据显示，有电梯的二手房均价为43791元，无电梯的二手房均价仅31499元。

3.楼层：数据显示，中楼层均价40237元，高楼层均价39175元。

4.朝向：数据显示，西南、西北、东南、东北朝向均价位居前四。

5.装修：数据显示，精装的二手房均价46148元，简装的二手房均价41549元，毛坯的二手房均价29621元。

广州均价TOP10的街道名称



广州均价TOP10的小区名称

电梯与房价关系分析

朝向与房价关系分析

楼层与房价关系分析

装修与房价关系分析

最近1个月发布的房源中，广州的购房者关注哪些类型的房源？

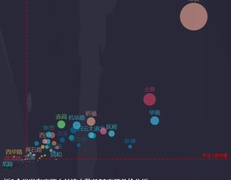
1.关注人数前三的城区：番禺区（均价28564元），海珠区（均价43896元），白云区（均价34629元）；关注人数前三的街道名称：番禺区-市桥（均价22488元）、海珠区-金碧（均价40192元）、番禺区-华南（均价35681元）；关注人数前三的小区：白云区-新市-新市花园一期（均价16669元），海珠区-赤岗-聚德花园（均价29893元），白云区-罗冲围-富力半岛花园（均价34971元）。

2.关注人数前30的房源有如下特征：

① 集中于番禺区、海珠区、荔湾区、白云区；② 房屋总价集中于100-200万，其中100-150万的房源占比54.84%，150-200万的房源占比32.26%；③ 建筑面积以40-100平米为主，其中40-60平占比48.39%，60-80平占比32.26%，80-100平米占比16.13%；④ 户型集中于2室1厅，该户型占比64.52%，其次为2室2厅，该户型占比16.13%；⑤ 房源建筑年份集中在1991-2003年之间；⑥ 高楼层房源占比48.39%，中楼层房源占比35.48%，低楼层房源占比16.13%；⑦ 电梯万面，无电梯房源占比61.29%，有电梯房源占比9.68%；⑧ 装修方面，简装房源占比25.81%，精装房源占比12.9%，其他占比61.29%。

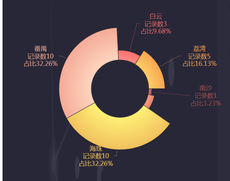
各城区关注人数/发布房源记录数（可下钻）

各街道关注人数/发布房源记录数

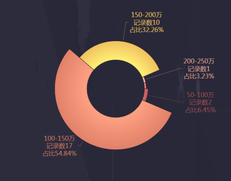


各小区关注人数/发布房源记录数

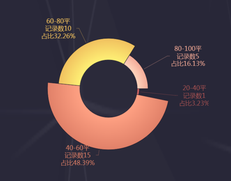
近1个月发布房源中关注人数前30房源所属城区分析



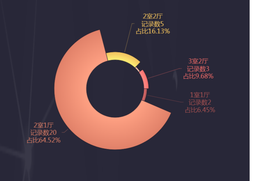
近1个月发布房源中关注人数前30房源总价分析



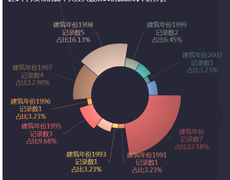
近1个月发布房源中关注人数前30房源建筑面积分析



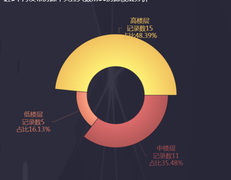
近1个月发布房源中关注人数前30房源户型占比分析



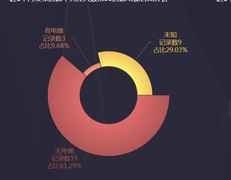
近1个月发布房源中关注人数前30房源建筑年份分析



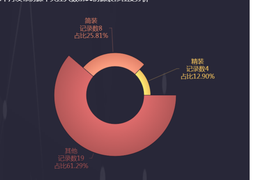
近1个月发布房源中关注人数前30房源楼层分析



近1个月发布房源中关注人数前30房源电梯占比分析



近1个月发布房源中关注人数前30房源装修程度分析



结论：

1.广州二手房市场近一个月内发布的房源均价创下近8个月内的新低，房源发布记录数再创新高，量升价落， 金三银四"期间市场人气回升，近两个月急速回落，当前市场处于买方市场，卖方有较大让价空间。

2.最近1年内发布房源记录数、建筑面积、关注人数的增长主要来自番禺区、海珠区、天河区、白云区、荔湾区、越秀区这六个城区的增长，其他区域增速较缓；从化区、南沙区、黄浦区、增城区、花都区这几个区的房源发布记录数和关注人数都很少。建议二手房销售机构重点把控房源和关注人数均较多的城区、街道的业务活动，取消房源和关注人数均较低的城区、街道的业务活动。

3.购房者关注房源类型：集中于番禺区、海珠区、白云区、荔湾区；房屋总价100-200万；建筑面积40-100平米；户型以2室1厅和2室2厅为主；建筑年份集中在1991-2003年之间，二手房销售机构可重点把控此类房源。