

装修对二手房销售的促进作用

——58安居客房产研究院



课题 | 装修对二手房销售的促进作用

研究逻辑及路径:

第一阶段 大数据分析

通过大数据分析，得出二手房销售中各类因素间的相关性及规律

第二阶段 目标样本分析

根据大数据分析规律，选取目标样本进行分析验证

第三阶段 中介访谈

综合以上分析结论，通过中介反馈验证结论

第一阶段 分析思路:



本次研究分析仅以上海为例，数据样本以链家成交数据为主

城市的选择:

一线城市+核心二线城市

人口规模大于1000万+二手房成交大于10万套/年



课题 | 装修对二手房销售的促进作用

□ 研究逻辑：

宏观
政策
市场

选定研
究周期



选定样
本数据



样本数
据分组

基于内部影响因素，重点针对成交周期短的样本数据进行分析，研究其房龄、面积、总价等因子与装修的对应关系，求得用于筛选目标房源的标准。



第一部分 选定研究周期

选定研究周期 | 外部因素—样本数据周期划分

- 受市场外部环境的影响，二手房成交呈现周期性波动，因此，在对整体样本数据进行统计分析前，需根据周期情况对样本数据进行分段，**对同一周期段内数据进行对比分析。**



选定研究周期 | 外部因素—宏观周期及房地产周期

➤ **经济周期：**现实中的经济运行由多股商业周期力量叠加嵌套而成，并受逆周期调控政策影响。

周期划分与嵌套：

类型	周期名称	学术名称	周期长度	原因
经济周期	库存周期	基钦周期	2-4年	增长与通胀预期
	设备投资周期	朱格拉周期	6-11年	经济景气、设备寿命
	房地产周期	库兹涅茨周期	20-40年	人口、移民
	创新周期（康波周期）	康德拉耶夫周期	50-70年	创新技术的聚集发生及退潮

	所处康波阶段	时间周期
第五次康波周期	繁荣	1991年—2004年
	衰退	2005年—2015年
	萧条	2016年—2025年（预测）
	回升	2026年—？（预测）

- 在一个康波周期中，房地产周期主要存在两个波动，分为一大一小，即强周期和弱周期。
- 启动于回升期或繁荣期的房地产周期长度约31年，启动于衰退期或萧条期的房地产周期长度约21年。

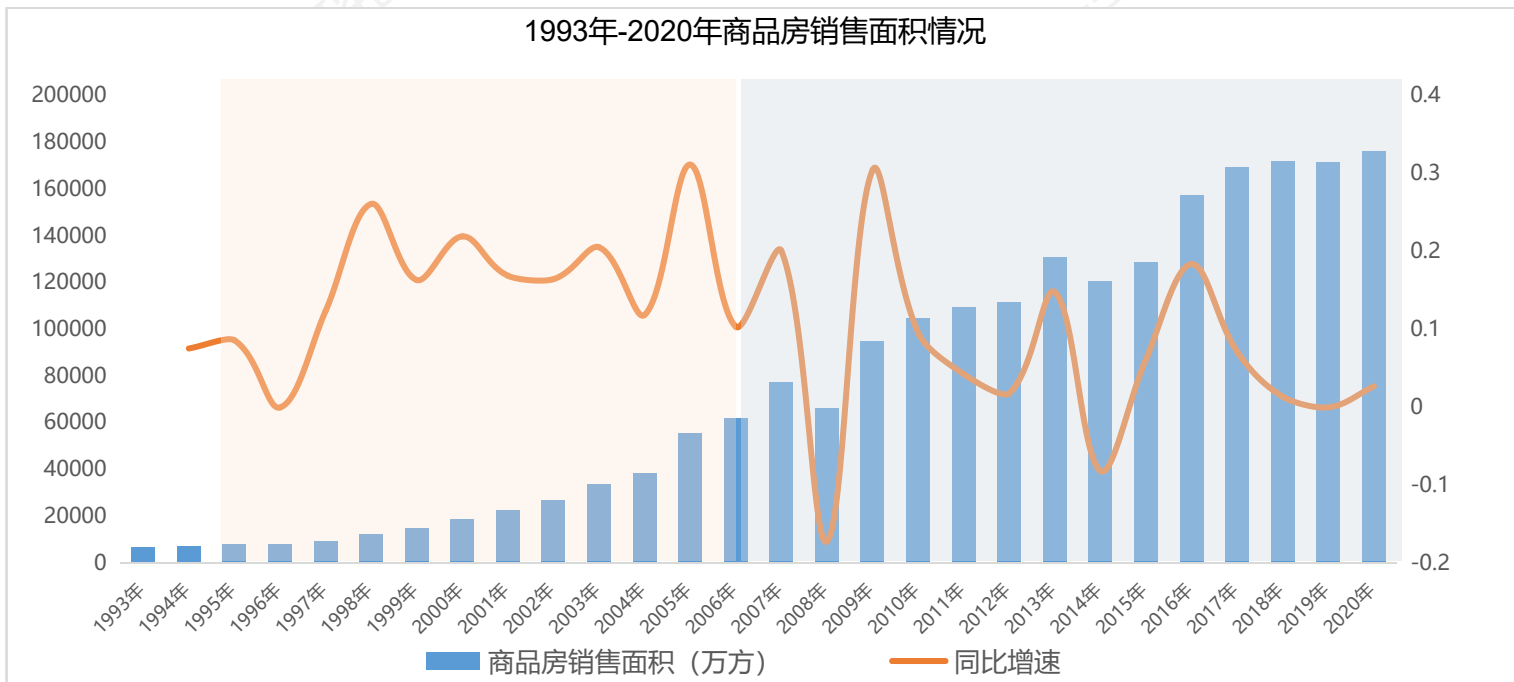
来源：中信建投证券研究发展部，周金涛（首席经济学家）

选定研究周期 | 外部因素—宏观周期及房地产周期

➤ 房地产周期所处康波阶段及运行规律：

属性	所处康波阶段	中国房地产周期 (预测)	周期长度	上行期		下行期		周期特点 (美国1892-2012年数据回测)
强周期	繁荣—萧条	1995-2025年	30年	1995-2006年	11年	2006-2025年	19年	上行期房价平均涨幅49.5%，下行期平均跌幅22.3%
弱周期	萧条—繁荣	2025-2045年或 2050年	20-25年	2025-2035年	10年	2035-2045年或 2050年	10-15年	上行期房价平均涨幅22.3%，下行期平均跌幅12.9%

来源：中信建投证券研究发展部，周金涛（首席经济学家）

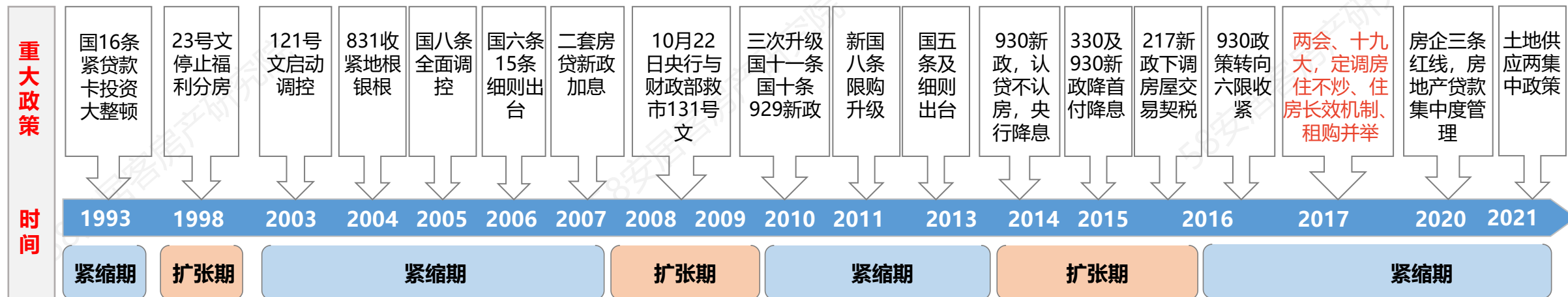


- 根据康波周期理论，目前全球经济处于萧条阶段。
- 我国房地产处于一轮强周期中的下行期，而下一轮地产周期预计开启于全球经济萧条阶段，属于弱周期，资产价格的平均涨幅将低于强周期阶段。

选定研究周期 | 外部因素—房地产政策调控周期

- 我国的房地产市场，一直伴随着调控政策的放松与收紧，呈现扩张与紧缩两种状态。我们选择距离最近的一轮政策周期——2014年-2021年这一政策周期进行研究分析。

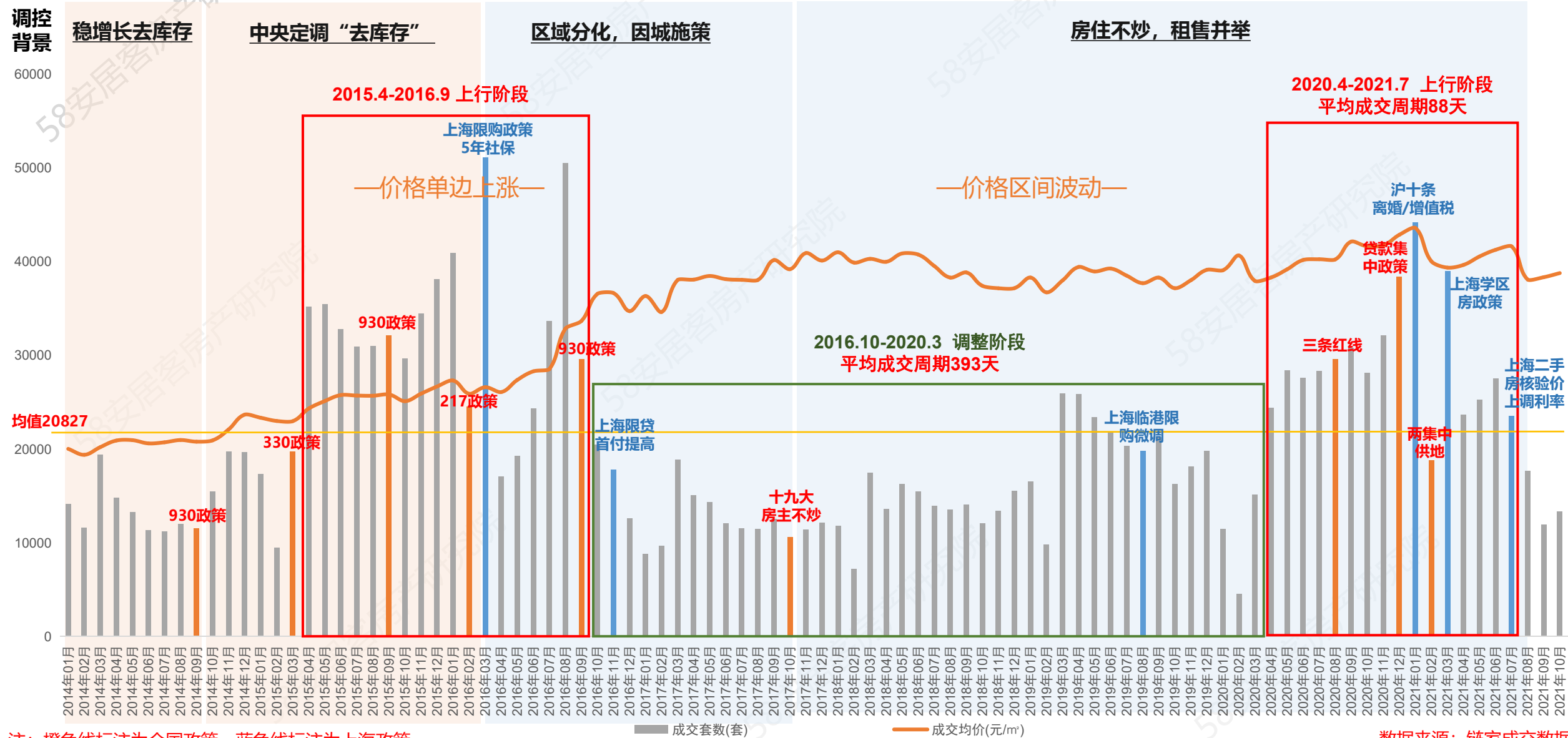
房地产政策调控周期情况



分析这一段政策周期内，对应上海二手房成交情况的特点



选定研究周期 | 外部因素—房地产政策与上海二手房成交量价





选定研究周期 | 外部因素—房地产调控政策梳理 (2014-2021)

政策时间节点

2014年
上半年

2014年
930

2015年
330

2015年
930

2016年
217

2016年
930

2017年
1018

2020年
820

2020年
1231

2021年
224

放开限购
(非一线城市)

宽松重启

宽松加码

全面宽松

区域分化, 因城施策

十九大报告
房住不炒, 租售并举

全面收紧

金融政策
(放松房贷、降息)

9月30日, 以放松限贷为特点的全国性宽松开启, 二套房认定标准由“认房又认贷”改为“认贷不认房”, 11月1日央行重启降息。

金融政策
(降低首付、降息降准)

3月30日, 五部委将二套房首付比例降至40%, 首套房公积金贷款首付比例降至20%, 二套房公积金贷款首付比例降至30%。出售房屋营业税免征年限由5年缩短至2年。此后央行3次降息、2次降准。

9月30日, 四部委再出两项新政, 将非限购城市首套商贷首付比降至25%; 同时提高公积金贷款额度、全面推行异地贷。

核心城市收紧
非核心城市去库存

16年2月, 央行、银监会发文降非限购城市首套商贷首付比例至20%、二套商贷首付比例至30% (二套认定“认贷不认房”)。

2月17日, 下调房屋交易环节契税, 本轮调控的最后一项重大全国性政策。

9月30日之后北京等16个热点城市推出楼市新政, 调控全面转向。“限购、限贷、限售、限价、限土拍、限商改住”六限推进, 房地产融资全面收紧。

三四线城市棚改货币化安置继续推进, 推动三县市场去库存。

十九大报告提出, 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度, 让全体人民住有所居。

金融政策
(三条红线)

2020年8月20日, 住房和城乡建设部召开了重点房企座谈会, 宣布房企融资的“三条红线”, 即: 1、剔除预收款后的资产负债率大于70%; 2、净负债率大于100%; 3、现金短债比小于1倍。根据房企“踩线”情况不同, 会按照“红、橙、黄、绿”四档来控制有息负债规模年增长速度。

金融政策
(房地产贷款集中度管理)

12月31日, 中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《通知》, 建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限。

土地政策
(两集中供地)

2月底, 自然资源部发布住宅用地分类调控文件, 重点城市要对住宅用地集中公告、集中供应。具体来看, 集中发布出让公告, 原则上全年不得超过3次; 集中组织出让活动, 以拍卖方式交易的, 连续集中完成拍卖活动。

选定研究周期 | 外部因素—样本数据周期划分



- 选取2017年——2021年7月为样本数据分析区间，其中：
 - 第一段 2017.10-2020.3 为调整阶段 (平均成交周期211天)
 - 第二段 2020.4-2021.7 为上行阶段 (平均成交周期88天)



第二部分 样本数据分析



样本数据分析 | 内部因素分析

分析原则：

- 根据经济周期和政策周期，结合二手房市场的量价波动，确定市场**调整期和上行期**；
- 确定市场各阶段样本数据范围后，按照每组数据的**平均成交周期**，将同一周期内数据分为**快组和慢组**；基于周期内快组数据的表现特征，以及与装修的对应关系，求得用于筛选目标房源的标准

周期数据情况：

类别	市场调整期		市场上行期		上行期/调整期
时间段	2017.10-2020.3 (912天)		2020.4-2021.7 (486天)		
数据量	59351 (套)	65.1套/天	64344 (套)	132.4套/天	
平均成交周期 (天)	211.04		88.48		41.9%
	快组	慢组	快组	慢组	
计数 (套)	43862	15489	45769	18575	
占比	73.90%	26.10%	71.13%	28.87%	
平均数 (天)	67.06	618.77	29.27	234.35	43.7%
分组/平均成交	31.8%	293.2%	33.1%	264.9%	



样本数据分析 | 内部因素分析

➤ 内部因素分析逻辑：

目标



不考虑内部因素差异

总体研判装修情况对于二手房成交周期的影响

考虑内部因素差异

将装修与房龄、总价、面积等因素交叉分析，判断装修因素对于二手房成交周期的影响

不考虑内部因素差异 | 装修与成交周期

结论：精装房成交周期更短；上行期，精装房提速更显著

选定周期内样本的装修状态分布

调整期				
装修	简装	精装	毛坯	其他
数据分布	27.45%	42.42%	8.34%	21.79%
快组	29.46%	46.14%	8.90%	15.51%
慢组	21.78%	31.89%	6.76%	39.56%
上行期				
装修	简装	精装	毛坯	其他
数据分布	36.52%	49.83%	8.57%	5.08%
快组	35.46%	49.98%	8.08%	6.48%
慢组	39.14%	49.45%	9.78%	1.63%

- 由于数据统计周期（调整期）的原因，存在部分装修状态标签的缺失
- 在数据分析中，无标签数据随机分布，对结果分析影响较小

各类装修样本对应的成交周期

调整期				
装修	简装	精装	毛坯	装/毛
快组周期	71.67	70.15	72.47	3.20%
慢组周期	363.68	360.74	375.73	3.99%
上行期				
装修	简装	精装	毛坯	
快组周期	31.04	29.62	31.83	6.92%
慢组周期	229.31	239.10	240.52	4.66%

- 调整期
成交速度：精装 > 简装 > 毛坯
- 上行期快慢组成交速度存在差异，精装房提速效果显著
快组： 精装 > 简装 > 毛坯

注：
精装/简装/毛坯指房源的三种装修呈现状态，主要指房源内部的装潢及附着设施的新旧状态，为链家成交数据展示标签。
样本数据经过筛选，仅为70年产权的普通住宅，不含别墅。



考虑内部因素差异 | 房龄与成交周期

结论：次新房成交速度最快；调整期，次新房提速较上行期更显著

选定周期内样本的房龄分布

调整期				
房龄情况	2010-2020年	2000-2009年	1990-1999年	1980-1989年
数据分布	15.02%	29.07%	38.05%	17.86%
快组	15.66%	28.37%	38.15%	17.82%
慢组	13.23%	31.05%	37.76%	17.96%
上行期				
房龄情况	2010-2020年	2000-2009年	1990-1999年	1980-1989年
数据分布	18.95%	29.70%	37.34%	14.01%
快组	19.39%	28.96%	37.57%	14.08%
慢组	17.88%	31.52%	36.76%	13.84%

- 上行期，次新房成交占比提升，1980-1989年房源占比下降；调整期，反之；
- 1990-2009年房源占比各周期内基本相当

注：房龄为房源的建成年份

各类装修样本对应的成交周期

调整期					
房龄情况	2010-2020年	2000-2009年	1990-1999年	1980-1989年	最快/最慢
快组周期	63.11	69.30	67.00	67.07	8.92%
慢组周期	559.38	645.83	615.66	622.27	13.38%
上行期					
房龄情况	2010-2020年	2000-2009年	1990-1999年	1980-1989年	最快/最慢
快组周期	28.77	29.88	29.23	28.85	3.69%
慢组周期	231.25	239.56	232.36	231.81	3.47%

- 调整期：快慢组一致
2010-2020年 > 1990-1999年 > 1980-1989年 > 2000-2009年
20年以上房龄快于30年以上房龄
- 上行期：快慢组一致
2010-2020年 > 1980-1989年 > 1990-1999年 > 2000-2009年
30年以上房龄快于20年以上房龄



考虑内部因素差异 | 面积与成交周期

结论：100m²以下户型是二手房成交主力，区间内各面积段成交周期差异在2%以内；上行期改善型需求释放

样本数据面积分布&样本对应的成交周期分布

	市场调整期						市场上行期					
	平均		快组		慢组		平均		快组		慢组	
面积分段	占比	成交周期	占比	成交周期	占比	成交周期	占比	成交周期	占比	成交周期	占比	成交周期
15-50m ²	22.20%	205.36	75.60%	65.26	24.40%	639.51	20.38%	83.55	72.31%	29.00	27.69%	225.99
50-70m ²	33.21%	208.81	74.13%	66.44	25.87%	616.78	28.12%	82.64	73.20%	28.64	26.80%	230.09
70-100m ²	37.10%	205.34	73.96%	66.68	26.05%	599.11	34.85%	81.75	72.95%	29.06	27.06%	223.81
100-120m ²	5.21%	251.38	70.59%	75.47	29.41%	673.65	7.39%	100.48	66.52%	30.01	33.48%	240.49
120-160m ²	1.88%	299.14	61.49%	82.75	38.51%	644.65	7.12%	119.64	61.63%	32.47	38.37%	259.68
160+m ²	0.40%	300.45	57.14%	96.69	42.86%	572.13	2.15%	176.34	50.83%	33.69	49.17%	323.81

面积维度下：

- 各周期内，不同面积段的成交结构基本一致，100m²以下房源成交最快

从快组数据来看：

- 调整期，15-50m²成交最快，50-70 m²和70-100m²成交速度相当
- 上行期，50-70m²成交最快，15-50m²和70-100m²成交速度相当；100m²以上房屋成交占比显著提升，达到16.65%，比调整期高9.2%



考虑内部因素差异 | 总价与成交周期

结论：200-400w是二手房成交主力；调整期，300w以下总价房源成交最快；上行期，300-500w房源成交最快，改善需求占比提升

样本总价分布情况

		200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+
调整期	占比							
	整体	18.5%	35.0%	23.6%	9.9%	10.1%	2.7%	0.2%
	调整/快组	19.5%	35.2%	23.4%	9.6%	9.7%	2.4%	0.1%
	调整/慢组	15.7%	34.5%	23.9%	10.7%	11.4%	3.5%	0.3%
	成交周期							
	整体	166.39	200.69	218.32	232.74	256.78	329.74	313.13
	调整/快组	65.91	66.36	66.52	67.10	71.02	73.74	101.20
	调整/慢组	519.93	589.26	638.85	654.67	702.91	831.39	602.61
上升期	占比							
	整体	12.7%	27.6%	23.3%	13.3%	15.0%	6.9%	1.2%
	上升/快组	11.9%	27.6%	24.3%	13.7%	14.9%	6.5%	1.0%
	上升/慢组	14.7%	27.6%	20.8%	12.2%	15.1%	8.0%	1.7%
	成交周期							
	整体	96.35	87.90	78.22	80.89	91.32	107.63	156.02
	上升/快组	30.94	29.56	28.43	28.45	29.16	29.47	33.71
	上升/慢组	227.28	231.82	221.53	226.19	243.08	265.32	330.37

- 不同周期内，市场成交房源的总价分布基本稳定，200-400万是绝对主力，占比均达到50%以上
- 调整期，300万以内成交最快；上升期，300-500万成交最快；
- 上升期，500-1500万成交比例有显著提升，300万以下成交比例显著下降；



交叉分析 | 房龄-面积与成交周期

结论：100m²以下2010-2020年房源成交最快；调整期，50-100m²的2010-2020年（次新）成交速度最快；上行期，50m²内2010-2020年房源成交最快

房龄维度

	市场调整期				市场上行期			
	快组				快组			
成交周期	2010-2020	2000-2009	1990-1999	1980-1989	2010-2020	2000-2009	1990-1999	1980-1989
15-50	64.25	66.41	64.95	65.46	24.37	30.48	28.99	29.03
50-70	62.73	66.30	66.34	69.52	28.14	29.57	28.59	28.28
70-100	62.27	67.98	68.90	69.12	28.50	29.08	29.63	30.91
100-120	67.67	75.98	77.22	104.67	28.72	29.60	32.63	55.50
120-160	86.69	81.16	85.72	207.00	32.53	32.24	33.58	NaN
160+	90.75	98.35	104.38	NaN	35.34	33.07	32.48	NaN

- 2010-2020年（次新房）120m²内房源成交速度最快，2000-2009年（20年内）120-160m²房子成交速度最快（品质与性价比）

面积维度

	市场调整期				市场上行期			
	快组				快组			
成交周期	2010-2020	2000-2009	1990-1999	1980-1989	2010-2020	2000-2009	1990-1999	1980-1989
15-50	64.25	66.41	64.95	65.46	24.37	30.48	28.99	29.03
50-70	62.73	66.30	66.34	69.52	28.14	29.57	28.59	28.28
70-100	62.27	67.98	68.90	69.12	28.50	29.08	29.63	30.91
100-120	67.67	75.98	77.22	104.67	28.72	29.60	32.63	55.50
120-160	86.69	81.16	85.72	207.00	32.53	32.24	33.58	NaN
160+	90.75	98.35	104.38	NaN	35.34	33.07	32.48	NaN

- 调整期，50-100m²2010-2020年房源成交最快，50m²内其次；上行期，50m²内2010-2020年房源成交最快（低总价+投资）



交叉分析 | 房龄-面积-装修与成交周期

结论：调整期，100m²以下次新房装修提速效果更显著；上行期，2000-2020年房源，120m²以上房源装修提速效果更显著（简装）

	面积	15-50				50-70				70-100				100-120				120-160				160+			
	装修	简装	精装	毛坯	最快/最慢	简装	精装	毛坯	最快/最慢	简装	精装	毛坯	最快/最慢	简装	精装	毛坯	最快/最慢	简装	精装	毛坯	最快/最慢	简装	精装	毛坯	
调整期 快组	2010-2020	61.05	66.40	78.38	22.1%	64.02	67.63	70.95	10.8%	66.36	64.58	71.19	10.2%	59.04	71.92	70.94	16.8%	119.67	89.59	95.72	6.4%	NaN	97.29	82.33	
	2000-2009	70.90	73.62	70.62		67.45	71.40	71.09	5.9%	71.16	70.68	77.32	9.4%	80.84	78.60	83.98	6.8%	91.68	82.61	100.00	21.0%	79.83	105.54	39.00	
	1990-1999	70.25	65.93	68.56	6.2%	71.13	68.15	69.65	2.2%	74.82	68.98	71.15	3.2%	83.08	81.56	57.50		101.00	82.87	6.00		100.80	106.63	NaN	
	1980-1989	70.78	69.20	72.08	4.2%	74.77	72.33	69.97		65.01	79.69	58.40		139.00	102.67	14.00		NaN	NaN	207.00		NaN	NaN	NaN	
	面积	15-50				50-70				70-100				100-120				120-160				160+			
	装修	简装	精装	毛坯	最快/最慢	简装	精装	毛坯	最快/最慢	简装	精装	毛坯	最快/最慢	简装	精装	毛坯	最快/最慢	简装	精装	毛坯	最快/最慢	简装	精装	毛坯	最快/最慢
上升期 快组	2010-2020	25.42	26.26	28.20	9.8%	29.75	27.87	30.99	11.2%	30.99	28.57	31.66	10.8%	27.69	29.86	29.03	4.8%	29.98	34.59	35.45	18.2%	35.67	37.12	40.82	12.6%
	2000-2009	30.79	33.02	34.59	11.0%	31.10	30.11	32.65	8.4%	30.34	29.53	33.12	12.2%	33.21	29.90	28.62		34.36	32.17	38.40	16.2%	32.68	33.70	42.21	22.6%
	1990-1999	31.19	28.84	30.38	7.5%	30.28	28.60	32.46	13.5%	31.02	29.90	33.01	10.4%	35.56	32.38	24.93		34.54	34.66	35.10	1.6%	29.41	34.10	29.00	
	1980-1989	31.21	29.42	30.07	5.7%	30.69	28.01	28.25	0.9%	30.81	30.51	38.91	27.5%	NaN	55.50	NaN		NaN	NaN	NaN		NaN	NaN	NaN	

- 调整期：次新房中，15-70m²和100-120m²简装、70-100m²精装提速均超过10%；2000-2009年120-160m²房源精装提速21%；
- 上行期：2000-2020年房源，50m²内简装提速效果更显著，50-100m²精装提速效果更显著，120m²以上简装提速效果更显著；1980-1989年房源，70-100m²精装提速达27.5%；



交叉分析 | 总价-房龄与成交周期

结论：房龄对成交速度影响显著，尤其次新房普遍成交更快；调整期，200-500w次新房成交最快，房龄对成交速度的影响比上升期更显著

调整期/快							
房龄	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+
2010-2020	63.93	62.32	62.56	61.52	64.43	74.47	106.06
2000-2009	67.20	67.61	68.72	69.69	72.16	71.70	99.39
1990-1999	67.63	66.45	65.57	67.71	70.54	86.07	96.50
1980-1989	64.14	68.29	69.20	65.06	80.13	74.00	NaN
快组均值	65.91	66.36	66.52	67.10	71.02	73.74	101.20
2010-2020/均值	3.01%	6.09%	5.95%	8.31%	9.28%	-0.98%	-4.81%
上升期/快							
房龄	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+
2010-2020	29.77	28.76	28.60	27.56	28.54	29.38	35.48
2000-2009	32.22	30.54	30.15	29.47	29.12	29.12	32.04
1990-1999	30.87	29.54	28.20	28.02	29.88	30.92	43.52
1980-1989	31.13	29.53	25.81	28.42	27.89	31.88	NaN
快组均值	30.94	29.56	28.43	28.45	29.16	29.47	33.71
2010-2020/均值	3.79%	2.73%	-0.60%	3.11%	2.10%	0.30%	-5.26%

- 调整期，200-500万的次新房成交速度最快；
- 上升期，房龄1980-1989年的300-400万成交最快（性价比）



交叉分析 | 总价-房龄-装修与成交周期

结论：调整期，装修对1980-1989年400-800w房源提速效果最佳，对2000-2020年200-500w房源提速显著；上行期，装修对于2000-2020年400-1500w房源提速相对显著

调整期								上升期							
2010-2020	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+	2010-2020	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+
简装	65.65	65.49	65.36	65.25	61.92	113.00	NaN	简装	32.84	29.48	31.66	29.61	28.16	26.13	60.00
精装	68.93	65.49	64.97	63.47	68.65	77.12	106.07	精装	28.26	28.55	28.93	27.77	29.99	31.42	36.09
毛坯	72.26	70.52	75.16	67.97	64.36	65.57	NaN	毛坯	32.53	32.17	30.26	32.04	28.20	31.16	NaN
装/毛	9.15%	7.14%	13.55%	6.62%	3.78%			装/毛	13.13%	11.24%	4.41%	13.32%		16.14%	
2000-2009	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+	2000-2009	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+
简装	74.51	70.50	72.86	70.31	74.18	70.05	56.00	简装	35.25	31.96	30.84	31.54	30.70	30.82	39.25
精装	70.90	70.42	71.43	74.34	75.45	76.06	105.70	精装	32.55	31.22	31.47	29.33	29.56	29.59	31.64
毛坯	73.15	77.03	79.34	79.97	68.22	63.50	NaN	毛坯	35.60	31.37	32.16	34.23	32.86	39.43	58.00
装/毛	3.08%	8.58%	9.98%	12.09%				装/毛	8.57%		4.12%	14.30%	10.05%	24.95%	45.44%
1990-1999	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+	1990-1999	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+
简装	74.56	71.53	70.26	70.87	75.71	95.24	NaN	简装	32.55	31.51	30.26	29.25	30.55	32.71	72.33
精装	65.66	67.53	67.40	71.31	72.85	87.93	127.00	精装	30.48	29.25	27.97	29.03	31.27	30.77	39.32
毛坯	75.00	66.81	65.31	71.86	76.90	NaN	NaN	毛坯	31.51	32.88	31.35	29.07	28.50	37.91	NaN
装/毛	12.46%			1.38%	5.27%			装/毛	3.27%	11.05%	10.77%			18.83%	
1980-1989	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+	1980-1989	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+
简装	69.80	72.57	75.72	68.24	77.73	128.00	NaN	简装	33.18	32.43	26.77	29.48	29.23	28.67	NaN
精装	67.19	71.82	72.08	70.75	84.44	47.00	NaN	精装	31.40	29.35	26.58	30.03	27.94	40.67	NaN
毛坯	76.42	68.58	59.67	84.31	88.67	NaN	NaN	毛坯	30.84	30.92	25.18	30.03	32.27	NaN	NaN
装/毛	12.08%			19.06%	12.33%			装/毛		5.09%		1.82%	13.41%		

- 调整期，装修对1980-1989年房子提速效果更显著，提速均在10%以上；
- 上升期，2000-2020年房源，装修对毛坯的提速效果更显著；
- 从总价段影响分布来看，房龄较新的，装修对各价格段影响更显著；房龄较老的，各周期内需结合性价比



交叉分析 | 总价-面积与成交周期

结论：100m²以下房源总体成交最快；上行期，高总价大户型房源成交速度提升明显，改善需求释放

面积/总价	调整期/快						
	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+
15-50	65.45	65.73	65.26	58.02	63.07	NaN	66.00
50-70	64.89	66.48	66.24	68.08	72.53	138.00	NaN
70-100	69.05	66.25	65.45	66.46	69.07	64.73	NaN
100-120	82.29	77.95	85.57	74.17	72.90	72.67	40.00
120-160	119.33	95.63	86.31	88.45	84.19	78.38	57.40
160+	NaN	90.00	98.25	53.67	88.88	95.18	107.63

面积/总价	上升期/快						
	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+
15-50	31.10	29.35	25.63	27.17	26.79	NaN	NaN
50-70	30.66	29.34	27.72	27.40	27.90	26.15	NaN
70-100	31.02	29.75	29.56	28.57	28.15	26.54	NaN
100-120	33.97	33.97	31.27	29.01	30.93	27.36	23.21
120-160	24.28	33.83	35.28	34.46	31.95	31.80	33.34
160+	NaN	40.33	33.63	34.46	33.97	32.71	34.43

- 调整期：成交主力集中在100m²内，800w总价内房源
- 上升期：800-1500万价格区间50-100m²房源成交速度显著提升
- 各周期内，性价比较高的房源成交最快



交叉分析 | 总价-面积-装修与成交周期

结论：调整期，500-800w70m²以下房源，500w以下120-160m²房源，装修提速最快；
上行期，200w以下100-120m²房源，300w以上120-160m²房源装修提速最快（性价比）

	调整期/快						
	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+
15-50							
简装	71.05	70.56	69.78	59.68	78.77	NaN	NaN
精装	66.72	69.24	68.70	66.37	54.92	NaN	NaN
毛坯	74.86	65.24	58.94	63.82	69.67	NaN	NaN
装/毛	10.88%	7.54%		6.48%	26.85%		
50-70							
简装	72.27	71.08	70.82	70.11	66.86	119.00	NaN
精装	67.98	68.18	69.56	73.32	78.85	144.33	NaN
毛坯	70.68	71.24	65.99	77.19	108.00	NaN	NaN
装/毛	3.82%	4.30%		9.17%	38.09%		
70-100							
简装	78.47	71.75	71.49	70.79	71.59	57.00	NaN
精装	69.02	68.69	66.83	69.03	72.12	69.77	NaN
毛坯	75.65	72.63	74.65	70.90	67.63	62.00	NaN
装/毛	8.76%	5.42%	10.48%	2.64%		8.06%	
100-120							
简装	147.25	96.56	95.79	75.70	75.75	71.23	NaN
精装	80.91	80.78	86.98	78.40	76.38	76.56	NaN
毛坯	79.42	82.16	100.97	74.82	60.62	63.00	NaN
装/毛		1.68%	13.86%				
120-160							
简装	NaN	77.00	64.00	92.21	101.83	93.61	NaN
精装	90.25	112.50	89.24	92.67	83.24	80.32	57.40
毛坯	177.50	107.75	148.00	115.36	63.22	45.33	NaN
装/毛	49.15%	28.54%	39.70%	20.07%			
160+							
简装	NaN	NaN	NaN	33.00	92.67	102.67	56.00
精装	NaN	90.00	98.25	77.33	97.53	98.95	111.80
毛坯	NaN	NaN	NaN	13.00	80.00	100.00	NaN
装/毛						1.05%	

	上升期/快						
	200W以下	200-300W	300-400W	400-500W	500-800W	800-1500W	1500W+
15-50							
简装	33.55	31.42	26.43	29.29	27.55	NaN	NaN
精装	31.07	29.45	26.69	29.66	29.30	NaN	NaN
毛坯	30.83	32.57	23.95	21.55	21.75	NaN	NaN
装/毛		9.57%					
50-70							
简装	32.50	31.49	29.33	28.62	29.45	23.80	NaN
精装	30.74	29.21	28.01	28.21	28.28	28.05	NaN
毛坯	32.54	31.07	29.87	31.79	29.75	NaN	NaN
装/毛	5.55%	5.99%	6.23%	11.25%	4.93%		
70-100							
简装	31.78	31.40	32.06	30.26	29.21	27.36	NaN
精装	30.36	29.59	29.80	28.54	29.18	27.68	NaN
毛坯	34.97	32.65	31.57	32.47	27.39	31.25	NaN
装/毛	13.18%	9.39%	5.59%	12.10%		12.46%	
100-120							
简装	49.54	39.33	33.19	35.02	32.49	31.01	20.00
精装	23.94	33.21	33.72	28.33	32.15	27.61	23.75
毛坯	32.11	31.13	28.54	32.54	24.46	22.11	NaN
装/毛	25.46%			12.95%			
120-160							
简装	28.75	29.83	37.89	32.34	34.22	33.26	46.38
精装	38.57	39.09	34.99	36.27	31.64	32.26	33.03
毛坯	10.00	26.55	39.22	38.24	37.26	39.98	59.00
装/毛			10.79%	15.43%	15.07%	19.30%	44.02%
160+							
简装	NaN	NaN	26.50	NaN	27.80	30.12	43.12
精装	NaN	46.50	39.60	33.00	36.02	34.88	34.17
毛坯	NaN	28.00	45.50	32.00	46.08	37.60	57.00
装/毛			41.76%		39.67%	19.89%	40.05%



结论:

考虑装修因素

市场调整期

以下房源装修提速效果更显著:

- 次新房中, 15-70m²和100-120m²简装、70-100m²精装房源
- 2000-2009年500w内120-160m²精装房源
- 1980-1989年400-800w房源
- 2000-2020年200-500w房源

市场上行期

以下房源装修提速效果更显著:

- 1980-1989年70-100m²精装
- 2000-2020年50m²内简装, 50-100m²精装, 120m²以上400-1500w简装
- 200w以下100-120m²房源 (性价比)
- 300w以上120-160m²房源 (性价比)



58安居客房产研究院
58ANJUKE INSTITUTE



58安居客房产研究院分院校长：张波

58安居客房产研究院研究总监：陆麒麟

58安居客房产研究院资深分析师：包梅

58安居客房产研究院资深分析师：史晓敏



合作洽谈微信：19101732989



合作洽谈邮箱：luqilin@58.com



地址：上海市浦东新区平家桥路100弄6号7幢18F-21F

