之前的「上海楼市板块置业天梯图」
发布之后，很多朋友在后台留言，有咨询具体板块的，也有探讨算法模型的，看得出来，大家对于不同板块的表现还是非常关注

尤其是「换手率」

我们今天就来一起聊聊

1、从换手率看上海楼市行情

先来解释一下换手率的定义：

换手率是指一定时间
内市场中二手房买卖频率的指标，
一般用于评价房子的流动性，计算公式如下：

比如大家比较熟悉的闵行-高兴花园：

2020年换手率为8.27%，这就意味着在这段时间内，小区的流动性非常好，成交活跃且交易周期短，市场的追捧效应明显

2021年换手率为4.41%，相较于2020年接近腰斩，这意味着交易开始趋于平缓、成交周期变长，市场接受度变差

虽然4.41%的换手率从总体上来看，仍然处于流动性充裕阶段，但就高兴花园小区来讲，这已经是2015年以来的冰点

这可以说是换手率最基础的应用了

那如果我们把上海所有小区的换手率放在一起，又会是什么「形态」？

在揭晓最终结果之前，我们先来对2015年以来的上海行情有一个共识：

- 2015-2016年

上海楼市最鼎盛的时间，价格上涨，市场活跃度极高，总体处于过热状态

- 2017-2019年

上海楼市见顶之后的阴跌，市场活跃度极低，尤其以2017和2018年为谷底，2019年小阳春之后，上海楼市开始走出阴霾

- 2020-2021年

上海楼市开始快速回暖，尤其以2020年为尤，市场较为活跃，价格总体温和上涨

有了这个共识，我们来看看2015年以来的上海楼市换手率数据

这张图值得上海所有购房者停留10秒钟，因为这是第一次，一房一万以换手率数据，勾勒出上海楼市行情的起伏

换手率分布的「峰值」跟楼市行情同频共振！

过热的2015-2016年，换手率的峰值都超过4%，而进入寒冬的2017-2018年，换手率峰值快速收缩到1%-1.7%，随着2019年小阳春，上海楼市走出低谷，换手率峰值回升到了2.5%左右

最后是温和行情的2020-2021年，换手率峰值进一步回升到3%-3.33%

这也是一房一万在板块排名中换手率得分是以3%为原点，两边得分斜率递减的算法来源

我们还可以看到很多用成交量/价无法描述的楼市背面

从「形态」上来看，最近接「正态分布」的2015年，是数据分析视角里，上海楼市最“健康”的一年，大部分小区都可以得到充分交易，牛市行情阳光普照整个上海

但是
当我们把3
%的最优值叠加上去
，就会发现，2020年是楼市行情的「更优解」
，图形斜率更大，大多数小区的换手率都处于“理性”范围，高换手率小区（大于6%）占比维持低位

这就是上海楼市的成长历程，一条从过热到冰点再到和解的路径，我们每个人都是亲历者，也是“健康”楼市的获利者

2、从换手率看板块

当我们把视角从全市回到板块，我们同样可以发现一些新东西

大家应该有这样的感觉：
楼市行情从2019年开始分化了，刚需、改善的细分市场走势并不同步，而且越来越割裂

这次我们拆分出不同面积段和不同房龄
的换手率，对于板块选择又向前进了一步

特别说明：在具体到产品的时候，某类产品的换手率不能简单等同于板块换手率

比如前滩板块2021年

50-70□住宅的换手率约7.88%；

70-90□住宅的换手率约3.83%；

90-110□住宅的换手率约2.2%；

140-200□住宅的换手率约1.78%；

200□以上住宅的换手率约1.49%；

板块总体换手率3.13%；

当颗粒度缩小，换手率
就开始真正发挥作用，也即：
换
手率
越高，流
动性越好，自住和
投资属性强；换手率越低，流动性越
差
，可能同时存在两种情况：业主惜售或硬伤小区，结合具体项目，很容易做判断

接下来我们挑几个最近热门板块，看看TA各面积段产品和各房龄段产品的流动性差异，以及与整个市场的差异

- 徐汇滨江

作为上海现在炙手可热的板块，徐汇滨江板块可能是很多新上海人终极置业的目标，与前滩隔江呼应，板块内次新房价格节节攀升

我们
先来看看
各房龄段住宅换手
率，总体来看，低于全市水平，尤其
是
次新房，换手率只有全市换手率的一
半，单独看板块数据，房龄越久，换手率越高

再
来看
看徐汇滨
江各面积段住宅换
手率，依旧是全部低于全市水平，而且随着面积段增大，换手率逐渐走低

结合徐汇滨江目前的市场情况，我们可以通过换手率的数据感受到板块内二

手房业主对于房子的惜售心态
，尤其次新房，典型的就是：房龄在08-21年的110-140□的房子

- 大宁板块

很多人看好大宁，区位、交通、商业、学区、城市界面，作为北上海的扛把子，大宁金茂府站上15万/□，静安府
也要13万/□，虽然不及徐汇滨江那么耀眼，但是大宁自有故事

从各房龄段住宅换
手率来看，低于全市水平，具体来看
，大宁08年后的次新房换手率是要高于早期商品房的（98-08年）

再来看看大宁板块各面积段住宅换手率，低于全市水平，但与徐汇滨江不同的是，大宁板块140-200□的换手率接近全市水平

那我们也可以列出一个典型：140-200□房龄在08-21年的次新房，可能是置业大宁购房者最喜欢的产品

还有一点：我们在大宁其实并没有感受到“房东惜售”的情绪，大宁可能已经来到了大部分人对于TA的预期值

你觉得呢？

总结

看完数据，我们尝试回答两个问题

1、换手率对买房有什么指导意义？

在笔者看来，换手率其实更像是一个观测指标，相较于挂牌量价、成交量价，它的反馈周期比较长，很多时候要以年为单位去观测；而且换手率受样板数量的影响也比较大，必须保证一定的样本数量，换手率才有参考意义

但是，经历一年时间交易得出的数据
，
能更
深度的反
映出板块内的交易
偏好、生命周期，补充成交数据的空白，让我们的买房考虑更全面

2、换手率高比较好，还是低比较好？

除了前文讲到的板块、面积段、房龄段的换手率，我们还经常用到换手率的地方就是去看一个楼盘的换手率

在楼盘层面，比较健康的换手率仍然
是3%，全市换手率、板块换手率、楼盘换手率在换手率上达成了统一

在高低好坏的评判上，我们给一个区间：2-4%，在这个区间，刚刚好，高于或低于，则有不同好坏

换手率低于2%
，在没有板块、小区没有硬伤的前提下，换手率长期低于2%，说明房子卖出比较“难”，交易不活跃，交易周期比较长，也有可能是业主惜售，说明房子品质比较高

换手率高于4%
，说明板块内交易活跃度非常高，挂牌成交周期相对较短，买方需求旺盛，从数据分析来看，换手率长期高于4%的小区，居住品质在板块内偏低

看到这里，你觉得换手率是高好还是低好呢？

评论区见