

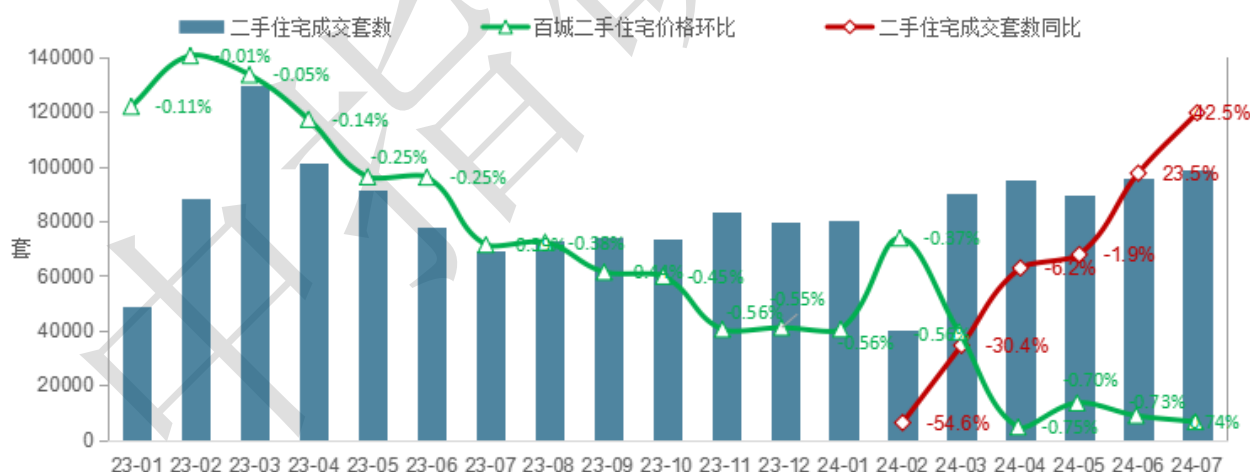
## 二手房刚需加快入场，楼市见底？

5.17 新政以来重点城市房地产市场出现好转迹象，步入 7 月，随着政策效果有所减弱以及市场传统淡季来临，新房成交再次出现回落，但核心城市二手房市场保持了一定活跃度。中指研究院基于近期二手房数据走势，剖析市场特征，主要结论如下：

- 1.重点城市二手房市场延续“以价换量”态势，成交量维持一定规模，7月北京、成都二手房成交量创近一年以来月度新高。
- 2.刚需客户入场，二季度北京、上海 300 万以下二手房成交套数同比明显增长、占比提升，核心区低总价、小户型二手房价格已具备吸引力。
- 3.核心城市二手房成交放量显示出短期购房需求在政策带动下入市节奏加快，但新房市场仍承压，背后反映出当前二手房与新房市场之间置换传导效应减弱，替代效应增强。5.17 政策落地已有近 3 个月，8 月二手房市场能否延续高成交仍待观察，短期新房市场筑底行情预计将持续。

### 一、重点城市二手房市场延续“以价换量”态势，成交量维持一定规模

图：2023 年以来 15 个重点城市二手房量价走势



根据中指数据,2024 年 1-7 月,重点 15 城二手房住宅成交 59.0 万套,同比下降 2.8%,7 月成交 9.9 万套,环比增长 2.9%,同比增长 42.5%。价格方面,根据中指百城价格指数,2024 年 7 月,百城二手住宅均价环比下跌 0.74%,已连续 27 个月环比下跌,同比下跌 6.58%。

表：2024年7月全国15个重点城市二手住宅成交量价情况

等级	城市	二手住宅成交套数					二手住宅价格	
		7月成交(↓)	7月环比	7月同比	1-7月累计成交	1-7月累计同比	7月同比	1-7月累计涨幅
一线	上海	17792	-24%	46%	112324	5%	-6.9%	-5.0%
	北京	15575	4%	60%	90354	-3%	-7.0%	-5.5%
	深圳	4573	10%	102%	25967	42%	-4.3%	-2.8%
二线	成都	21240	32%	38%	122365	-9%	-6.1%	-4.0%
	南京	9965	6%	46%	57853	-8%	-9.6%	-6.1%
	杭州	6318	-16%	115%	38462	15%	-7.2%	-4.6%
	青岛	5965	3%	25%	38641	5%	-7.0%	-4.4%
	苏州	5821	31%	30%	34280	-18%	-9.0%	-6.1%
	海口	2184	22%	26%	13408	12%	-5.1%	-3.5%
三四线	佛山	5238	13%	2%	30484	-14%	-5.8%	-3.7%
	清远	1683	10%	-10%	12333	-15%	/	/
	烟台	1193	19%	54%	5604	-25%	-8.7%	-5.1%
	遵义	529	12%	-17%	3794	-8%	/	/
	衢州	415	-3%	24%	3136	-25%	/	/
	淮北	177	26%	-12%	1098	-27%	/	/

数据来源：中指数据 CREIS

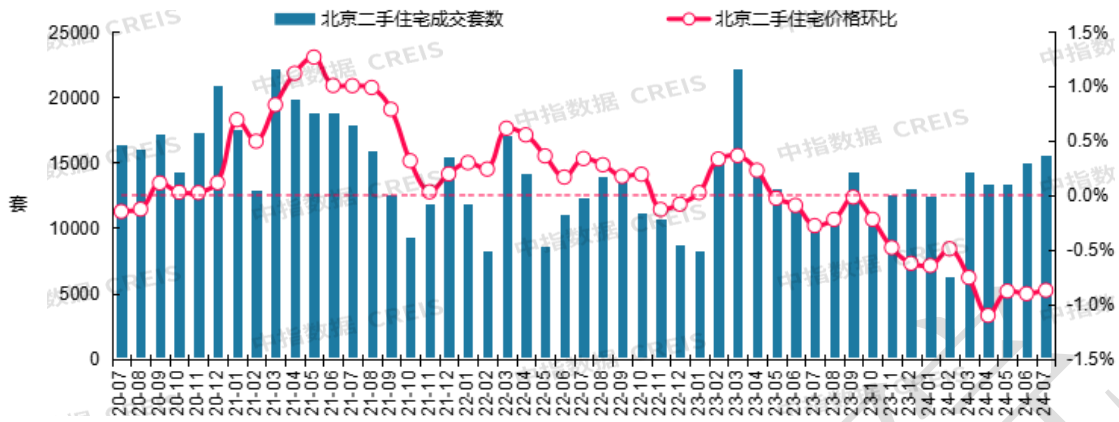
分城市来看，7月，多数城市二手房成交同比增长，深圳、杭州增幅均超100%，北京、烟台增幅超50%。其中北京、成都7月成交量均为近一年以来月度最高水平，上海二手房成交量环比虽有回落，但仍维持在较高水平。累计来看，1-7月，上海、深圳、杭州、青岛、海口同比增长，其余城市累计同比仍下降。价格方面，各重点城市二手住宅价格同比均下跌，短期来看，二手房市场以价换量态势仍将延续。

## 二、刚需客户入场，二季度北京、上海300万以下房源成交明显增长

二手房更加契合刚需客户的“总价不高、即时可住”等刚性需求特征，随着二手房价格持续下跌，二手房性价比开始显现，北京、上海等部分核心城市刚需客群开始进入二手房市场。

■ 北京：2024 年二季度 300 万以下二手住宅成交同比增长 51.1%

图：2020 年 7 月至 2024 年 7 月北京二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势



数据来源：中指数据 CREIS

表：北京二手住宅成交结构

时间	成交套数(套)						成交占比					
	300 万以下	300-500 万	500-800 万	800-1000 万	1000-2000 万	2000 万以上	300 万以下	300-500 万	500-800 万	800-1000 万	1000-2000 万	2000 万以上
2023Q1	9943	14694	12943	3938	3020	575	22.0%	32.6%	28.7%	8.7%	6.7%	1.3%
2023Q2	8382	12499	11015	3411	2720	467	21.8%	32.5%	28.6%	8.9%	7.1%	1.2%
2023Q3	8076	10946	8785	2582	2697	599	24.0%	32.5%	26.1%	7.7%	8.0%	1.8%
2023Q4	9625	11279	8425	2428	2947	655	27.2%	31.9%	23.8%	6.9%	8.3%	1.9%
2024Q1	9639	10231	7653	2057	2421	475	29.7%	31.5%	23.6%	6.3%	7.5%	1.5%
2024Q2	<b>12665</b> <b>(51.1%)</b>	<b>13241</b> <b>(5.9%)</b>	<b>9325</b> <b>(-15.3)</b>	<b>2304</b> <b>(-32.5%)</b>	<b>2958</b> <b>(8.7%)</b>	<b>634</b> <b>(35.8%)</b>	<b>30.8%</b>	32.2%	22.7%	5.6%	7.2%	1.5%

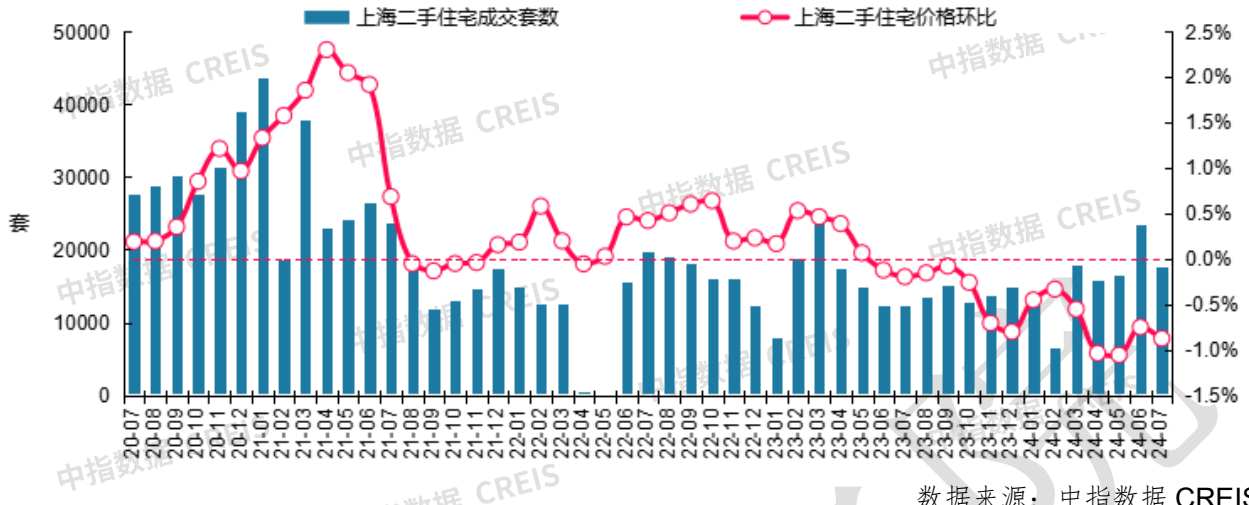
注：括号内为同比数值，下同。

数据来源：中指数据 CREIS

北京 6.26 新政对市场带动作用明显，7 月，二手住宅成交套数达 15575 套，环同比分别增长 3.9%、60.3%，二手住宅价格环比下跌 0.87%，跌幅较 6 月收窄 0.03 个百分点，渐显筑底迹象。成交结构方面，低总价房源成交表现相对较好，2024 年二季度北京 300 万以下二手住宅成交同比增长 51.1%，占比较去年同期提升 9.0 个百分点至 30.8%。

■ 上海：2024 年二季度 300 万以下二手住宅成交同比增长 90.7%

图：2020 年 7 月至 2024 年 7 月上海二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势



数据来源：中指数据 CREIS

表：上海二手住宅成交结构

时间	成交套数(套)						成交占比					
	300 万以下	300-500 万	500-800 万	800-1000 万	1000-2000 万	2000 万以上	300 万以下	300-500 万	500-800 万	800-1000 万	1000-2000 万	2000 万以上
2023Q1	13296	19340	9310	2726	2902	443	27.7%	40.3%	19.4%	5.7%	6.0%	0.9%
2023Q2	11545	15971	8542	2595	2985	552	27.4%	37.9%	20.2%	6.2%	7.1%	1.3%
2023Q3	13980	13969	6730	1960	2680	596	35.0%	35.0%	16.9%	4.9%	6.7%	1.5%
2023Q4	14826	13022	6358	1793	2902	651	37.5%	32.9%	16.1%	4.5%	7.3%	1.6%
2024Q1	15001	11926	5865	1739	2708	568	39.7%	31.5%	15.5%	4.6%	7.2%	1.5%
2024Q2	<b>22015</b> <b>(90.7%)</b>	<b>16940</b> <b>(6.1%)</b>	<b>8275</b> <b>(-3.1%)</b>	<b>2450</b> <b>(-5.6%)</b>	<b>3692</b> <b>(23.7%)</b>	<b>774</b> <b>(40.2%)</b>	<b>40.7%</b>	31.3%	15.3%	4.5%	6.8%	1.4%

数据来源：中指数据 CREIS

7 月，上海市场延续“以价换量”态势，二手住宅价格环比下跌 0.88%，跌幅较 6 月扩大 0.13 个百分点；二手住宅成交 17792 套，环比下降 24.1%，但绝对值仍为近一年以来较高位，同比增长 45.5%。成交结构方面，上海 5.27 新政后，外环内单身人士购房需求进一步释放，性价比较高的“老破小”房源关注度升高，2024 年二季度 300 万以下二手住宅成交同比增长 90.7%，占比较去年同期提升 13.3 个百分点至 40.7%。

三、二手房对新房市场形成分流，新房市场短期或仍承压

表：重点城市 2024 年 1-7 月新房、二手房成交情况

城市	二手住宅成交套数 (套)		新建住宅成交套数 (套)		二手房成交套数/ 新建住宅成交套数
	2024 年 1-7 月	累计同比	2024 年 1-7 月	累计同比	
深圳	25967	42%	14751	-23%	1.8
杭州	38462	15%	31064	-46%	1.2
青岛	38641	5%	40087	-36%	1.0
上海	112324	5%	59289	-29%	1.9

城市	二手住宅成交套数（套）		新建住宅成交套数（套）		二手房成交套数/ 新建住宅成交套数
	2024年1-7月	累计同比	2024年1-7月	累计同比	
北京	90354	-3%	26592	-34%	3.4
遵义	3794	-8%	4220	-44%	0.9
南京	58182	-8%	14417	-52%	4.0
成都	122365	-9%	57843	-39%	2.1
佛山	30484	-14%	22896	-38%	1.3
清远	12333	-15%	11132	-16%	1.1
苏州	34280	-18%	16138	-42%	2.1
衢州	3136	-25%	1545	-28%	2.0
烟台	5604	-25%	6208	-49%	0.9

数据来源：中指数据 CREIS

从重点城市成交来看，2024年1-7月，二手房市场表现普遍优于新房：上海、深圳、杭州、青岛二手房同比均增长，新房同比下降；北京、南京、成都、佛山二手房累计降幅在一成左右，新房销售累计降幅均超三成。

当前二手房与新房市场之间置换传导效应减弱，替代效应增强，分流了部分购房需求。究其原因，一是新房供给结构影响，经过多年发展，不少核心城市二手房成交量已超过新房市场，新房供给逐步郊区化，如北京五环外和上海外环外的新房占比均在八成左右，而二手房成交更集中在核心区板块，在市场下行期，居民更倾向于购置核心区房产；二是居民置业对新房交付仍有一定担忧，首选更倾向现房。三是在经济运行压力加大、房价仍有下行预期的背景下，部分业主降价出售住房以回笼资金，短期内不再进入新房市场进行改善，这也减弱了二手房与新房市场之间的传导效应。

整体来看，核心城市二手房市场仍处放量过程，其中部分核心城市老破小价格调整至刚需客户心理预期，这些房源性价比相对较高，是二手房市场活跃度重要支撑，短期供求双方博弈仍持续，二手房市场整体或延续“以价换量”态势；但同时，二手房对新房市场形成分流，新房市场短期内仍面临较大下行压力，“楼市见底”仍需时间。