

2024 年 12 月

# 中国房地产 研报



近 2 月京沪深市场高热对哪些二手新挂牌卖家触动大？

## 近 2 月京沪深市场高热对哪些二手新挂牌卖家触动大？

文/杨科伟 俞倩倩

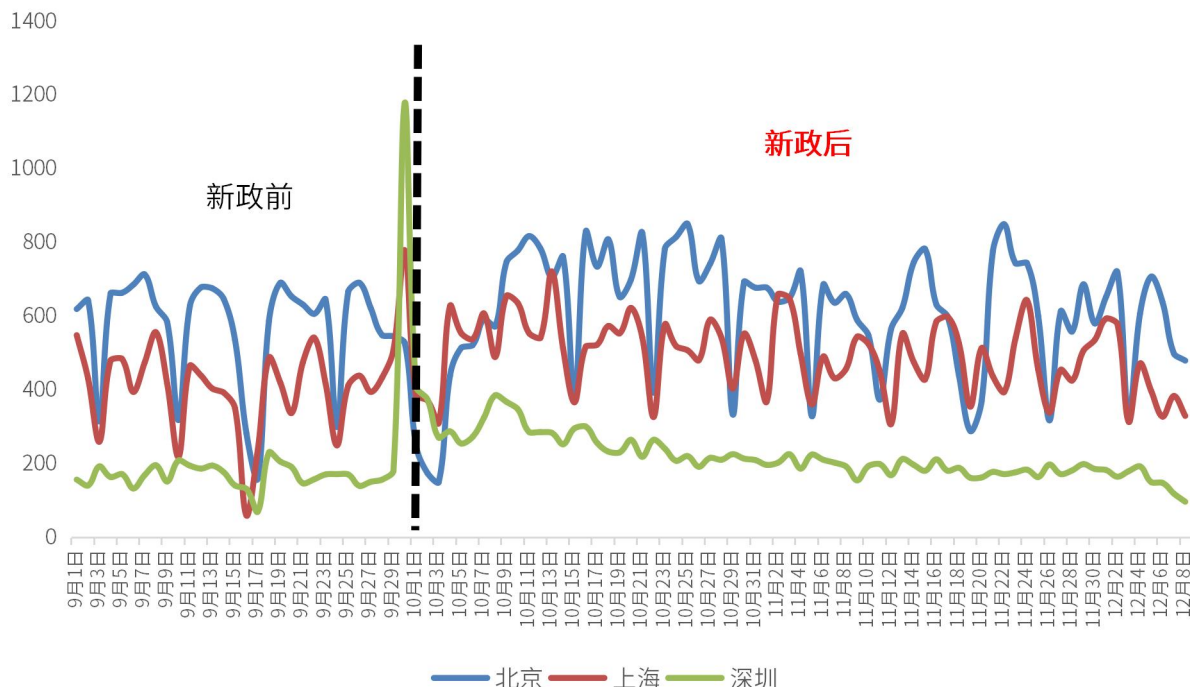
9·26 新政已过两个月有余，核心城市二手房成交创下 2021 年以来次高（仅低于去年 3 月），但与此同时，新增挂牌量也稳步增长，尤其是京沪深二手房市场供需两热，究竟新政后京沪深市场高热对哪类二手房业主触动最大？这些新增挂牌量是刺激了二手房市场成交再创新高，还是增加了潜在库存？

带着这样的疑问，我们统计了 2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 8 日期间京沪深新增挂牌的 9 万余套房源明细数据，通过解析新增挂牌区域、面积段、房龄、单价段、总价段等结构数据，对以上问题进行一一解析。

### 一、9·26 新政首月京沪深二手挂牌量增 1-3 成，11 月递减且深圳已低于 9 月

新政前后北京、上海、深圳 3 城二手房新增挂牌量有了稳步增长，不过步入 11 月以来呈现出走低态势，增长动能显著放缓：据 CRIC 监测数据，930 新政后首月（2024 年 10 月）京沪深新增挂牌量较 9 月环比分别上涨 10%、25%和 35%；而后 11 月-12 月，京沪新增挂牌量较 9 月呈现递减态势，而深圳 12 月前 8 日日均新增挂牌量较 9 月日均显著下挫 23%。

图表：北京、上海、深圳新政前后新增挂牌量日度变动情况（单位：套）



城市	9月日均	10月日均	较新政前9月日均	11月日均	较新政前9月日均	12月前8日日均	较新政前9月日均
北京	572	630	10%	601	5%	579	1%
上海	417	522	25%	484	16%	425	2%

深圳	201	271	<b>35%</b>	189	<b>-6%</b>	154	<b>-23%</b>
----	-----	-----	------------	-----	------------	-----	-------------

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 二、新挂牌房源集中京沪深次核心区，以套型面积 60-90 平、房龄 10-20 年占比约 4 成

从面积段来看，京沪深无一例外，新增挂牌量均已 60-90 平为主，占比分别达到了 38%、36%和 44%。60 平以内次之，占比也均在 2 成以上，总体新增挂牌集中在 90 平以内刚需刚改户型为主。

表：北京、上海、深圳 10 月 1 日-12 月 8 日新增挂牌套数占比情况（分面积段）

面积段	北京	上海	深圳
小于等于 60 平	24%	28%	21%
大于 60 平，小于等于 90 平	<b>38%</b>	<b>36%</b>	<b>44%</b>
大于 90 平，小于等于 120 平	20%	20%	20%
大于 120 平，小于等于 140 平	7%	8%	6%
大于 140 平，小于等于 160 平	4%	3%	3%
大于 160 平，小于等于 180 平	2%	2%	2%
大于 180 平	5%	4%	3%
总计	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从房龄来看，京沪深均已 10-20 年次新房为挂牌主力，占比分别为 47%、33%和 34%，50 年以上老旧房源占比可忽略不计。值得关注的是，深圳 10 年以内房源挂牌量也达到了 32%。

表：北京、上海、深圳 10 月 1 日-12 月 8 日新增挂牌套数占比情况（分房龄）

房龄	北京	上海	深圳
10 年内	17%	18%	32%
10-20 年	<b>47%</b>	<b>33%</b>	<b>34%</b>
20-30 年	23%	32%	28%
30-50 年	13%	17%	5%
50 年以上	0%	1%	0%
总计	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从区域来看，新增挂牌房源主要集中在城市次核心区，即区位价值中等片区，北京朝阳区、上海浦东区、深圳龙岗区新增挂牌量占比均在 2 成以上。而城市外围远郊片区新增挂牌量累计占比均不超过 5%，典型代表为北京延庆区、平谷区和密云区；上海金山区、崇明区；深圳坪山区、光明区和大鹏新区。

表：北京、上海、深圳 10 月 1 日-12 月 8 日新增挂牌套数占比情况（分区域）

北京		上海		深圳	
区域	占比	区域	占比	区域	占比
<b>朝阳</b>	<b>28%</b>	<b>浦东</b>	<b>24%</b>	<b>龙岗</b>	<b>25%</b>
海淀	11%	闵行	12%	南山	16%
丰台	11%	宝山	10%	宝安	14%
通州	9%	松江	8%	罗湖	14%

昌平	7%	嘉定	7%	福田	13%
大兴	9%	普陀	6%	龙华	9%
西城	5%	杨浦	5%	坪山	3%
顺义	5%	静安	5%	盐田	2%
房山	5%	徐汇	5%	光明	2%
东城	4%	长宁	4%	大鹏新区	0.4%
石景山	3%	青浦	4%	<b>总计</b>	<b>100%</b>
密云	2%	奉贤	3%		
门头沟	2%	虹口	3%		
怀柔	1%	黄浦	2%		
平谷	0.10%	金山	2%		
延庆	0.09%	崇明	1%		
<b>总计</b>	<b>100%</b>	<b>总计</b>	<b>100%</b>		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 三、单价 3-5 万元/平，总价 300-500 万元/套刚需、刚改房源集中挂牌占比约 3 成

从单价段和总价段来看，以单价 3-8 万元/平，总价 100-500 万元/套为主，主要对标为刚需刚改客群。

从单价段来看，京沪深二手房业主新增房源挂牌单价集中在 3-8 万元/平，累计占比均在 6 成以上。京沪主力为 3-5 万元/平，占比分别为 33%和 35%；深圳主力为 5-8 万元/平，占比达到了 38%。

表：北京、上海、深圳 10 月 1 日-12 月 8 日新增挂牌套数占比情况（分单价段）

单价段	北京	上海	深圳
小于等于 3 万/平	16%	16%	6%
大于 3 万/平，小于等于 5 万/平	<b>33%</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>
大于 5 万/平，小于等于 8 万/平	<b>30%</b>	<b>34%</b>	<b>38%</b>
大于 8 万/平，小于等于 10 万/平	11%	8%	11%
大于 10 万/平，小于等于 15 万/平	8%	5%	8%
大于 15 万/平，小于等于 20 万/平	1%	1%	2%
大于 20 万/平	0%	0%	0%
<b>总计</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从总价段来看，京沪深二手房业主新增房源挂牌总价集中在 100-500 万元/套，累计占比集中在 6 成左右。京深主力为 300-500 万元/套，占比分别为 31%和 33%；上海主力为 100-300 万元/平，占比达到了 39%。

表：北京、上海、深圳 10 月 1 日-12 月 8 日新增挂牌套数占比情况（分总价段）

总价段	北京	上海	深圳
小于等于 100 万元/套	2%	2%	1%
大于 100 万元/套，小于等于 300 万元/套	<b>30%</b>	<b>39%</b>	<b>26%</b>
大于 300 万元/套，小于等于 500 万元/套	<b>31%</b>	<b>29%</b>	<b>33%</b>
大于 500 万元/套，小于等于 800 万元/套	22%	16%	22%
大于 800 万元/套，小于等于 1000 万元/套	6%	6%	6%

大于 1000 万元/套, 小于等于 3000 万元/套	9%	9%	10%
大于 3000 万元/套, 小于等于 5000 万元/套	0%	0%	1%
大于 5000 万元/套	0%	0%	0%
<b>总计</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 四、沪深>140 平以上大面积、深圳<120 平中小面积段房源卖出量远大于需求量

若要看新增挂牌房源是否适销对路, 我们依据京沪深 2024 年 10-11 月二手房分面积段和分区域成交套数进行了匹配, 可以看出, (1) 京沪大面积段供过于求, 卖家急于出手心态显著, 而买家反响平平; 北京小面积段基本可保持供求持稳, 上海甚至出现供不应求的情况; (2) 深圳则刚好相反, 挂牌去化压力较大的主要集中在 120 平以内的中小面积段, 大面积段可维持供求平衡。

表: 北京、上海、深圳新增挂牌套数/成交套数比值(分面积段)

面积段	北京	上海	深圳
小于等于 60 平	1.12	0.71	1.06
大于 60 平, 小于等于 90 平	1.06	0.70	1.08
大于 90 平, 小于等于 120 平	1.18	0.76	1.22
大于 120 平, 小于等于 140 平	1.34	0.75	0.97
大于 140 平, 小于等于 160 平	1.61	1.01	0.92
大于 160 平, 小于等于 180 平	1.69	1.07	0.94
大于 180 平	1.75	1.03	0.91
<b>总计</b>	<b>1.17</b>	<b>0.74</b>	<b>1.08</b>

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

以上海为例, 结合区域具体分析, 黄浦、长宁存在前期大量的“老破大”房源, 一方面因地段相对核心, 单价居高不下, 加之面积较大造就高总价; 另一方面, 同等总价段高端客户更倾向于新房市场, 加之今年上海核心区域豪宅新盘供应大爆发, 以此也分流了新房市场热度。

表: 北京、上海、深圳新增挂牌套数/成交套数比值(分区域)

北京		上海		深圳	
区域	供求比	区域	供求比	区域	供求比
朝阳	1.36	黄浦	1.13	光明	12.80
通州	1.32	长宁	0.95	坪山	4.20
东城	1.30	浦东	0.84	大鹏新区	1.74
顺义	1.29	嘉定	0.83	宝安	1.12
门头沟	1.25	普陀	0.81	南山	1.11
大兴	1.19	杨浦	0.81	罗湖	1.08
丰台	1.15	静安	0.79	龙华	1.07
昌平	1.13	闵行	0.77	龙岗	1.07
海淀	1.12	松江	0.69	盐田	1.06
西城	1.06	宝山	0.67	福田	0.79
密云	0.96	徐汇	0.66	<b>总计</b>	<b>1.08</b>
石景山	0.96	虹口	0.65		
房山	0.92	青浦	0.63		

怀柔	0.82	奉贤	0.55
延庆	0.11	金山	0.36
平谷	0.09	崇明	0.27
<b>总计</b>	<b>1.17</b>	<b>总计</b>	<b>0.74</b>

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

细化到单项目来看，上海、深圳部分刚需刚改二手住宅小区供需两热，典型代表为上海普陀区中远两湾城，松江区保利西子湾、浦东区艺泰安邦，深圳龙岗区锦荟 PARK、麓园；罗湖区悦峰华府、龙华区龙光玖钻等项目，10-11月成交套数显著高于新增挂牌量，成交活跃度较高。

表：北京、深圳供需两热二手住宅项目新增挂牌量和成交套数情况（单位：套）

上海					
项目名称	区域	新增挂牌套数	新增挂牌套数排名	成交套数	成交套数排名
上海康城	闵行	68	1	68	5
中远两湾城	普陀	48	2	56	10
保利西子湾	松江	31	10	52	13
艺泰安邦	浦东	31	11	51	14
江海新村	奉贤	30	12	51	15
九城湖滨国际	松江	33	7	43	21
金地自在城(二期)	松江	29	15	41	23
绿洲康城亲水湾	浦东	27	24	41	26
万寿新村(青浦)	青浦	28	21	41	28
深圳					
项目名称	区域	新增挂牌套数	新增挂牌套数排名	成交套数	成交套数排名
万科星城	宝安	45	4	36	4
益田村	福田	41	5	32	9
锦荟 PARK	龙岗	29	17	30	11
麓园	龙岗	28	21	32	10
悦峰华府	罗湖	28	22	38	3
龙光玖钻	龙华	27	25	30	12

中兆花园	龙岗	27	27	27	21
------	----	----	----	----	----

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

**总体来看**，目前京沪深主力新增二手房源集中在次核心区、60-90 平、房龄 10-20 年次新房；而挂牌价则以单价 3-8 万元/平，总价 100-500 万元/套为主对标刚需刚改客群。

而以此推断房东画像，无外乎以下两种：（1）当前手中仅有 1 套住房，亟需“以旧换新”的刚改置换客群；（2）手中或有多套住房，趁着二手房行情正盛，意图及时套现，落袋为安的投资客。

结合京沪深二手房成交**预判后市**，我们认为，上海当前新增挂牌量仍小于成交规模，短期内二手房市场热度有望延续；深圳或将保持供求持稳的**震荡行情**；北京已然出现新增挂牌量大于成交规模的情况，二手房市场热度大概率**稳中有降**。

京沪 90 平以内小面积段依旧保持供需两热，后期二手房价下挫空间不大，大面积段受新房市场持续分流影响，即便降价也难有放量空间。深圳情况则刚好相反，短期内大面积段二手房还将保持**坚挺行情**，而前期“高位站岗”购买小面积段的投资客们短期内能够顺利卖出的概率小。