

中国房地产 快评



供需同频，二手房价预期企稳在望

文/马千里

2024年下半年以来，行业稳市场政策力度、出让频次明显提升。9·26新政后，经过2个月的落地推进和持续发酵，11月行业需求端指标延续上月热度，典型城市开盘去化率年内首次突破四成，一二手房成交规模均创年内新高。房价方面，**作为先行指标的二手房价格**，也在10月基础之上，（详见[来自二手房价的一些回暖信号](#)）迎来了更多积极信号：

1. 供求预期同频：继成交价上涨小区变多之后，更多小区挂牌价迎同步上涨

为进一步探析二手房成交价格的动向，研究中心以北京、上海等12个典型城市的二手房小区为样本，为避免单套异常成交影响较大，每个月样本小区的选取标准，均为近2个月交易量不小于5套。

从统计结果来看，11月有48%的小区成交价环比上升，较上月增加了2.3个百分点。房价上涨的小区占比连续两个月增多，为年内第三高点。不过3月份、8月份的高位，更多的还是在成交缩量之下达成，大量降价小区未能纳入统计范围所致，而本月样本数量却达到了年新高，以此来看，**11月已是2024年二手房成交价最为稳定的一个月。**

如果说成交价的变动还会受到买房竞争的影响，那么挂牌价更多的提现的是卖方房东的心理变化。**2024年11月有33%的小区挂牌价环比上涨，较上月增加了6.4个百分点。**这也是下半年以来挂牌价上涨比例最高的一个月。

成交价小区上涨占比、挂牌价小区上涨占比的双双上升，也是2024年以来首次出现。再加之11月高频交易小区数量的大幅增加，**供给、需求信心共同回升，再加上成交放量，本月二手房价已经出现了极为明确的筑底信号。**

至于4月份挂牌价上涨小区、高频交易小区虽同样增多，但联系成交价小区上涨占比大幅下降来看，购房者还是更愿意选择那些降价小区的房源，其时供给方的信心回升并没有得到市场认可。

图：2024年典型城市二手房挂牌价和成交价环比上涨小区占比



说明：高频小区筛选标准为近2个月成交套数均不小于5套

数据来源：CRIC

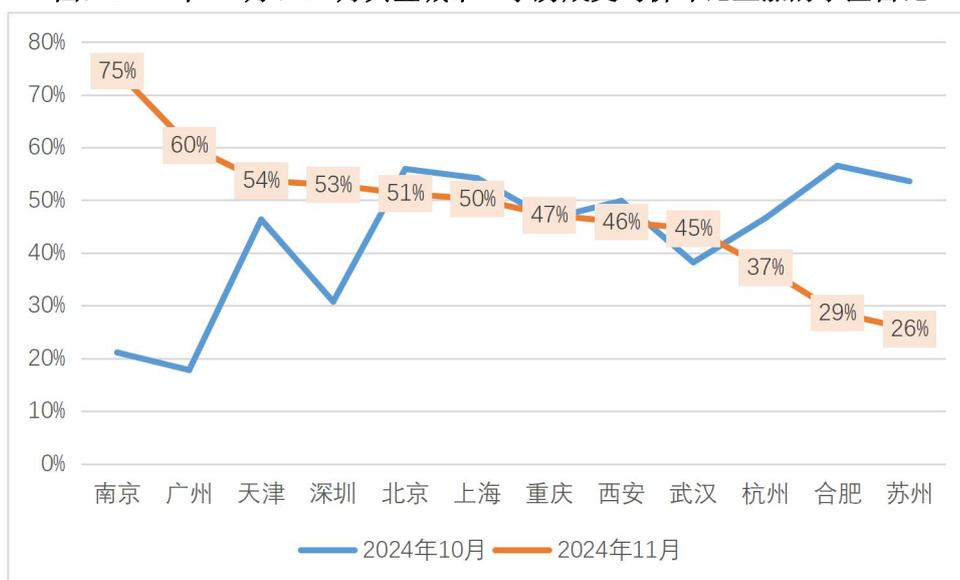
2. 城市走势同频：南京、广州 11 月成交价“补涨”，超六成小区房价环比上行

11月，南京、广州、天津、深圳、北京、上海等均有过半小区房价环比上涨。其中南京、广州更是分别有75%和60%的小区房价环比上行，对比10月份数据来看，可见南京、广州房价上涨小区的占比均处于相对低位，在926新政经过了两个月的发酵之后，这两个“后进”城市也赶上其他城市的步伐。

至于11月涨价小区占比较低的合肥、苏州，两个城市主要还是10月份指标较高，处于样本城市前列，11月属于正常回调，并不能说明城市房价已显著降温。

综合近两个月小区房价动向来看，热度最高的当属北京和上海，连续两个月均有过半小区房价环比上涨，北京天通苑、四惠、望京板块不少小区房价均持续环比上涨。

图：2024年10月、11月典型城市二手房成交均价环比上涨的小区占比



数据来源：CRIC

3. 心理价位趋同：议价空间持续转小，刚需类小区卖方信心也开始回升

成交价和挂牌价走势之间的背离，意味着卖方信心提升，二手房议价空间正在持续收窄。11月，典型城市二手房平均议价空间为19%，较10月份下降了0.4个百分点。

图：2024年典型城市二手房平均议价空间变动趋势



说明：议价空间=1-成交价/挂牌价，样本项目当月成交均不小于5套

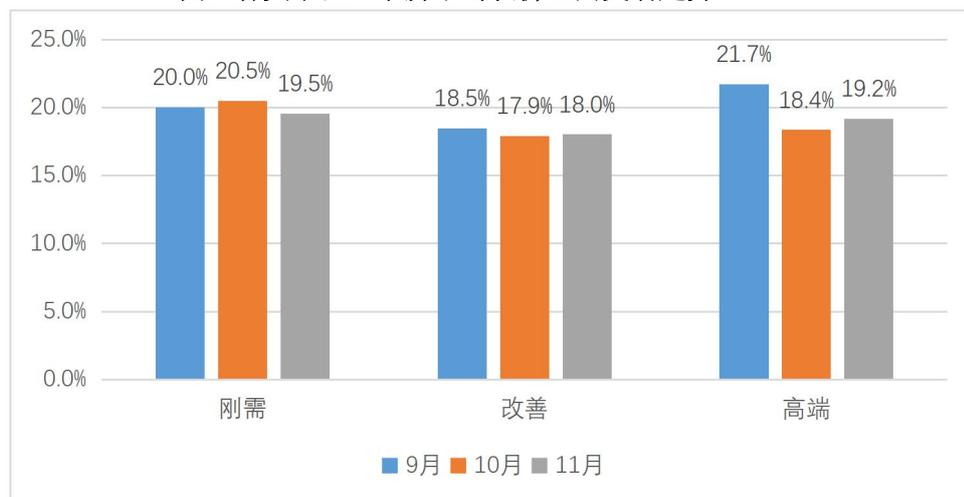
数据来源：CRIC

分小区类型来看，继10月份改善、高端小区议价空间下降之后，刚需类小区平均议价空间也出现收窄，降至20%以内。联系近期来典型城市新增挂牌动向来看，刚需、刚改类挂牌房源明显增多，此类小区议价空间收窄亦在情理之中。（详见《近2月京沪深市场高热对哪些二手新挂牌卖家触动大？》），典型如北京丰台区小屯板块某流量刚需项目，11月议价

空间已缩窄至一成左右，较9月份减少超过10个百分点。

至于改善和高端小区，本月议价空间均较10月份小幅回升，但仍低于9月份的水平，典型如高端小区，11月平均议价空间为19.2%，较9月份下降了2.5个百分点。

图：各类小区二手房平均议价空间变动趋势



说明：刚需、改善、高端的分界线分别为城市项目房价中位数的1倍、1.8倍

数据来源：CRIC

11月土地投资、一二手房成交、开盘去化等指标持续好转，就本文统计数据来看，房价指标也在持续转好。尤为可喜的是，指标分化正在逐渐消失，供求双方对于房价走势的判断、城市之间的走势特征、买卖双方心理价位的差距均在向着企稳的方向逐步缩小。

作为行业重要先行指标之一，二手房价已然在释放着越来越为明显的企稳信号。随着中央部委稳市场指示的持续落地，一二手房交易链条的恢复，二手房价指标的暖意也会慢慢晕染开来，与其它核心指标同频，助力新房成交、投资、施工、库存等从边际改善共同走向实质性转好。

附表：2024年10-11月成交量价回升的典型二手房项目（元/平方米）

城市	项目名称	区位	成交均价	较9月	较高点	10-11月平均成交套数	较9月
北京	玉桥东里	通州老城	22000	14%	-21%	30	97%
上海	中远两湾城	普陀内普陀	71000	25%	-9%	28	115%
天津	枫丹天城	武清杨村	10000	14%	-40%	23	181%
武汉	朗诗里程	洪山光谷中心	15000	14%	-39%	27	104%
西安	保利心语花园	浐灞生态区	18000	13%	-32%	21	75%
重庆	富力院士廷	沙坪坝区大学城	8000	14%	-27%	27	47%
南京	紫杨佳园	秦淮老城东	16000	14%	-35%	19	19%
广州	万科幸福誉	黄埔区知识城	19000	6%	-48%	28	87%

数据来源：CRIC

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。