

# 中国房地产 研报

二手房市场交易放量、半数小区涨价，  
率先进入信心恢复期



## 二手房市场交易放量、半数小区涨价，率先进入信心恢复期

文/马千里

2024年12月，房屋成交如期迎来年末翘尾，且同比表现也在持续走强，CRIC监测重点城市12月一二手房成交同比分别增长17%和11%，开盘去化率稳定在四成左右的年内高位。房价方面，随着更多小区房价实现环比上涨，供求信心亦在持续回升：

### 1. 近半小区成交价环比上涨，高频交易小区数量达年内新高

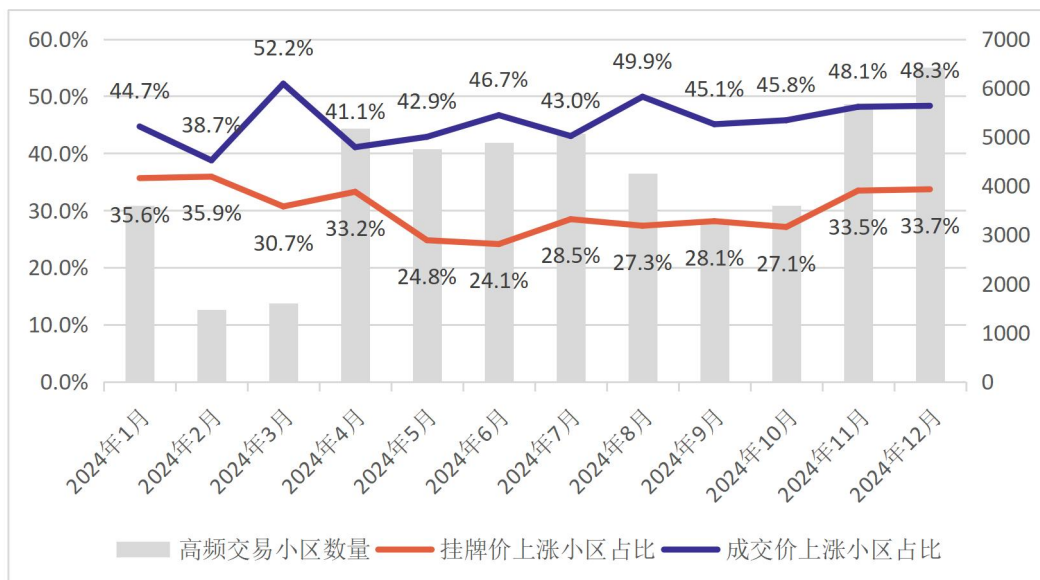
为进一步探析二手房成交价格的动向，研究中心以北京、上海等12个典型城市的二手房小区为样本，为避免单套异常成交影响较大，每个月样本小区的选取标准，均为近2个月交易量不小于5套。

从统计结果来看，12月有48.3%的小区成交价环比上升，较上月增加了0.2个百分点。房价上涨小区的占比连续三个月增多。且12月高频成交的样本小区数量达到年内新高，在成交放量之下，依然有接近半数的小区成交价格环比回升。

与成交价的积极信号一致，本月也有更多卖方房东的心理预期上升。2024年12月有34%的小区挂牌价环比上涨，继11月之后，再创2024年下半年新高。

成交价小区上涨占比、挂牌价小区上涨占比连续两个月双双增多，再加之年末高频小区数量的同步提升，从二手房量价角度来看，已经展露出了明确的信心筑底信号。

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. 南京、深圳连续两月过半小区房价上涨，武汉二手量价齐跌主因一手放量升温

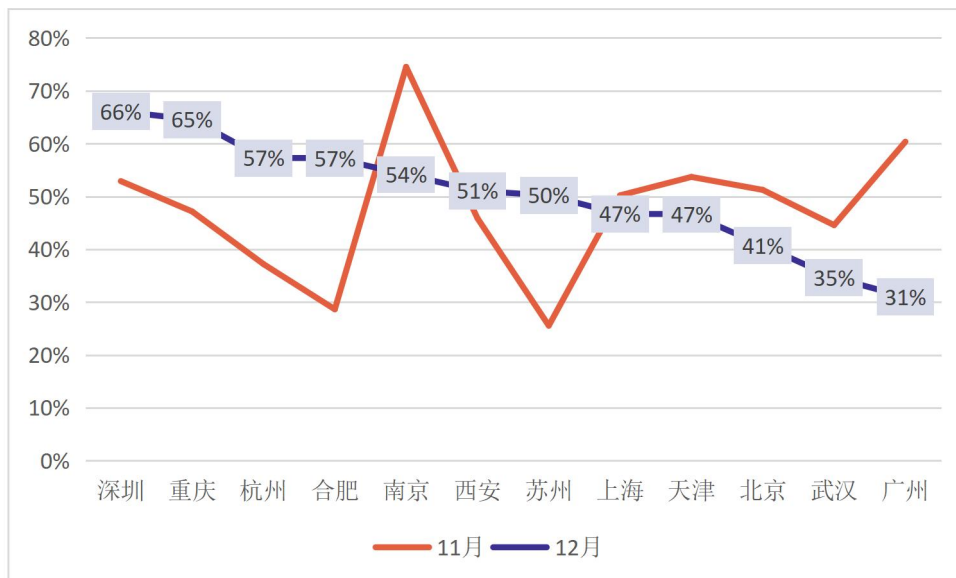
12月，深圳、重庆、杭州、合肥、南京、西安、苏州等均有过半小区房价环比上涨，其中深圳、重庆更是分别有66%和65%的小区房价环比上行。对比11月数据来看，**南京、深圳已经连续两个月有过半小区房价环比上涨**，南京老浦口、板桥、仙林、河西等板块均有不少小区房价持续环比上涨。

合肥、苏州在11月房价上涨小区占比短暂回落之后，12月岁末房价迎来“补涨”，房价上涨小区数量占比再度超过半数。

广州在11月六成小区成交价格环比上涨之后，12月房价环比上涨小区占比减少至三成左右，属于指标正常波动。

仅武汉11月、12月连续两个月房价上涨的小区占比不足半数。武汉12月二手房成交套数环比下降，也是样本城市中唯一一个。这主要是由于年末武汉一手房市场交易量大幅增长，分流了大批客流。2024年12月武汉新房成交1.6万套，同比大增70%，为2021年以来历年12月的新高。

图：2024年11月、12月典型城市二手房成交均价环比上涨的小区占比

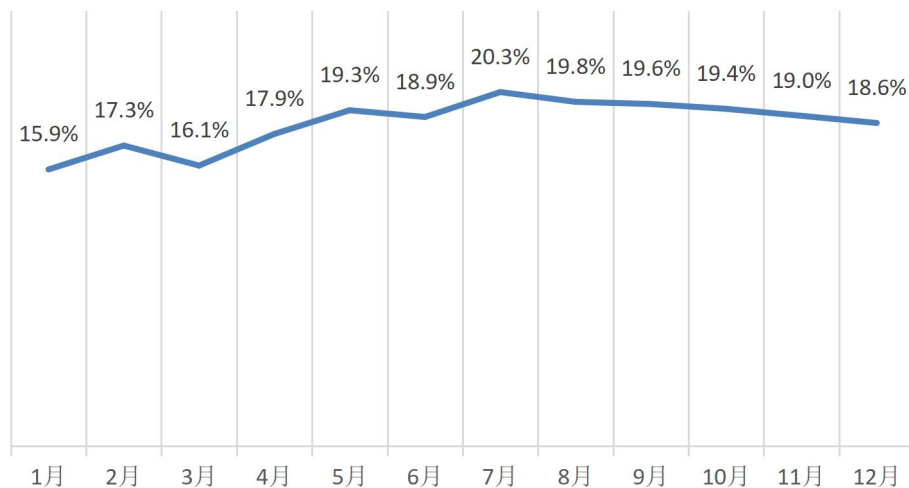


数据来源：CRIC

### 3. 议价空间持续转小，南京、苏州已低于 5%

12月，典型城市二手房平均议价空间为 18.6%，较 11 月份下降了 0.4 个百分点。自 2024 年 8 月份以来，已经连续 5 个月议价空间转小。随着卖方信心的恢复，二手房议价空间正在持续收窄。

图：2024 年典型城市二手房平均议价空间变动趋势

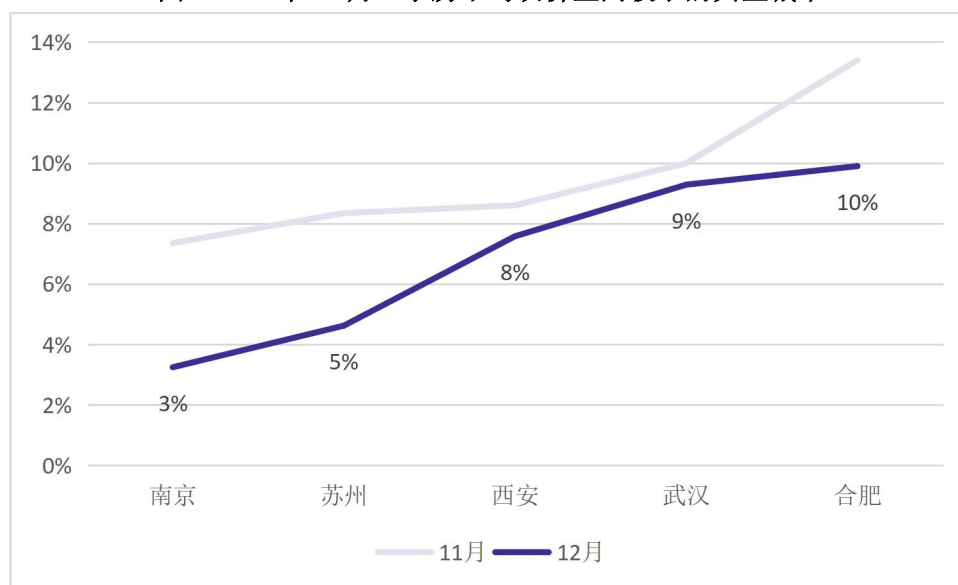


说明：议价空间=1-成交价/挂牌价，样本项目当月成交均不小于 5 套

数据来源：CRIC

分城市表现来看，12月南京、苏州的平均议价空间已经收窄至 5%以内，大量小区的平均成交价已经与挂牌价基本一致，甚至在苏州独墅湖高教区、吴江太湖新城等板块，部分改善、高端项目的 12 月小区成交均价已然高出小区的挂牌均价，优质房源去化明显提速。

图：2024 年 12 月二手房平均议价空间较小的典型城市



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

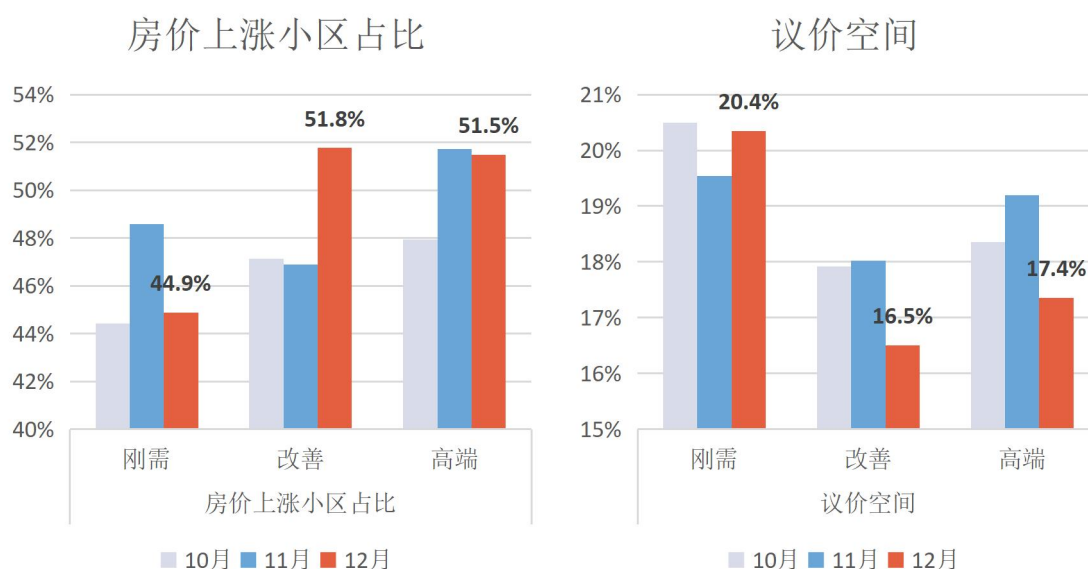
数据来源：CRIC

#### 4. 更多改善类小区迎来涨价，议价空间亦为各类小区最低

分小区类型来看，继11月更多刚需小区房价环比上涨之后，12月改善小区房价迎来了“轮涨”。12月有52%的改善类小区成交房价环比上涨，较11月增加了4.9个百分点。刚需类小区中，上涨小区占比为45%，较上月回落了3.7个百分点。高端小区方面，连续两个月有半数以上小区房价环比上行。

议价空间方面，改善类小区同样快速下探，12月平均议价空间仅有16.5%，为各类小区中最低，刚需、高端类小区的议价空间分别为20%和17%。伴随着更多改善类小区房价的回升，该类小区房源的买卖双方价格预期进一步趋同。典型如杭州滨江区府某流量高端项目，12月平均议价空间已经收窄至5%以内，较11月下降了20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

2024年12月房地产各项指标延续了四季度的回升之势，一二手房成交各项指标如期迎来年末翘尾，去化周期持续向好，土地市场方面也频频有高溢价优质地块拍出。就本文统计数据来看，核心城市二手房市场也迎来了量价齐升。

相比交易规模的同环比回正而言，房价动向更代表着市场信心的变化。随着越来越多的小区房价迎来环比上涨，以及房价上涨主力由刚需小区轮转到改善小区，再加之以议价空间转小、供求价格预期趋同，无不说明着供求双方信心已然进入了筑底周期。相较土地投资、一手房市场而言，核心城市二手房市场已然率先迎来了信心恢复期。

随着一二手房交易链条的恢复，在“以旧换新”等政策推动下，二手房价的指标暖意有望在2025年上半年逐步辐射至新房市场，并助力更多城市从“规模底部”进一步走向“价格底部”，完成房地产市场的阶段性筑底，并带动库存、投资、新开工等指标走向实质性转好。

附表：2024年12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11月	较高点	12月成交套数	较11月	较前11月平均
杭州	融信杭州公馆	西湖区文教	63000	5%	-29%	18	157%	425%
上海	三佳花苑	闵行七宝	54000	9%	-28%	19	280%	280%
南京	升龙天汇	建邺河西南	39000	7%	-42%	18	157%	96%
深圳	振业城	龙岗区横岗	32000	8%	-28%	16	167%	220%
北京	天伦锦城	丰台区新发地	27000	7%	-23%	32	78%	203%
合肥	锦绣龙川	包河区淝河	20000	13%	-29%	18	100%	141%
苏州	康桥丽都	相城区陆慕	19000	7%	-31%	15	400%	166%
西安	招商城市主场	秦汉大道北	17000	7%	-8%	21	40%	143%
广州	保利星满花园	南沙区南沙北	15000	5%	-34%	16	100%	172%
天津	远洋万和城	西青大寺	12000	25%	-45%	17	55%	183%
重庆	中建瑾和城	沙坪坝区西永	9000	7%	-31%	21	250%	185%

数据来源：CRIC

### 免责声明

数据、观点等引用请注明“由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。