

22 城二手房成交报告

二手房价格泡沫一度攀升至 58%， 现已基本消除

2024 年 04 月 10 日



市场政策

执笔人：上海易居房地产研究院 研究总监 严跃进
邮 箱：fudan-2007@163.com
微 信：13817782244

二手房价格泡沫一度攀升至 58%，现已基本消除

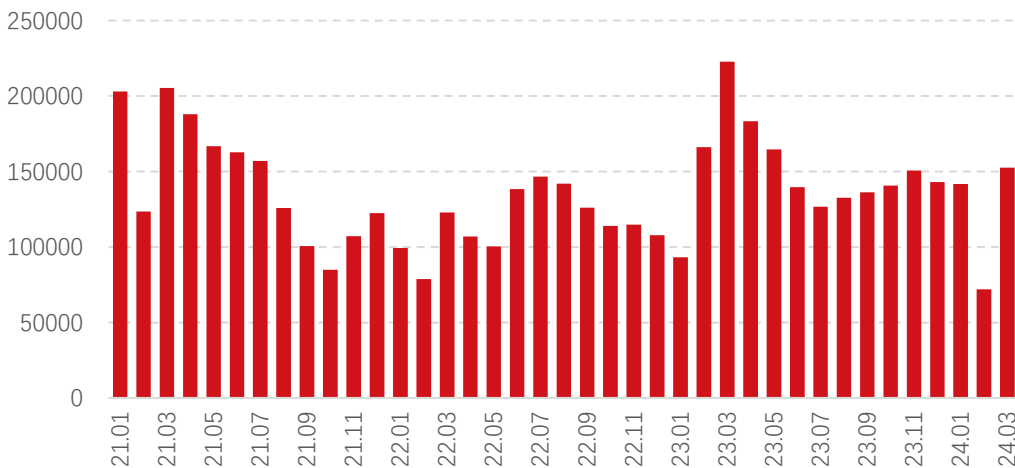
本报告对 2024 年 3 月份及一季度二手住宅交易行情进行监测，以更好了解二手房市场的运行情况。报告选取全国 22 个重点城市二手住宅交易数据。统计显示，3 月份二手住宅交易出现了环比的明显拉升。另外本报告研究发现，本轮二手房交易拉升，和二手房价格持续下跌有关系。历史上二手房价格泡沫曾高达 58%，当前价格泡沫基本消除，其反过来又使得今年认购二手房的性价比在提高。

一、交易行情：总体呈现复苏的良好态势

1、月度数据：三因素支撑交易行情

统计显示，2024 年 3 月，全国 22 个重点城市二手住宅成交套数为 152572 套，环比增长 112%，同比减少 32%。观察历史数据，二手房交易总体处于偏高位水平，说明二手房市场呈现复苏的良好态势。此类交易数据的向好，有三个重要原因。第一、供给层面，挂牌量有所增加，带来了好房源的增加，客观上吸引了部分购房者入市。尤其是大城市的好学区和好户型的二手房，市场表现较好。第二、需求层面，各地二手房利好政策持续增加，包括取消限购、交易税费和中介费用持续降低、以旧换新等，客观上有助于二手房市场的活跃。第三、价格层面，二手房价格持续调整，如部分房东调整预期降价力度大，也使得一些二手房交易周期缩短，加快交易数据网签。

图 1 全国 22 城二手住宅成交套数（套）

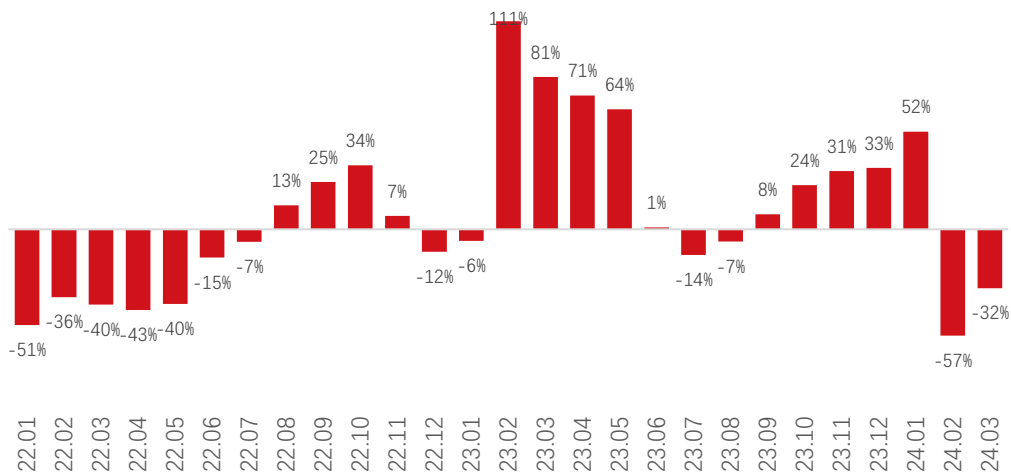


数据来源：CRIC、易居研究院

2、同比增速：超过荣枯线 12 个百分点

统计显示，3 月份全国重点 22 城二手住宅成交套数同比增速为-32%，相比 2 月份-57%有明显收窄，体现了较好的复苏态势。同时，考虑到去年一季度二手房交易数据“狂飙”，从可比性的科学角度看，我们选取新的参照值。这里通过“2023 年 3 月二手房成交量/2021 年 1 月-2023 年 2 月成交量均值-1”的方式计算，可以看出增幅为 12%。其意味着，当前二手房交易相比历史平均水平或荣枯线，超出了 12 个百分点。

图 2 全国 22 城二手住宅月度成交套数同比增速

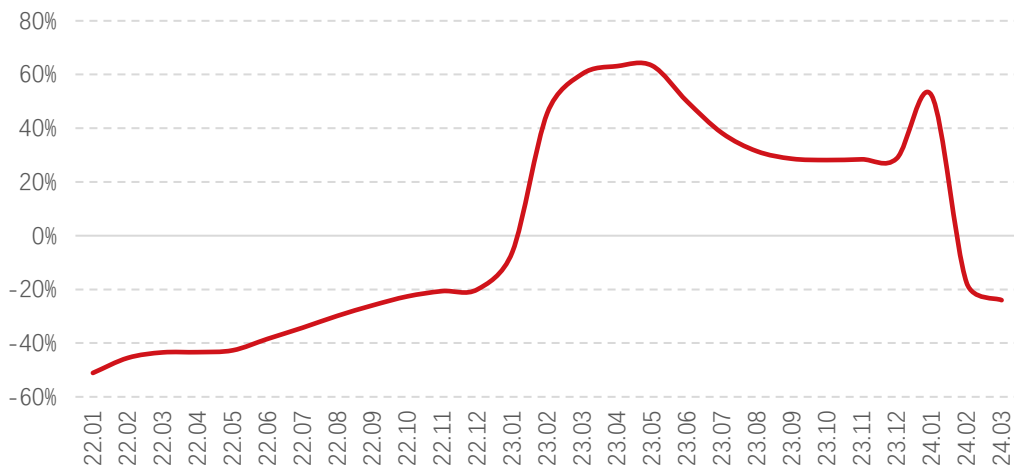


数据来源：CRIC、易居研究院

3、年初累计值：暂时性陷入负增长区间

我们从年初累计成交套数同比增速指标来分析市场行情。今年 1-3 月份即一季度，全国 22 个城市二手住宅成交套数为 366339 套，同比增速为-24%。相比 1-2 月份-18%有所扩大。我们认为，受去年一季度高基数的影响，当前二手房交易年初累计值同比增速指标出现了下降，但这不具有可持续性。随着二季度二手房交易数据的拉升，此类指标也有底部反弹、重回正增长的可能。

图 3 全国 22 城二手住宅年初累计成交套数同比增速



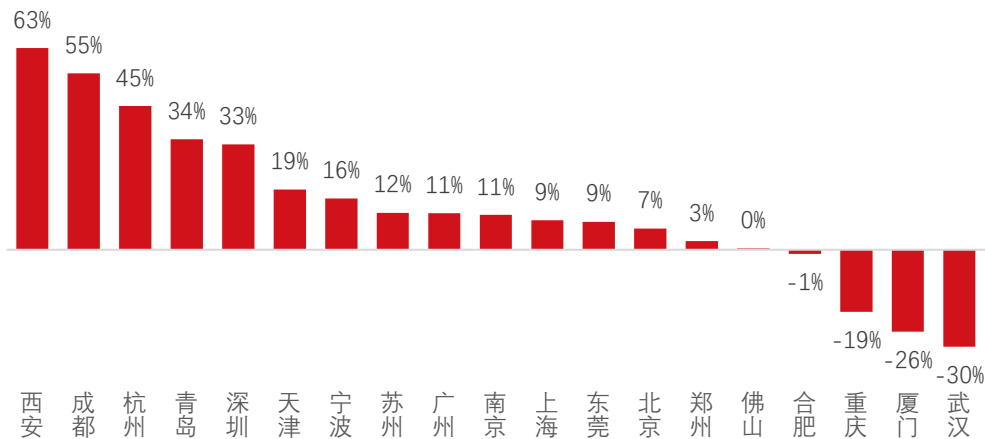
数据来源：CRIC、易居研究院

二、城市 and 价格分析：价格泡沫有效消除

1、城市排序：杭州等城市行情较好

本部分选取全国 22 个城市中的 19 个重点城市，并从二手住宅成交套数同比增速的角度进行排序，以横向对比各城市的冷暖情况。如前所叙，这里采取“ A 城市 2023 年 3 月二手房成交量/2021 年 1 月-2023 年 2 月 A 城市成交量均值-1”的方式来衡量其同比增速，其中“2021 年 1 月-2023 年 2 月 A 城市成交量均值”为 A 城市的荣枯线。统计显示，全国 19 个城市中，有 15 个城市交易数据位于荣枯线以上，充分说明大多数城市二手房交易行情不错。具体来看，西安、成都和杭州的二手房交易数据不错，其超过荣枯线分别为 63、55 和 45 个百分点。以杭州为例，今年 3 月 14 日，其官宣取消全市范围内二手房的限购政策。从中介门店反馈的情况看，包括本地户籍、在杭外地人、非在杭外地人等咨询二手房的业务量明显增加，同时在途交易的网签节奏也明显加快。这充分说明，各地二手房的支持政策是积极有效的，一些优质的二手房有更好的去化表现。

图 4 全国 19 城二手住宅成交套数同比增速（对比 2021 年以来的月度均值）



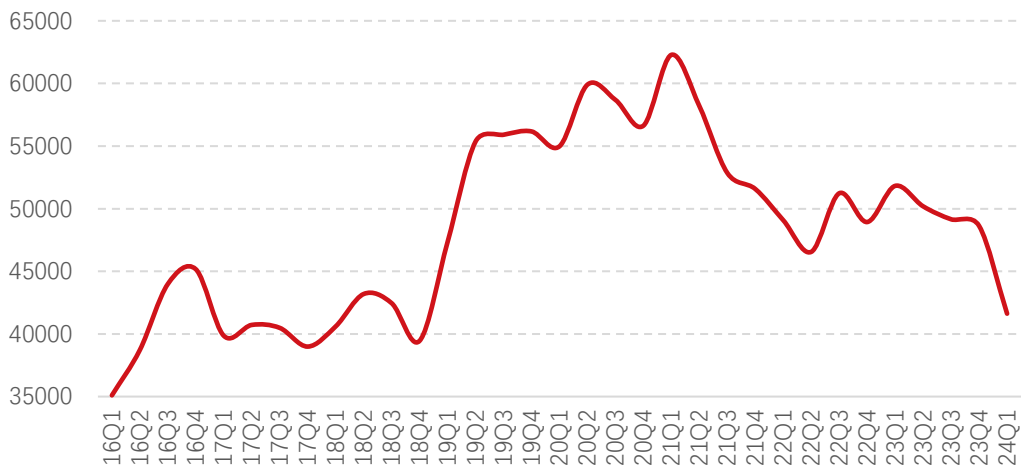
数据来源：CRIC、易居研究院

2、价格走势：价格泡沫基本消除

解释去年以来二手房交易较好的原因，有很大一部分和二手房积极降价有关系。充分理解二手房价格泡沫和目前状况非常关键。考虑到各地实际网签的二手房价格数据比较稳定，和实际感受不一致，这里选取“一线城市老破小类型的二手房价格”，以此衡量二手房价格泡沫。相关选取理由和标准见备注。

观察历史数据，一线城市“老破小”类型的二手房价格从2016年初开始拉升，但2016-2018年其价格涨涨跌跌，总体幅度是可控的，基本上属于泡沫不严重的阶段。到了2018年底和2019年初，二手房价格开始拉升。其中2018年四季度为39454元/平方米，而到了2021年一季度为62284元/平方米，这也是二手房价格的历史最高点。随后受政策影响和市场自身调整，二手房价格总体下行，到了2024年一季度，其价格为41622元/平方米。对比下来有两个重要特征：一是目前价格基本回落到2018年底的水平，但略高于2016-2017年水平；二是相比历史最高点缩水了33%。

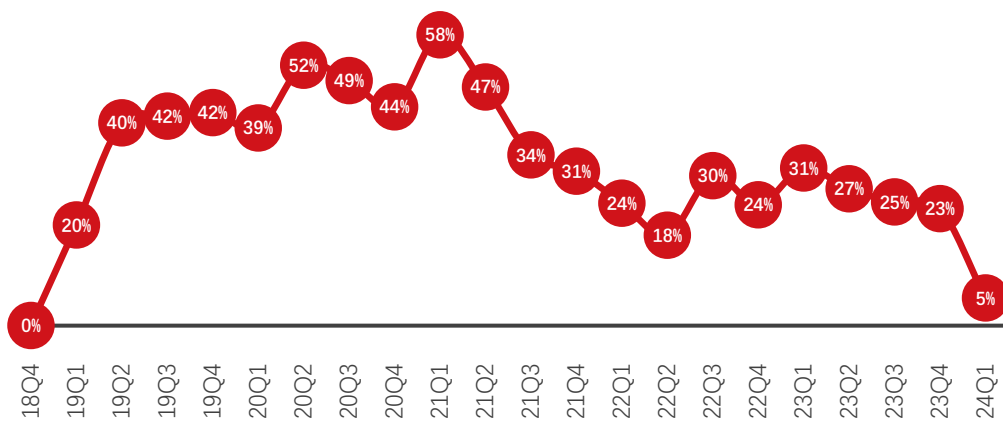
图5 一线城市“老破小”二手住宅季度成交均价（元/平方米）



数据来源：CRIC、易居研究院

本报告定义：二手房价格泡沫=某时点二手房价格/二手房平稳期的价格-1。其中，“二手房平稳期的价格”锚定为2018年四季度即39454元/平方米。据此我们计算出2019年以来各季度的二手房价格泡沫。下图显示，2019年开始二手房价格泡沫不断“吹大”，从20%持续扩大到2021年一季度的历史高点即58%，随后该泡沫持续变小。尤其是2023年上半年二手房挂牌量激增的阶段，供求压力倒逼价格泡沫持续缩小。到了今年一季度该泡沫仅为5%，意味着历时三年时间一线城市“老破小”二手房价格泡沫基本消除，二手房价格回归健康状态。其很大程度上也代表了全国二手房价格泡沫的基本消除。

图6 一线城市“老破小”二手住宅价格泡沫



数据来源：CRIC、易居研究院

三、市场总结和趋势分析

1、特征总结：虽有波动但趋势向好

对3月份以及一季度重点城市二手住宅交易情况进行分析，其有如下几个重要特点。第一、去年以来全国二手房交易数据总体是不错的，中间虽然有波动，但总体保持复苏态势。今年一季度虽然月度同比数据表现较差，但拉长历史月度交易数据，可以看出其表现依然较好。第二、政策及价格的调整，都促使二手房的交易可以保持较高的水平。尤其是前面提及的二手房价格泡沫消除的判断，从实际感受来看可以得到印证。一些大城市之所以二手房可以顺利交易，通俗来说就是因为“价格调整到位了”。尤其是对于一些学区较好、地段不错、户型不错的降价二手房，其挂牌到过户的周期明显要更短。

2、市场趋势：盘活二手房需要多措并举

当然我们必须看到，目前二手房交易复苏态势也面临一些新的问题，包括：依然有较多二手房房源在加快挂牌待售、部分房源降价力度大导致房东焦虑、高位接盘的二手房面临定价困难、4月份部分城市反馈二手房交易有所疲软等。我们认为，观察当前全国各地房地产政策，很多政策对于破解二手房高库存问题都有启发，其中包括：郑州积极推出的“以旧换新”政策、杭州取消二手房限购政策、上海积极推进二手房趸租模式、杭州尝试“原地拆旧建新”、各地鼓励企业收购二手房用于人才住房等，都有助于提高二手房的居住价值或加快交易效率。应该说，二手房盘活，既关系到居民家庭资产变现的问题，也关系到置换新房和改善住房的问题，同时更关系到房企去库存和资金安全问题。在当前二手房价格泡沫基本消除的情况下，各地要持续做好相关工作，进一步促进二手房市场的活跃。

备注：

1、本报告所指的 22 个重点城市，包括北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、合肥、南京、宁波、青岛、厦门、苏州、天津、武汉、西安、郑州、重庆、东莞、池州、温州、宝鸡和佛山。本报告所指的二手房，原则上均指二手住宅，即不含二手车库、商铺和写字楼。同时，本报告所指的 19 个重点城市，包括北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、合肥、南京、宁波、青岛、厦门、苏州、天津、武汉、西安、郑州、重庆、东莞和佛山。

2、本报告选取“一线城市老破小类型的二手房价格”来衡量价格泡沫，理由是：最近几年一线城市二手房价格虚高现象比较明显，和实际感受非常一致。同时此类城市中，老破小的二手房价格泡沫最大。此类住房居住属性差、投资属性强、且面积低于 30 平方米。对于其他大户型或次新房的二手房市场来说，因为每年有各种不同地段、房龄较新的房源加入，其价格的历史可比性偏弱，所以不做考虑。



免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。