



全国重点城市 二手房 市场研究

全国重点城市二手房市场研究

目录

一、二手住宅市场首月基本“打烊”，20城成交环比再跌27%	3
二、重点城市二手住宅成交普遍“量跌价稳”，刚需重回主流	5
1、上海：成交量跌价平，豪宅产品占比与上月持平	5
（1）浦东市场成交份额增加，近郊区域市场较为活跃	5
（2）刚需产品占比超五成，180平以上成交占比较上月持平	6
2、北京：成交量锐减三成，刚需与改善需求支撑市场运行	6
（1）中心城区成交活跃，远郊区域市场低迷	7
（2）刚改产品最受市场欢迎，180平以上市场占比15%	7
3、深圳：成交量环比跌幅近四成，一二手倒挂现象减弱	8
（1）近五成交易集中于福田区、南山区，龙华新区比重大幅上涨	8
（2）刚需产品占比有所上升，144平方米以上产品成交占比下降	9
4、重庆：交易量环比降10%，改善型二三房是需求主流	9
（1）渝北区成交占比超过2成，成为市场主力	9
（2）改善型需求占据市场主力，二房、三房合计占比接近8成	10
三、综观：二手成交规模低位保持，部分新房供应匮乏的城市仍有机会	11

全国重点城市二手房市场研究

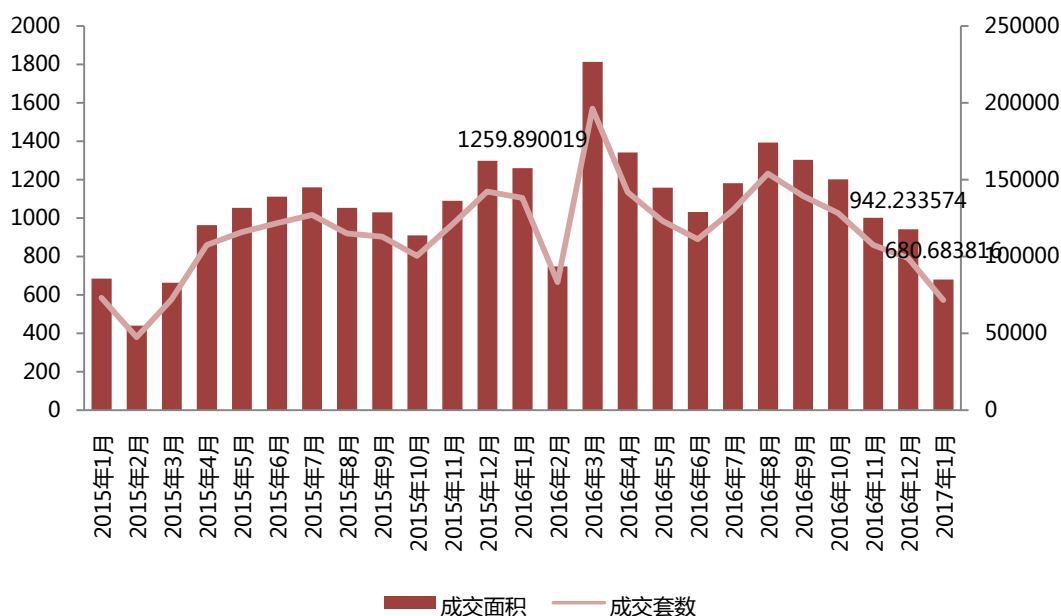
1月20城二手住宅交易量创两年次低，价格普遍滞涨

依赖去年一手住宅热销的带动，部分城市二手住宅成交量达到历史峰值，如北京、广州等一线城市。今年整体降温，二手住宅市场成交必然下滑，1月份成交仅680万平方米，同、环比皆有较大幅度下滑，重点城市普遍“量跌价稳”，刚需重回主流。

一、二手住宅市场首月基本“打烊”，20城成交环比再跌27%

1月份，受到房地产市场调控和传统假期到来的双重影响，二手住宅市场持续冷淡，同环比分别下降45%和28%，创下2015年4月以来最低月度成交，这也是去年8月份以来连续第6个月成交量下滑。同比2015年和2016年春节月份，680万平方米的成交量仍处于平均水平。

2015年1月至2017年1月20个城市二手住宅成交情况（单位：万平方米 套）



备注：CRIC 研究中心统计的二手房数据基本均为住宅属性，具体城市包括上海、北京、深圳、重庆、南京、杭州、郑州、南昌、青岛、厦门、苏州、无锡、东莞、绍兴、南充、常熟、金华、佛山、合肥等20个城市。

数据来源：CRIC2017

按重点城市来看，本月所有城市的二手住宅成交量环比都有所下跌，跌幅最大的东莞下跌67%，本月仅成交12万平方米，在监控城市中成交量最低；重庆可能受到1月份炒房潮的影响，二手住宅市场下跌幅度最小，成交150万平方米，为本月监控城市中成交量最大城市。青岛、南昌两市成交环比下降，但同比有所上升。

从成交规模来看，京、沪、深三个城市成交量占总体的35%，本月仅有北京、重庆两市二手住宅成交量超过百万。

全国重点城市二手房市场研究

2017年1月重点城市二手住宅成交面积(单位:万平方米,套)

城市	成交面积	环比	同比	成交套数	环比	同比
北京	118	-29%	-47%	12846	-29%	-47%
上海	77	-31%	-80%	9361	-31%	-79%
杭州	43	-31%	-11%	4495	-32%	-6%
南京	51	-24%	-55%	6017	-24%	-51%
重庆	150	-10%	—	14333	-10%	—
郑州	40	-29%	-32%	4236	-31%	-37%
青岛	47	-31%	43%	5062	-31%	45%
深圳	23	-22%	-76%	2620	-21%	-78%
苏州	23	-34%	-71%	2305	-34%	-69%
厦门	20	-20%	-46%	1984	-21%	-46%
东莞	12	-67%	-79%	735	-61%	-86%
南昌	17	-58%	33%	1743	-60%	23%

数据来源:CRIC2017

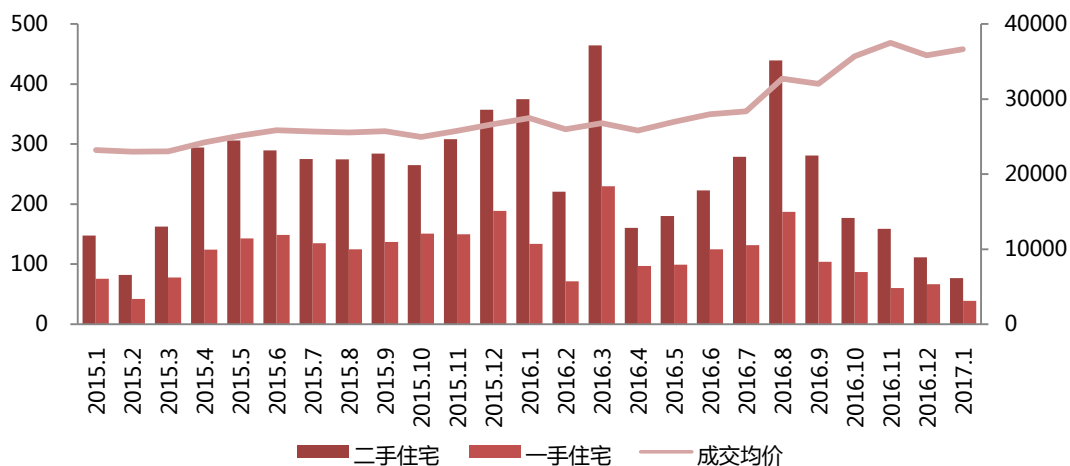
全国重点城市二手房市场研究

二、重点城市二手住宅成交普遍“量跌价稳”，刚需重回主流

1、上海：成交量跌价平，豪宅产品占比与上月持平

2017年1月，上海二手住宅成交面积继续下滑，由于政策接连加码及严格整顿市场秩序，传统春节进一步导致市场观望情绪加剧。最终二手住房成交面积77万平方米，环比回落29%，同比减少47%。成交回落对价格影响不大，1月二手住宅成交均价为36646元/平方米，环比上涨2%，同比上涨33%。从一手住宅和二手住宅的成交对比看，2017年1月二手住宅成交是一手的2倍，2016年1月其比值为2.8倍，较去年1月市场相对低迷。

图：2015年1月-2017年1月上海一、二手住宅成交（单位：万平方米 元/平方米）

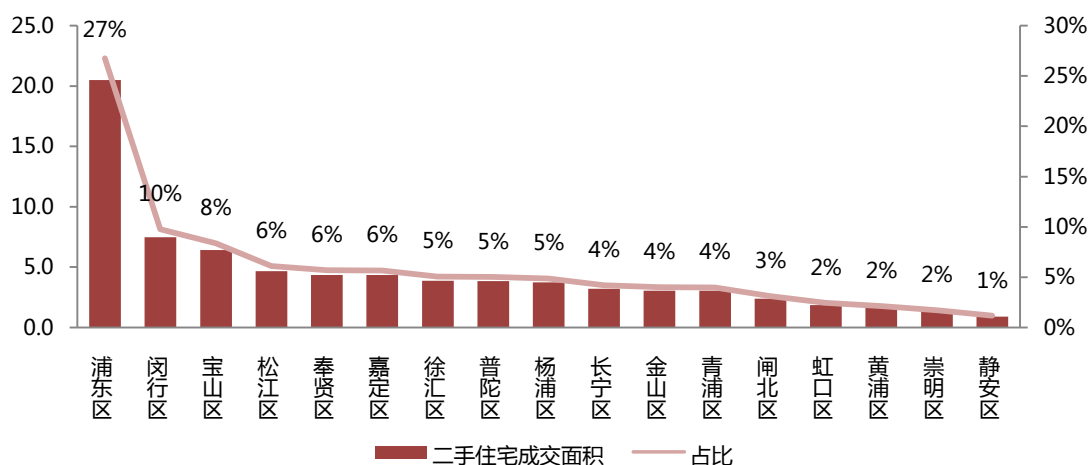


数据来源：CRIC2017

(1) 浦东市场成交份额增加，近郊区域市场较为活跃

从区域分布看，二手住宅成交市场最为活跃的浦东新区市场占比较上月增加，1月共成交20万平方米，环比下降29%。除此之外，奉贤上涨1个百分点左右，而宝山、青浦、闸北、虹口均回落约1个百分点，其他区域的二手房市场份额则与12月相比没有明显变动。

图：2017年1月上海二手住宅分区域成交分布（单位：万平方米）



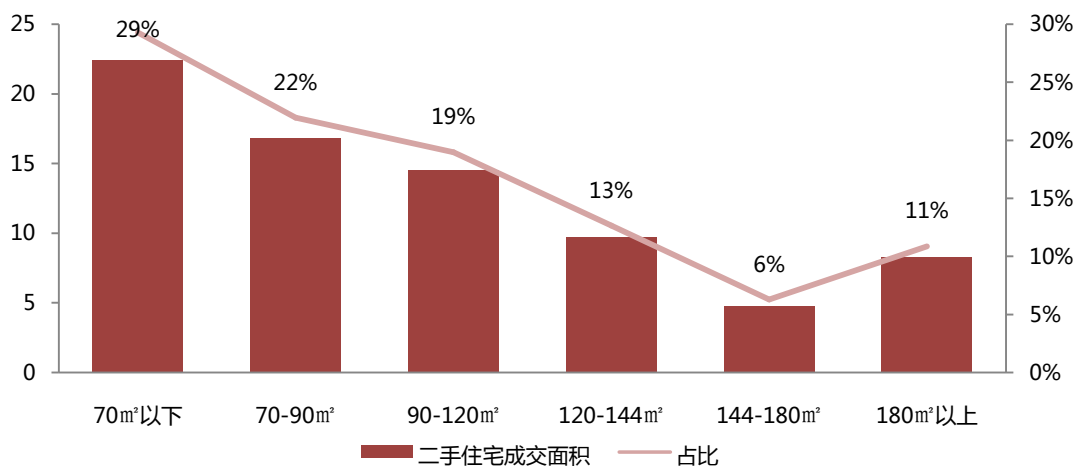
数据来源：CRIC2017

全国重点城市二手房市场研究

(2) 刚需产品占比超五成，180平以上成交占比较上月持平

分面积段来看，1月小面积刚需产品成交量回落至39万平方米，市场占有率与上月持平，为51%。改善性产品市场占有率也与上月持平，其中90-120平方米面积段产品市场占比下降1个百分点，120-144平方米面积段市场占比上升1个百分点。而豪宅产品需求基本保持不变，180平方米以上面积段市场占有率为11%，较上月无明显变化。

图：2017年1月上海二手住宅面积段成交分布（单位：万平方米）

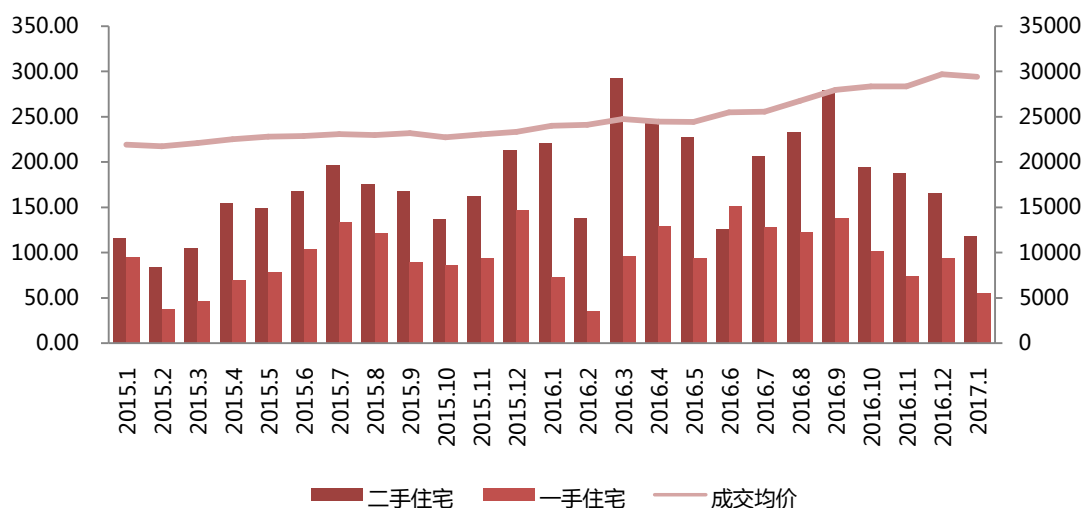


数据来源：CRIC2017

2、北京：成交量锐减三成，刚需与改善需求支撑市场运行

1月，北京二手住宅成交量继续走低，成交面积回落至118万平方米，环比下降29%，同比下降47%。1月北京二手房成交均价为29430元/平方米，环比下跌1%，同比上涨23%。

2015年1月-2017年1月北京一、二手住宅成交（单位：万平方米 元/平方米）



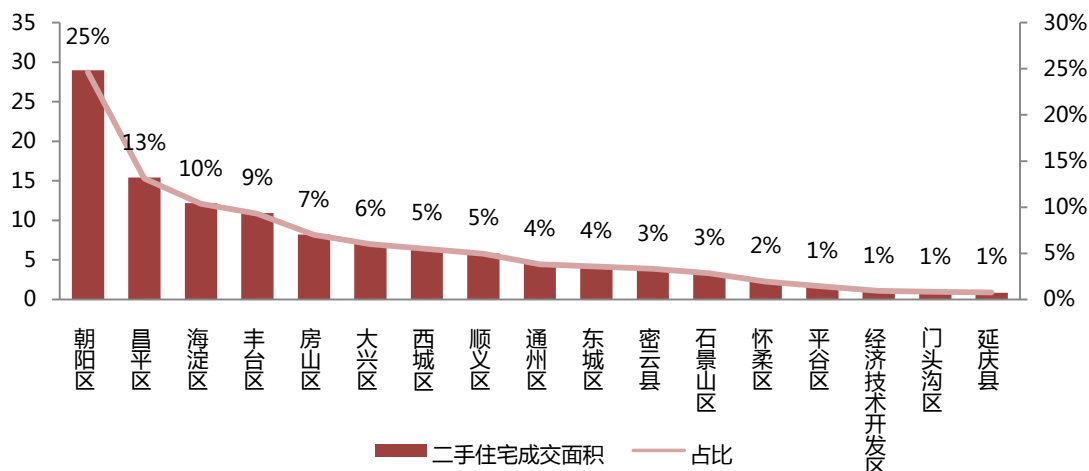
数据来源：CRIC2017

全国重点城市二手房市场研究

(1) 中心城区成交活跃，远郊区域市场低迷

分区域来看，朝阳区二手房成交占比为 25%，较上月下降 1 个百分点，成交面积 29 万平方米，仍高居全市首位。其次分别为昌平区和海淀区，成交面积都超过 10 万平方米，占比均超过 10%。丰台区、房山区和大兴区市场占比在 6%-9% 之间。而远郊区域二手住宅成交仍较低迷，怀柔区、平谷区、延庆区、经济开发区和门头沟区成交面积均不足 3 万平方米，市场占比也不超过 2%。

2017 年 1 月北京二手住宅成交面积区域分布 (单位：万平方米)

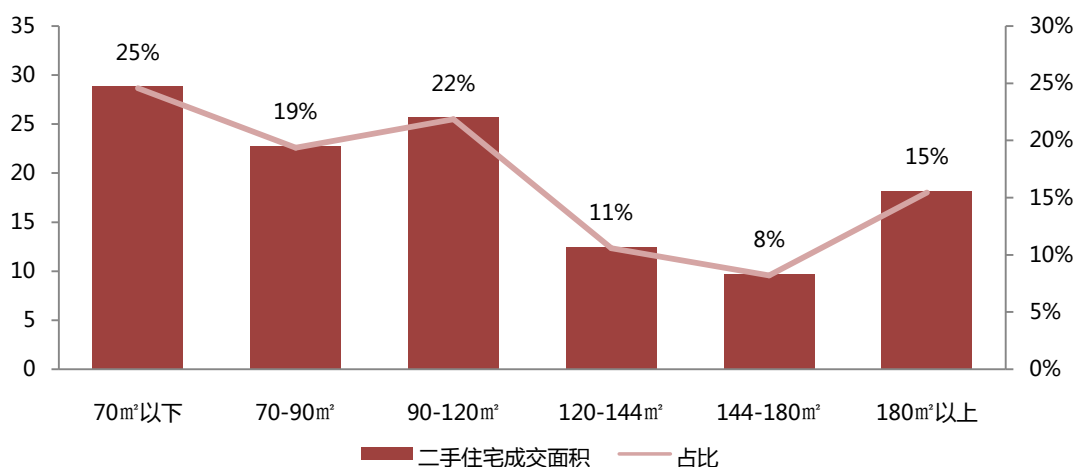


数据来源：CRIC2017

(2) 刚改产品最受市场欢迎，180 平以上市场占比 15%

分面积段来看，刚改产品最受市场欢迎，90 平方米以下户型需求市场占比超 4 成，90-180 平方米面积段的改善性产品市场占有率也高达 41%，合计成交面积达 48 万平方米。此外，豪宅产品需求略有降温，180 平方米以上面积段成交 18 万平方米，占比 15%，环比减少 1 个百分点。

图：2017 年 1 月北京二手住宅面积段成交分布 (单位：万平方米)



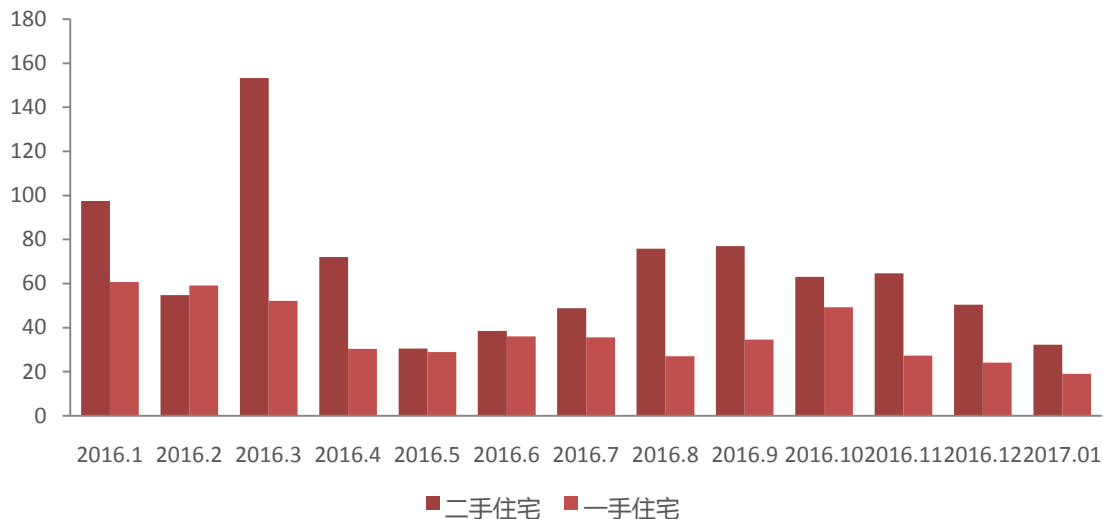
数据来源：CRIC2017

全国重点城市二手房市场研究

3、深圳：成交量环比跌幅近四成，一二手倒挂现象减弱

2017年1月，深圳市二手住宅成交面积为32.29万平方米，环比下降36%，同比下降67%。同时，一手房与二手房成交差值有所减少，由上月的26.38万平方米降至本月13.26万平方米，一手房、二手房倒挂减弱。

2016年1月-2017年1月深圳市二手住宅与一手住宅月度成交（单位：万平方米）



数据来源：CRIC2017

(1) 近五成交易集中于福田区、南山区，龙华新区比重大幅上涨

从区域分布来看，福田区本月仍是成交主力，占整体市场25%，但比12月下降2个百分点，南山区比上月下降2个百分点，以上两区合计占市场份额近五成，此外宝安区、龙岗区、罗湖区和盐田区分别占比14%、13%、13%和5%，四新区中龙华新区市场份额大幅上涨，从上月的1%上涨到本月的9%，剩余三新区持续冷清。

2017年1月深圳市二手住宅成交区域分布（单位：万平方米）



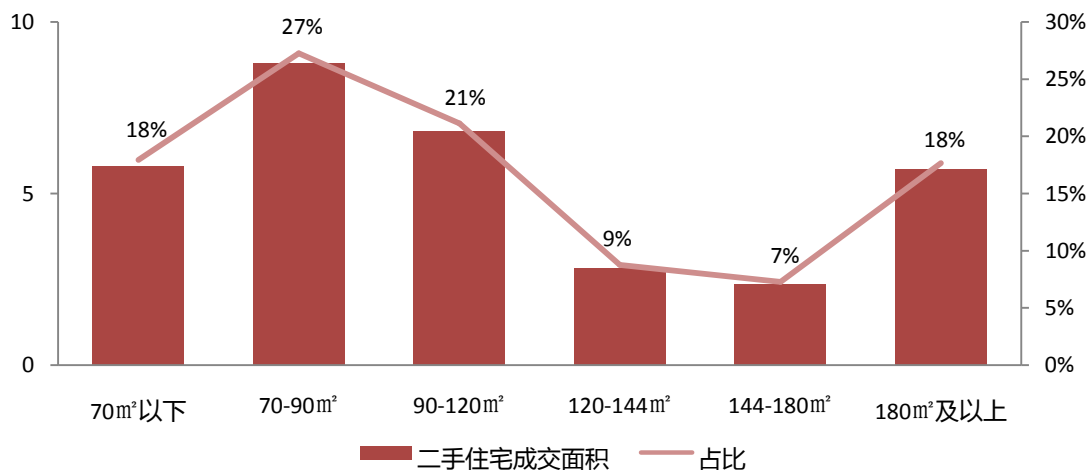
数据来源：CRIC2017

全国重点城市二手房市场研究

(2) 刚需产品占比有所上升，144 平方米以上产品成交占比下降

分面积段来看，本月刚需产品(90 平方米以下)的市场份额较上月上升 3 个百分点，占本月成交 45%，144 平方米以上产品成交下降 4 个百分点，占本月成交 25%，其余面积段的成交与上月相比基本持平，总体稳定。

2017 年 1 月深圳市二手住宅成交各面积段分布 (单位：万平方米)



数据来源：CRIC2017

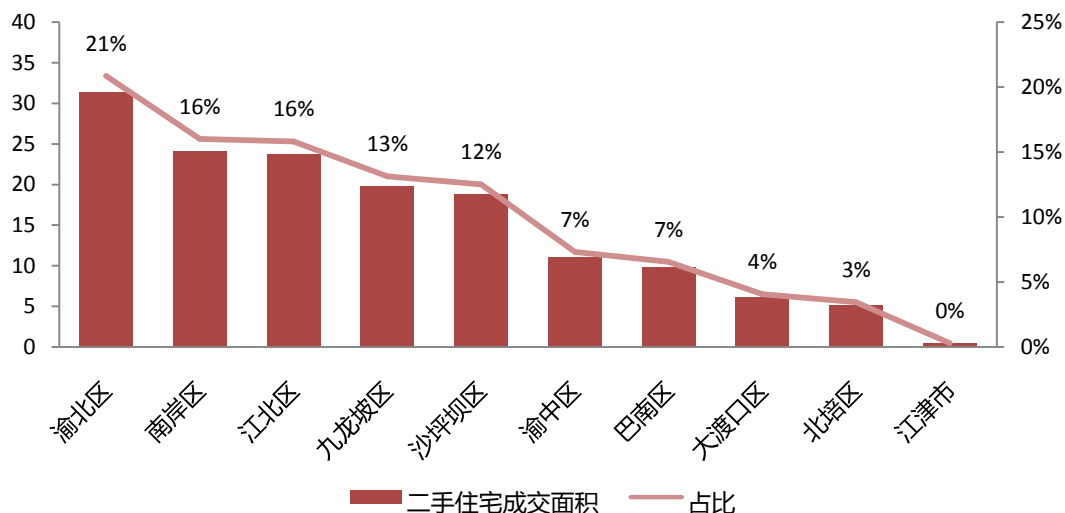
4、重庆：交易量环比降 10%，改善型二三房是需求主流

2017 年 1 月，重庆市二手住宅成交面积为 150 万平方米，环比下降 10%，成交套数 14332 套，环比下降 10%。

(1) 渝北区成交占比超过 2 成，成为市场主力

从区域分布来看，渝北区是二手住宅成交主力区域，占其市场份额 21%，南岸区、江北区、九龙坡区和沙坪坝区分别占比 16%、16%、13%和 12%，剩下各区占比均不超过 8%。

2017 年 1 月重庆市二手住宅成交区域分布 (单位：万平方米)



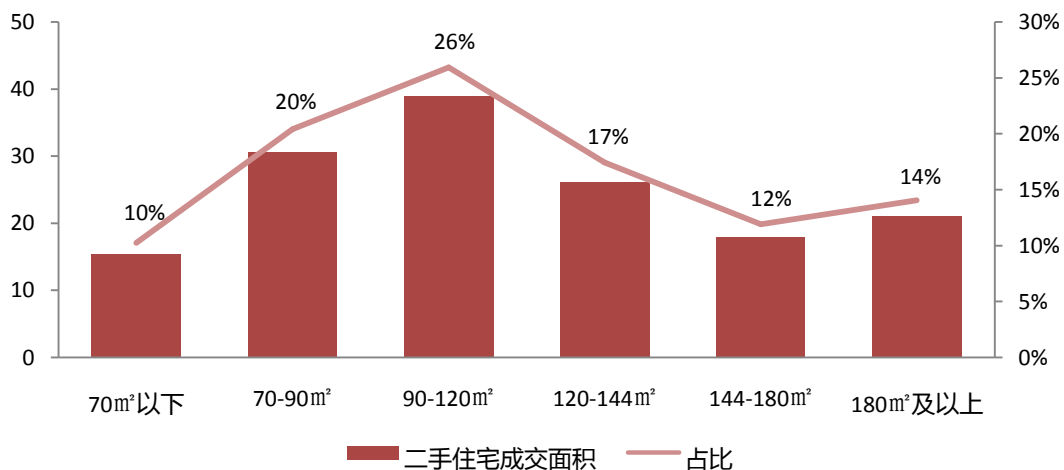
数据来源：CRIC2017

全国重点城市二手房市场研究

(2) 改善型需求占据市场主力，二房、三房合计占比接近8成

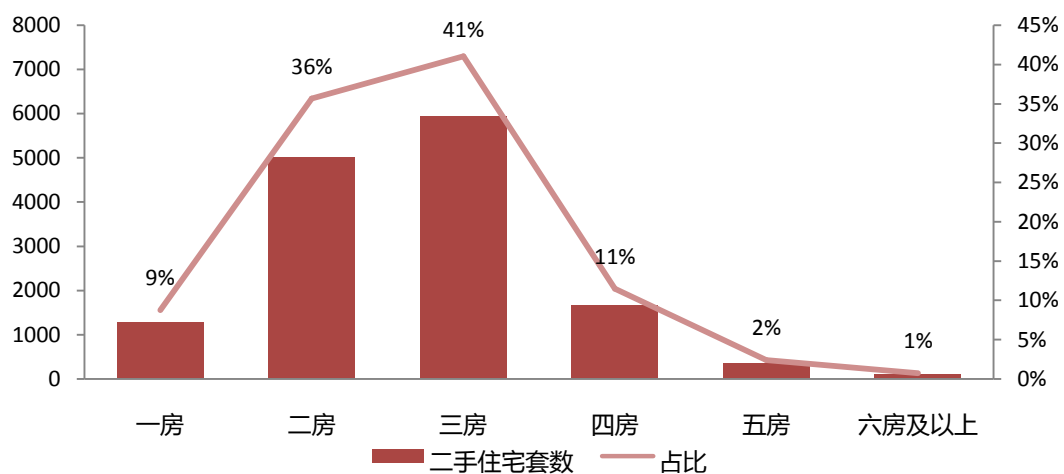
分面积段来看，重庆二手住宅市场主要以90平方米以下的刚需与90-144平方米的改善型需求为主，其合计占比超过70%。其中90-120平方米户型占比高达26%，而从成交户型来看，二房、三房占据了市场77%的份额。

2017年1月重庆市二手住宅成交各面积段分布（单位：万平方米）



数据来源：CRIC2017

2017年1月重庆市二手住宅各户型成交套数分布（单位：套）



数据来源：CRIC2017

全国重点城市二手房市场研究

三、综观：二手成交规模低位保持，部分新房供应匮乏的城市仍有机会

二手住宅市场已连续 6 个月走低，1 月份成交量表现同样持续低迷，但是考虑到本月受元旦和春节双重假期影响，680 万平方米的成交量处在平均水平，整体市场仍有余热。

今年在政策调控之下，整体楼市的冷淡对二手住宅市场也必将会有一定冲击作用，整体将持续走低，但层级不同的城市受到的影响也不尽相同。一线城市一手住宅将会遭到较大强度的调控，供应趋减，这可能会成为二手住宅的机会；二线城市核心地段、配套优越的学区房等二手住宅仍具有不可替代的优势；三四线城市在去库存方面仍有较大压力，二手住宅面临更大的竞争。