

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

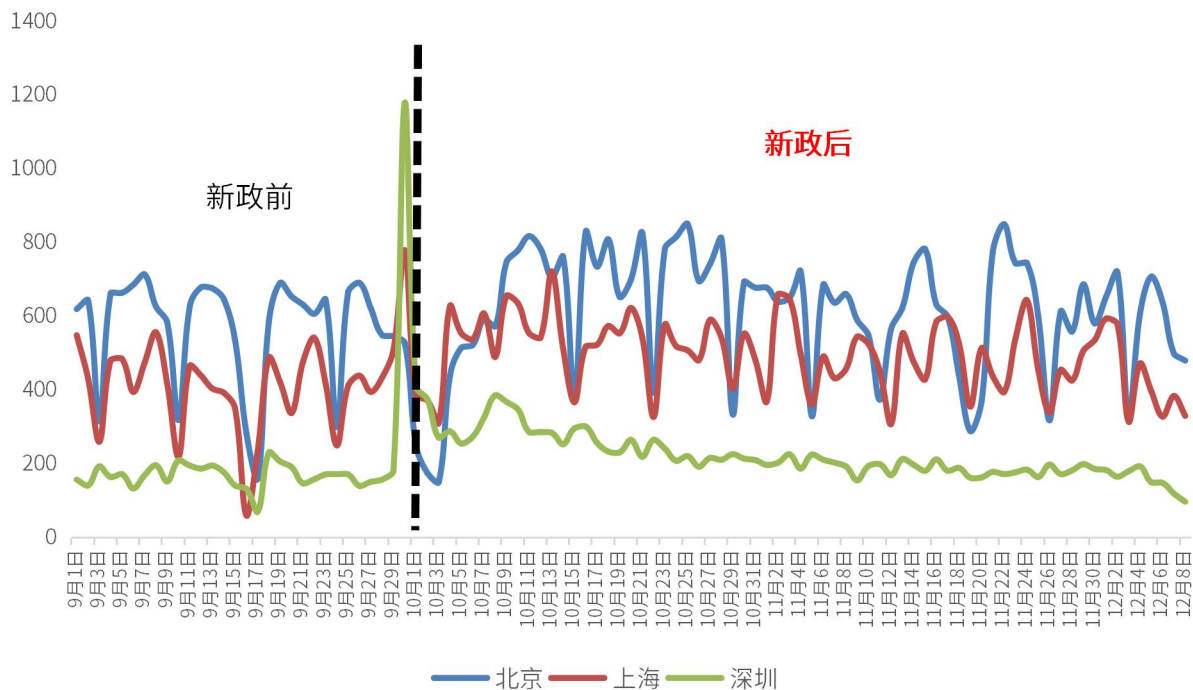
9·26 新政已过两个月有余，核心城市二手房成交创下 2021 年以来次高（仅低于去年 3 月），但与此同时，新增挂牌量也稳步增长，尤其是京沪深二手房市场供需两热，究竟新政后京沪深市场高热对哪类二手房业主触动最大？这些新增挂牌量是刺激了二手房市场成交再创新高，还是增加了潜在库存？

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
朝阳	<b>28%</b>	浦东	<b>24%</b>	龙岗	<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	<b>1.06</b>
大于 60 平, 小于等于 90 平	1.06	0.70	<b>1.08</b>
大于 90 平, 小于等于 120 平	1.18	0.76	<b>1.22</b>
大于 120 平, 小于等于 140 平	<b>1.34</b>	0.75	0.97
大于 140 平, 小于等于 160 平	<b>1.61</b>	<b>1.01</b>	0.92
大于 160 平, 小于等于 180 平	<b>1.69</b>	<b>1.07</b>	0.94
大于 180 平	<b>1.75</b>	<b>1.03</b>	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
<b>朝阳</b>	<b>1.36</b>	黄浦	1.13	光明	12.80
通州	1.32	长宁	0.95	坪山	4.20
东城	1.30	<b>浦东</b>	<b>0.84</b>	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	<b>龙岗</b>	<b>1.07</b>
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。