

中国房地产 研报

京沪杭二手挂牌量增速放缓，
千万豪宅挂牌占比上升



京沪杭二手挂牌量增速放缓，千万豪宅挂牌占比上升

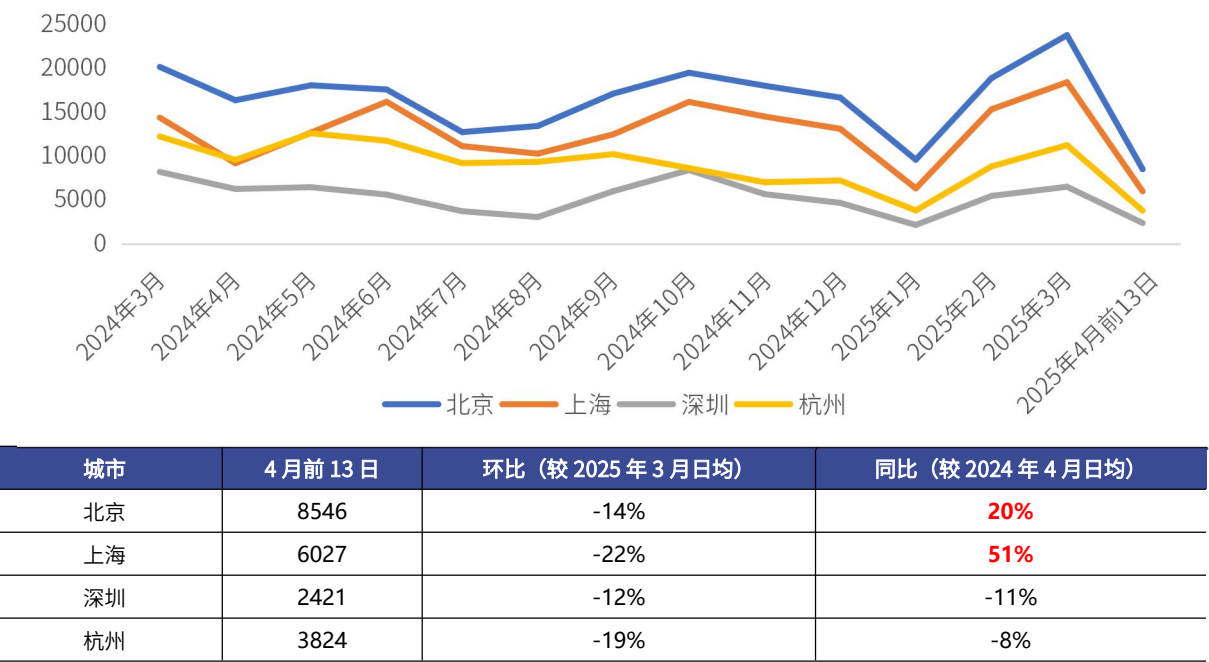
文/俞倩倩

2025 年以来，二手房成交热情不减，据 CRIC 监测数据，2025 年一季度 30 个重点城市二手房成交同比上涨 2 成以上，增幅显著好于新房。而当前火热的成交行情能否重燃二手房业主挂牌积极性，热点城市中新增挂牌房源有存在哪些结构性分化特征呢？

一、4 月京沪深杭二手挂牌量增速放缓，深杭同环比跌幅 1-2 成

为了更好的分析 3 月以来二手房业主心态变化，我们主力聚焦了二手成交热度较高的北京、上海、深圳、杭州等核心一二线城市，从 CRIC 监测的四城新增挂牌套数来看，2025 年一季度基本都呈现出逐月递增态势，4 月前 13 日业主挂牌积极性显著下降，环比 2025 年 3 月日均都出现了回落，同比来看，北京、上海分别增长 20%和 51%，而深圳、杭州下降 11%和 8%。

图：北京、上海、深圳、杭州 2024 年 3 月以来二手房新增挂牌量变动（单位：套）

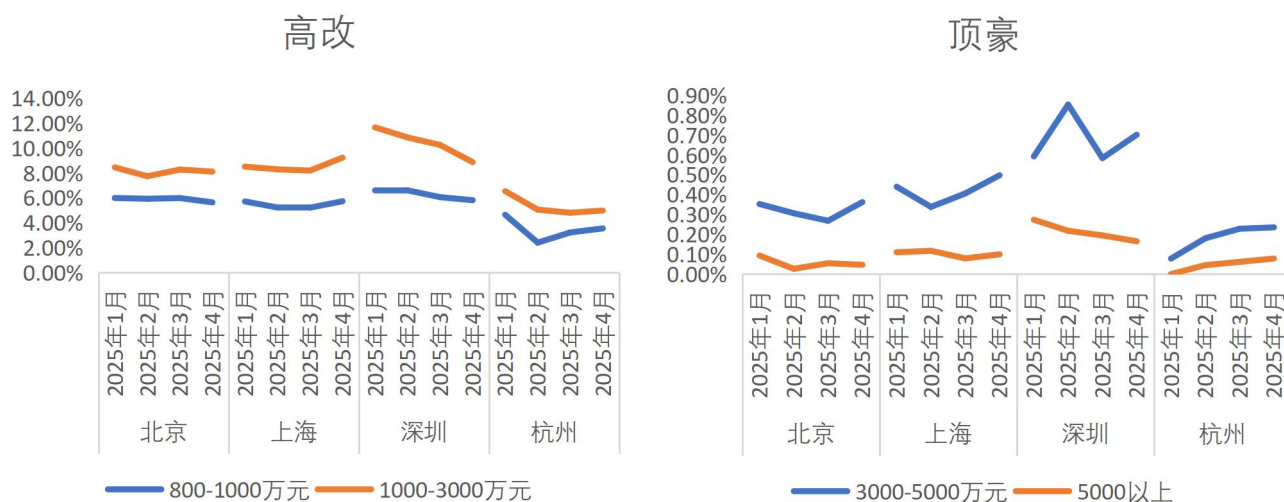


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、京沪杭千万豪宅业主挂牌积极性稳中有增，深圳不升反降

从新增挂牌套数总价段来看，2025 年以来京沪杭高改和豪宅业主挂牌积极性稳中有增：北京呈现稳态特征，总价 800-3000 万和 3000 万以上占比持稳 14%和 0.5%左右；上海、杭州则呈现出明显上扬态势，尤其是 2025 年 4 月以来总价 800 万以上新增挂牌量占比达到了 2025 年以来高点。而深圳则呈现出明显差异化特征，仅总价 800 万以上各面积段占比均出现了不同程度的回落，高端业主挂牌积极性不升反降。

图：2025 年以来京沪深杭典型总价段新增挂牌套数占比变动情况

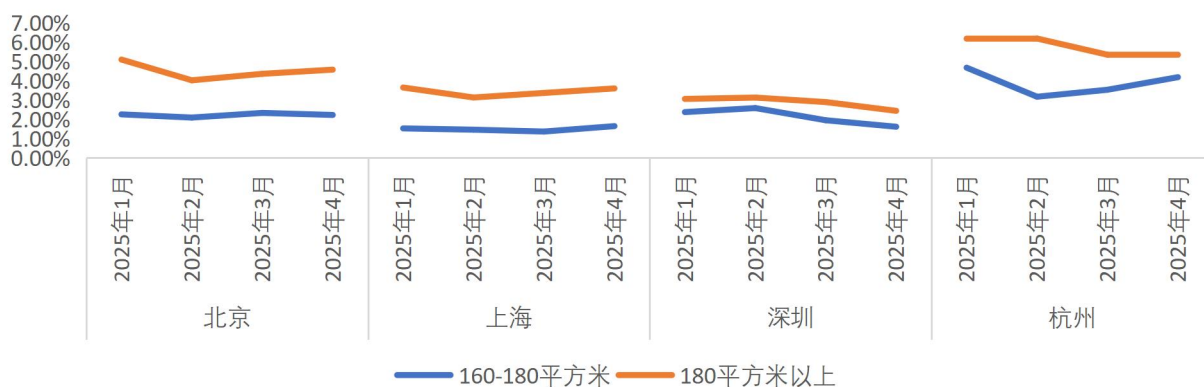


备注：2025 年 4 月数据截止为 4 月前 13 日，下同

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从面积段来看，与以上结论基本类似，北京、上海、杭州虽然 160 平以上面积段新增挂牌量占比均不足 10%，但是从月度变化趋势来看，基本呈现出持稳或稳中有增态势，仅深圳一城显著回落。

图：2025 年以来京沪深杭典型面积段新增挂牌套数占比变动情况



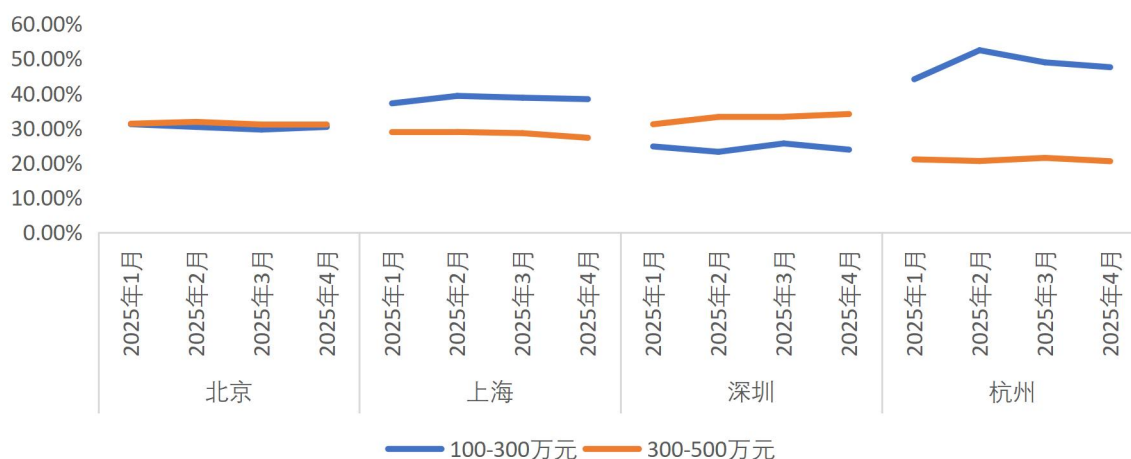
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

目前来看，豪宅出现短期挂牌量上升，我们认为业主心态可能存在以下变化：**一是高位套现的避险心态**：一方面一线城市核心地段豪宅长期被视为抗跌资产，但当前宏观经济增速放缓、房地产行业整体调整，部分房东认为豪宅价格可能已触及阶段性高点，选择在高位套现以锁定收益。另一方面房地产税试点预期、遗产税传闻等政策不确定性增加持有成本，尤其是多套房持有者倾向于提前减持高总价资产，避免未来政策冲击。**二是流动性需求驱动下的优化资产配置**，全球加息周期下，海外资产（如美元资产、海外房产）收益率吸引力上升，房东可能抛售国内不动产以置换更高收益或更安全的境外资产。**三是“卖旧买新”的置换需求**，近两年来以上海为代表的核心一二线城市新房豪宅供应大爆发，产品力持续升级，随着四代宅、高得房率、高装配标准的优质豪宅入市，也客观上使得部分豪宅客户将置换需求前置。

三、京沪深杭总价 100-500 万房源占比约 6 成仍是新增挂牌主力

而对于刚需刚改项目业主而言，当前仍为新增挂牌主力，京沪深杭总价 100-500 万房源占比基本都在 6 成左右，不过从月度变化情况来看，占比有小幅回落态势，以杭州为例，总价 100-300 万元新增挂牌量占比由 2025 年 2 月的 52.4% 降至 2025 年 4 月的 47.52%。

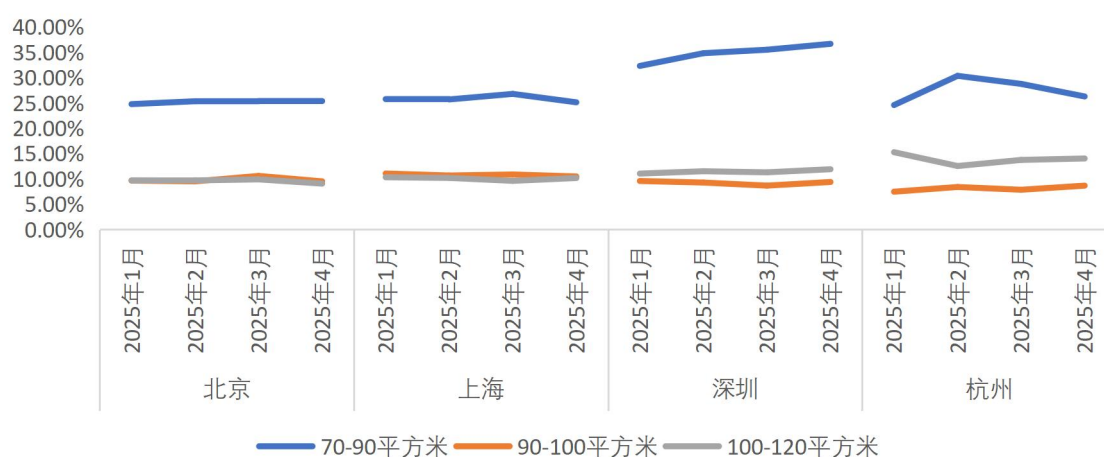
图：2025 年以来京沪深杭典型总价段新增挂牌套数占比变动情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从面积段来看，北京、上海、杭州三城 70-120 平方米段新增挂牌量占比均呈现出稳中微降态势，和总价段表现相对一致，深圳则呈现出显著的结构分化，70-90 平新增挂牌量占比持增，90-100 平小幅微降，100-120 平则呈现出持稳走势。

图：2025 年以来京沪深杭典型面积段新增挂牌套数占比变动情况



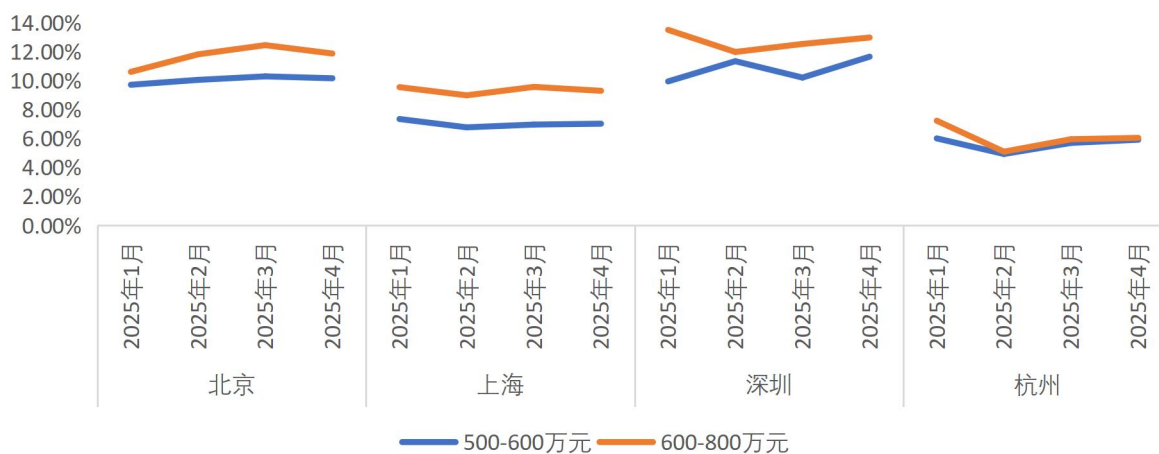
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

目前来看，面积段 70-120 平、总价段 100-500 万刚需刚改房源占比 6 成仍为挂牌主力，主要源于这类房源基本也是 2000 年以来新房市场供应主力，存量基数较大；近期这类房源新增挂牌量占比由小幅微降态势，也可见刚需刚改业主观望情绪加剧。

四、京沪深中改业主挂牌需求持稳，总价 500-800 万房源占比 2 成

对于中高改业主而言，挂牌需求则呈现出相对稳定态势，2025 年以来月度波动并不算太大，京沪深三城总价 500-800 万新增挂牌量占比基本都持稳在 20%左右，而杭州因房价与京沪深仍有差距，占比持稳 10%，总体来看，这部分业主心态较为平稳。

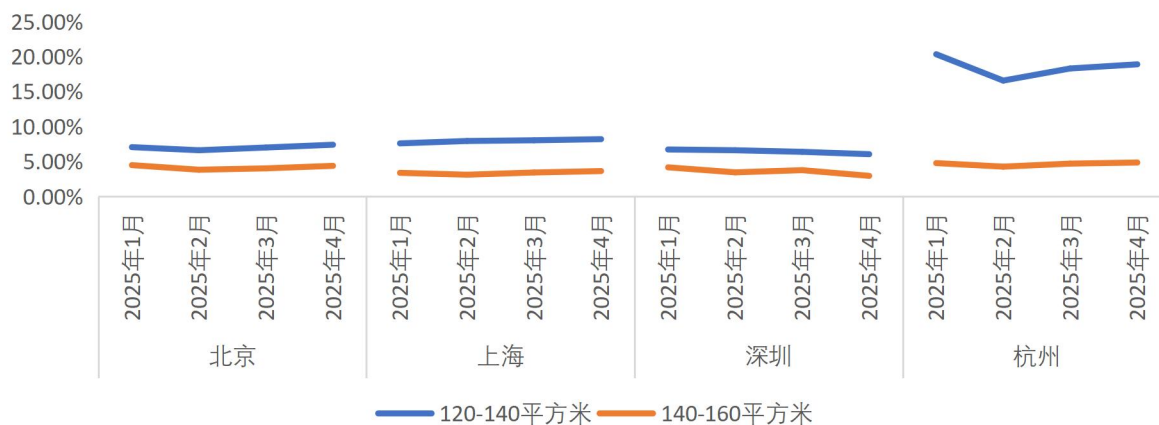
图：2025 年以来京沪深杭典型总价段新增挂牌套数占比变动情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从面积段来看，北京、上海、深圳三城 120-160 平方米段新增挂牌量占比均呈现出持稳态势，杭州略有不同，120-140 平方米段整体新增挂牌量占比约 2 成左右。

图：2025 年以来京沪深杭典型面积段新增挂牌套数占比变动情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总体来看，2025 年以来京沪深杭二手房市场保持高热，业主挂牌热情稳中有增，4 月以来挂牌量增速放缓，主要出现了以下结构性变动：一是豪宅市场表现出较高韧性，总价 800 万以上房源新增挂牌占比攀升，业主受避险套现（锁定收益、规避房地产税预期）、置换升级（优质新房入市）及海外资产配置驱动加速出货，而深圳豪宅挂牌逆势回落，反映城市间高端购买力分化；二是刚需刚改市场仍为挂牌主力，但京沪深杭占比小幅下滑，业主观望情绪加重；三是中改房源挂牌稳定性凸显，京沪深占比持稳 20%，业主挂牌积极性较前期基本持平。

基于当前不同城市二手房业主挂牌心态转变和各城市二手房成交结构特征，预判后市，我们认为，**短期来看京沪深杭二手房市场还将延续震荡行情**，高改和顶豪挂牌小幅增长，有望刺激成交量，成交占比或将延续稳中有增，而增幅大小还将受到新房高改和豪宅盘供应影响。而从刚需盘来看，主要取决于业主让利幅度，因挂牌基数较大，若无显著价格优势，交易周期或将进一步拉长，市区和远郊老破小都将面临不小的去化压力。

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。