



二手现房且指导价取消，部分城市二手成交主导渐明晰

克而瑞研究中心

2022 年

二手现房且指导价取消，部分城市二手成交主导渐明晰

文/杨科伟、李诗昀

7月以来，西安明确表示将暂停发布二手房指导价，上海二手房评估价也悄然上调，据调研，成都、广州、宁波等13个城市参考价制度已经实质性取消。二手房指导价曾在实施之初发挥出巨大效力，上海、深圳、东莞等城市二手房成交规模锐减，价格应声下跌。联系到近期新房断供风波涌现，指导价放松叠加交付优势，二手房市场会率先回暖吗？重点城市7月二手房市场又有怎样表现？

上海二手房评估价悄然上调，西安、广州、成都等13城指导价实质性取消

自去年2月深圳出台二手房参考价以来，宁波、成都等14个城市相继跟进，截至2021年底，全国共有15个城市建立二手房指导价发布机制。不过各地政策落实情况有明显差异，落实最到位的是深圳、上海，全域严格执行，典型如上海，价格未通过核验的房源禁止挂牌，银行放贷额度实行“三价就低”；其次是广州、成都、宁波、东莞等城市，在热点区域试点，譬如成都发布了三批次745个小区二手房成交参考价，宁波则聚焦9个热点学区范围内的112个小区；最后是合肥、温州等城市，一直没有出台执行细则。

2022年7月，西安官宣暂停发布二手房指导价，上海二手房评估价也悄然上调，由实际成交价的6成上调至8成左右。那么其他城市指导价是否也松动了呢？我们调研访问了15个城市的中介机构，发现除了沪深等少数城市之外，其他城市二手房指导价制度基本都已实质性取消。

例如成都、宁波等，一些原本被隐匿的高价房源重新挂牌，银行放款也不再严格遵照指导价。又比如广州、东莞，尽管还是只有低于指导价的房源才能挂牌显示，但实际交易和银行放贷已基本不受到指导价影响。而北京、无锡，指导价定得偏高，尤其是无锡，不少项目指导价甚至高出业主挂牌价1万元/平方米，温州、合肥等没出台过实施细则，这两类城市二手房指导价早已“名存实亡”。

表：15个城市二手房指导价执行情况

当前执行情况	城市	范围	出台日期
官宣暂停	西安	两批次 205 个小区	2021/7/9
可超指导价挂牌	成都	三批次 745 个小区	2021/5/28
	宁波	9 个热点学区 112 个小区	2021/4/16
	绍兴	23 个小区	2021/7/23
	三亚	20 个热点小区	2021/6/29
低于指导价才能挂牌，但实际交易、贷款基本不受指导价影响	广州	96 个小区	2021/8/31
	东莞	218 个小区	2021/8/2
未出台实施细则	金华	热点区域	2021/8/2
	温州	热点小区	2021/8/23
	合肥	热点学区	2021/8/24
	衢州	热点区域	2021/8/7
指导价定得高于一般挂牌价，对二手	北京	29 个重点小区	2021/9/29

房市场影响很小	无锡	100 个小区	2021/7/26
继续执行	上海	全市	2021/7/9
	深圳	全市 3595 个小区	2021/2/8

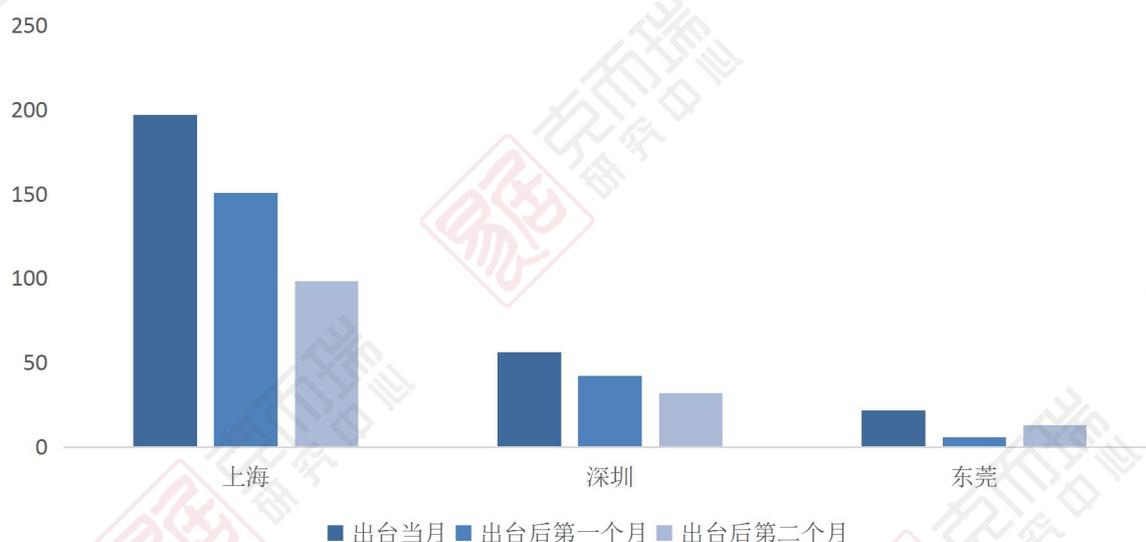
资料整理：CRIC

指导价执行初期收效显著，二手房成交规模锐减、价格回落、消费降级

指导价放松后二手房市场可能迎来哪些变化？要回答这个问题，首先需要明确指导价曾经给市场带来哪些影响。实际上，指导价直接影响的是二手房信贷额度和流通性预期，对应削弱购房者支付能力和置业信心，进而对成交量、价、结构三方面产生调节作用。

第一，指导价发布后，二手房成交量阶梯式下滑，而后一直低位运行。以上海为例，2021年7月开始挂牌价格核验，当月二手房成交规模还接近200万平方米，8月环比骤降24%，9月环比再降35%，绝对量下滑至100万平方米以下，不及“三价就低”执行前单月成交规模的一半。又比如东莞，二手房参考价执行次月，成交规模断崖式下滑，环比降幅达到七成以上。

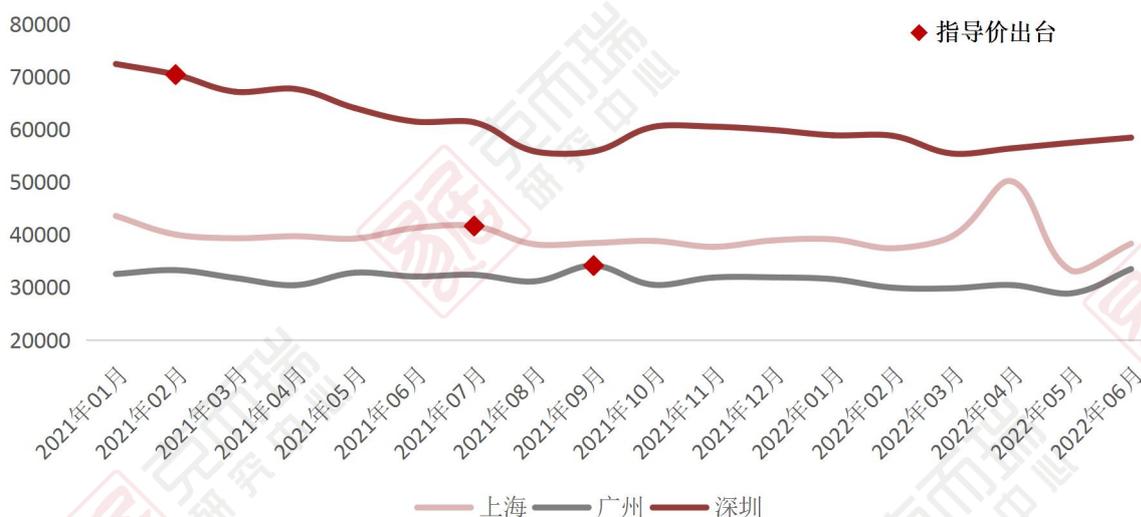
图：典型城市指导价出台后二手房成交面积变化（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第二，房价持续下行，业主连番降价卖房并不鲜见。典型如深圳，指导价出台后，二手房市场骤然降温，成交均价自2月的7万元/平方米左右，逐渐下跌至年末的6万元/平方米。为了排除结构性因素对均价的影响，我们对比了30个成交量居前的项目一季度和四季度房价，结果显示，九成以上项目可比价格负增长，七成以上项目降幅在10%以上，信义御城豪园、中信领航等价格下跌20%以上。

图：典型城市历月二手房成交均价（元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图：深圳 30 个典型二手房项目 2021 年 Q4 较 Q1 价格变化



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第三，购房者消费降级，二手房成交结构更趋刚需化。例如上海，购房者加杠杆空间受到评估价制约，而被迫选择更小面积或更低总价房源，2022 上半年 70 平方米以下产品成交比重升至 45.46%，较 2021 年增长 1.62 个百分点，反观 90 平方米以上各面积段成交占比均有所回落。同理广州、合肥，也都表现出中低面积段二手房更好卖的特征。

表：典型城市二手房各面积段成交占比

城市	时间	≤70	70-90	90-110	110-140	140-180	>180
上海	2022 年 H1	45.56%	25.04%	13.54%	9.97%	3.14%	2.74%
	2021 年	43.94%	25.25%	13.88%	10.71%	3.32%	2.90%
广州	2022 年 H1	30.24%	26.34%	20.90%	13.09%	5.64%	3.79%
	2021 年	29.93%	27.13%	21.08%	13.23%	5.36%	3.25%
合肥	2022 年 H1	23.44%	27.89%	22.21%	16.87%	6.56%	3.03%
	2021 年	24.43%	27.20%	20.61%	17.82%	6.58%	3.37%

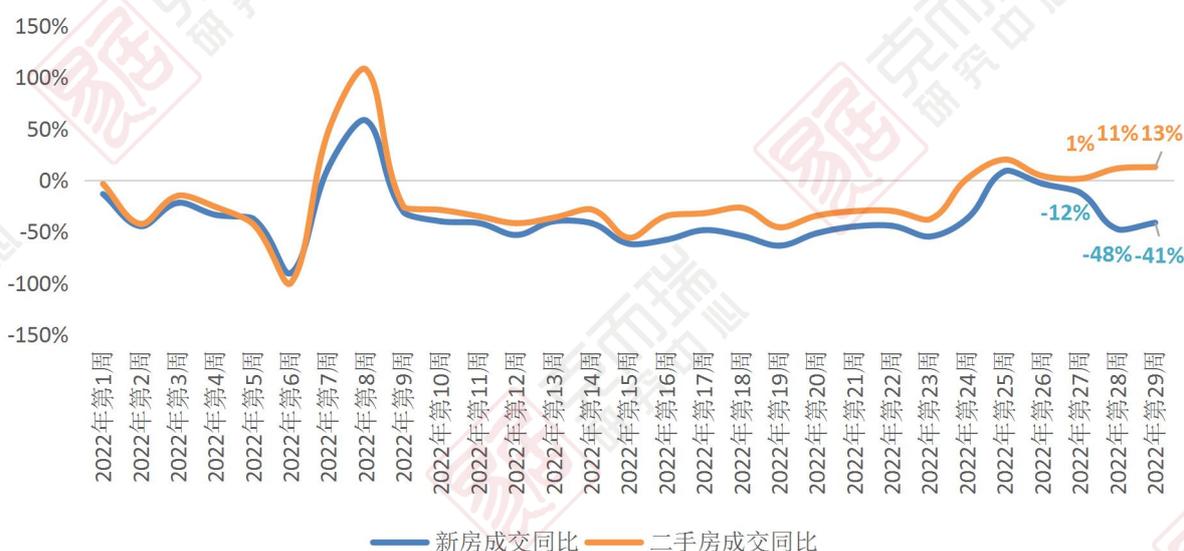
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

指导价松绑信号意义较强，催生 7 月一二手房分化走势，广苏杭二手房逐步走出市场底

指导价松绑效应已经在广州等城市二手房成交量上有所体现。但我们认为，指导价放松，其意义不仅限于松绑城市本身，更重要的是，向市场传递激活二手房流动性的信号，进而带动包括更多城市、更大范围的市场预期和置业信心的修复。

7 月以来，二手房复苏势头不减，并呈现出与新房迥异的走势。2022 年前 26 周，全国重点城市新房、二手房成交走势基本保持同步，而第 27 周（6.27-7.3）开始，全国一二手房市场走势出现明显分化，新房成交同比由正转负，且跌幅迅速扩大至 40% 以上，而二手房成交不仅没有随之步入负增长区间，同比增速还在逐周回升。

图：全国重点城市新房、二手房成交面积同比增速



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

具体到城市，广州、苏州、杭州二手房市场已经逐步走出底部，6 月二手房成交面积同比回正，7 月复苏进程未见明显放缓，第 29 周，苏州、杭州二手房成交面积分别保持在 15.1 万平方米和 10.5 万平方米的高位，苏州甚至同比大涨 61%。而反观新房，6 月年中冲量后渐显疲态，第 29 周，苏杭商品住宅成交面积同比跌幅都走阔至 4 成以上。

深圳、佛山二手房市场逐渐筑底企稳，并在不断积蓄向上修复动能，6 月二手房成交面积同比降幅均收窄至 10% 以内，7 月，第 29 周，二手房成交面积分别达到 5.2 万平方米和 13.8 万平方米，同比仅微跌 7%。

表：典型城市近期新房、二手房成交情况

城市	6 月成交面积同比增速		第 29 周（7.11-7.17）成交面积同比增速	
	二手房	新房	二手房	新房
苏州	7%	-17%	61%	-41%
杭州	13%	-36%	-17%	-69%
广州	6%	1%	-	-38%

深圳	-1%	-7%	-7%	20%
佛山	-7%	-3%	-7%	-45%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

交付优势加持下，二手房市场复苏势头有望保持，并先于新房转暖

我们认为，未来一段时间内，二手房市场仍将保持较为强劲的复苏势头，核心城市二手房市场或将先于新房转暖。原因有三：

第一，二手房所见即所得，不存在交付风险。去年下半年以来房企爆雷不断，新房交付风险明显加剧，近期更是出现停工断供潮，甚至上海、深圳、杭州等核心一二线城市项目也涉及其中。更何况，新房即便过了交付关，还有房屋质量关。如果说指导价放松解除了制约二手房市场复苏的枷锁，那么断供风波则为二手房回暖再添助力。

第二，一二手房倒挂价差逐渐缩小，“打新”吸引力在下降。一方面，新房限价松动，典型如上海，第三批不少项目过会价格较前期都有上调，另一方面，指导价实施后二手房价逐渐向理性回归，两相叠加，倒挂价差逐渐弥合。当价差缩小到不足以覆盖新房交付风险溢价和建设期资金沉淀成本时，市场的天平就会更进一步向二手房倾斜。

第三，指导价松绑信号效应持续释放，是二手房市场持续复苏的助推剂。同时，基于一二手房联动效应，二手房流动性率先修复，置换新房等需求才能充分释放。对于置换客户而言，在二手房市场修复之前，受限于支付能力，改善换房需求很难得到满足。另一方面，二手房市场流动性、活跃度提升，也将对新房市场信心产生正面和积极的作用。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·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。