

2024 年 11 月

中国房地产 研报



效果追踪|11 月一二手日均成交环增 1-2 成，
降税后京沪蓉汉等二手挂牌微升

11月一二手日均成交环增1-2成，降税后京沪蓉等二手挂牌微升

文/杨科伟 俞倩倩

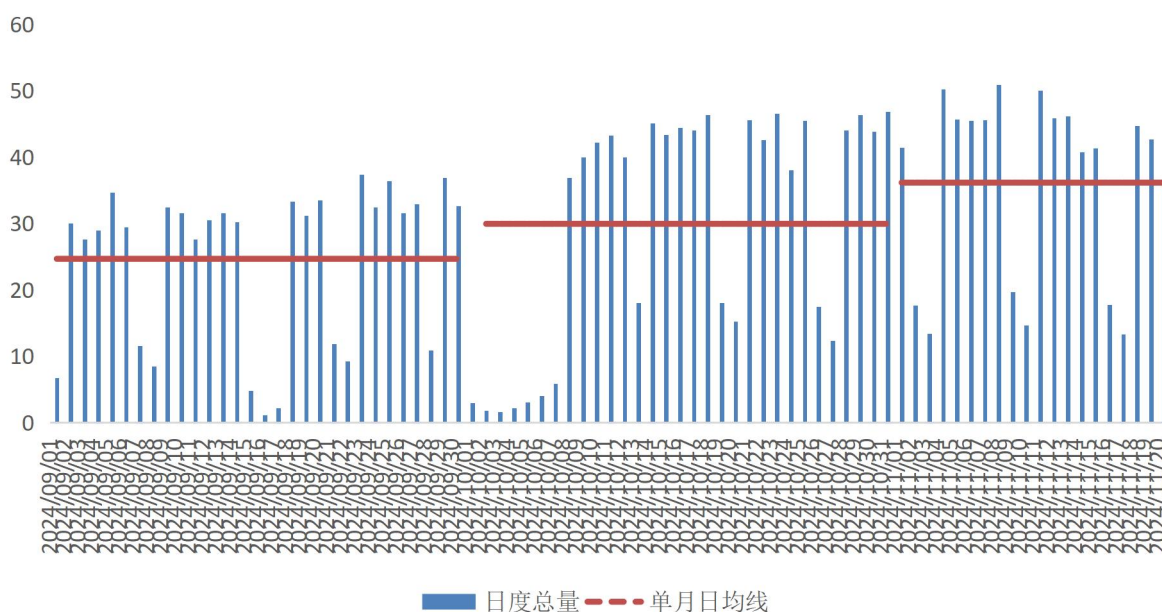
距离11月13日财政部、税务总局、住房城乡建设部“购房降税”政策落地已有一周，究竟对一二手房市场影响几何？从前端指标项目来访、认购，二手房新增挂牌量数据又能看出买卖双方怎样的心理变化？结合当前市场表现，政策效应能否延续，各城市又将呈现怎样的差异化特征呢？

一、11月前20天一二手房成交较10月日均增10%和21%、较9月增62%和47%

从当前楼市表现来看，“购房降税”新政加持暂未对一二手房成交端起到明显的促进作用，不过从2024年11月前20日成交表现来看，新房和二手房仍好于10月和9月日均水平，二手房环比10月增幅略高于新房。

二手房层面，11个核心城市2024年11月13日-11月20日日均成交35.24万平方米，较2024年11月1日-11月12日日均成交微降4%，而2024年11月前20日11城累计成交722万平方米，环比10月日均上升21%，增幅仍有扩大趋势。

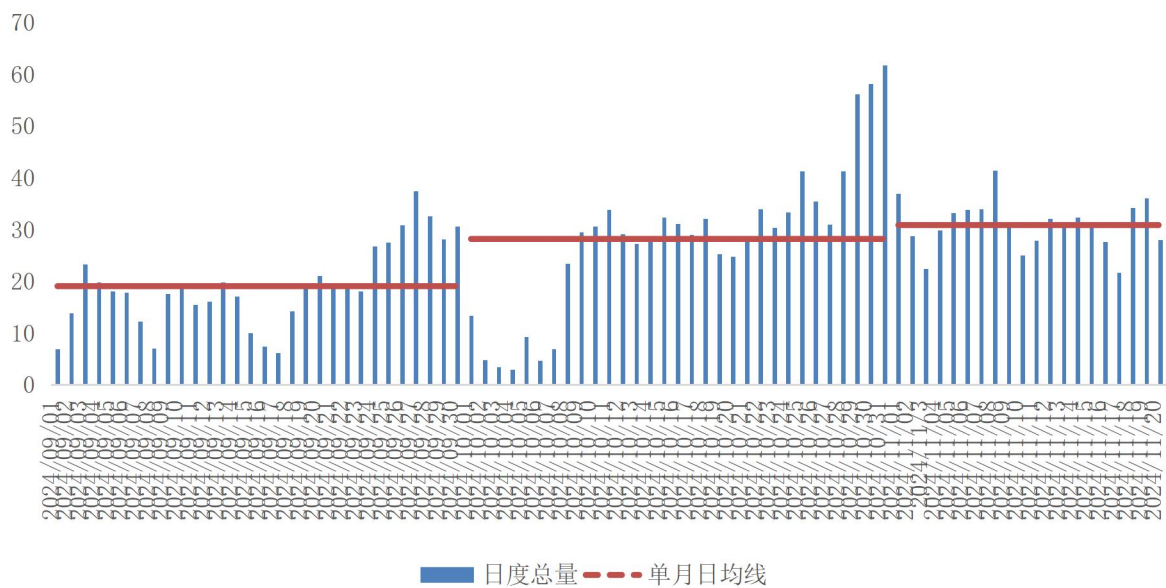
图：11个核心城市2024年9月以来二手房日度成交面积变动（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

相较而言，新房整体增幅显著不及二手。据CRIC监测数据，13个核心城市2024年11月13日-11月20日日均成交30.13万平方米，较2024年11月1日-11月12日日均成交同样微降4%，而2024年11月前20日11城累计成交617万平方米，环比10月日均上升10%，前期新政集中放量后增长后劲明显不足。

图：13 个核心城市 2024 年 9 月以来商品住宅日度成交面积变动（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从整体层面来看，降税后（2024 年 11 月 13 日-11 月 20 日，下同）一二手房成交量较降税前（2024 年 11 月前 12 日，下同）均微降 4%，不过聚焦单个城市，还是存在一定的差异化特征。

三、降税后（11.13-20）穗蓉苏庐等新房成交环增 15%以上，穗津汉来访认购高位震荡

新房层面，涨多跌少：广州、成都、苏州、合肥等城市进入集中放量期，除了“降税”新政加持之外，更多得益于前期来访、认购客户的持续转化。据 CRIC 监测数据，广州、成都、苏州、合肥等新政后较新政前增幅均在 15%以上，武汉、宁波次之，涨幅在 10%以内，北上深杭宁等不增反降，成交增长动能略有放缓。

表：11 个核心城市 2024 年 11 月前 20 日新房成交面积变动情况（单位：万平方米）

城市	2024 年 11 月 13 日 -11 月 20 日日均	较2024年11月1日-11 月 12 日日均	2024 年 11 月前 20 日	较 10 月日均	较 9 月日均
北京	1.74	-9%	37	-4%	48%
上海	3.62	-11%	78	60%	252%
广州	2.75	28%	48	-33%	36%
深圳	3.01	-11%	65	74%	254%
成都	4.65	17%	85	38%	83%
武汉	3.56	8%	68	-15%	87%
杭州	2.44	-17%	55	15%	48%
济南	1.84	-1%	37	6%	4%
苏州	1.75	15%	32	6%	60%
南京	1.58	-20%	36	32%	44%
青岛	1.46	-47%	45	23%	17%
宁波	1.12	3%	22	-30%	-29%
合肥	0.62	27%	11	-41%	-4%
合计	30.13	-4%	617	10%	62%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

与新房成交相比，新房项目来访、认购等前端指标似乎更能反映新政后居民购房态度。我们调研了广州、武汉、天津等典型项目周均来访、认购量，均呈现出“比上不足比下有余”态势：11月前3周周均来访、认购量较新政首月（2024年10月）环比下降，而显著好于新政前一月（2024年9月），值得关注的是，认购量较9月增幅显著高于来访量，也可看出，当前市场成交仍以回访客户为主，有效客户占比有所上升。

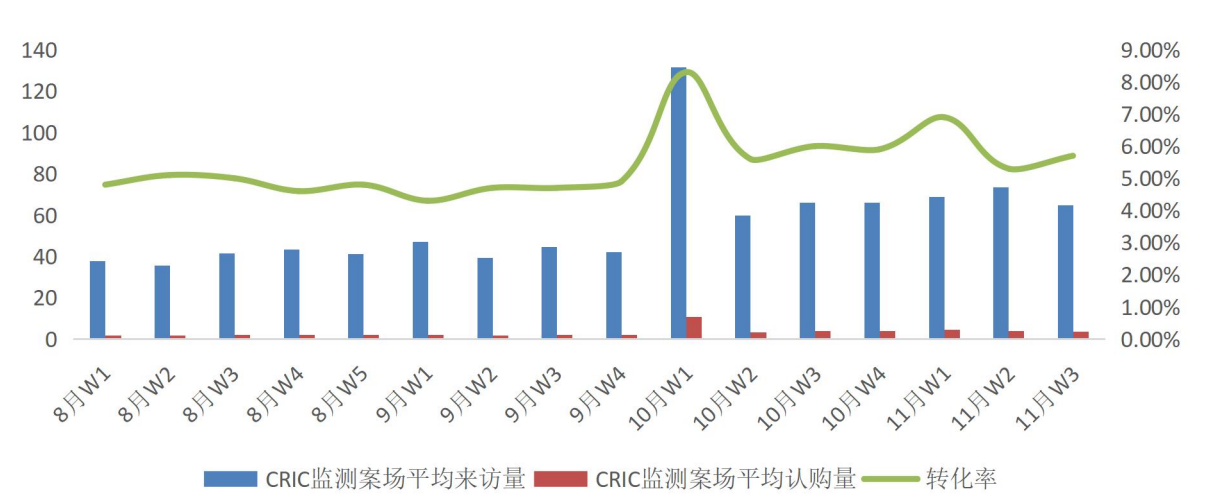
表：广州、武汉、天津等典型项目 11 月周均来访、认购量变动情况

类别		广州	武汉	天津
11 月前 3 周周均来访量	较 10 月周均	-25%	-15%	-29%
	较 9 月周均	17%	60%	21%
11 月前 3 周周均认购量	较 10 月周均	-40%	-26%	-30%
	较 9 月周均	43%	105%	43%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

以武汉为例，虽不是 930 新政直接利好城市，不过 11 月周均项目来访量、认购量和转化率较 9 月还是有了显著拉升：据 CRIC 监测数据，11 月周均单盘来访量为 69 组，环比 10 月周均下降 15%，较 9 月则上涨 60%；认购量涨幅更为显著，11 月周均单盘认购量为 4 套，较 9 月倍增 105%。转化率也由新政前 9 月周均 4.65% 提升至 11 月周均 5.94%。

图：武汉 2024 年 8 月以来全市重点监测项目来访和认购走势（单位：组，套）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、降税后（11.13-20）二手成交环降 4%，京沪蓉杭等二手新增挂牌量继续上升

二手房层面，各城市跌多涨少：仅北京、郑州降税后表现好于降税前，分别增长 5%和 42%。上海、成都、宁波、厦门基本持平，热度延续。而青岛出现了大幅回落，跌幅高达 43%。

表：13 个核心城市 2024 年 11 月前 20 日二手房成交套数变动情况（单位：套）

城市	2024 年 11 月 13 日-11 月 20 日日均	较 2024 年 11 月 1 日-11 月 12 日日均	2024 年 11 月前 20 日	较 10 月日均	较 9 月日均
北京	5.48	5%	106	2%	24%

上海	6.98	-1%	141	11%	64%
深圳	2.01	-17%	45	18%	113%
成都	8.42	-1%	169	40%	73%
杭州	2.98	-8%	63	94%	98%
郑州	2.54	42%	42	20%	-25%
宁波	2.15	-5%	45	4%	39%
苏州	1.59	-19%	36	21%	22%
青岛	1.47	-43%	43	4%	38%
厦门	0.82	-2%	17	31%	78%
大连	0.80	-6%	16	10%	29%
合计	35.24	-4%	722	21%	47%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

新增挂牌套数反应业主卖房意向，事实上，除了北京、济南、长沙等个别城市 2024 年 11 月 13 日-11 月 17 日日均新增挂牌套数较 2024 年 11 月前 12 日有了显著增长之外，其余城市均出现回落，不过若将时间维度拉长，以 930 新政为界，从 2024 年 11 月前 17 日日均新增挂牌量与 2024 年 9 月日均对比，北京、上海、成都、济南、南京、宁波、武汉、长沙均出现增长。

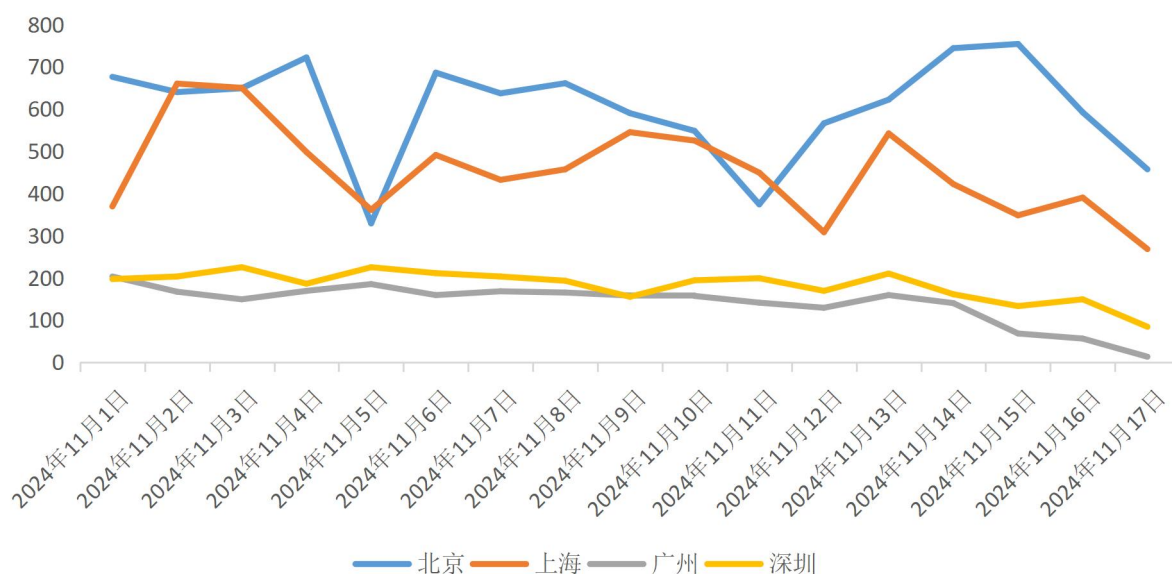
表：典型城市 11 月 13 日三部门“购房降税”新政前后二手房新增挂牌套数变动（单位：套）

城市	2024 年 11 月 13 日- 11 月 17 日日均	较 2024 年 11 月 1 日- 11 月 12 日日均	2024 年 11 月 前 17 日日均	较 10 月日均	较 9 月日均
北京	634	7%	603	-4%	5%
上海	394	-18%	454	-13%	9%
广州	87	-46%	140	-32%	-51%
深圳	147	-25%	182	-33%	-9%
成都	435	-28%	556	-1%	20%
杭州	98	-60%	204	-27%	-40%
合肥	96	-47%	156	-20%	-35%
济南	344	6%	329	3%	9%
南京	315	-18%	363	-9%	1%
宁波	131	-12%	144	-13%	13%
青岛	162	-35%	225	4%	-7%
苏州	204	-21%	242	-8%	-14%
天津	214	-31%	281	-19%	-36%
武汉	272	-27%	342	0%	5%
长沙	637	146%	370	43%	77%
合计	4170	-13%	4591	-8%	-5%

数据来源：第三方平台，CRIC 整理

因一线城市是当前新政利好的直接受益者，从四个一线城市 2024 年 11 月日度二手房新增挂牌套数变动情况可以看出，京沪刺激作用好于广深。北京、上海 11 月 13 日新政后新增挂牌量还是有了显著拉升，而后稳步回落；而对于广深，总体延续降势，刺激效用并不显著。

图：一线城市 2024 年 11 月日度二手房新增挂牌套数变动情况（单位：套）



数据来源：第三方平台，CRIC 整理

结合 11 月 18 日京沪穗宽松政策再加码，京沪自 2024 年 12 月 1 日起取消普通住房和非普通住房标准，个人购买家庭唯一住房，面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税；广州则是在 7 个行政区内，拥有合法产权住宅房屋且在广州连续缴纳社会保险满 1 年的人员，可申请入户。预判后市，对于一线城市二手房交易活跃度还有进一步提升作用。

总体来看，“购房降税”新政暂未在一二手房成交端有明显提振作用，不过从前端项目来访、认购数据来看，总体仍处于高位震荡，较 10 月略有回落，但好于新政前的 9 月水平，预期存量客户持续释放也将在后期成交端有所体现。

而从二手房挂牌数据来看，除了少数城市挂牌量有了显著增长之外，余下多数城市居民卖房意向一般，而主要应当关注取消普宅和非普宅标准，同时加大住房交易税收优惠力度等京沪等核心一线城市，成交活跃度还是有望进一步提升。

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。