

中国房地产 研报

二手结构|上半年京沪深杭大面积、中高总价
成交占比持增



二手结构|上半年京沪深杭大面积、中高总价成交占比持增

文/俞倩倩

步入 2025 年二季度以来，二手房成交热度稳步回落，逐月下跌，但上半年累计同比增幅仍显著好于新房。据 CRIC 监测数据，2025 年上半年 30 个重点城市二手房成交累计同比增 12%，与新房成交环比持增形成鲜明对比。究竟上半年二手房市场成交结构有哪些变化？又反映出当前客群怎样的置业偏好呢？

一、京沪深 3000 万以上豪宅需求持稳，300-600 万成交占比显著回调

从成交总价段来看当前居民当前购买力，主要呈现出以下特征：

一是京沪总价 1000 万以上豪宅市场需求稳中有增，成交占比不大但增幅较为显著，以上海为例，总价超 1000 万二手豪宅 2025 年上半年成交套数占比不足 5%，但整体呈现出同环比齐增，其中 1000-3000 万增幅最为显著，同环比分别上升 0.68pcts 和 0.33pcts。

二刚改客群即总价段处于 300-600 万成交占比显著回调，客户观望情绪持续加剧，以北京为例，三个总价段 300-400 万元、400-500 万元、500-600 万元 2025 年上半年成交占比同环比齐跌，全面飘绿，整体市场呈现出刚需、高改“两头翘”，而刚改、中改需求“塌陷”的特征。

三是低总价段即 200 万以内极致刚需客群消费降级较为严重，沪深杭低总价房源 2025 年上半年成交集中度仍有上行趋势。以深圳为例，2025 年上半年总价 200 万以内房源成交套数占比为 14.69%，环比上升 0.37pcts, 同比上升 3.39pcts；市场份额有进一步扩大趋势。值得关注的是，刚需客群仍是二手房市场购买主力，上海、杭州低总价段成交套数占比均在 40%左右。

表：典型城市 2025 年上半年分总价段成交套数占比变动情况

城市	分类	200 万元以下	200-300 万元	300-400 万元	400-500 万元	500-600 万元	600-800 万元	800-1000 万元	1000-3000 万元	3000-5000 万元	5000 万元以上
北京	2025 年上半年	47.03%	23.14%	13.06%	6.73%	3.72%	3.30%	1.31%	1.59%	0.09%	0.03%
	环比	-2.49pcts	2.43pcts	-0.31pcts	-0.16pcts	-0.17pcts	0.27pcts	0.11pcts	0.29pcts	0.02pcts	0.00pcts
	同比	-2.36pcts	3.03pcts	-0.08pcts	-1.30pcts	-0.35pcts	0.41pcts	0.23pcts	0.39pcts	0.01pcts	0.01pcts
上海	2025 年上半年	38.38%	22.69%	13.35%	7.24%	4.86%	5.72%	3.04%	4.38%	0.25%	0.10%
	环比	1.01pcts	-1.06pcts	-0.31pcts	-0.38pcts	0.13pcts	0.16pcts	0.10pcts	0.33pcts	0.02pcts	0.01pcts
	同比	2.05pcts	-2.01pcts	-0.83pcts	-0.53pcts	0.04pcts	0.33pcts	0.18pcts	0.68pcts	0.06pcts	0.03pcts
深圳	2025 年上半年	14.69%	19.20%	18.81%	13.83%	9.15%	9.87%	4.86%	8.95%	0.53%	0.12%
	环比	0.37pcts	-0.40pcts	-0.68pcts	-0.28pcts	0.21pcts	-0.12pcts	0.23pcts	0.63pcts	0.04pcts	0.00pcts
	同比	3.39pcts	1.70pcts	-0.16pcts	-1.14pcts	-1.45pcts	-1.79pcts	-0.60pcts	-0.19pcts	0.20pcts	0.05pcts
杭州	2025 年上半年	39.97%	24.46%	13.48%	8.09%	5.00%	4.89%	2.01%	2.07%	0.03%	0.00%
	环比	0.34pcts	-0.73pcts	-0.68pcts	0.03pcts	0.34pcts	0.38pcts	0.02pcts	0.33pcts	-0.01pcts	-0.01pcts
	同比	1.29pcts	-1.94pcts	-1.30pcts	0.17pcts	0.49pcts	0.91pcts	0.32pcts	0.10pcts	-0.04pcts	-0.01pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、京沪深杭 90 平以内成交集中度下降，140 平以上成交占比同环比齐增

从成交面积段来看，总体呈现出 90 平以内小面积段仍是成交主力，但是成交集中度下降，而 140 平以上大面积段成交占比普遍持增；主要源于核心一二线小面积段多为一房、二房设计，户型功能性缺失且多为老旧房源；而大面积段产品多为三房/四房设计，可以满足“一步到位”的自住需求，性价比相对较高。值得关注的当属上海，中等面积段 90-140 平 2025 年上半年成交占比环比还是有小幅回落行情，主要源于新房市场对改善客群的分流作用，因 2025 年上半年优质改善高端盘集中入市，也使得部分刚改和中改需求被分流至新房市场。

表：典型城市 2025 年上半年分面积段成交套数占比变动情况

城市	分类	70 m²以下	70-80 m²	80-90 m²	90-100 m²	100-120 m²	120-140 m²	140-160 m²	160-180 m²	180 m²以上
北京	2025 年上半年	36.72%	11.16%	13.98%	10.54%	10.11%	6.62%	4.07%	2.12%	4.67%
	环比	-1.00pcts	-0.26pcts	-0.66pcts	0.32pcts	0.17pcts	0.07pcts	0.49pcts	0.25pcts	0.63pcts
	同比	-2.38pcts	0.05pcts	-0.65pcts	0.44pcts	0.41pcts	0.32pcts	0.72pcts	0.42pcts	0.68pcts
上海	2025 年上半年	39.83%	12.16%	12.87%	10.42%	9.61%	7.85%	2.91%	1.31%	3.05%
	环比	1.00pcts	-0.53pcts	-0.65pcts	-0.04pcts	-0.12pcts	-0.22pcts	0.19pcts	0.12pcts	0.25pcts
	同比	0.00pcts	-0.87pcts	-0.71pcts	0.23pcts	0.22pcts	-0.29pcts	0.46pcts	0.35pcts	0.61pcts
深圳	2025 年上半年	30.90%	12.92%	19.85%	8.23%	10.75%	6.77%	4.07%	2.54%	3.97%
	环比	-0.06pcts	-0.46pcts	-0.47pcts	0.03pcts	0.23pcts	0.02pcts	0.39pcts	0.12pcts	0.20pcts
	同比	-0.21pcts	-0.21pcts	-0.12pcts	-0.01pcts	0.19pcts	0.13pcts	0.18pcts	0.06pcts	-0.01pcts
杭州	2025 年上半年	21.25%	4.26%	27.86%	7.03%	11.80%	16.63%	4.36%	2.85%	3.96%
	环比	0.89pcts	-0.36pcts	-3.12pcts	0.56pcts	0.76pcts	0.00pcts	0.25pcts	0.43pcts	0.58pcts
	同比	-3.65pcts	-0.59pcts	-3.20pcts	0.88pcts	2.10pcts	2.24pcts	0.71pcts	0.76pcts	0.75pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、上半年成交占比环增多为中等价值片区，沪深主力区域集中度下降

而从成交区域来看，成交占比环比持增的多为城市中等价值片区，譬如北京海淀区、门头沟区；上海徐汇区、普陀区、静安区，深圳龙岗区、龙华区，杭州拱墅区、钱塘区，值得关注的是，沪深主力区域成交集中度下降，据 CRIC 监测数据，2025 年上半年环比跌幅 TOP3 的深圳南山区、福田区，上海闵行区成交套数占比均为本城市 TOP3 区域。

表：典型城市 2025 年上半年成交套数占比环比涨跌幅 TOP3 区域情况

城市	环比涨幅 TOP3				环比跌幅 TOP3			
	区域	2025 年上半年	环比	同比	区域	2025 年上半年	环比	同比
北京	门头沟区	1.79%	0.35pcts	0.42pcts	密云区	2.39%	-0.11pcts	-0.10pcts
	东城区	4.25%	0.13pcts	0.05pcts	西城区	6.26%	-0.18pcts	-0.08pcts
	海淀区	11.59%	0.13pcts	0.41pcts	朝阳区	23.66%	-0.77pcts	0.31pcts
上海	徐汇区	6.32%	1.02pcts	1.13pcts	闵行区	10.38%	-0.40pcts	-0.36pcts
	普陀区	6.39%	0.49pcts	0.46pcts	奉贤区	4.15%	-0.41pcts	-0.23pcts
	静安区	4.84%	0.39pcts	0.23pcts	松江区	6.98%	-0.93pcts	-1.02pcts
深圳	盐田区	3.28%	0.80pcts	1.07pcts	坪山区	0.12%	-0.29pcts	-0.15pcts
	龙岗区	24.72%	0.76pcts	0.49pcts	南山区	16.17%	-0.33pcts	-0.06pcts
	龙华区	9.72%	0.29pcts	0.65pcts	福田区	18.74%	-0.89pcts	-1.86pcts

杭州	拱墅区	15.71%	0.76pcts	0.38pcts	临安区	0.00%	-0.03pcts	-0.05pcts
	上城区	16.04%	0.39pcts	0.52pcts	滨江区	6.67%	-0.15pcts	0.63pcts
	钱塘区	6.30%	0.30pcts	-0.30pcts	萧山区	14.81%	-1.63pcts	-0.11pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总体来看，步入二季度以来二手房成交规模增速有所放缓，但是累计同比增幅显著好于新房，仍处于高位震荡行情。从成交结构来看，低总价极致刚需成交占比持增；千万豪宅成交高热不退，相较而言刚改中改需求“塌陷”，成交区域也有向城市中等价值片区不断聚焦的趋势。

预判后市，我们认为，**短期来看京沪深杭二手房市场还将稳中有降态势**，中高改小区能否放量主要取决于新增挂牌量和新房市场优质产品入市量影响；而刚需盘目前仍然以价格为导向；目前随着二手房市场逐步过渡为买方市场，购房者在置业时往往会综合考虑小区区位、配套、价格等因素，选取性价比较高的小区，这也意味着区位偏远、功能性缺失的远郊老破小交易周期将进一步拉长，后期也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。