

中国房地产 研报

津汉苏二手成交套数不升反降，极
致刚需卖不动了？



津汉苏二手成交不升反降，极致刚需卖不动了？

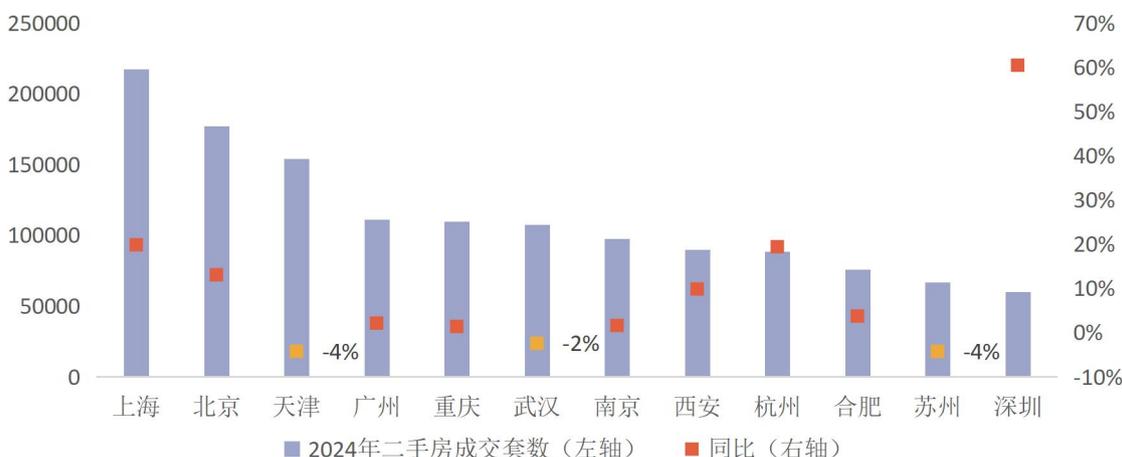
文/杨科伟 俞倩倩

2024年二手房市场延续高位震荡行情，30个重点城市2024年二手房成交面积高达2.3亿平方米，较2024年正增6%，达历史新高。多数城市延续增势，不过也有天津、武汉、苏州二手成交套数不升反降，增长动能放缓，究竟背后原因几何？2024年三城二手成交结构又出现了哪些新特征呢？

一、津汉苏2024年二手房成交套数跌幅均在5%以内，韧性仍好于新房

聚焦核心一二线城市2024年二手房市场成交套数数据，涨多跌少，仅天津、武汉、苏州三城同比微降4%、2%和4%，跌幅均在5%以内，总体仍呈现高位震荡。

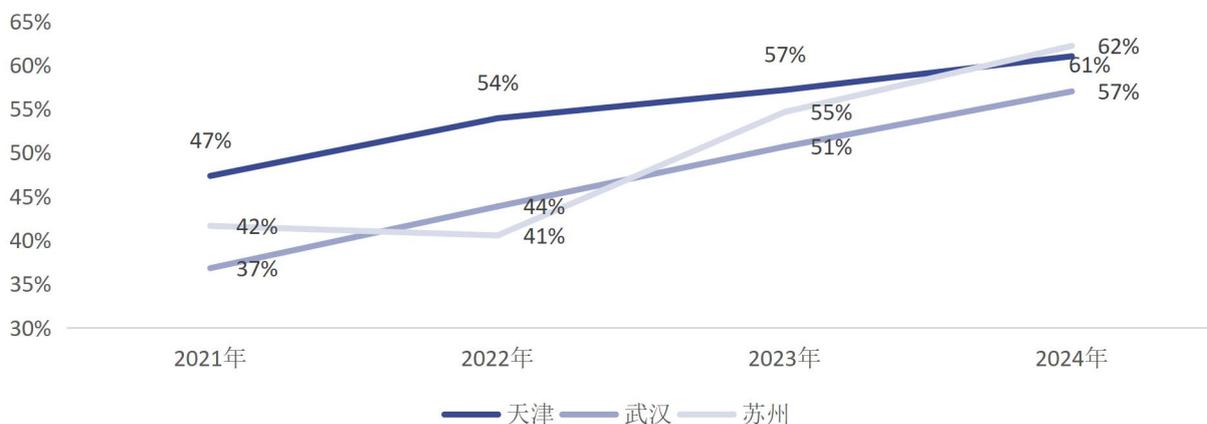
图：重点城市2024年二手房成交套数和同比变动情况（单位：套）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

虽然天津、武汉、苏州三城二手房成交稳中有降，但是成交韧性仍显著好于新房，2021年以来二手房成交占比均呈现波动上行趋势，至2024年三城二手房成交占比分别为61%，57%和62%，较2021年分别增长14pcts, 20pcts和21pcts。

图：天津、武汉、苏州2021年-2024年二手房成交面积占比变动情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、总价段：200 万以下刚需购买力降级，600 万以上中高改和豪宅坚挺

从成交总价段来看，天津、武汉、苏州无一例外都出现了刚需购买力降级，中高改购买力相对坚挺的情况，总价 200 万以下成交既是主力且占比增长显著，武汉、苏州 2024 年成交占比分别为 82%和 52%，较 2023 年分别增长 6.14pcts 和 4.52pcts，在各面积段涨幅居首。而跌幅最为显著的当属 200-300 万这一总价段。值得关注的是，天津、苏州等 600-1000 万中改高改总价段成交占比也出现了小幅增长，1000 万以上总价段成交占比亦无明显变化，可见改善和高端购买力相对持稳。

表：天津、武汉、苏州 2024 年分总价段成交套数占比较 2023 年变动情况

总价段	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
天津	1.17pcts	-0.70pcts	-0.34pcts	-0.15pcts	-0.02pcts	0.01pcts	0.02pcts	0.00pcts	0.00pcts	0.00pcts
武汉	6.14pcts	-4.20pcts	-1.06pcts	-0.52pcts	-0.16pcts	-0.09pcts	-0.08pcts	-0.04pcts	0.00pcts	0.00pcts
苏州	4.52pcts	-3.89pcts	-0.99pcts	-0.19pcts	0.08pcts	0.14pcts	0.03pcts	0.26pcts	0.04pcts	0.00pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、面积段：70 平以下极致刚需占比显著下降，100-140 平性价比凸显

从成交面积段来看，天津、武汉、苏州 70 平以下极致刚需成交占比均出现了显著下滑，而大面积段 100-160 平均出现了普涨行情，其中天津、武汉面积 70 平以下成交套数占比均下跌了 2 个百分点以上，武汉 100-120 平 2024 年成交套数占比上升了 2.54pcts，苏州 120-140 平和 180 平以上成交套数占比分别上升了 1.23pcts 和 1.38pcts。这点也不难理解，当前购买二手房客群主要追求一步到位的自住需求，100 平以上大面积段从户型设计和功能性来看都能完美满足三口之家基本生活需求，因而备受刚改中改客群青睐。

表：天津、武汉、苏州 2024 年分面积段成交套数占比较 2023 年变动情况

面积段	70 m ² 以下	70-80 m ²	80-90 m ²	90-100 m ²	100-120 m ²	120-140 m ²	140-160 m ²	160-180 m ²	180 m ² 以上
天津	-3.03pcts	-0.18pcts	0.82pcts	0.72pcts	0.48pcts	0.66pcts	0.22pcts	0.10pcts	0.21pcts
武汉	-2.09pcts	-0.59pcts	-0.53pcts	-0.46pcts	2.54pcts	1.06pcts	0.43pcts	-0.03pcts	-0.33pcts
苏州	-1.99pcts	-0.58pcts	-0.74pcts	-0.36pcts	0.20pcts	1.23pcts	0.52pcts	0.34pcts	1.38pcts

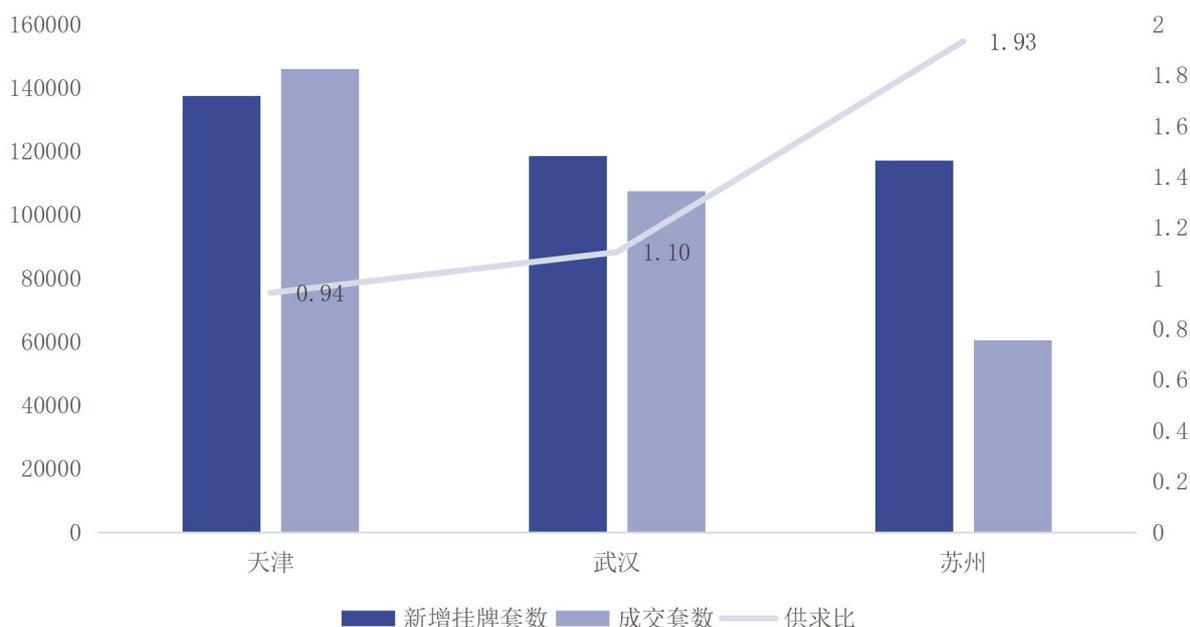
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、津汉挂牌与成交匹配度高，苏州 70 平以下和 140 平以上供给严重过量

上文可知，天津、武汉、苏州三城 2024 年刚需购买力持续降级，二手房客群青睐中等面积 100-160 平、低总价 200 万以内高性价比房源为主。若要分析三城 2024 年二手房市场成交放缓的原因，我们还需将 2024 年三城二手房新增挂牌量和成交套数进行横向对比。

从量的层面来看，供给约束并不显著，苏州甚至存在严重的供过于求，供求比高达 1.93，天津、武汉基本呈现出供求持稳态势，供求比分别为 0.9 和 1.1。

图：天津、武汉、苏州 2024 年新增挂牌套数和成交套数对比（单位：套）

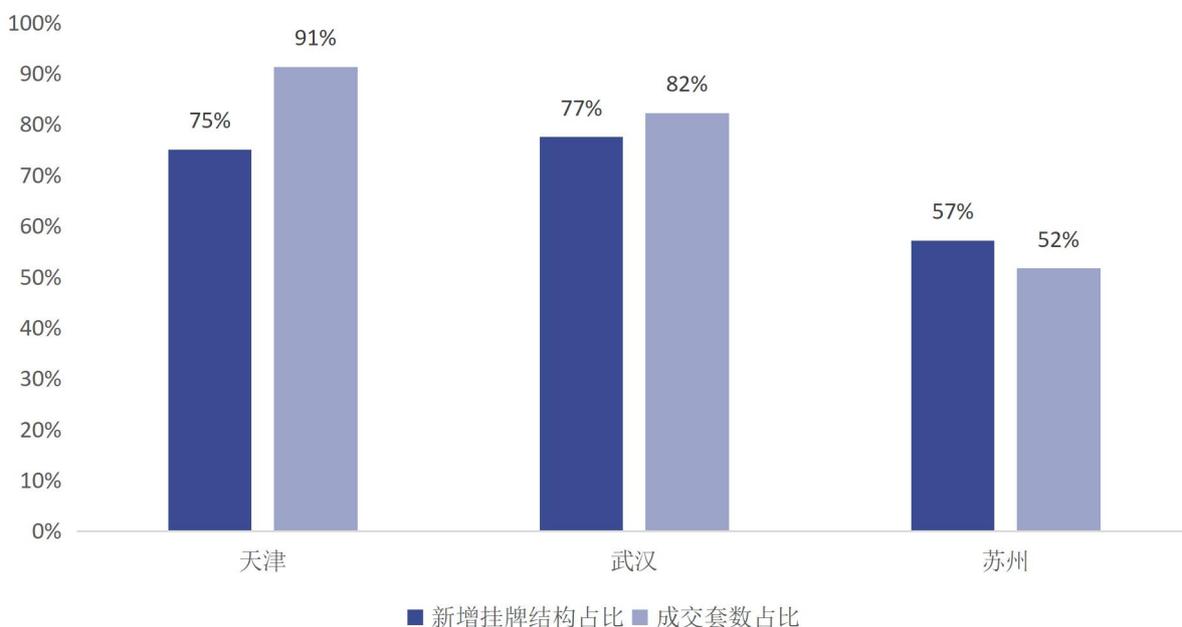


备注：供求比=年度二手住宅新增挂牌套数/年度二手住宅成交套数

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

而从结构数据来看，供求结构也基本匹配，总价段层面，无论是二手房新增挂牌结构还是成交结构，主力仍聚焦在总价 200 万以下，占比均超 5 成。

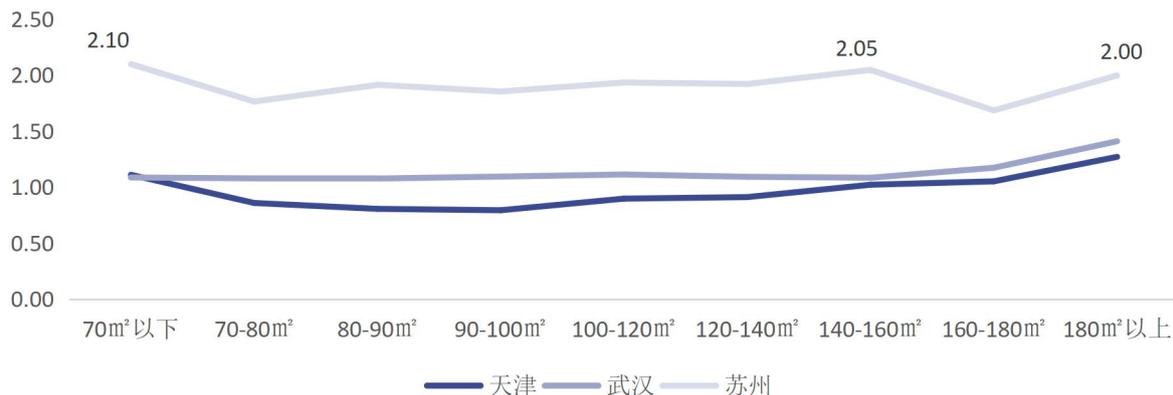
图：天津、武汉、苏州 2024 年总价 200 万以下新增挂牌套数占比和成交套数占比对比



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

面积段层面，天津、武汉各面积段基本呈现出供求持稳，供求比基本在 0.8-1.5 之间波动，苏州各面积段基本都呈现供过于求，尤其是小面积段 90 平以下和大面积段 150-160 平和 180 平以上，供求比均超过 2，存在严重的供过于求。

表：天津、武汉、苏州 2024 年分面积段新增挂牌套数/成交套数比值情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总体来看，2024年天津、武汉、苏州二手房成交套数不升反降，但总体成交韧性好于新房，主要源于购房者购买力持续降级，客户基数缩量，而从购房偏好上来看，比起70平以内极致刚需，客户更倾向于一步到位的100-140平中等面积段户型，尤其在当下业主普遍调低预期，以降价吸睛的背景下，中等面积段户型性价比凸显，满足了刚改和中改客群需求。

结合新增挂牌量和结构数据预判后市，我们认为，短期内武汉、天津等供求基本匹配，整体市场有望延续高位震荡行情，相较而言，苏州短期内挂牌量显著超过成交量，70平以下和140平以上户型面临库存积压风险。

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。