

中国房地产 研报

价格筑底刚需发力，二手房延续回稳态势



价格筑底刚需发力，二手房延续回稳态势

导读：价格指数如期反弹回升，平均议价空间连续 3 个月创新低

文/马千里

6 月份，二手房市场显现更多回稳信号：核心城市涨价小区占比回升至 48%，各类小区涨价小区占比均有所增加，刚需类成为本月涨价主力；挂牌价持续回落，议价空间再创新低，供求双方预期进一步趋同。年中市场交易虽出现一定波动，但从二手房价指标走势来看，仍延续了近半年以来的指标韧性，并且从高频交易小区数量、溢价空间等指标来看，二手房市场仍在稳市场进程中持续发挥重要作用：

1. 涨价小区数量如期回升，高频交易小区数量稍有回落

为探析二手房成交价格的动向，研究中心以北京、上海等 11 个典型城市的二手房小区为样本，为避免单套异常成交影响较大，每个月样本小区的选取标准，均为近 2 个月交易量不小于 5 套。

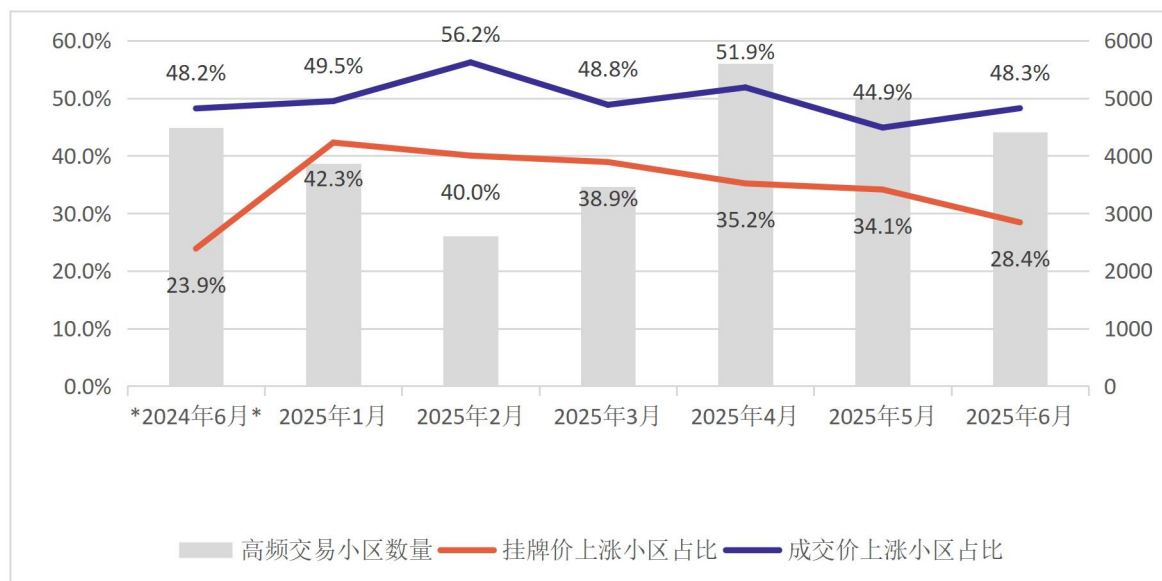
从统计结果来看，6 月有 48.3% 的小区成交价格环比上涨，较上月增加了 3.4 个百分点，高频交易小区数量回落至 4412 个，但仍处于 2025 年以来均线水平以上。2025 年以来，涨价小区占比已经“一月涨一月跌”连续波动了半年，行业筑底期信号已十分明确。据月中国新办发布会透露数据，2025 年全国商品房交易量较 2024 年有所改善，尤其是二手房上半年交易量仍保持同比增长。

就近年发展趋势来看，价格走势震荡筑底、成交量同比实现止跌回升，说明二手房市场正在向着止跌回稳的方向继续迈进。短期而言，受年中新房市场流速加快影响，6 月份重点城市高频交易小区数量稍有回落，但从 CRIC 监测二手房交易数据来看，整体交易量仍和 5 月份保持持平，说明年中少数优质项目正在获得更多二手房成交，二手房小区之间的交易表现也在进一步分化。

与买方出价意愿波动不同，卖方挂牌价仍在持续下调。2025 年 6 月，有 71.6% 的小区挂牌价格下跌，较上月增加了 5.7 个百分点。虽然买方出价意愿持续波动，但 2025 年以来卖方降价意愿始终在逐月增加。这一方面表明，目前卖方的挂牌价格距离实际成交仍有一定空间，买卖双方对于价格的认知仍存在一定差异；另一方面也表明，当前的二手房交易规模虽然同比上涨，但是交易流速仍不足以满足二手房东的平均资金周转需求，言及卖方信心全面趋稳仍为时尚早，下半年主管部门在稳市场政策方面还需持续发力。

图：2025 年 6 月典型城市二手房挂牌价与成交价环比上涨小区占比

成交价上涨小区再度增加，挂牌价上涨小区持续减少



说明：高频小区筛选标准为近 2 个月成交套数均不小于 5 套。农历新年后完善了小区样本库，并更新了往期对应数据

数据来源：CRIC

2. 南京、苏州涨价小区占比大幅回升，杭州未能连续 5 个月过半小区涨价

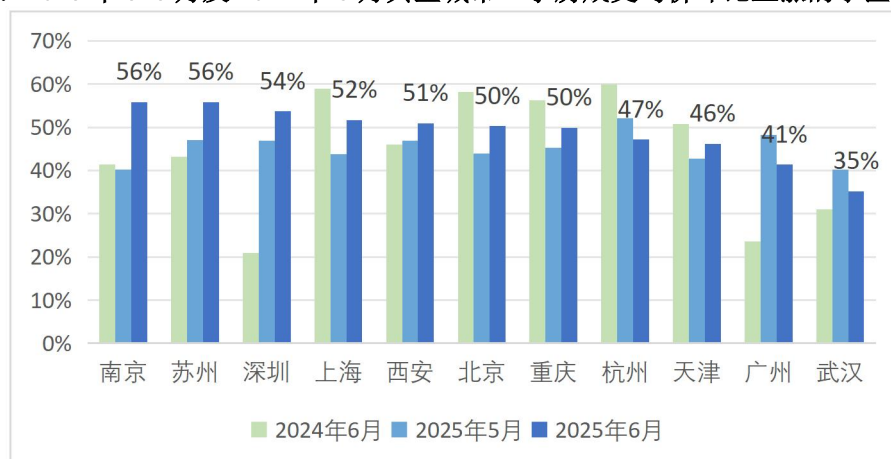
从城市表现来看，南京、苏州升至首位，有 56% 的小区房价环比上涨。这两个城市 5 月份基数都不高，房价上涨小区占比均不足五成，而南京 4 月更是只有 40% 的小区涨价。进一步联系交易规模来看，6 月份南京二手房成交量同环比降幅仍超过二成，高频交易小区数量也下降了 23%，本月的更多小区涨价，还是在缩量的大前提下实现的，并且涨价的项目，也更多的是前期价格跌幅较大的中低价格小区，集中于桥北、板桥、江宁东山等典型刚需大盘集中的板块。

此外深圳、上海、西安、北京、重庆等城市本月也有过半小区房价环比上涨，其中深圳、上海房价上涨的小区占比分别较上月增加了 7 个和 8 个百分点。

杭州在连续 4 个月过半小区涨价之后，6 月“仅有”47% 的高频交易小区涨价，未能实现涨价小区占比的“连续 5 个月过半”，就结构性趋势来看，主要是由于改善和高端类小区房价回调所致，6 月份杭州刚需类小区仍有 50% 房价环比上涨。武汉房价上涨小区占比进一步回落至 35%，连续两个月回落，二手房需求侧信心有待进一步巩固。

就同比数据来看，房价上涨小区较 2024 年 6 月平均表现相似，若不是杭州本月恰好处于调整期，房价上涨小区占比将明显好于 2024 年同期。整体来看，2025 年以来行业企稳势头优于 2024 年，从小区价格动向来看，买方购房预期正在持续改善。

图：2025 年 5-6 月及 2024 年 6 月典型城市二手房成交均价环比上涨的小区占比



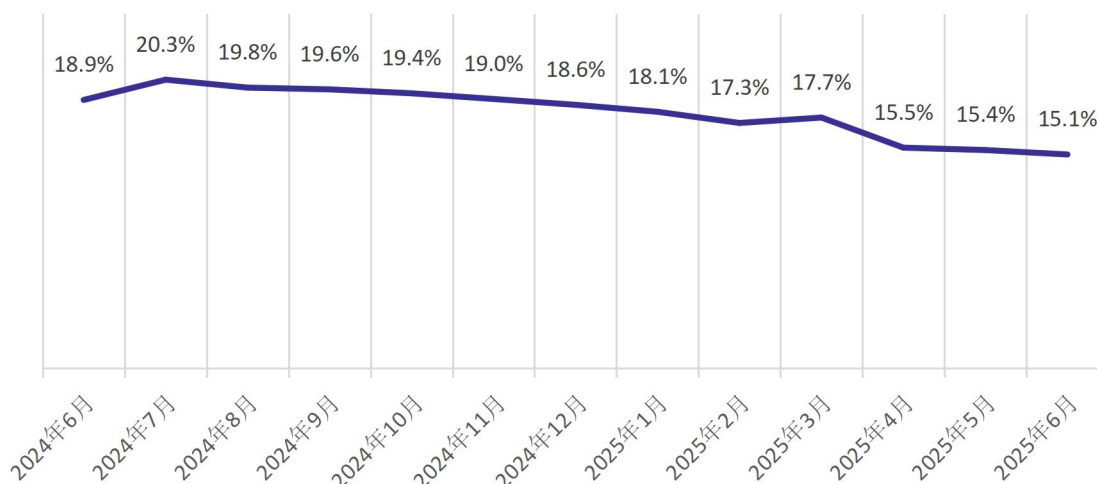
数据来源：CRIC

3. 挂牌价持续回落，平均议价空间延续低位

2025 年 6 月，典型城市二手房平均议价空间为 15.1%，环比下降 0.3 个百分点，连续 3 个月创下指标新低。与上月预期一致，二手房买卖双方对于房价的心理预期在进一步趋同。6 月房地产销售指标虽然出现一定波动，但从议价空间指标来看，整体止跌回稳的大趋势仍在延续。

从近期中央部委的工作任务布局来看，下半年将进一步加强城市工作，通过不断提升城市的承载能力和宜居性，推进农业转移人口市民化、加强县域城镇化建设、高质量开展城市更新、迭代建造高品质住宅，**以此强化稳定需求侧支持**，藉此进一步加快闲置、存量用地和存量待售商品房的处置进度，**加快改善各地库存压力**。与现阶段大力推进的融资支持、税费减免、购房补贴等政策工具形成合力，助力稳市场进程加快推进。**随着供求预期的持续改善，预计下半年二手房平均议价空间将延续近年低位。**

图：过去一年典型城市二手房平均议价空间变动趋势

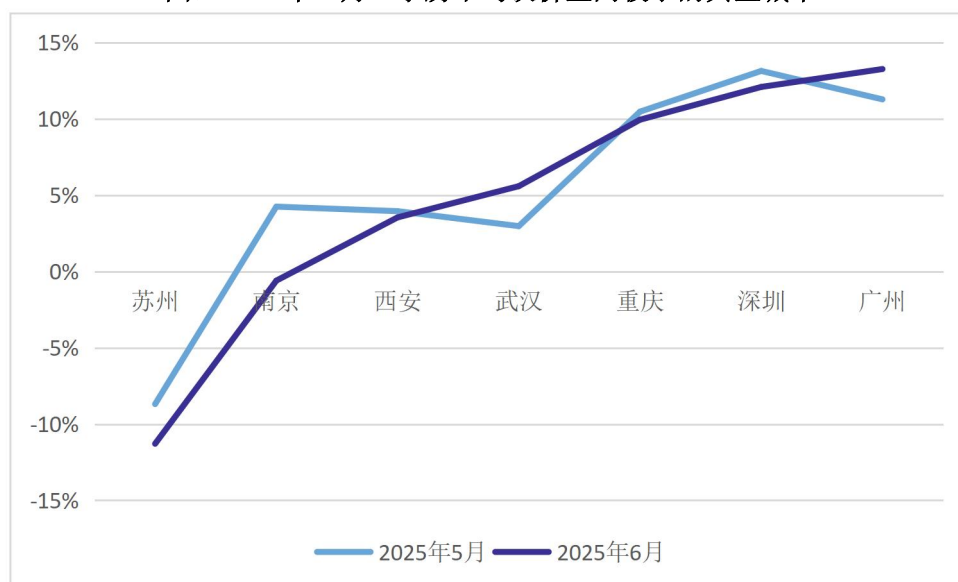


说明：议价空间=1-成交价/挂牌价，样本项目当月成交均不小于 5 套

数据来源：CRIC

分城市表现来看，苏州、南京、西安等 7 个城市本月平均议价空间低于 15%，其中苏州、南京、西安、武汉更是连续 8 个月低于 10%，挂牌价中的“水分”相对较小，另一方面也说明这些城市小区内的优质房源成为了交易主力，尤其是在改善、高端房源板块，供求双方对于价格判断进一步趋同。

图：2025 年 6 月二手房平均议价空间较小的典型城市



说明：议价空间=1-成交价/挂牌价，样本项目当月成交均不小于 5 套

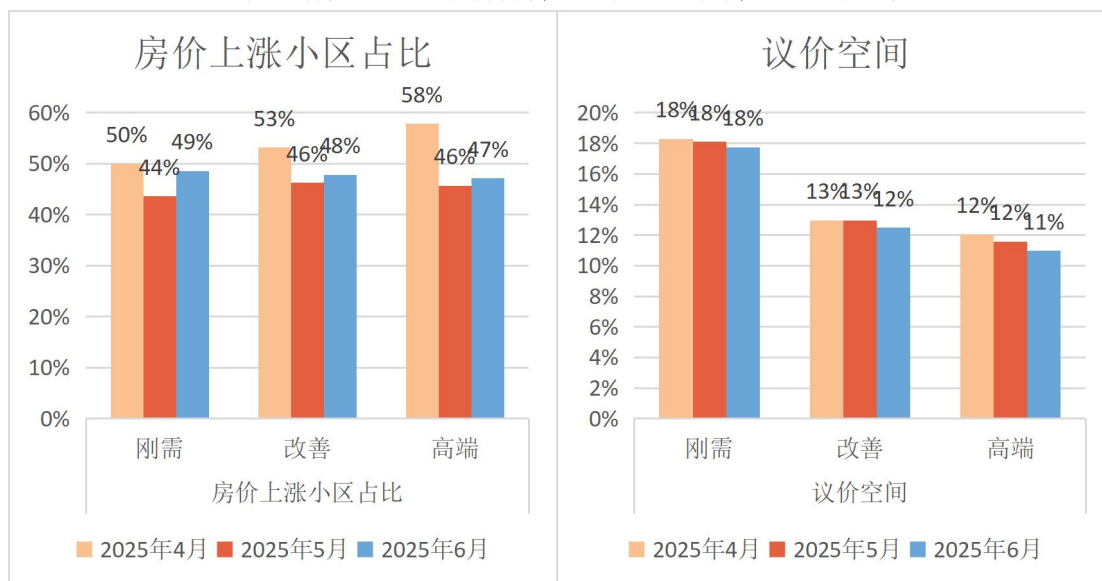
数据来源：CRIC

4. 各类小区涨价占比均环比增多，高端小区平均议价空间已降至 11%

从小区类型来看，各类小区的涨价占比均有所回升。6 月有 49% 的刚需类小区房价环比上涨，较上月增加了 5 个百分点，也是各类小区中涨价占比最高的。相较而言，改善和高端类小区的回升则不如刚需类小区，面对新房市场大力发展“好房子”、以及年中房企加大营销力度的影响，在产品需求迭代之下，面对新房市场的冲击，改善和高端类小区房价的回升正在面临着更多的压力。联系成交数据来看，6 月份重点城市二手房交易量同比持平，较上半年平均 12% 的同比增速明显下降，增长动能有所放缓。

议价空间方面，各类小区 6 月低位下行。横向比较来看，高档小区仍是各类小区中议价空间最低的，已经降至 11%。改善类小区平均议价空间 12%，排在第二。刚需类小区平均议价空间 18%，仍在相对较高的位置。虽然各类小区均有更多的样本出现房价回升，但是议价空间仍在回落，说明当前供求双方对于价格认知愈加一致，且供给侧对于挂牌价格的调整也更为积极。

图：各类小区二手房房价上涨占比及议价空间变动趋势



说明：刚需、改善、高端的分界线分别为城市项目房价中位数的 1 倍、1.8 倍

数据来源：CRIC

综上，6 月份二手房价格指标再度回升，持续推进市场企稳进程：

1、成交价上涨小区增加，挂牌价仍在加速下行。48.3%的二手房小区成交价环比上涨，较 5 月增加 3.4 个百分点。高频交易小区数量虽回落至 4412 个，但仍高于 2025 年均线水平。涨价小区占比连续半年呈现“一月涨一月跌”的波动格局，表明行业进入筑底期。尽管成交价上涨小区增多，但 71.6%的小区挂牌价环比下跌（较 5 月增 5.7 个百分点），反映卖方降价意愿持续强化，当前二手房交易周期仍不及卖方预期。

2、城市二手房价走向分化，刚需板块领涨。南京领涨：56%的小区成交价环比上涨，主要因桥北、江宁东山等刚需板块前期超跌修复，但成交量同比仍降逾 20%，属缩量涨价。杭州改善端回调：47%的小区涨价（此前连续 4 个月超 50%），高端房源价格回落拖累整体表现，但刚需小区仍有 50%上涨。

3、议价空间持续收窄，供需预期趋同。6 月典型城市二手房议价空间降至 15.1%，环比收窄 0.3 个百分点，连续 3 个月刷新低位，买卖双方价格认知趋近。高端小区平均议价空间仅 11%，显著低于刚需和改善，印证高总价房源价格调整更充分。

4、产品类型分化：刚需韧性 vs 高端承压。49%刚需小区涨价，环比增加 5 个百分点，回升幅度居首；改善及高端小区涨价占比回升幅度弱于刚需，主因新房市场“好房子”供应增加及房企年中促销分流客源。

正如上月所预期，本月二手房价格指标持续区好，表现为价格波动收窄、议价空间持续压缩及刚需端率先修复。但复苏动能仍不均衡：城市间分化显著，南京、苏州以刚需修复主导，杭州高端回调；产品结构上，刚需韧性凸显，高端受新房竞争压制。

联系近期中央部委发声来看，预计下半年主管部门加快推进城市工作为抓手，推进新型城镇化，加快农村转移人口市民化，将在客观上增加城市住房需求总量，而二手房则是大多数中低收入家庭置业的“第一站”；加快城市更新，将持续提升存量住宅小区的宜居性和价值支撑；而“以旧换新”

以及建设“好房子”的推进，也在进一步加强二手房东的出手意愿。得益于全方位的政策支持，预计下半年二手房市场价格有望在波动中稳步前行，并凭借其庞大的供求规模和一二手交易联动效应，助力房地产在 2025 年下半年加快止跌回稳。

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。