

中国房地产 研报

二手房市场量增价稳，持续积蓄回暖势能



二手房市场量增价稳，持续积蓄回暖势能

导读：高频交易小区同比翻番，扫清低价挂牌房源，积蓄上涨势能

文/马千里

在月中的国新办经济数据发布会上，对于记者关于“3月份数据是否放缓偏悲观”的提问，统计局副局长盛来运表示，无论是一线城市还是二三线城市，无论是新房还是二手房，价格均有积极变化。3月份一线城市二手住宅销售价格环比上涨，二线、三线城市住宅销售价格环比降幅收窄。CRIC监测重点城市3月份整体来访、认购迎来普涨，平均去化率也恢复至四成以上。核心城市房价亦在积蓄进一步向上势能，在上月房价上涨小区数量创新高之后，本月进入短暂调整期，仍有49%小区房价环比上涨，议价空间延续低位运行。与高频交易小区的大幅增长同步，刚需、改善类买方开始扫清当前的低价挂牌房源，为下一波房价上涨积蓄势能：

1. 高频成交小区数量同比翻番，致房价上涨小区占比有所回落

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。

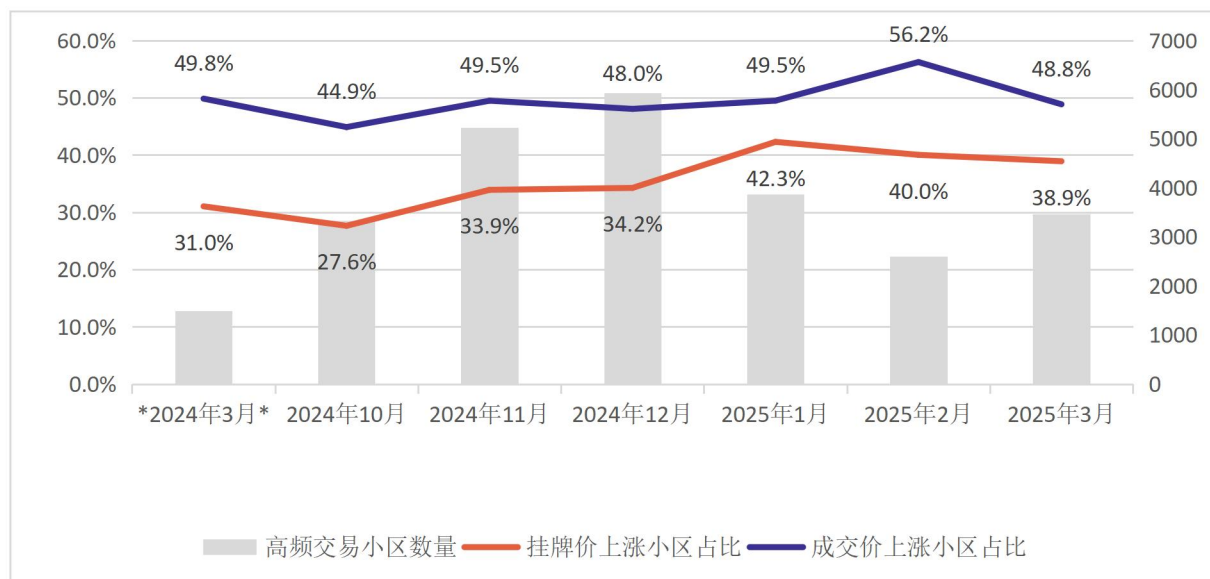
从统计结果来看，3月有49%的小区成交价格环比上升，较上月回落7.4个百分点。本月房价上涨小区数量减少的原因主要有二，其一，2月份基数过高，上月多达56%的小区成交价格环比上升，当前行业仍在寻求新的供求关系平衡点，3月份上涨小区占比重回半数附近属情理之中；其二，交易量增长带来更多平价房源成交，大量小区房价不再继续上涨。3月高频交易小区数量同比增长132%，较上月增幅再度提升了45个百分点，二手房市场交易热度高位上行。CRIC统计数据显示，3月份核心城市二手房交易量平均增长21%，上海、深圳、西安、杭州同比增幅均超过40%。

与成交价上涨小区占比的减少一致，卖方心理预期也在同步调整。2025年3月，有38.9%的小区挂牌价格环比上涨，较上月回落1.1个百分点，不过较上年同期仍提升7.9个百分点。在2024年下半年，挂牌价格上涨的小区占比均不足35%。总体而言，2025年以来卖方信心较2024年有所提振，随着供求双方预期趋于一致，挂牌价和成交价上涨小区占比的差距也在进一步拉近。

3月份成交价格上涨小区数量虽有所下降，但高频交易小区仍在快速增长，北京、上海、深圳、杭州等城市二手房价指数保持环比上涨，其中杭州环比涨幅更是高达1%。在规模指标延续高速增长背景下，本月房价上涨小区占比下降，为行业筑底阶段典型的“量在价先”，价格预期正在积蓄进一步上涨势能，房价预期仍在持续改善。

图：2025 年 3 月典型城市二手房挂牌价与成交价环比上涨小区占比

高频交易小区数量增加，成交价上涨小区占比回落



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

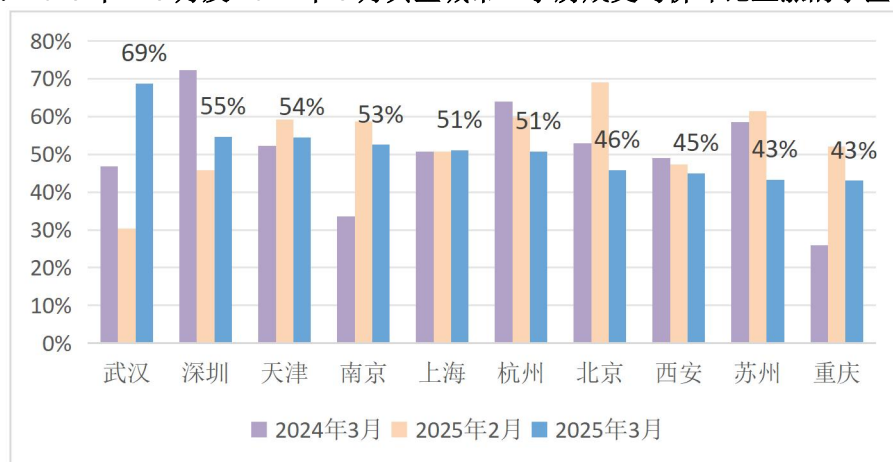
数据来源：CRIC

2. 武汉七成小区房价环比上涨，沪津杭宁连续两个月过半小区房价上涨

从城市表现来看，**武汉有 69%的小区房价环比上涨，高居首位**。正如上月所预计，2 月份房价上涨小区占比较低的武汉，本月迎来了“补涨”。结合成交规模表现来看，3 月份武汉二手房交易量突破 100 万平方米，环比增长接近 47%，同比增长 22%。此外上海、天津、杭州、南京连续两个月均有过半小区房价环比上涨，其中杭州二手房成交量更是环比增长达到 90%。联系土地市场来看，上海、杭州土拍延续火热表现，就连长期沉寂的南京，也在 4 月 2 日迎来了睽违已久的高溢价土拍，珠江路地块拍出了 43%的高溢价。

就同比数据来看，房价上涨小区较 2024 年 3 月大致持平，与 2024 年同期持平。联系环比数据来看，上海、天津、杭州、南京连续两个月均有过半小区房价上涨，典型如杭州 2025 年 3 月二手房价指数环比增长 1%，创 2022 年 8 月以来 70 城环比涨幅新高，**这些城市买方预期向好，持续释放积极信号**。

图：2025 年 2-3 月及 2024 年 3 月典型城市二手房成交均价环比上涨的小区占比

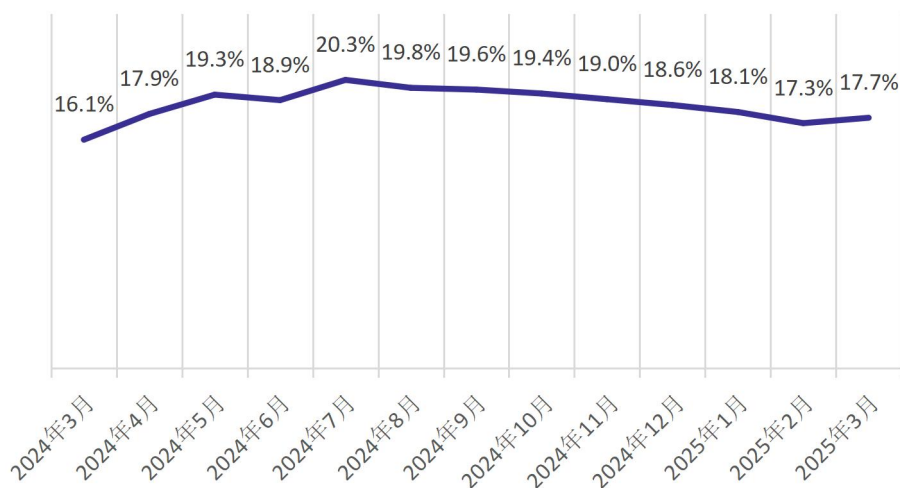


数据来源：CRIC

3. 议价空间延续低位，苏州、南京、武汉、西安连续五个月议价空间低于 10%

2025 年 3 月，典型城市二手房平均议价空间为 17.7%，环比上升了 0.4 个百分点，不过仍是近一年以来的第二低点，在议价空间连续 7 个月下降之后，再加上二手房交易量的大幅提升，议价空间暂缓收窄亦在情理之中。不过随着市场筑底向好的信号愈加明确，以及二手房交易量再度趋于稳定，随着买卖双方的预期趋同，预计平均议价空间还将再度收窄。

图：过去一年典型城市二手房平均议价空间变动趋势

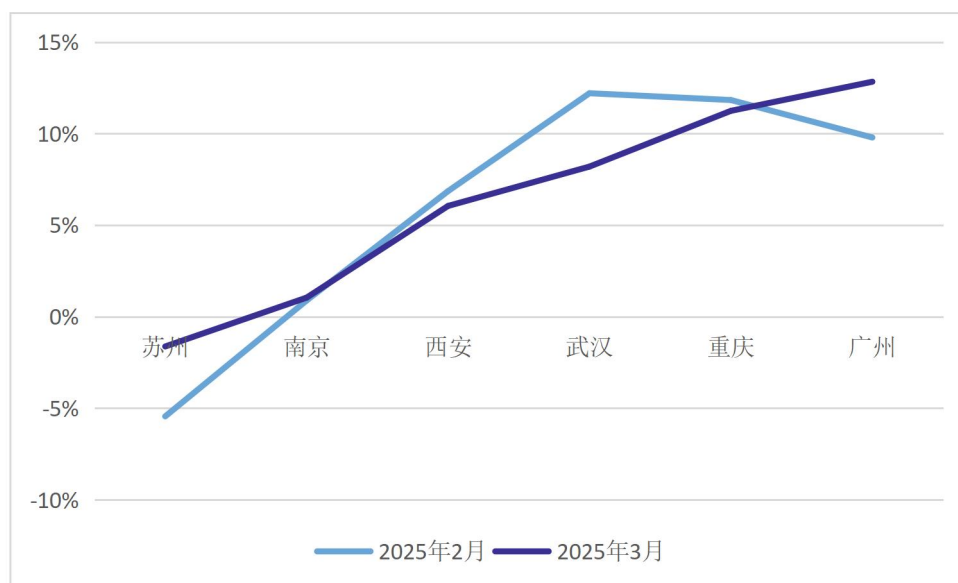


说明：议价空间=1-成交价/挂牌价，样本项目当月成交均不小于 5 套

数据来源：CRIC

分城市表现来看，苏州、南京、西安等 6 个城市近 2 个月平均议价空间均低于 15%，其中苏州、武汉、南京、西安更是连续 5 个月平均议价空间低于 10%，供求双方价格预期持续趋同。而苏州更是连续三个月议价空间处于负值（1 月-1%、2 月-5%、3 月-2%），这意味着部分小区成交房源的平均价格已超过挂牌价，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，买方信心持续恢复。

图：2025 年 3 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

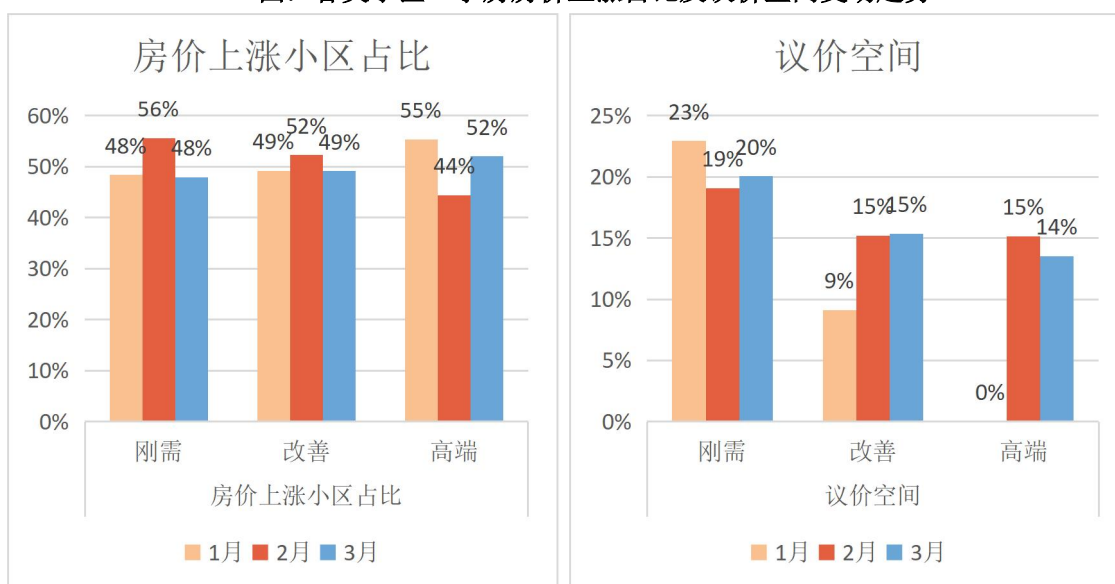
数据来源：CRIC

4. 高端小区房价再度领涨，成交量增背景下刚需、改善积蓄上涨势能

从小区类型来看，本月 52% 高端小区房价环比上涨，在 2 月份短暂调整之后，再度有过半小区房价延续涨势。在成交规模上涨周期之中，高端小区率先显露出了量价齐升的积极信号。与之对应的，刚需、改善类小区房价上涨占比均不及半数，不复 2 月份的双双过半上涨。较高端小区而言，目前刚需、改善类小区挂牌规模更大，在大量平价房源长期待售的背景下，随着成交显著放量，房价走势迎来了新的“平台期”。随着二手房交易的持续放量，买方扫清当前的低价挂牌房源之后，刚需、改善类房源将开启新一轮的上涨周期。

议价空间方面，高端小区表现同样突出。3 月议价空间 14%，环比下降 1 个百分点，是各类小区中唯一议价空间收窄的，也是各类小区中议价空间最低的。刚需类小区议价空间回升了 1 个百分点至 20%，改善类小区议价空间 15%，较上月持平。

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

总结：

2025年3月，房地产市场延续筑底回稳态势，核心城市二手房呈现以量换价、蓄势待发的阶段性特征。CRIC监测数据显示，49%的小区成交价格环比上涨，虽较上月回落7.4个百分点，但高频交易小区数量同比激增132%，为后续价格上行积蓄动能。

本月核心城市二手房市场呈现三大核心特征：

其一，交易放量夯实价格基础。核心城市二手房成交量同比平均增长21%，上海、深圳等城市增幅超40%，杭州成交量同比翻番。高频交易小区数量持续扩容，带动武汉实现69%的小区价格环比上涨，沪津杭宁连续两月过半小区价格上涨，市场交易活跃度创近三年新高。

其二，价格博弈进入新平衡阶段。平均议价空间17.7%维持近一年次低点，苏州连续三月现价倒挂，南京、西安等6城议价空间低于15%。买卖双方预期差持续收窄，挂牌价上涨小区占比与成交价上涨占比差距收窄至10个百分点。

其三，高端小区领涨，刚需、改善积蓄势能。高端小区以52%的涨价占比领跑市场，议价空间环比再降1个百分点至14%，量价齐升特征显著。刚需、改善板块进入平台整理期，随着当前低价房源加速去化，47%的改善类小区和44%的刚需类小区价格企稳，并为后续价格回升蓄积动能。

当前市场正处于从规模复苏到价格预期提振的关键转换期。3月核心城市二手房成交量同比增幅达21%，上海、深圳等城增幅超40%。得益于房地产稳市场政策的持续发力，以及买卖双方价格认知的进一步趋同，核心城市凭借其更为优秀的需求侧支持、供给侧约束，以及库存调整，预计供求指标将修复将进一步加快，并率先在迎来二手房市场量价齐升的确定性信号。

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。