

专题|10 大重点城市二手住房需求结构特征解析

文/杨科伟、俞倩倩、姚郑康

随着越来越多的城市二手住房成交量超越新房，诸多一、二线城市迎来“存量”住宅交易时代，承接绝大多数购房需求释放。另一方面，自去年上半年以来，新房供应持续短缺也给二手住房交易不断“复苏”创造空间，更多购房需求主动“转移”至存量市场。数据表现为今年以来重点城市挂牌量的持续小幅减少，二手住宅成交量的触底回升以及重点城市如广州、重庆、武汉等一、二手住宅价格持续“倒挂”，都预示二手房市场正以卖方为主导。

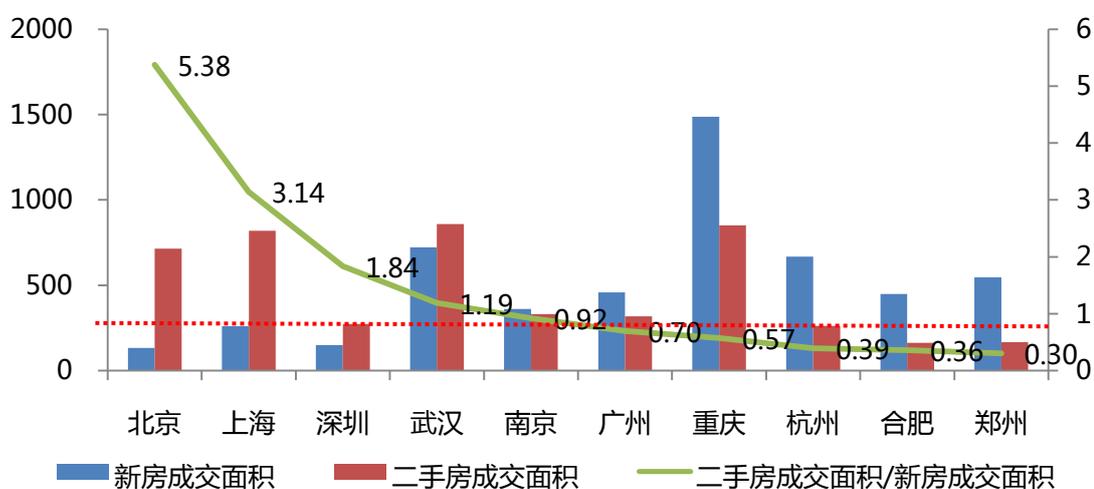
在此背景下，研究当前二手住房市场的需求结构就变得尤为重要：第一，可以反映市场真实的需求状况，不得不说人为“限价”主导的新房供应、成交难免“失真”，相较而言，二手市场成交结构的变化可以客观反映出当前购房者真是需求状态以及这种变化，到底是什么样的人才买房？这些购房者真正需要什么样的产品？第二，二手存量市场作为核心而一线城市市场重要部分，对其发展变化总结也可以合理预判未来不同城市的购房偏好。

一、当前二手住房市场整体呈现三大显著特征

2018年上半年，受到房地产市场调控持续影响，新房供应不济使得需求持续挤向二手住宅市场，市场预期稳定向好，大体呈现出以下几大特征：

一是近半数热点城市步入“存量时代”，二手房成交规模显著高于新房。2013年上海的二手房成交量首次超过新房，自此之后，以二手房市场的为主导的城市持续扩容，2017年已涵盖了北上广深及厦门等6个城市，据CRIC监测，2018年上半年10个典型城市中北京、上海、深圳、武汉的二手房成交量均显著高于新房。南京、广州的二手房成交面积与新房成交体量保持着不相伯仲的状态，特别是新房供应量显著不足的背景下，二手住房市场热度还将维持较长时间。

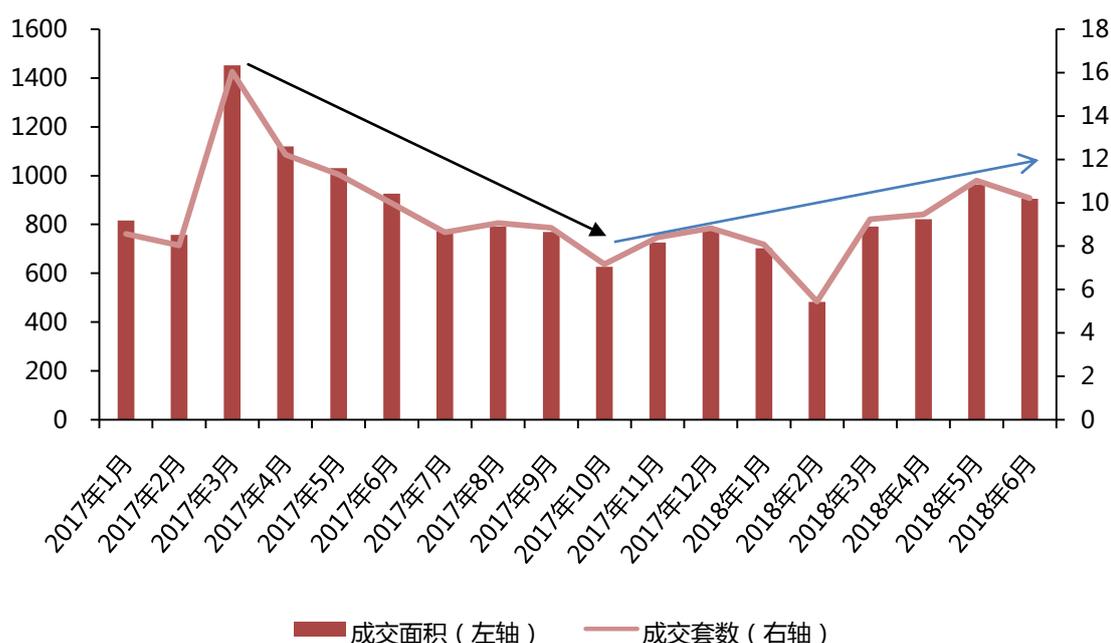
图：2018年上半年10个典型城市新房、二手房成交对比情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC2017

二是上半年挂牌量持续小幅减少，而成交延续去年四季度以来触底回升态势。2018年上半年，全国17个典型城市二手住宅出售挂牌量每月基本都维持着3000万平方米左右，变动幅度不算太大，但整体持续小幅下降，二手房市场热度回升情况下，热门城市的业主普遍存在惜售心态。从二手住宅的成交情况来看，2018年上半年，在新房供应不影响下，二手房市场稳步复苏，13个重点城市成交面积和成交套数分别为4667万平方米和53.4万套，较去年下半年都小幅增长5%，但从成交热度依旧不及2017年上半年同期。

图：2017年1月至2018年6月13个城市二手住宅成交情况（单位：万平方米，万套）

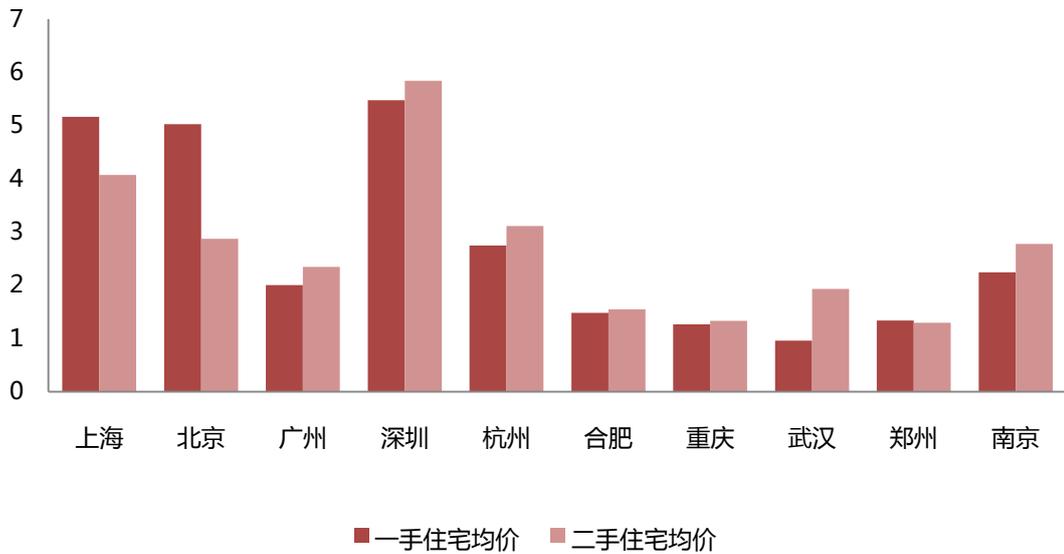


备注：CRIC 研究中心统计的二手房数据基本均为住宅属性，具体城市包括北京、上海、广州、深圳、合肥、重庆、郑州、南京、杭州、青岛、成都、苏州、厦门等13个城市。

数据来源：CRIC2017

三是七成城市一、二手价格“倒挂”。从10个重点城市二手住宅成交均价看，2018年上半年除北京、上海、郑州外，其余7个城市二手住宅成交均价均高于一手住宅均价，主要是受新房“限价”政策影响，普遍造成一、二手房房价“倒挂”，最显著的是武汉价差超1倍，其次是南京，二手房市场的成交热度可见一斑。

图：2018年6月重点城市一手、二手住宅成交均价（单位：万元/平方米）



数据来源:CRIC2017

二、二手住房市场成交需求结构静态特征和动态变化

1、静态特征：以中低总价、70-90 平方米、三房需求为主

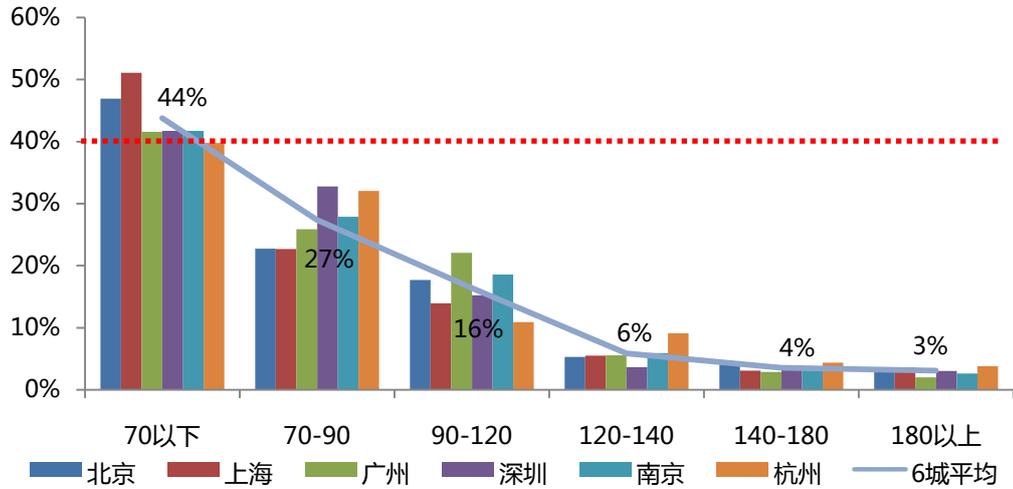
总体从成交结构看,呈现以下几大特征:一是70平方米以下小面积段住宅为成交主力,尤其在一线城市,近乎占据了总成交规模的“半壁江山”;二是房型主要集中在功能性完备的二房和三房,性价比较高,可基本满足三口之家的日常生活需求;三是总价段因各城市房价高低不同,但都是城市中低总价段比重最大。

1.1 成交面积段：总价可控的70平方米以下成交套数占比均超30%

按成交面积段来划分,10个典型城市的二手房成交基本体现出刚需类小面积段住宅备受青睐的特征,除合肥外,其余9个城市70平方米以下均为主力面积段,占比较大。大体可分为以下三大类:

一是以北京、上海、广州、深圳、南京、杭州为代表的房价较高、市场发展成熟的市场,70平方米以下的小面积段独占鳌头,占比均超40%以上,且与成交套数占比第二的70-90平方米拉开了较大差距。这主要源于一方面这些城市的二手住宅市场发展相对成熟,市场中存在大量总价偏低的“老破小”可供交易;另一方面房价的持续上扬、限购限贷的层层加码倒逼刚需购房者选择小面积、低总价的房源满足基本的居住需求。

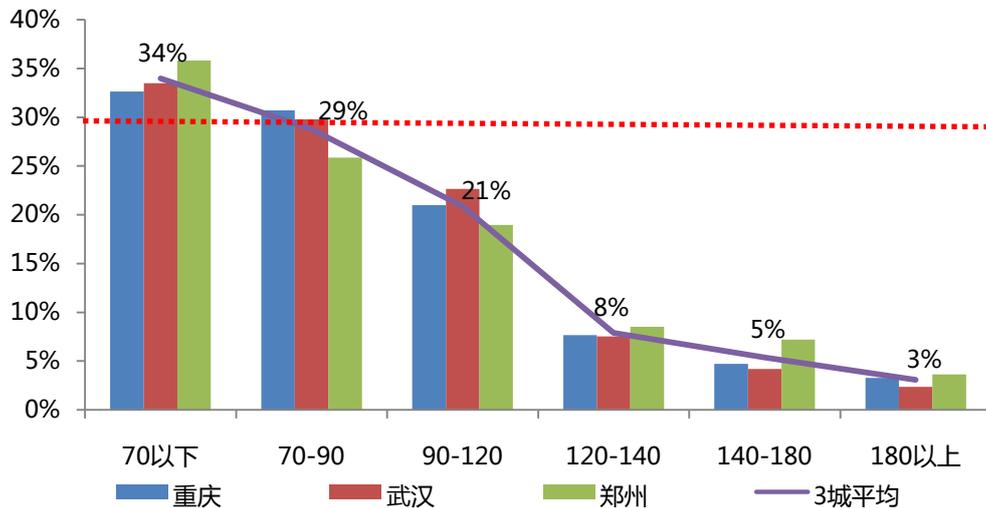
图：北、上、广、深、南京、杭州 2018 年第二季度不同面积段成交套数占比情况



数据来源：CRIC2017

二是 70 平方米以下和 70-90 平方米占比不分伯仲，均为 30%左右，成交以“刚改”为主的都市，典型代表为重庆、武汉、郑州。这类城市房价经历了一轮“补涨”之后，基本还处于购房者的预期之内，人们在二手住宅购买方面，除了考量总价限制外，更多也会权衡地段、居住舒适度等多方面因素，不得不说，随着人们购买力的逐步提升，后期 70-90 平方米和 90-120 平方米仍存在足够的增长空间。

图：重庆、合肥、武汉、郑州 2018 年第二季度不同面积段成交套数占比情况



数据来源：CRIC2017

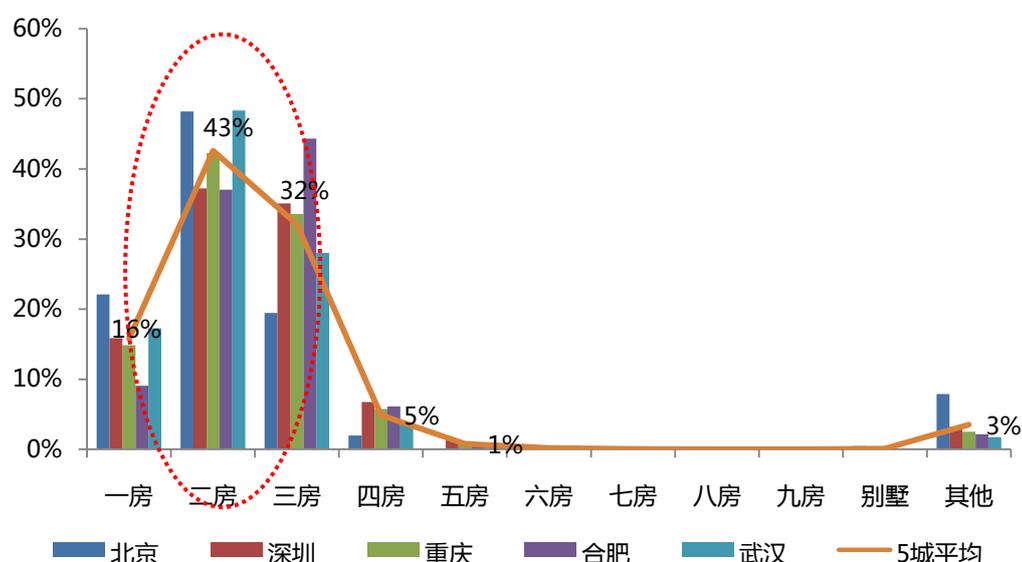
三是合肥，合肥二手住宅市场相对特殊，90-120 平方米和 70-90 平方米占比不相伯仲，均达到了 30%左右，究其原因，一方面房价适中，以 1.5 万元/平方米的成交均价推算，120 平方米的改善住宅总价基本在 180 万元左右，30%首付仅为 54 万元，基本在合肥居民

可承受的购买力范围内。另一方面，主要与合肥购房者的消费偏好密切相关，新房成交中 90-120 平方米和 70-90 平方米同样是主力面积段，在供应受限、调控层层加码的背景下，一部分客群被挤压至二手房市场，从而带动了这一面积段成交规模的提升。

1.2 成交房型：多数城市三房与二房占比已不相伯仲，强调功能性而一步到位

以 2018 年第二季度典型城市不同房型占比来看，目前主力户型仍为二房和三房，除合肥外，北京、深圳、重庆、武汉基本都呈现出二房占比高于三房特征，因这些城市房地产开发较早，存量房源较多，结合面积段特征分析，成交主力 70 平方米以下房源多以二房为主，因而占比存在显著优势。此外值得关注的是，5 城三房的平均占比也达到了 32%，因二孩政策放开，部分置业者在购房时更加关注户型的功能性，小三房或“2+1”等户型满足了许多家庭“一步到位”的需要，未来还有广阔的增长空间。

图：北京、深圳、重庆、合肥、武汉 2018 年第二季度不同房型成交套数占比情况



数据来源：CRIC2017

1.3 成交总价段：刚需主导市场，四成左右需求集中在城市中低价位房源

因各城市房价高低不同，故主力总价段的分化也较为显著，大体可以分为以下三大类：

一是主力面积段在 0-100 万元，典型城市为重庆、广州、郑州，重庆因单价偏低，加之 70 平方米小面积段占比较高，故 0-100 万元总价段的占比高达 56%，而广州、郑州 0-100 万元和 100-200 万元的占比基本不分伯仲，后期总价段上移的趋势也比较明显。

二是主力总价段在 100-200 万元，诸如南京、合肥、武汉、北京都落在了这一区间，虽然总价承受力相同，但居住品质还是存在显著差异的：合肥 200 万元的预算基本可购买

120 平方米左右的住宅，而北京这样的购买力仅能购买 70 平方米以下的房源，较为发达的一线城市的购房者不得不面临高总价“蜗居”的困境。

三是主力总价段在 200-400 万元，典型代表为上海、深圳、杭州，这些城市普遍具备高房价的特征，新房“一房难求”将过剩的购买力倒逼至二手房市场，从而也使得主力总价段“水涨船高”，不得不说，这三城的二手房市场都面临着较为广阔的发展空间，人才新政、外来人口的涌入等因素作用都将为房价提供较为稳健的支撑。

图：10 个典型城市 2018 年第二季度不同面积段成交套数占比情况

总价段	重庆	广州	郑州	南京	合肥	武汉	北京	上海	深圳	杭州
0-100 万元	56%	34%	49%	16%	28%	31%	18%	15%	17%	12%
100-200 万元	37%	31%	42%	43%	57%	46%	36%	23%	15%	28%
200-400 万元	5%	27%	8%	29%	13%	19%	33%	41%	32%	45%
400-600 万元	1%	5%	1%	8%	1%	3%	10%	11%	18%	10%
600-800 万元	0%	1%	0%	3%	0%	1%	2%	4%	7%	3%
800-1000 万元	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	2%	4%	1%
1000 万元以上	0%	1%	0%	1%	0%	0%	1%	3%	7%	1%

数据来源：CRIC2017

2、趋势变化：一线城市 70 平以下、一二房比重持续上升，其他城市相对稳定

从近 3 年 10 大城市二手住房市场需求成交结构变化趋势看，分化较为显著，一线城市房价持续上涨背景下，购房需求以 70 平方米以下的一房或二房为主且比重持续上升，其他城市诸如杭州、重庆、武汉、合肥、郑州等二手住房市场仍在起步发展，需求结构相对稳定。

2.1 成交面积段：70 平方米以下小面积段占比扩张趋势明显

一是北上广深四个一线城市 70 平方米以下小面积段刚需户型成交套数占比扩张显著，70-90 平方米占比变化不大，90 平方米以上的各面积段基本都呈现出收缩趋势，由此我们不难看出，“高房价”促使一线城市的居住品质和舒适度直线下降，刚需购房者无力负担高总价房源，只能选择面积较小，总价偏低的“老破小”居住，而且这样的情况在短期内难以改变，甚至存在愈演愈烈的趋势。

二是诸如杭州、重庆等热门二线城市，70 平方米以下和 70-90 平方米成交套数占比都保持着较为稳健的增长，可以说二手房市场面临着蓬勃的发展空间。主要源于这些城市的人口吸附力较强，杭州在前期的“抢人大战”中收效显著，承接和吸纳了诸多上海的外溢人才，为本地的楼市提供了有力的需求支撑，而重庆作为直辖市，本身人口总量就较大，且房价偏低，改善型需求还将迎来新一轮释放。

三是以合肥、武汉、郑州为代表的各面积段占比相对稳固，变化不大（涨跌幅不超过5%）的城市，这些城市基本以刚改和改善型需求为主，除武汉外，合肥、郑州二手房市场基本都处于起步阶段，成交规模相对较小，购房者普遍愿意选择新房而非二手房，故各面积段成交套数占比与新房大体相同，波动不大。

2.2 成交房型：多数城市一二房成交占比持续提升，仅合肥武汉三房比重上升

从成交房型来看，人口吸附力较强或本身人口基数较大的一、二线城市“蜗居效应”更为显著：北京、深圳、重庆这三个城市一房、二房占比都在持续提升，偏改善类的三房、四房及以上占比持续下降，一方面源于城市本身住宅的供应结构以小房型为主，另一方面也源于高房价导致外来刚需客群的购买力受限，不得不选择一些功能性不完善的“老破小”。

此外，诸如合肥、武汉成交房型的变化主要以本地居民的偏好为主，合肥二房占比持续下降，三房占比较 2016 年第四季度提升了 3 个百分点，也因本地的房价相对适中，在购买力相对富裕的情况下，人们也更为强调居住的舒适度等因素。而武汉小面积段的一房有所下降，二房、三房占比提升，也反映出人们对房屋功能完善度的客观要求。

2.3 成交总价段：房价上涨使主力总价段普遍上移，始终以中低价位为主

因这波行情带动了房价上涨，各城市主力总价段均存在上移趋势，仅上移的幅度程度存在差异：第一梯队，以北京、上海、广州、杭州为典型代表，0-100 万元、100-200 万元这两段的成交套数占比均有了显著下降，与此同时 200-400 万、400-600 万元的扩张趋势较为明显，第二梯队，以重庆、郑州为代表，0-100 万元成交套数占比下降，100-200 万元、200-300 万元这两个总价段呈现出不同程度的扩张。第三梯队，二手房各总价段占比变化不明显，以合肥为例，主要还处于新房为主导的楼市，成交规模较小，面积段变化不显著，故而总价段波动并不大。

三、10 大重点城市二手住房需求结构剖析

1、北京：70 平以下需求小型化、200-400 万元的中低总价占比增长

北京作为首都，房地产市场成熟度相对较高，二手住宅成交规模一直显著高于新房市场，受“930”新政影响，2016 年第三季度以来其二手房成交规模一直呈现下行趋势，2018 年上半年才显现出“复苏”，但总体表现仍不及 2017 年同期。下面我们将从成交面积段、房型、总价段三个维度剖析北京二手住宅需求变化情况。

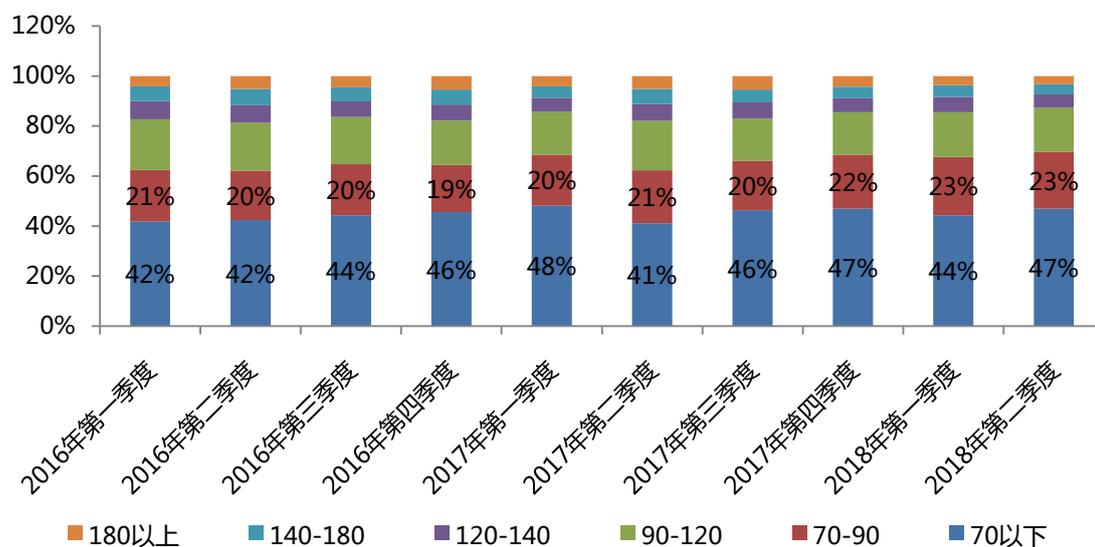
➤ 成交面积段：70 平方米以下小面积段扩张趋势明显

从北京 2016 年以来不同面积段成交套数变化情况来看，我们不难发现，以 90 平方米为分界点，占比变化趋势呈现“两极分化”：

90 平方米以下小面积段占比逐年提升 其中 70 平方米以下的小户型备受购房者青睐，占比扩张趋势明显，由 2016 年第一季度的 42% 逐步上升至 2018 年第二季度的 47%。一方面源于该面积段迎合了主流刚需客群的需求，因房价较高，受制于购买力，多数首次置业客群偏向于购买总价较低的小面积户型，另一方面介于目前很多城市的新房供应 70 平方米以下小户型基本已“消失殆尽”，故而首改刚性需求也转移到了二手房市场。

90 平方米以上的中等和大面积段占比基本呈现收缩态势，因日益增长的房价和从严格的调控政策，一线城市“改善”的难度在逐步加大，加之新房限价等政策，中高端客群普遍倾向于购置新房，二手购买力略显不足。

图：北京 2016 年到 2018 年上半年各面积段成交套数占比变化情况



数据来源：CRIC2017

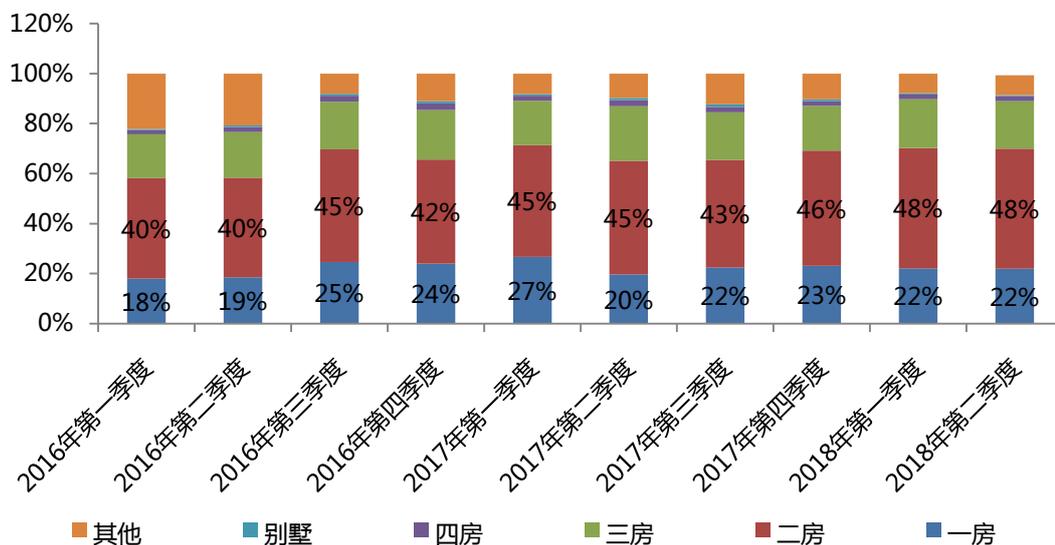
➤ **成交房型：二房为成交主力占比与日俱增高达 48%**

就成交房型来看，二房毋庸置疑成为了主力房型，且占比与日俱增，2018 年第二季度二房占比高达 48%，较 2016 年第一季度上升了 8 个百分点。结合面积段情况综合分析，原因主要是受供应结构影响，北京的存量住宅中二房仍是主力户型，加之面积段主要集中在 90 平以下，总价基本在主流刚需客群的承受力范围内，因而成交套数占比较大。

其次一房成交占比也有增大的趋势，上升了 4 个百分点，一方面面积段较小，迎合了部分看涨后市买房投资者的需求，另一方面一线城市晚婚者、独身者比例较大，一房基本可满足日常的生活需要；

值得关注的是，因二孩政策放开，部分置业者在购房时更加关注户型的功能性，小三房或“2+1”等户型满足了许多家庭“一步到位”的需要，目前的成交占比在19%左右，未来还有潜在的增长空间。

图：北京 2016 年到 2018 年上半年不同房型成交套数占比变化情况



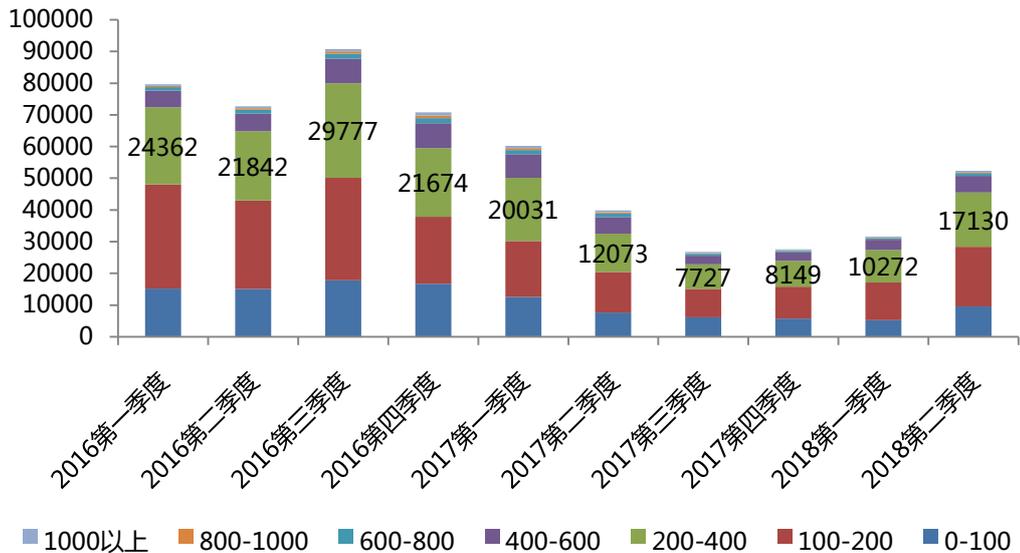
数据来源：CRIC2017

➤ **成交总价段：200-400 万元和 400-600 万元占比均有所增加**

从成交总价段来看，100-200 万元和 200-400 万元的季度成交套数基本都在 1.7 万套以上，二者占据了总成交套数的“半壁江山”，是购房者选择的主力总价段。但 100-200 万元占比呈收缩趋势，而 200-400 万元占比显著增长，较 2016 年第一季度上升了 2 个百分点，结合面积段、房型的成交情况来看，并非人们的居住环境得以提升，而是房价上涨严重制约了人们的购买力，200-400 万元的预算也仅能够得 90 平方米左右的二手住宅，可基本满足三口之家的需求，故而 400 万也算是主流购房者的购买力“瓶颈”。

值得关注的是，400-600 万元这一总价段占比也有逐年提升的迹象，从 2016 年第一季度的 7% 逐步上升至 2018 年第二季度的 10%，部分源于房价飞涨下人们卖旧房换新房，对居住品质提升的客观需求，另一部分也反映出高收入群体的购买力正逐步提升，贫富差距有进一步扩大的可能。

图：北京 2016 年到 2018 年上半年不同总价段成交套数变化情况（单位：套）



数据来源：CRIC2017

- 2、上海：70 平以下小户型占比超 50%，主力总价段上移至 200-400 万元（略）
- 3、广州：120 平以上大面积段持续收缩，100 万元以下占比最高但比重下降（略）
- 4、深圳：二、三房为成交占比均超 35%，房价趋高集中在 200-400 万元（略）
- 5、南京：70 平方米以下，100-200 万元刚需住宅备受购房者青睐（略）
- 6、杭州：面积集中在 90 平米以下，总价段 200-400 万元扩容明显（略）
- 7、重庆：90 平米以上面积段占比稳定，二房占比持续提升（略）
- 8、合肥：改善类居住需求不断释放，90-120 平、三房占比显著提升（略）
- 9、武汉：需求结构稳定，一二手价格“倒挂”致二房占比持续高位（略）
- 10、郑州：二手房初级发展阶段，各面积段成交占比相对平均（略）

目 录

一、当前二手房市场整体概况

- 1、近半数热点城市步入“存量时代”，二手房成交规模显著高于新房
- 2、上半年挂牌量小幅下降，成交延续去年四季度以来触底回升趋势
- 3、七成城市一、二手价格“倒挂”，二手住宅成交结构反映购房者真实需求

二、二手房市场成交结构基本特征

- 1、静态特征：以中低总价、70-90 平方米、三房需求为主
 - 1.1 成交面积段：刚需为王，北上广深 70 平方米以下成交套数占比均超 40%
 - 1.2 成交房型：受供应结构影响，北京、武汉二房占比显著高于三房
 - 1.3 成交总价段：因房价不同，总价段集中在 100-200 万元的城市居多
- 2、趋势变化：小面积、一、二房需求比重持续提升，一线城市尤其显著
 - 2.1 成交面积段：小面积段 70 平米以下占比扩张趋势明显
 - 2.2 成交房型：一线城市刚需类一房、二房成交套数占比持续提升
 - 2.3 成交总价段：因房价上涨各城市主力总价段均存在上移趋势

三、10 个典型城市二手住房需求结构

- 1、北京：居住“降级”明显，70 平以下、200-400 万元占比增长显著
- 2、上海：70 平以下小户型占比超 50%，主力总价段上移至 200-400 万元
- 3、广州：120 平以上大面积段持续收缩，100 万元以下占比最高但比重下降
- 4、深圳：二、三房为成交占比均超 35%，房价趋高集中在 200-400 万元
- 5、南京：70 平方米以下，100-200 万元刚需住宅备受购房者青睐
- 6、杭州：面积集中在 90 平米以下，总价段 200-400 万元扩容明显
- 7、重庆：90 平米以上面积段占比稳定，二房占比持续提升

- 8、合肥：改善类居住需求不断释放，90-120平、三房占比显著提升
- 9、武汉：需求结构稳定，一二手价格“倒挂”致二房占比持续高位
- 10、郑州：二手房初级发展阶段，各面积段成交占比相对平均