



2021年11月

全国二手房市场报告



58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

目录

CONTENTS

一、 全国二手房相关政策解读	3
二、 在架房源分析	4
1. 全国在架房源量环比走势	5
2. 各区域在架房源量环比走势	6
3. 全国在架房源在架时长	7
4. 各区域在架房源在架时长	8
三、 供需分析	9
1. 全国二手房市场供需走势	9
2. 各区域二手房市场供需走势	9
3. 全国二手房成交周期走势	10
4. 各区域二手房成交周期走势	11
四、 价格分析	11
1. 全国二手房挂牌均价走势	11
2. 各区域均价走势	12
3. 全国二手房房价地图	15
五、 全国二手房挂牌价同比涨幅城市排行榜	17

一、全国二手房相关政策解读

类型	日期	政策要点	政策内容
宏观	11月12日	银保监会再提楼市“稳”	11月12日，银保监会召开党委（扩大）会议，会议要求，要毫不松懈地防范化解金融风险，平衡好稳增长和防风险的关系，坚决守住不发生系统性金融风险底线。稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展。
	12月3日	银保监明确对改善性住房信贷支持	12月3日，银保监会表示，当前房贷政策将重点满足首套和改善性住房按揭需求。这是今年金融系统首次提及对改善性住房的信贷支持，具有非常强的信号意义。
	12月6日	央行12月15日降准，本次预计释放1.2万亿资金	12月6日，央行官网刊登降准公告。公告称，为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于2021年12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.4%。
	<p>点评：2018年以来中央重要会议都多次强调“三维”目标，当下所有的“因城施策”、“一城一策”都是基于此目标下落实的楼市长效机制中的各个环节。银保监会在10月提出支持首套房贷款后，12月又首提对改善性住房的信贷支持，具有非常强的信号意义。同时又在12月15日起实行降准，对房地产市场亦存在利好，但稳健货币的政策取向并没有改变，央行仍旧坚持稳字当头，不搞大水漫灌。</p>		
限购/限贷/限售/税收	11月9日	佛山拟调整二手房转让个人所得税为1%	佛山发布《国家税务总局佛山市税务局关于调整佛山市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告（征求意见稿）》。根据意见稿，个人（不包括个体工商户）转让二手住宅的个人所得税核定征收率拟调整为1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率拟调整为1.5%。
	11月22日	西宁：不得以学区房名义挂牌二手房 新购住房2年后方可转让	11月22日，西宁市下发《通知》要求，不得以学区房名义发布房产信息，炒作房价，不得发布涉及“学区”“学位”等炒作学区概念的房源信息。同时，从2021年11月22日起，新购买的住房，自取得不动产权证满2年后方可转让。
<p>点评：大湾区多个城市为二手房交易个税减负，与深化税收征管改革密切相关，做到统一，一定程度上也是支持大湾区建设，另一方面在二手房市场降温的当下，降低税费能促进二手房健康流通。</p>			
二手房交易监管	11月26日	深圳房协：住房租赁经纪人员发布虚假信息 严重者或禁业两年	日前，深圳市房地产中介协会日前发布《深圳市住房租赁经纪行业从业规范》，其中提到，住房租赁经纪人员发布虚假信息，严重者将被吊销服务牌并禁业两年。

	11月30日	深圳调整二手房交易规则，全流程纳入监管	深圳近日上线新版二手房交易网签系统，通过与多部门的数据对接，将二手房交易全流程纳入政府监管。新系统对中介行业的运行逻辑进行了两大调整：一是从“多方委托”变为“独家委托”，卖方在同一个时间段里只能委托一位经纪人销售房源；二是从“双边代理”变为“单边代理”，买卖双方需有代表各自利益的经纪人。
	11月23日	海口出台二手房新规：没有“核验码”不能交易	近日，海口市住建局发布通告，提醒二手房买卖双方、房产中介到政府网签备案服务点办理存量住房合同备案手续前，须先申请“两码”，再凭“两码”办理购房合同网签备案。
	<p>点评：深圳是最早执行二手房交易指导价的城市，其在二手房领域的监管调控也成为其他城市的引领者。不仅上线新版二手房交易网签系统，并变“多方委托”为“独家委托”，卖方在同一个时间段里只能委托一位经纪人销售房源；二是从“双边代理”变为“单边代理”，买卖双方需有代表各自利益的经纪人。若基于此逻辑的网签系统运行成功，将会改变我国房地产中介服务底层逻辑，不仅将提高房产流转交易效率，还将更有力地保障消费者权益。</p>		
二手房指导价	11月22日	三亚发布二手房参考价：超出范围不得办理网签	三亚市住房和城乡建设局11月22日发布《关于进一步加强二手房市场交易监管工作的通知》，提出完善二手住宅交易价格参考机制，要求相关机构在办理业务时，以住建部门发布的参考价格为依据，超出参考价格的，不得办理交易网签手续。
	<p>点评：截止11月30日，全国已有上海、深圳，成都、东莞、无锡、西安、绍兴、宁波、金华、衢州、广州、三亚、温州、合肥、北京共15个城市出台二手房指导价，但各城市的覆盖范围和执行力度不一。上海、深圳等城市实行“三价合一”，将“三价”中最低价作为贷款的标准，真正剑指炒房客。预计后期各城市针对市场实际情况，如单纯的指导价效果欠佳，会学习上海、深圳加大执行力度。</p>		
市场整治	11月5日	云南省推进房地产市场整治规范工作	针对当前房地产市场形势，结合产业发展实际情况，云南省从9月起全面推进新一轮房地产市场整治规范工作。省住房和城乡建设厅联合省发展改革委等7部门，印发《云南省持续整治规范房地产市场秩序工作方案》，严肃查处侵害群众利益的违法违规行为，在保民生的同时力促市场秩序积极健康，确保房地产持续稳定发展。
	11月8日	浙江开展房地产市场秩序整治规范专项行动	近日，浙江省住房和城乡建设厅等10部门发布关于印发《浙江省房地产市场秩序整治规范专项行动方案》的通知。《方案》提出力争用3年左右时间，有效遏制房地产领域违法违规行为，不断健全监管制度，基本建立监管信息系统。
	11月11日	辽宁省开展整治规范房地产市场秩序行动	近日，辽宁省住房和城乡建设厅会同相关部门联合印发《辽宁省持续整治规范房地产市场秩序行动方案》，要求各地以问题为导向，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题，维护房地产市场平稳健康发展。

	12月1日	天津八部门联合印发通知，用3年开展规范楼市秩序专项行动	12月1日，天津将利用3年时间，在全市范围内开展规范房地产市场秩序专项行动，打击房地产领域违法违规问题。此次专项行动聚焦房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务领域突出问题进行重点整治。
	<p>点评：各省和城市近期发布的三年行动计划，都是响应7月份住建部等八部门发布的关于持续整治规范房地产市场秩序的通知，整治的内容基本涵盖了整个房地产生态。预计，接下来其余各省会积极响应。</p>		
人才相关	11月29日	上海试点在五个新城和自贸区新片区就业的本市应届研究生毕业生可落户	11月29日，上海市学生事务中心发布通告，将试点在五个新城（嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇）和自贸区新片区就业的本市应届研究生毕业生符合基本条件可直接落户的政策。
	<p>点评：2020年起各地就加入了抢人大战中，除了降低落户标准、加大购房补贴，还有向上海这样的实行区域差别化落户政策。上海开放五大新城上海应届研究生生源直接落户，是在人才落户上迈进的一大步，能促进五大新城的产业发展，留住青年人才，使区域年龄结构能年轻化，但是也要警惕给区域带来的楼市热度的骤升。</p>		

二、在架房源分析

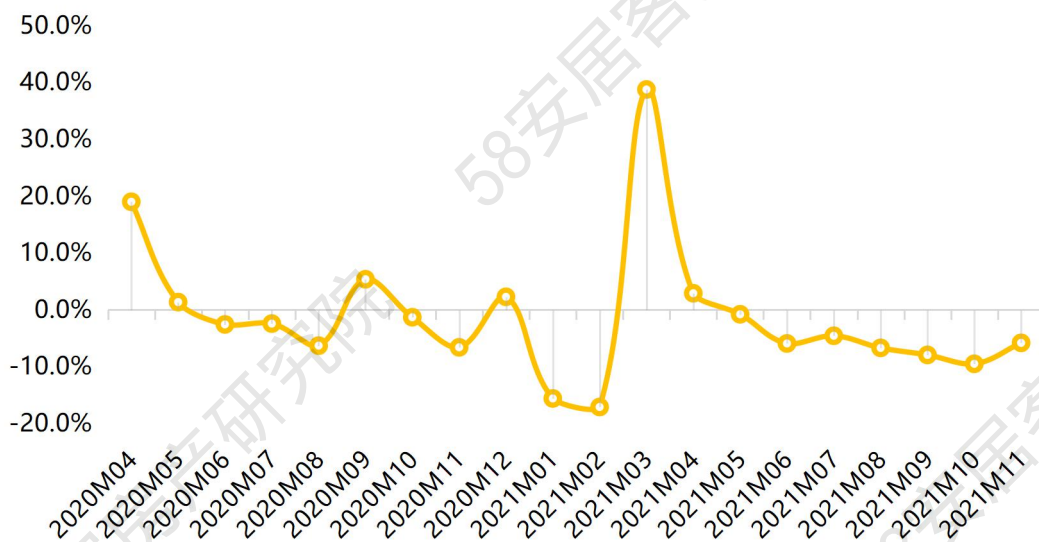
1. 全国在架房源量环比走势

2021年11月，监测的65城二手房在架量继续保持下跌态势，但环比下跌幅度为5.8%，较上个月出现显著收窄。在架量绝对值为去年3月份以来新低，从同比情况看，下滑幅度保持在33%。

从具体城市看，11月在架量环比下滑幅度超一成的有9个城市，分别为大连、东莞、常州、绍兴、宁波、嘉兴、珠海、沈阳和昆明，其中，大连以13%的环比下探幅度居首。而65个城市中仅有6个城市在架量出现上扬，这6个城市分别为济南、太原、蚌埠、武汉、厦门、咸阳，其中环比上扬幅度最大的咸阳也仅为2.68%。

从同比情况看，宁波、南宁、东莞、杭州、哈尔滨下滑幅度都超50%。据统计，65个城市中，多达59个城市在架二手房房源量出现下滑，平均下滑幅度达到32%。

58安居客房产研究院分析师许之静指出，近期各地银行出现了房贷放款提速的现象，银保监会也在12月3日提出要支持首套改善型住房，加之各地对长期以来的二手房政策慢慢消化，对于出台指导价的城市业主的心态也开始转变，慢慢选择调价挂牌，使得在架房源量有回升态势。

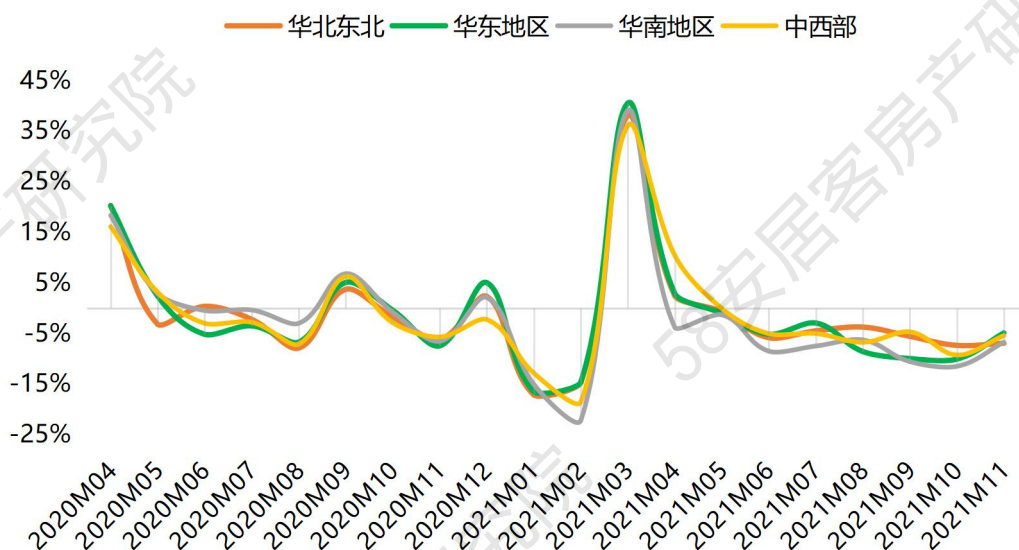


全国在架房源量环比走势

2. 各区域在架房源量环比走势

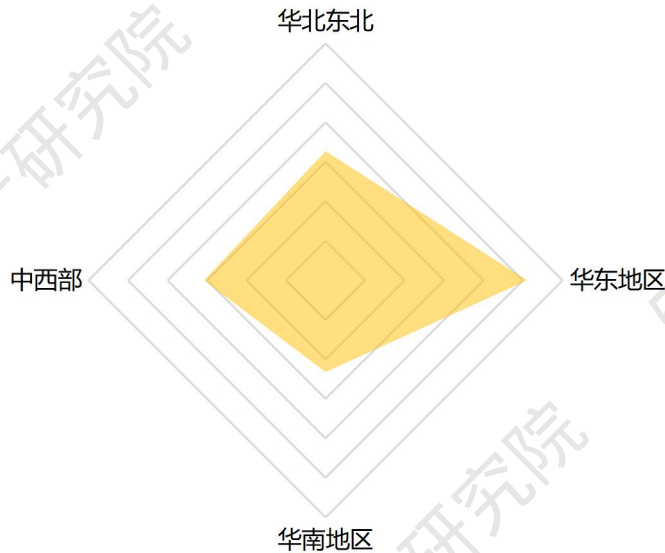
从各区域在架房源的环比变化看，依旧都出现了不同程度地下跌，但华东、华南、中西部地区的环比下探幅度较上个月显著减缓，三个地区环比下滑幅度分别为 4.9%、6.7%、5.4%，说明了当地市场出现复苏苗头。

58安居客房产研究院分析师许之静指出，近两个月，各地扶持政策增加，政策频吹暖风；金融方便，首套房贷款周期开始缩短，同步缩短了买卖双方交易周期；华东、华南、中西部地区内需相对较强，在适应了长效机制的调控后，业主开始主动调价，需求也予以缓慢释放。



各区域在架房源量环比走势

从11月各区域在架房源占比来看，虽然华东区域房源在架的绝对量下滑幅度在各区域中最大，但其各区域中的房源占比依旧高达37%，但从所覆盖的22个城市的平均水平也看，明显下降，与其他区域城市之间的差距正在缩小。从绝对值看，在架房源量最高的城市依然是上海，其在架量虽较上个月小幅下滑1%，同比下滑24%。但在架绝对量依旧远超其他城市，几乎是第二位北京的2倍。

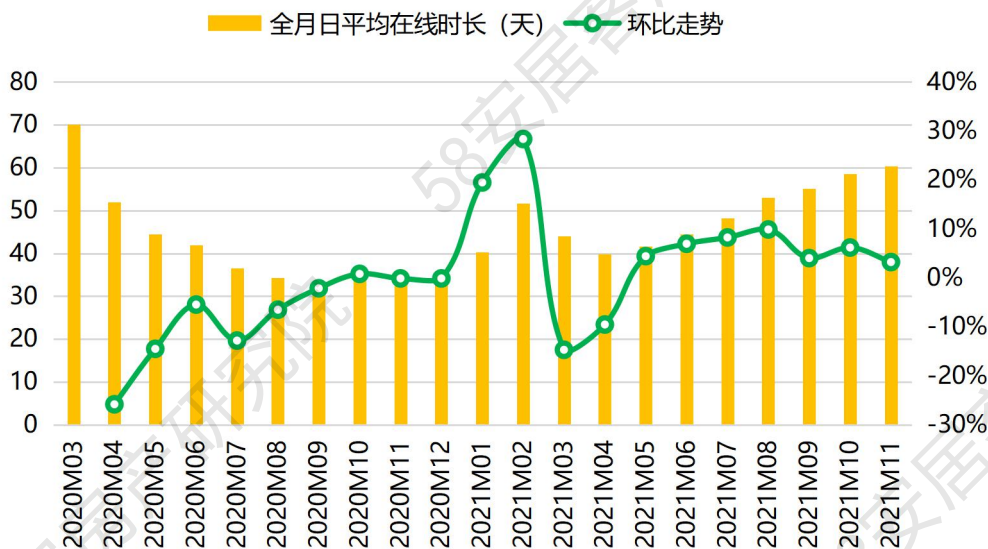


2021年11月各区域在架房源比重

3. 全国在架房源在架时长

58安居客房产研究院数据显示，11月全国二手房在架时长继续延长，已达60天，较上月又增加了2天，同比上扬幅度达79%，为去年4月份以来的新高。从65个城市看，多达44个城市超过60天，其中，温州、秦皇岛、威海、宁波、郴州都超过80天。

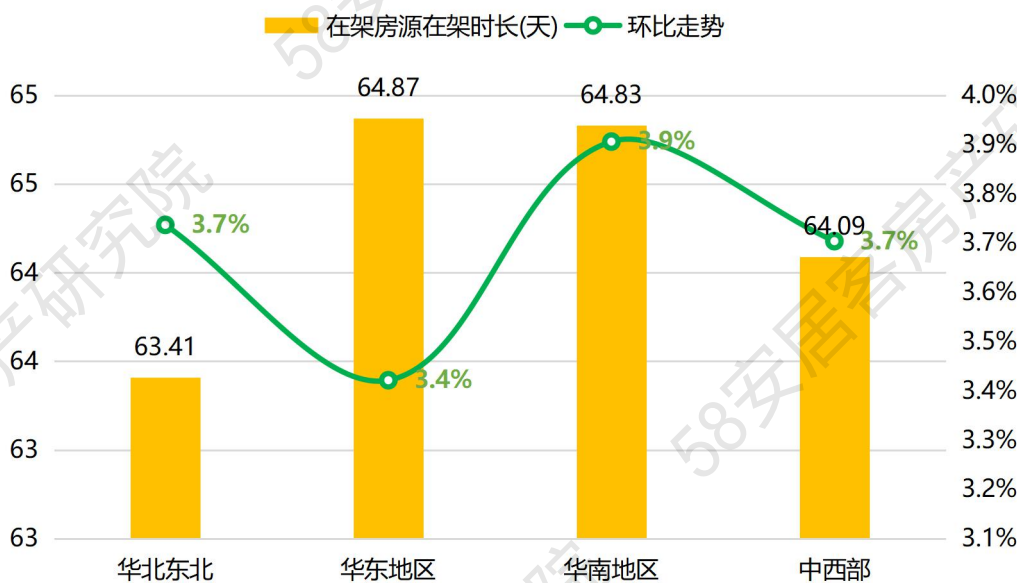
58安居客房产研究院分析师许之静指出，上述5城中，温州和宁波实行二手房价格指导制度，对二手房市场带来一定冲击；秦皇岛、威海作为旅游城市对人口的吸纳有限，虽然其政策强度相比国内其他二线城市而言要轻很多，但由于在中央整体调控下对房价的上扬加以了遏制，导致当地炒房客退场，同样的原因也是致使如郴州这类四线城市，楼市萎靡。



全国在架房源在架时长

4. 各区域在架房源在架时长

从各区域情况看，11月各区域房源的在架时长继续环比出现上扬，从具体数据看，华北/东北、华东、华南、中西部地区房源的在架时长分别为63天、65天、65天、64天，环比上扬幅度分别为3.7%、3.4%、3.9%、3.7%。

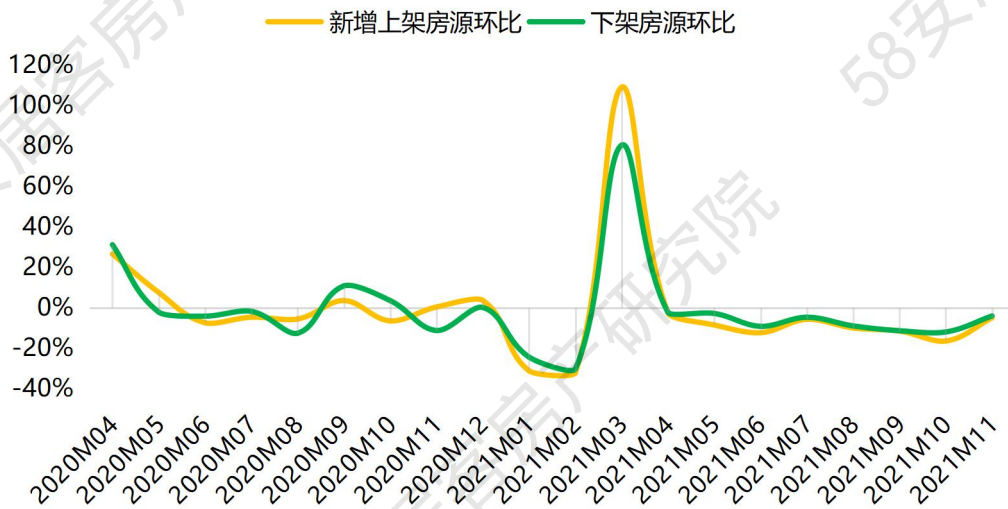


2021年11月各区域在架房源在架时长

三、供需分析

1. 全国二手房市场供需走势

全国二手房市场基本保持供需平衡，新增上架和下架的房源继续呈现环比下滑趋势，但下滑幅度大幅收窄，分别为 4.9%和 4%。11月二手房市场有复苏苗头，整体态势趋好，虽然各项数据指标依然环比下探，但下探幅度大幅缩小，市场信心有所恢复。



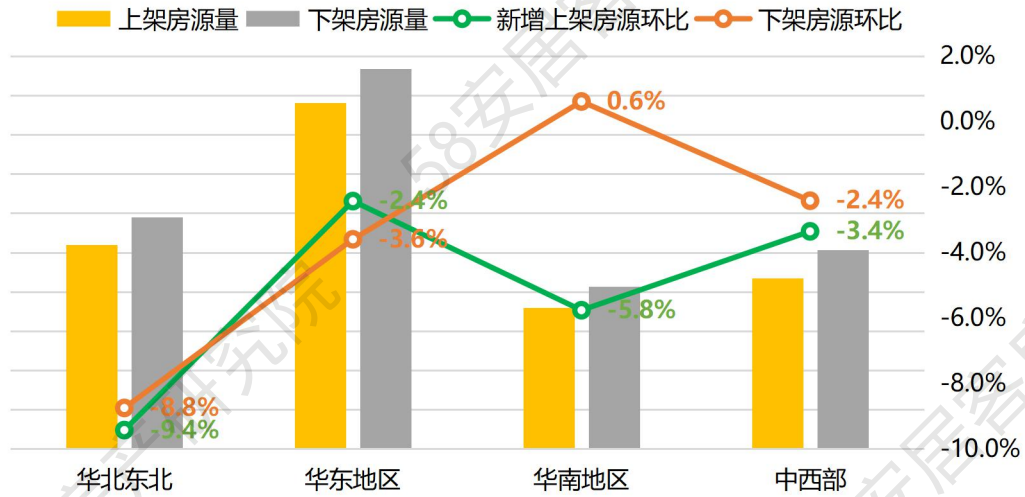
全国二手房供需环比走势

2. 各区域二手房市场供需走势

11月各区域的新增上架和下架房源都出现不同程度的下滑，且从绝对值看，下架房源依旧略大于上架房源。这与近期的各城市密集出台的二手房指导价，及加强房源监管有关，部分城市下架了不合规的房源，直接导致下架量持续增大。

从各区域看，华北/东北地区变化幅度相对较大，新增上架和下架的下滑幅度分别为 9.4%和 8.8%。而其余区域的上下架下滑幅度都在 4%以内。

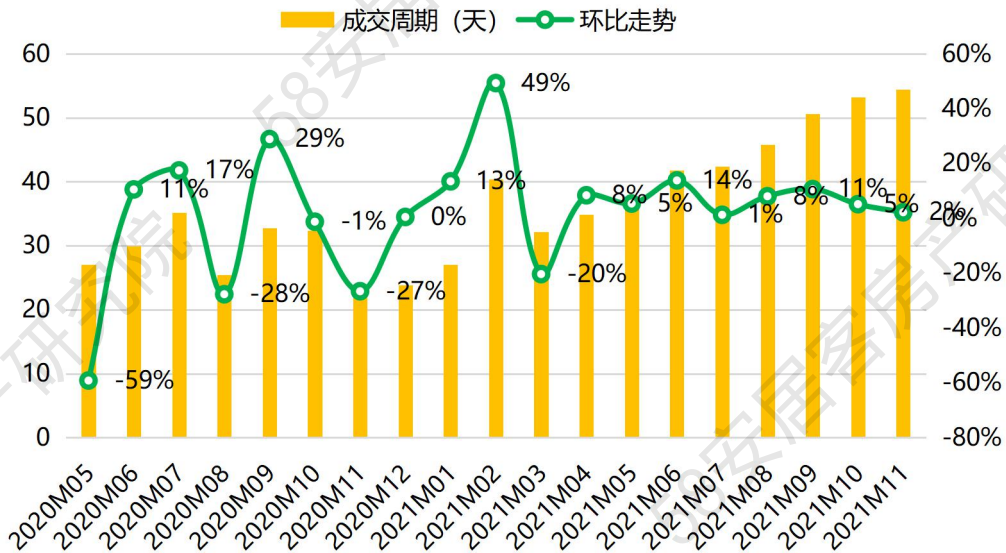
从具体城市看，仍有 18 个城市新增上架房源量上扬，其中武汉上架量环比上扬 16%，在 65 城居首，但与去年同期相比依旧下滑 32%；从下架情况看，武汉、太原、蚌埠、厦门上扬幅度居前。



2021年11月各区域二手房上下架房源对比

3. 全国二手房成交周期走势

58安居客房产研究院数据显示，11月，全国二手房成交周期为54天，已连续8个月环比上扬，创下去年5月份以来新高，但本月上扬幅度仅2%，较上个月收窄。尽管在楼市调控背景下，各城市二手房成交周期普遍拉长在所难免，但随着信贷环境的转好，成交周期有望在12月转升为降。

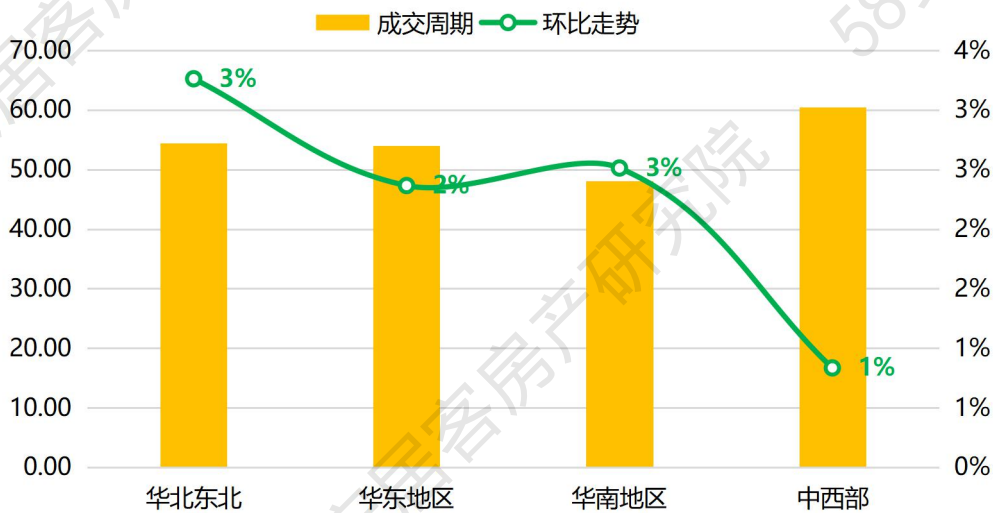


全国二手房平均成交周期

4. 各区域二手房成交周期走势

从各区域看，成交周期最短的华南地区为 48 天，环比上扬 2.51%，同比翻番；而成交周期向来最长的中西部已达到 60 天，环比上扬 1%，同比上扬 50%。在监测的 65 个城市中，已有 19 个城市成交周期出现降低，其中南宁本月成交周期为 37 天，环比大幅下滑 11%，下滑幅度在监测 65 城中居首。从绝对值看，北京成交周期最短，仅为 28 天、上海、无锡、南京则紧随其后。

58 安居客房产研究院分析师许之静认为，华东地区还是市场热度较高的，买卖双方在经过了一段时间的政策适应期后，主动投入市场，促成交易。另一方面，近期大湾区各城市深化税制征管改革，减半二手房交易个税，再叠加其他扶持政策的推出，也有助于推动区域市场的打开。



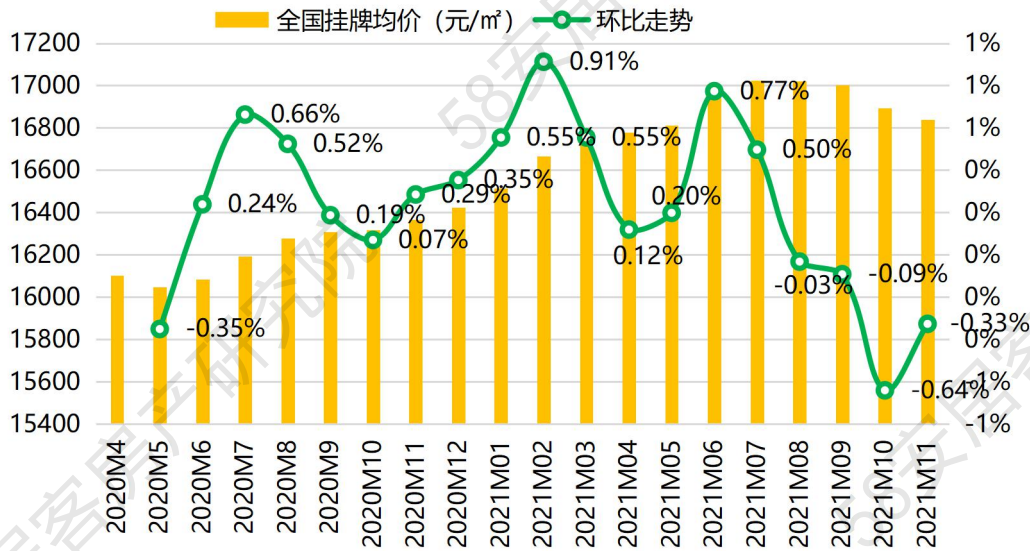
2021 年 11 月各区域平均成交周期

四、价格分析

1. 全国二手房挂牌均价走势

2021 年 11 月，全国二手房挂牌均价为 16840 元/平米，已连续 4 个月呈环比微幅下滑态势，从同比看，仅上扬 2.9 个百分点。58 安居客房产研究院分析师许之静指出，执行二手房指导价的城市越来越多，截止目前，已有 15 个城市陆续发布二手房指导价政策，政策效果持续在发力。展望 2022 年，“房住不炒”的总基调不变，市场调控政策也在不断完善升级中，越来越凸显其长效机制，政策效果在

房价端体现会较为明显。

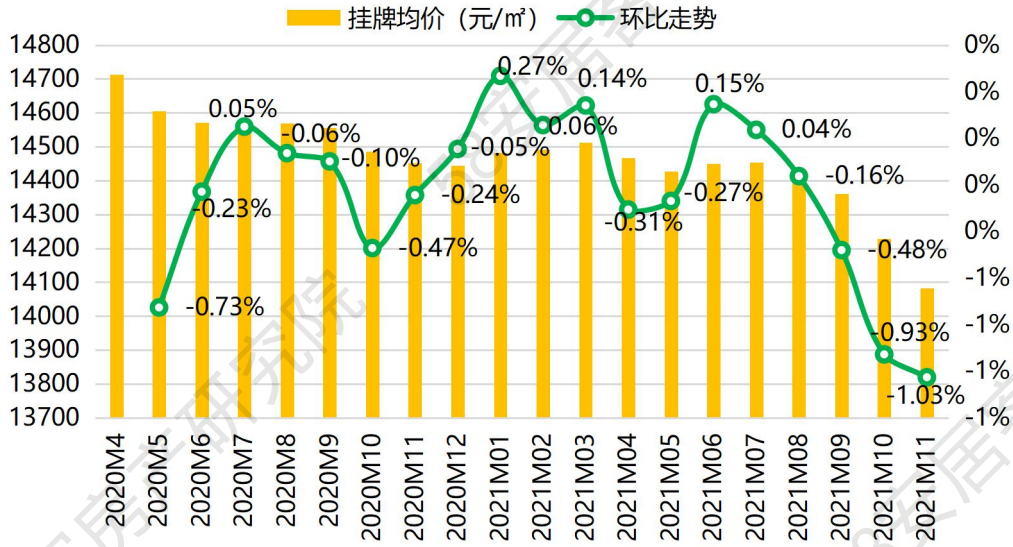


全国二手房挂牌均价走势

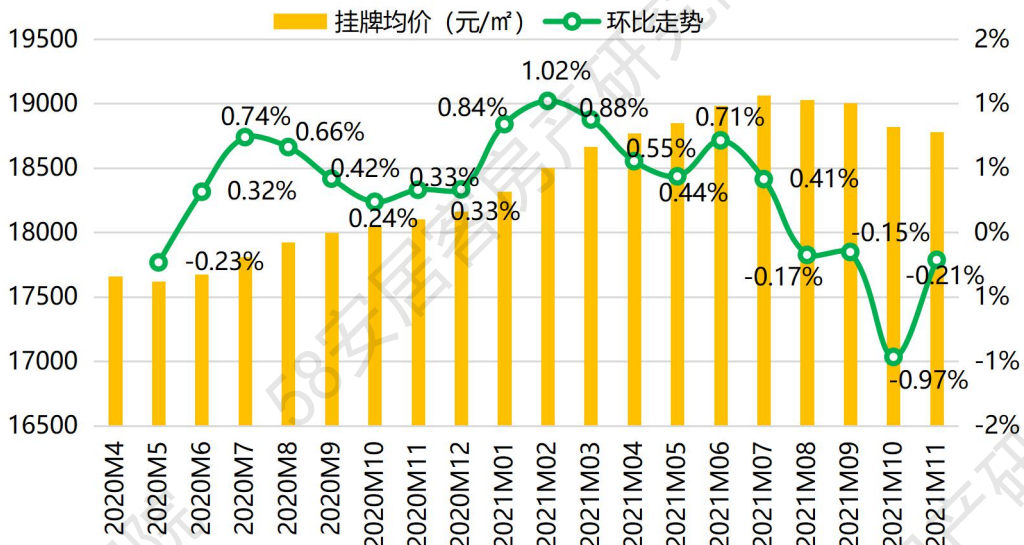
2. 各区域均价走势

从四个区域看，仅华北/东北地区价格近一年出现明显波动下滑态势，11月挂牌均价为14082元/平米，环比下滑1%，同比下滑2.55%。而其他三个区域尽管近4月基本出现止涨，但与同期相比依旧出现小幅上扬。其中，华东地区挂牌均价为18779元/平米，同比增幅3.73%；华南地区挂牌均价为23476元/平米，同比增幅5.94%；中西部地区挂牌均价为11002元/平米，同比增幅2.73%。

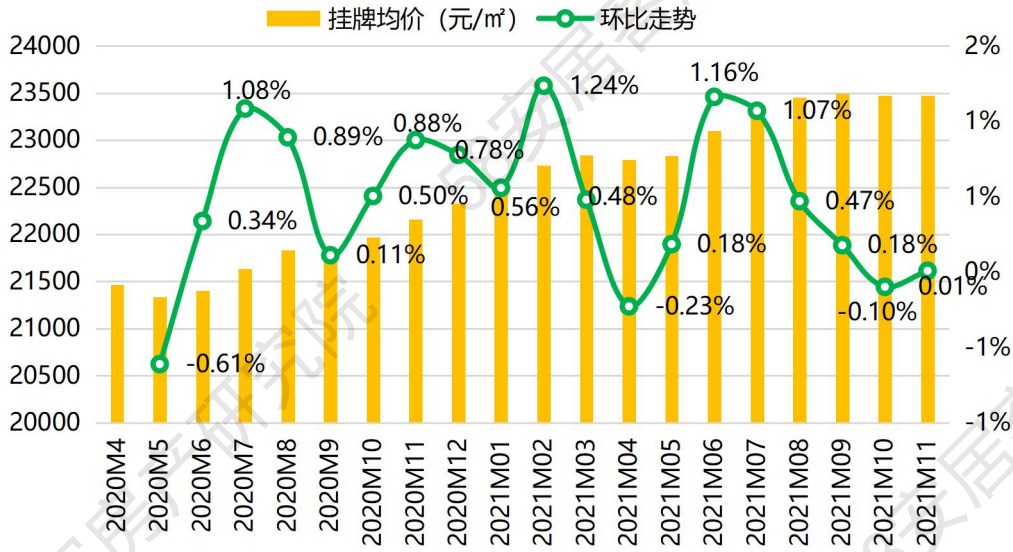
58安居客房产研究院分析师许之静指出，从具体城市看，挂牌均价同比下滑幅度居前的6个城市均来自华北/东北地区，他们分别是石家庄、天津、呼和浩特、太原、秦皇岛、保定。这些区域人口流入不大，导致对房屋的流转需求无法支撑房价上扬，因此在整个楼市出现调控的情况下，华北/东北地区率先进入拐点。而房价同比增幅居前的城市多来自于华南地区，如泉州、海口、珠海、东莞、佛山等，同比增幅都在10%以上，这都得益于粤港澳大湾区的协同发展及其辐射效应。



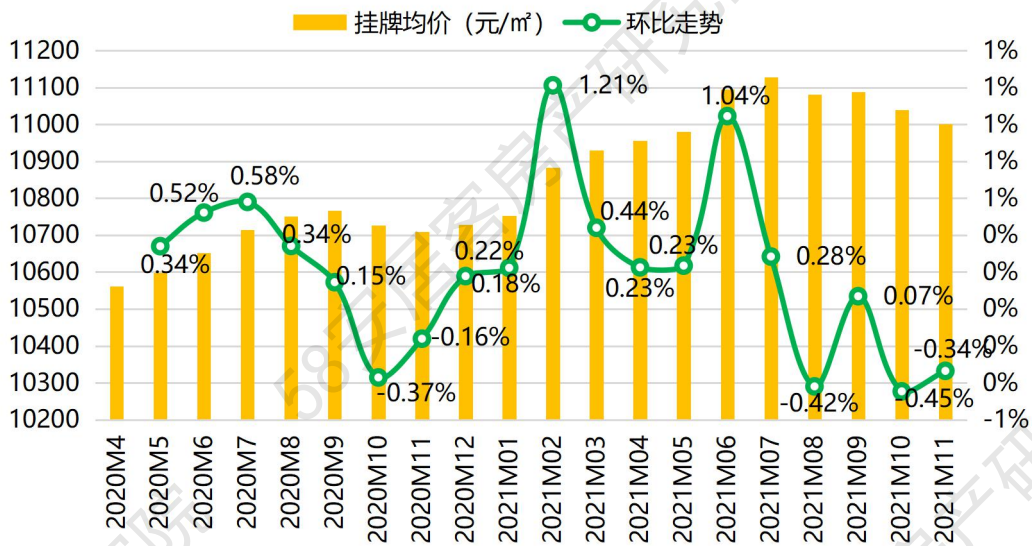
华北/东北地区二手房挂牌均价走势



华东地区二手房挂牌均价走势

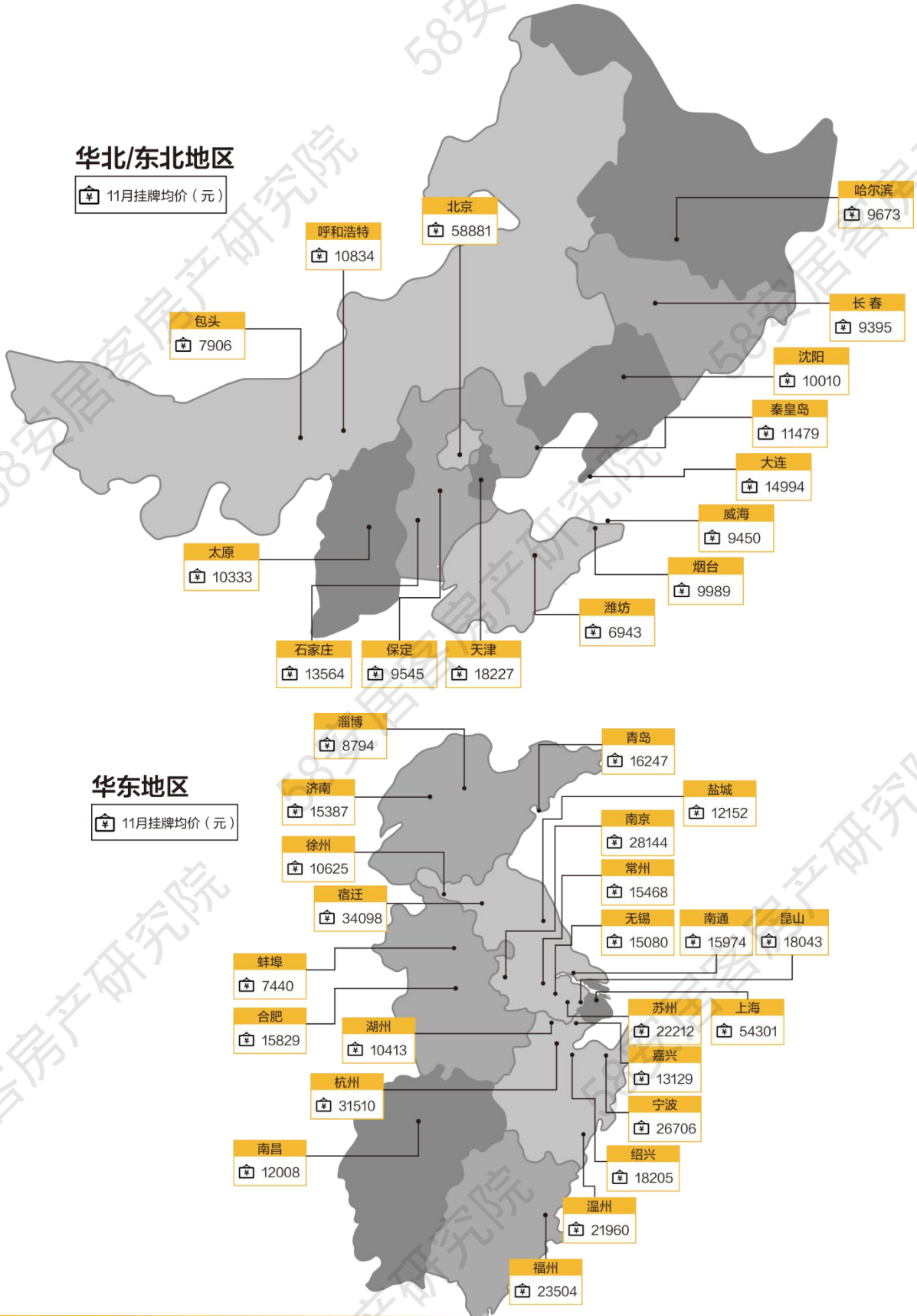


华南地区二手房挂牌均价走势



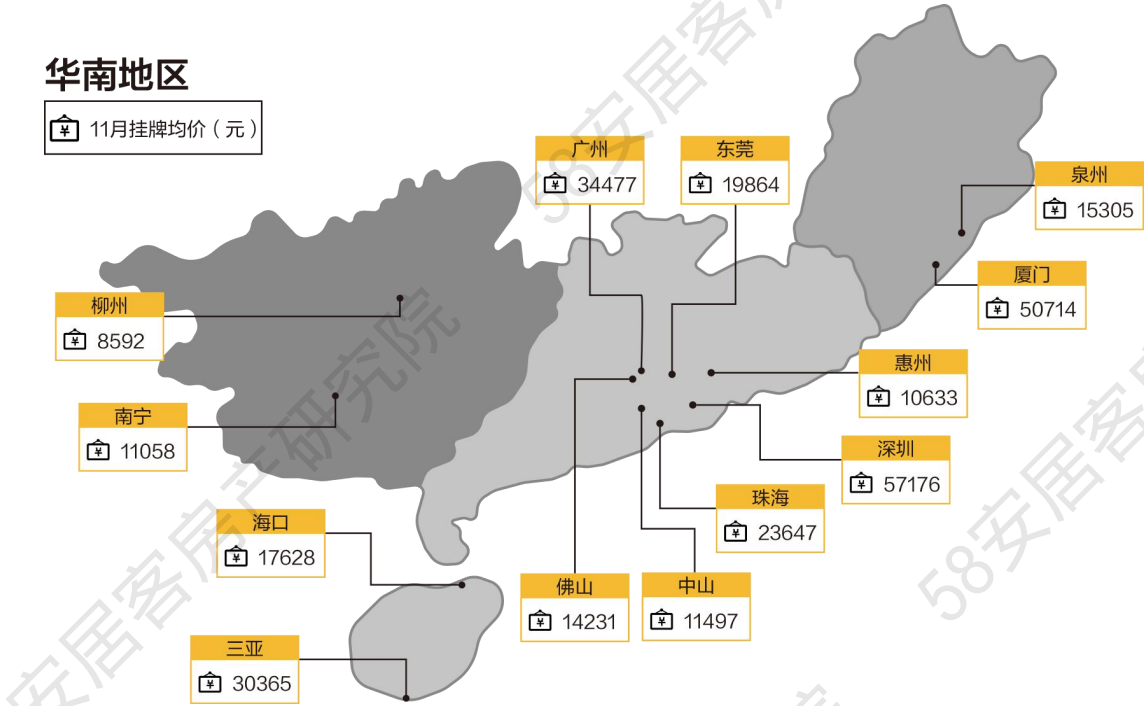
中西部地区二手房挂牌均价走势

3. 全国二手房房价地图



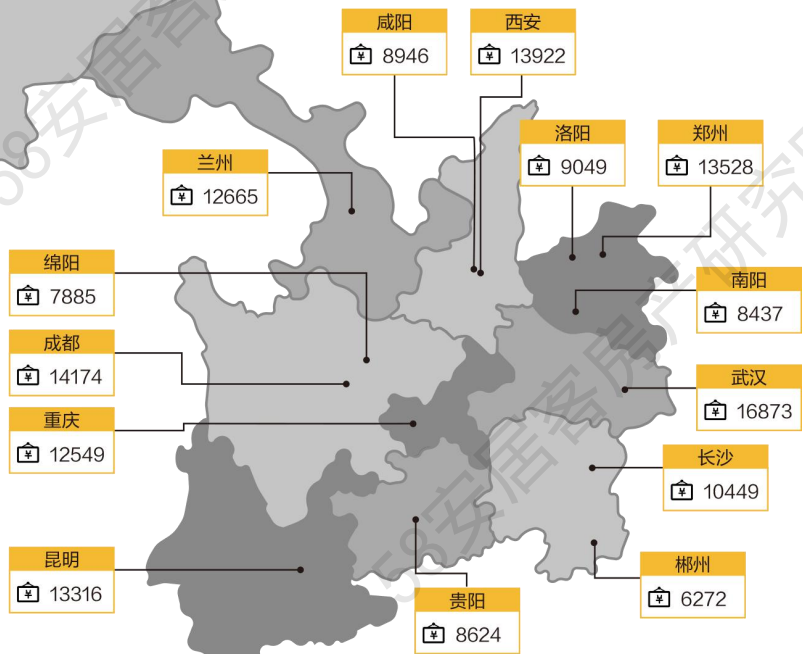
华南地区

11月挂牌均价(元)



中西部地区

11月挂牌均价(元)



五、全国二手房挂牌价同比涨幅城市排行榜

排名	城市	同比涨幅	排名	城市	同比涨幅
1	泉州	23.81%	34	深圳	1.02%
2	海口	15.57%	35	郴州	0.76%
3	咸阳	14.56%	36	淄博	0.71%
4	杭州	13.92%	37	武汉	0.67%
5	珠海	12.01%	38	洛阳	0.67%
6	东莞	11.75%	39	济南	0.67%
7	重庆	11.03%	40	徐州	0.60%
8	佛山	10.38%	41	乌鲁木齐	0.19%
9	合肥	9.90%	42	大连	0.11%
10	西安	9.86%	43	南宁	0.10%
11	盐城	9.29%	44	福州	-0.34%
12	无锡	8.40%	45	潍坊	-0.40%
13	绍兴	7.56%	46	南昌	-1.14%
14	三亚	7.37%	47	昆明	-1.26%
15	昆山	7.04%	48	烟台	-1.28%
16	嘉兴	6.87%	49	兰州	-1.36%
17	惠州	4.72%	50	青岛	-1.56%
18	中山	4.64%	51	长春	-1.84%
19	常州	4.17%	52	沈阳	-1.88%
20	绵阳	3.87%	53	贵阳	-1.92%
21	宁波	3.68%	54	南京	-2.21%
22	上海	3.63%	55	威海	-2.23%
23	长沙	3.57%	56	哈尔滨	-3.17%
24	厦门	3.32%	57	包头	-3.34%
25	成都	3.30%	58	南阳	-3.62%
26	湖州	3.08%	59	柳州	-4.30%
27	广州	2.78%	60	保定	-4.60%
28	苏州	2.43%	61	秦皇岛	-5.11%
29	北京	2.30%	62	太原	-6.21%
30	温州	1.81%	63	呼和浩特	-7.20%
31	郑州	1.78%	64	天津	-7.94%
32	南通	1.07%	65	石家庄	-9.20%
33	蚌埠	1.03%			

报告说明

1. 数据来源：

58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

具体数据指标参考各页标注

华北东北（15城）：北京，天津，大连，石家庄，哈尔滨，沈阳，太原，长春，威海，潍坊，呼和浩特，包头，秦皇岛，烟台，保定

华东地区（22城）：上海，杭州，苏州，南京，无锡，济南，青岛，昆山，宁波，南昌，福州，合肥，徐州，淄博，南通，常州，湖州，绍兴，盐城，蚌埠，温州，嘉兴

华南地区（13城）：深圳，广州，佛山，三亚，惠州，东莞，海口，珠海，中山，厦门，南宁，泉州，柳州

中西部（15城）：成都，重庆，武汉，郑州，西安，昆明，贵阳，兰州，洛阳，南阳，郴州，咸阳，绵阳，乌鲁木齐，长沙

3. 版权声明：

58安居客房产研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为58安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

4. 免责条款：

本报告内容由58安居客房产研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

👤 | 58安居客房产研究院首席分析师：张波

58安居客房产研究院分析师：许之静



58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE