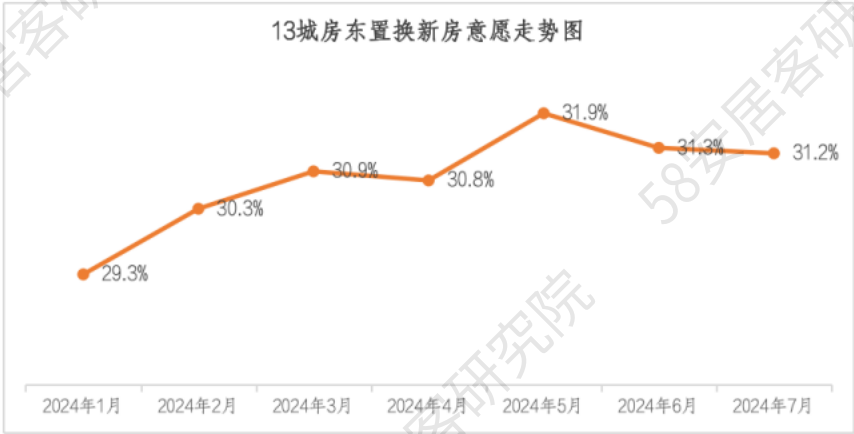


房东置换新房意愿高位，今年郑州新增近 200 顶豪需求

随着城市化进程的推进和居民生活水平的提高，越来越多的人开始寻求改善居住条件，因此置换买房的需求呈现出增长趋势。特别是在一线城市和部分新一线城市，由于土地资源有限和人口持续流入，置换买房的需求更加旺盛。

据 58 安居客研究院统计数据显示，2024 年包括四个一线城市在内的核心 13 城的房东置换新房的意愿数据来看，整体呈现出上涨的趋势。7 月份的数据显示，尽管整体置换意愿环比略有下降，仅微降 0.1 个百分点至 31.2%，但房东们追求更优质居住环境的决心并未动摇。



从具体城市来看，7 月份核心 13 城前三城市房东置换新房意愿排名没有变化，第四到第六名的城市分别上升一位，在 6 月排名第四的城市深圳下跌三名，第九和第十的城市南京和成都的名次出现互换。

7 月核心 13 城房东置换新房意愿变化情况

排名	月份	7月	排名环比
1	长沙	40.1%	-
2	西安	37.7%	-
3	武汉	35.6%	-
4	广州	35.1%	↑1
5	杭州	33.6%	↑1
6	郑州	32.8%	↑1
7	深圳	31.9%	↓3
8	苏州	31.6%	-
9	南京	28.1%	↑1
10	成都	28.0%	↓1
11	重庆	26.8%	-
12	上海	26.7%	-
13	北京	25.2%	-

为什么深圳房东置换新房意愿的排名为何出现下跌？

在这 13 座城市中，尽管置换意愿的排名有所微调，深圳的下滑趋势却格外引人注目。深圳二手住宅市场正经历一场回暖，过户套数达到 39 个月以来的新高，市场流动性显著增强，购房者活跃度提升。然而，与此同时，新房市场的成交却未能跟上步伐，环比下降 10%，这反映出购房者在面对新房市场时的谨慎态度。深圳新房与二手房之间的价格差异成为关键因素，二手房凭借其价格优势吸引了大量购房者，成为市场成交的主力。

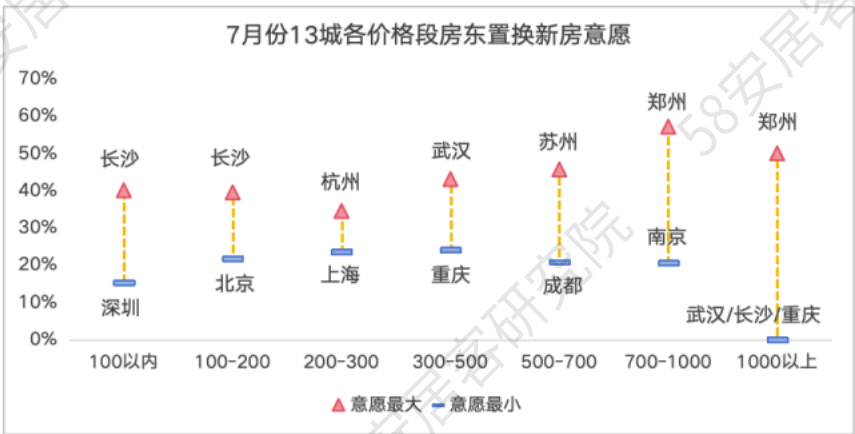


2024-08-01 10:02:45 星期四

【深圳7月二手住宅过户套数创近39个月新高】

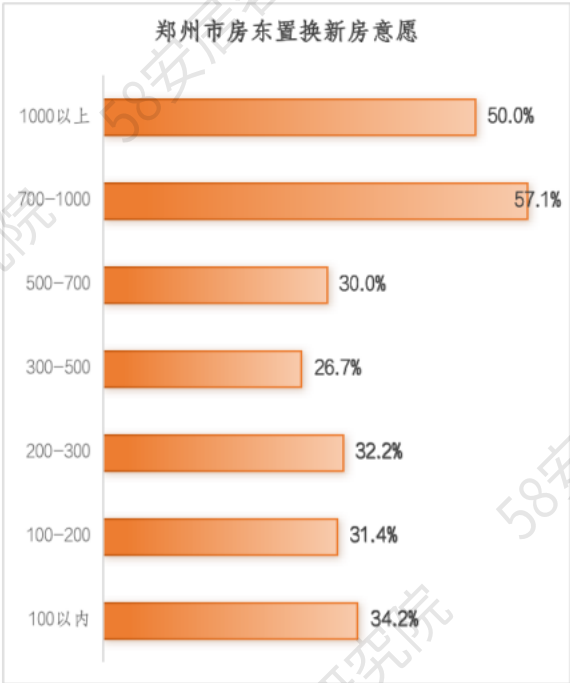
财联社8月1日电，深圳二手房成交持续升温。据深圳中原研究中心统计，7月深圳二手住宅过户4573套，为近39个月最高，套数环比增长9.6%，同比增长102.4%；新房市场方面，7月深圳新建商品住宅网签2616套，环比下滑10.6%，同比下滑17.1%。（财联社记者 李洁）

进一步深入分析 13 城房东新房置换意愿，不同价格段的置换意愿呈现出明显差异。在深圳、北京、上海等一线城市，300 万以内的中低端住宅置换意愿相对较低，这主要是因为高房价背景下，低总价房源若不具备核心地段或特殊属性（如学区房），其销售难度相对较大，房东更多的是在关心其房源挂牌多少价格合适，才能够快熟卖掉。相反，长沙等二线城市在 200 万以内的价格段则表现出较高的置换意愿，这与当地新房市场的主流需求相吻合。

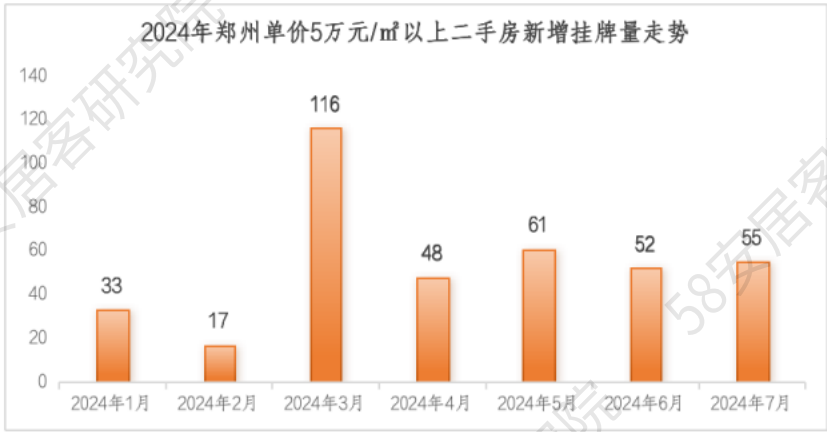


郑州房东整体的置换新房意愿 32.8% 左右，在 13 城排名相对靠前。从各个价格段房东

置换新房意愿来看，700 万以上的高总价房源房东更显示出较高的卖房置换新房的意愿。主要的原因是目前郑州 700 万以上高品质的二手房占比相对较少，房东挂牌数量也不多，其卖房之后如果要置换的话，还是更多的会考虑区位和品质较好的新房。



郑州市今年前 7 个月累计新增 382 个单价 5 万元/平方米以上的房东挂牌，那么按照 50% 房东置换新房意愿来计算，那么前 7 个月就产生了 191 个新房豪宅用户需求，并且对于置换新房的房东而言，其再次关注的新房一般都会是其挂牌价的一倍以上。因此新增的需求将会是更为顶级的豪宅需求。



置换买房已成为当前房地产市场不可忽视的重要趋势，不同城市、不同价格段的房东群体在置换意愿与行为特征上展现出多样性。面对市场环境的持续变化与购房者需求的日益多元化，精准把握市场动态，精准对接购房者日益增长的居住需求，将是推动房地产市场健康发展的关键所在。

