

市场前瞻 | 机会来了，房东的心里到底是怎么想的？

01

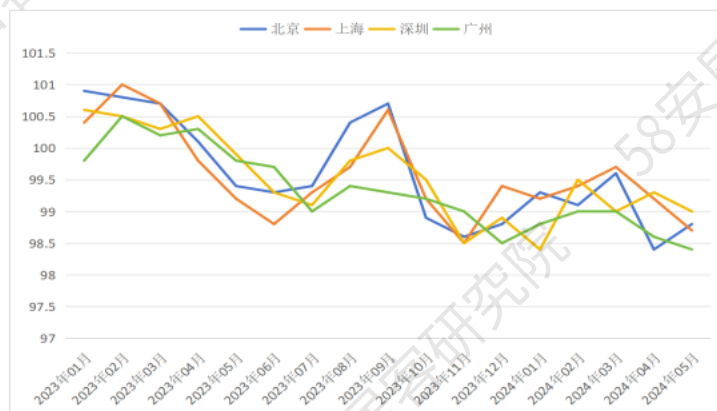
二手挂牌量增价降，房东花样卖房忙

这届房东很难，随着房价下跌，挂牌房源不断增加，交易周期变长，房屋销售难度日益加剧。同时，购房者的议价能力也在增强，因为市场上可选房源丰富，不少购房者选择观望或寻求更大的折扣。

去年，洞察君有个朋友因孩子上学需要在学校附近租了一套 60 平米的小两居，并有意购买，但房东坚持 290 万的售价。然而，今年再次关注时，发现该房源的挂牌价已降至 270 万。受到各种政策刺激，他开始寻找其他房源，结果发现同小区内相似户型的房价已跌至 250 万左右，甚至有同户型的房源只因装修稍差些，最终以 230 万成交。

以上只是上海老破小价格变化的一个缩影，从统计局公布的 70 城数据来看，二手房数据自去年下半年开始持续下降。

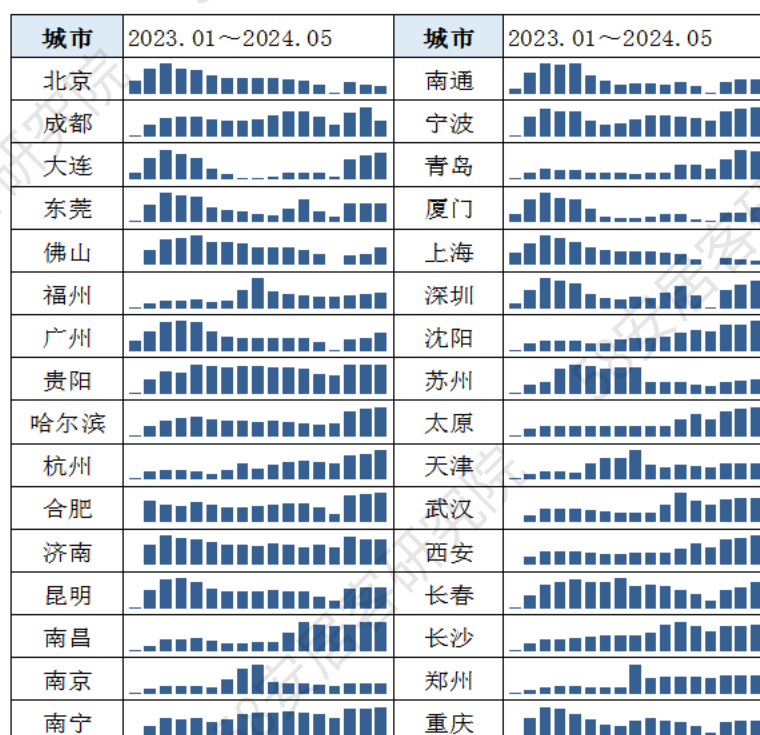
图：一线城市二手房价格指数环比变化情况



资料来源：国家统计局

另外，从挂牌量来看，大部分城市挂牌量均有明显增长。二手房市场房源挂牌量的增加，加上房源同质化，房东之间竞争变得激烈。一方面是买房人有了更多的选择和议价空间，另一方面是房东的各种花式卖房，更有小区房东成立联盟，开展保房价运动。

图：重点 32 城二手房挂牌量走势变化



资料来源：安居客研究院【云洞察】小程序

02

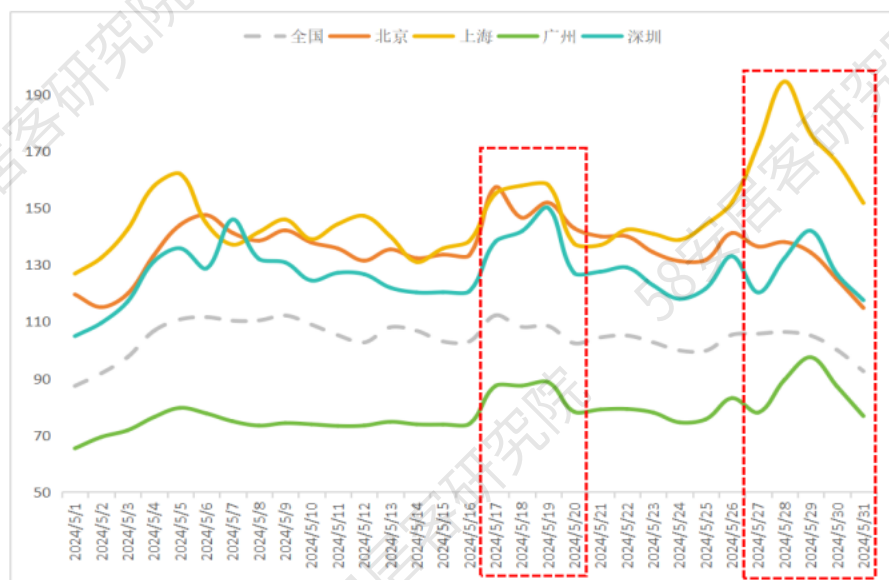
地产春雷一声响，房东心里怎么想

今年 5 月，由中国人民银行、国家金融监督管理总局等部门联合发布的“517 楼市新政”，无疑是楼市的一声巨响，打开了房地产政策调控的新局面。一线城市率先响应，取消房贷利率下限、降低公积金贷款利率、下调首付比例、取消限购等一系列措施出台，在房地产市场上腾起一阵浪花，也撩拨着买房人和卖房人的心弦。

买房先看房，找房热度是购房者找房需求的最好反映。从全国来看，政策出台后市

场反应平稳，但一线城市已经有了明显变化。自5月17日新政明确了调整方向后，一线城市的购房者开始展现积极态势，找房热度均有小幅提升。特别是当上海、广州、深圳等地具体政策落地后，购房者的看房热情更是达到一个新高点。相较之下，北京由于尚未出台具体落地政策，二手房市场的热度尚未出现显著上升。

图：5月一线城市二手房找房热度指数日度变化情况



资料来源：安居客研究院【云洞察】小程序

随着一线城市政策出台，购房者的热情回升，房东们的情绪也随之波动，并出现分化。部分房东不愿降价出售，选择收回先前议价中被削减的价格，等待市场时机。而有些房东则急于置换，趁此时机迅速出手原有房产。

房东的调价行为是房东市场情绪的晴雨表。若调高价格的房源占比上升，则反映出房东对市场充满信心，认为“不愁卖”；反之，若占比下降，则意味着房东在采取“促销”策略，即通过降价来促进交易。为深入了解房东心态变化，我们对32个重点城市在架房源的调价情况进行了监测。

表：5月重点32城价格调高房源占比及变化情况

城市	5月	与4月比	与去年5月比	城市	5月	与4月比	与去年5月比
北京	38.3%	1.4%	-3.9%	东莞	40.2%	0.7%	-2.4%
上海	41.4%	-1.0%	-2.0%	福州	43.8%	0.5%	-2.0%
深圳	43.7%	-2.4%	-6.1%	沈阳	43.7%	1.1%	-0.4%
广州	41.2%	-0.9%	-3.8%	青岛	41.6%	0.2%	-0.7%
天津	39.9%	0.0%	-5.5%	济南	42.3%	-0.1%	-2.1%
重庆	44.0%	0.5%	-0.6%	南昌	44.5%	0.1%	-3.4%
杭州	41.5%	0.8%	-2.0%	合肥	41.4%	-0.3%	-1.1%
南京	40.6%	1.9%	-2.5%	郑州	40.4%	1.8%	-1.5%
武汉	39.0%	-0.1%	-3.1%	太原	44.3%	-0.1%	0.0%
成都	39.4%	-2.2%	-5.0%	长春	46.6%	1.1%	2.0%
苏州	38.6%	1.1%	-4.5%	哈尔滨	45.5%	0.6%	0.4%
大连	42.1%	0.7%	-0.3%	南宁	45.2%	0.3%	-2.2%
厦门	38.7%	1.1%	-3.2%	昆明	41.7%	0.4%	-2.1%
西安	41.6%	0.9%	-1.4%	贵阳	44.5%	0.2%	-1.6%
长沙	41.8%	1.0%	-2.9%	南通	40.5%	0.3%	-3.5%
宁波	39.7%	1.4%	-0.9%	佛山	40.9%	-2.2%	-5.9%

说明：调高房源占比 = (调高房源数量 + 不变房源数量 * 0.5) / 总房源量

资料来源：安居客研究院【云洞察】小程序

从房东调价情况中，我们观察到两个明显的趋势：首先，32个城市中超过半数的房东选择不调高价格，这显示出他们主要持“以价换量”的谨慎策略；其次，自去年1月起至今，这一趋势保持稳定，表明房东信心不足，持续降价。尽管5月一线城市有新政落地，但房东调高价格的意愿并未显著增加，这既是因为房东信心尚在恢复中，同时也受到5月底政策出台前上半月数据的影响，具体效果还有待后续月份的观察和支持。

房东调高意愿的降低，带来的直接结果就是二手房销售价格的走低。根据国家统计局公布的70城房价数据，5月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降9.3%，较上月扩大了0.8个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳的降幅分别为8.6%、7.9%、11.4%和9.2%。同时，二线和三线城市的二手住宅销售价格也分别同比下降了7.5%和7.3%，且降幅均较上月扩大了0.7个百分点。