

市场前瞻 |

6月二手房挤压哪家强：一半是海水，一半是火焰

01 整体挤压强度与上月持平，三线城市挤压效应显著

随着房地产行业的蓬勃发展与逐渐成熟，市场步入了存量房主导的新阶段，二手房源日益丰富，为购房者提供了更多选择。这一转变自然对新房市场构成了竞争压力，即二手房对新房市场产生了明显的挤压效应。然而，鉴于城市化进程的差异性和房地产市场的多元化发展阶段，这种挤压效应的具体表现因地而异，各不相同。之前的文章我们提到过，在研究购房者找房需求变化时，可以通过二手房挤压系数来反映购房者在找房时对新房、二手房的偏好，从而间接反映了二手房对新房的影响程度。挤压系数越大，意味着购房者对二手房的倾向性越强，也即二手房对新房的挤压效应越强。

根据安居客研究院最新监测数据，6月份46城二手房挤压系数平均为0.52，与上月持平。受二手房挤压强度较大（挤压系数在0.6以上）的城市有8个，分别为南通、秦皇岛、咸阳、洛阳、徐州、宜昌、惠州和重庆。其余城市的二手房挤压系数基本都在0.3~0.6，属于中等强度挤压。从不同能级城市的挤压强度来看，一线城市（0.40）<二线城市（0.51）<三线城市（0.67）。其中，一线城市整体受挤压程度相对较低，在0.3到0.5之间，上海最低为0.35；二线城市中，有4个城市二手房挤压系数较高，其中南通最高达0.83；三线城市受二手房城市挤压影响同样比较显著，挤压系数平均为0.67，整体属于高强度挤压，其中0.7以上有4个城市，秦皇岛最高，为0.81。

表 2024年6月全国重点46城二手房挤压系数

城市等级	城市	6月	与5月差值	近3月变化	城市等级	城市	6月	与5月差值	近3月变化
一线城市	广州	0.45	-0.02	—■—	二线城市	南京	0.49	-0.03	—■—
	深圳	0.41	-0.05	—■—		青岛	0.49	0.03	—■—
	北京	0.38	-0.02	—■—		武汉	0.48	-0.02	—■—
	上海	0.35	-0.07	—■—		昆明	0.47	-0.01	—■—
二线城市	南通	0.83	0.07	—■—		成都	0.46	0.01	—■—
	徐州	0.75	0.00	—■—		太原	0.46	0.03	—■—
	惠州	0.63	0.05	—■—		佛山	0.46	-0.03	—■—
	重庆	0.62	0.00	—■—		沈阳	0.46	-0.01	—■—
	宁波	0.59	0.00	—■—		长春	0.46	-0.02	—■—
	中山	0.58	0.00	—■—		苏州	0.45	-0.02	—■—
	东莞	0.57	-0.01	—■—		合肥	0.44	0.01	—■—
	常州	0.57	0.02	—■—		长沙	0.44	0.00	—■—
	大连	0.54	0.07	—■—		贵阳	0.42	0.00	—■—
	无锡	0.54	0.00	—■—		厦门	0.42	-0.02	—■—
	福州	0.53	0.01	—■—		西安	0.42	-0.01	—■—
	南昌	0.53	0.04	—■—		南宁	0.40	-0.01	—■—
	珠海	0.53	0.05	—■—		哈尔滨	0.38	-0.03	—■—
	石家庄	0.52	0.05	—■—	三线城市	秦皇岛	0.81	0.03	—■—
	杭州	0.52	-0.04	—■—		咸阳	0.76	0.03	—■—
	济南	0.51	-0.01	—■—		洛阳	0.76	0.00	—■—
	兰州	0.51	0.02	—■—		宜昌	0.74	0.01	—■—
	郑州	0.50	-0.01	—■—		呼和浩特	0.50	0.01	—■—
	天津	0.49	0.01	—■—		海口	0.48	-0.06	—■—

注：二手房挤压系数= $\sum$ 二手房客户重叠率/ $\sum$ 新房客户重叠率，值越大挤压越强。

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

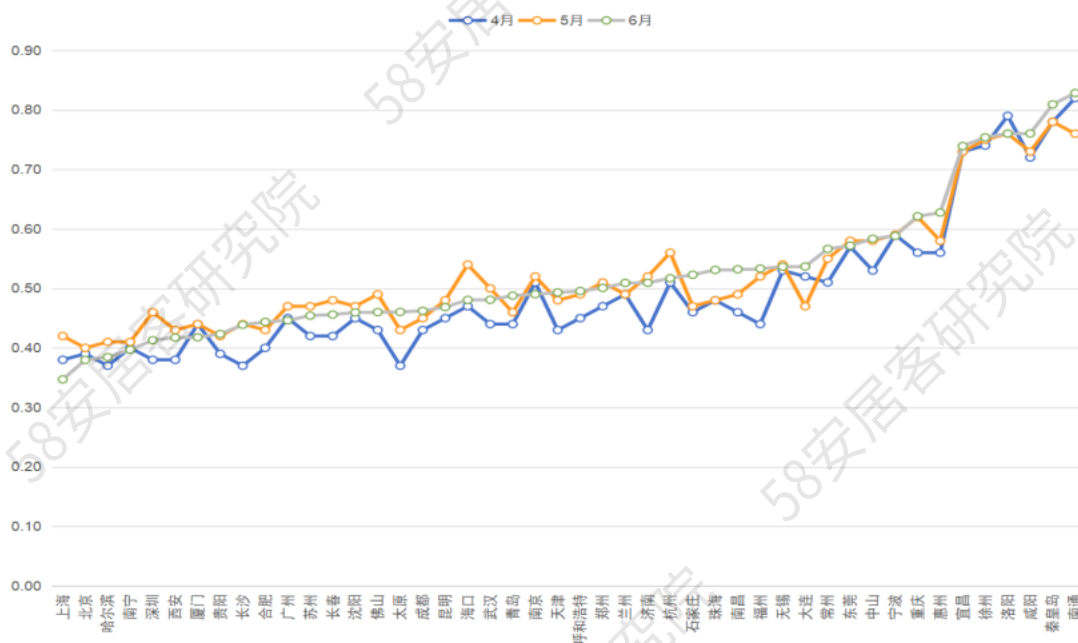
02 半数城市挤压强度减弱，对新房需求偏好增强

5月楼市政策密集出台，国家层面率先推出5.17新政，随后四个一线城市紧跟步伐，各自发布“5.17新政”。在5.17楼市新政的影响下，多地降低了购房首付比例，并下调了商业贷款和公积金贷款利率。这些政策降低了购房门槛，提高了购房者的支付能力，也提升了新房市场的吸引力。如上海非沪籍居民购房社保年限由5年降为3年，外围地区最低降至1年，这在一定程度上放宽了购房条件，使得部分原本可能选择二手房的购房者转而考虑新房，从而减轻了二手房对新房的挤压强度。

6月份，部分城市新房关注度显著提升，二手房对新房的竞争压力有所缓解。46城中，有20个城市（43%）二手房挤压系数较5月减小，有8个城市基本持平，还有18个城市略有上升。其中挤压变弱程度最大的为上海（-0.07），挤压变强程度最大的为南通（0.07）。值得注意的是有几个城市的二手房挤压系数在近3个月呈持续上升态势

势，意味着这些城市的二手房对新房挤压效应在逐渐增强，不容忽视。这些城市包括惠州、常州、福州、南昌、天津、青岛、成都、合肥、咸阳、呼和浩特。

2024年4-6月重点46城二手房挤压系数



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

在这里，我们以两个极端案例来说明城市之间的二手房挤压系数差异。上海是 46 城中挤压系数最小的城市，且 6 月挤压系数较 5 月下降了 0.07，而南通则是 46 城中挤压系数最大的城市，且 6 月挤压系数较 5 月上升了 0.07。主要原因在于，两个城市的买房逻辑不同，即二手房客群和新房客群的重叠度不同。在上海，购买新房的客群和购买二手房的客群是两拨不同的客群。如 300 万买外环二手房的是首次置业纯刚需上车客群，预算有限想要有个房又不想偏的离谱。300 万要想买新房，那就得跑远点，去到金山、临港等更为偏远的外环外区域。若 300 万还想买个学区房，往往只能考虑买个三、四十平的老破小。如果想要买个位置稍微好点的新房，那得准备至少 600 万以上的预算。至于打算在内环市中心购房的客群，他们大多关注的是千万以上的高品质改善型住宅。一句话，你的预算已经决定了你要买的住房类型和能买的地段，且新房和二手房之间的

替代性有限。相比之下，

南通因近年城镇化加速，城市扩张带来了大量新房源，伴随这一结果的是众多产品类似、位置优越、性价高的次新房涌现，使得购房者在关注新房同时也关注周边二手房，对新房市场构成明显的竞争压力。从南通最近 5 年市场供应情况来看，2019-2021 年这三年是南通市场供应高峰，无论是宅地供应还是新房供应都处于较高水平，带来的结果就是市场上出现大量房龄在 5 年以内的次新房，对新房销售造成一定压力。截至 2024 年 5 月底，南通市场上约 7 万套二手房待售。今年 1 月以来，南通二手房成交连续 5 个月增长，5 月成交 2084 套，同比增加 29%，环比增长 2.7%。相比之下，新房则震荡波动，5 月成交达到近一年来最高值后开始回落，6 月成交 587 套，同比减少 33%，环比下降 79%。



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库