

市场前景 |

安居客独家发布：7月二手房挤压系数

01 二手房挤压持续增强，一线城市提升显著，三线受挤压最强

根据安居客研究院最新监测数据，7月份46城二手房挤压系数平均为0.54，较6月增强了0.02（约4个百分点）。受二手房挤压强度较大（挤压系数在0.6以上）的城市有10个，比上月增加2个，分别是洛阳、宜昌、秦皇岛、南通、咸阳、惠州、徐州、重庆、宁波、海口。其中，前8个城市均为上月受二手房挤压较强的城市，宁波和海口则在7月二手房挤压增强，为新进强挤压城市。

从不同能级城市的挤压强度来看，一线城市（0.46）<二线城市（0.53）<三线城市（0.70）。其中，一线城市整体较上月提升0.06，各城挤压强度在0.3到0.6之间，属于中等强度挤压，北京最低，为0.36；二线城市整体较上月提升0.02，南通、惠州、徐州、重庆、宁波这5个城市挤压系数较高（0.6以上），其中南通最高，达0.76；三线城市挤压系数平均为0.7，较上月提升0.03，属于高强度挤压，其中0.7以上有4个城市，洛阳最高，为0.8。

表 2024 年 7 月全国重点 46 城二手房挤压系数

城市等级	城市	7月	与6月差值	近4月变化	城市等级	城市	7月	与6月差值	近4月变化
一线城市	广州	0.51	0.07	— — — —	二线城市	郑州	0.51	0.01	— — — —
	深圳	0.48	0.07	— — — —		南京	0.50	0.01	— — — —
	上海	0.48	0.13	— — — —		苏州	0.50	0.04	— — — —
	北京	0.36	-0.02	— — — —		沈阳	0.49	0.03	— — — —
二线城市	南通	0.76	-0.07	— — — —		济南	0.49	-0.02	— — — —
	惠州	0.70	0.07	— — — —		石家庄	0.49	-0.03	— — — —
	徐州	0.70	-0.06	— — — —		合肥	0.49	0.04	— — — —
	重庆	0.63	0.01	— — — —		青岛	0.48	-0.01	— — — —
	宁波	0.62	0.04	— — — —		长沙	0.46	0.02	— — — —
	东莞	0.60	0.03	— — — —		昆明	0.45	-0.01	— — — —
	杭州	0.60	0.08	— — — —		长春	0.45	0.00	— — — —
	中山	0.59	0.01	— — — —		南宁	0.44	0.04	— — — —
	无锡	0.56	0.03	— — — —		西安	0.44	0.02	— — — —
	珠海	0.55	0.02	— — — —		贵阳	0.43	0.01	— — — —
	南昌	0.55	0.02	— — — —		厦门	0.42	0.00	— — — —
	大连	0.55	0.01	— — — —		太原	0.42	-0.04	— — — —
	武汉	0.53	0.05	— — — —		哈尔滨	0.38	0.00	— — — —
	佛山	0.53	0.07	— — — —	三线城市	洛阳	0.80	0.04	— — — —
	福州	0.53	0.00	— — — —		宜昌	0.78	0.04	— — — —
	兰州	0.53	0.02	— — — —		秦皇岛	0.77	-0.04	— — — —
	常州	0.52	-0.04	— — — —		咸阳	0.75	-0.01	— — — —
	成都	0.52	0.06	— — — —		海口	0.62	0.13	— — — —
	天津	0.51	0.02	— — — —		呼和浩特	0.51	0.01	— — — —

注：二手房挤压系数=二手房客户重叠率/新房客户重叠率，值越大挤压越强。

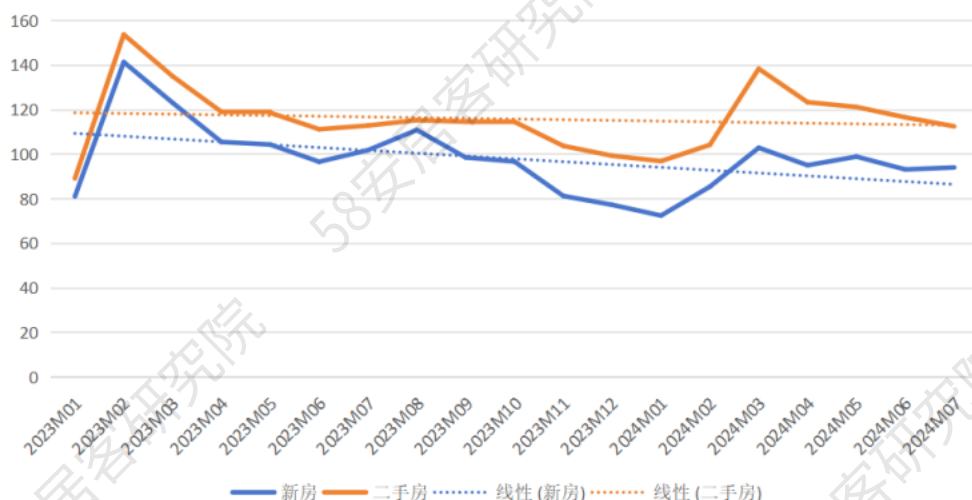
资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

02 二手房政策利好，新房供应下降，带来挤压强度上升

46 城中，有 31 个城市（约占 67%）二手房挤压系数较 6 月上升，3 个城市基本持平，11 个城市略有下降。其中挤压变强程度最大的为海口（0.13）和上海（0.13），挤压变弱程度最大的为南通（-0.07）。

除此以外，还有两类城市需要特别注意：一类是挤压强度扩大在 0.05 以上的城市，如海口、上海、杭州、惠州、深圳、佛山、广州、成都、武汉；另一类是挤压强度持续上升的城市，如惠州、成都、合肥、宜昌、洛阳、无锡、长沙、珠海、天津、兰州、南昌等，这些城市的二手房挤压系数连续 4 个月在增强，意味着二手房对新房的影响在逐渐增强，不容忽视。

2023.01~2024.07全国新房、二手房找房热度指数

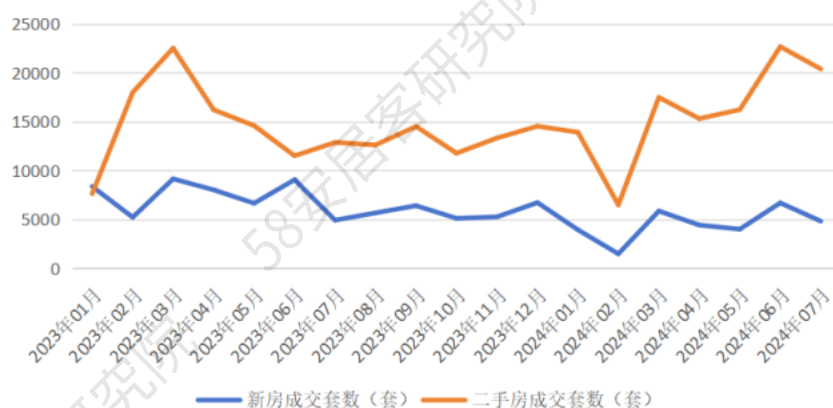


资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

其次，房地产调控政策对市场格局形成双重效应。一方面，通过优化购房条件，如降低首付比例、调低贷款利率及放宽限购限贷措施，有效降低了购房难度，吸引更多潜在购房者入市；另一方面，“以旧换新”政策不仅刺激了二手房市场的供应，同时也激发了市场的需求。随着“以旧换新”政策的实施，许多房主选择将其旧房出售，以便获得购买新房的资格或补贴。这直接导致了二手房市场供应量的增加。供应量的提升使得购房者在选择房源时有了更多的选项，从而可能促使二手房市场的活跃度提升。

以上海为例，7月二手房市场显现中等强度挤压态势，挤压系数升至0.48，较上月显著增长0.13。得益于5月27日推出的新政，包括放宽非沪籍单身购房限制至外环内二手房、鼓励企业购置小户型二手房、以及多孩家庭购房优惠政策等，二手房市场活力显著增强。6月二手房成交量创超2万套新纪录，达22658套；尽管7月成交量略有回调，但仍维持在2万套以上，同比增加四成。相比之下，新房市场表现略显不足，成交量同步回调，且同比下降2%。

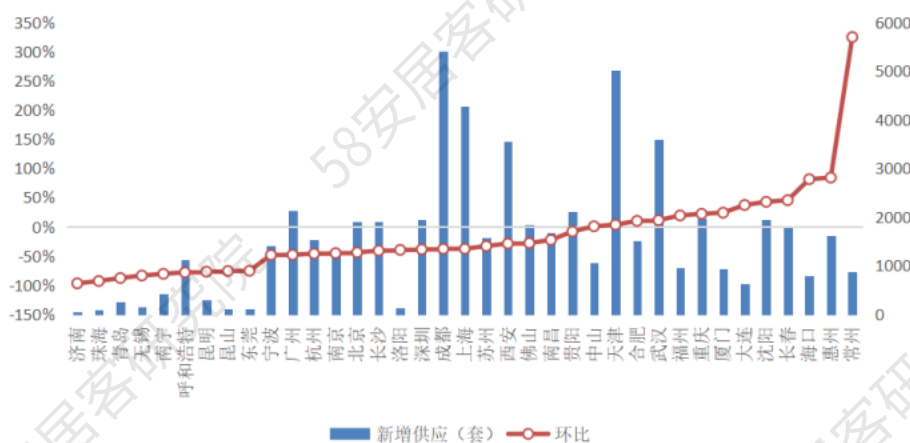
上海新房、二手房成交套数



资料来源: 网签数据

最后, 新房和二手房的供应变化, 在一定程度上影响挤压结果。7月, 46城中有近半数的城市新房新增供应量下降。新房供应减少或在低位徘徊, 二手房就会成为新房的替代, 从而在一定程度上增强了对新房的挤压。

7月重点城市新房新增供应及环比

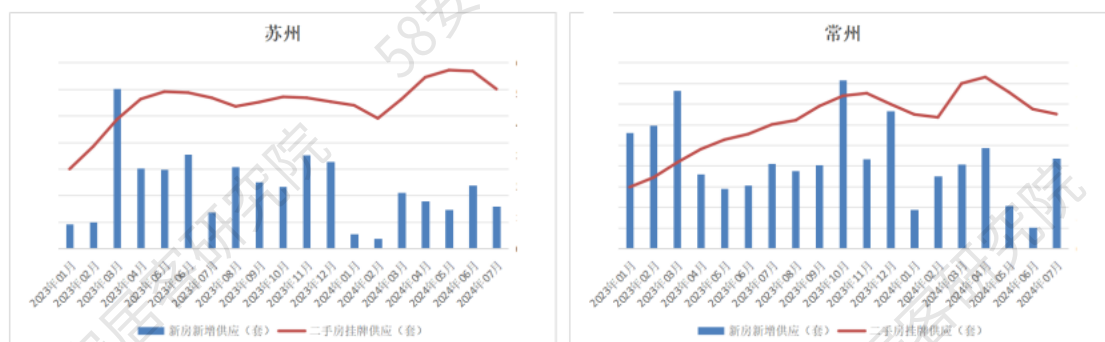


资料来源: 网上房地产、统计局

以苏州为例, 7月新房供应量环比上月缩减 33%, 而二手房市场虽挂牌量略有回落, 但仍处高位, 为购房者提供了较多选择。当月, 苏州受二手房挤压进一步增强, 挤压系数升至 0.50, 较上月增加 0.04。反观常州, 常州在 5 月和 6 月期间, 新房供应持续减少, 而二手房市场挂牌量居高不下, 导致二手房挤压系数持续攀升。然而, 进入 7 月后,

新房供应在经历了连续

两个月的下滑并触及低点后开始补量，供应量激增至6月的四倍，与此同时，二手房挂牌量却降至年内最低水平，使得二手房市场的挤压状况得到了一定程度的缓解，挤压系数相应回落至0.52，较6月下降了0.04。



资料来源：网上房地产、统计局、云洞察产品数据库

存量房时代背景下，二手房对新房的挤压在增强，对二手房的研究也越来越受到关注。不同城市与项目间展现出差异性，且此竞争态势随时间与市场条件波动而变。引入二手房挤压系数，可有效量化并分析这一竞争强度及其动态变化，深入剖析挤压背后的原因，进而为房地产企业及具体项目策略的制定提供有力支撑。