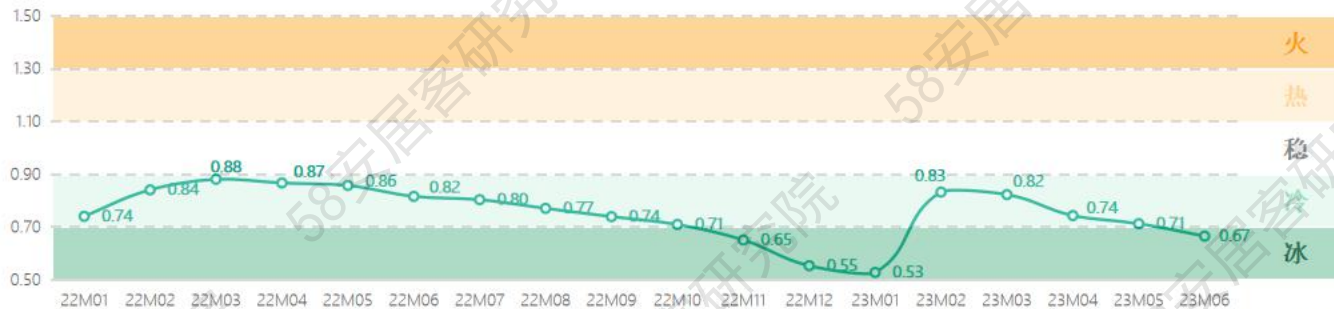


2023年6月 一线城市二手房月报



百城二手房市场景气度指数



景气度指数：根据安居客线上房源在架量、新增上架、在架时长、房源浏览量、挂牌均价这些指标通过模型计算得出。

- 全国百城二手房市场景气度重回冰点，主要还是购房者买房意愿不足，观望气氛持续加深造成，而交易低迷也影响到房东挂牌意愿，从而直接影响到市场活跃度的降低。
- 当前全国房价也持续处于调整中，及时是挂牌价格上涨的城市最终成交价格还是出现较大的降幅，议价空间出现加大的情况，买方市场格局已经形成。
- 市场热度持续回落，成交周期逐步拉长，购房者观望气氛持续，这与一线城市最为严厉的调控政策相关，也是阻碍楼市回暖的重要原因。

PART 1

在架房源分析

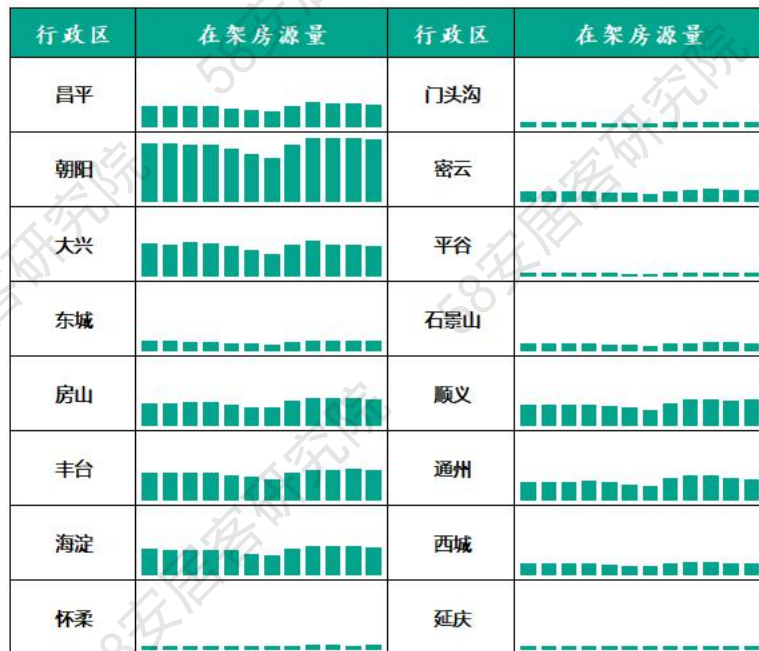
北京市二手房在架量走势图（万套）



6月，北京市二手房在架房源量环比减少3.4%，在架房源量达到17.0万套，在架房源在高位持续小幅回落。

从各行政区挂牌量来看，仅怀柔 and 延庆两个区域的在架量出现上涨，其他各区域都出现回落。

近半年北京市各行政区二手房在架量走势图



数据来源：58安居客研究院

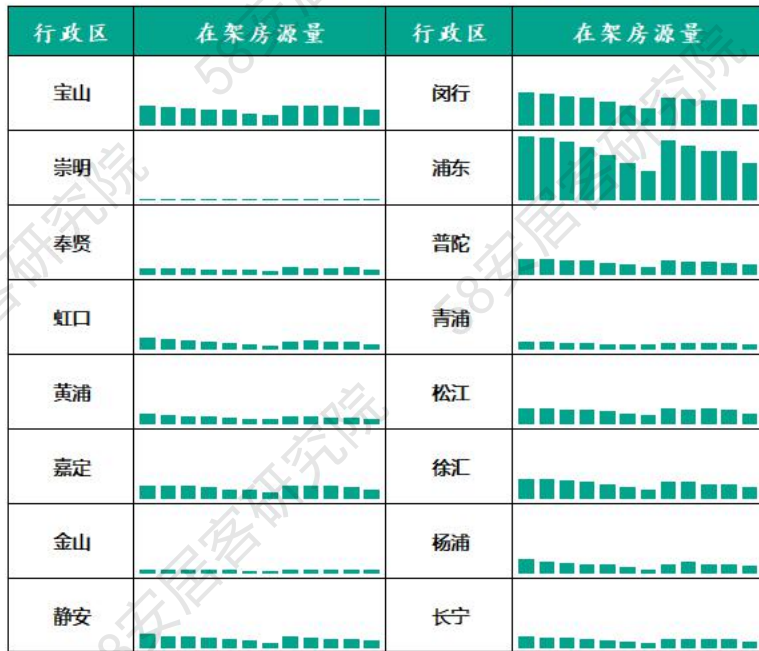
上海市二手房在架量走势图（万套）



6月，上海市二手房在架量为38.4万套，环比下跌23.7%，本月在架量出现大幅减少，主要是房源上线展示标准的改变，提升房源真实性。

从各行政区的房源调整幅度来看，拥有房源量最多的浦东新区减幅相对最大，其次是黄浦和长宁两区，调整幅度超过了25%。

近半年上海市各行政区二手房在架量走势图



数据来源：58安居客研究院

广州市二手房在架量走势图（万套）



6月，广州市二手房在架量为8.0万套，环比减少6.2%，当前，广州市二手房挂牌量基本上维持在8万套左右的水平。

从各行政区的在架量来看，所有区域房源在架量都出现了减少，其中越秀、天河和南沙三个区域的减幅相对最大，超过了10%。

近半年广州市各行政区二手房在架量走势图



数据来源：58安居客研究院

深圳市二手房在架量走势图（万套）



6月，深圳市二手房在架量环比下跌11.2%，在架量位7.3万套，已连续4个月出现小幅回落，在架量持续回落至少表明经纪人推广房源意愿不足。

从各行政区在架量来看，各个区域全面出现回落，光明区的跌幅相对最大。

近半年深圳市各行政区二手房在架量走势图



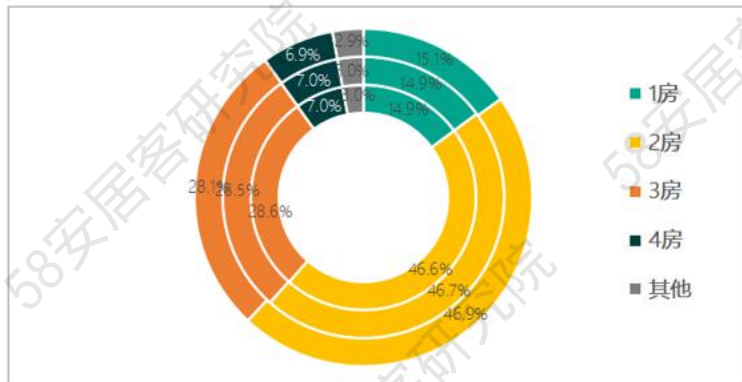
数据来源：58安居客研究院



各房型在架量

6月，北京市二手房在架房源中，各户型房源占比中小户型的出现小幅增长的态势，1房和2房的占比都出现了0.2个百分点。而大户型房源都出现了不同幅度的减少，其中3房的占比减幅相对最大。

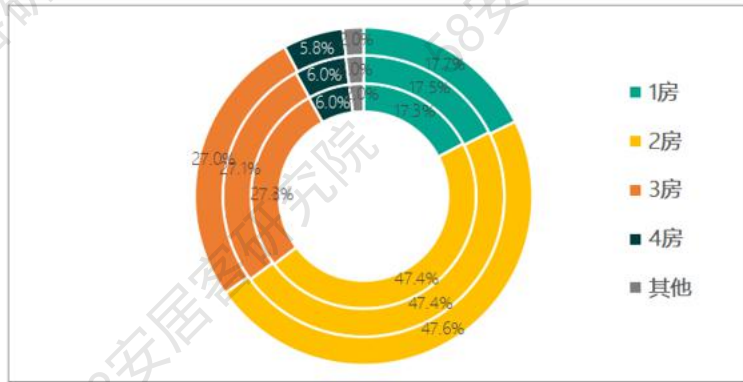
北京市二手房各房型占比 (外环-本月/中环-上月/内环-前月)



数据来源：58安居客研究院

6月，上海市二手房各户型房源中小户型出现持续增加，其中1房和2房占比都出现了0.2个百分点，3房和4房的占比出现了小幅的减少，而其他户型的占比和上个月持平。

上海市二手房各房型占比 (外环-本月/中环-上月/内环-前月)



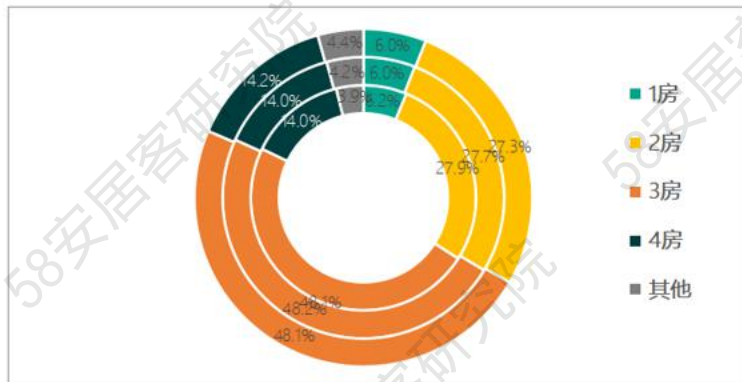
数据来源：58安居客研究院



各房型在架量

6月，广州市二手房在架房源中，1房的占比和上月相当，而2房和3房出现小幅减少，其中2房减少0.4个百分点，4房和其他户型都出现0.2个百分点的增加。

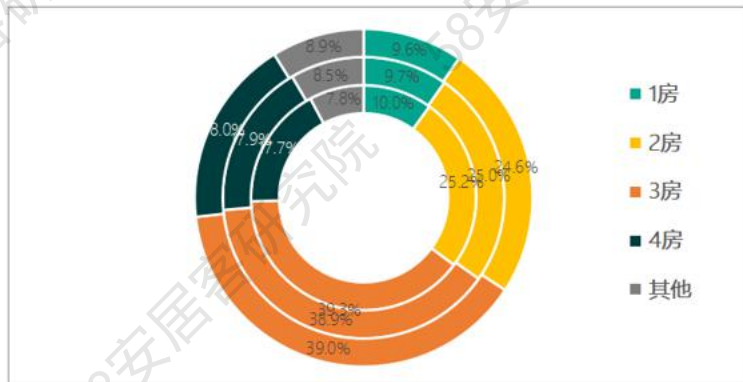
广州市二手房各房型占比 (外环-本月/中环-上月/内环-前月)



数据来源：58安居客研究院

6月，深圳市各户型二手房在架房源占比中，1房和2房的占比都出现了增加，其中2房占比减幅相对较大，为0.4个百分点。中大户型的占比都出现了不同幅度的增加，其中其他大户型的占比增幅最大。

深圳市二手房各房型占比 (外环-本月/中环-上月/内环-前月)



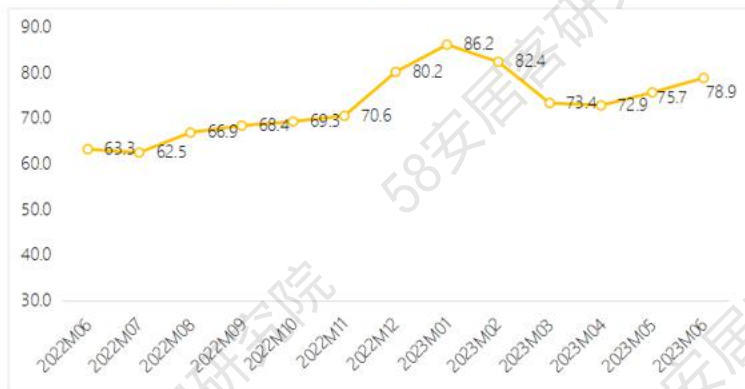
数据来源：58安居客研究院

PART 2

在架时长分析



北京市二手房在架时长走势图 (天)



6月，北京市二手房在架时长为78.88天，环比增加4.2%。目前北京市二手房在架时长持续出现增加，交易难度的增加逐步带来成交周期的拉长。

从各行政区的二手房在架时长走势来看，仅有顺义区出现了1%的小幅减少，其他区域都出现了不同幅度的增加，其中密云区的增幅超过了10%，各区域中朝阳区的在架时长最大，为95.2天。

北京市各行政区二手房在架时长走势图

行政区	房源在架时长	行政区	房源在架时长
昌平		门头沟	
朝阳		密云	
大兴		平谷	
东城		石景山	
房山		顺义	
丰台		通州	
海淀		西城	
怀柔		延庆	

数据来源：58安居客研究院











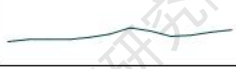
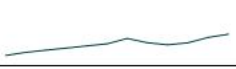

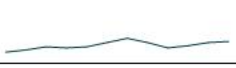


上海市二手房在架时长走势图 (天)



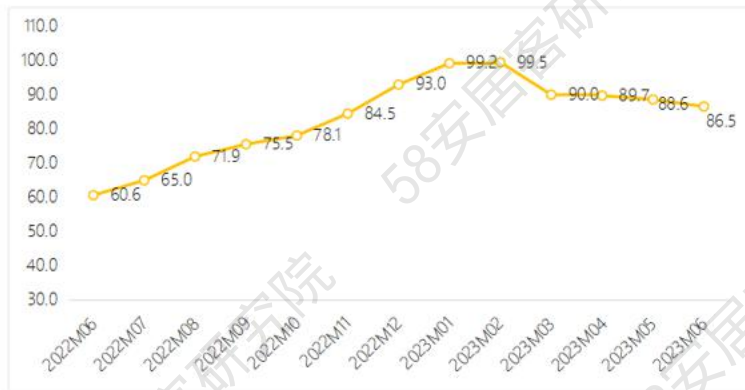
6月，上海市二手房在架时长为57.42天，环比增加6.5%。上海市二手房在架时长已达到历史最高，相比去年疫情期间的二手房在架时长更长。

从区域二手房在架时长全面出现上涨，其中普陀区的涨幅最大，为10.1%，黄浦区的涨幅最小，为1.0%。

上海市各行政区二手房在架时长走势图

行政区	房源在架时长	行政区	房源在架时长
宝山		闵行	
崇明		浦东	
奉贤		普陀	
虹口		青浦	
黄浦		松江	
嘉定		徐汇	
金山		杨浦	
静安		长宁	



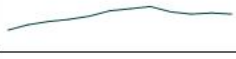

数据来源：58安居客研究院

广州市二手房在架时长走势图 (天)


6月，广州市二手房在架时长为86.55天，环比下跌2.3%。广州市二手房成交量虽出现回落，但房源在架时长却持续在回落。

从区域来看，多数行政区在架时长在持续回落，其中增城区的回落幅度最大，为7.0%。

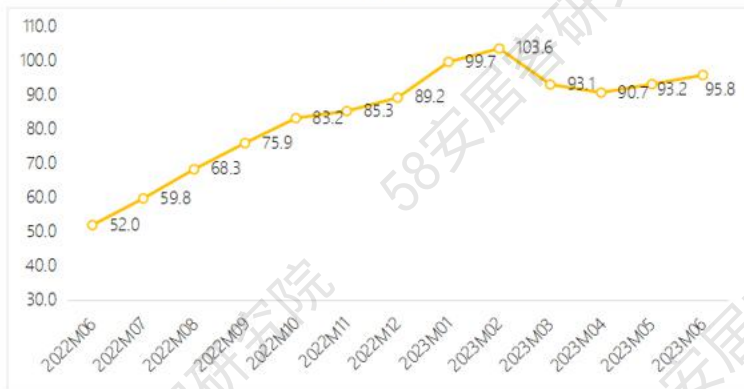
广州市各行政区二手房在架时长走势图

行政区	房源在架时长	行政区	房源在架时长
白云		荔湾	
从化		南沙	
番禺		天河	
海珠		越秀	
花都		增城	
黄埔			

数据来源：58安居客研究院



深圳市二手房在架时长走势图 (天)



6月，深圳市二手房在架时长为95.8天，环比上月增加2.9%。目前深圳市二手房在架时长出现了持续增加，而其成交量却出现了小幅增加。

从区域在架时长来看，仅有龙岗区的在架时长出现减少，而其他区域都出现不同幅度的增加，其中盐田区增幅最大。

深圳市各行政区二手房在架时长走势图

行政区	房源在架时长	行政区	房源在架时长
宝安		龙华	
布吉		罗湖	
福田		南山	
光明		坪山	
龙岗		盐田	

数据来源：58安居客研究院

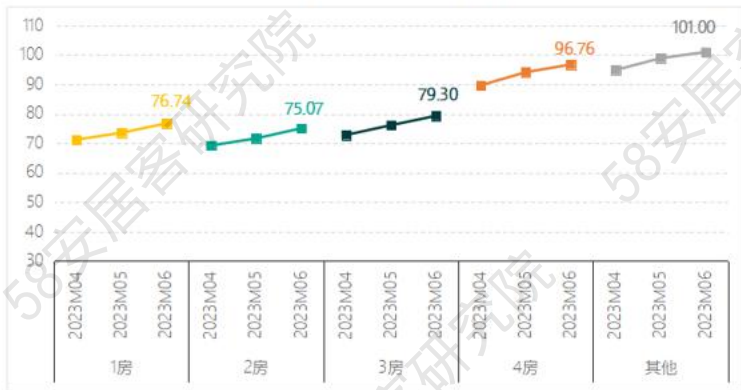


各房型在架时长

6月，北京市二手房各房型在架时都出现了上涨，涨幅普遍在3-5%之间。

其中，1房和2房的在架时长涨幅会略小一些，基本上不到3.5%，而其中大户型房源的在架时长涨幅都超过了4%，4房的在架时长涨幅最大。

北京市二手房各房型在架时长走势

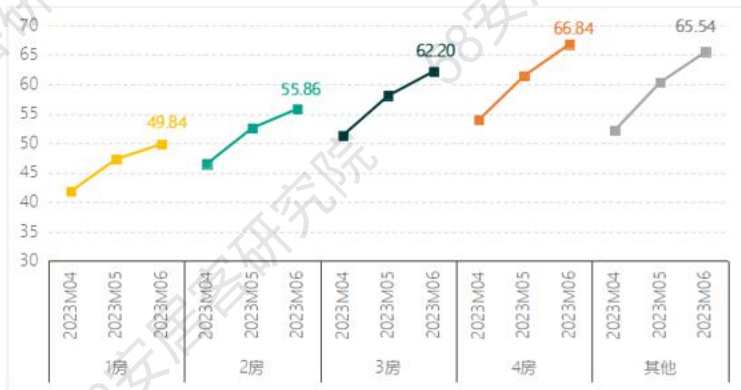


注：各房型供需热度占比变化（主要体现不同房型需求缺口）=新增供应房源占比-购房需求热度占比

6月，上海市各户型二手房在架时长都出现了明显的上涨，涨幅在5-8%之间。

本月，各户型房源在架时长涨幅最大的是4房和其他大户型房源，尤其是4房在架时长已超过其他大户型房源，而1房小户型在架时长涨幅相对最小。

上海市二手房各房型在架时长走势



数据来源：58安居客研究院

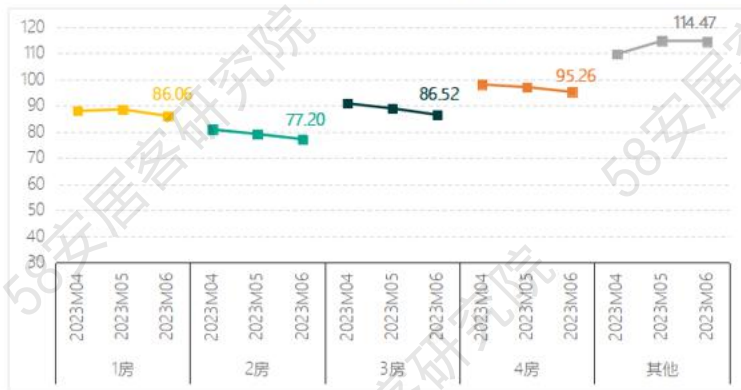


各房型在架时长

6月，广州市各户型二手房在架时长中，都出现了不同幅度的回落。

其中1房、2房、3房的在架时长回落幅度相对最大，都超过了5%，而其他大户型回落幅度最小，基本上和上月相当。

广州市二手房各房型在架时长走势

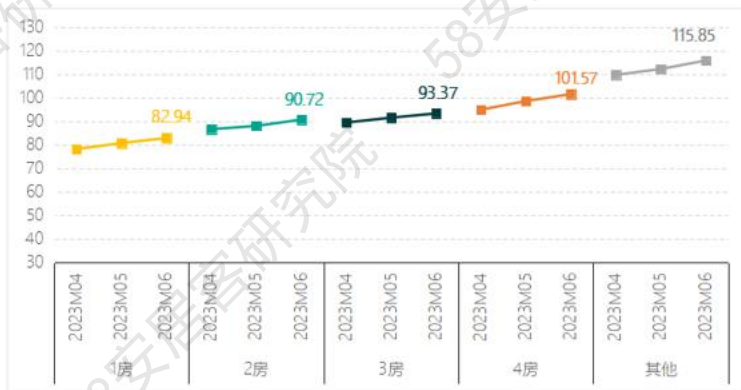


注：各房型供需热度占比变化（主要体现不同房型需求缺口）=新增供应房源占比-购房需求热度占比

6月，深圳市二手房各房型在架时长都出现了不同幅度的上涨，涨幅在2-3%之间。

目前大户型房源在架时长再次出现明显上涨，4房和其他大户型房源在架时长已超过100天。

深圳市二手房各房型在架时长走势



数据来源：58安居客研究院



58安居客研究院

PART 3

供求关系分析

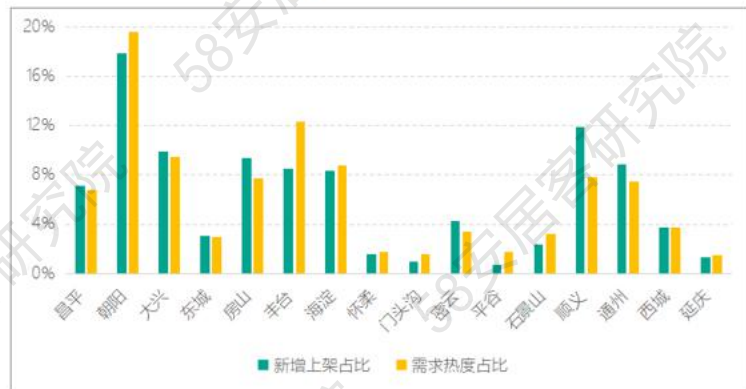


北京市二手房供求关系走势图



数据来源: 58安居客研究院

北京市各行政区二手房供需占比情况



数据来源: 58安居客研究院

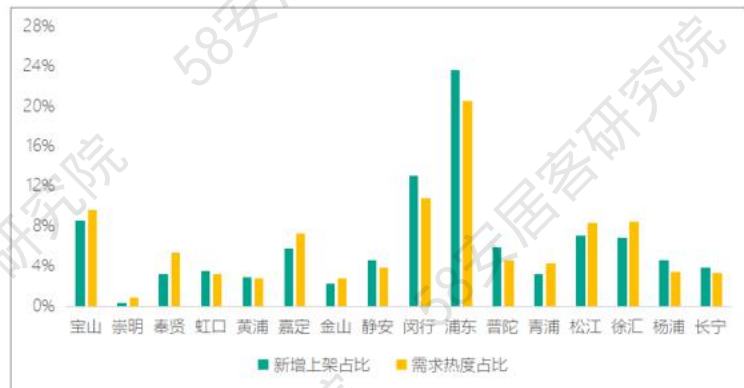
6月, 北京市二手房新增上架房源持续回落, 跌幅为7.4%, 购房需求热度环比下跌10.7%。二手房市场成交持续回落, 需求不足是主要的原因, 并且也促发房东挂牌意愿的回落, 从而导致新增挂牌也在持续萎缩。

上海市二手房供求关系走势图



数据来源：58安居客研究院

上海市各行政区二手房供需占比情况



数据来源：58安居客研究院

6月，上海市二手房新增挂牌量环比下跌11.3%，购房需求热度环比下跌9.9%。上海市二手房成交持续回落，6月份二手房成交仅有1.26万套，已接近一年以来的最低点。

广州市二手房供求关系走势图



数据来源：58安居客研究院

广州市各行政区二手房供需占比情况



数据来源：58安居客研究院

6月，广州市二手房新增上架房源环比减少2.8%，购房需求热度环比下跌8.7%。广州市二手房市场成交量虽然有所回落，不过从房东新增挂牌量减幅出现回落，表明房东挂牌意愿在逐步增强。



深圳市二手房供求关系走势图



数据来源: 58安居客研究院

深圳市各行政区二手房供需占比情况



数据来源: 58安居客研究院

6月, 深圳市二手房新增上架量环比下跌21.9%, 购房需求热度环比下跌8%。深圳市二手房成交量持续回落, 也是需求持续低迷。

PART 4

挂牌价格分析

北京市二手房挂牌价格走势图 (元/平方米)



数据来源：58安居客研究院

6月，北京市二手房挂牌均价为60647元/平方米，环比下跌0.1%。

从各区的挂牌均价变化来看，各区域显现出涨跌互现的情况，相对外围区域跌幅更大。



上海市二手房挂牌价格走势图 (元/平方米)



数据来源：58安居客研究院

6月，上海市二手房挂牌均价为57403元/平方米，环比上涨0.5%。挂牌均价的持续上涨是二手房成交的主要障碍，不过在实际成交中，溢价空间相对较大。

从各区域价格变化来看，基本上都有上涨，仅黄浦、青浦和崇明出现下跌。



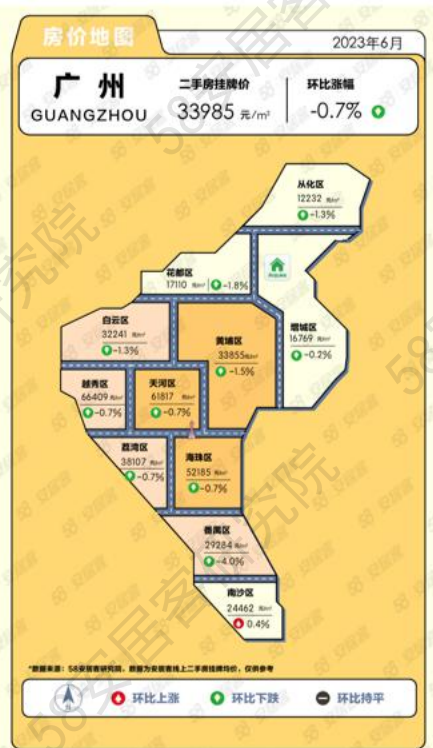
广州市二手房挂牌价格走势图 (元/平方米)



数据来源：58安居客研究院

6月，广州市二手房挂牌均价为33985元/平方米，环比下跌0.7%。挂牌价格的调整是市场持续低迷的重要表现。

从各区域的挂牌价格走势来看，仅有最边缘的南沙区域出现上涨，其他各个区域都出现下跌。





深圳市二手房挂牌价格走势图 (元/平方米)



数据来源: 58安居客研究院

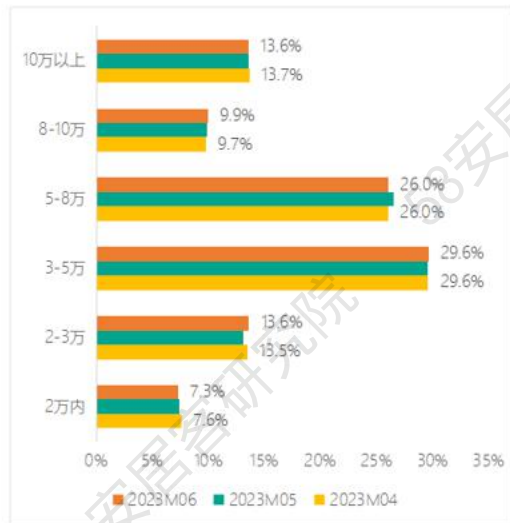
5月, 深圳市二手房挂牌均价为57586元/平方米, 环比下跌0.2%。深圳市二手房挂牌均价主要以指导价为准, 已相对失真的状态。



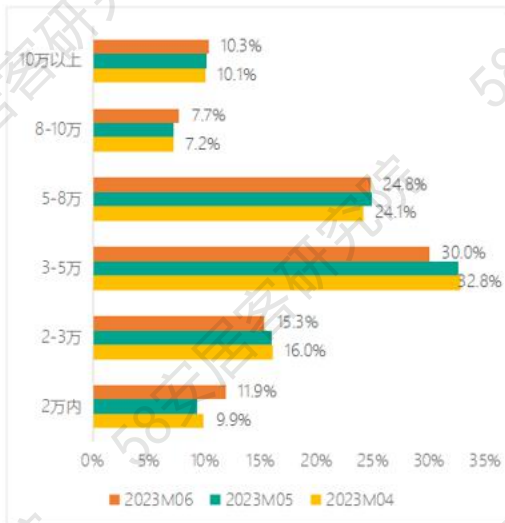


北京各价格段房源情况

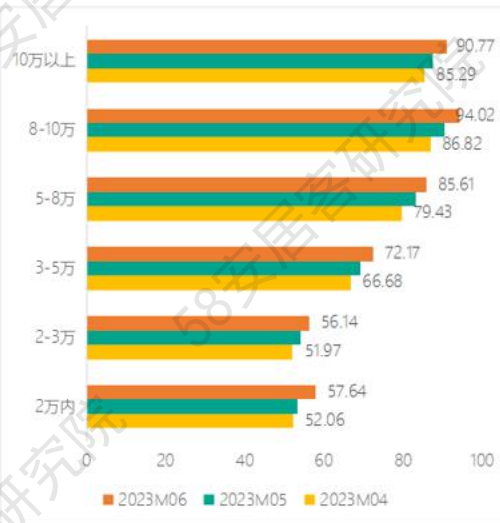
各价格段在架房源变化



各价格段房源需求热度变化



各价格段房源在架时长变化



数据来源：58安居客研究院

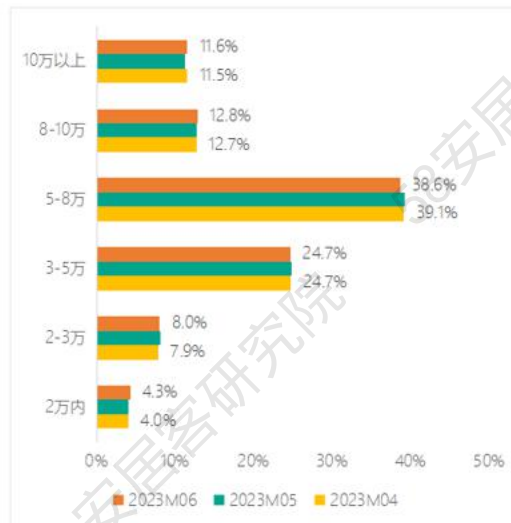
6月，北京市二手房挂牌中，2万元/平方米以下的房源市场关注度出现明显提升，而3-5万元/平方米之间的房源却出现明显回落。

各房源在架时长来看，各价格段房源在架市场都出现了明显上涨，其中8万元/平方米以上的房源在架市场突破90天。

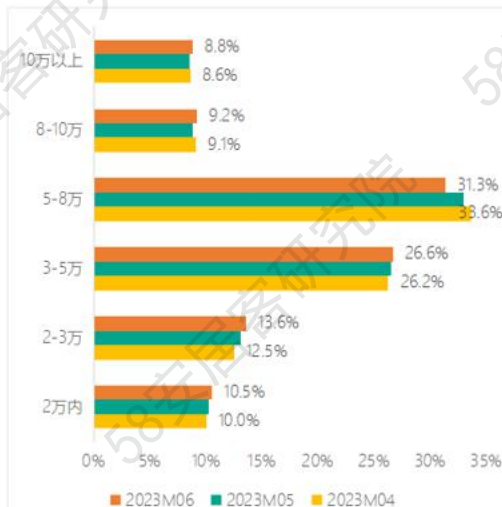


上海各价格段房源情况

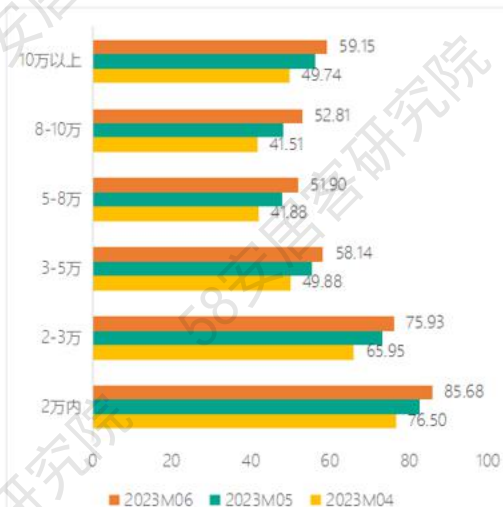
各价格段在架房源变化



各价格段房源需求热度变化



各价格段房源在架时长变化



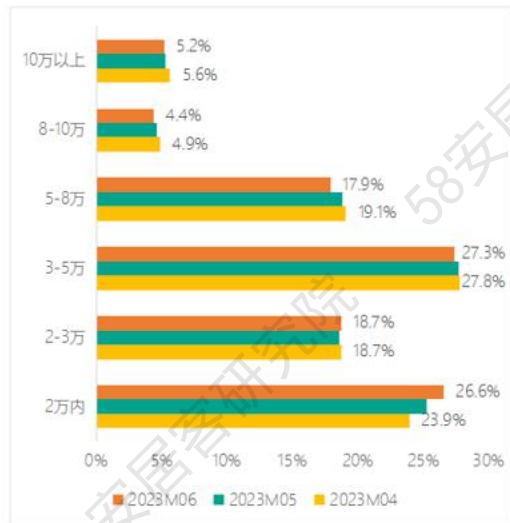
数据来源：58安居客研究院

6月，上海市5-8万元/平方米之间的房源需求热度占比出现明显回落，而中低价位的房源需求热度的占比出现持续上涨。从在架时长来看，各价格段房源全面出现持续快速上涨，其中5-8万元/平方米之间的房源在架时长涨幅相对最快。

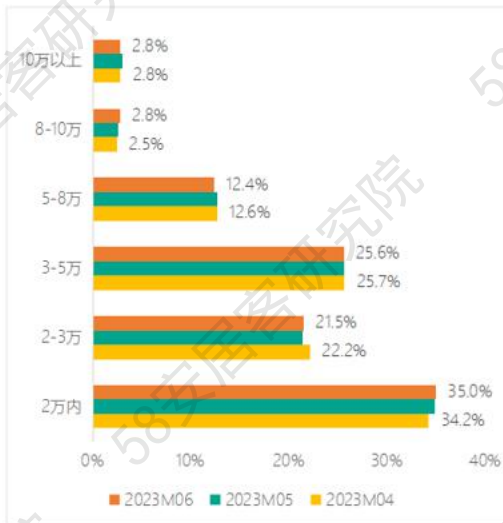


广州各价格段房源情况

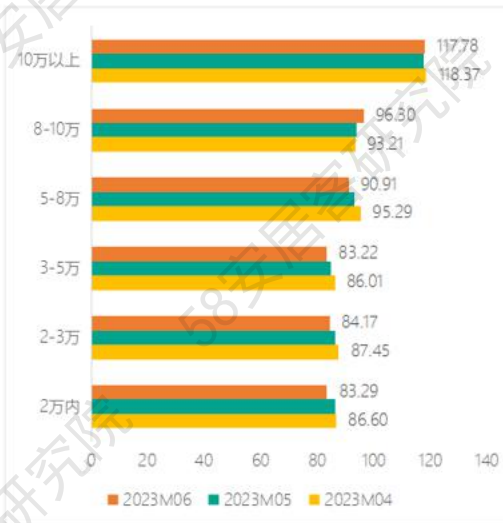
各价格段在架房源变化



各价格段房源需求热度变化



各价格段房源在架时长变化



数据来源：58安居客研究院

6月，广州市各价格段在架房源中，2万元/平方米以内的房源在架时长连续快速上涨，对其购房需求热度占比也出现上涨。从在架时长来看，中高价位的房源在架时长出现上涨，而中低价位的房源在架时长持续回落。

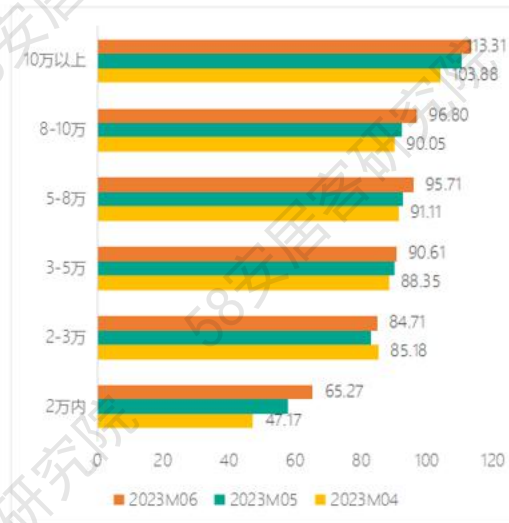
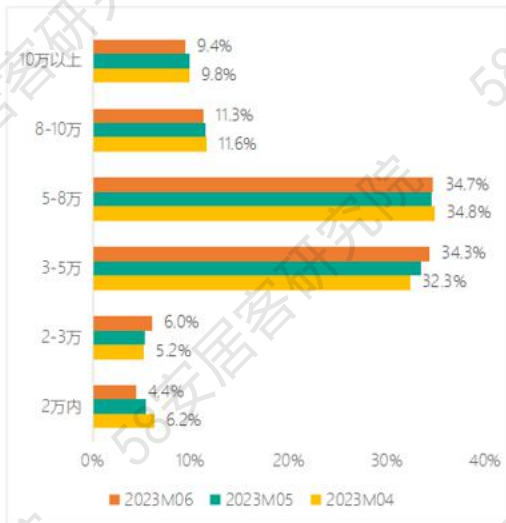
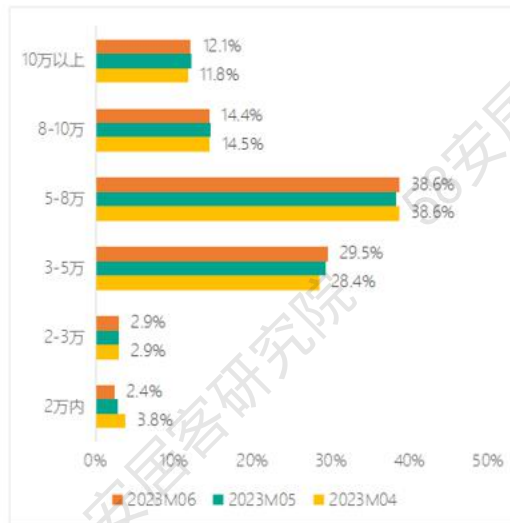


深圳各价格段房源情况

各价格段在架房源变化

各价格段房源需求热度变化

各价格段房源在架时长变化



数据来源：58安居客研究院

6月，深圳市3万元/平方米以内这一价格段房源持续低位，主要需求集中在3-8万元/平方米之间的房源。

从在架时长来看，全面出现上涨，尤其是2万元/平方米以内的地价房源在架时长涨幅相对最快

👤 | 58安居客研究院首席分析师：张波
58安居客研究院研究总监：陆骑麟

✉ | zhangbo_ajk@58.com

☎ | 19101732989

📍 | 上海浦东新区平价桥路100弄6号晶耀前滩商务广场T7
幢18-21层