



# 2022 年 全国二手房市场报告

# 每日免费获取研究报告

- 1.每日微信群内分享**10+最新**重磅报告
- 2.定期分享**华尔街日报、金融时报、经济学人**
- 3.和群成员切磋交流，对接**优质合作资源**
- 4.累计解锁**8万+**研报/案例，**7000+**工具/模板

手机用户建议先截屏本页，微信扫一扫

或搜索公众号“**行业报告分享**”

回复【免费群】加入每日行业报告分享微信群

回复【2023】领取1000份行业资料包



此页只为需要行业资料的朋友提供便利  
如影响阅读体验，请多多理解

# 目 录

# CONTENTS

一、 2022 年全国二手房相关政策解读 .....	3
1. 取消二手房指导价：能够逐步改变市场预期，促进市场成交。 .....	3
2. 取消/放松限售：楼市深度调整，投资需求不复存在，限售政策也不合时宜。 .....	3
3. 放松二手房限购：试探限购放松效果，为楼市全面取消限购做准备。 .....	4
4. 带押过户：降低交易风险和成本，从而激活买卖意愿。 .....	5
5. 认房不认贷：减少买房首付和后续还贷成本，更好的推动改善型需求入市。 .....	5
二、 全国 40 城二手房市场 .....	7
1. 全国 40 城二手房在架房源量 .....	7
2. 全国 40 城二手房各户型在架房源量 .....	8
3. 全国 40 城二手房房源在架时长 .....	9
4. 全国 40 城二手房新增挂牌房源量 .....	10
5. 全国 40 城二手房看房需求热度指数 .....	11
6. 全国 40 城二手房挂牌均价 .....	12
7. 全国 65 城二手房房价地图 .....	14
三、 全国 40 城二手房挂牌价同比涨幅城市排行榜 .....	16

## 一、2022 年全国二手房相关政策解读

### 1. 取消二手房指导价：能够逐步改变市场预期，促进市场成交。

二手房指导价政策多以住宅小区为单位，参考二手住房网签成交价格、评估价格等因素，经调查分析，形成二手住房成交参考价格。不同城市之间的二手房指导价的应用场景略有差异，有的城市会作为房源对外推广的统一价格，有的城市会作为税费参考的依据。

二手房指导价是作为经纪人做广告或者推广房源的价格参考，购房者在不同渠道获取同一小区的对外展示价格会是相同的。政策出台的目的在于减少部分房产经纪人在对外展示的房源中普遍存在价格偏高的虚假房源，误导购房者对未来房价的预期，从而获取不正当利润；其次是在二手房指导价的政策之下执行“一房一码”的政策，规范对外展示房源的真实性，从而减少虚假暂时房源，提升购房者的看房效率。

二手房指导价推出的另外一个目的是通过行政手段进行控制房价。在二手房的交易过程中会涉及到多个价格，如网签时候的合同价格，在交易中心税收窗口的完税价格，在贷款的时候的银行评估价格，还有就是实际成交价格，有的时候这四个价格是一致的，多数情况是会有出入。那么政府的二手房指导价格政策出台初期，其指导价明显低于实际成交价格，因此能够帮助购房者减少部分税收的支出，但是影响更大的是银行评估价，从而无法在贷款的过程中获得足额房贷，势必会增加购房者的首付支出，从而减少购房需求，并且购房者在最终中介费的支出上，也会按照实际成交进行支付。政策整体还是降低的房源的流动性。

目前，多个城市纷纷取消二手房指导价政策，主要的目的还是减少行政对市场的干预，激活市场，促进成交。从具体放松政策执行城市来看，一二三线城市都出现了政策的松绑，体现出当初在执行二手房指导价的政策对其城市二手房市场的交易影响较大，当期有较高的取消意愿。

政策放松城市明细

城市等级	城市分布
一线城市	北京、广州
二线城市	西安、合肥、成都、宁波
其他城市	绍兴、三亚、金华、温州、衢州、无锡、东莞

### 2. 取消/放松限售：楼市深度调整，投资需求不复存在，限售政策也不合时宜。

限售政策是购房者在购买新房之后，必须持有一定的时间之后才能够对外出售，这个时间周期一

般会是 2-5 年时间。这一年限的计算会以交房时间，买卖合同签订时间或者拿房产证时间来进行计算，因此在具体实施过程需要看以那个时间进行计算。如果以买卖合同签订时间进行计算的话，如果限售 2 年，目前多数楼盘从签订合同到交付可能需要 2 年左右时间，部分楼盘可能会更长，那么这一限售政策的制定基本没有意义，因此从交付或者产证时间进行计算的话会对市场的影响会更大。

对于当初在政策出台的时候，主要是部分城市一二手房出现倒挂，多数购房者为了获取价格倒挂的利润纷纷进入楼市；其次，房价的过快上涨，诱发大量的投资和投机性的需求入市，这部分需求会在短期内出售获取利润。因此，政策出台的目的是为了这部分购房需求在短期内无法变现，并且房价具有周期性，从而降低这部分投资和投机性需求对未来获利的预期，从而保障更多的自主性需求买到房而制定的政策。

目前，多数城市面临着房价的调整，投资和投机性的需求已不复存在，该政策也没有持续执行的必要，并且从政策放松的城市来看，也是楼市调整幅度相对较大的城市，更需要减少行政干预市场的政策来盘活市场，从而保障楼市的活跃度。

#### 政策放松城市明细

城市等级	城市分布
一线城市	--
二线城市	苏州、哈尔滨、青岛、大连、成都
其他城市	义乌、东莞、常州、衢州、秦皇岛

### 3. 放松二手房限购：试探限购放松效果，为楼市全面取消限购做准备。

从城市限购政策来看，基本上都是新房和二手房实施一刀切的政策，并且在“房住不炒”的政策背景之下，今年各地政府在全面放松楼市调控政策的时候，多未突破全面放开限购政策这一底线，尤其是一二线城市更是如此。

从今年定向放开二手房市场限购的城市来看，西安主要是定向放开新落户购房者对二手房购房的限购，新房市场仍旧实施严厉的限购，而合肥和大连则是对部分限购区域的二手房购房套数会实施更为宽松的政策，和取消限购几乎没有区别。

对于部分二线城市定向放松二手房限购政策，首先可以通过政策放松之后观察市场反应，是否能够激发部分购房需求入市，从二手房市场进行突破起到救市的作用，如果无法达到预期效果可为全面放开一二手房的限购做准备。其次，多数一二线城市的新房和二手房交易是存在较大的关联性，并且这部分城市的主要需求已从刚需向改善型需求转变，那么势必需要通过卖一套再买一套的形式进行置



换，因此二手房市场放开限购能够盘活整个楼市。

#### 政策放松城市明细

城市等级	城市分布
一线城市	--
二线城市	西安、合肥、大连
其他城市	--

#### 4. 带押过户：降低交易风险和成本，从而激活买卖意愿。

传统模式的二手房交易活动要求卖方必须先解除房屋的原抵押才能办理后续的过户；而“带押过户”是指带着抵押过户，即在原抵押存在的情况下仍然可以办理房屋的过户，将房屋的所有权转移至买方，把解除抵押放到了最后环节。

对于带押过户这一政策而言，最大的意义应该是降低购房者在买房过程的风险。因为从传统模式来看，一般都需要购房者支付较大的首付款支持房东先把房产解押，然后在进行交易，一旦中间出现限制交易的情况，都需要购房者承担相应的风险。那么执行带押过户的政策之后，房产的解押放到最后缓解，中间的交易风险银行会介入把控，他们的专业性一定会比个人购房者甚至中介经纪人都要强，能够把风险降到最低，因此能够更好的降低购房者买房过程中的风险。

其次，带押过户能够适当降低买卖过程中的交易成本。传统二手房交易模式中，房东需要对自己房产先行解押，买卖双方必然需要先期支付解押的资金，这部分资金是需要时间成本的，如果双方现金不足的话，那么需要通过借贷的方式获取资金，其成本相对会更高，这部分费用就会成为房价的一部分，从而增加买卖双方的成本，变相推高房价。因此，带押过户能够降低成本，从而激活二手房交易活跃度。

#### 政策放松城市明细

城市等级	城市分布
一线城市	深圳、广州
二线城市	青岛、昆明、济南、苏州、福州、合肥、西安、郑州、厦门、武汉
其他城市	珠海、齐齐哈尔、临沂、惠州、漳州、莆田、仙游、泉州、济宁、聊城、烟台、潍坊、海南省、江苏省、浙江省、江西省

#### 5. 认房不认贷：减少买房首付和后续还贷成本，更好的推动改善型需求入市。

认房不认贷是在买房贷款的过程对首套房的认定标准。首套房的标准应用中，一般会涉及到限购

政策，还有就是贷款政策，两者的应用标准会有所不同。从购房贷款的认定中，首套房的认定会从名下是否拥有房产，名下是否拥有过房贷记录两条。认房不认贷顾名思义就是只看名下是否拥有房产，不关心名下是否拥有房贷记录。原先出台认房又认贷的政策初衷主要是防止购房者买卖房产投资炒房的现象，但是当前投资性需求已经消失，并且刚需也逐步减少，市场上的主要购房需求基本已改善型的需求为主，这部分需求绝大部分有贷款买房的记录，那么其在进行改善的时候势必会认定为二套房，从而增加其首付和还贷的成本，从而降低其改善欲望，因此“认房不认贷”的政策能够利好当前楼市改善型需求的入市。

首先，该政策能够降低购房者首付支出。以往政策认定为二套房的话，其首付多为4成以上，部分城市首付会达到7成以上，那么改善型需求如果认定为二套房，其进行改善购房必然需要降低标准，有些购房者的资金甚至只能购买和原先自己类似的房产，那么就没有进行改善的必要了。当前认房不认贷实施之后，卖房之后再买房就认定为收到，只要支付2-3成的首付，那么就能够进行更高标准的改善，提升居住品质。

其次，如果买房贷款的时候认定为首套房，能够享受更低的利率优惠。当前多数城市首套房利率多为基准LPR的基础上再享受20个基点的贷款利率优惠，而二套房的贷款利率都是需要上浮的，相比之下，在后续的还贷中能够省下一大笔房贷利息支出，从而降低持有成本，增加购房者的置换意愿。

#### 政策放松城市明细

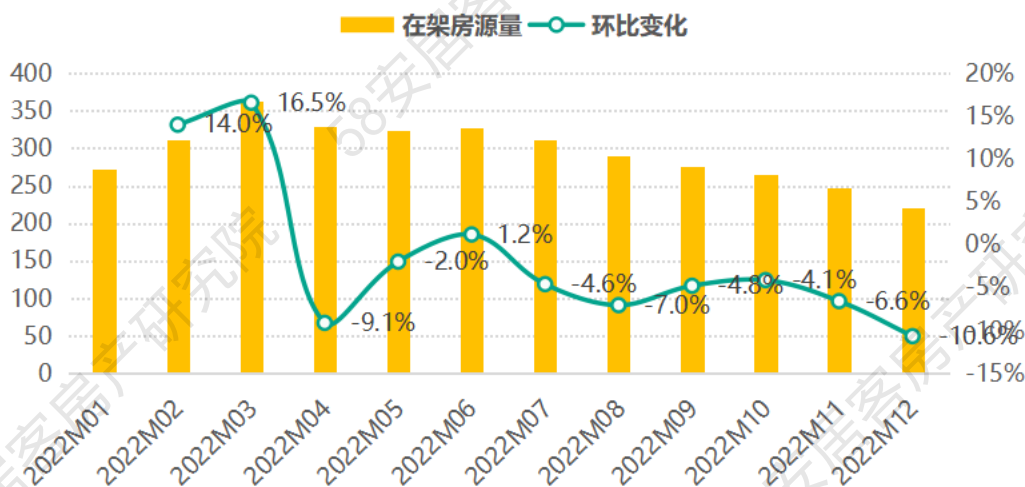
城市等级	城市分布
一线城市	--
二线城市	兰州、贵阳、郑州、南京、银川、济南、太原、西安、天津、杭州
其他城市	蚌埠、遵义、洛阳、襄阳、宜昌、岳阳、烟台、泸州、温州、亳州、 阜阳、白银、东莞、肇庆、钦州、六盘水、晴隆县、廊坊、安阳、焦 作、濮阳、三门峡、信阳、周口、驻马店、黄石阳新县、监利、神农 架林区、咸宁、湘潭、永州、株洲、连云港、镇江、景德镇、九江市、 水县、宜春、樟树、葫芦岛市兴城市、宝鸡、广元、乐山、自贡、金 华磐安县

## 二、全国 40 城二手房市场

58 安居客房产研究院研究总监陆麒麟认为：2022 年全国二手房市场整体呈现出先平后降的态势，多维度的楼市刺激政策无法提振楼市。二手房在架房源的时长出现快速上涨，全年上涨 34%，二手房挂牌均价同比下跌 0.6%，房子难卖了是由于房东挂牌价格不跌还是价格不跌导致房子卖不动？最主要还是信心不足导致需求低迷，直接影响销售低迷，而房东对价格的相对坚守也是促使房价并未明显下跌的主要原因。从市场的挂牌和需求数据来看，短期内二手房市场依旧会延续当期地位徘徊，此时探底的过程中，目前需要经济回升、收入稳定增长等“强心剂”的利好作用才是楼市全面复苏的必要条件。

### 1. 全国 40 城二手房在架房源量

据 58 安居客房产研究院统计数据显示：2022 年整年二手房在架量整体呈现出下降的趋势，尤其是进入下半年，其下降的趋势更是明显。整体楼市低迷，房东挂牌意愿的下降导致当前在架房源量的减少，其次是各地方政府实施“一房一码”政策，提升房源真实性，也是促使当前在架房源减少的重要因素。短期内，尚无明确信号表明市场进入回升趋势，并且真房源实施力度的逐年强化，未来一段时间内的房源挂牌量还将持续下跌。



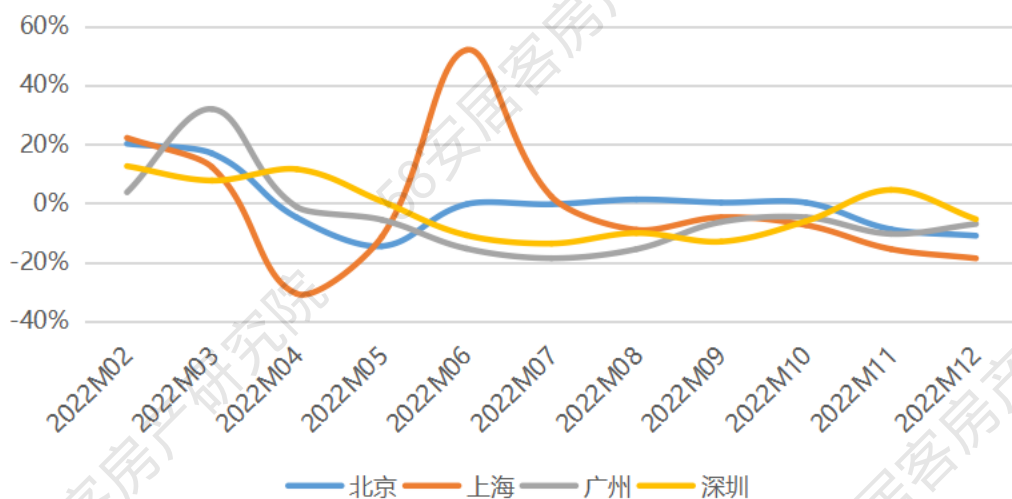
全国 40 城在架房源量环比走势

#### 1.1、一线城市二手房在架房源量

从一线城市二手房在架走势来看，北京的二手房在架量走势相对稳定，尤其是在二三季度基本没有变化；上海的二手房在架量由于在 4-6 月的全城封控出现明显的下滑，不过在疫情之后出现大幅反弹，一度出现 50% 以上的增长，后续还是由于成交无法维持相对高位而逐步下滑。广州和深圳的



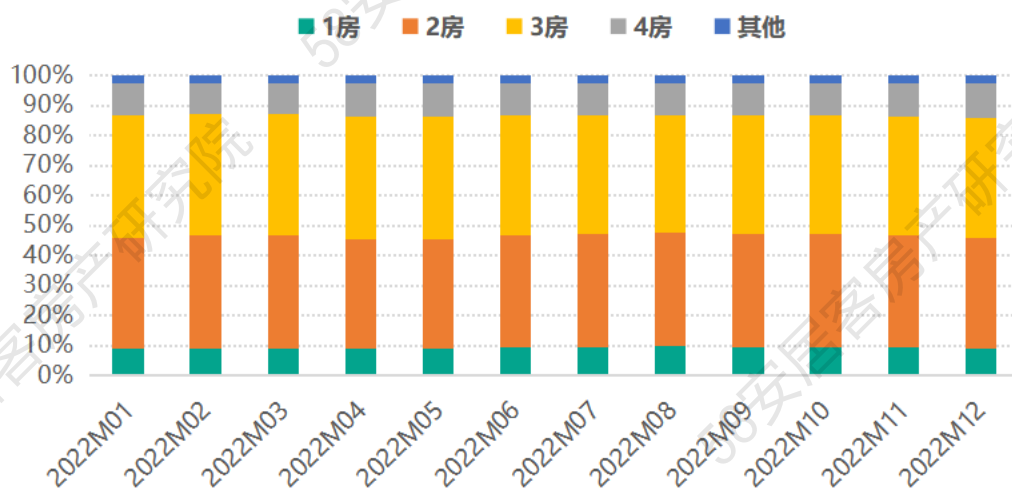
在架房源量全年走势相似，基本上持续处于回落的态势，两城的二手房在今年基本没有起色。



一线城市二手房在架量环比走势

## 2. 全国 40 城二手房各户型在架房源量

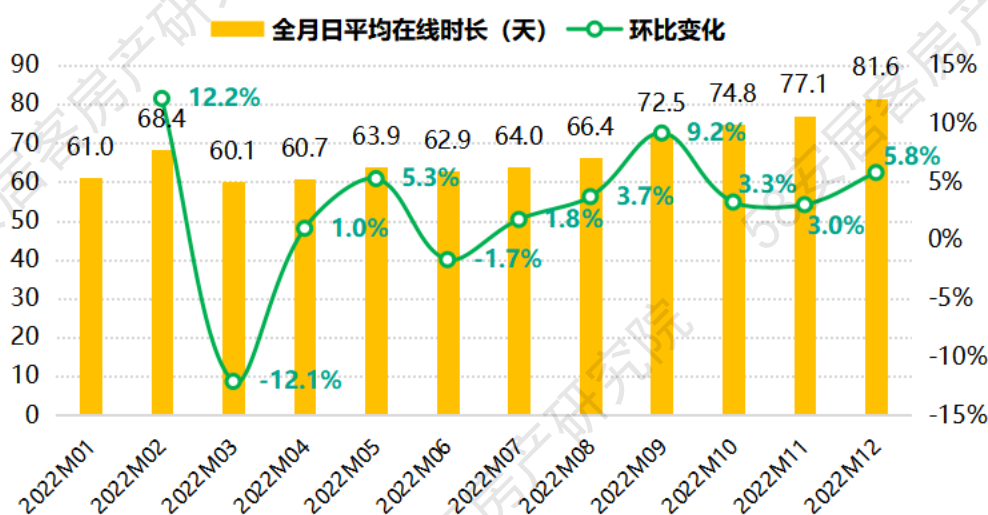
2022 年，全国二手房在售户型结构来看，一房走势整体呈现出增长的态势，主要还是当前楼市改善型需求逐步增长，其对名下中小户型房源出售进而改善，从而小户型房源挂牌量逐步增加影响其在架房源结构；其次 4 房大户型房源占比也出现一定比例的增加，主要还是改善型需求房源相对需求量大，房东的挂牌意愿也会相对强烈。



全国 40 城二手房在架房源户型结构走势

### 3. 全国 40 城二手房房源在架时长

2022 年，全国 40 城二手房在架时长呈现出逐月上涨的态势，到 12 月其在架市场已达到 81.6 天的历史相对高位。整个楼市持续低迷影响二手房市场交易活跃度下降，买房客户持续观望，即使今年出台了多个楼市刺激政策也无法带动购房者入市，因此挂牌房源无法卖掉，直接影响其在架时长。从 12 月的各城在架时长来看，三亚的在架时长出现一定的下跌，这与全国防疫政策的放松，大量游客进入三亚旅游，还有部分投资性的房源房东增加新房源的挂牌，带动城市二手房在架时长下降。

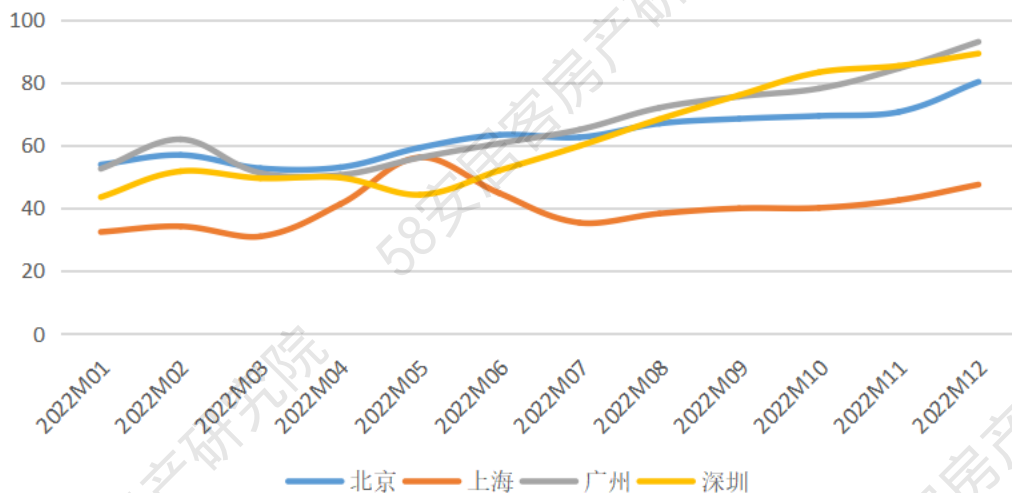


全国 40 城二手房在架时长走势

#### 3.1、一线城市二手房在架时长

从四个一线城市的二手房在架时长来看，北京、广州、深圳在年底全部达到今年高点，交易活跃度跌至冰点，上海由于在 4-6 月封控期间交易停滞，直接拉动其在架时长创新高，不过解封后出现断站回落之后还是持续上涨。不过四个城市在架时长涨幅也是有所不同，其中上海和北京的全年在架时长涨幅都接近 50%，广州的涨幅为 77%，深圳的涨幅达到翻倍。

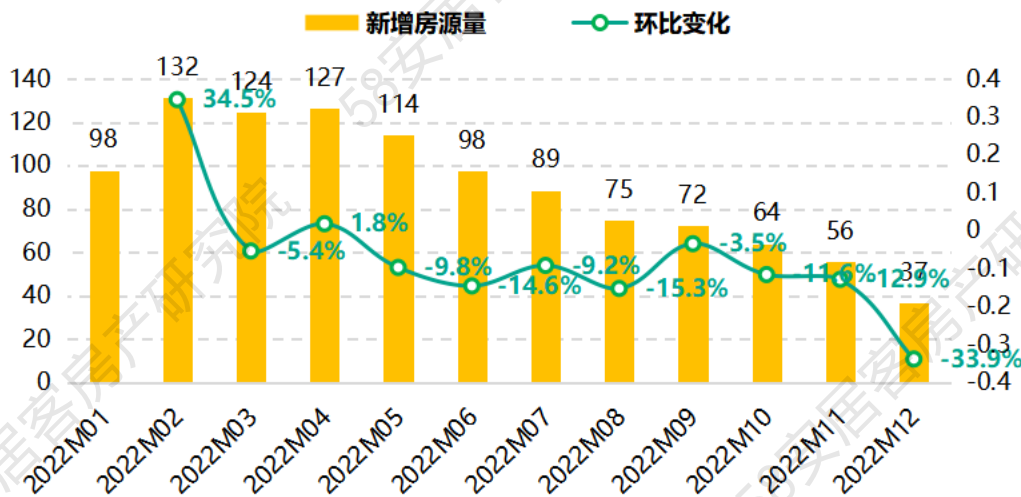
从一线城市不同户型在架时长来看，上海和北京的户型越大，其在架时长相对增长越快，而广州是出现一定的相反的走势，其大户型在架时长相对会增加的会慢一些，而中小户型在架时长增加的会快一些；深圳是三房的在架时长增加快，一房在架时长增速会满，其他户型在架时长增速相当。



一线城市二手房在架时长走势

#### 4. 全国 40 城二手房新增挂牌房源量

从 40 城新增挂牌房源的走势来看，也是在架房源走势几乎同步下行的走势。二手房价格调整以及市场相对低迷，直接影响房东的挂牌意愿，即使是房子挂牌也无人看房，而部分城市或者区域二手房价格调整幅度相对较大，甚至低于房东的成本价，因此这部分人宁愿空关或者出租也不愿意挂牌销售，从而影响新增挂牌量持续回落。

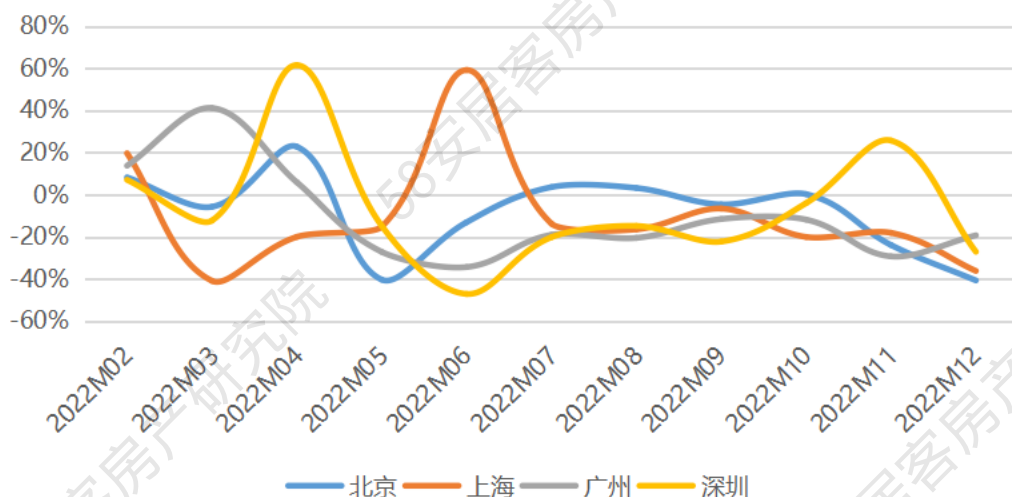


全国 40 城二手房新增挂牌量走势

##### 4.1、一线城市二手房新增挂牌量

一线城市新增挂牌走势来看，年底相比年初都出现了较大幅度的减少，减幅都在七成左右，尤其是进入下半年，基本上每个月都在明显减少，尤其是进入 12 月份，防疫政策的调整对新增房源影响较

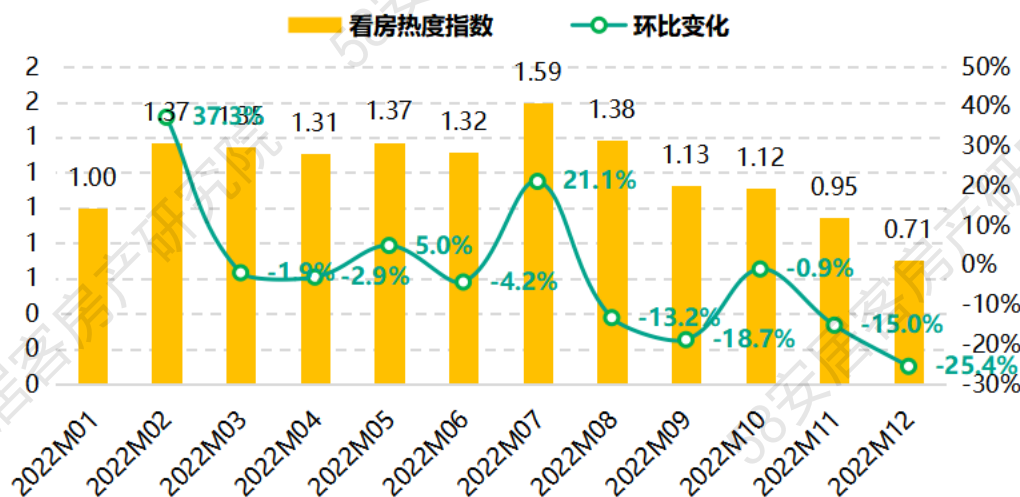
大。



一线城市二手房新增挂牌量环比走势

## 5. 全国 40 城二手房看房需求热度指数

2022 年上半年，全国 40 城二手房需求热度相对平稳，基本上维持在 1.30 以上水平，虽然整体楼市持续低迷，但是利好政策频出的情况之下，如成都、郑州等二手房市场依旧表现出相对较高的活跃度。进入下半年，政策效应逐步弱化，政策利好无法转化为购房者的买房意愿，市场依旧无法得到恢复，因此需求热度逐步回落，尤其是进入 12 月份，由于特殊原因导致需求热度跌至相对低点。



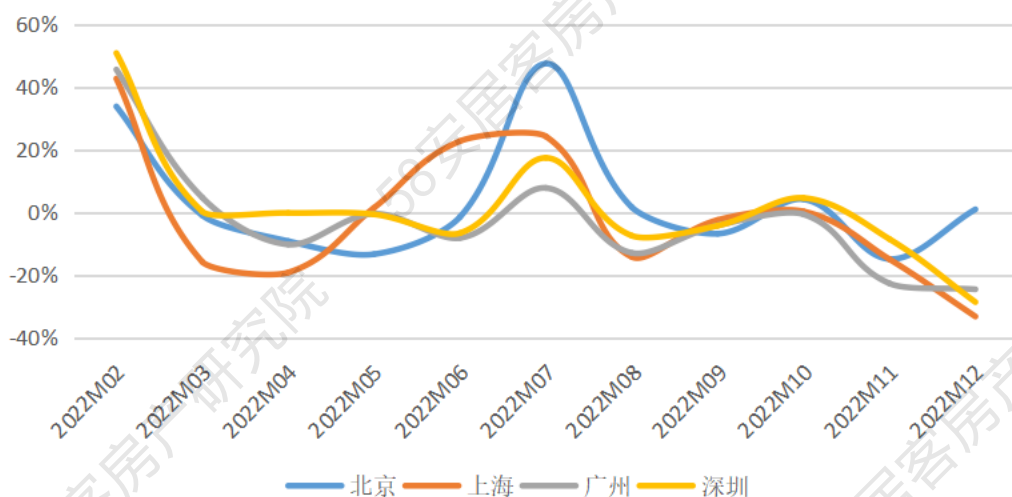
全国 40 城二手房看房需求热度走势

### 5.1、一线城市看房需求热度走势

从四个一线城市需求热度数据来看，整体呈现出逐步下滑的态势，在年中四城同时出现了不同幅



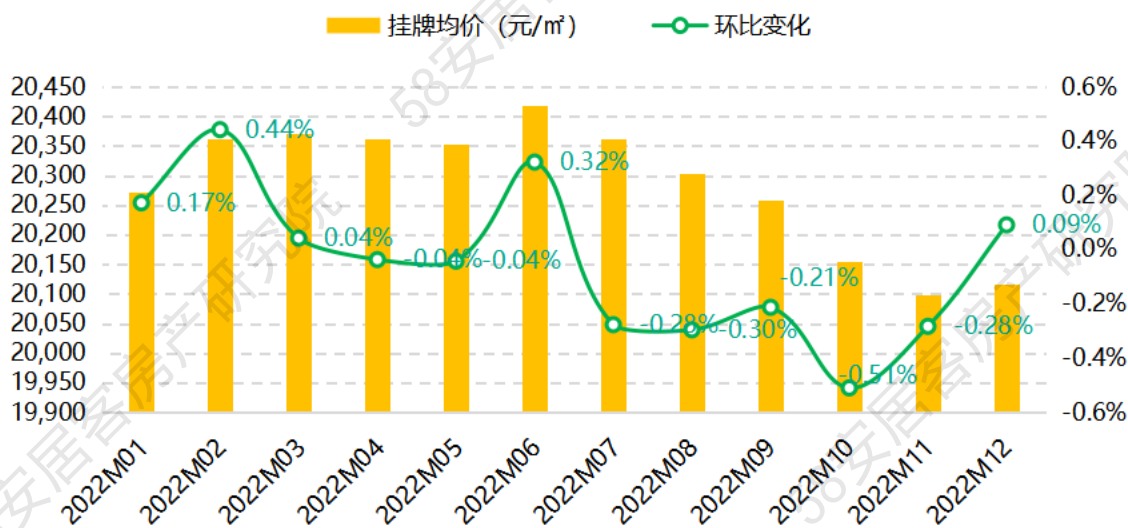
度的提升，不过随后依旧开始回调，尤其是在 12 月份，上海、广州、深圳更是深度调整。



一线城市二手房看房热度环比走势

## 6. 全国 40 城二手房挂牌均价

2022 年，全国 40 城二手房挂牌均价基本维持在 20300 元/平方米左右的水平小幅震荡，主要还是政策刺激的效应促成房价的稳定，不过下半年购房需求没有得到释放，房东信心也相对不足，挂牌价格也逐步下跌。

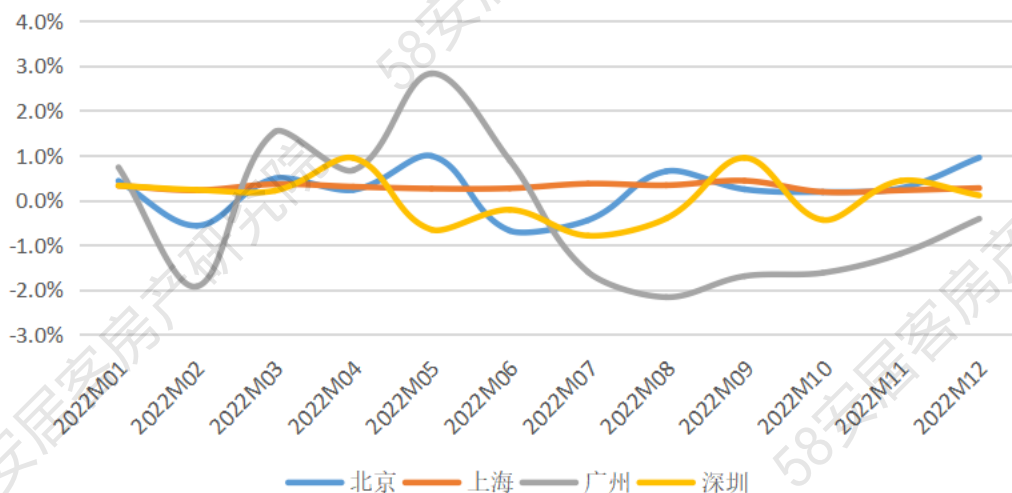


全国 40 城二手房挂牌均价走势

### 6.1、一线城市二手房挂牌价格走势

从四个一线城市二手房挂牌均价走势来看，只有广州的挂牌均价出现下跌，其他城市都出现了不

同程度的上涨，其中上海的涨幅相对最大，全年上涨 3.26%，北京其次，全年上涨 2.30%，深圳全年上涨 0.33%，广州下跌 4.74%。其中上海每月的挂牌均价全部上涨，北京二手房挂牌均价突破 6 万元/平方米的水平，为四个一线城市最高。

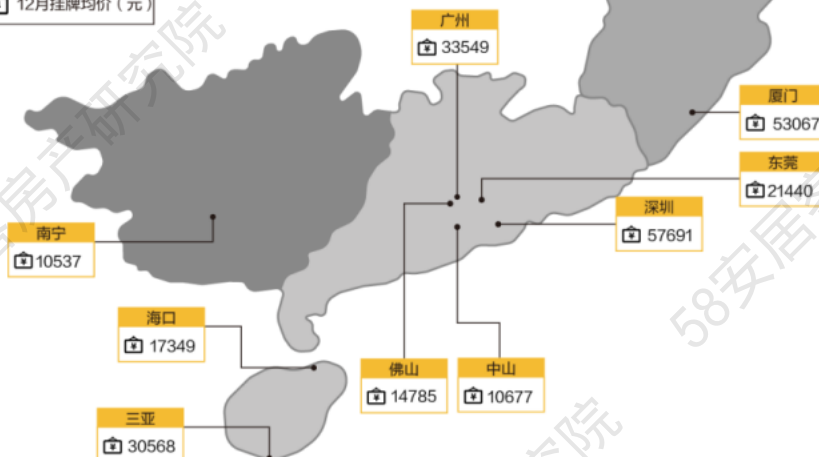


一线城市二手房挂牌均价环比走势

## 7. 全国 65 城二手房房价地图

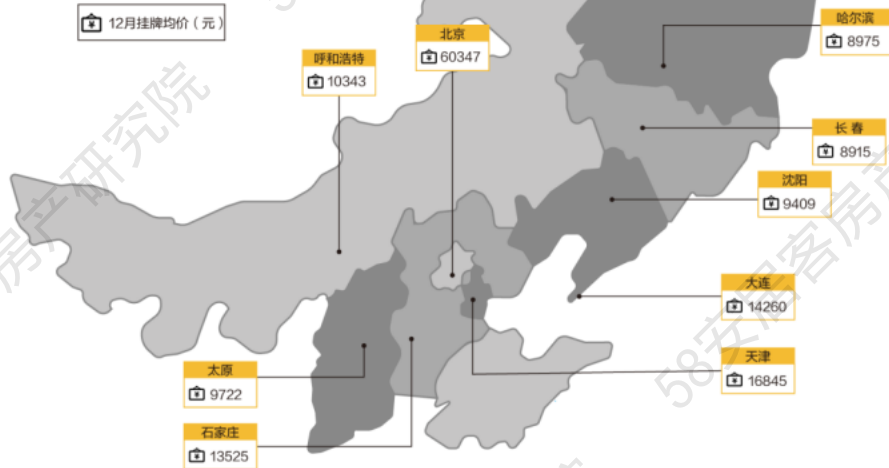
### 华南地区

🏠 12月挂牌均价（元）



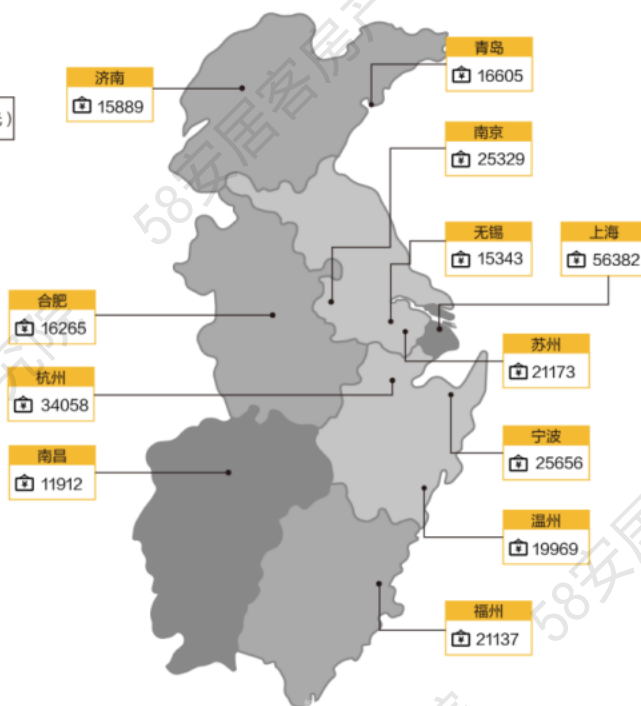
### 华北/东北地区

🏠 12月挂牌均价（元）



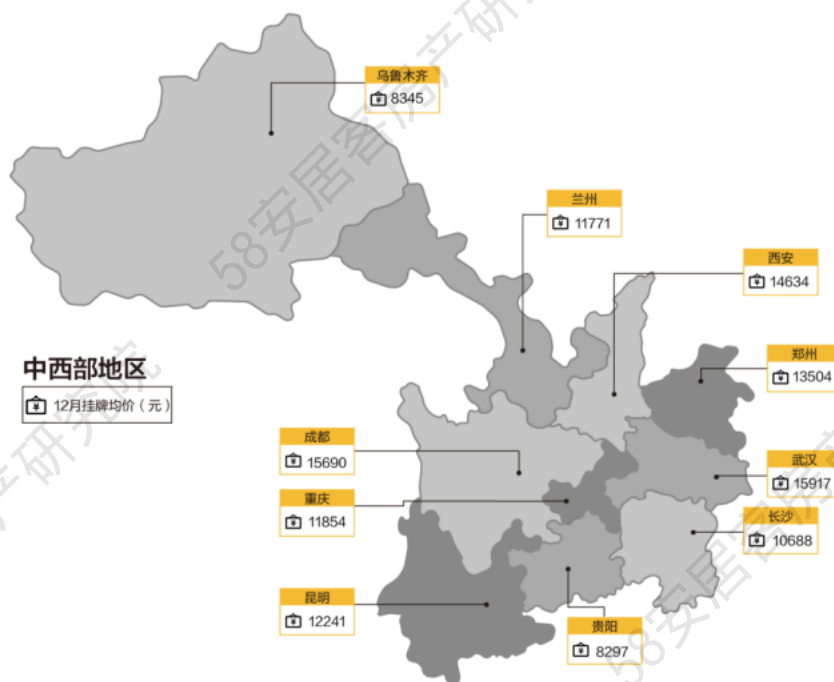
### 华东地区

12月挂牌均价 (元)



### 中西部地区

12月挂牌均价 (元)





### 三、全国 40 城二手房挂牌价同比涨幅城市排行榜

排名	城市	挂牌均价	环比涨幅	排名	城市	挂牌均价	环比涨幅
1	石家庄	13525	1.63%	21	南昌	11912	-0.03%
2	无锡	15343	1.31%	22	三亚	30568	-0.06%
3	北京	60347	0.95%	23	长春	8915	-0.11%
4	中山	10677	0.91%	24	大连	14260	-0.13%
5	宁波	25656	0.88%	25	苏州	21173	-0.15%
6	济南	15889	0.75%	26	温州	19969	-0.20%
7	东莞	21440	0.72%	27	郑州	13504	-0.22%
8	西安	14634	0.64%	28	兰州	11771	-0.32%
9	成都	15690	0.56%	29	哈尔滨	8975	-0.39%
10	厦门	53067	0.53%	30	广州	33549	-0.42%
11	青岛	16605	0.51%	31	武汉	15917	-0.48%
12	海口	17349	0.49%	32	太原	9722	-0.53%
13	长沙	10688	0.37%	33	福州	21137	-0.56%
14	呼和浩特	10343	0.35%	34	重庆	11854	-0.56%
15	合肥	16265	0.33%	35	昆明	12241	-0.71%
16	贵阳	8297	0.33%	36	杭州	34058	-0.75%
17	上海	56382	0.27%	37	天津	16845	-1.05%
18	乌鲁木齐	8345	0.26%	38	南京	25329	-1.18%
19	深圳	57691	0.11%	39	佛山	14785	-1.20%
20	沈阳	9409	-0.02%	40	南宁	10537	-1.81%

## 报告说明

### 1. 数据来源:

58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

具体数据指标参考各页标注

40城: 北京 上海 深圳 广州 重庆 郑州 长沙 长春 西安 武汉 无锡 乌鲁木齐 温州 天津 太原 苏州 石家庄 沈阳 厦门 三亚 青岛 宁波 南宁 南京 南昌 兰州 昆明 济南 呼和浩特 合肥 杭州 海口 哈尔滨 贵阳 福州 大连 成都 佛山 东莞 中山

### 3. 版权声明:

58安居客房产研究院(以下简称“本机构”)是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司(以下简称“本公司”)旗下的内部组织,凡属本机构的权责,上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护,部分文字和数据采集于公开信息,所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编,否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载,需注明出处为58安居客房产研究院,且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

### 4. 免责条款:

本报告内容由58安居客房产研究院整理制作,文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述,力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制,报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见,任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述,均应从严格经济学意义上理解,并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见,用户也不应该从这些角度加以解读,本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任,并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

白皮书  
餐饮、旅游、酒店、住宿、行业、  
大宗商品  
电子行业  
钢铁行业  
固收  
航空、国防事业  
环保行业  
计算机 IT、软件行业  
教育、培训行业、  
科技行业  
美妆、化妆品行业  
农林牧渔、畜禽行业、  
区块链、数字货币行业  
生物行业  
视频、短视频、直播行业  
网络安全  
消费、消费品行业  
养老  
银行业  
智慧城市、特色小镇、城市

半导体行业  
出海  
电力、电气行业  
房地产、地产行业  
高端制造、装备行业  
广告、营销行业  
宏观经济行业  
机器人行业  
家居、家电、家具行业  
金融科技、支付行业、  
零售、新零售、便利店行业  
母婴行业  
汽车、新能源汽车行业  
人力资源  
石油、化工行业、  
通信、5G行业  
物流、快递、交通运输行业、  
薪酬  
医疗、医药、保健行业  
元宇宙  
珠宝

保险行业  
传媒、游戏、文娱行业  
电商、社交电商行业  
纺织、服装行业  
供应链  
国防军工  
互联网行业  
机械行业  
建筑、建材行业、  
金属、有色金属行业  
煤炭行业  
能源、新能源行业  
轻工制造行业  
奢侈品行业  
食品、饮料、酒水、行业  
投资类  
物业行业  
休闲服务行业  
疫情  
云计算、AI、自动驾驶、TMT行业

# 每日报告分享群



1.每日微信群内分析10+最新重磅研报

2.每日分享华尔街日报、金融时报

3.定期分享经济学人

4.每周分享50+当月重磅报告

截屏本页，微信扫描上方二维码

或公众号搜索“行业报告分享”

回复：【免费群】加入每日报告分享群

回复：【2023】领1000份行业报告合集

2022年成都房地产市场回顾与2023年展望-14...  
2022年南京房地产市场回顾与2023年展望-5...  
2022年郑州房地产市场回顾与2023年展望-6...  
房地产开发1-12月统计局数据点评：开发投资...  
房地产行业2022年12月统计局数据点评：全年...  
房地产行业流动性及公募REITs跟踪报告（202...  
房地产行业统计局数据月度跟踪报告（2022年...  
房地产行业最新观点及1\_12月数据深度解读：...  
上海市房地产市场分析2022年四季度-43页.pdf

2022年广州房地产市场回顾与2023年展望-  
2022年深圳房地产市场回顾与2023年展望-  
2022年重庆房地产市场回顾与2023年展望-  
房地产行业：“三支箭”渐次落地，优质房企...  
房地产行业第2周周报：销售环比微降同比...  
房地产行业深度研究报告：核心20城探究之...  
房地产行业研究：优质民企获支持改善，居...  
建筑材料行业月报：房地产回暖预期增强，