



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

重点城市房产经纪行业景气度

2023.10



10月重点城市房产经纪行业景气度

——60%城市经纪行业景气度回升

2023年10月重点城市房产经纪行业景气指数

城市	10月景气指数	1-10月行业景气度走势	城市	10月景气指数	1-10月行业景气度走势
	上月=100			上月=100	
武汉	105.6		哈尔滨	100.5	
长沙	105.5		重庆	100.4	
杭州	103.8		苏州	100.2	
珠海	103.7		乌鲁木齐	100.1	
合肥	103.4		长春	99.8	
三亚	103.3		西安	99.7	
海口	103.0		无锡	99.0	
中山	103.0		济南	98.2	
厦门	102.7		昆明	98.1	
天津	102.6		贵阳	97.8	
太原	102.4		石家庄	97.6	
南昌	102.2		惠州	97.1	
呼和浩特	101.9		东莞	96.6	
福州	101.6		沈阳	96.2	
成都	101.4		深圳	96.0	
南宁	101.4		南京	95.3	
郑州	101.2		上海	94.9	
广州	101.0		北京	94.3	
兰州	100.9		大连	94.3	
佛山	100.6		青岛	93.7	

数据来源：58安居客研究院

10月，40个重点城市中有24个城市经纪行业景气度指数较上月回升，其中16个城市延续9月回升趋势，但由于本月回升幅度较上月降低，整体景气度较上月环比下降约1%。四个一线城市除广州外，其他三城均回落；新一线城市中，武汉、长沙、杭州等城市新房和二手房市场热度均有回升，二线城市中，珠海、三亚新房和二手房市场热度也有加大幅度的提升，带动房产

经纪行业景气度回升。青岛、大连、南京等城市或受新房市场低迷，或受二手房市场表现不佳影响，使得经纪行业景气度呈回落趋势。整体来看，10月房地产市场继续受益于政策发酵，但各梯队城市之间均出现分化。

行业背景：地方继续落实松绑政策

10月，中央层面的政策主要关于土地市场，自然资源部于9月底向各省市自然资源主管部门下发文件，内容包括建议取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊区容积率1.0限制等。取消“限地价”能把主动权交给市场，让市场来决定地块的真实价格。

地方层面，主要在继续落实之前的认房不认贷、降低首付、降低存量房利率等政策，上海、北京、杭州等城市进一步深化公积金认房不认贷；南京、三亚等城市首套房和二套房首付、贷款利率调整到。部分三四线城市继续调整公积金贷款额度，支持多孩家庭购房。杭州调整限购范围至核心四区，上海金山区放松限购。

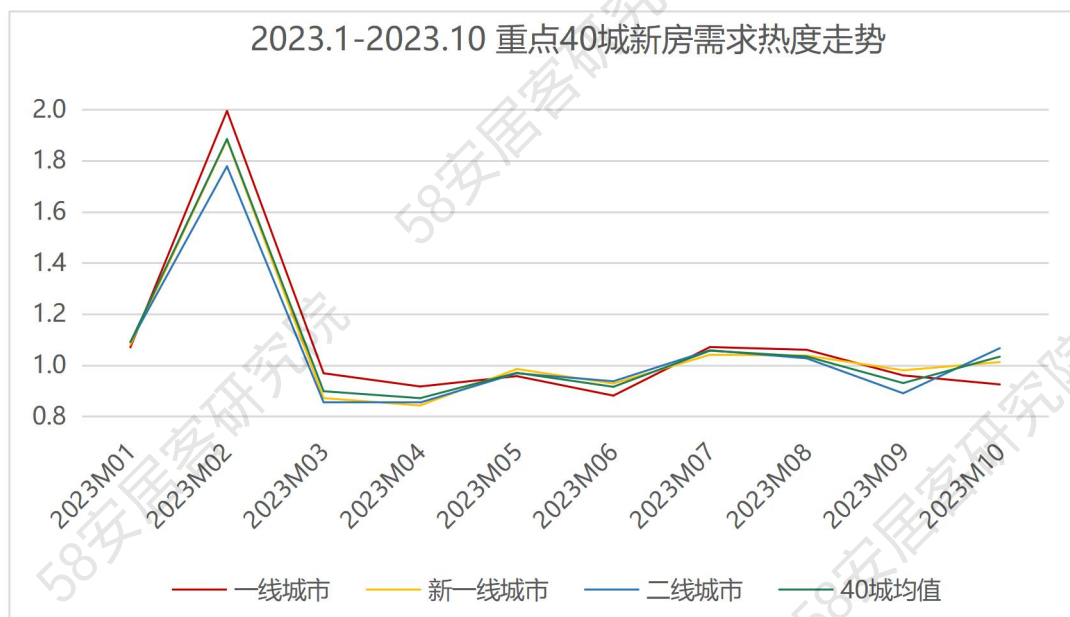
10月新房重点政策		
	发布方	政策要点
中央政策	自然资源部	建议取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊区容积率1.0限制等。
	类型	政策要点
地方政策	公积金	认房不认贷：上海、北京、杭州、四川、成都、郑州、珠海、惠州等 额度调整：湛江、百色、凉山州、玉林、宝鸡、泸州、银川、山西、吉林、滨州、德宏州、丽水、淄博等
	降首付、降利率	江苏、南京、三亚、莆田、钦州、绍兴、遵义、温州、柳州、宜春、昭通等
	放松限购	杭州限购范围调整为上城区、拱墅区、西湖区、滨江区。 上海金山放松限购
	城市更新	山东：将分批开展30个左右省级城市更新试点片区建设 广州：规划至2025年，累计推进城市更新约130平方公里；至2030年，累计推进城市更新约230平方公里（含城中村改造120平方公里）；至2035年累计推进城市更新约300平方公里（含城中村改造155平方公里）。探索房票安置政策机制
	放松落户	西安、宁波、南京

资料整理：58安居客研究院

一、新房：一线城市热度、渠道指数双回落

10月，重点40城新房找房热度环比小幅上涨，十一假期间，各梯队城市热度较前期均有明显上涨，随着假期的结束，热度逐渐回落至前期水平，显示市场需求热度持续性不高，持续出台的利好政策对于市场需求的刺激效果低于预期。

一线城市新房找房热度回落较为明显，主要在于今年是疫情全面放开后的第一个十一黄金周，旅游出行量大增，对楼市造成了分流，且刚性需求逐渐迎来阶段性瓶颈，影响市场表现。另一方面，部分改善型置业客户由于二手房变现难度增加，首付资金到位周期拉长，影响短期置业热情。新一线新房热度保持平稳，其中杭州热度上涨幅度最大，超过30%；二线城市热度整体上扬，三亚热度上涨最多，超过20%。

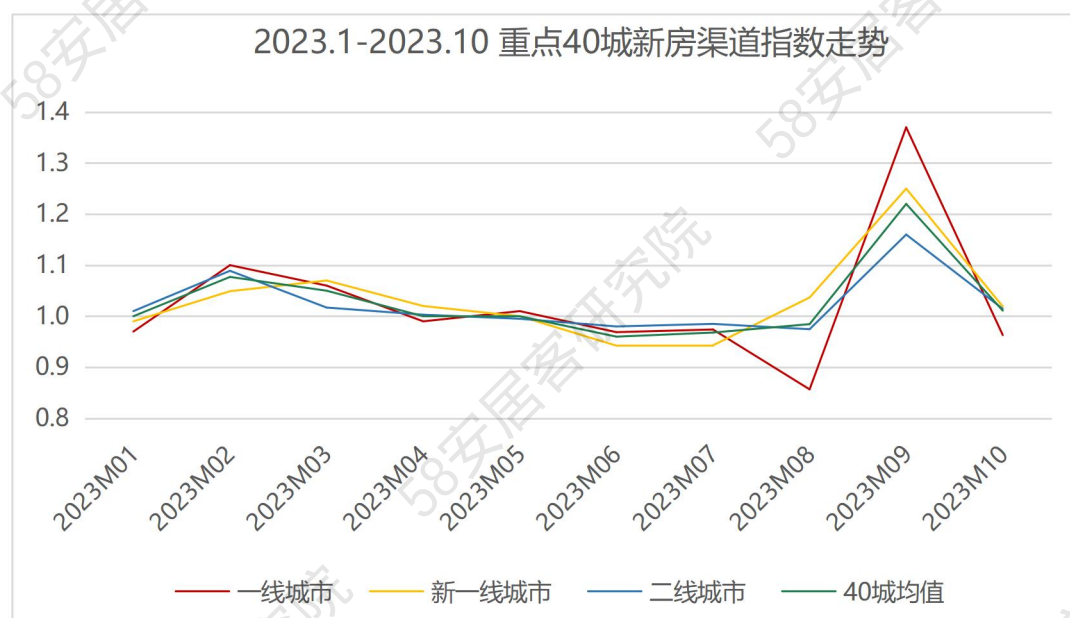


数据来源：58安居客研究院

10月份，重点40城新房渠道指数环比微升，主要是受益于各地新政效果持续发酵，新房成交量上涨带动，但政策实施效果各有不同，城市之间涨跌略有差异，影响不同城市的渠道指数表现。

一线城市中北京和上海9月份需求集中释放之后本月成交回落明显，影响新房渠道表现，

广州新房市场成交表现平稳，深圳成交则表现出回升的态势，使得渠道指数与北京和上海呈现不同走势。综合来看，一线城市本月渠道指数呈回落趋势。新一线城市渠道指数本月涨幅最大，主要是随着新政落地，多城短期内新房成交和去化情况均有不同程度的回升，如杭州、成都，其核心区域成交去化表现尤其突出。武汉随着中外层区域高性价比新盘集中入市，实现低价热销。二线城市渠道指数涨幅略小于新一线城市，主要是一方面厦门、南宁、珠海等城市成交环比大增，另一方面青岛、济南、贵阳等二线城市，市场观望情绪仍然较为浓重，成交表现不佳，影响新房经纪业务的景气度。



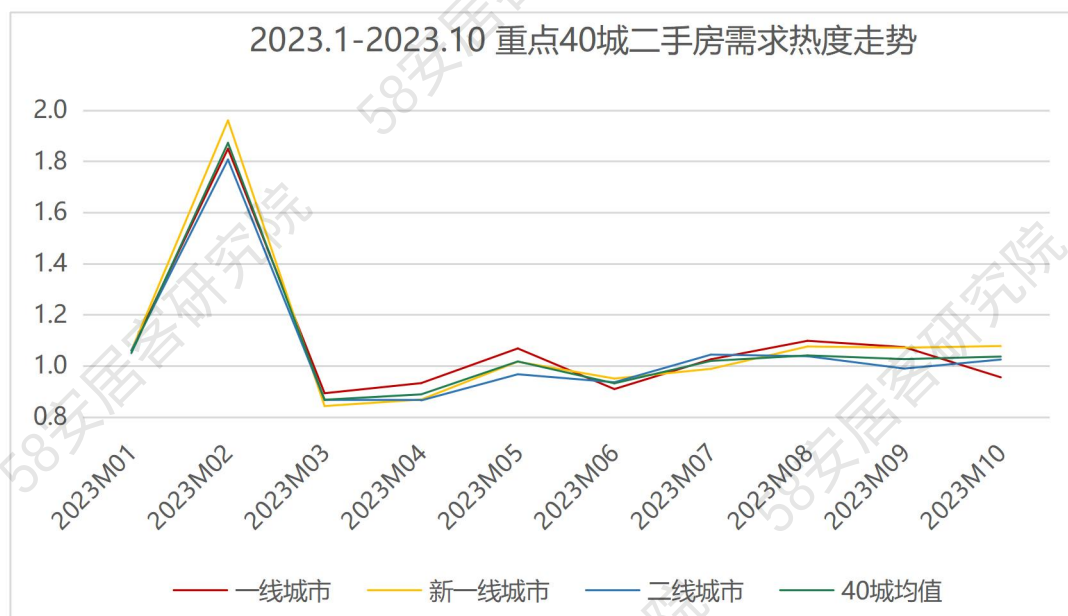
数据来源：58安居客研究院

二、二手房：热度分层，挂牌周期回升

在持续的利好政策的影响之下，10月份重点40城二手房线上找房和线下看房的热度继续小幅回升约4%。一线城市本月二手房热度回落明显，北京和上海降幅高于广州和深圳。9月份执行认房不认的政策之后，原本购房政策严厉的一线城市激发部分需求入市，但由于存量需求有限，增量需求并未增加，市场热度走势在10月再度下行。

新一线城市二手房热度回升最大，其中长沙、杭州等少数城市热度涨幅超过10%。长沙922新政之后，限售由“产权证满4年”改为“网签满4年”，大量二手房源涌入市场，提升市场

热度；杭州限购放松后，新房市场难度提升，部分需求向二手房转移，带动市场热度回升。二线城市中三亚、呼和浩特等城市热度回升也较为明显。

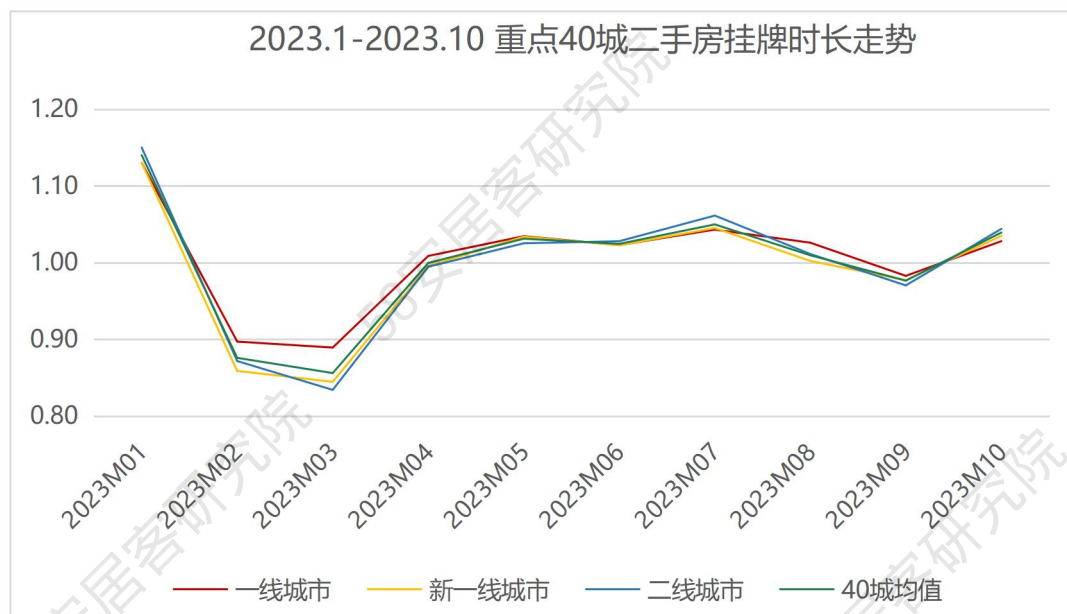


数据来源：58安居客研究院

9月受政策刺激，部分购房需求短期内释放，但持续性不足，10月份，重点40城二手房挂牌时长又再次回升。二手房价格持续调整，房东挂牌意愿持续增强的背景下，房东和购房者之间的博弈仍将继续，再者未来收入预期的不明朗，也将影响购房者对于杠杆的考虑，进而影响购房的决策周期。高能级城市二手房市场走势不佳的情况下，较低能级城市的二手房市场信心更将受到影响，因此二手房市场短期内仍处于筑底区间。

各能级城市二手房挂牌时长均出现回升，高能级城市表现略优于低能级城市。一线城市中广州和深圳表现优于上海和北京，但也仅有广州时长小幅回落，新一线城市中杭州、厦门、长沙、重庆等少数城市挂牌时长小幅回落，二线城市中，仅三亚出现回落。

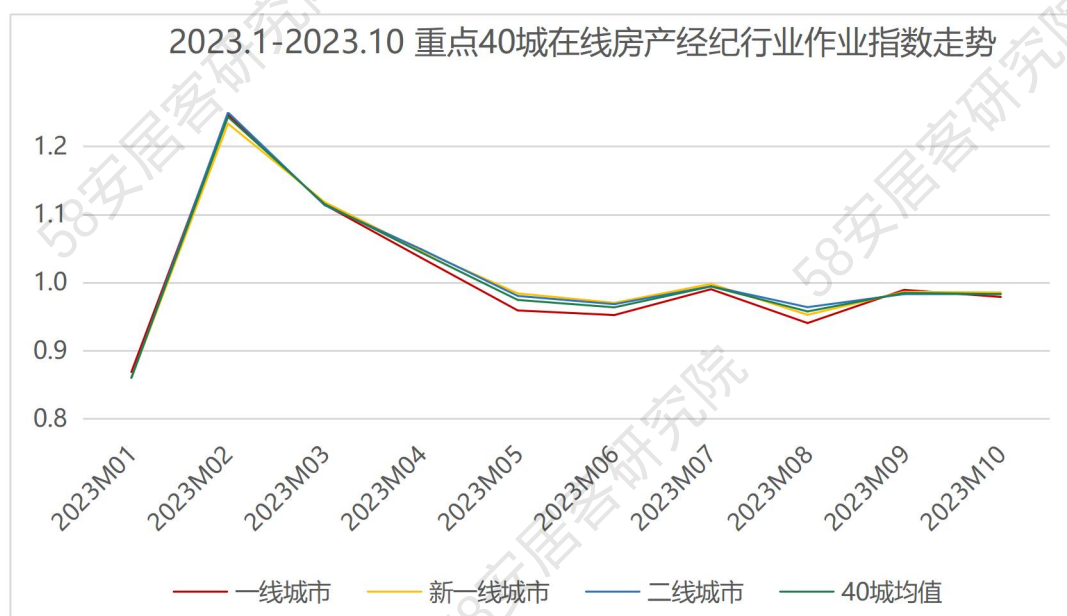
总体而言，在政策利好刺激下，房东挂牌出售意愿依然较为强烈，但需求有限的情况下，当前仍是买方市场，短期内购房者观望情绪浓重，二手房购买周期拉长，不少城市二手房成交量出现下滑，使得本月二手房经纪业务整体景气度下降。



数据来源：58安居客研究院

10月份，重点40城房产经纪行业在线作业指数延续上月的走势，小幅回落。主要是由于40城在线作业的房产经纪公司和房产经纪人数量较上月继续小幅减少。一线四个城市房产经纪作业指数全部下行，长沙、成都、合肥等部分新一线城市表现较为平稳，三亚该指数上升明显，进入冬季，市场即将迎来旺季。

总体来看，受二手房市场的成交总量整体仍处于低位影响，房产经纪行业作业热情，房产经纪人的市场信心尚且未回升到高位，在线作业指数也处于低位，二手经纪行业仍处于筑底周期。



数据来源：58安居客研究院

三、典型城市分析

1. 一线城市：仅广州经纪行业景气度小幅回升

10月，四个一线城市房产经纪行业景气度表现出现差异。北京、上海和深圳景气度指数均较上月回落，广州小幅回升。

新房市场方面，10月份一线城市热度回落明显。北京受供应量影响成交环比下滑，上海本月十批次集中供应，但只有个别新盘表现抢眼，外围多盘表现平平，新房市场整体偏冷；广州基本与上月持平，深圳成交呈现阶段性回升态势。新房渠道方面，各城市开渠比例基本与上月持平，但受各城市新房市场成交表现不一影响，分销表现出现差异，导致四个一线城市新房经纪业务渠道指数走势不一。

二手房市场与新房市场表现相似，北京二手房成交量接近新政落地前水平，上海二手住宅成交量环比下降超过10%，广州和深圳本月成交量环比上升。

北京和上海9月集中释放一部分需求，并且随着存量房挂牌量的增加，客户价格预期进一步降低，房源变现难度增加，置换买卖链条未能顺利形成，加之北上普宅认定标准低，买房成本高，也影响城市置业热情。北上公积金认定新的认定标准将惠及部分本市无房的新市民和改善置换家庭，预计未来将改善二手房市场成交状况。

广州和深圳成交量环比上升，广州总体政策环境更为宽松，区域优化限购，增值税征免年限缩短至两年，降低了次新房交易相关方的税费负担，次新房流通效率提升，带动成交量上升。

深圳本轮市场回升主要归功于置换群体的集中释放。

二手房经纪方面，四个城市在线作业的房产经纪人和经纪门店较上月略有下降，减幅延续上月形势，市场活跃度减缓了行业下行的趋势。

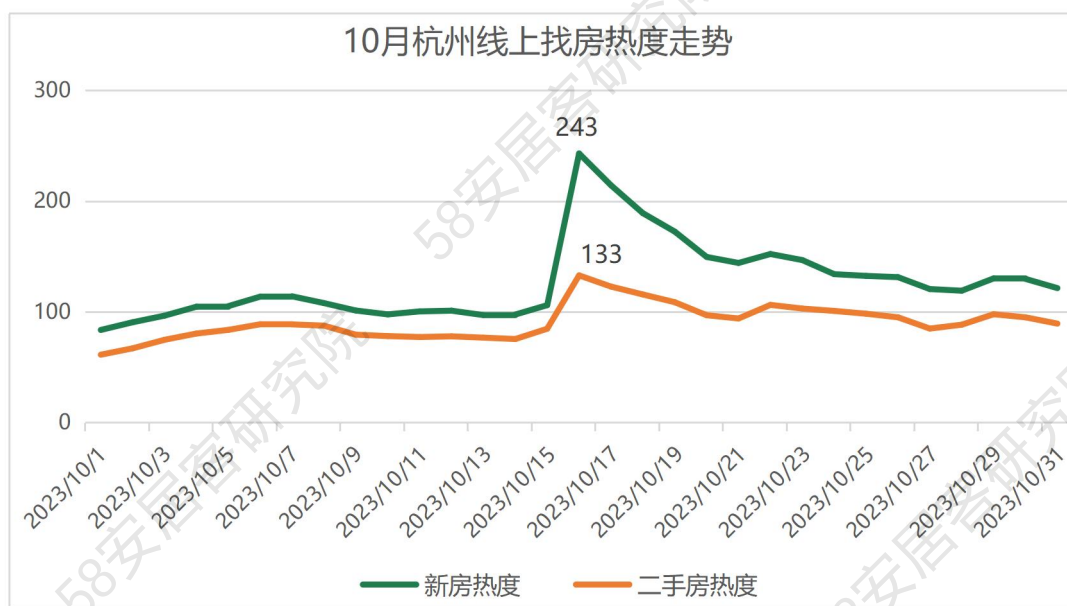
整体来看，本月四个城市经纪行业景气度除广州之外，均有所回落，政策刺激效果较为短暂，在市场观望氛围仍较浓的当下，一线城市房价仍然整体高企，能否顺利“卖旧”决定了置换

改善型群体“买新”的进程。如何精准打通改善型群体“卖旧”的堵点，就成为能否持续发挥置换群体“稳楼市”中坚作用的关键。

2. 杭州：新政刺激经纪行业景气度回升

10月，杭州受新政刺激，新房热度、渠道指数、二手房热度等指标全面回升，市场成交上扬带动房产经纪行业景气度指数明显回升。

10月16日，杭州发布通知，杭州限购范围缩减为上城区、拱墅区、西湖区、滨江区主城区四区；杭州市户籍家庭可在限购区域买2套住房，非本市户籍家庭在杭州市区范围内有缴纳城镇社保或个人所得税记录的，可在杭州市限购范围内限购1套住房。杭州楼市新措施还包括，非限购区域内取消法拍房限购，延长公积金贷款年限等。此外，杭州10月25日再次调整了公积金政策，限购区首套首付比例最低为25%，非限购区最低为20%。



新政效应迅速传导至新房市场。当天新房线上找房热度迅速提升，随后许多新房项目售楼处到访量也剧增，一些热门板块的新房案场更是出现了大排长龙参观样板间的现象，热点项目登记客户量大增，甚至导致中签率明显降低。二手房市场热度也有较大比例的提升，成交量环比增长也约30%，成交周期明显缩短，并且有大量的非杭州籍客户，出于自用兼投资的目的快速成交。

新房和二手房市场也都出现了分化加剧的情况。新房市场核心区“打新”难度上升，而外围合作洽谈联系方式：微信:19101732989；邮箱:luqilin@58.com

区域很多新房楼盘不温不火，主要是由于外围供应量较大，并且较区域成熟度不够，导致购房者对区域楼市信心不足。另外，外围区域相较主城区客群多为刚需客，对于价格更敏感，决策周期更长。部分购房者被新房市场挤压转向优质二手房，这部分市场逐渐向“卖方市场”偏移，但外围市场仍是“买方市场”。总体来看，高挂牌量形势下，市场仍是以价换量为主。

新政持续半个月后，热度已经逐渐恢复前期水平，政策的刺激所带来的买房冲动已经逐渐消失。从长远来看，杭州房产经纪行业景气度能否持续回升还是主要取决于二手房市场能否复苏，只有二手房市场活跃度提升，才能刺激置换需求不断释放，进而对新房市场形成有效支撑，使得楼市形成良性循环。

小结：

传统的银十月，政策松绑力度仍在层层递进，40个重点城市中多数城市迎来一波市场热潮，热度、成交均有所回升，但多数城市呈现前高后低的走势，进入下旬，这些关键指标又回到新政前的水平，可持续性不强。

进入11月，相关楼市支持政策仍在各地不断出台，也显示核心城市楼市政策仍有松绑空间，如一线城市在放松限购上，当前广州、上海已经局部松绑限购，预计后续北深有望跟进，北上两城优化了公积金首套房认定政策，预计接下来将有更多城市跟进调整。这都将对各地楼市产生一定的积极作用，但保持每次政策刺激后的热度，才是市场复苏的关键，才能利于房产经纪行业的发展。

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 珠海 天津 太原 苏州 石家庄 沈阳 厦门 三亚 青岛 惠州 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

新一线城市分级参考新一线城市研究所“2023商业魅力城市”分类

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。

ANJUKE



58 安居客研究院院长：张波

58 安居客研究院高级分析师：史晓敏



| zhangbo_ajk@58.com



| 19101732989



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



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE