



58安居客研究院  
58 ANJUKE INSTITUTE

# 重点城市房产经纪行业景气度

2024.03



ANJUKE

### 3月重点城市房产经纪行业景气度

——40城经纪行业景气度全面回升

2024年3月重点城市房产经纪行业景气指数

| 城市   | 3月景气指数 | 近12个月行业景气度走势 | 城市   | 3月景气指数 | 近12个月行业景气度走势 |
|------|--------|--------------|------|--------|--------------|
|      | 上月=100 |              |      | 上月=100 |              |
| 兰州   | 136.4  |              | 呼和浩特 | 122.0  |              |
| 石家庄  | 133.4  |              | 珠海   | 121.8  |              |
| 南宁   | 132.5  |              | 惠州   | 121.7  |              |
| 杭州   | 132.1  |              | 南京   | 120.2  |              |
| 深圳   | 130.0  |              | 长春   | 120.0  |              |
| 济南   | 128.1  |              | 中山   | 118.8  |              |
| 北京   | 127.2  |              | 厦门   | 118.7  |              |
| 乌鲁木齐 | 127.1  |              | 上海   | 118.5  |              |
| 昆明   | 126.8  |              | 贵阳   | 117.9  |              |
| 东莞   | 126.8  |              | 成都   | 117.0  |              |
| 苏州   | 125.8  |              | 海口   | 116.8  |              |
| 无锡   | 125.6  |              | 南昌   | 115.2  |              |
| 天津   | 124.7  |              | 哈尔滨  | 115.0  |              |
| 长沙   | 124.6  |              | 沈阳   | 115.0  |              |
| 广州   | 123.7  |              | 西安   | 114.7  |              |
| 重庆   | 123.7  |              | 郑州   | 112.9  |              |
| 青岛   | 123.4  |              | 武汉   | 112.3  |              |
| 合肥   | 123.1  |              | 太原   | 110.3  |              |
| 福州   | 123.1  |              | 大连   | 105.1  |              |
| 佛山   | 123.0  |              | 三亚   | 100.0  |              |

数据来源：58安居客研究院

2024年3月，房地产市场小阳春到来，重点40城新房和二手房市场全部热度回升，绝大多数城市的新房和二手房成交大幅上涨，房产经纪人线上作业积极性也明显恢复，拉动房产经纪行业景气度全面回升（仅三亚受季节性影响与上月表现持平）。

## 行业背景：地产防风险是重点，一线城市限购继续松动

## ◇ 中央层面重点政策

3月5日，2024年政府工作报告提出**标本兼治化解房地产风险**，主要包括优化房地产政策,对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展；加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求等方面。

发改委在2024年国民经济和社会发展规划中同样提出标本兼治化解房地产风险，促进房地产市场平稳健康发展。压实企业主体责任和城市属地责任，高质量完成保交楼任务。一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求。因城施策用足用好政策工具箱，继续支持城市政府自主调整优化房地产市场调控措施，实施好差别化住房信贷政策，发挥住房公积金支持作用，支持刚性和改善性住房需求等工作任务。

国常会指出要房地产产业链条长、涉及面广，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。要**进一步**优化房地产工作，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，**进一步**推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。**加快**完善‘市场+保障’的住房供应体系，**改革**商品房相关基础性制度，**着力**构建房地产发展新模式等。

此外，最高法出台司法解释，明确商品房已售难交付纠纷债权受偿顺序，优先保障购房群众权益。金融监管总局党委召开扩大会议，要求加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，提高项目“白名单”对接效率，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，大力支持保障性住房等“三大工程”建设等。

| 时间    | 发布主体 | 政策要点                                                                                                     |
|-------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3月5日  | 国务院  | 2024年政府工作报告：<br>标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险,维护经济金融大局稳定。<br>稳妥有序处置风险隐患、健全风险防控长效机制、加强重点领域安全能力建设。              |
| 3月5日  | 发改委  | 《2024年国民经济和社会发展计划》：<br>加强重大经济金融风险防控，牢牢守住不发生系统性风险的底线。标本兼治化解<br>房地产、地方债务、中小金融机构等风险，防范风险跨区域、跨市场、跨境传递<br>共振。 |
| 3月23日 | 国常会  | 要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动<br>城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需<br>求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。  |

\*资料整理：58安居客研究院

3月份，两会提出今年房地产工作重点在防范风险，满足需求，国常会延续这一基调，并提出两个“进一步”、改革商品房相关基础性制度等更为明确的任务，传递出对房地产市场稳定发展的承诺，对于行业转型升级的重视，有助于增强投资者和购房者的信心，有利于促进行业的长期健康发展。

#### ✧ 地方层面重点政策

本月，省市地方出台房地产调控政策数量较2月份有所增加，宽松性政策仍是基调，主要举措仍是以限制性购房政策放松、优化住房信贷政策、发放购房补贴、优化住房公积金贷款政策支持、鼓励支持房企合理融资需求等。其中北京和杭州限购政策边际放松，也显示出核心城市限购政策有继续松动的迹象。

此外，3月26日，深圳规自局发布深圳市规划和自然资源局宣布废止《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知的通知》，此举意味着被称为“7090政策”的户型比例要求在深圳正式退出。说明了当前房地产市场需求已经发生了改变，新政的出台一方面利于体现了对于改善性需求支持力度，另一方面也将有助于提升房企拿地积极性。

| 类型     | 政策要点                                                                               |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 放松限购   | 北京：废止“离异3年内不得京内购房”文件                                                               |
|        | 杭州：在本市范围内购买二手住房 不再审核购房人资格                                                          |
|        | 海南：非本省户籍和人才商贷购房执行当地政策                                                              |
| 人才购房补贴 | 上海青浦：优秀青年可获5万租房补贴 硕博人才可获50万购房补贴                                                    |
|        | 广州：发布“人才30条”政策 最高购房补贴500万元                                                         |
|        | 广州黄埔：发布人才高质量发展30条：对个人给予最高500万元购房补贴                                                 |
| 公积金政策  | 济南：调整住房公积金贷款政策：一、二套房最高贷款额度与首套房一致                                                   |
|        | 湖南：省直单位住房公积金个贷倍数将从16倍调整为14倍，与市直公积金同步，最高贷款额度不变                                      |
|        | 天津：调整公积金贷款首付比例 首套房两成、二套房三成                                                         |
|        | 太原：1、优化公积金贷款套数认定标准；2、放宽“商转公”及“部分商转公”贷款的时间限制。                                       |
|        | 哈尔滨：公积金个人贷款上限从60万元增至80万元                                                           |
|        | 贵阳：优化异地贷款政策 取消户籍限制，6个月的公积金缴存时限不再局限于贵阳市，异地缴存时限也可计入。                                 |
|        | 另外，庆阳、临沂、运城、自贡、淄博、西双版纳等近40个市县也出台公积金优化政策，主要从贷款额度、公积金贷款套数认定、贷款期限、灵活就业人员和异地贷款等方面进行调整。 |

\*资料整理：58安居客研究院

## 一、新房：热度回升，渠道指数大涨

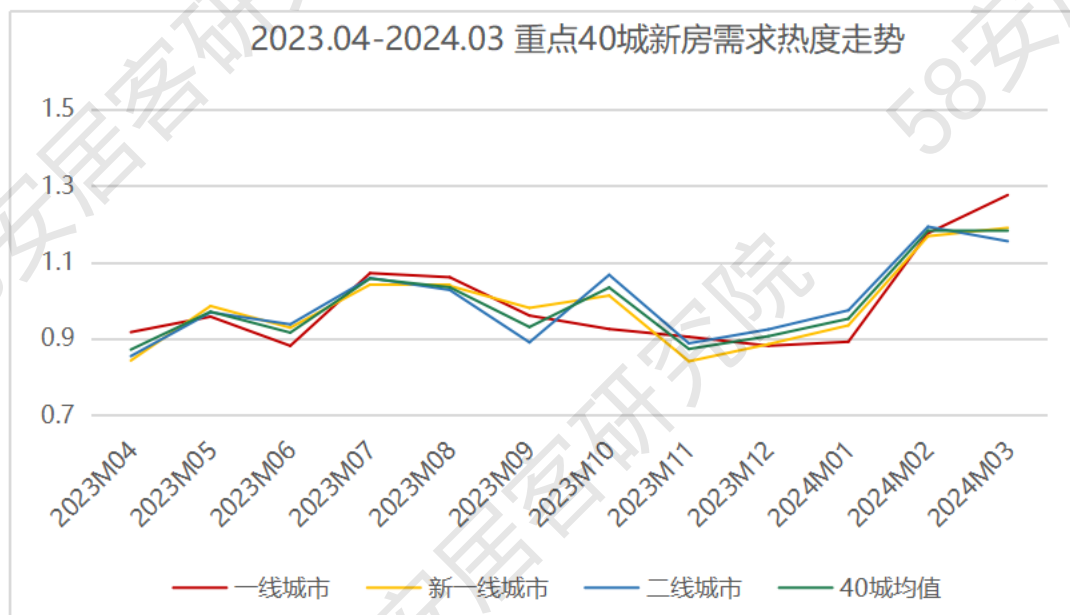
据58安居客云洞察数据监测，3月份，重点40城线上新房找房热度环比上涨18%，受传统小阳春到来影响，市场情绪回暖，40城新房热度全部上涨。

一线城市新房热度上涨28%，上海、广州和深圳三城热度涨幅均在30%左右，北京热度涨幅较其他三城略低。深圳新房热度回升主要是2月7日放松限购的政策效果继续发酵，且深圳在一线城市中目前购房政策相对宽松，加之市场弹性较大，带动市场热度上涨。上海受第三批次入市影响，尤其是豪宅的入市，拉升市场热度。广州本月多个中心区项目入市，触发改善型需求的释放，叠加外围区域优惠力度较大，约半数项目有优惠，也刺激市场热度。

新一线城市新房热度上涨约19%，其中东莞新房热度涨幅超过40%，一方面受深圳市场热度回升带动影响，另一方面房企加大“以价换量”力度回血，优惠范围从局部扩散至全城，折扣力度的加大，刺激部分购房者进场，带动房地产市场呈现季节性反弹。杭州、长沙、武汉和昆明

热度涨幅也超过 20%。

二线城市新房热度上涨 15%，贵阳和长春热度涨幅超过 25%。贵阳新增开盘量较大，长春 3 月为房地产促销月，二城购房政策宽松，多项支持政策共同发力。长春借购房月，市、区、房企三级购房补贴，催化购房者情绪热度提升。此外，佛山、福州、南宁、厦门、无锡、乌鲁木齐六城热度涨幅超过 20%。



数据来源：58安居客研究院

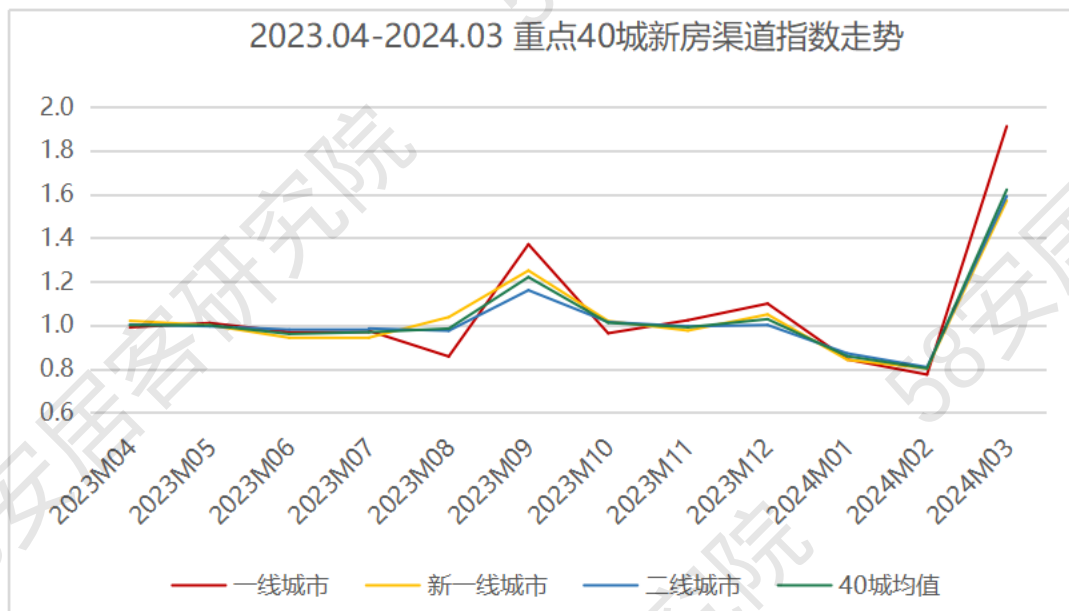
3 月份，重点 40 城新房渠道指数环比大增，受小阳春开发商积极促销、宽松政策持续发酵影响，40 城新房成交环比均出现大幅上涨，且多个城市涨幅超过 100%，结合部分城市开渠率上升，并且出现分销升佣的情况，推动新房渠道指数整体大比例上涨。

一线城市 3 月新房成交环比涨幅均超过 100%，其中上海涨幅超过 200%，四个城市开渠情况基本稳定，分销比例小幅上升，综合推动一线城市新房渠道指数明显上升。

新一线城市中，杭州、青岛新房成交环比涨幅超过 200%，杭州、长沙、南京、东莞等城市涨幅也超过 100%，整体影响新一线城市新房渠道指数，达到较大幅度的上涨。

整体来看，3 月份，开发商推盘积极性恢复，新增开盘量大增，并且积极营销，优惠活动丰

富，叠加节前陆续推出的优惠政策持续发酵，吸引客户线上看房、线下到访热度上涨，促进成交，因此3月份，重点40城新房经纪业务景气度大幅回升。



数据来源：58安居客研究院

## 二、二手房：市场活跃度提升，挂牌时长明显缩短

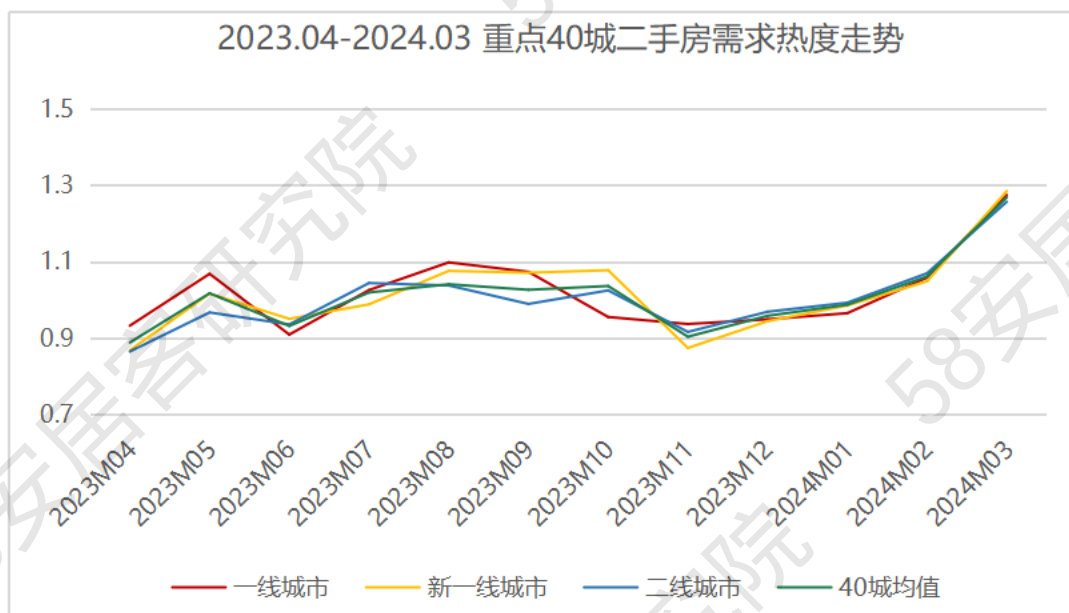
据58安居客云洞察数据监测，2024年3月，重点40城二手房线上找房热度上涨27%，各梯队之间上涨趋势较为一致，涨幅差异不大。

一线城市3月二手房热度环比上涨约27%，四个城市涨幅在25-30%之间，并且整体二手房找房热度指数略高于2023年3月，显示一线城市二手房找房热度复苏趋势较为明显，市场信心有所修复。

新一线城市3月份二手房找房热度上涨28%，其中杭州、东莞的找房热度分布上涨46%和45%，是涨幅最高的两个城市。杭州主要由于二手房放松限购政策持续发酵，刺激二手房需求释放。东莞仍主要受广深楼市回暖影响，城市预期好转，且经济走势较为强劲，房屋价格基本跌至购房者可接受区间，找房热度上升。

二线城市3月二手房线上找房热度上涨26%，呼和浩特热度涨幅位列第一，上涨超过40%。

海口、兰州和贵阳热度涨幅也接近 40%。一方面政策宽松叠加季节性回暖影响，另一方面二手房价格的持续调整也在一定程度上刺激需求的进场。



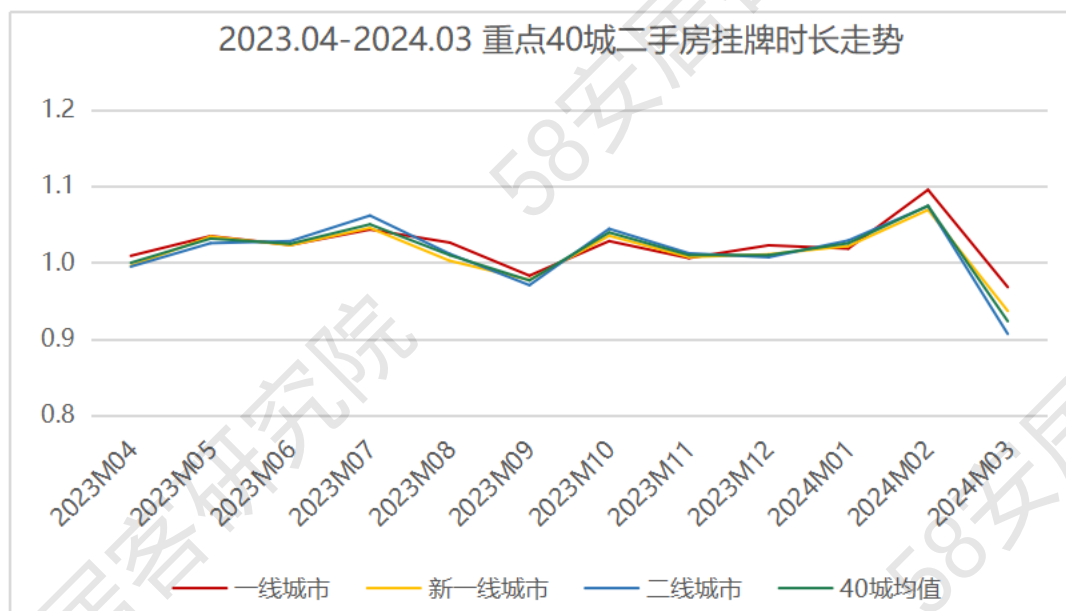
数据来源：58安居客研究院

2024年3月，受二手房市场需求热度全面回升影响，二手市场成交活跃度也明显上升，这使重点40城二手房挂牌时长出现回落，整体环比下降约8%。

一线城市3月二手房挂牌时长环比下滑约3%，挂牌时长环比缩短意味着成交周期缩短，市场活跃度回升。北京、上海和广州挂牌时长均出现下降，深圳挂牌时长走势较上月相对平稳。

新一线城市本月二手房挂牌时长缩短6%，14个城市中有12个城市二手房挂牌时长下降。此外，武汉挂牌周期环比有较大幅度的增加。尽管本月成交量环比大增，但受总体挂牌量大，成交量相对挂牌总量较少，过往房源挂牌时间长影响，整体挂牌时长仍表现为上升。郑州本月挂牌时长相对上月变化不大，主要也是受挂牌量大，成交量小影响。

二线城市3月二手房挂牌时长缩短约9%，除兰州回升约3.6%外，其余二线城市挂牌周期均缩短。其中贵阳，南宁二手房挂牌时长降幅最大，超过20%。

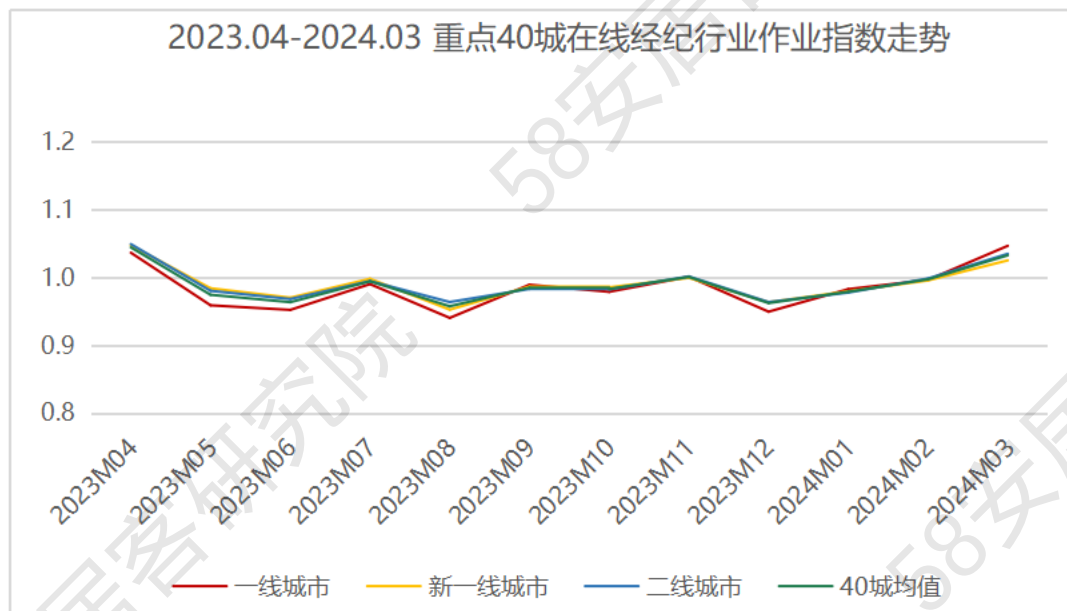


数据来源：58安居客研究院

从线上经纪人工作的活跃情况来看，3月，在二手房市场回暖的趋势下，重点40城房产经纪人在线开展业务的积极性回升，线上作业指数环比回升3%。

一线城市、新一线城市和二线城市房产经纪人作业指数分别上涨5%、3%和3%，一线城市经纪人活跃度回升较高，各梯队之间整体差异不大。一线城市中，深圳回升幅度最高；新一线城市中，昆明、天津表现较突出，二线城市中，乌鲁木齐和南昌经纪人作业积极性提升较为明显。三亚、珠海经纪人活跃度小幅回落。

总体来看，3月份二手房市场找房需求明显复苏，二手房市场交易活跃度提升，挂牌时长明显缩短。房产经纪人在线作业的积极性也有明显的恢复，二手房经纪行业景气度低位回升。



数据来源：58安居客研究院

### 三、典型城市分析

#### 1. 一线城市：3月房产经纪行业景气度全部回升

新房经纪业务方面：2024年3月，小阳春季，四个一线城市供应发力，北京、上海、广州、深圳新房线上找房热度环比分别上涨18%、30%、30%、32%。市场需求热度回升刺激新房成交环比大增，四个城市新房渠道业务也随之回暖。

四个城市热度回升除季节性原因外，也受放松政策继续发酵的影响，深圳、上海和广州涨幅较为明显。深圳热度回升幅度最大，主要是目前深圳在一线城市中购房政策相对宽松，加之地产市场弹性较大，带动市场活跃度上涨。上海受第三批次入市影响，尤其是豪宅的入市，拉升新房市场热度。广州本月中心区多个项目入市，触发改善型需求的释放，且优惠力度较大，约半数项目有优惠，刺激市场热度。北京热度涨幅在四个城市中较低，但成交量环比并不逊色。整体来看，四个一线城市新房经纪业务景气度呈明显上行走势。

二手房经纪业务方面：3月份，北京、上海、广州和深圳市场热度分别上涨28%、30%、25%、26%；二手房挂牌时长下降，北京、上海、广州和深圳分别下降5.2%、3.0%、2.5%和1.6%，市场热度有较大幅度的上涨，成交量环比大幅上涨，成交周期即挂牌时长明显缩短，表

合作洽谈联系方式：微信:17717568876；邮箱:shixiaomin@58.com

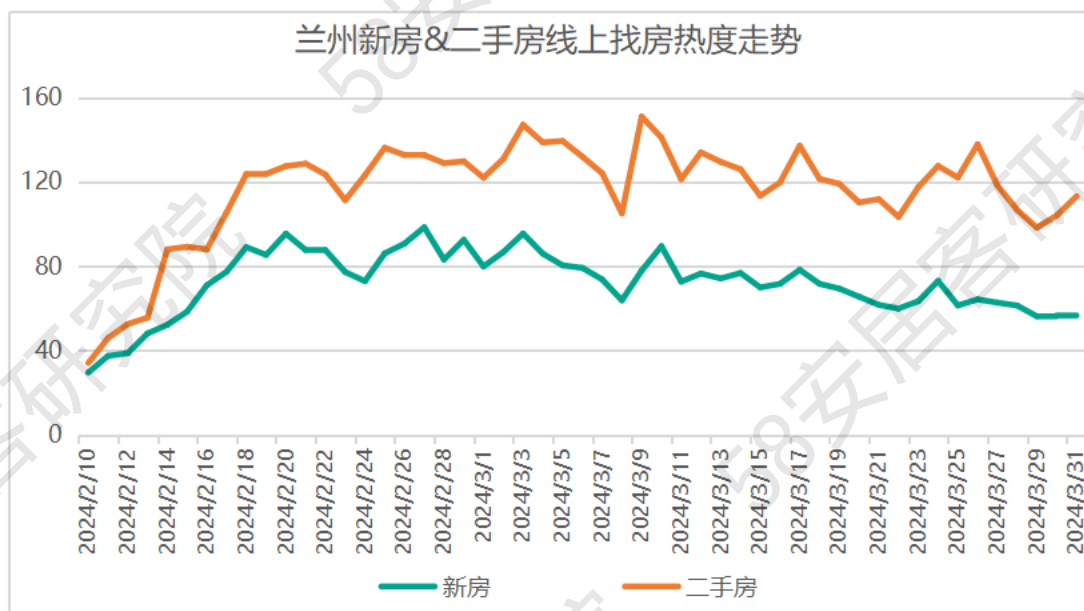
明二手房经纪业务走向复苏回暖。

整体来看，四个一线城市1月底2月初出台放松购房的新政策在3月小阳春持续发酵，新房和二手房线下成交环比均大幅上涨，一线城市3月房产经纪行业景气度指数表现出明显上涨，四城房产经纪行业景气度本月全部回升。

## 2. 兰州：新房渠道指数大涨拉升景气度

3月兰州新建商品住宅环比供应激增，供应量环比增加超过10倍，新房入市吸引购房需求，兰州新房热度环比上涨16%，同时部分房企渠道分销升佣，叠加多项目低首付等促销政策，刺激线下热度提升，实现新房成交环比增长超过400%，大幅提升了兰州新房经纪行业的景气度。

兰州二手房市场热度环比上涨约40%，二手房价格环比下跌0.8%，同比下跌6.6%，二手房新增挂牌量处于高位，二手房市场活跃度的回升仍以以价换量为主要特征。购房者对于期房的信心持续性尚且不足，存在向二手房倾斜的意愿，对于新房市场有一定的挤压趋势。3月份二手房经纪人线上作业状况有明显的改善，也使得二手找房热度上涨高于新房，二手房经纪业务景气度也同时回升。



数据来源：58安居客研究院

兰州新房和二手房找房热度在3月上半月延续春节后回暖走势，下半月出现小幅回落的痕迹

象，显示需求热度逐渐降温，后续若无促进需求持续释放的举措，城市房地产市场整体表现或将随之回落，房产经纪行业也将受到影响。

#### 小结：

重点 40 城 3 月房产经纪行业景气度较 2 月低谷大幅反弹，部分二线城市反弹幅度尤其大，主要是由于 2 月基数较低，因此从各项景气度影响指标的绝对量上看，多数城市仍处相对低位。4 月仍是传统地产行业的旺季，预计在中央政策满足需求的导向下，地方楼市政策或将持续优化，市场情绪将逐步修复，市场热度和成交情况有望延续弱复苏趋势，房产经纪行业景气度也有继续回升的可能。

## 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



| Shixiaomin@58.com



| 17717568876



| 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