

市场前瞻|本周观点：30 余城出台“以旧换新”政策，短期内市场活跃度未见明显提升

58 安居客云洞察数据显示，2024 年第 16 周全国找房热度值为 74.7，周环比下滑 5.4%。分城市等级看，一线城市本周降幅依旧最大，为 6%，二线和三四线城市降幅均为 5%。监测 47 城中仅 2 个城市本周热度出现上扬，平均涨幅仅 1%，其中包括上一周取消限购的长沙，剩余 45 城热度下降，平均降幅 6%。

为促进二手房和新房市场的交易速度，近期包括郑州、深圳在内的等 30 多座城市先后推出住房“以旧换新”政策。短期看，由于大部分城市没有具体方案落地，覆盖范围也有限，因此，市场活跃度未见明显提升。



--- 城市热度增幅榜单

	城市	增幅	W16	W15	W14
1	长沙	1.8 ↑	69.0	67.2	68.2
2	杭州	0.2 ↑	104.9	104.7	108.6
3	南宁	0.2 ↓	78.8	79.0	77.9
4	上海	0.8 ↓	59.1	59.9	66.4
5	咸阳	1.1 ↓	75.8	76.9	80.4
6	南通	1.2 ↓	53.3	54.5	58.0
7	南昌	1.3 ↓	79.3	80.6	81.8
8	沈阳	1.4 ↓	52.8	54.2	56.8
9	徐州	1.4 ↓	59.1	60.5	63.1
10	长春	1.7 ↓	74.1	75.8	80.6

TOP1：长沙-限购取消、“以旧换新”助力本周长沙找房热度上扬

4月18日，长沙楼市“以旧换新”政策终于落地：全市范围内“以旧换新”购买新房的，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比和按揭利率优惠；购买新房申请住房公积金贷款的，在原有基础上上调最高贷款额度；而更让人振奋的是长沙不再审查购房者资格条件，7年的限购政策终于全面放松。

58安居客云洞察数据显示，2024年第16周，长沙找房热度为69，较上周增加1.8，尽管幅度不大，但在监测47城中热度上涨幅度居首。具体到日数据来看，4月18日政策发布当日，找房热度出现上扬，其后的三天正逢周末，热度继续上扬。

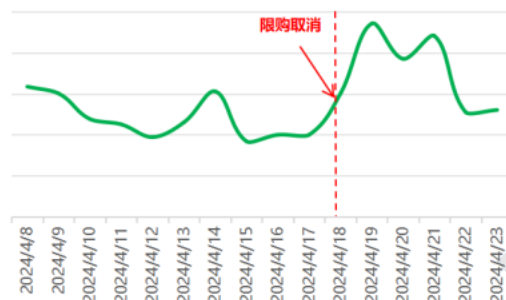
找房热度走势

全城

全城



长沙找房热度日度走势



从区域热度榜单看，则出现分化，芙蓉、天心、岳麓、开福，4个区域本周热度上扬明显，交通、教育、生活配套齐全的区域仍然是购房者的关注点。关注度提升明显的项目为天心省府板块的中国铁建花语江南，项目处于待售状态，将主推117-185平米的三房、四房；第二位的是开福区城北的青竹湖曦园，项目从95平米的三房到400多平米的别墅均有在售，但最受欢迎的依旧是三房户型；第三位的是星沙会展新城的北控浩瀚。

区域热度增幅榜单

区域	增幅	W16	W15	W14
1 芙蓉	8.3 ↑	50.4	42.1	42.2
2 天心	6.8 ↑	112.0	105.2	102.8
3 岳麓	4.1 ↑	66.3	62.2	63.3
4 开福	3.9 ↑	87.5	83.6	76.2
5 望城	0.9 ↓	37.3	38.2	46.4
6 雨花	2.2 ↓	62.5	64.7	65.8
7 星沙	5.1 ↓	55.8	60.9	64.4
8 浏阳	-	-	-	-
9 宁乡	-	-	-	-

从长沙近30天的总体市场看，四房大户型产品占据热门户型的前四席位。

热门户型TOP10 ①

新房 二手房

排名	户型, 面积, 总价	存量楼盘数 ①	排名	户型, 面积, 总价	存量楼盘数 ①
1	四室, 150-200平米, 180万以上	247个	6	一室, 50平米以下, 40万以下	360个
2	四室, 120-150平米, 180万以上	198个	7	三室, 90-120平米, 60-90万	345个
3	四室, 120-150平米, 150万-180万	194个	8	四室, 120-150平米, 90-120万	221个
4	四室, 200-300平米, 180万以上	137个	9	四室, 120-150平米, 120-150万	199个
5	三室, 90-120平米, 90-120万	289个	10	三室, 90-120平米, 120-150万	225个

TOP2：杭州-四房大户型关注度明显提升

本周杭州找房热度值为 104.9，较上周微幅增长。杭州于 3 月 14 日宣布取消全市二手房限购政策，同时，杭州临平区出台“以旧换新”政策，以促进一二手房的良性循环。在二手房市场的传导下，新房市场持续保持温热态势，总体表现好于去年下半年。



杭州楼市相对其他城市来说较为健康，数据显示，其新房出清周期仅 4 个月。这也是导致杭州“挤牙膏”式松绑政策，对于杭州来说，提振市场信心比刺激市场更为重要。

从本周杭州各区域找房热度增幅排名居前的项目看，较为分散，呈现各区域全面开花的情况：TOP10 项目涉及到富阳、萧山、滨江、钱塘、余杭、拱墅等多个区域。

增幅首位的是富阳区的春江御园，其热度周环比增加 23%，远超其他项目。该项

目容积率仅 0.6，打造的是四层纯中式合院产品，户型建面约 170-300 平米。

从近 30 天的购房需求看，杭州对于大户型的青睐正在显著提升，四房户型的关注

热度在前五席中占据四席。

热门户型TOP10 ①

新房 二手房

排名	户型, 面积, 总价	存量楼盘数 ①	排名	户型, 面积, 总价	存量楼盘数 ①
1	三室, 90-110平米, 200-300万	305个	6	三室, 90-110平米, 300-500万	246个
2	四室, 140-210平米, 500万以上	331个	7	四室, 110-130平米, 200-300万	236个
3	四室, 110-130平米, 300-500万	293个	8	三室, 90-110平米, 100-200万	230个
4	四室, 130-140平米, 300-500万	233个	9	四室, 130-140平米, 500万以上	212个
5	四室, 140-210平米, 300-500万	229个	10	四室, 210平米以上, 500万以上	141个

TOP3：南宁-良庆五象湖板块竞争激烈

本周南宁找房热度值为 78.8，连续两周出现在城市飙升榜中，春节后热度冲高后呈现一个波动态势，当前热度处于去年上半年的平均水平。



面对楼市整体下行，南宁作为早就对本地人和外地人都不限购的城市，近两年在购房补贴、人才吸引、公积金支持、降低房贷利率上多次优化房地产政策调控。在过去的一年里面，南宁楼市靠降价卖房子的方式，新房去化面积均在 526 万平方米左右，较 2022

年艰难提升了 6%，但较 2021 年依旧大跌 2 成。进入小阳春，南宁楼市显著上扬，找房热度明显提升，节后四周平均热度较节前四周增幅达 68%，当前新房出清周期已从年初时的 20 个月下滑至 17 个月。

区域热度增幅榜单

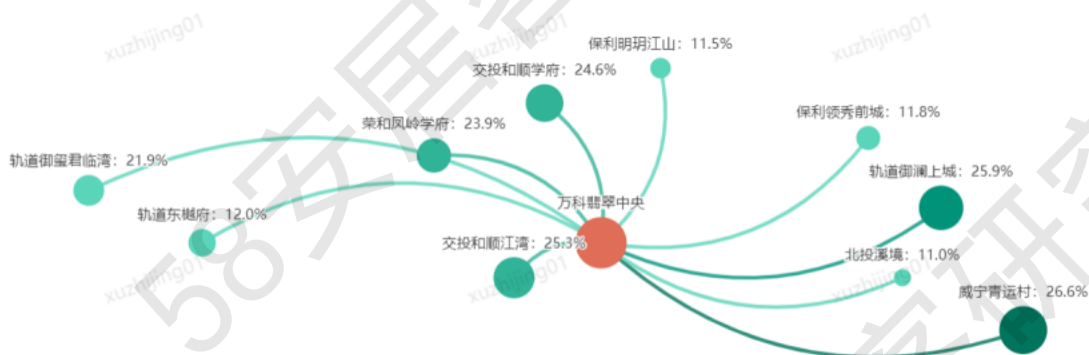
	区域	增幅	W16	W15	W14
1	良庆	12.2 ↑	92.5	80.3	79.9
2	兴宁	1.8 ↓	40.4	42.2	37.1
3	西乡塘	2.4 ↓	70.2	72.6	68.9
4	武鸣	2.4 ↓	95.2	97.6	92.3
5	青秀	4.4 ↓	107.0	111.4	109.2
6	江南	5.4 ↓	40.9	46.3	45.6
7	横州市	13.5 ↓	131.5	145.0	143.3
8	邕宁	18.6 ↓	66.9	85.5	96.3
9	隆安县	102.1 ↓	75.9	178.0	134.2

58 安居客云洞察数据显示，南宁良庆热度居高不下，本周成为唯一一个热度上扬的区域，区域内的多个项目登上热搜榜单，且都位于五象湖板块，板块内竞争激烈，从榜首的万科翡翠中央的客群重叠度上看，超 20% 的项目有 6 个，其中有 4 个项目均来自五象湖板块。

近 30 天用户主动浏览楼盘 TOP10

楼盘名	所在区域
1 万科翡翠中央	良庆
2 万科臻湾悦	良庆
3 轨道御澜上城	良庆
4 威宁青运村	良庆
5 荣和凤岭学府	青秀
6 轨道御水江岸	江南
7 交投和顺江湾	邕宁
8 轨道御玺君临湾	良庆
9 交投荣和樾园	青秀
10 保利宸上印	西乡塘

万科翡翠中央客群重叠度



备注：各城市热度指数是以 2022 年 1 月为 100 计算得出，反映的是需求量的预期变化，不能直接反映价格走势。