



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

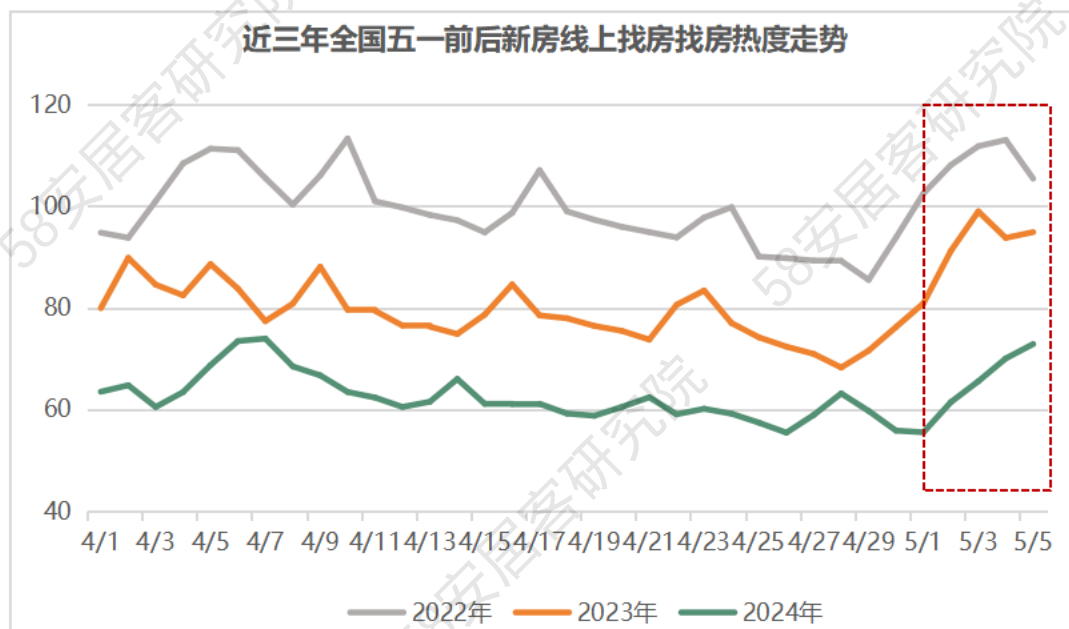
2024 年 五一假期楼市报告

AN
JU
KE

➤ 新房市场：假期找房热度环比上涨 11%

一、全国新房市场：日均找房热度环比上涨 11%，热度指数中枢下移

从线上新房找房热度看，2024 年五一假日期间（05.01-05.05），楼市升温迹象明显，全国新房线上找房日均热度较前五天环比上涨约 11%，较整个 4 月上涨约 4%。全国新房整体找房热度指数中枢下移。



数据来源：58 安居客研究院

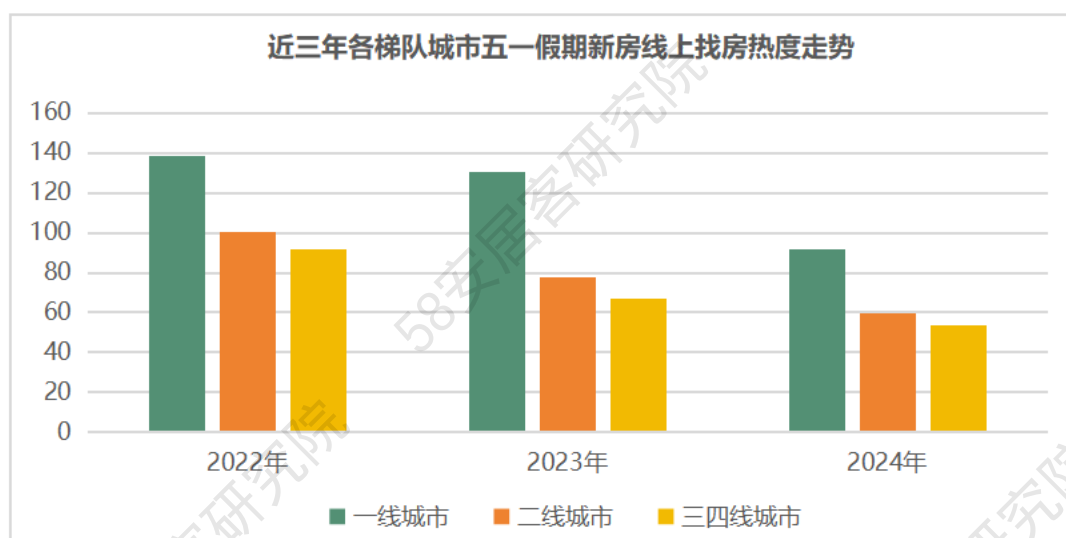
对比 2020 年至今的政策，当前全国各地购房环境处于最为宽松的阶段，无论是首付条件，贷款利率，还是对于二套房的认定，多数城市已经全部放开限购，杭州、成都等热点城市也已经部分或全部放开限购。但同比来看，今年五一假期新房市场热度指数仍呈下降趋势。根据 58 安居客云洞察数据显示，2022 年至 2024 年五一期间，全国日均新房找房热度指数 106、84 和 65。58 安居客研究院重点监测的 65 城中，仅哈尔滨、郴州、南通等少数几个城市新房日均找房热度较去年同期有所回升。

五一期间，充足的看房时间促使部分购房者从线上找房转向线下看房，同时国内旅游市场热度较去年继续提升，大大分流了假日找房客群，对新房市场热度造成

了一定冲击。对于房地产开发商的不确定性，使得大量需求从新房转向二手房，再者，随着居民对于就业和收入的不确定性预期，整体需求中枢也出现下移。

二、分梯队城市新房市场表现：一线城市热度降幅最高，受二手房分流影响整体热度

一线、二线和三四线城市 2024 年“五一”期间日均新房线上找房热度较去年分别下降 30%、23%和 20%，三四线城市新房市场表现相对较好。一线城市整体出行热情较高，影响整体市场热度，并且随着二手住宅价格逐步调整到位，二手房市场对于新房市场的分流越加明显。同时，由于当前一二线核心城市新房市场中，改善大户型供应占比上涨，也影响当前仍然占据主流的偏刚需的购房需求。



数据来源：58安居客研究院，覆盖重点监测 65 城

附：重点 65 城五一假日新房日均找房热度同比变化

城市	热度同比	城市	热度同比	城市	热度同比
哈尔滨	13%	太原	-17%	威海	-27%
南通	4%	南昌	-17%	重庆	-27%
郴州	2%	秦皇岛	-18%	盐城	-28%
贵阳	-3%	绍兴	-18%	烟台	-29%
保定	-4%	南阳	-19%	西安	-29%

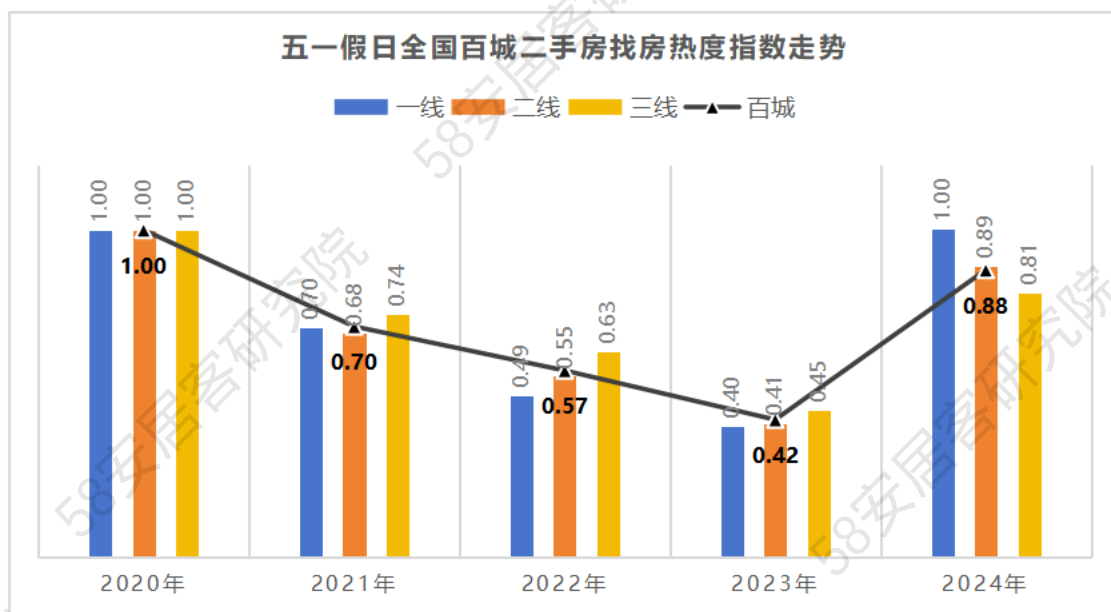
常州	-8%	广州	-20%	珠海	-29%
天津	-9%	包头	-21%	三亚	-31%
嘉兴	-11%	咸阳	-21%	北京	-32%
东莞	-11%	南宁	-21%	淄博	-32%
石家庄	-11%	杭州	-21%	苏州	-33%
深圳	-13%	乌鲁木齐	-22%	青岛	-33%
宁波	-13%	呼和浩特	-22%	郑州	-33%
福州	-14%	沈阳	-23%	海口	-35%
中山	-14%	厦门	-24%	济南	-35%
柳州	-15%	兰州	-24%	武汉	-35%
温州	-15%	蚌埠	-24%	南京	-35%
昆明	-16%	佛山	-24%	长沙	-35%
泉州	-16%	长春	-25%	合肥	-36%
成都	-16%	潍坊	-25%	湖州	-37%
大连	-16%	洛阳	-25%	昆山	-39%
绵阳	-16%	徐州	-27%	上海	-43%
无锡	-17%	惠州	-27%		

数据来源：58安居客研究院

➤ 二手房市场：三分之一城市五一假日二手房找房热度指数恢复到2020年水平

据 58 安居客研究院统计数据显示：2024 年五一假日期间，百城二手房找房热度指数为 0.88，相比 2023 年同期增加 109%。其中，一线城市找房热度指数为 1.00，同比上涨 152%，已恢复到 2020 年的水平，二线城市的找房热度指数为 0.89，同比上涨 119%，三线城市的找房热度指数为 0.81，同比上涨 81%。

今年五一假日期间全国二手房找房热度指数出现大幅反弹，表明二手房市场需求在政策刺激之下已得到修复。尤其是核心城市的限购政策逐步全面放开，利好刚需和长期持有需求的人群购房意愿。其中一线城市中政策相对最宽松的深圳和刚放松限购的北京，五一假日期间找房热度已完全超过 2020 年五一期间的水平。因此，并且在当前二手房价格持续走低的情况下，放开限购能够最大限度地激发需求释放。



数据来源：58 安居客研究院

从各城市找房热度指数来看，深圳和北京找房热度指数已超过 2020 年五一假日期间的水平，并且深圳的涨幅最大，同比上涨 2.5 倍，北京在节前放松限购政策，也激发了大量需求在五一期间找房意愿。二线城市中 14 个城市的二手房找房热度

指数恢复到 2020 年同期水平，其中杭州的涨幅最大，同比也增加 2.5 倍。三线城市中 15 个城市找房热度指数恢复到 2020 年的水平。

2024 年五一假日百城二手房找房热度指数

城市等级	城市	2024 年	同比涨幅	城市等级	城市	2024 年	同比涨幅
一线	深圳	1.23	261%	三线	大同	1.02	39%
	北京	1.12	135%		烟台	0.99	123%
	广州	0.95	183%		扬州	0.97	73%
	上海	0.86	115%		济宁	0.96	105%
二线	南宁	1.40	133%		蚌埠	0.96	60%
	西宁	1.34	100%		赣州	0.95	70%
	长沙	1.33	136%		泰安	0.91	83%
	贵阳	1.32	165%		鞍山	0.90	30%
	济南	1.29	135%		日照	0.88	47%
	武汉	1.29	116%		宜昌	0.88	84%
	太原	1.29	152%		威海	0.87	53%
	郑州	1.26	135%		廊坊	0.87	76%
	呼和浩特	1.25	115%		泉州	0.85	77%
	兰州	1.20	148%		惠州	0.85	99%
	杭州	1.11	252%		洛阳	0.84	96%
	哈尔滨	1.04	112%		嘉兴	0.83	141%
	合肥	1.04	125%		佛山	0.83	150%
	成都	1.00	110%		汕头	0.83	36%
	青岛	0.99	133%		宿迁	0.82	47%
	石家庄	0.95	109%		包头	0.82	57%
	南昌	0.94	163%		岳阳	0.81	84%
	长春	0.93	114%		芜湖	0.80	56%
	昆明	0.91	125%		徐州	0.80	60%
	乌鲁木齐	0.90	102%		南阳	0.80	80%
	苏州	0.88	131%		连云港	0.79	47%
	海口	0.88	94%		吉林	0.78	59%
	西安	0.88	126%		潍坊	0.78	65%
	南京	0.79	109%		泰州	0.76	50%
	天津	0.78	106%		常州	0.76	82%
	银川	0.73	62%		湛江	0.76	51%
	重庆	0.70	91%		襄阳	0.75	89%
	福州	0.64	121%		中山	0.75	131%
	宁波	0.62	116%		温州	0.74	79%

	厦门	0.56	141%		临沂	0.74	83%
	沈阳	0.44	64%		珠海	0.73	117%
	大连	0.41	78%		东莞	0.72	219%
三线	东营	1.53	52%		绵阳	0.70	74%
	保定	1.53	99%		九江	0.67	84%
	遵义	1.29	119%		绍兴	0.67	118%
	大庆	1.25	35%		昆山	0.67	117%
	淄博	1.25	89%		无锡	0.66	93%
	三亚	1.20	115%		唐山	0.66	46%
	桂林	1.13	107%		江门	0.65	93%
	金华	1.11	80%		常德	0.64	95%
	秦皇岛	1.11	72%		盐城	0.61	40%
	南充	1.11	115%		镇江	0.59	32%
	枣庄	1.08	73%		南通	0.58	114%
	柳州	1.04	62%		安庆	0.55	80%
	邯郸	1.03	75%		德阳	0.50	58%
	台州	1.02	44%		淮安	0.45	31%

数据来源：58 安居客研究院

➤ 租赁市场：假期租赁需求热度同比回落 9%，但需求价格中枢有所回升

一、春季租赁市场景气度回暖，“五一”线上租赁需求热度同比回落 9%

今年一季度，国内经济呈现平稳复苏状态，租赁市场也迎来了“小阳春”行情。根据安居客监测数据显示，1-4月全国重点40城平均挂牌租金整体保持平稳，在51元/㎡左右波动。随着春季整体租赁供需数据的回升，叠加去化提速，带动市场景气度指数重回温的状态。

“五一”小长假期间，受到假期旅游出行火爆的影响，租赁市场假期效应弱化。根据安居客监测数据显示，全国重点40城租赁线上需求热度较去年同期小幅回落9%。

由于二手房市场企稳，租赁新增挂牌量有所下滑，但整体挂牌价格保持平稳。

假期期间，多数城市租赁线上需求热度同比下降，并且较节前有所回落，37个城市线上需求热度同比回落，仅北京、上海、广州等一线城市与去年同期持平。二线城市中，成都、哈尔滨、长春及乌鲁木齐表现相对较好。5月作为传统的租赁供需过渡季节，目前，市场租赁需求处于相对平稳的过渡区间。

2024年“五一”期间全国重点40城租赁线上需求热度情况

排序	城市	需求热度同比变化	排序	城市	需求热度同比变化
1	上海	1.3%	21	无锡	-11.6%
2	北京	1.2%	22	三亚	-11.7%
3	广州	1.1%	23	武汉	-11.8%
4	成都	-1.4%	24	济南	-12.3%
5	哈尔滨	-4.7%	25	大连	-12.6%
6	长春	-5.6%	26	昆明	-12.9%
7	乌鲁木齐	-7.2%	27	重庆	-13.0%
8	东莞	-7.9%	28	宁波	-13.2%

9	石家庄	-8.0%	29	贵阳	-13.6%
10	深圳	-8.6%	30	南昌	-13.9%
11	太原	-9.4%	31	中山	-14.1%
12	杭州	-9.5%	32	沈阳	-14.1%
13	呼和浩特	-9.8%	33	郑州	-14.5%
14	苏州	-9.8%	34	厦门	-14.8%
15	海口	-10.0%	35	福州	-15.2%
16	合肥	-10.3%	36	青岛	-15.8%
17	天津	-10.6%	37	佛山	-16.1%
18	南京	-10.8%	38	长沙	-19.3%
19	西安	-11.3%	39	南宁	-20.2%
20	兰州	-11.4%	40	温州	-21.7%

数据来源：58 安居客研究院

二、重点一二线城市租赁需求价格中枢有所回升

根据安居客监测数据显示，“五一”小长假期间，重点一二线城市部分房源的线上需求热度占比较节前有显著变化。由于线上租赁需求热度是租赁交易的前瞻性指标，在一定程度上将反应未来阶段性租赁需求的变化方向。根据 1-4 月租赁需求的变化趋势来看，租客的支付意愿和能力有一定弱化，需求价格中枢小幅下移。但结合“五一”假期数据来看，重点一二线城市租赁需求价格中枢有所回升。

一线城市，“五一”假期期间，北京 4001-1000 元/月/套的线上需求热度占比较节前小幅上升 4.4%，而 501-1000 元/月/套的线上需求热度占比则下降 5.1%。上海 1501-4000 元/月/套的线上需求热度占比较节前下降 3.3%。深圳 4001-800 元/月/套的需求热度占比较节前上升 3.4%，而一直以来需求最旺盛的 501-1500 元/月/套的线上需求热度占比较节前显著下降 6.7%。

北京五一前后价格供需分布变化					上海五一前后价格供需分布变化				
价格段	挂牌供应分布	需求热度分布	挂牌供应变化	需求热度变化	价格段	挂牌供应分布	需求热度分布	挂牌供应变化	需求热度变化
0~500	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0~500	0.0%	2.3%	0.1%	0.5%
501~1000	1.4%	10.1%	0.0%	-5.1%	501~1000	3.6%	23.1%	0.1%	1.5%
1001~1500	5.8%	18.3%	0.1%	1.2%	1001~1500	8.3%	19.0%	0.0%	0.1%
1501~2000	10.7%	13.2%	0.2%	0.3%	1501~2000	9.7%	12.1%	0.1%	-1.0%
2001~2500	11.3%	10.4%	0.1%	0.2%	2001~2500	7.5%	6.9%	0.2%	-0.7%
2501~3000	9.4%	8.5%	0.2%	-1.7%	2501~3000	7.5%	7.4%	0.1%	-0.4%
3001~4000	12.6%	12.0%	0.2%	0.0%	3001~4000	15.1%	11.7%	0.1%	-0.3%
4001~6000	19.5%	13.8%	-0.2%	1.7%	4001~6000	25.6%	11.1%	0.1%	0.6%
6001~8000	10.8%	6.3%	-0.4%	1.5%	6001~8000	8.9%	2.8%	0.1%	-0.4%
8001~10000	4.5%	2.7%	-0.1%	1.2%	8001~10000	3.8%	1.5%	0.0%	0.5%
10001~15000	5.5%	2.4%	0.0%	0.5%	10001~15000	4.5%	1.4%	0.0%	0.3%
15001~20000	2.8%	0.8%	-0.1%	0.1%	15001~20000	2.0%	0.1%	0.0%	-0.2%
20000以上	5.7%	1.4%	-0.1%	0.1%	20000以上	3.6%	0.4%	0.0%	0.0%

深圳五一前后价格供需分布变化					广州五一前后价格供需分布变化				
价格段	挂牌供应分布	需求热度分布	挂牌供应变化	需求热度变化	价格段	挂牌供应分布	需求热度分布	挂牌供应变化	需求热度变化
0~500	0.0%	0.9%	0.0%	0.6%	0~500	1.2%	8.9%	0.0%	0.3%
501~1000	11.8%	30.5%	0.6%	-5.5%	501~1000	13.2%	31.3%	0.0%	0.1%
1001~1500	15.4%	16.9%	0.0%	-1.2%	1001~1500	12.0%	15.8%	0.0%	-2.8%
1501~2000	8.7%	9.3%	-0.1%	1.8%	1501~2000	11.9%	11.2%	0.0%	-2.7%
2001~2500	5.2%	4.6%	-0.2%	-0.1%	2001~2500	9.1%	7.8%	-0.1%	-1.0%
2501~3000	5.5%	5.5%	0.0%	0.1%	2501~3000	8.9%	6.4%	0.1%	1.8%
3001~4000	9.9%	8.5%	-0.2%	-0.2%	3001~4000	13.9%	8.1%	-0.1%	1.2%
4001~6000	18.0%	12.2%	-0.2%	2.4%	4001~6000	16.4%	6.3%	0.0%	0.6%
6001~8000	11.2%	5.3%	0.1%	1.0%	6001~8000	5.6%	1.5%	0.0%	0.1%
8001~10000	4.9%	1.9%	0.0%	0.0%	8001~10000	2.5%	0.9%	0.0%	0.1%
10001~15000	4.6%	2.4%	0.1%	0.8%	10001~15000	2.3%	0.4%	0.0%	0.1%
15001~20000	1.8%	0.6%	0.0%	0.1%	15001~20000	1.2%	0.1%	0.0%	-0.6%
20000以上	3.1%	1.2%	0.0%	0.1%	20000以上	1.8%	1.3%	0.0%	0.8%

注：五一节前范围为 2024.4.26-2024.4.30；五一节范围为 2024.5.1-2024.5.5

数据来源：58安居客研究院

重点二线城市中，杭州 501-1000 元/月/套的线上需求热度占比较节前下降 4.8%，1001-2000 元/月/套的线上需求热度占比上升 4.8%。西安 501-2000 元/月/套的线上需求热度占比下降 6.7%，而 2001-8000 元/月/套的线上需求热度占比上升 6.8%。同样，武汉也呈现出低价位需求热度下降，而中高价格需求热度上升的趋势。1500 元/月/套以下需求热度占比下降 4.8%，1501-2500 元/月/套的需求热度占比上升 4.5%。

杭州五一前后价格供需分布变化					成都五一前后价格供需分布变化				
价格段	挂牌供应分布	需求热度分布	挂牌供应变化	需求热度变化	价格段	挂牌供应分布	需求热度分布	挂牌供应变化	需求热度变化
0~500	0.2%	0.5%	0.0%	-0.8%	0~500	3.7%	6.6%	0.1%	1.4%
501~1000	15.9%	26.4%	0.3%	-4.1%	501~1000	43.5%	36.4%	-0.4%	-3.5%
1001~1500	11.0%	19.2%	0.1%	3.6%	1001~1500	13.3%	27.3%	0.1%	4.1%
1501~2000	12.5%	16.4%	0.0%	1.2%	1501~2000	12.8%	15.4%	0.1%	-2.1%
2001~2500	12.3%	10.0%	0.0%	-0.4%	2001~2500	9.6%	6.7%	0.1%	-0.5%
2501~3000	12.6%	8.4%	0.1%	-1.6%	2501~3000	6.5%	3.6%	0.0%	0.7%
3001~4000	16.9%	10.2%	0.1%	2.2%	3001~4000	4.9%	2.1%	0.0%	0.0%
4001~6000	11.5%	6.1%	-0.2%	-0.1%	4001~6000	3.1%	0.7%	0.1%	-0.6%
6001~8000	3.6%	1.3%	0.0%	0.2%	6001~8000	1.2%	0.5%	0.0%	0.2%
8001~10000	1.2%	0.4%	0.0%	0.2%	8001~10000	0.4%	0.1%	0.0%	-0.1%
10001~15000	1.1%	0.1%	0.0%	-0.1%	10001~15000	0.6%	0.3%	0.0%	0.2%
15001~20000	0.4%	0.4%	0.0%	0.3%	15001~20000	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%
20000以上	0.8%	0.5%	0.0%	0.4%	20000以上	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%

西安五一前后价格供需分布变化					武汉五一前后价格供需分布变化				
价格段	挂牌供应分布	需求热度分布	挂牌供应变化	需求热度变化	价格段	挂牌供应分布	需求热度分布	挂牌供应变化	需求热度变化
0~500	3.5%	6.7%	-0.1%	0.4%	0~500	3.7%	6.9%	0.0%	-1.9%
501~1000	39.8%	32.0%	-0.6%	-2.0%	501~1000	27.9%	30.7%	-0.2%	-2.5%
1001~1500	10.9%	20.2%	0.1%	-2.1%	1001~1500	17.7%	26.0%	0.1%	-0.4%
1501~2000	16.1%	16.6%	0.2%	-1.8%	1501~2000	20.5%	20.7%	0.2%	2.7%
2001~2500	13.8%	10.1%	0.1%	0.6%	2001~2500	12.9%	8.1%	0.0%	1.8%
2501~3000	7.4%	6.8%	0.1%	2.1%	2501~3000	8.1%	3.0%	-0.1%	-0.5%
3001~4000	4.7%	4.2%	0.1%	2.1%	3001~4000	5.4%	2.8%	0.0%	1.3%
4001~6000	2.3%	2.5%	0.0%	1.5%	4001~6000	2.0%	0.9%	-0.1%	0.0%
6001~8000	0.7%	0.6%	0.0%	0.5%	6001~8000	0.5%	0.2%	0.0%	-0.2%
8001~10000	0.4%	0.2%	0.0%	-0.1%	8001~10000	0.3%	0.2%	0.0%	-0.1%
10001~15000	0.3%	0.0%	0.0%	-0.1%	10001~15000	0.5%	0.4%	0.0%	0.3%
15001~20000	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	15001~20000	0.3%	0.2%	0.0%	0.0%
20000以上	0.1%	0.0%	0.0%	-0.2%	20000以上	0.1%	0.0%	0.0%	-0.2%

注：五一节前范围为 2024.4.26-2024.4.30；五一节范围为 2024.5.1-2024.5.5

数据来源：58安居客研究院

报告说明

1、数据来源：

(1)58安居客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；

(2)具体数据指标参考各页标注；

(3)重点65城是特指58安居客研究院选取的65个样本城市，并分类为一线城市、二线城市、三线城市；60个代表城市是指65个代表城市中除去盐城、蚌埠、柳州、郴州、南阳5个城市，并在分类三线城市中除去这5个城市；

一线城市（4城）：北京、上海、广州、深圳；

二线城市（32城）：大连、哈尔滨、呼和浩特、沈阳、石家庄、太原、天津、长春、福州、杭州、合肥、济南、南昌、南京、宁波、青岛、苏州、无锡、海口、南宁、三亚、厦门、成都、长沙、贵阳、昆明、兰州、乌鲁木齐、西安、郑州、重庆、武汉；

三线城市（29城）：包头、保定、秦皇岛、威海、潍坊、烟台、常州、湖州、嘉兴、昆山、南通、绍兴、温州、徐州、淄博、东莞、佛山、惠州、泉州、中山、珠海、洛阳、绵阳、咸阳、柳州、蚌埠、南阳、盐城、郴州。

(4)重点40城是特指58安居客研究院选取的40个样本城市，包含一二三线城市：北京、上海、广州、深圳、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

2、版权声明：

58安居客研究院（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法》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

3、免责条款：

本报告内容由58安居客研究院整理制作，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。

AN JU KE

👤 | 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、陆麒麟、包梅

✉ | 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