

2022 年 7 月

全国二手房市场报告



58 安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

目 录 CONTENTS

一、 全国二手房相关政策解读	3
1. 全国性政策	3
2. 地方性政策	3
二、 全国 40 城二手房市场	5
1. 全国 40 城二手房在架房源量	5
2. 全国 40 城二手房各户型在架房源量	6
3. 全国 40 城二手房房源在架时长	6
4. 全国 40 城二手房新增挂牌房源量	7
5. 全国 40 城二手房看房需求热度指数	7
6. 全国 40 城二手房挂牌均价	8
7. 全国 40 城二手房房源挂牌均价端分布	9
8. 全国 65 城二手房房价地图	10
三、 全国 65 城二手房挂牌价同比涨幅城市排行榜	12

一、全国二手房相关政策解读

1. 全国性政策

● 2022.7.21

银保监会：6月房地产贷款新增2003亿元

银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞在新闻发布会上表示，今年6月份，房地产贷款新增2003亿元，房地产信贷整体运行平稳。银保监会采取的措施和工作包括：在落实房地产金融审慎管理的前提下，将指导银行保险机构做好对房地产和建筑业的金融服务，6月份房地产开发贷款新增522亿元，同时银保监会发挥好并购贷款等工具的作用，以及资产管理公司的专业优势，配合有关方面做好“保交楼、保民生、保稳定”金融支持相关工作。

点评：随着近期房贷利率的全面下调，尤其是首套房贷款利率的调整幅度更为明显，将会有利于刚需购房者买房的支出成本，并且从数据来看也是九成以上的贷款流向刚需置业需求。不过，随着城镇化进度放缓以及人均居住面积达到相对高度，那么未来的购房需求将会是以改善型的需求为主，那么房贷政策将需要更好的服务这部分置业需求。

● 2022.7.28

中央政治局会议：坚持房住不炒 因城施策用好政策工具箱

中共中央政治局7月28日召开会议，其中关于房地产方面，提出要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。

点评：烂尾楼问题成为当下新房市场面临的新挑战，因此会议针对该问题进行了集中部署，一方面要求各城市“用足用好政策工具箱”，另一方面“压实地方政府责任，保交楼、稳民生”。这也是“保交楼”被首次写入中央政治局会议文件中，当前政策思路基本较为清晰，即地方政府统领，商业银行等机构紧密配合，房企积极参与。预计相关部门会继续推出相关措施，确保项目复工和按时交付。

2. 地方性政策

● 深圳--2022.7.8

深圳父母、配偶、子女可共同申请公积金贷款

深圳市住房和建设局对《深圳市住房公积金贷款管理规定》进行了修订，提出，在本市缴存住房公积金

金的职工作为申请人按照本规定申请公积金贷款。申请人的配偶、父母、子女可以作为共同申请人。申请人的配偶、父母、子女是购房人的，应当作为共同申请人。

点评：深圳此次公积金优化政策实际上是属于“一人购房全家来帮”的公积金家庭互助政策。此举能增强保障性和互助性，唤醒“睡眠资金”，促进购房者购房积极性的提高。实际上也能促使一部分限购人群家庭购房行为的提升。

● 南京--2022.7.20

南京进一步放宽积分落户门槛 长三角三省一市社保缴纳年限均可累计

南京新修订印发了《南京市积分落户实施办法》。该办法适用于在南京市稳定就业和生活，且符合规定条件通过积分落户本市的非南京户籍人员。在长三角区域三省一市缴纳城镇职工社会保险的，均可累计纳入南京市缴纳年限计算并赋分，累计积分达到 100 分，即符合落户条件。该办法将于 8 月 20 日起施行。

点评：从南京的落户政策来看，实际上是长三角一体化建设的一个缩影，也是逐步打通区域间人口流动的最好的实践。对于南京的房地产市场而言，落户政策中缴纳社保年不仅限于南京当地，那么将会有更多的人群能够达到标准，这样就能够有利于一部分工作地在非南京市的人群入户买房，将会利好于整个南京市的房地产市场。

● 青岛--2022.7.18

新建商品房满 5 年、二手房取得产证满 2 年可上市交易

青岛政务网 7 月 18 日显示，青岛市住房和城乡建设局在回复市民提问时表示，在本市范围内，新建商品住房满 5 年方可上市交易，上市交易时限可以自合同网签备案时起算。此外，二手住房取得《不动产权证书》满 2 年方可上市交易。

点评：在今年 3 月份，青岛即墨区就针对限售放宽了区域内的新房和二手房购买后转让的限制，即新房交易由拿证满 5 年改为网签满 5 年，二手房则是拿证满两年即可交易，此次将即墨区的放松限售的政策扩展到全市，说明此前即墨区先行先试取得了一定的活跃市场的效果。

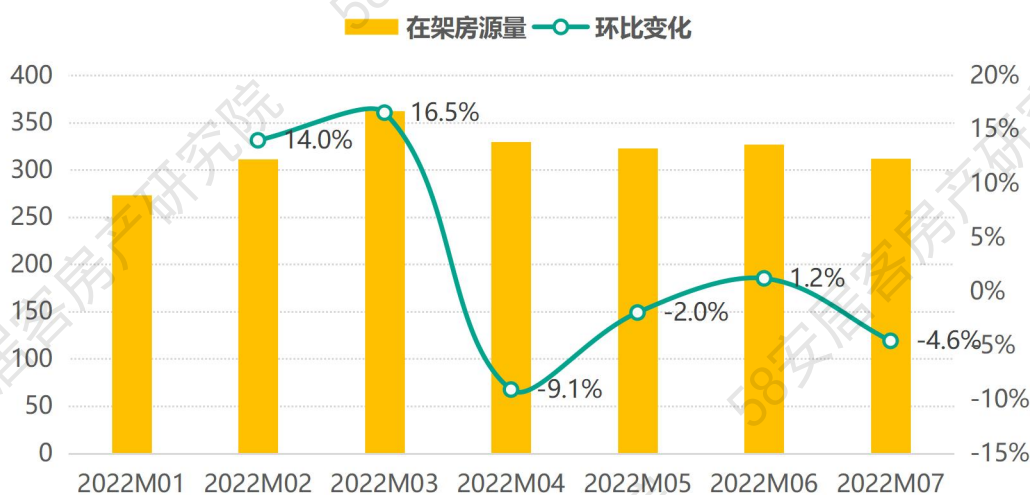
二、全国 40 城二手房市场

58 安居客房产研究院研究总监陆麒麟认为：7 月的二手房市场主要呈现出房东降价，购房者看房意愿增加的行情。首先，在市场交易量同比依旧低迷的情况之下，房东选择降价求售来获得成交，并且多数业主也会出售房产之后会置换新房，并且多个城市一二手房价“倒挂”现象明显的情况之下，也加大业主卖房意愿。其次，多个城市爆出楼盘停工，交房延期的情况，也有部分考虑购买新房的购房者开始关注二手房，并且政策部分城市二手房也能享受新房同等利好政策，还有绝大部分设置二手房参考价的城市也逐步取消，也成为购房者从新房转向二手房的主要原因。

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 7 月，全国 40 城二手房在架套数在 312 万套左右的水平，相比 6 月减少 4.6%。从在架房源量来看，环比出现一定减少，首先还是和新增上架房源的减少相关，其次，下架房源的增加将会影响到在架量的减少；40 城中 31 城的二手房挂牌量在 7 月出现减少，仅有九城的二手房挂牌量出现增加。

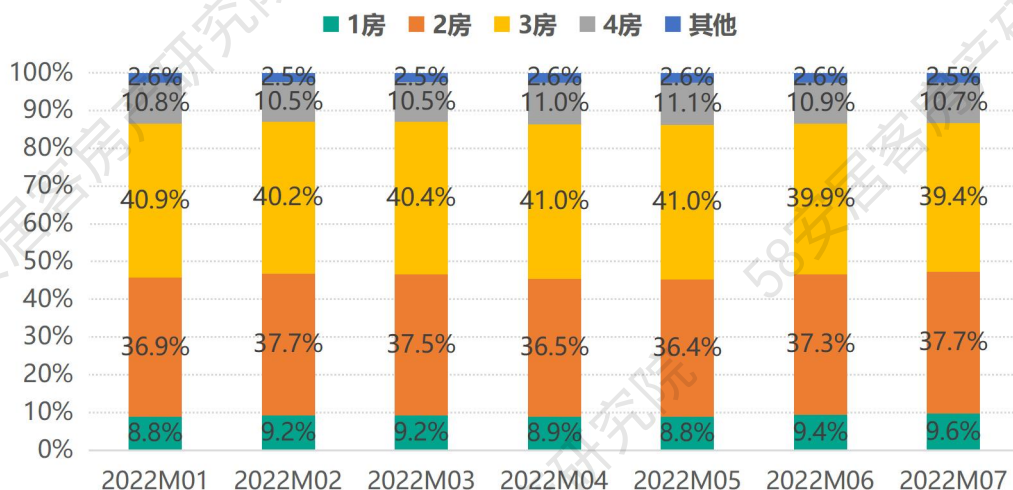
四个一线城市的挂牌量来看，北京出现小幅回落，广州和深圳的挂牌量出现 10% 以上跌幅，不过上海的二手房挂牌量出现了 2.26% 的增加。上海市二手房挂牌量从疫情以来一直处于快速恢复状态之中，目前的挂牌量已经和疫情前的水平相当。



全国 40 城在架房源量环比走势

2. 全国 40 城二手房各户型在架房源量

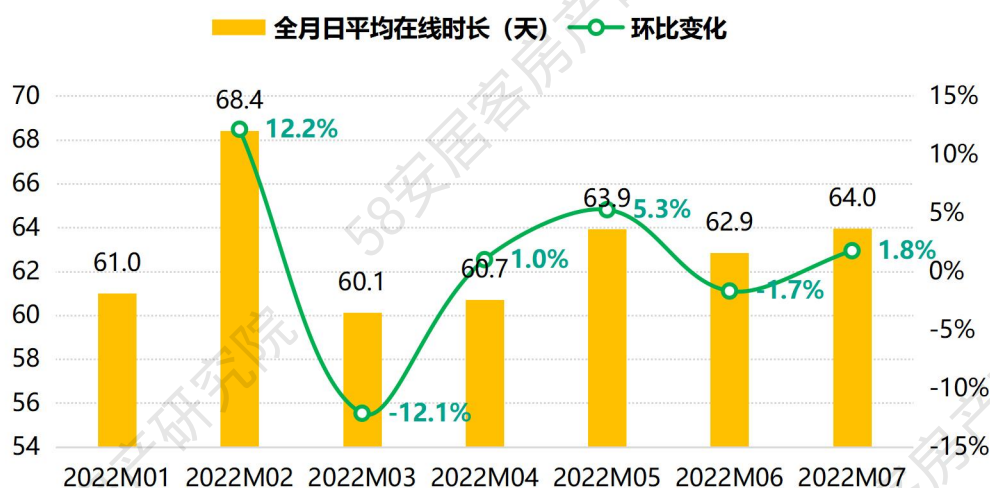
2022 年 7 月, 全国二手房各户型挂牌房源占比来看, 2 房和 3 房的占比相对最大, 占比分别为 37.7% 和 39.4%, 其中 3 房的占比相比 6 月减少了 0.5 个百分点, 2 房的占比相比 6 月增加了 0.4 个百分点。1 房的占比为 9.6%, 相比 6 月增加 0.4 个百分点, 并且 1 房的占比是近 2022 年 1 月以来的最高点, 小户型挂牌量出现逐步增长, 表明当前的刚需并未明显增长。



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

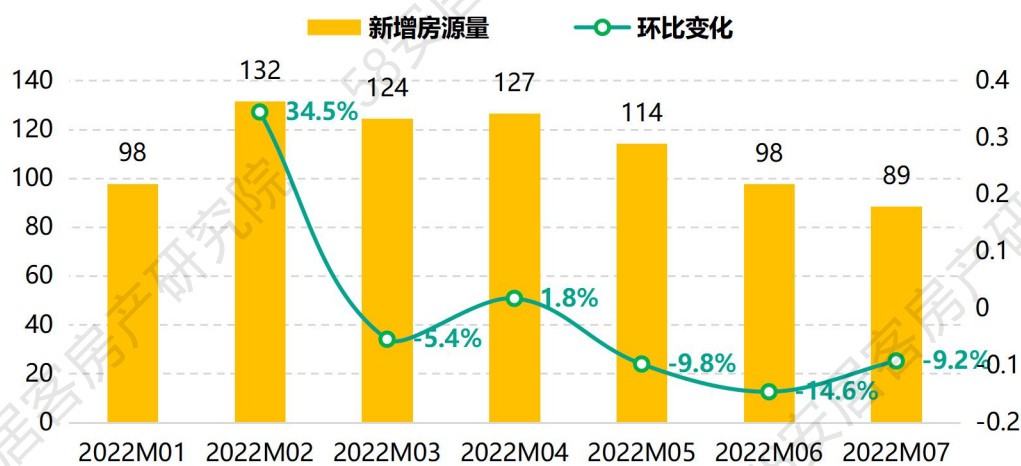
2022 年 7 月, 全国 40 城二手房在架时长为 64.0 天, 相比 6 月增加了 1.8%。从二手房在架时长出现一定幅度增长来看, 并且已经达到今年的次高点, 表明当前的二手房市场还是相对活跃度较低, 楼市刺激政策对二手房整体带动作用较小。从四个一线城市的二手房在架时长来看, 深圳和广州的二手房在架时长出现了明显的增长, 分别增加了 15% 和 7.2%, 而上海和北京的二手房在架时长出现了一定的回落, 分别下跌 21% 和 1.2%, 上海的二手房时长在疫情之后持续出现活跃的表现。



全国 40 城二手房在架时长走势

4. 全国 40 城二手房新增挂牌房源量

2022 年 7 月，全国 40 城二手房新增挂牌量为 89 万套，环比 6 月减少 9.2%。当前，40 城二手房新增挂牌量在 2 月达到今年高点之后，基本上多处于持续回落的状态，7 月的新增挂牌量更是达到了今年的最低点，其中 40 城中 27 城的新增挂牌量出现了回落。

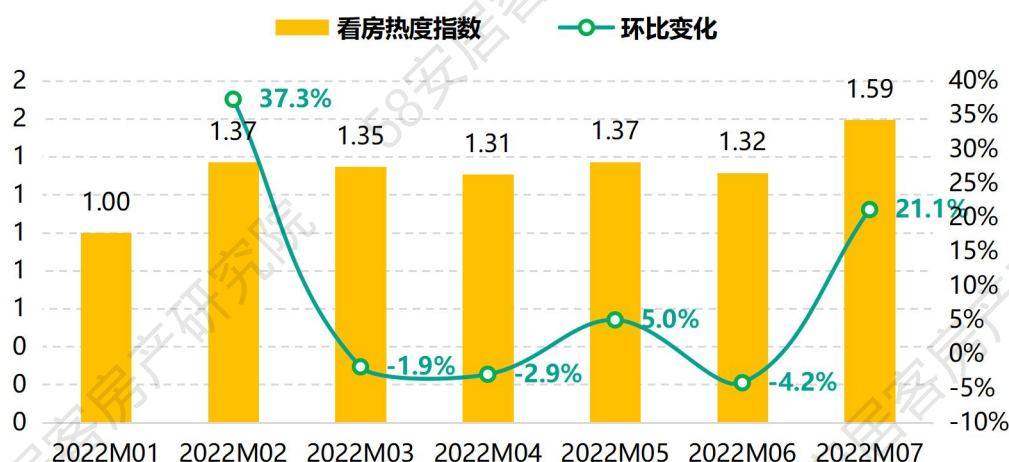


全国 40 城二手房新增挂牌量走势

5. 全国 40 城二手房看房需求热度指数

2022 年 7 月，全国 40 城二手房看房需求热度指数为 1.59，环比上月上漲 21.1%，为今年最高点。

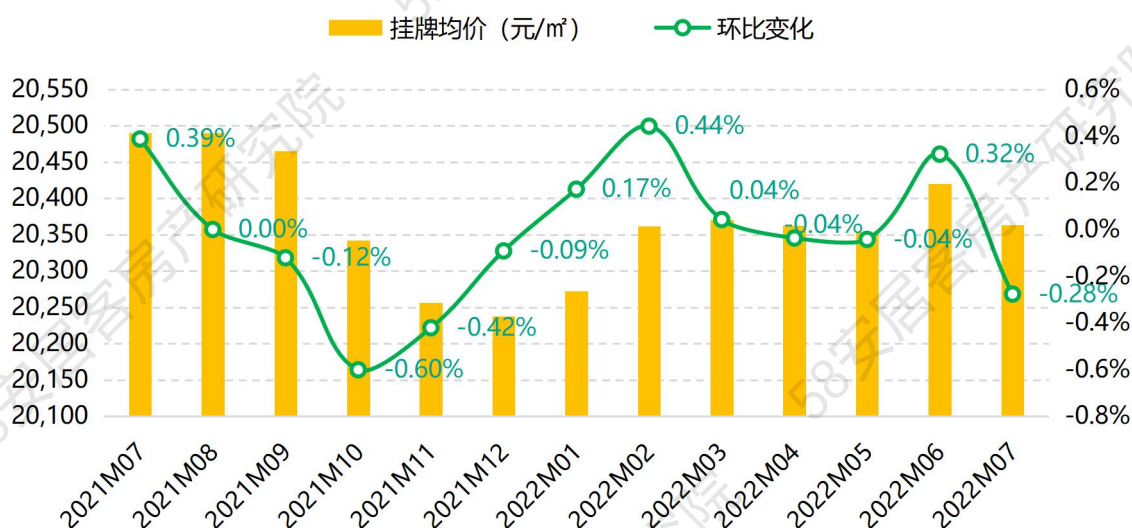
从一线城市看房热度来看，北京的看房热度增幅最大，上海也出现 20% 以上的涨幅，从数据来看，两个城市在疫情后二手房恢复速度较快，购房者对城市的房地产市场信心相对较高。



全国 40 城二手房看房热度走势

6. 全国 40 城二手房挂牌均价

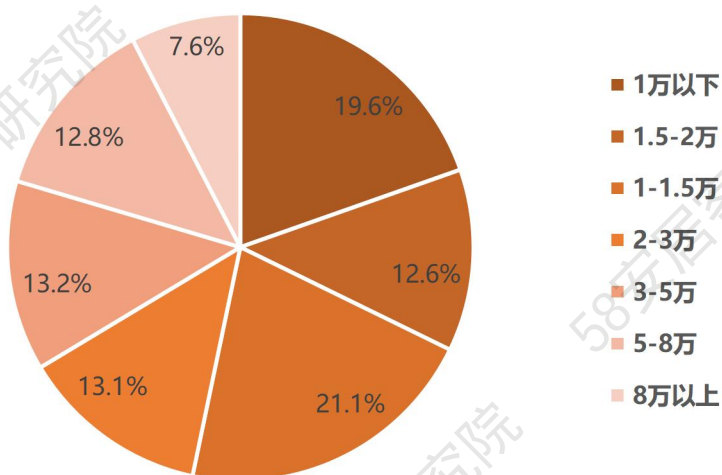
2022 年 7 月，全国 40 城二手房挂牌均价为 20363 元/平方米，环比下跌 0.28%。二手房挂牌均价在今年首次出现明显回落，主要是当前市场有回暖迹象的情况之下，房东降价求售。并且多个限价城市都出现了一二手房价“倒挂”的现象，那么卖房之后购买新房成为这部分房东的首选。



全国 40 城二手房挂牌均价走势

7. 全国 40 城二手房房源挂牌均价端分布

2022 年 7 月，全国 40 城二手房挂牌均价主要集中在 1.1-1.5 万元/平方米这个价格段之间，占比为 21.1%，其次是 1 万元/平方米以下的房源，占比为 19.6%，8 万元/平方米以上的房源占比最小，为 7.6%。

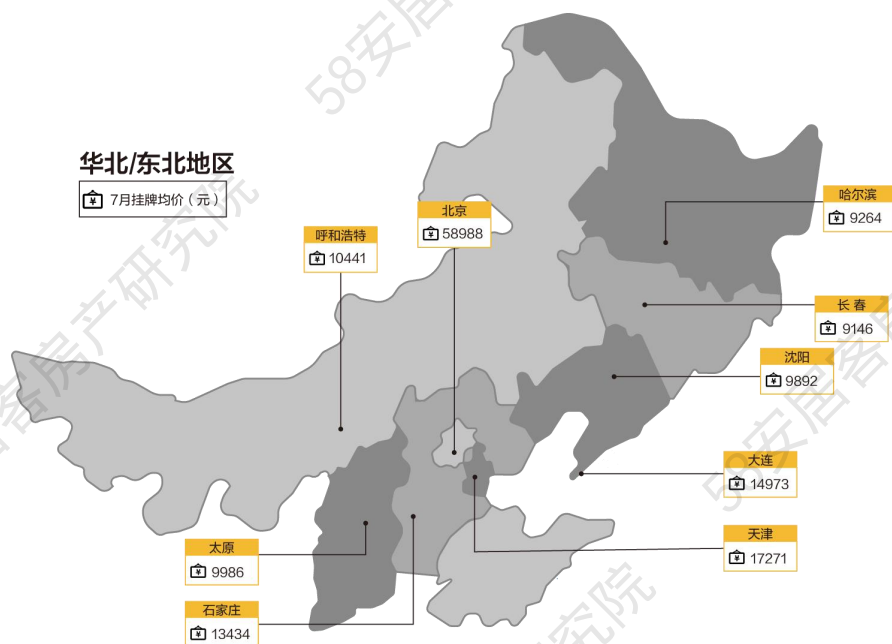


全国 40 城二手房挂牌均价段分布

8. 全国 65 城二手房房价地图

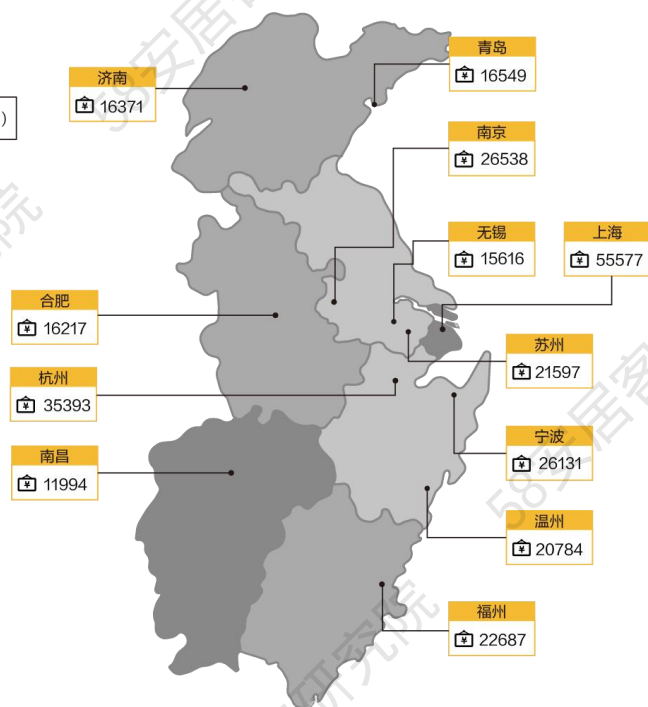
华北/东北地区

7月挂牌均价（元）



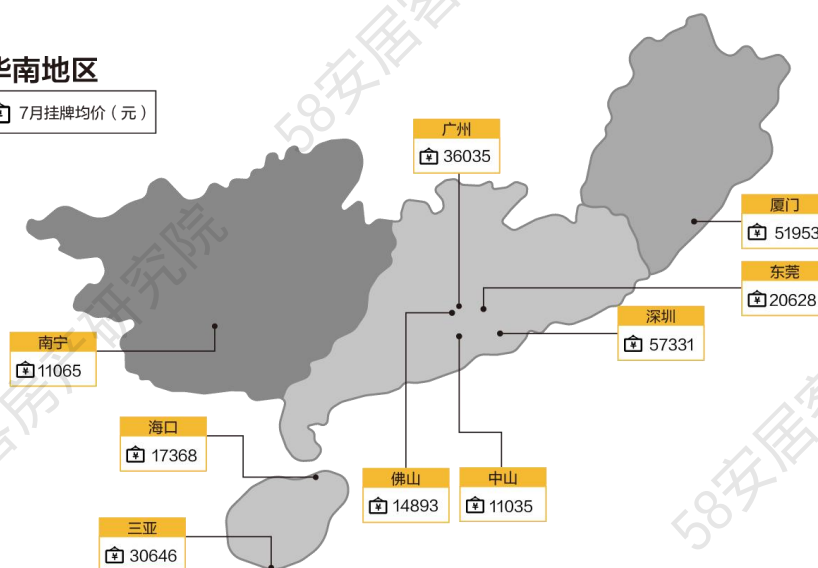
华东地区

7月挂牌均价（元）



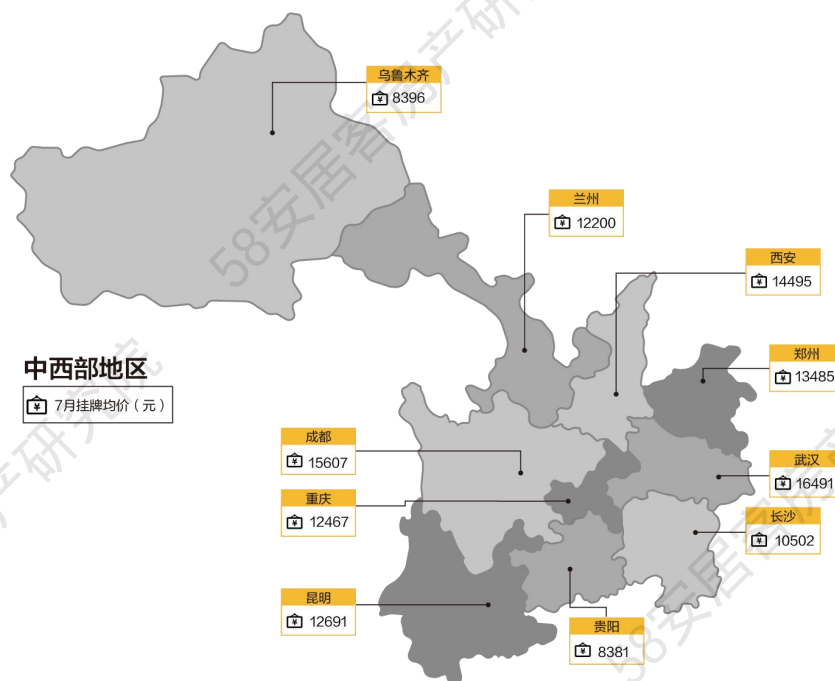
华南地区

7月挂牌均价（元）



中西部地区

7月挂牌均价（元）



三、全国 65 城二手房挂牌价同比涨幅城市排行榜

排名	城市	挂牌均价	同比涨幅	排名	城市	挂牌均价	同比涨幅
1	济南	16371	3.53%	21	沈阳	9892	-0.22%
2	佛山	14893	3.15%	22	郑州	13485	-0.24%
3	成都	15607	0.87%	23	贵阳	8381	-0.31%
4	合肥	16217	0.66%	24	大连	14973	-0.32%
5	石家庄	13434	0.64%	25	太原	9986	-0.39%
6	西安	14495	0.53%	26	中山	11035	-0.41%
7	上海	55577	0.37%	27	天津	17271	-0.44%
8	南宁	11065	0.35%	28	北京	58988	-0.45%
9	杭州	35393	0.29%	29	哈尔滨	9264	-0.45%
10	宁波	26131	0.28%	30	三亚	30646	-0.49%
11	厦门	51953	0.27%	31	海口	17368	-0.64%
12	青岛	16549	0.09%	32	深圳	57331	-0.79%
13	无锡	15616	0.03%	33	长春	9146	-0.87%
14	重庆	12467	-0.01%	34	苏州	21597	-1.12%
15	长沙	10502	-0.02%	35	武汉	16491	-1.22%
16	乌鲁木齐	8396	-0.07%	36	东莞	20628	-1.25%
17	兰州	12200	-0.09%	37	南京	26538	-1.42%
18	呼和浩特	10441	-0.16%	38	广州	36035	-1.60%
19	南昌	11994	-0.22%	39	温州	20784	-2.19%
20	昆明	12691	-0.22%	40	福州	22687	-2.68%

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。

② | 58安居客房产研究院首席分析师：张波

58安居客房产研究院研究总监：陆麒麟

58安居客房产研究院分析师：许之静



58 安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE