



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

重点城市房产经纪行业景气度

2023.09



ANJUKE

9月重点城市房产经纪行业景气度

——近7成城市经纪行业景气度回升

2023年9月重点城市房产经纪行业景气指数

城市	9月景气指数	1-9月行业景气度走势	城市	9月景气指数	1-9月行业景气度走势
	上月=100			上月=100	
西安	109.8		郑州	102.0	
长沙	108.5		哈尔滨	101.8	
天津	107.8		无锡	101.5	
广州	107.6		中山	101.1	
厦门	106.4		沈阳	101.0	
上海	106.0		佛山	100.7	
合肥	105.8		成都	100.4	
北京	105.7		石家庄	98.3	
武汉	105.0		昆明	98.1	
南京	104.3		南昌	97.9	
太原	104.2		海口	97.4	
长春	103.4		三亚	97.3	
杭州	103.1		珠海	95.9	
济南	103.1		乌鲁木齐	95.4	
南宁	103.0		兰州	95.3	
重庆	102.9		福州	94.7	
青岛	102.8		惠州	94.5	
深圳	102.6		贵阳	94.0	
东莞	102.3		呼和浩特	92.6	
苏州	102.0		大连	90.2	

数据来源：58安居客研究院

9月，40个重点城市中有27个城市经纪行业景气度指数较上月回升，整体景气度较上月环比上涨2%。四个一线城市景气度也全部回升；新一线城市中，西安、长沙等少数城市新房和二手房市场热度均有回升、天津、合肥、杭州等城市主要受二手房市场热度提升带动经纪行业景气

度小幅回升。大连、呼和浩特、贵阳等少数城市受新房、二手房市场热度全部下滑影响至房产经纪的景气度下行。整体来看，9月房地产市场受政策刺激影响，重点城市楼市回升明显，尤其是高能级城市表现更好。

行业背景：政策继续松绑

9月，中央层面主要释放的利好包括下调金融机构存款准备金率，降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率，暂缓房产税立法进程，发布保障性住房建设、交易等环节税费优惠政策等。

地方“四限”政策出台频度和力度有所加强，一线城市出台实质性放松政策，二线城市政策强度领跑。已有30城官宣“认房不认贷”，一线城市也相继落地。此外，南京、青岛、吉林省等8个省市调整首付下限至最低值；广州调整限购范围，南京、济南、青岛等12城全面取消限购；郑州、青岛等5城全面取消限售。

多地落地二套房贷款利率的调整。广州为首个下调首套、二套房贷款利率的一线城市，将首套、二套利率分别降至4.10%、4.50%，分别降低10BP、30BP。此外，全国有60%的城市二套房贷利率降至4.4%的下限水平，包括合肥、西安、苏州、厦门、长沙、重庆等二线城市。

据58安居客研究院不完全统计，9月各省市出台的楼市松绑政策频率达148次，超去年5月的历史极值，也成为历史上楼市政策发布频率最高的第一个月。松绑政策主要集中在响应8月份中央提出的“认房不认贷”降首付、降利率，同时绝大部分城市还在行政性购房措施上予以了优化，三四线城市甚至热点二线城市全面取消限购、限售，一线城市则适度放松。

9月楼市重点政策		
	发布方	政策要点
中央政策	中国人民银行	下调金融机构存款准备金率0.25个百分点。
	中国人民银行	“批量自动降首套房利率”。自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款或协商变更合同约定的利率水平。
	类型	政策要点
地方政策	放松限购	广州（黄埔、番禺、花都、白云（四镇）、增城、从化），外地人社保5年变1年
		长沙：首套房不限购；
		天津：限购区域调整，非户籍大学毕业生可购一套
		成都：144平以上不限购
		苏州：新市民同本地人、120平米以上不限购
		上海：临港放松人才限购
		深圳：放松限离
		西安：取消限购（二环外）
		中山：多孩家庭、中山区域街道
		取消限购：沈阳、南京、大连、青岛、武汉、济南、郑州、无锡、福州、合肥、厦门、兰州、九江、宁波
	降首付	重庆、沈阳、南京、大连、杭州、武汉、郑州、无锡、吉林、六安、南宁、玉林、宁乡、中山、福州、郴州、西宁、赣州、崇左、宁波、六盘水、太原、中山、大连等
	降利率	深圳、广州、重庆、长春、南京、大连、杭州、武汉、吉林、南宁昆明、天津、合肥、东莞、太原、威海、乌鲁木齐、兰州、中山、南昌、湖州、、宁乡、兰考、中山、郴州、西宁、南通、崇左、宁波、六盘水等

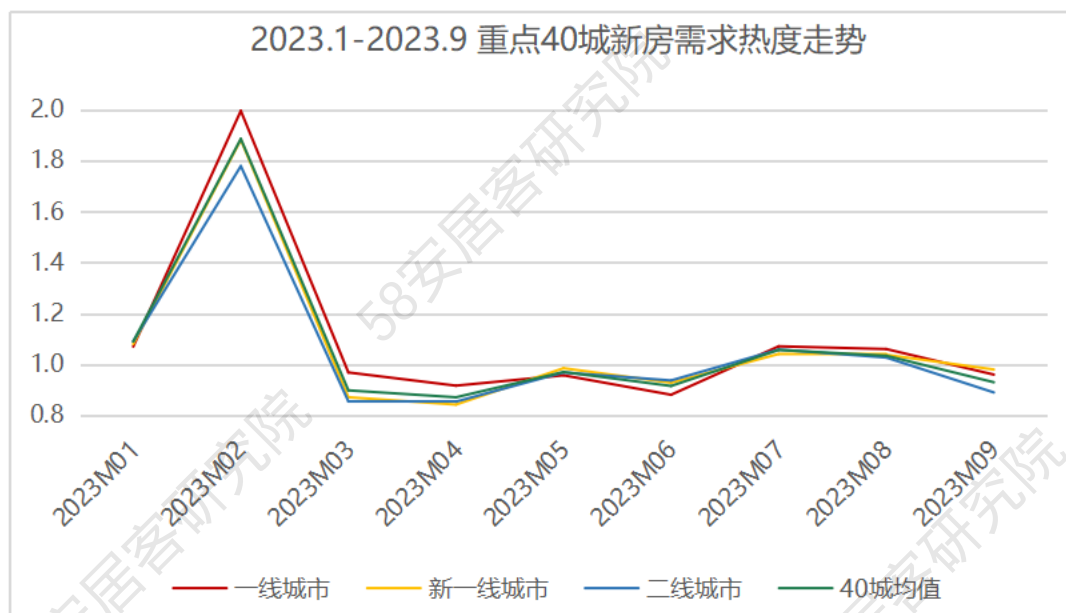
资料整理：58安居客研究院

一、新房：热度转向线下，渠道指数上涨

9月，重点40城新房找房热度环比小幅下跌，随着从中央到地方，利好支持政策的陆续出台，需求流量逐渐从线上向线下转化，这就造成了客户线上找房热度的下滑，也说明了当前市场中，缺乏新增需求的持续注入，存量需求已经初现瓶颈。

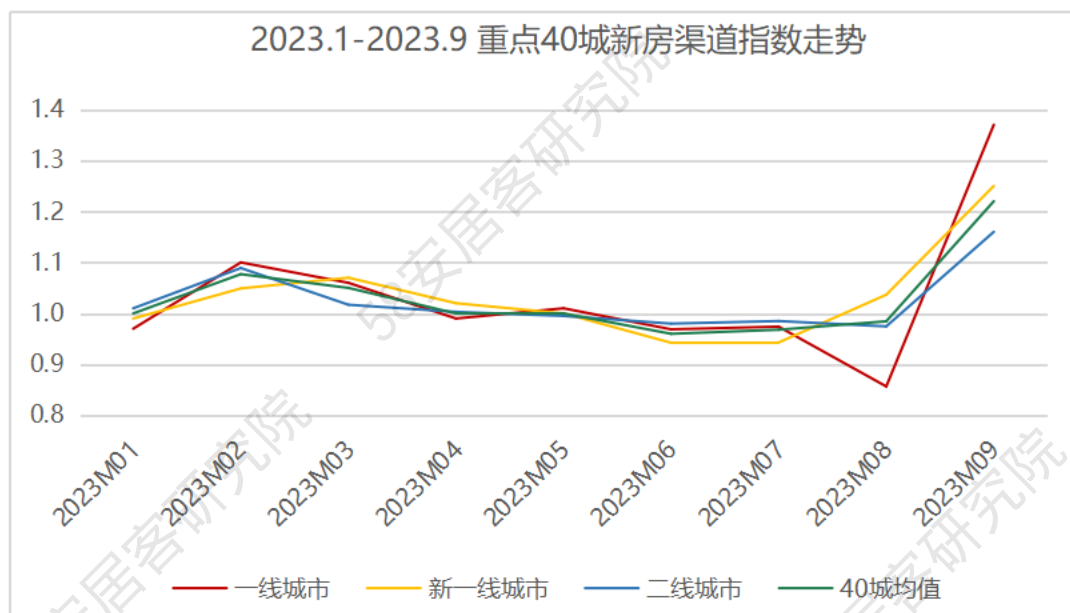
各梯队城市热度环比均呈现下跌的走势。新一线城市热度降幅最小，主要是受长沙、西安、苏州等热点城市线上热度继续增长的影响。四个一线城市热度均小幅度回落，其中北京跌幅最小。

二线城市热度降幅最大，几乎所有二线城市线上热度均下跌，并且平均跌幅约10%。



本月，受新政刺激影响，重点40城新房成交环比上行，使得本月新房渠道指数均呈上升趋势。其中一线城市上升幅度最大，北京和上海热点恒热，并且由于9月“认房不认贷”落地，供应回升带动成交放量，广州随着新政落地，成交也低位回升。仅深圳成交小幅回落。因此一线城市本月渠道表现也相应回升，带动指数上行。

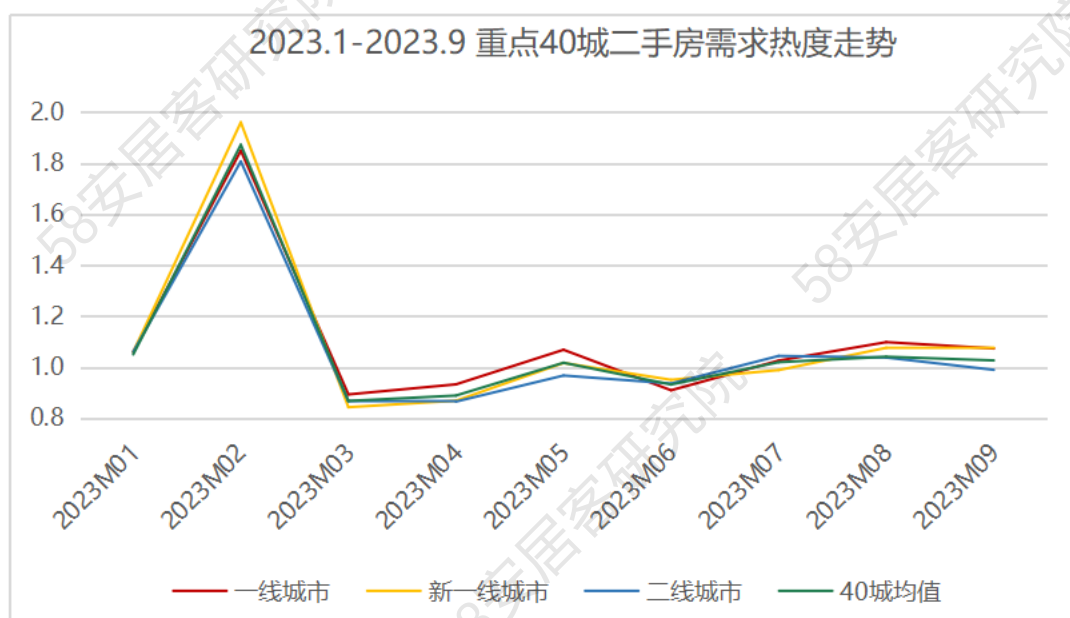
新一线城市中，西安、长沙等市场相对平稳，随着改善盘集中入市，成交量稳中有升；武汉、南京、宁波等城市前期经过调整也迎来阶段性放量成交环比上升，带动新房渠道业务表现上行。二线城市中也有不少城市表现可圈可点，佛山、无锡、东莞、嘉兴等9月成交低位回升，但对比高能级城市稍显弱势。



数据来源：58安居客研究院

二、二手房：热度回升，挂牌时长变短

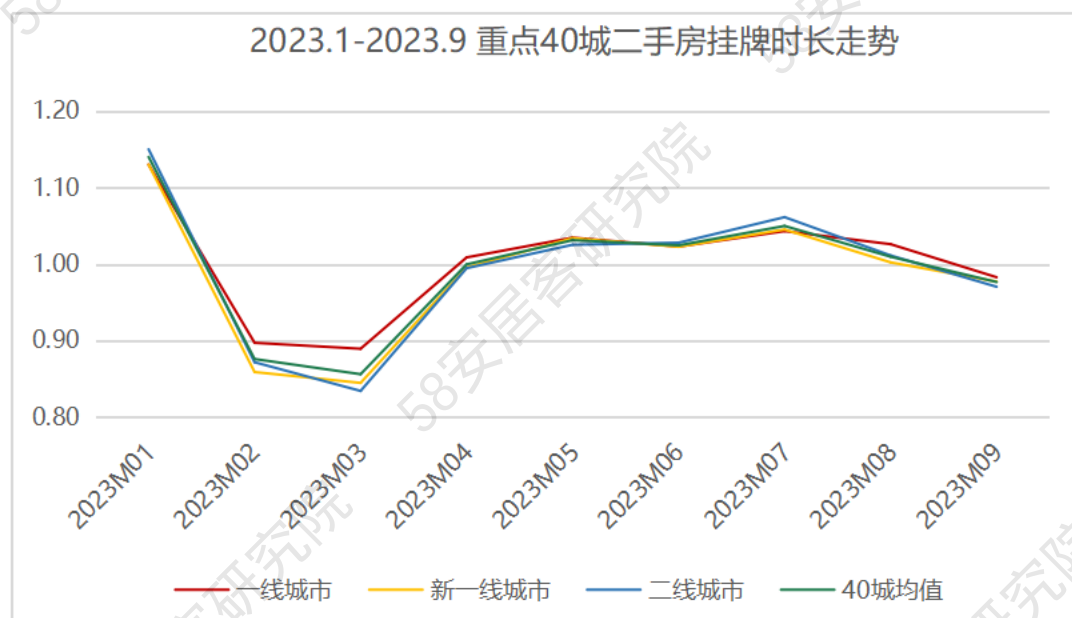
9月，重点40城二手房线上找房热度继续回升，40城平均回升约3%，较上月涨幅小幅回落。各项利好政策刺激下，高能级城市受益更为明显，四个一线城市二手房找房热度全部上涨；新一线涨幅与一线城市基本持平，杭州、苏州、天津、长沙、西安等城市均出现较大幅度的增长；二线城市热度微降，22个城市中只有8个城市二手房热度上涨，其中厦门二手住宅找房热度涨幅最大。



数据来源：58安居客研究院

9月，重点40城二手房挂牌时长环比小幅下降，受政策刺激，成交环比好转，使得多数城市挂牌时长明显回落。四个一线城市二手房挂牌时长全部缩短，新一线城市中，杭州、郑州等城市出现大幅度下降，一方面受新增挂牌明显增加影响摊薄总挂牌时长，另一方面受市场热度上涨影响，经纪人积极更新房源使得挂牌时长回落，更重要的是政策拉动交易回升缩短整体的挂牌时长。

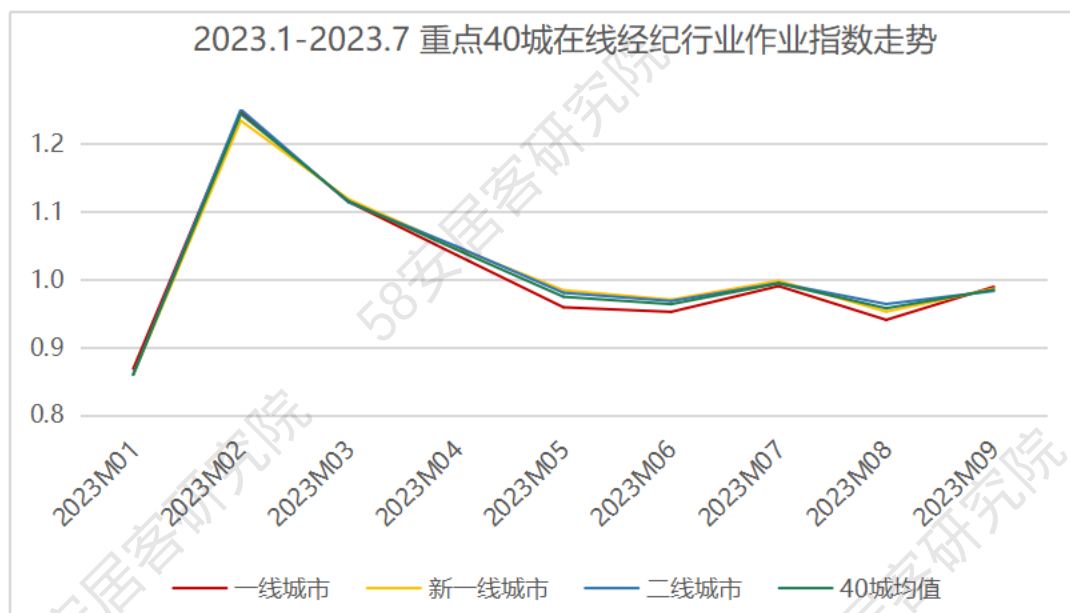
总体而言，在政策利好刺激下，房东挂牌意愿依然较为强烈，需求逐渐释放的形势下，挂牌时间有所回落，一方面说明新增挂牌时间对整体挂牌时间具有一定的影响；另一方面也说明，市场找房热度正在逐渐转化成线下成交，使得本月二手房经纪业务整体景气度回升。



数据来源：58安居客研究院

二手房成交量走势对于线上房产经纪业务的开展情况具有重要的影响，9月份，二手房市场呈回升趋势，受此影响，房产中介作业下行趋势减缓。据58安居客统计，全国在线作业的房产经纪公司和房产经纪人数量减少幅度较上月收窄。仅北京、杭州等少数城市受市场短期热度提升影响，作业情况有所回升。

受行业成交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，二手经纪行业仍处于筑底周期。



三、典型城市分析

1. 一线城市：渠道指数和二手房热度回升带动经纪行业景气度上扬

新房市场方面,受近期连续释放政策利好影响,一线城市本月新建商品住宅供应量环比放量,上海供应继续走强,第八、第九批次新房在本月相继上市,北京、广州、深圳供应节奏也加快,尤其是深圳本月南山、福田的豪宅供货大增。成交情况来看,一线城市成交环比上涨约 20%,北京、上海新房市场保持热度,认房不认贷落地、开发商加紧营销带动成交量如期放量,广州成交量也有所回升。

新房渠道方面,受整体新房市场成交环比明显上涨影响,通过渠道分销的住宅规模也呈上涨趋势,使得一线城市新房经纪业务渠道指数有加大幅度的上行。

二手房市场方面,政策利好同样刺激四个一线城市市场热度上涨,从成交情况来看,四个城市 9 月二手住宅成交量环比继续回升。随着楼市利好不断释放,对一线城市的二手房市场热度有所带动,线上找房热度、挂牌量均有明显回升,挂牌周期也有明显缩短。尤其是北京,9 月成交套数环比上升超过 30%。而广州限售放松,“满二不满五”房源的业主放盘积极性有所提高,部分业主希望趁利好尽快出售房源,愿意在议价空间上作更大让步,带动市场的活跃度。

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，但减幅明显收窄，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均回升，政策持续出台，利好释放超预期，对于市场活跃度有明显的提升，有效刺激了需求的释放，从而促进了一线城市房产经纪行业景气度提升。

2. 西安&长沙：新房二手房热度全部回升带动景气度上扬

受益于放松限购的政策利好，西安、长沙是重点城市中少有的几个新房市场热度上行的城市，并且9月份的新建商品住宅成交规模也出现上涨，带动渠道分销业务规模出现上涨，结合国家统计局公布的房价指数来看，西安和长沙新建商品住宅价格均环比上涨，改善盘集中入市，成交量价稳中有增。

二手房方面，认房不认贷、限售放松等新政出台推动二手房经纪业务的景气度上升。本月，西安和长沙二城的新增挂牌量均有明显的增加，一类是置换业主，一类是变现业主，均在抓住机会出售手上的房产。为促成交易，出现大量的降价房源。国家统计局房价数据也可以看到，二城二手房房价均环比下跌。购房者也在抓住本轮优惠的机会，本月二手房线上的找房热度也有较大幅度的回升。

小结：

本月中央再次出台一系列利好政策刺激需求，带动新房和二手房市场热度上扬，一线城市全面出台“认房不认贷”，9月初市场情绪高涨，成交也有不错的表现。9、10月适逢楼市旺季，政策利好刺激叠加开发商促销，新房市场成交小幅回升，带动新房渠道指数回升。同样，当前政策条件下，置换需求入市增多，二手房挂牌量继续上升，市场库存压力将增大。但由于二手房所见即所得，并且因为库存量大，房东降价出售，更高的性价比也受到购房者青睐。整体看来，九月重点城市房产经纪行业景气度有明显回升。

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