

# 2024 年百城 二手房市场年报



ANJUKE

更多免费行业报告

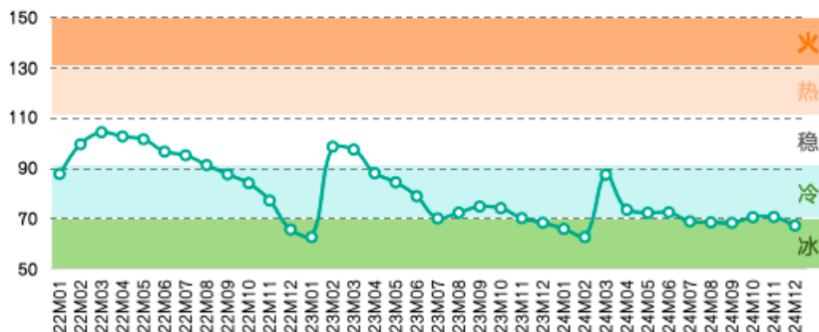
并购家

[www.ipoiipo.cn](http://www.ipoiipo.cn)

# 并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费

2023-2024 年百城二手房景气度指数



- 过去三年间，二手房市场的景气度指数持续展现出逐年下滑的趋势，其中每年的峰值均较前一年有所下降。然而，值得注意的是，尽管整体趋势向下，市场的低谷位置却呈现出逐年上升的迹象。从年度变化趋势来看，二手房市场景气度的单边下滑态势已逐渐得到缓和，尤其是今年，其景气度在“冰冻”和“寒冷”这两个区间的灵界点之间徘徊不定。基于以上观察，我们有理由相信，二手房市场已在今年触及了阶段性底部，未来可期待市场逐步迎来复苏迹象。
- 二手房市场的稳定态势，很大程度上得益于“以价换量”的策略。今年二手房的平均挂牌价格相较于去年跌幅有所扩大，然而，在这一降价背景下，市场的交易活跃度显著提升。尤其在一线城市，二手房成交量与去年相比平均增长了约 10%；三四线城市也维持了与去年相当的交易水平。尽管二线城市成交量略有下降，但其降幅明显低于新房市场的跌幅。因此，从成交量角度来看，“以价换量”策略成效显著。此外，随着房价的持续调整，二手房的找房热度逐年回升，购房者对二手房市场的关注度也随之增加。市场的挂牌量在经历了前两年的快速增长后，于 2024 年回归至滞涨状态。这些迹象均表明，二手房市场正在逐步调整并趋于稳定。
- 然而，“以价换量”的策略并未能有效缩短成交决策周期延长的趋势。房价下跌导致购房者更加谨慎，决策周期明显拉长，他们担心在价格高点购入，因此持观望态度。同时，房价下跌也影响了有置换需求的房东，因为较低的价格可能无法满足他们置换到理想房源的需求，从而降低了他们的售房意愿。因此，“以价换量”如同一把双刃剑，一方面能够刺激成交量上升，另一方面却也在一定程度上抑制了交易速度，延长了成交周期。

# 目录

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>一、百城二手房挂牌</b>       | <b>4</b>  |
| 1、全国百城二手房挂牌量走势         | 4         |
| 2、全国各线城市挂牌量变化          | 4         |
| 3、全国百城月均挂牌量概况          | 5         |
| 4、全国各线城市不同户型挂牌量占比变化情况  | 7         |
| 5、全国各线城市不同价格段挂牌量占比变化情况 | 8         |
| <b>二、百城二手房找房热度指数</b>   | <b>9</b>  |
| 1、百城二手房找房热度指数走势        | 9         |
| 2、各线城市二手房找房热度指数变化情况    | 9         |
| 3、全国百城二手房找房热度指数同比变化    | 10        |
| 4、不同能级城市各户型找房热度占比分析    | 11        |
| 5、不同能级城市各价格段找房热度走势     | 12        |
| <b>三、百城二手房挂牌时长</b>     | <b>14</b> |
| 1、全国百城二手房挂牌时长走势        | 14        |
| 2、各线城市挂牌时长走势           | 14        |
| 3、百城二手房挂牌时长同比变化        | 15        |
| 4、各线城市不同户型挂牌时长         | 17        |
| 5、各线城市不同价格挂牌时长         | 17        |
| <b>四、百城二手房挂牌均价</b>     | <b>19</b> |
| 1、百城二手房挂牌均价走势          | 19        |
| 2、各能级城市二手房挂牌均价走势       | 19        |
| 3、各能级城市不同户型二手房挂牌均价走势   | 20        |

## 一、百城二手房挂牌

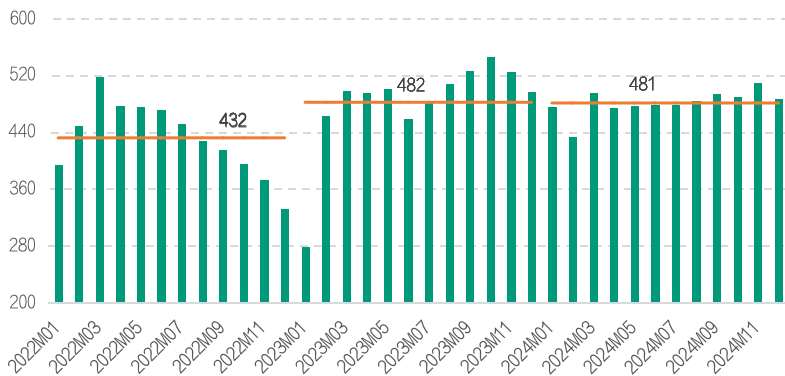
### 1、全国百城二手房挂牌量走势

根据58安居客研究院的统计数据揭示：2024年，全国百座城市的二手住宅月度平均挂牌量维持在481万套左右，与上一年度基本持平，表明其上涨势头已得到有效控制。

这一稳定态势的背后，首要因素是二手房交易市场的趋于平稳。在一些城市中，成交量甚至出现了显著的回暖迹象，这促使挂牌房源数量相应减少。尤为值得注意的是，二手房成交量相较于新房市场表现更为亮眼，增强了房东对二手房市场的信心，进而降低了他们的挂牌意愿。此外，众多城市的二手住宅价格持续走低，尤其是与新房价格相比，下降幅度更为显著。这一价格变动影响了部分房东的换房能力，导致他们选择撤销挂牌，暂停换房计划。

尽管如此，今年的挂牌量依然保持相对稳定。从月度数据的具体表现来看，与往年年底常出现的季节性挂牌量回调不同，今年的挂牌量高峰意外地出现在11月，且全年挂牌量波动较小，未出现大幅度的起伏。

2022-2024年全国百城二手房挂牌量月度走势（万套）



数据来源：58安居客研究院

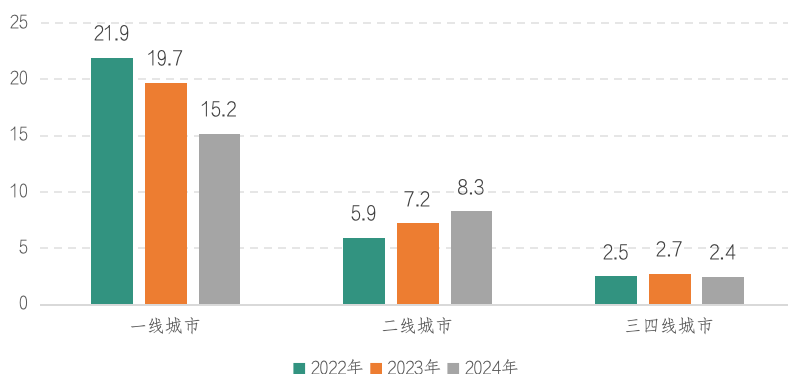
### 2、全国各线城市挂牌量变化

从不同级别城市的二手房挂牌情况来看，呈现出了一定的差异性。具体而言，一线城市的二手房挂牌量持续减少，而二线城市则呈现出挂牌量逐步增加的趋势，至于三四线城市，其挂牌量则相对稳定，没有出现显著的涨跌波动。

这一趋势实际上与二手房的成交量密切相关。成交量的变化是影响挂牌量的重要因素。一线城市在前11个月的二手房成交量较去年同期增长了超过10%，而二线城市则出现了约10%的下跌，挂牌量与成交量的反向走势不容忽视。

然而，就具体城市而言，深圳今年的挂牌量相较于去年大幅增加，同时成交量也出现了显著提升，市场呈现出供需两旺的局面。但我认为这或许是数据的一种表象，主要是由于深圳前期的二手房挂牌受到了较大的行政干预，独家委托模式限制了房源的流通，房东往往是在找到买家后才将房源上网挂牌。当前，由于楼市低迷，许多政策在执行层面出现了“明紧暗松”的现象，因此挂牌量显著增加。多数二线城市也存在类似情况，真房源和房源核验虽对挂牌有影响，但在执行层面缺乏有效监管，导致挂牌量明显回升。不过，这些城市的成交量并未随之有效增长。

2022-2024年全国各线城市月均挂牌量走势（万套）



数据来源：58安居客研究院

### 3、全国百城月均挂牌量概况

2024年全国各城市月均挂牌量（万套）

| 城市等级 | 城市 | 挂牌量   | 同比   | 城市等级  | 城市  | 挂牌量  | 同比   |
|------|----|-------|------|-------|-----|------|------|
| 一线城市 | 上海 | 29.50 | -34% | 三四线城市 | 常德  | 0.65 | -21% |
|      | 北京 | 12.17 | -30% |       | 岳阳  | 0.62 | -20% |
|      | 广州 | 8.62  | 6%   |       | 襄阳  | 1.00 | -20% |
|      | 深圳 | 10.47 | 27%  |       | 常州  | 4.78 | -19% |
| 二线城市 | 厦门 | 2.16  | -15% |       | 盐城  | 2.32 | -19% |
|      | 成都 | 12.53 | -12% |       | 秦皇岛 | 2.31 | -19% |

|       |      |       |      |  |    |      |      |
|-------|------|-------|------|--|----|------|------|
|       | 西宁   | 2.98  | -8%  |  | 日照 | 1.20 | -19% |
|       | 宁波   | 5.34  | -4%  |  | 鞍山 | 1.81 | -19% |
|       | 银川   | 3.61  | -2%  |  | 湛江 | 0.87 | -19% |
|       | 石家庄  | 4.36  | -1%  |  | 临沂 | 3.80 | -18% |
|       | 武汉   | 7.10  | 0%   |  | 芜湖 | 2.38 | -18% |
|       | 乌鲁木齐 | 5.36  | 3%   |  | 遵义 | 1.19 | -18% |
|       | 苏州   | 9.22  | 5%   |  | 南通 | 4.01 | -17% |
|       | 重庆   | 28.50 | 5%   |  | 唐山 | 2.82 | -17% |
|       | 昆明   | 8.36  | 7%   |  | 威海 | 2.87 | -16% |
|       | 大连   | 4.36  | 8%   |  | 德阳 | 1.35 | -16% |
|       | 长春   | 9.41  | 9%   |  | 泰州 | 1.94 | -16% |
|       | 贵阳   | 4.39  | 9%   |  | 廊坊 | 3.15 | -16% |
|       | 南京   | 11.29 | 10%  |  | 宜昌 | 1.42 | -13% |
|       | 济南   | 7.71  | 14%  |  | 潍坊 | 6.16 | -13% |
|       | 哈尔滨  | 9.79  | 23%  |  | 烟台 | 3.18 | -12% |
|       | 南宁   | 8.95  | 23%  |  | 南充 | 1.13 | -12% |
|       | 海口   | 4.63  | 24%  |  | 邯郸 | 2.24 | -12% |
|       | 呼和浩特 | 3.78  | 24%  |  | 东营 | 2.23 | -11% |
|       | 沈阳   | 15.72 | 24%  |  | 泰安 | 1.82 | -11% |
|       | 青岛   | 9.53  | 25%  |  | 淄博 | 2.78 | -10% |
|       | 合肥   | 11.50 | 27%  |  | 东莞 | 4.40 | -10% |
|       | 长沙   | 8.01  | 29%  |  | 桂林 | 0.71 | -8%  |
|       | 太原   | 3.40  | 30%  |  | 宿迁 | 3.67 | -7%  |
|       | 西安   | 10.68 | 30%  |  | 枣庄 | 1.98 | -7%  |
|       | 兰州   | 5.36  | 35%  |  | 嘉兴 | 3.54 | -6%  |
|       | 福州   | 4.97  | 35%  |  | 中山 | 2.68 | -5%  |
|       | 杭州   | 9.76  | 39%  |  | 洛阳 | 2.51 | -5%  |
|       | 天津   | 15.73 | 41%  |  | 南阳 | 1.81 | -4%  |
|       | 郑州   | 11.86 | 42%  |  | 大庆 | 2.68 | -4%  |
|       | 南昌   | 4.49  | 46%  |  | 吉林 | 1.73 | -4%  |
| 三四线城市 | 汕头   | 1.72  | -30% |  | 无锡 | 7.53 | -4%  |
|       | 绍兴   | 1.18  | -30% |  | 济宁 | 2.60 | -3%  |
|       | 柳州   | 1.46  | -29% |  | 泉州 | 2.97 | -1%  |
|       | 金华   | 1.38  | -28% |  | 绵阳 | 2.12 | 0%   |
|       | 扬州   | 2.77  | -28% |  | 惠州 | 4.26 | 1%   |
|       | 台州   | 1.31  | -27% |  | 包头 | 3.21 | 1%   |
|       | 淮安   | 2.16  | -26% |  | 佛山 | 5.65 | 3%   |
|       | 江门   | 1.28  | -25% |  | 大同 | 1.57 | 4%   |
|       | 连云港  | 2.26  | -25% |  | 九江 | 0.71 | 7%   |
|       | 镇江   | 1.60  | -24% |  | 三亚 | 1.13 | 14%  |

|  |    |      |      |  |    |      |     |
|--|----|------|------|--|----|------|-----|
|  | 赣州 | 0.78 | -24% |  | 徐州 | 3.76 | 14% |
|  | 安庆 | 0.77 | -24% |  | 昆山 | 4.33 | 24% |
|  | 蚌埠 | 1.78 | -22% |  | 保定 | 4.25 | 24% |
|  | 温州 | 2.25 | -22% |  | 珠海 | 3.49 | 33% |

数据来源：58安居客研究院

#### 4、全国各线城市不同户型挂牌量占比变化情况

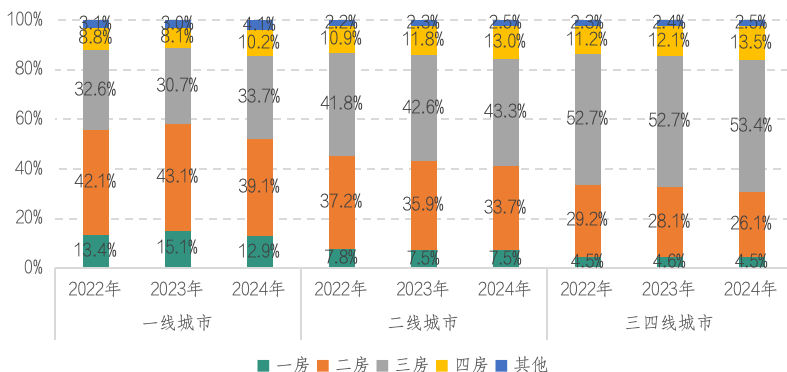
当前，从各线城市房源挂牌量的趋势来看，中小户型房源的挂牌占比有所下降，而大户型房源的挂牌占比则有所上升。

以一线城市为例进行深入分析，中小户型房源挂牌占比的减少与购房政策密切相关。限购、限贷政策的放宽以及利率的调整，一方面激发了低能级城市居民向一线城市购房的需求，这部分需求以刚需为主，购买力相对有限；另一方面，也促进了本城中低端购房需求的释放。然而，由于还贷能力相对较弱，这部分购房者更倾向于选择中小户型。

大户型房源挂牌占比的增加，则与当前的税费政策，特别是契税和增值税政策的调整有直接关系。契税征收界限从90平方米提升至140平方米，降低了税费负担，激发了部分房东改善居住条件的意愿。同时，增值税征收年限调整为2年，使得近两年内购买的90平方米紧凑型三房一卫户型成为免税房源，这部分房东因此考虑置换更舒适的住房。

此外，大户型房源挂牌占比的增加还有以下几个原因：一是部分购房者出于改善居住条件和资产保值的双重需求，选择向更核心地段的新房进行置换；二是今年二手高端住宅价格跌幅较大，房东担心价格进一步下滑，因此出现集中挂牌的现象；三是部分房东对中国房地产市场信心不足，选择出售房产退出市场。

2022-2024 年全国各线城市不同户型挂牌房源占比



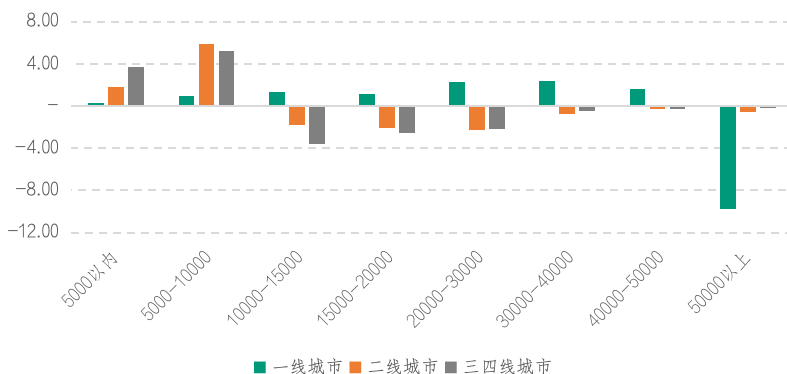
数据来源：58安居客研究院

## 5、全国各线城市不同价格段挂牌量占比变化情况

分析不同价格区间的房源挂牌量占比,我们发现高价房源的挂牌占比普遍呈现出显著的下降趋势,而低价房源则全面增多。

在一线城市中,由于房价普遍较高,5万元/平方米以上的高价房源占比大幅下降,这一减少的房源量在其他价格区间内得到了重新分配。相比之下,在二三四线城市,1万元/平方米以上的房源挂牌量普遍减少,而1万元/平方米以下的低价房源挂牌量则有所增加。

2022-2024 年全国各线城市不同价格段挂牌房源占比 (单位: 基点)



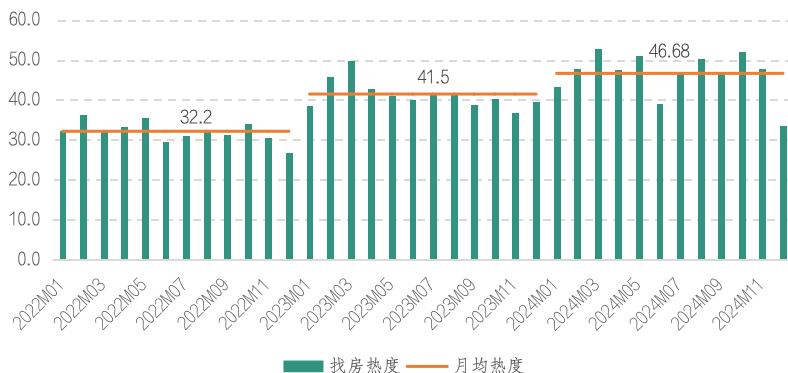
数据来源：58安居客研究院

## 二、百城二手房找房热度指数

### 1、百城二手房找房热度指数走势

根据58安居客房产研究院的统计数据，2024年百城二手房市场的月均找房热度指数为46.68，相较于2023年增长了12.5%。尽管这一数据表明二手房购房需求依然存续，但市场实际情况并未如预期般乐观。主要原因在于房屋交易周期的延长，以及市场中高性价比房源（通常由房东通过降价促进成交）受到较高关注，而低性价比房源则鲜有人问津。此外，当前找房热度的提升与以往供需双方活跃共同推动房价上涨的局面形成了鲜明对比，展现出截然不同的市场动态。

2022-2024年全国百城二手房套均找房热度指数走势



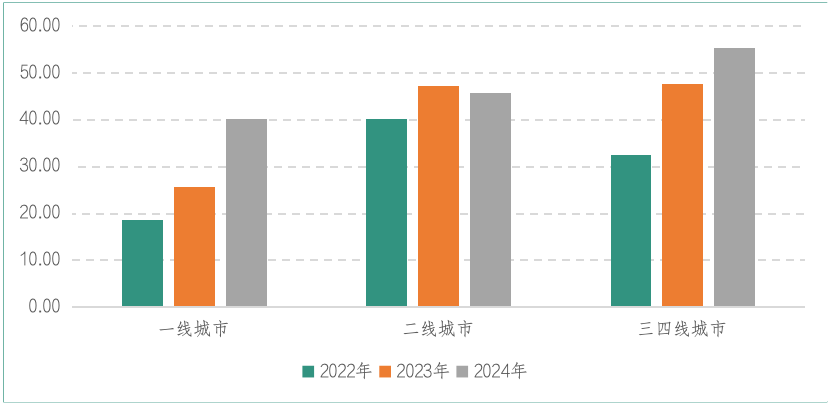
数据来源：58安居客研究院

### 2、各线城市二手房找房热度指数变化情况

在二手房市场的找房热度变化上，不同能级城市呈现出了一定的分化趋势。具体而言，一线城市的表现尤为突出，其套均找房热度相较于上一年度上升了50%。这一显著增长主要归因于今年楼市刺激政策主要聚焦于一线城市，持续的政策激励有效释放了购房需求。相比之下，二线城市的表现则略显逊色，套均找房热度出现了3%的小幅下滑。这可能与二线城市近两年就业环境趋紧、城市竞争力有所下降有关，有效购房需求的减少自然导致了找房热度的降低。此外，三四线城市的表现也相对不俗，这在一定程度上与高能级城市的房东出售房产后转向低能级城市购房的需求增加有关。然而，对于这部分城市而言，此类需求的长期

可持续性，我个人持保留态度。

全国各线城市二手房套均找房热度指数走势



数据来源：58安居客研究院

3、全国百城二手房找房热度指数同比变化

2024年全国各城市套均找房热度指数同比变化

| 城市等级 | 城市   | 找房热度指数 | 同比   | 城市等级  | 城市 | 找房热度指数 | 同比  |
|------|------|--------|------|-------|----|--------|-----|
| 一线城市 | 广州   | 37.71  | 7%   | 三四线城市 | 绍兴 | 42.93  | 8%  |
|      | 深圳   | 34.29  | 19%  |       | 三亚 | 56.62  | 8%  |
|      | 北京   | 55.53  | 82%  |       | 湛江 | 71.97  | 9%  |
|      | 上海   | 31.52  | 100% |       | 绵阳 | 58.86  | 9%  |
| 二线城市 | 郑州   | 31.96  | -21% |       | 包头 | 43.71  | 10% |
|      | 太原   | 45.42  | -20% |       | 汕头 | 72.33  | 10% |
|      | 长沙   | 52.13  | -20% |       | 南阳 | 60.98  | 10% |
|      | 西安   | 49.68  | -18% |       | 泉州 | 61.51  | 11% |
|      | 合肥   | 35.99  | -17% |       | 无锡 | 47.41  | 11% |
|      | 杭州   | 28.04  | -14% |       | 金华 | 57.25  | 11% |
|      | 沈阳   | 45.00  | -12% |       | 蚌埠 | 58.22  | 12% |
|      | 福州   | 52.49  | -11% |       | 昆山 | 35.34  | 12% |
|      | 南昌   | 41.31  | -8%  |       | 佛山 | 44.48  | 12% |
|      | 乌鲁木齐 | 57.51  | -7%  |       | 台州 | 72.21  | 13% |
|      | 呼和浩特 | 48.19  | -6%  |       | 遵义 | 45.12  | 14% |
|      | 大连   | 48.55  | -4%  |       | 盐城 | 58.37  | 15% |
|      | 天津   | 35.18  | -3%  |       | 江门 | 42.78  | 15% |
|      | 武汉   | 56.48  | -3%  |       | 宜昌 | 59.83  | 16% |

|       |     |       |      |  |     |       |      |
|-------|-----|-------|------|--|-----|-------|------|
|       | 银川  | 46.16 | -2%  |  | 德阳  | 63.29 | 16%  |
|       | 南宁  | 30.51 | -1%  |  | 泰安  | 60.24 | 17%  |
|       | 哈尔滨 | 48.24 | 0%   |  | 襄阳  | 65.10 | 17%  |
|       | 宁波  | 48.09 | 0%   |  | 宿迁  | 68.33 | 17%  |
|       | 青岛  | 53.19 | 1%   |  | 安庆  | 45.59 | 18%  |
|       | 济南  | 49.92 | 1%   |  | 镇江  | 57.27 | 18%  |
|       | 兰州  | 32.79 | 2%   |  | 唐山  | 58.02 | 18%  |
|       | 长春  | 38.50 | 4%   |  | 淮安  | 41.37 | 19%  |
|       | 贵阳  | 42.55 | 4%   |  | 淄博  | 50.54 | 19%  |
|       | 石家庄 | 57.61 | 8%   |  | 嘉兴  | 40.36 | 21%  |
|       | 重庆  | 48.12 | 10%  |  | 威海  | 58.92 | 21%  |
|       | 南京  | 33.77 | 11%  |  | 常德  | 55.67 | 22%  |
|       | 成都  | 70.33 | 12%  |  | 临沂  | 56.83 | 22%  |
|       | 苏州  | 41.70 | 12%  |  | 济宁  | 60.76 | 22%  |
|       | 昆明  | 54.02 | 13%  |  | 邯郸  | 66.34 | 23%  |
|       | 海口  | 55.57 | 14%  |  | 惠州  | 51.39 | 23%  |
|       | 厦门  | 51.79 | 16%  |  | 秦皇岛 | 72.18 | 23%  |
|       | 西宁  | 45.70 | 27%  |  | 赣州  | 74.08 | 24%  |
| 三四线城市 | 珠海  | 31.16 | -12% |  | 南充  | 65.92 | 24%  |
|       | 九江  | 32.16 | -9%  |  | 芜湖  | 44.12 | 25%  |
|       | 保定  | 61.00 | -6%  |  | 扬州  | 53.91 | 25%  |
|       | 大同  | 64.22 | -5%  |  | 桂林  | 77.32 | 26%  |
|       | 鞍山  | 77.87 | -3%  |  | 常州  | 48.90 | 26%  |
|       | 徐州  | 63.80 | -1%  |  | 枣庄  | 69.53 | 28%  |
|       | 中山  | 39.62 | -1%  |  | 烟台  | 53.97 | 29%  |
|       | 大庆  | 47.99 | 1%   |  | 日照  | 79.67 | 29%  |
|       | 潍坊  | 50.74 | 1%   |  | 柳州  | 60.27 | 31%  |
|       | 岳阳  | 54.32 | 1%   |  | 东莞  | 44.03 | 31%  |
|       | 温州  | 69.29 | 2%   |  | 连云港 | 74.22 | 35%  |
|       | 洛阳  | 57.76 | 3%   |  | 廊坊  | 64.90 | 40%  |
|       | 东营  | 40.05 | 5%   |  | 泰州  | 59.48 | 47%  |
|       | 吉林  | 55.95 | 5%   |  | 南通  | 76.52 | 115% |

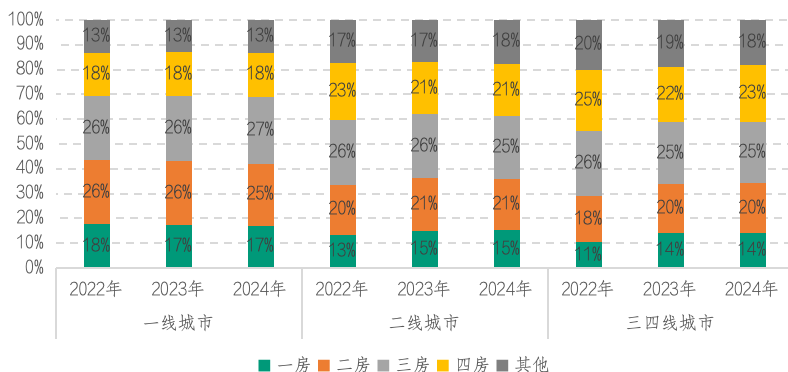
数据来源：58安居客研究院

4、不同能级城市各户型找房热度占比分析

从2024年各能级城市中不同户型房屋的找房热度分布比例来看，整体格局保持稳定，未出现显著波动，仅在部分户型的占比上微调了最多1个百分点。这一现状实际上反映了当前各类购房需求的区域稳定性，与2023年及2022年相比，未出现大幅变动，从而从侧

面印证了房地产市场的底部已初步稳固，购房需求呈现出趋于平稳的态势。

2022-2024 年全国各城市不同户型找房热度指数占比变化



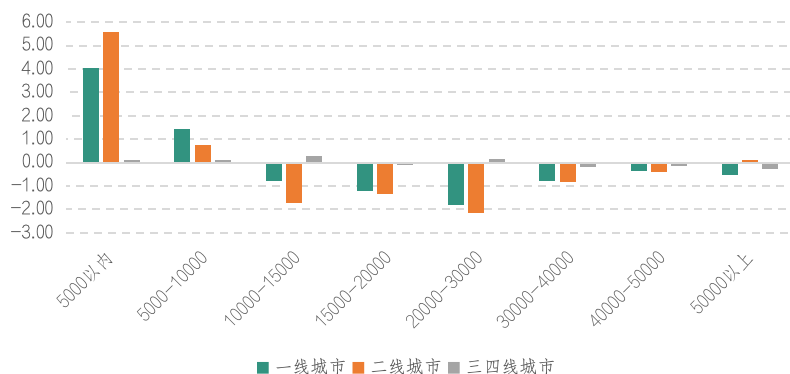
数据来源：58安居客研究院

## 5、不同能级城市各价格段找房热度走势

观察各价格区间房源挂牌量对应的找房热度占比同比变化趋势，不同级别的城市均显现出相似特征：低价房源的找房热度占比显著上升，中等价位房源的热度有所下降，而高价房源的热度则基本保持稳定。尤为突出的是一线与二线城市，其中单价低于1万元/平方米的房源找房热度大幅提升，1万至3万元/平方米区间的房源热度则有所减退，而对于单价3万元/平方米以上的房源，热度下降的趋势随着价格的攀升而逐渐趋缓。

这一趋势的形成，首要因素在于当前市场上低价房源挂牌量的增多，直接促进了购房者对低价房源关注度的提升。其次，由于房价普遍下跌，购房者出于避免购入价格高点的考量，更倾向于选择价格较低的房源。然而，值得注意的是，低价房源可能隐含某些不足或缺陷，未来在转手或置换时保值性可能面临风险。因此，在选择房源时，购房者不应单纯追求低价，而应更加重视房源的质量与综合价值。

2024年全国各城市价格段找房热度指数变化情况（单位：基点）



数据来源：58安居客研究院

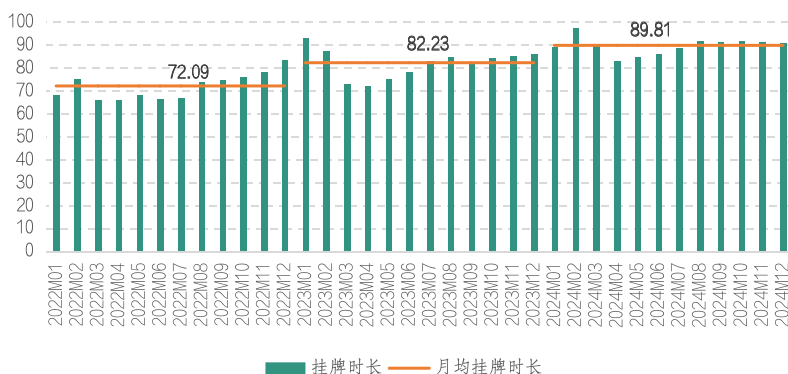
### 三、百城二手房挂牌时长

#### 1、全国百城二手房挂牌时长走势

根据58安居客研究院的统计数据揭示：2024年，全国百强城市二手住宅的平均上市时间为89.81天，与去年相比增长了9.2%，且这一上升趋势预计短期内难以改变。

当前市场环境下，购房群体因房价持续下滑而普遍担忧购入于高位，这种心理导致他们延长了看房与协商价格的过程，旨在降低购房风险。此外，多数房东有置换房产的需求，不愿轻易将价格调至最低，这进一步加剧了与购房者之间的议价周期，使得谈判时间显著延长。再者，随着政策的不断调整，购房者和房东均期待能在新政策出台后减少成本支出，因此双方均持观望态度，等待更有利的政策信号。

2022-2024年全国百城二手房平均挂牌时长走势（天）



数据来源：58安居客研究院

#### 2、各线城市挂牌时长走势

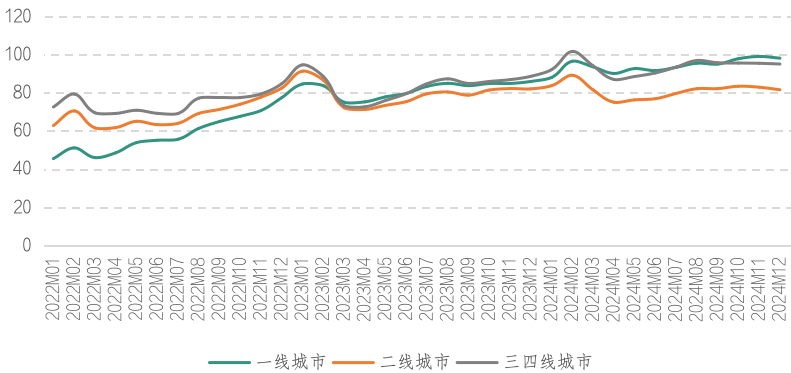
从不同级别城市的二手房挂牌时长趋势分析，一线城市继续维持其上升势头，且涨幅有进一步扩大的迹象，具体挂牌时长已达到98.1天，这意味着一线城市已从2022年的热销市场转变为当前最难脱手的市场，其挂牌时长甚至超越了三四线城市。

这一转变的主要原因在于，一线城市当前的购房政策仍为全国最为严格，限购措施有效遏制了外来购房需求；同时，无论是贷款利率还是公积金贷款额度，一线城市均未提供全国范围内的优惠政策，这导致一线城市购房者对于新政策的出台抱有更高期待，进而影响了他们

们的购房决策周期，使其适当延长。

此外,尽管一线城市成交量看似表现不俗,但房源中存在大量价格偏离市场的有效房源,这些房东坚持不降价,使得长期挂牌却无法成交的房源数量增加,从而推高了城市的整体挂牌时长。另外,一线城市相较于二三线城市,就业机会更为丰富,赚钱机会也更多,因此吸引了大量外来就业人口。这部分拥有价格偏离市场的无效房源的房东,往往持有一种既可出租又可出售的心态来销售房屋,这也间接导致了挂牌时长的延长。

全国各线城市二手房平均挂牌时长走势（天）



数据来源：58安居客研究院

3、百城二手房挂牌时长同比变化

2024年全国各线城市挂牌时长同比变化（天）

| 城市等级 | 城市   | 挂牌时长   | 同比   | 城市等级  | 城市 | 挂牌时长   | 同比  |
|------|------|--------|------|-------|----|--------|-----|
| 一线城市 | 北京   | 86.73  | 5%   | 三四线城市 | 保定 | 76.54  | 6%  |
|      | 广州   | 96.76  | 8%   |       | 烟台 | 101.20 | 6%  |
|      | 深圳   | 109.20 | 12%  |       | 安庆 | 83.53  | 7%  |
|      | 上海   | 84.43  | 45%  |       | 吉林 | 115.85 | 7%  |
| 二线城市 | 南昌   | 60.34  | -26% |       | 镇江 | 102.21 | 8%  |
|      | 杭州   | 50.21  | -20% |       | 泰州 | 101.60 | 8%  |
|      | 天津   | 58.15  | -19% |       | 宿迁 | 81.79  | 8%  |
|      | 青岛   | 67.33  | -14% |       | 九江 | 81.50  | 9%  |
|      | 厦门   | 95.69  | -12% |       | 常州 | 74.66  | 9%  |
|      | 福州   | 73.11  | -10% |       | 泰安 | 92.58  | 10% |
|      | 呼和浩特 | 65.75  | -8%  |       | 威海 | 123.90 | 10% |

|       |      |        |     |  |     |        |     |
|-------|------|--------|-----|--|-----|--------|-----|
|       | 西安   | 78.83  | -7% |  | 淮安  | 85.23  | 11% |
|       | 兰州   | 59.49  | -3% |  | 岳阳  | 85.64  | 11% |
|       | 郑州   | 67.80  | -3% |  | 台州  | 109.35 | 11% |
|       | 太原   | 79.47  | -1% |  | 济宁  | 95.43  | 11% |
|       | 大连   | 89.46  | 0%  |  | 连云港 | 78.67  | 12% |
|       | 石家庄  | 79.54  | 2%  |  | 鞍山  | 109.55 | 12% |
|       | 成都   | 77.40  | 2%  |  | 德阳  | 88.09  | 12% |
|       | 银川   | 83.47  | 3%  |  | 临沂  | 114.97 | 12% |
|       | 沈阳   | 86.60  | 4%  |  | 中山  | 78.80  | 12% |
|       | 南宁   | 85.28  | 4%  |  | 三亚  | 105.79 | 12% |
|       | 哈尔滨  | 91.17  | 6%  |  | 赣州  | 92.95  | 12% |
|       | 南京   | 84.92  | 6%  |  | 大同  | 83.55  | 13% |
|       | 长沙   | 100.06 | 7%  |  | 柳州  | 91.54  | 13% |
|       | 武汉   | 121.34 | 7%  |  | 泉州  | 96.54  | 14% |
|       | 乌鲁木齐 | 86.93  | 9%  |  | 常德  | 86.24  | 14% |
|       | 济南   | 78.90  | 10% |  | 嘉兴  | 69.71  | 15% |
|       | 重庆   | 79.86  | 10% |  | 遵义  | 79.08  | 15% |
|       | 海口   | 75.49  | 10% |  | 廊坊  | 86.33  | 15% |
|       | 苏州   | 91.31  | 13% |  | 佛山  | 88.56  | 15% |
|       | 合肥   | 90.22  | 13% |  | 南通  | 85.51  | 16% |
|       | 长春   | 77.32  | 13% |  | 扬州  | 128.67 | 16% |
|       | 宁波   | 113.72 | 14% |  | 南充  | 99.75  | 16% |
|       | 昆明   | 86.26  | 16% |  | 包头  | 70.10  | 17% |
|       | 贵阳   | 85.25  | 18% |  | 宜昌  | 101.74 | 17% |
|       | 西宁   | 78.10  | 24% |  | 秦皇岛 | 114.62 | 17% |
| 三四线城市 | 珠海   | 74.77  | -6% |  | 盐城  | 88.89  | 18% |
|       | 昆山   | 76.94  | -3% |  | 芜湖  | 90.71  | 18% |
|       | 徐州   | 84.13  | -2% |  | 金华  | 109.22 | 18% |
|       | 枣庄   | 65.80  | 3%  |  | 无锡  | 85.16  | 19% |
|       | 惠州   | 89.59  | 3%  |  | 汕头  | 119.79 | 21% |
|       | 绵阳   | 73.77  | 4%  |  | 温州  | 157.05 | 21% |
|       | 南阳   | 83.81  | 4%  |  | 洛阳  | 70.72  | 21% |
|       | 东营   | 92.69  | 5%  |  | 唐山  | 84.66  | 21% |
|       | 日照   | 116.06 | 5%  |  | 桂林  | 95.95  | 23% |
|       | 大庆   | 100.17 | 5%  |  | 绍兴  | 90.81  | 25% |
|       | 东莞   | 95.73  | 6%  |  | 湛江  | 104.96 | 25% |
|       | 邯郸   | 87.59  | 6%  |  | 襄阳  | 96.75  | 26% |
|       | 潍坊   | 70.47  | 6%  |  | 蚌埠  | 105.73 | 28% |
|       | 淄博   | 109.54 | 6%  |  | 江门  | 121.78 | 30% |

数据来源：58安居客研究院

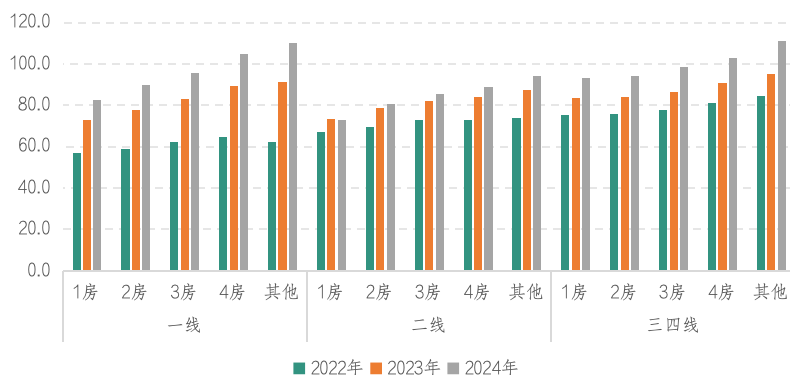
#### 4、各线城市不同户型挂牌时长

从不同能级城市的各类户型挂牌时间来看,所有城市均表现出一种趋势:户型面积越大,挂牌时间越长,且增长幅度也相应增大。

对于中小户型而言,由于其总价相对较低,能够满足大多数中低收入家庭的购房需求。这部分人群占据了市场的绝大多数,因此整体需求量也更大。

相比之下,大户型和豪宅产品的挂牌时间则相对较长,且增长幅度更大。这主要是因为这类产品的更新换代速度相对较快,例如当前的第四代建筑多以大面积和大户型为主,导致二手房市场上的置换挂牌量相对较大,进而造成二手房需求的流失。此外,高端需求本身属于少数,且这部分人群的绝对数量也相对较少,从而加剧了需求不足的情况。这一现象在三四线城市尤为明显。

2022-2024 年全国各线城市不同户型挂牌时长(天)



数据来源: 58安居客研究院

#### 5、各线城市不同价格挂牌时长

从各能级城市不同价格区间的房源挂牌持续时间来分析,一线城市与三四线城市中,较高价位房屋的挂牌时长呈现出相对较大的增长趋势,相比之下,二线城市中同价位房屋的挂牌时长则略有缩短。这一现象在一线城市和三四线城市中尤为显著,原因在于这些城市原本就存在较大的挂牌时长增长基础,而高价房源的增长幅度在此基础上进一步放大。至于二线城市,其特点在于高价房源的挂牌占比并未显著上升,同时市场需求也未出现大幅下降,因

此，在供需双方保持相对均衡的状态下，挂牌时长的小幅回落显得较为合理。

2023-2024 年全国各线城市不同户型挂牌时长（天）

| 价格段         | 时间     | 一线城市  | 二线城市  | 三四线城市  |
|-------------|--------|-------|-------|--------|
| 5000 元/㎡ 以内 | 2023 年 | 44.52 | 74.81 | 88.24  |
|             | 2024 年 | 49.32 | 82.01 | 97.74  |
|             | 同比     | 11%   | 10%   | 11%    |
| 5000-10000  | 2023 年 | 85.71 | 75.74 | 85.99  |
|             | 2024 年 | 87.01 | 80.55 | 96.99  |
|             | 同比     | 2%    | 6%    | 13%    |
| 10000-15000 | 2023 年 | 77.15 | 79.88 | 87.87  |
|             | 2024 年 | 90.61 | 83.86 | 102.12 |
|             | 同比     | 17%   | 5%    | 16%    |
| 15000-20000 | 2023 年 | 82.69 | 84.68 | 89.51  |
|             | 2024 年 | 89.54 | 90.06 | 105.68 |
|             | 同比     | 8%    | 6%    | 18%    |
| 20000-30000 | 2023 年 | 79.23 | 85.76 | 94.23  |
|             | 2024 年 | 94.50 | 88.91 | 108.59 |
|             | 同比     | 19%   | 4%    | 15%    |
| 30000-40000 | 2023 年 | 81.45 | 82.87 | 98.88  |
|             | 2024 年 | 93.95 | 81.26 | 115.82 |
|             | 同比     | 15%   | -2%   | 17%    |
| 40000-50000 | 2023 年 | 81.98 | 82.15 | 102.80 |
|             | 2024 年 | 97.38 | 80.41 | 123.51 |
|             | 同比     | 19%   | -2%   | 20%    |
| 5 万元/㎡ 以上   | 2023 年 | 83.59 | 95.04 | 108.78 |
|             | 2024 年 | 97.44 | 88.01 | 121.04 |
|             | 同比     | 17%   | -7%   | 11%    |

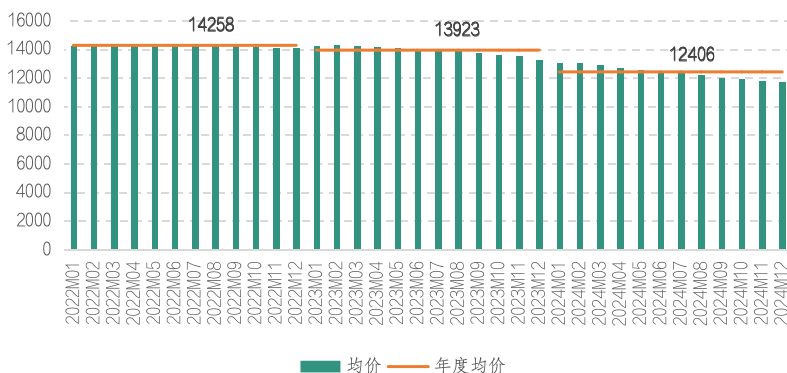
数据来源：58 安居客研究院

## 四、百城二手房挂牌均价

### 1、百城二手房挂牌均价走势

根据58安居客研究院发布的统计数据，2024年度二手房的平均挂牌价格达到每平方米12406元，与去年相比下降了10.9%，且这一跌幅呈现出扩大趋势，表明当前房价正处于下行周期。在交易层面，部分城市的二手房成交量有所增长，即便是在房价下跌的城市，二手房的跌幅也明显小于新房，这主要归因于二手房市场相对稳健的表现以及房东通过降价来促进成交的策略，两者紧密相连，共同作用于市场。

2022-2024年全国百城二手房挂牌均价走势（元/平方米）

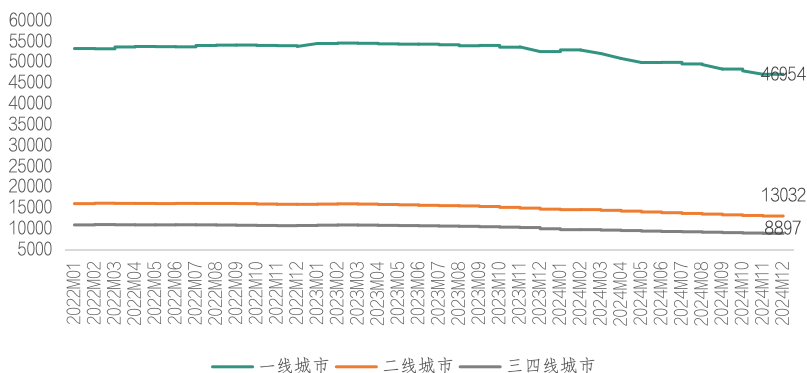


数据来源：58安居客研究院

### 2、各能级城市二手房挂牌均价走势

从各线城市二手房挂牌均价的变动趋势来看，所有线级的城市房价均呈现出全面下滑的态势。具体而言，2024年12月的二手房均价与2023年12月相比，跌幅均超过了10%，这一数据清晰地显示出，无论是一线城市还是其他线级城市，房价下跌的趋势具有高度的一致性。

2022-2024 年全国各线城市二手房挂牌均价走势（元/㎡）

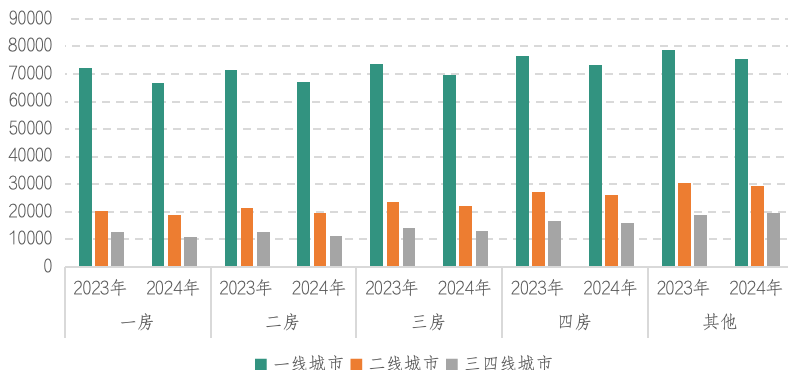


数据来源：58安居客研究院

### 3、各能级城市不同户型二手房挂牌均价走势

对比各类城市中不同户型的二手房挂牌均价，普遍呈现出一个规律：户型面积越小，其挂牌均价的跌幅相对更大。特别是在三四线城市，一居室和二居室的户型挂牌均价跌幅甚至超过了10%。然而，值得注意的是，在这些城市中，其他大户型的挂牌均价却出现了上涨的情况，构成了一个例外。

2023-2024 年全国各线城市不同户型挂牌均价走势（元/平方米）



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；

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。

### 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。

👤 | 58 安居客研究院院长：张波  
58 安居客研究院研究总监：陆麒麟

✉ | 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

