

中国房地产 研报

京深杭二手挂牌量环比止跌微增，沪
深中改需求持续收缩



京深杭二手挂牌量环比止跌微增，沪深中改需求持续收缩

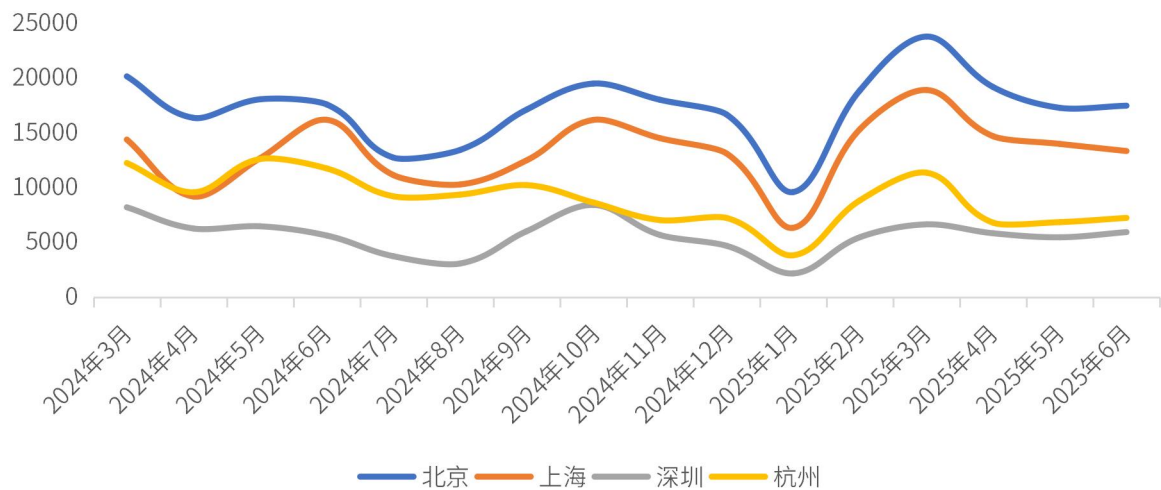
文/俞倩倩

2025 年 6 月二手房市场热度持稳，据 CRIC 监测数据，2025 年 6 月 30 个重点城市二手房成交环比持平上月，同比微降 3%，增长动能放缓。究竟当前二手房业主挂牌积极性如何？热点城市中新增挂牌房源有存在哪些结构性分化特征呢？

一、6 月京深杭二手挂牌量环比止跌微增，仅上海同环比齐跌 18%和 5%

为了更好的分析二手房业主心态变化，我们主力聚焦了北京、上海、深圳、杭州等核心一二线城市，从 CRIC 监测的四城新增挂牌套数来看，6 月四城挂牌量止跌回稳，京深杭环比持增，仅上海一城同环比齐跌，房东挂牌积极性不高。

图：北京、上海、深圳、杭州 2024 年 3 月以来二手房新增挂牌量变动（单位：套）



城市	6 月	环比	同比
北京	17523	1%	-1%
上海	13378	-5%	-18%
深圳	5967	9%	6%
杭州	7267	6%	-38%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

而从挂牌结构来看，四城还是呈现出显著的差异化行情：

二、北京：总价超 600 万、面积超 100 平房源业主挂牌占比稳中有增

北京 2025 年 6 月新增挂牌总量基本与上月持平，从结构来看仍以 100-500 万元总价段为主力，占比超 6 成，不过低总价占比较上月有下降趋势，其中 100-300 万元成交占比环比下降 1.02pcts，跌幅居各总价段之首。相较而言，高总价段即改善和豪宅业主挂牌积极性稳中有增，600 万元以上

各总价段挂牌套数占比均呈现稳中有增态势，600-800 万元总价段挂牌套数占比由上月的 10.40%增至 11.27%，而 1000 万以上豪宅挂牌占比持稳在 8%左右。

表：北京 2025 年 6 月新增挂牌量分总价段成交套数占比和环比变化

分类	100 万元以内	100-300 万元	300-500 万元	500-600 万元	600-800 万元	800-1000 万元	1000-3000 万元	3000-5000 万元	5000 万元以上
2025 年 6 月	2.55%	32.36%	30.65%	9.21%	11.27%	5.68%	7.89%	0.33%	0.06%
环比	-0.31pcts	-1.02pcts	0.08pcts	-0.30pcts	0.87pcts	0.46pcts	0.07pcts	0.12pcts	0.03pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从面积段来看，100-120 平方米挂牌套数占比环比增幅最为显著，高达 0.63pcts，而相较而言，此前挂牌主力 50-70 平方米小面积段占比回调较为显著。

表：北京 2025 年 6 月新增挂牌量分面积段成交套数占比和环比变化

分类	50 平方米以下	50-70 平方米	70-90 平方米	90-100 平方米	100-120 平方米	120-140 平方米	140-160 平方米	160-180 平方米	180 平方米以上
2025 年 6 月	9.51%	26.41%	25.85%	9.92%	9.98%	7.18%	4.18%	2.26%	4.71%
环比	0.27pcts	-0.94pcts	0.25pcts	-0.21pcts	0.63pcts	-0.08pcts	0.10pcts	0.10pcts	-0.12pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、上海、深圳：中等价格段挂牌积极性下降，刚需、豪宅“两头翘”

上海、深圳挂牌结构类似，呈现出中等总价段挂牌占比下降，而刚需、豪宅“两头翘”特征，以上海为例，300-1000 万元各总价段 2025 年 6 月挂牌套数占比环比均出现不同程度回落，其中 300-500 万元跌幅最为显著，达到了 0.73pcts，相较而言低总价 100-300 万元和高总价 1000 万元以上挂牌套数占比均出现了不同程度回升，分别上涨了 1.09pcts 和 0.72pcts。深圳如是，跌幅最为显著的集中在 600-800 万元，而 600 万元以内和 800-3000 万元两个总价段占比持增。

表：上海、深圳 2025 年 6 月新增挂牌量分总价段成交套数占比和环比变化

城市	分类	100 万元以内	100-300 万元	300-500 万元	500-600 万元	600-800 万元	800-1000 万元	1000-3000 万元	3000-5000 万元	5000 万元以上
上海	2025 年 6 月	2.62%	39.90%	27.11%	7.09%	8.93%	5.22%	8.63%	0.40%	0.11%
	环比	-0.09pcts	1.09pcts	-0.73pcts	-0.23pcts	-0.36pcts	-0.39pcts	0.66pcts	0.05pcts	0.01pcts
深圳	2025 年 6 月	2.46%	27.17%	32.63%	10.27%	10.98%	6.02%	9.57%	0.72%	0.18%
	环比	0.28pcts	0.30pcts	0.29pcts	0.01pcts	-0.94pcts	0.16pcts	0.02pcts	-0.01pcts	-0.12pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从面积段来看，上海和深圳均呈现出 100-140 平方米挂牌套数占比环比持增态势，小面积段 50-90 平方米和大面积段 140-180 平方米业主挂牌积极性普遍回落。

表：上海、深圳 2025 年 6 月新增挂牌量分面积段成交套数占比和环比变化

城市	分类	50 平方米以下	50-70 平方米	70-90 平方米	90-100 平方米	100-120 平方米	120-140 平方米	140-160 平方米	160-180 平方米	180 平方米以上
上海	2025 年 6 月	14.52%	22.13%	25.48%	10.96%	10.15%	8.36%	3.42%	1.50%	3.48%
	环比	-0.37pcts	-0.27pcts	-0.30pcts	0.09pcts	0.14pcts	0.58pcts	-0.02pcts	-0.03pcts	0.18pcts
深圳	2025 年 6 月	14.58%	14.43%	35.36%	8.66%	11.41%	6.80%	3.39%	2.23%	3.13%
	环比	0.03pcts	-0.98pcts	-0.11pcts	-0.12pcts	1.19pcts	0.51pcts	-0.02pcts	-0.04pcts	-0.47pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、杭州：低总价、小面积刚需房源仍是挂牌主力且集中度还在上升

杭州 2025 年 6 月则呈现出刚需抛压加剧的特征，低总价、小面积刚需房源仍是挂牌主力且集中度还在上升，以总价 600 万元为分界线，低总价段占比持增，而高总价段占比回落，其中约半数挂牌量集中在 100-300 万元，挂牌套数占比较上月增长 0.75pcts，而跌幅最为显著的当属 1000-3000 万元，达到了 1.14pcts。

表：杭州 2025 年 6 月新增挂牌量分总价段成交套数占比和环比变化

分类	100 万元以内	100-300 万元	300-500 万元	500-600 万元	600-800 万元	800-1000 万元	1000-3000 万元	3000-5000 万元	5000 万元以上
2025 年 6 月	13.39%	51.69%	19.60%	4.90%	4.29%	1.97%	4.02%	0.14%	0.01%
环比	0.40pcts	0.75pcts	1.18pcts	0.12pcts	-0.63pcts	-0.52pcts	-1.14pcts	-0.12pcts	-0.03pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

面积段变化情况与总价段类似小面积段 90 平方米以内挂牌量占比持增，而 90 平方米以上大面积段占比普降，尤其是 180 平方米以上超大面积段跌幅最为显著。

表：杭州 2025 年 6 月新增挂牌量分面积段成交套数占比和环比变化

分类	50 平方米以下	50-70 平方米	70-90 平方米	90-100 平方米	100-120 平方米	120-140 平方米	140-160 平方米	160-180 平方米	180 平方米以上
2025 年 6 月	8.22%	11.78%	28.31%	8.93%	13.21%	16.90%	4.55%	2.60%	5.50%
环比	0.99pcts	1.93pcts	0.78pcts	-0.01pcts	-0.33pcts	-0.63pcts	-0.60pcts	-0.95pcts	-1.18pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总体来看，6 月核心城市二手房市场呈现“整体趋稳、内部分化”格局。上海市场信心不足致挂牌量独降，京深杭则现企稳迹象。结构来看，北京释放积极信号，改善及高端房源挂牌增加，或反映“卖旧买新”链条有所启动。沪深呈现“K 型”分化，刚需（低价小户）与豪宅业主挂牌更积极，中端改善房源业主则显犹豫，市场压力与机会并存。杭州刚需承压显著：低总价、小面积房源挂牌集中度持续攀升，需警惕刚需市场供需失衡风险。

基于当前不同城市二手房业主挂牌心态转变和各城市二手房成交结构特征，预判后市，我们认为，京沪深高端市场热度或将稳中有降，一方面挂牌量增多，供给加大；另一方面，新房市场高得房率的优质产品力新盘集中入市也将分流部分高端客群需求；而从刚需盘来看，主要取决于业主让利幅度，因挂牌基数较大，若无显著价格优势，交易周期或将进一步拉长，市区和远郊老破小都将面临不小的去化压力。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。