



58安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

重点城市房产经纪行业景气度

2024.08



ANJUKE

8月重点城市房产经纪行业景气度

——9城景气度环比回升

2024年8月重点城市房产经纪行业景气指数

城市	8月景气指数	近12个月行业景气度走势	城市	8月景气指数	近12个月行业景气度走势
	上月=100			上月=100	
厦门	103.7		沈阳	97.8	
无锡	102.8		石家庄	97.7	
西安	102.2		珠海	97.7	
昆明	101.6		海口	97.7	
青岛	100.5		深圳	97.5	
哈尔滨	100.5		长春	97.0	
贵阳	100.4		上海	96.8	
合肥	100.4		重庆	96.8	
南宁	100.3		中山	96.7	
乌鲁木齐	99.8		广州	96.4	
福州	99.4		济南	96.3	
惠州	99.4		大连	96.1	
兰州	99.4		杭州	95.4	
南昌	99.4		佛山	95.2	
太原	99.3		南京	95.0	
北京	98.6		苏州	94.8	
武汉	98.5		呼和浩特	94.2	
郑州	98.3		三亚	94.1	
东莞	97.9		成都	92.7	
天津	97.9		长沙	91.4	

数据来源：58安居客研究院

2024年8月，40个重点城市整体景气度微涨0.8%，其中厦门、无锡、西安等9个城市房产经纪行业景气度小幅回升，一线城市景气度继续全部下行。40城中的多数城市新房找房热度下降，成交量同时下降，过半数城市二手房找房热度上涨，但成交端表现不佳，挂牌周期仍在拉长，绝大多数城市房产经纪人线上作业指数也在继续回落，整体来看，40城房产经纪行业景气度仍较为低迷。

行业背景:

中央明确“构建房地产发展新模式”任务，地方需求侧政策持续发力

◇ 中央层面重点政策

8月，围绕新型城镇化战略，公安部、发改委等部门推进相关工作。以人为本，推动农业转移人口进城落户是推进以人为核心的新型城镇化的关键一环。公安部加快推行经常居住地登记户口制度，更好地促进农业转移人口进城落户；发改委统筹推进深化户籍制度改革和健全常住地提供基本公共服务制度，着力解决好农业转移人口最关心的稳定就业、子女教育、住房保障、社会保险等问题。完善农业转移人口市民化激励政策，健全进城落户农民农村权益维护政策。

8月23日，国新办“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上，住建部提及当前房地产的主要改革工作。当前，房地产市场供求关系发生重大变化，需构建房地产发展新模式。适应城市发展进入城市更新阶段的新要求，进一步深化城市规划建设治理改革，建立可持续的城市更新模式和政策法规；着力打造现代化建筑产业体系，构建诚信守法、公平竞争、追求品质的市场环境，促进建筑业高质量发展，努力为全社会提供高品质建筑产品。

时间	发布主体	政策要点
8月2日	公安部	指导各地在坚持合法稳定就业或合法稳定住所基本条件的基础上，因地制宜、因材施教，进一步放开放宽迁移政策，推行以经常居住地登记户口制度，更好地促进农业转移人口进城落户。
8月2日	住建部	住房和城乡建设部王胜军宣布将推进房屋定期体检、保险及养老金制度建设，以提升房屋安全韧性。制度创新旨在应对房屋老化问题，确保定期检查和资金保障，加快完善工程监管机制。
8月2日	发改委	国家发展改革委副主任郑备介绍了《新型城镇化战略五年行动计划》，重点包括培育产业集群、发展产业园区、强化人才支撑和提升城镇承载能力。
8月14日	自然资源部	将优化农村地区国土空间布局，允许在保持土地总体稳定的基础上对农村土地开发利用方式进行局部微调和统筹优化。
8月23日	“推动高质量发展”系列主题新闻发布会（住建部）	改革的主要工作：第一，构建房地产发展新模式。第二，建立城市规划建设治理新机制。第三，推进建筑业转型升级。研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险这三项制度，构建全生命周期的房屋安全管理长效机制，上海等22个城市目前正在开展试点。

*资料整理：58安居客研究院

◇ 省市地方重点政策

8月份，为促进房地产市场的健康发展，重点城市出台的地产相关政策主要包括住房套

数认定标准的调整、公积金政策、土地出让方式、落户条件以及以旧换新等方面。比如长沙居民家庭在拟购新房的区县(市)无住房的,可按首套住房认定,办理商业性个人住房贷款;在长沙市域范围内既有住房贷款已结清的,支持金融机构自行确定首付款比例和利率。广州明确购房者提取首付款后,不影响其以该套住房申请住房公积金贷款的可贷额度计算;在广州市行政区域内购买新建商品住房的住房公积金缴存人,可申请提取本人及其配偶名下的住房公积金用于支付购房首付款。上海优化新出让商品住房用地套型供应结构,告别了“7090”政策,顺应市场变化,支持刚需、改善性等多样化住房需求。目前已有超百城推进以旧换新政策,各地房企、经纪机构广泛参与其中。

此外央行上海总部推动落实金融支持房地产十六条政策,包括推动商业银行发挥经营性物业贷款作用,帮助优质房企盘活存量资产;用好人民银行抵押补充贷款(PSL)政策性资金,支持“三大工程”建设;持续做好保交楼金融服务;加大住房租赁金融支持等。

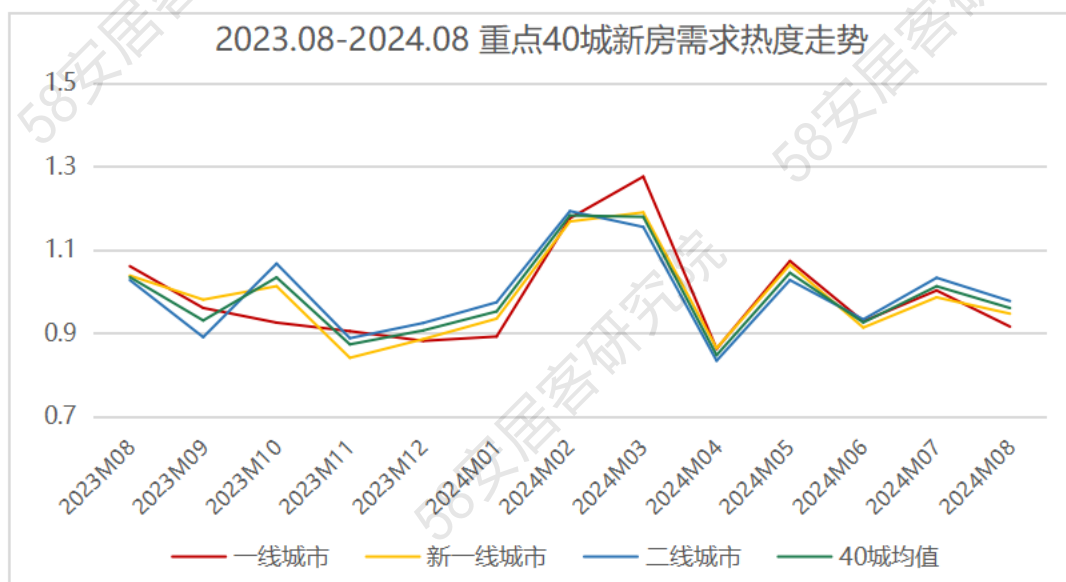
类型	政策要点
住房套数认定调整	<p>重庆:已出租的住房可不纳入家庭住房套数,按实际出租套数进行核减</p> <p>长沙:居民家庭在拟购新房的区县(市)无住房的,可按首套住房认定,办理商业性个人住房贷款;在长沙市域范围内既有住房贷款已结清的,支持金融机构自行确定首付款比例和利率。</p> <p>成都:在本市范围内新购买住房,只核查购房人在拟购住房所在区(市)县范围内住房情况,无住房的,认定为首套房。在拟购住房区(市)县范围内有住房且正在挂牌出售的,住房套数相应核减。旧住房售出6个月内购新房可认定为首套房</p>
公积金	<p>昆明:下调二套房公积金贷款首付比例至20%</p> <p>广州:提取首付款后不影响该套住房申请公积金贷款的可贷额度计算</p> <p>武汉:灵活就业人员在购买首套或第二套住房时,或者将个人住房商业贷款转为公积金贷款时,将获得政策支持</p> <p>成都:9月15日起可提取本人及其配偶公积金直付购房款</p> <p>南京:公积金贷款年限由退休后5年延长至10年,取消“使用公积金贷款购买二套房,对于原首套房人均建筑面积不超过40平方米”的限制。</p>
土地出让	<p>上海:商品住房用地出让对市场热度较高的地块实行“双高双竞”;告别“7090”政策,多层、小高层、高层建筑的商品住房中小套型住房建筑面积标准分别调整为100平方米、110平方米、120平方米。原则上,中外环线区域不低于70%,中环以内区域不低于60%,新城和南北转型重点区域不低于60%,外环外其他区域不低于50%。</p>
落户	<p>厦门:在厦门市行政区域内拥有合法房产,且满足下列条件的人员,可以申请将户口迁入房产所在地: (一)已取得不动产权属证书且房产用途登记为住宅; (二)申请人及其配偶、未成年子女的房产所有份额合计超过50%(不含)。</p> <p>广州:非广州户籍人士在花都区购买新建商品住房后,将有资格获得花都人才绿卡。</p>
以旧换新	<p>成都:启动住房“以旧换新”活动,该活动联合15大开发商、41家经纪机构。</p> <p>无锡:梁溪城市发展集团有限公司推出“以旧换新”3.0版业务,扩大住房以旧换新的范围至二手商品住宅、公寓和商铺。首次支持异地以旧换新,覆盖苏州、常州的存量二手商品住宅。</p> <p>长春:对于“以旧换新”的购房者,贷款贴息最高2万元/年,消费券额度增至3万元/套。</p>

数据来源:58安居客研究院

一、新房：找房热度回落，渠道指数微降

据 58 安居客云洞察数据监测，2024 年 8 月份，重点 40 城线上新房找房热度环比下跌 4%，一线城市、新一线城市和二线城市热度分别下降 8.5%、5.4%和 2.3%，一线城市和新一线城市热度全部回落，仅厦门、三亚、哈尔滨三个二线城市新房热度出现上涨。

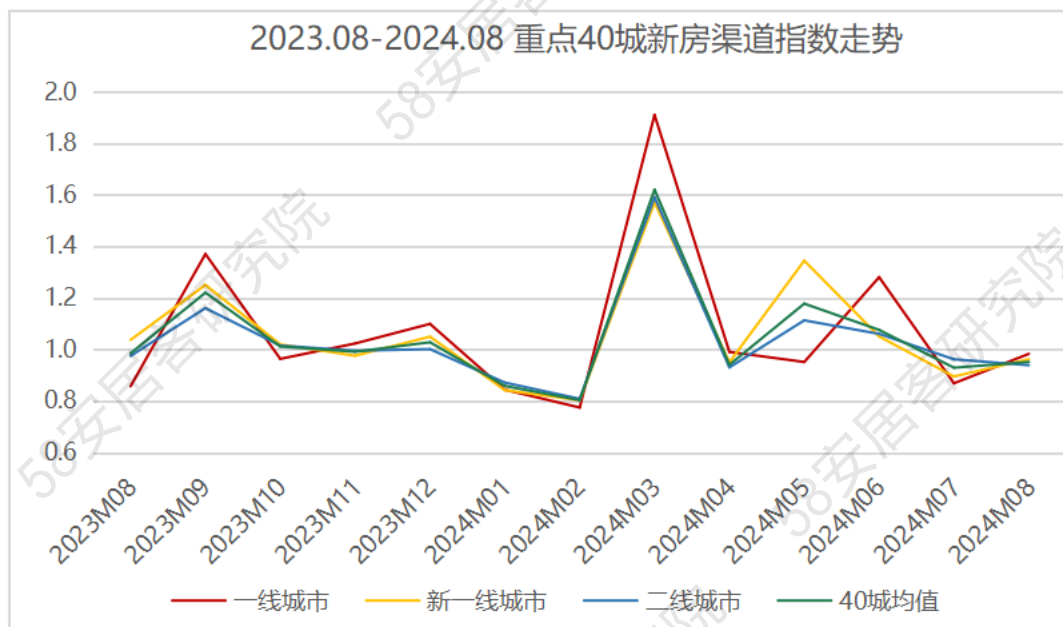
近几个月频繁出台的刺激政策效用逐渐递减，部分热点城市也受到供给侧的约束，整体找房热度稳中有降，后继需求动力不足。



8 月份，40 城中大多数城市前期出台的激励政策对房地产市场的提振效果继续减弱，企业推盘积极性较为平淡，购房需求难以维持和得到持续的补充，新房供应和成交表现继续走弱，影响新房经纪业务的开展，重点 40 城新房渠道指数环比下降 5%。

各梯队城市中，一线城市表现相对较好，但也受到供应总量约束影响，叠加居民购房观望情绪持续抬头，四城新房成交套数环比均减少，使得新房经纪业务的渠道指数环比下降 2%。新一线城市 8 月新房渠道指数下降 4%，主要仍是受多数城市成交回落影响，其中成都、西安、南京、杭州、长沙等城市成交量均出现较大幅度的下跌，仅青岛、昆明等少数城

市成交量小幅增长。二线城市渠道指数下降 6%，相对一线城市和新一线城市跌幅更大，大多数城市成交量大幅下降，仅南宁、无锡等少数城市成交量上升。

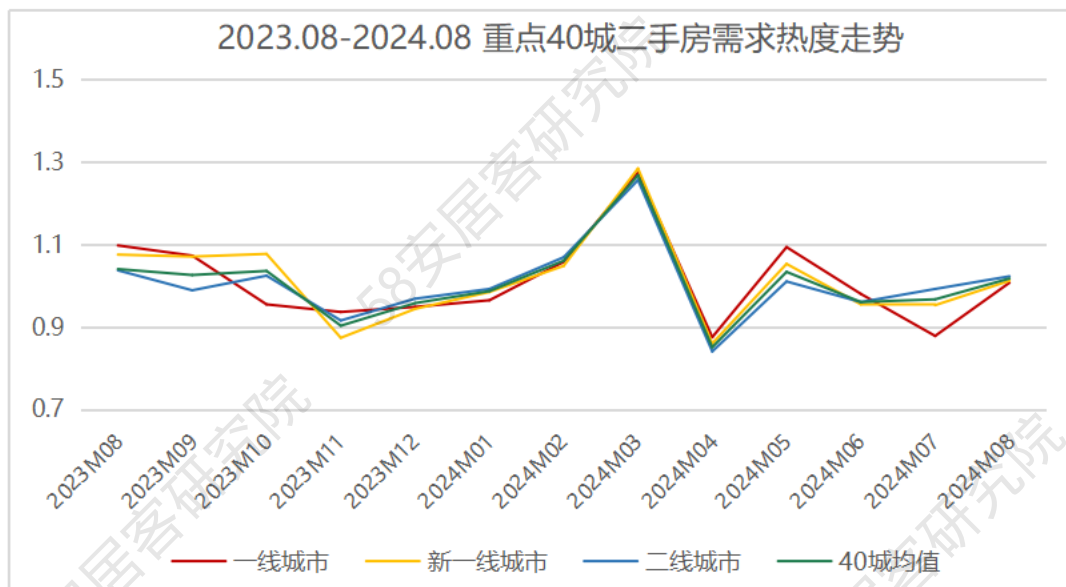


数据来源：58安居客研究院

二、二手房：热度反弹，挂牌周期仍在延长

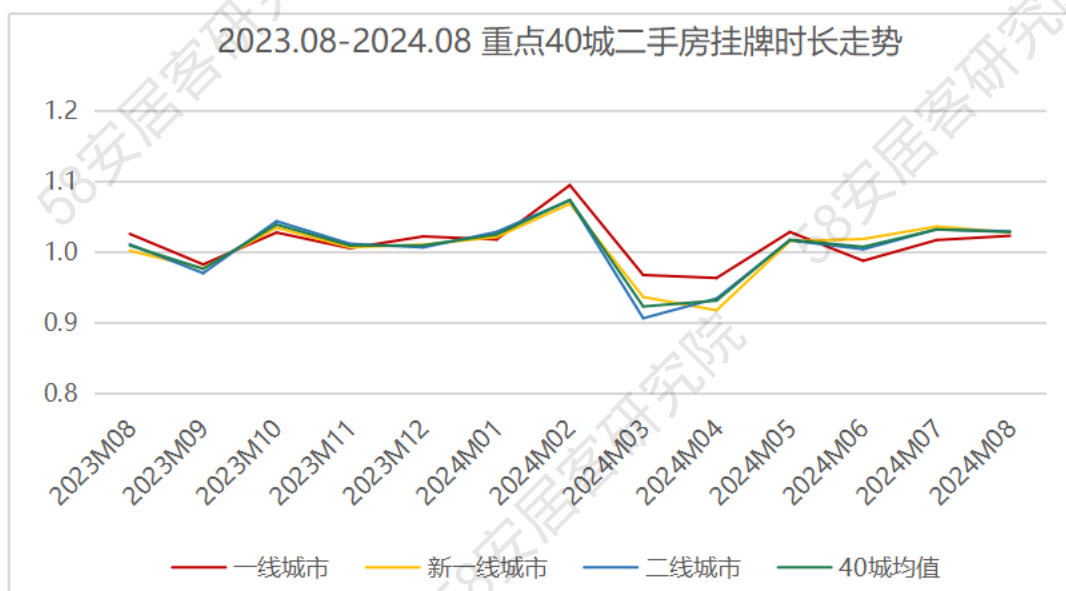
据 58 安居客研究院数据监测，2024 年 8 月，重点 40 城二手房线上找房热度整体上涨 1.8%，二手房热度整体走势强于新房市场。40 个城市中有 24 个城市二手房热度回升，广州、武汉、厦门、合肥等 7 个城市二手房市场找房热度出现下跌。

一线城市、新一线城市和二线城市 8 月二手房线上找房热度环比分别上涨 0.8%、1.2%、2.3%，在 7 月份热度大跌之后小幅度反弹。40 城中，济南和三亚热度涨幅最高，均为 7%，反弹力度不大。这也表明，市场需求活跃度当前仍处于较低水平，各类政策的激励效应仍在逐步减弱。



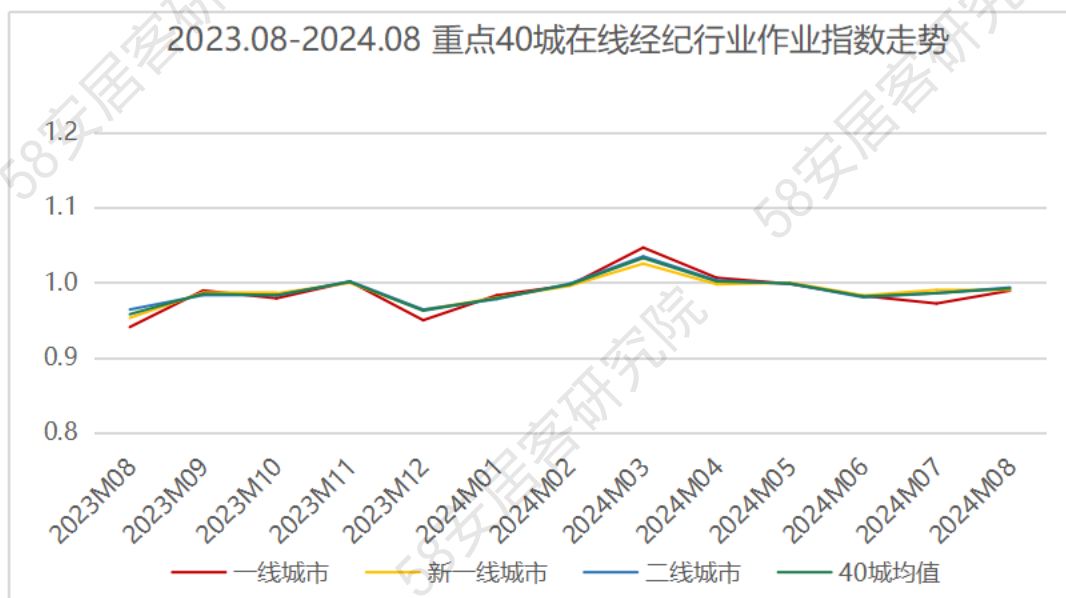
8月份，重点40城二手房挂牌时长环比上升约3%，各梯队城市的二手房挂牌时长继续上升。一线、新一线和二线城市二手房挂牌时长分别增加2.3%、2.8%和3.0%。40个城市中，仅有合肥、中山挂牌时长出现回落，其他城市均出现了不同幅度的上涨，其中贵阳二手房挂牌时长涨幅最大，为7.8%，郑州涨幅也超过7%。

目前，重点40城二手房挂牌时长已经接近前期高点，40城二手房平均挂牌时长超过80天。在市场需求热度低位运行，市场挂牌量高企的情况下，这一状况短期内难以改变。



数据来源：58安居客研究院

从房产经纪人线上开展工作的情况来看，8月，重点40城房产经纪人在线作业指数相比上月小幅下降1%，整体走势相对平稳，处于淡季低迷阶段。一线城市、新一线城市和二线城市房产经纪人作业指数均下降1%，其中仅郑州、杭州、乌鲁木齐等少数城市经纪人作业指数小幅上升，大多数城市在线作业的经纪门店和经纪人继续小幅减少，经纪行业的作业活跃度继续降温，经纪业务开展处于淡季。



数据来源：58安居客研究院

三、典型城市分析

1. 一线城市：经纪行业景气度继续回落

新房方面：一线城市新房线上找房热度全部回落，北京和上海热度分别下降10%和20%，广州和深圳热度均小幅回落2%，潜在需求回落，影响市场成交情况。尽管个别项目，特别是上海豪宅市场表现的较为亮眼，但整体市场不景气。同时也受到供给减少的影响，8月份四城成交均有不同程度的回落。随着政策对市场提振效应的递减，居民购房观望情绪持续加剧。渠道方面，受供应制约影响和潜在需求回落影响，除北京成交保持稳定之外，其他

三个城市成交下滑明显，影响新房经纪业务表现。其中上海新房分销比率出现下降，叠加成交量下滑，使得渠道指数大幅下降。

二手房方面：一线城市二手房整体找房热度微涨，但仅有上海和深圳热度小幅上涨，北京热度相对稳定，广州热度出现了小幅回落。楼市淡季中，市场整体表现相对平淡。受政策退热影响，也受到当前天气因素影响，四个城市的二手房成交量也出现了不同幅度的下滑，上海环比下滑约 12%，北京环比下跌约 8%，深圳环比下降 13%，广州环比下降幅度为 12%。四个城市的二手房挂牌时长也全部增加，一线城市二手房挂牌时长平均已经超过 90 天，高于新一线城市和二线城市均值，受挂牌房源大量积压影响，一线城市二手房去化压力也在增大。其中深圳挂牌时长已经超过 110 天，在一线城市中时间最久，在 40 城中也仅次于武汉。经过长期的价格调整当前卖家降价幅度收窄，于此同时，政策效力减弱，买房观望情绪再度抬头，双方价格博弈拉长了成交周期，也造成成交量的小幅下滑。

整体来看，受季节性影响和政策效应递减的影响，四个一线城市新房市场热度和成交端出现回落，二手房市场虽然潜在需求热度走势平稳，但博弈心态加剧，成交周期拉长，整体也呈现下行的趋势，这使得一线城市 8 月度经纪行业景气全面回落。

2. 长沙：二手房热度虽回升但未拉动成交，经纪行业景气度继续向下

近两个月，长沙房产经纪行业景气度表现低迷，8 月份经纪行业景气度指数环比下滑 8%，在 40 个重点城市中跌幅最大。从月度市场表现来看，长沙线上新房市场找房热度环比下降 4%，二手房市场找房热度环比上涨 5%，购房潜在需求此消彼长。但从成交来看，8 月新房成交量环比下降超过 20%，二手房成交量降幅也超过了 10%，二手房挂牌周期增加 1%，新房和二手房成交并未出现相应的平衡，整体市场表现较为疲软。再者，线上房产经纪人作业指数也有所回落，经纪人作业的活跃度下降，也反应当前市场的平淡。新房市场和

二手房市场活跃度的全部下降影响城市经纪行业景气度回落。

小结：

重点40城8月房产经纪行业景气度环比7月小幅回升，低位反弹。但是受高温天气、利好政策提振效果边际递减、供给约束、经纪人活跃度回落等综合影响，8月经纪行业景气度延续低位波动。预计9月传统旺季，房企将加大推盘和营销力度，经纪人作业活跃度也将回升，但考虑到当前低迷的需求行情，整体市场预期不足的大环境下，若无明显政策性刺激，增幅也将有限。

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



| Shixiaomin@58.com



| 17717568876



| 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