

目录

1 新房买不起，二手亦吃紧

观望时很近，掏钱时太远	P03
同城差别大，金钱换繁华	P04
供需怎么样，买房早知道	P05
帝都二手房供需全方位扫描	P07
十大关注：接着地气仰望星空	P08

2 买房：为什么？要什么？

热点地区房难求，购买二手为刚需	P10
交通、地点很重要，升值、保值不可少	P10
男OR女，买房到底算谁的事？	P11
买房：三十立不立？	P11
安家之路太茫茫，月薪几何能买房	P12

3 离不开的卖房中介

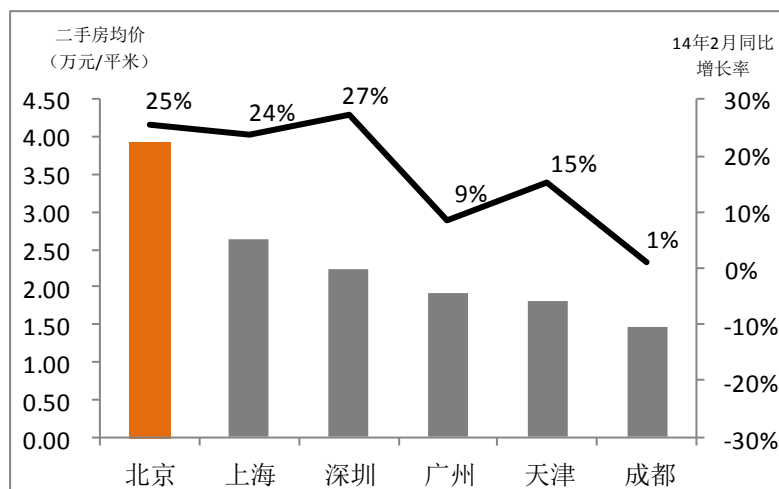
爱，谈不上；恨，也未必	P14
房产中介这群人	P15

第一章 新房买不起，二手亦吃紧

1

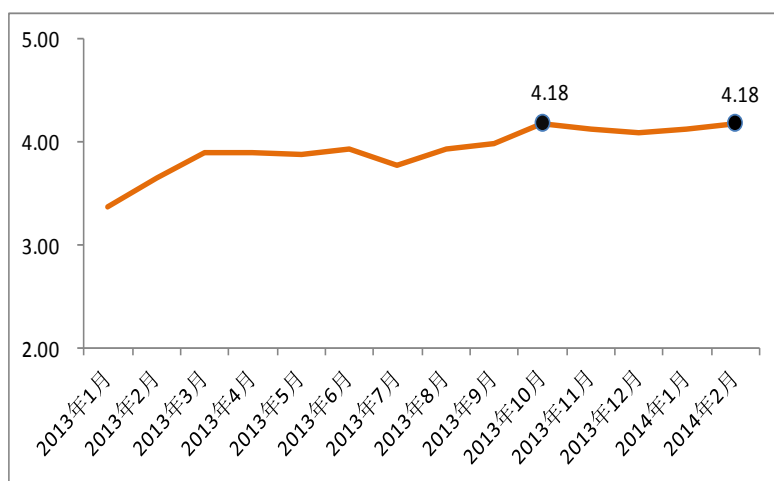
观望时很近，掏钱时太远

在二手房六大热点城市中，北京的二手房价格当仁不让的位于第一，均价高达3.9万元/平米，是广州的两倍多。如果论二手房价格的涨幅，深圳以同比增长25%占据首位，成都二手房均价同比仅增长1%。



2013年1月-2014年2月热点城市二手房均价与涨幅图

北京二手房均价在2013年3月之前出现了一个小幅攀升，在“国五条”出台后保持了三个月的价格平稳，在同年7月的微小降幅之后一路上升到2013年10月的最高点，达到了4.18万元/平米，该高价一直保持到了2014年2月。



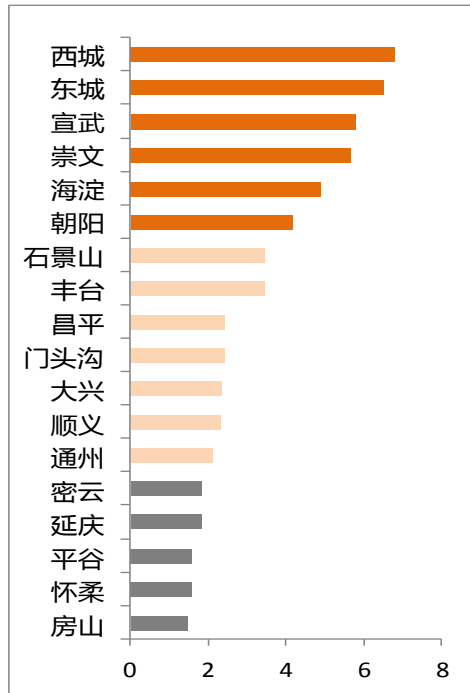
北京2013年1月-2014年2月二手房均价走势图

3.9万元

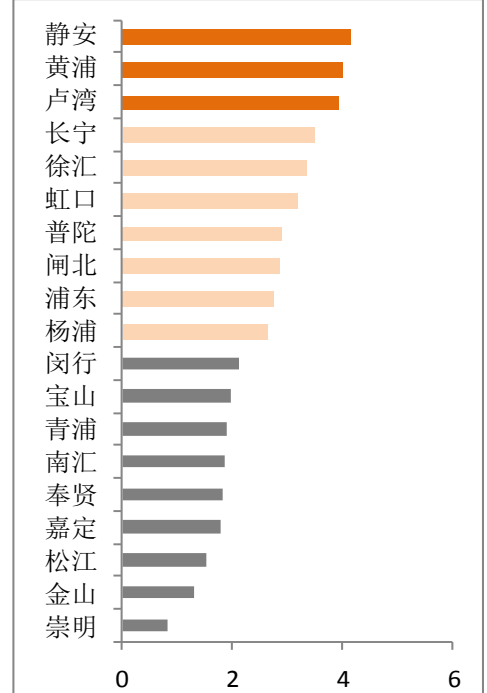
在2013年1月至2014年2月的14个月中，北京二手房均价已经达到3.9万元/平米。

6.75万元

北京二手房价格最高区域为西城，均价达到了6.75万/平米，是房山区域均价的3.75倍。



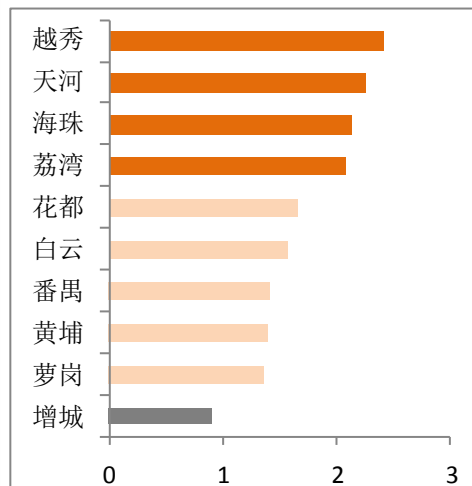
北京行政区二手房均价 (单位: 万元)



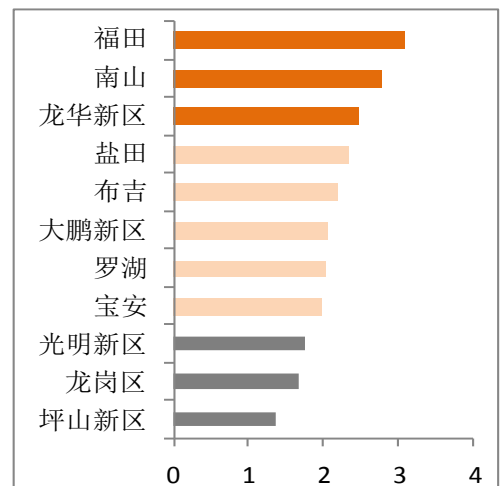
上海行政区二手房均价 (单位: 万元)

关内领跑

深圳福田区和南山区因其位于关内的区域优势领跑深圳二手房价格。



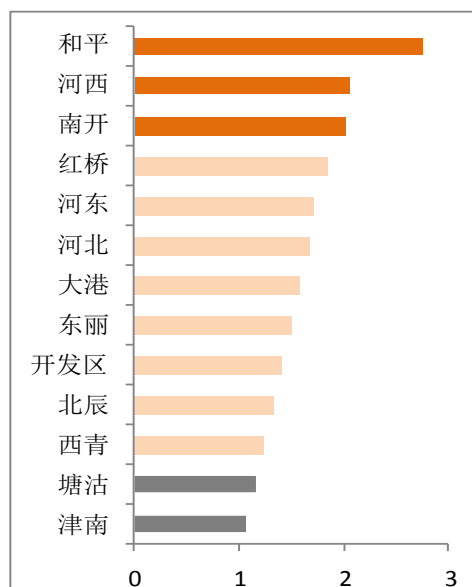
广州行政区二手房均价 (单位: 万元)



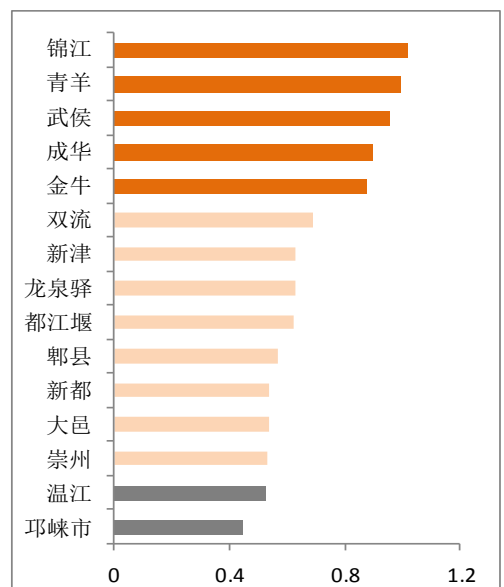
深圳行政区二手房均价 (单位: 万元)

主城区优势

天津和成都二手房均价排名靠前的区域均是其老城区。老城区完整的配套设施吸引力非凡。



天津行政区二手房均价 (单位: 万元)

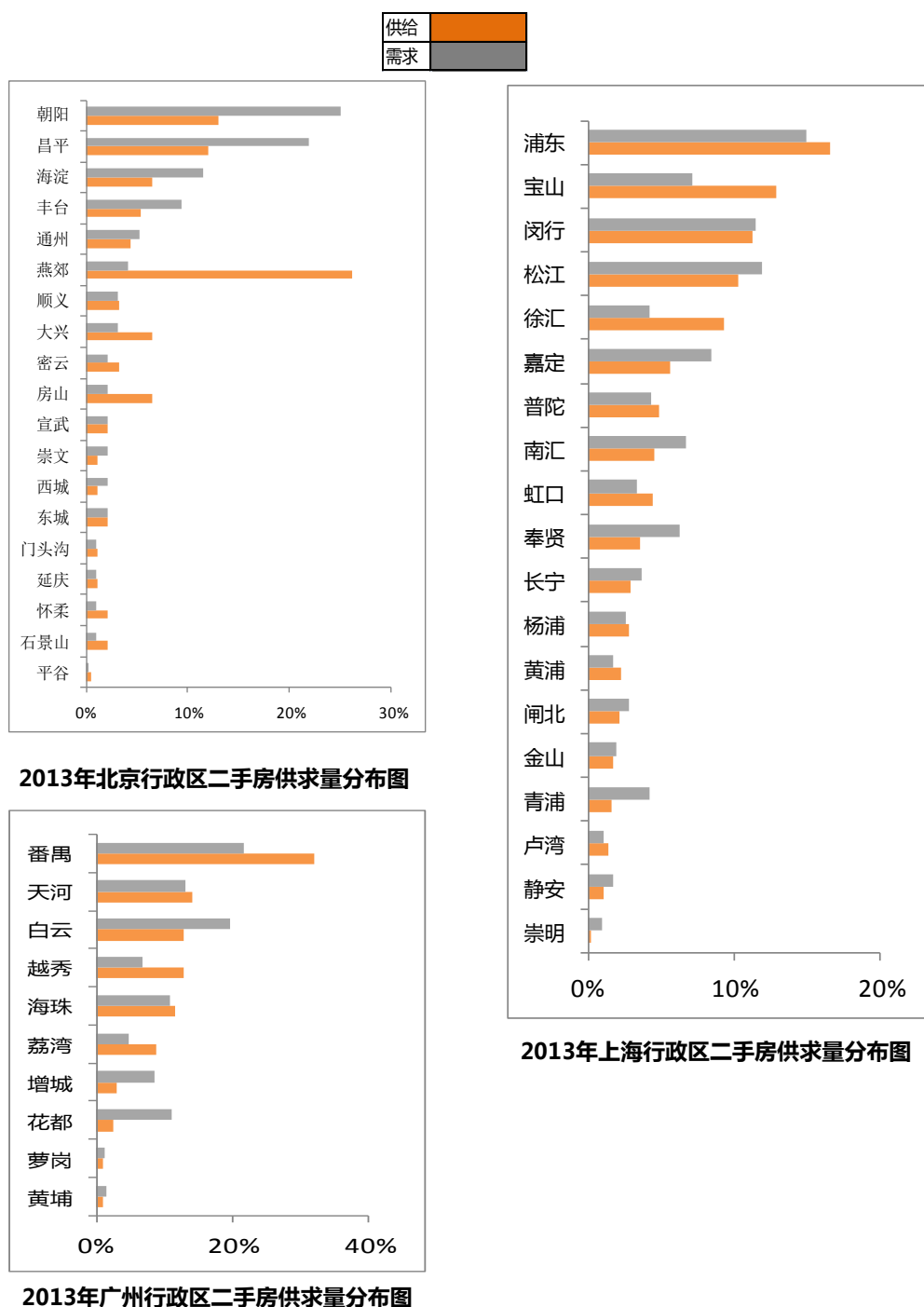


成都行政区二手房均价 (单位: 万元)

北京地区：朝阳和海淀两大价格标杆地区二手房存量房源多，但是其高昂的房价也阻挡了部分人对该地区二手房的需求。反之，昌平、大兴和通州地区由于其价格优势，二手房供不应求。

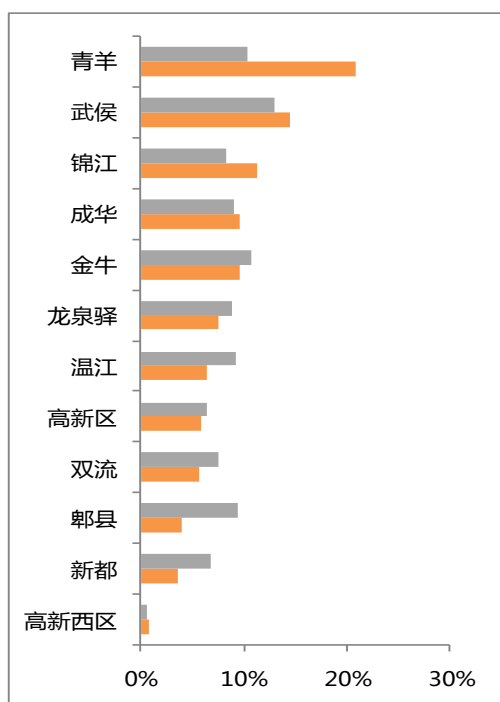
上海地区：相较于北京，上海各个区域的二手房总体供应大致保持平衡，只是在宝山、徐汇、奉贤和青浦地区有较为明显的供需不匹配，出现该情况的原因与北京类似。

广州地区：在中心城区中，只有白云区的需求超过了供应，部分原因是天河和越秀的二手房价已经到达较高位置，而白云区还存在有部分价格洼地。



深圳地区：深圳地区的二手房总体状况趋向平衡，但是宝安区做为深圳的工业基地和西部中心，购房需求量超过了市场中的供应量。

成都地区：随着城市交通的建设完善，温江、双流、郫县和新都等近郊作为成都地区的房价低地，吸引了大量的二手房购买人群，在上述地区出现了供不应求的状态。

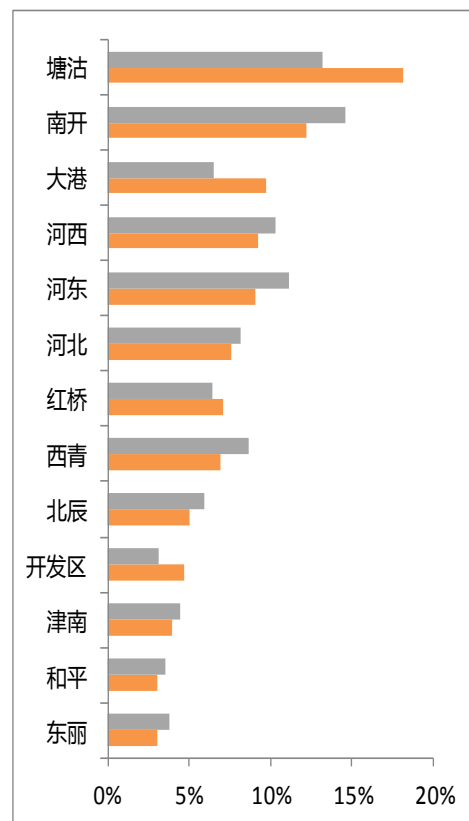


2013年成都行政区二手房供求量分布图



2013年深圳行政区二手房供求量分布图

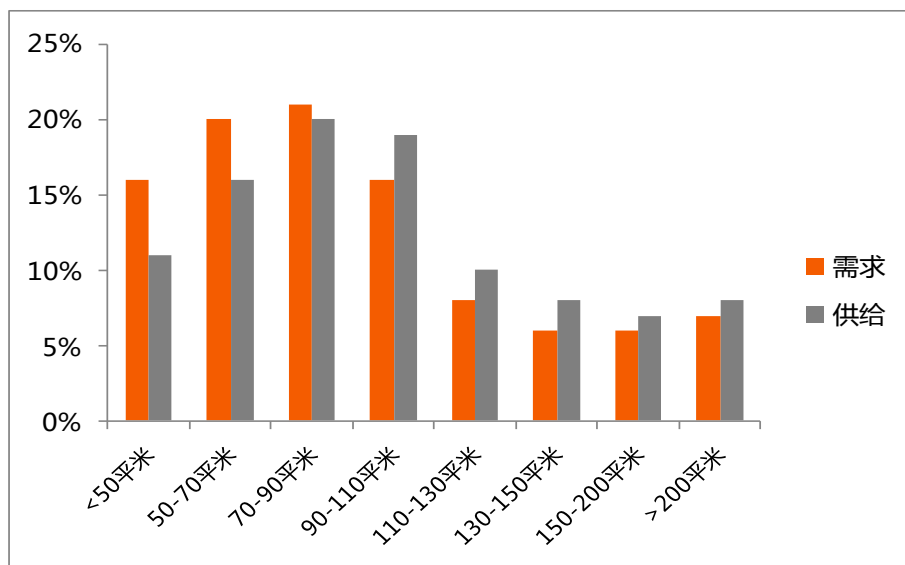
天津地区：天津地区的二手房在总体上保持了均衡，并且各个区域中的供应也能大体平衡，除了塘沽和大港区域以外，其他地区没有出现差距明显的二手房供需，这与天津各个区域之间的房价差别并不巨大有直接的原因。



2013年天津行政区二手房供求量分布图

面积

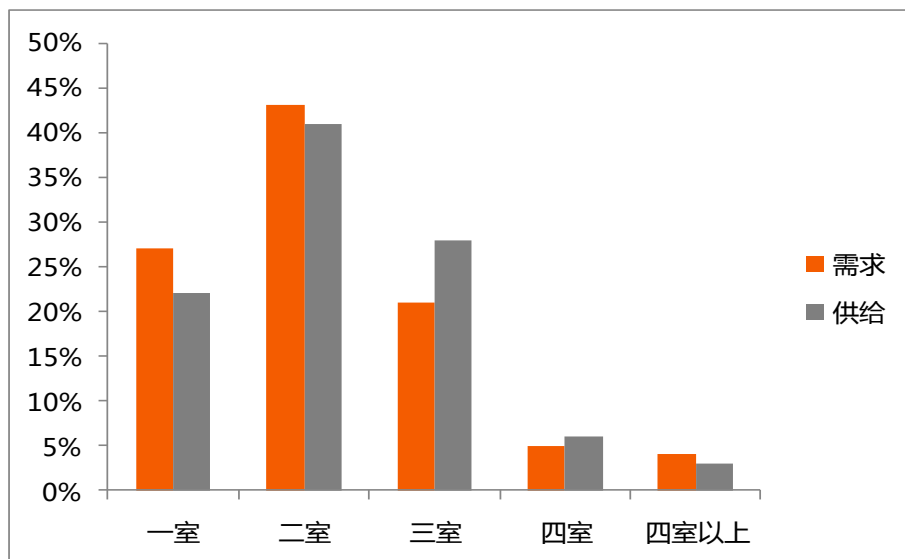
90平米以下的二手房在帝都供不应求，随着面积的增大，以90-110平米作为分水岭，对于110平米以上的大豪宅有购房意愿的购房者也逐渐减少。



2013年北京不同面积二手房供求量分布图

户型

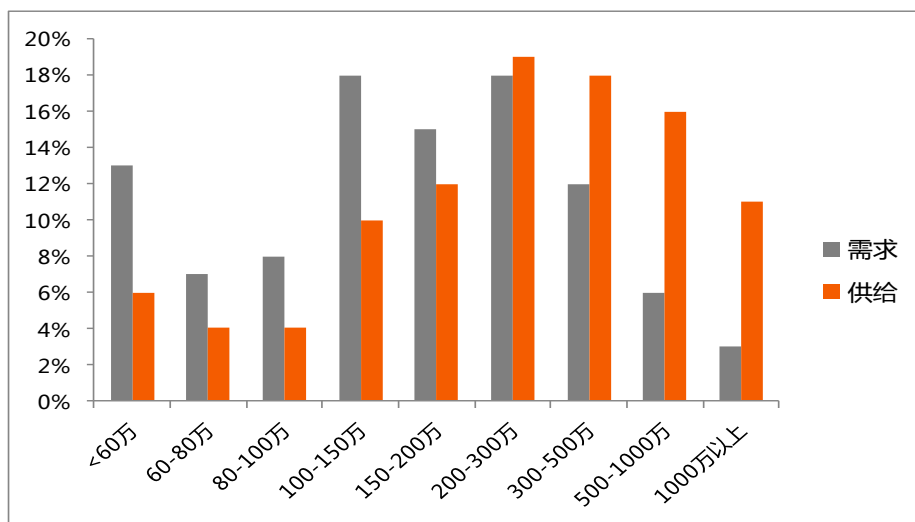
一室和二室作为解决住房刚需的主要房型，需求略大于供应，而三室和四室的户型出现了供大于求的状况。四室以上的户型供小于求的现象也只能说帝都的土豪太多了。



2013年北京不同户型二手房供求分布图

总价

总价最能体现购房者的承受能力，200万以下是二手房购买者能接受的普遍水平，200-300万之间咬咬牙也还能勉强支撑，价格愈往上需求就愈缩小。

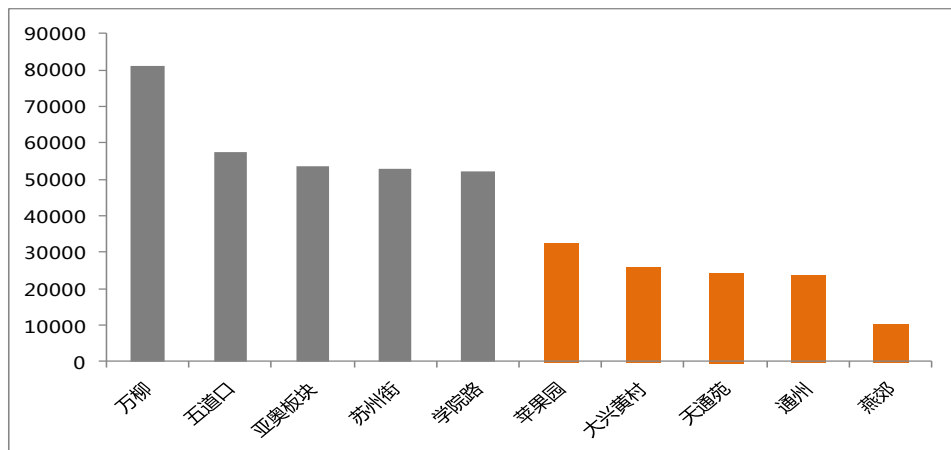


2013年北京不同价位二手房供求分布图

北京地区

北京最受关注的“星空”级别二手房区域基本位于海淀学区，为教育大不易。燕郊、黄村等接地气的睡城体现了普通购房者的购房实力。

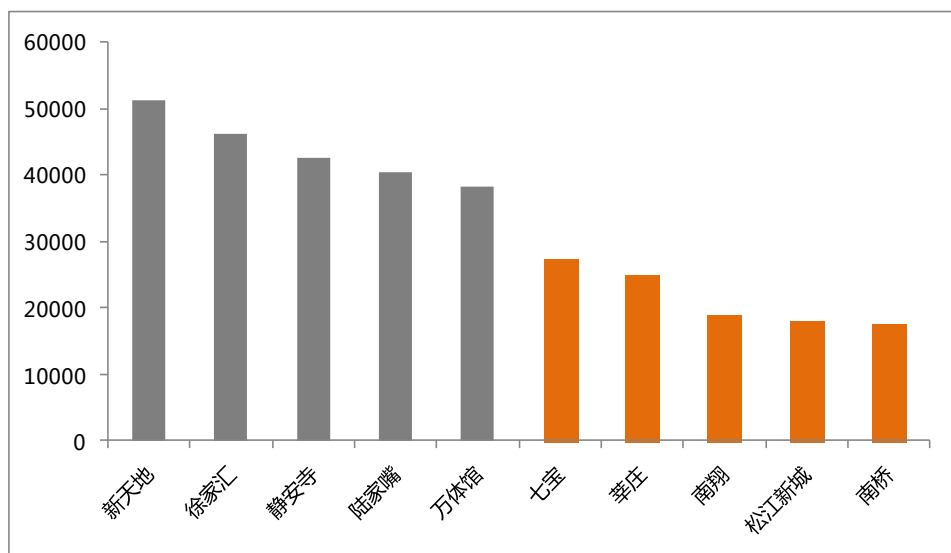
最受欢迎二手房区域	
城市二手房地标区域	



2013年北京重点区域二手房均价图 (单位：元)

上海地区

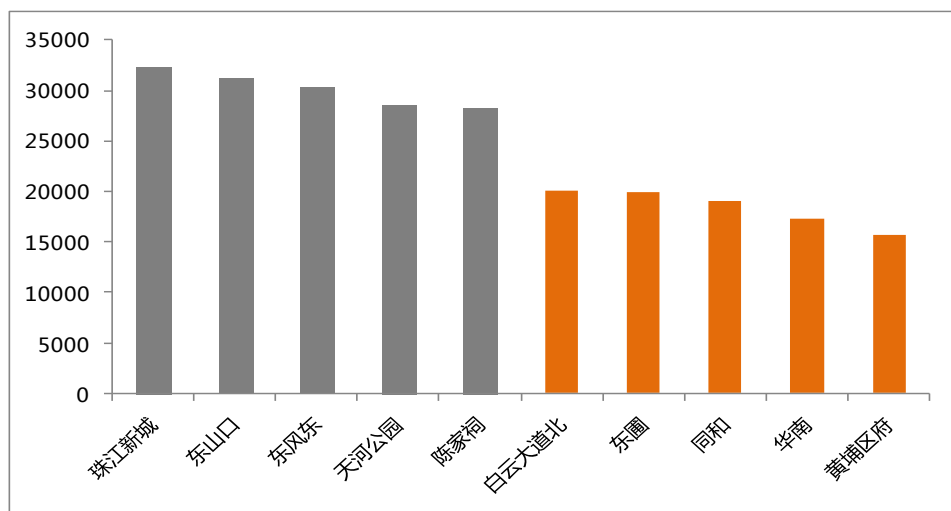
上海地区最受关注二手房区域泾渭分明地分成了中心商业区和新兴居住区两部分。



2013年北京重点区域二手房均价图 (单位：元)

广州地区

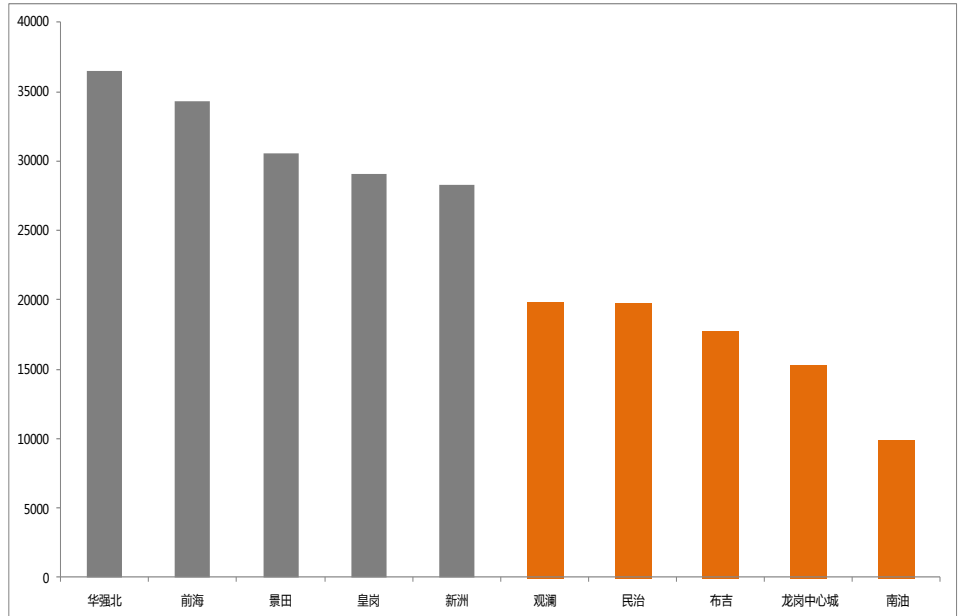
广州地区的高大上二手房与接地气二手房在均价上没有北京和上海那么大的差距，黄埔区府的均价只是珠江新城的二分之一。



2013年北京重点区域二手房均价图 (单位：元)

深圳地区

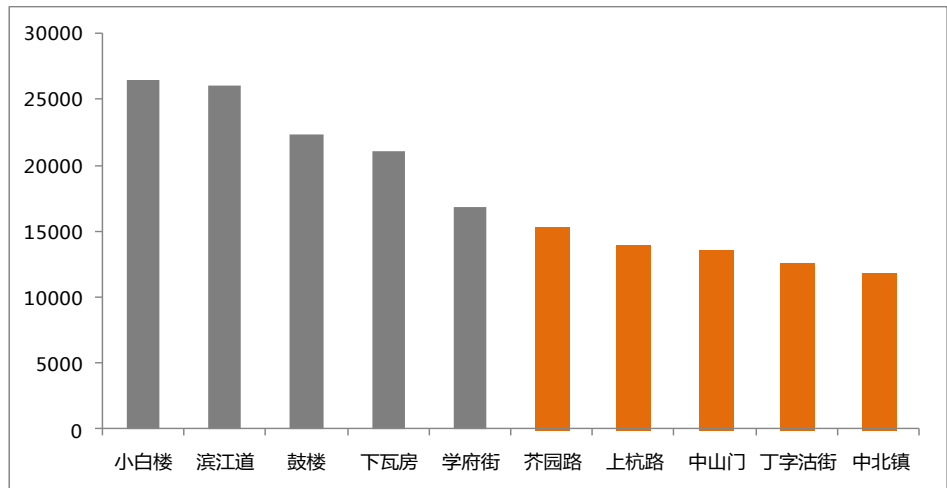
华强北以其区域优势当仁不让地成为深圳地区最受关注二手房区域，而布吉和龙岗则以性价比吸引了关注度。



2013年深圳重点区域二手房均价图 (单位: 元)

天津地区

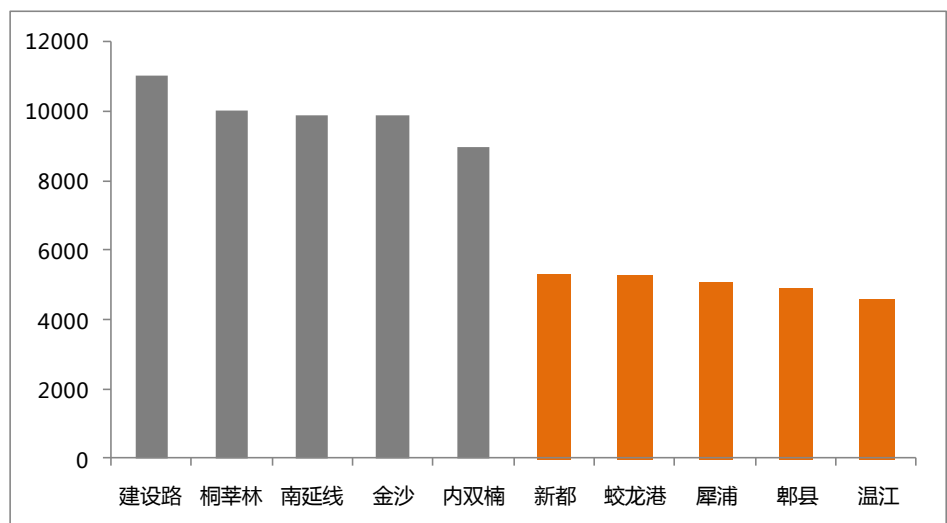
相比其他5个城市，天津地区最受关注的二手房购买区域并没出现明显的阶梯价格差异。



2013年天津重点区域二手房均价图 (单位: 元)

成都地区

成都地区最受关注二手房区域集中于老城区和近郊新开发区域，郫县和温江以不到5000的均价吸引了大量关注度。



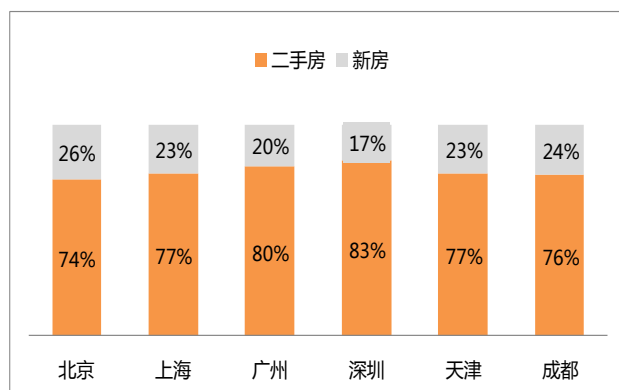
2013年成都重点区域二手房均价图 (单位: 元)

第二章 买房：为什么？要什么？

1

热点地区新房难求，购买二手满足刚需

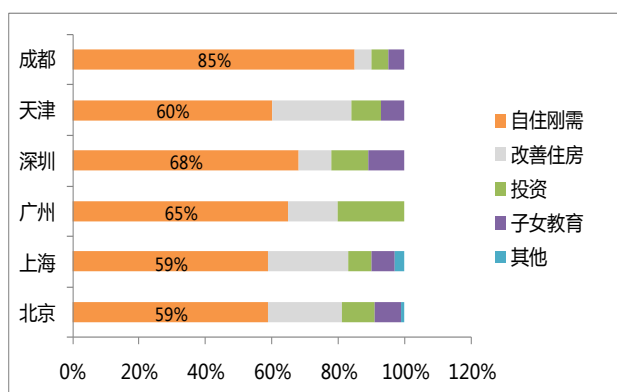
在北京、上海、广州、深圳、天津和成都这些购房热点城市中，购房者对二手房的需求要远大于新房。这一方面是因为新房的供应量不如二手房存量多，在老城区可供选择的新盘较少；另一方面是因为新房价格高昂，对于第一次购房者来说负担较重。



74%

北京购房者有74%倾向于购买二手房

在购房热点城市中，二手房购房者最主要的目的是满足自住刚需，其中在成都有高达85%的二手房买家将购置二手房作为自己的第一次房产消费。除了自住刚需之外，将二手房作为改善住房和投资用途也是购房者的主要需求。

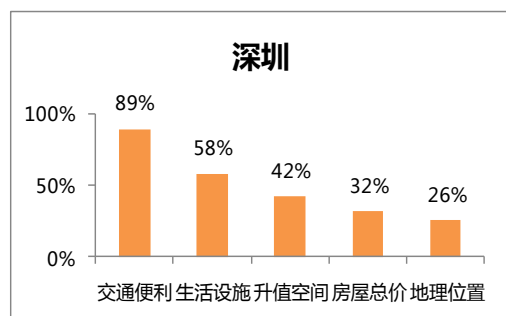
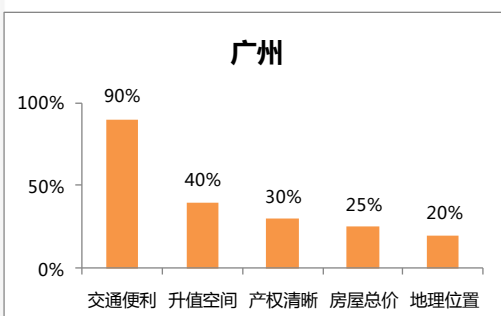
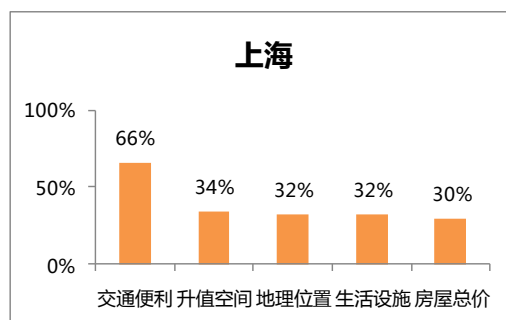
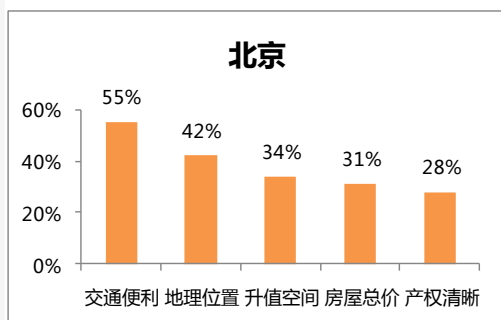


2

交通、地点很重要，保值、升值不可少

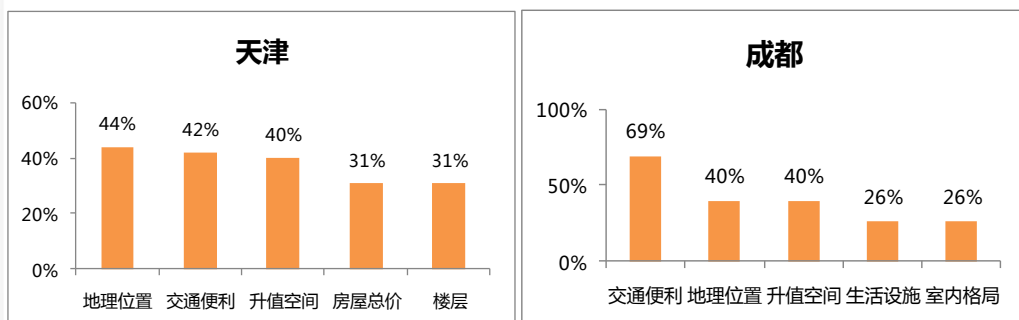
买房看什么？

购房者第一考虑的是交通便利，而上海和广州的购房者对二手房的升值空间更为看重。



买房看什么？

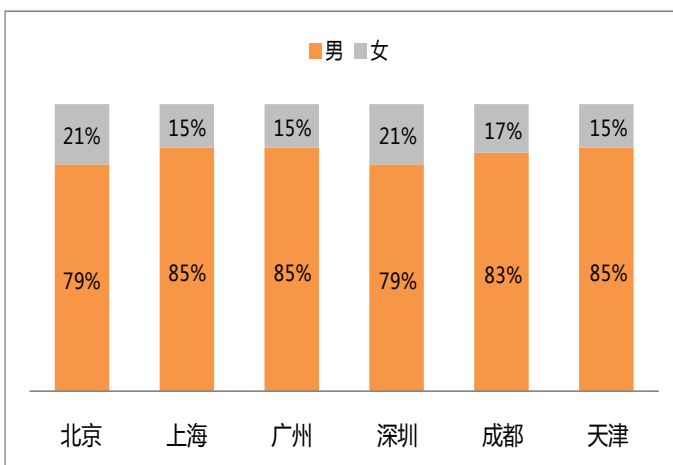
交通便利、地理位置和升值空间是购房者的共同追求。



3

男or女，买房到底算谁的事？

六个热点地区中有80%左右的二手房购买者（主要参与者）都是男性，其中上海、广州、天津这一比例高达85%。虽然男女都一样，各顶半边天，但是在买房一事上男性压力确实更大。



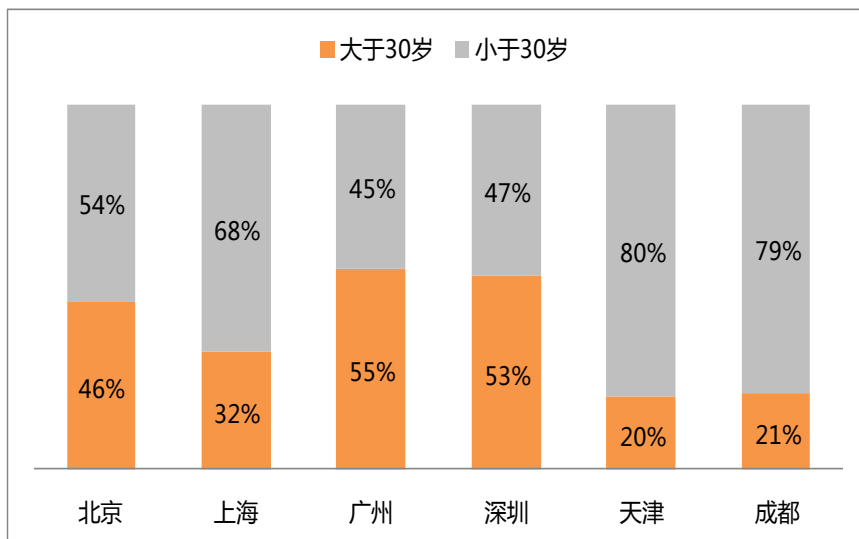
2

买房：三十立不立？

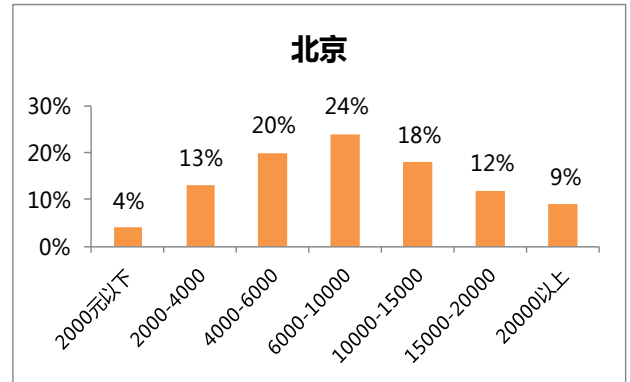
古人云三十而立，在六个购房热点地区中购房者的平均年龄为28岁，在三十岁前解决安身之所是普遍的想法。不过广州和深圳的年轻人对于买房并不太着急，30岁以上的二手房购房者反超了三十岁以下购房者。

28岁

北京、上海、广州、深圳、天津和成都六个城市二手房购买者平均年龄为28岁。



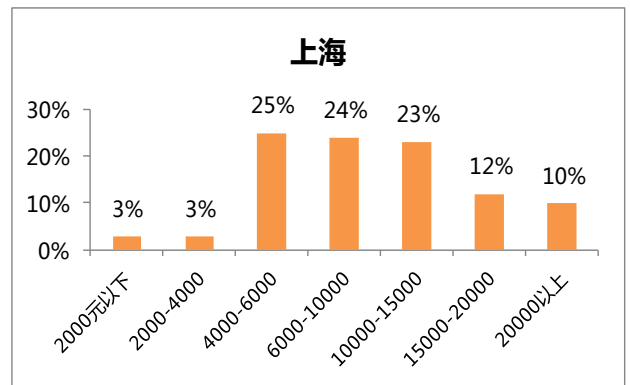
北京二手房购房者的月收入集中在4000-15000范围内，占了参与调查的购房者62%。月收入15000以上的高收入购房者有21%。



6%

上海收入4000以下的二手房购房者只占6%。

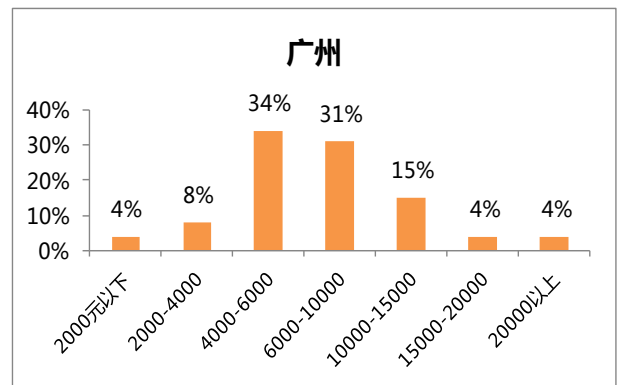
上海购房者的收入水平在几个热点城市中明显偏高，月薪10000以上的购房者占据了被调查对象的45%，月收入4000以下的仅占6%。在上海的购房难度可见一斑。



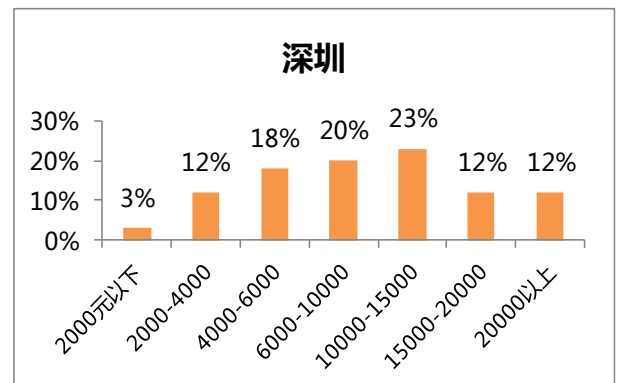
34%

34%的广州二手房购房者月收入在4000-6000之间。

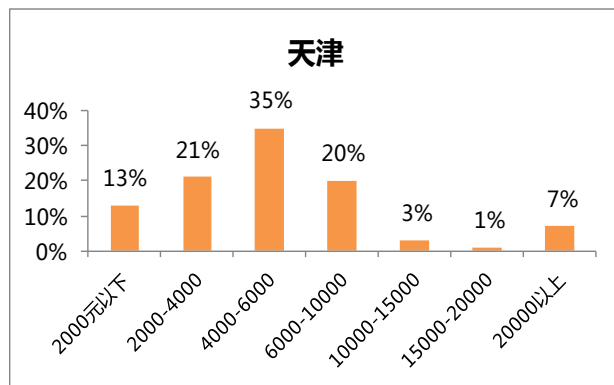
广州二手房购买者的月收入集中于4000-10000之间，占被调查对象的65%，月收入15000以上的只占8%，高收入购房者比起北京和上海明显偏少。



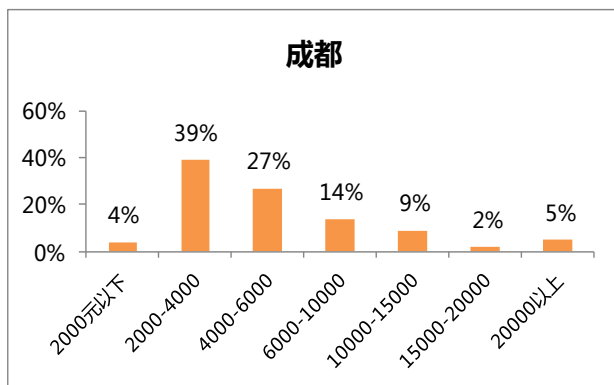
从月收入分布区间来看，深圳二手房购买者的收入水平和上海相类似，在几个热点城市中处于前列。深圳月收入15000以上的购房者占比在六个热点城市中位于第一，达到了24%。



天津月收入6000以下的购房者占据了被调查对象的69%，总体收入水平不如北上广深四城市，但是也从侧面反映，天津二手房的价位相对较低。



成都二手房购买者的工资水平分布与天津类似，其中收入在2000-4000一档中的购房者就占据了总体的39%。月收入15000以上的仅占7%，是六个城市中占比最低的一个。



第四章 离不开的卖房中介

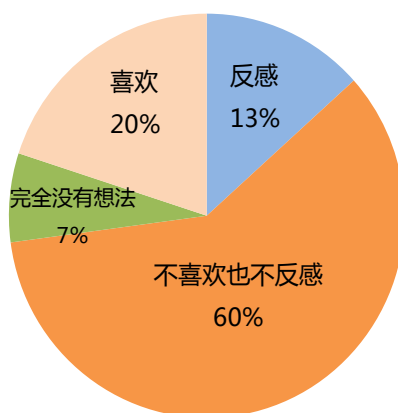
1

爱，谈不上；恨，也未必

在二手房热点地区购房者中，对于二手房中介的态度多为“不喜欢也不反感”、“完全没有想法”，共占67%。对于中介明确表示反感的只占13%，明确表示喜欢的有20%，买房者对于中介在二手房买卖中起到的作用在态度上给与了偏向正面的评价。

67%

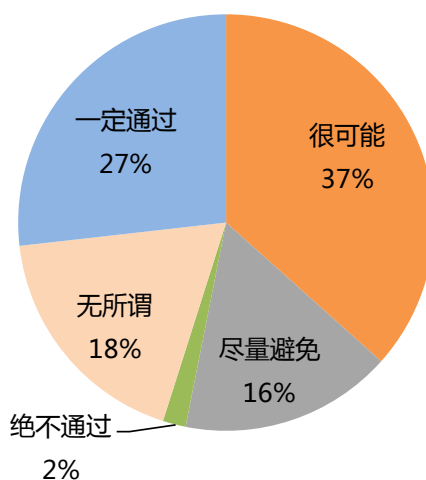
对于房产中介表示出无所谓和没想法的购房者占67%。



在六大二手房热点地区中共有64%的购房者表示了会通过中介来进行二手房交易，明确表示绝不通过中介的仅有2%。二手房交易相对于租房更加复杂，涉及的流程更多，中介在其中起到的作用更加突出，因此购房者对于中介参与其中也比租房更加能够接受。

2%

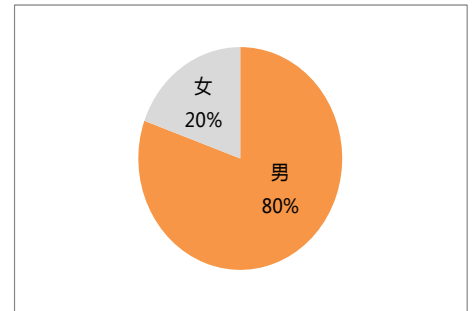
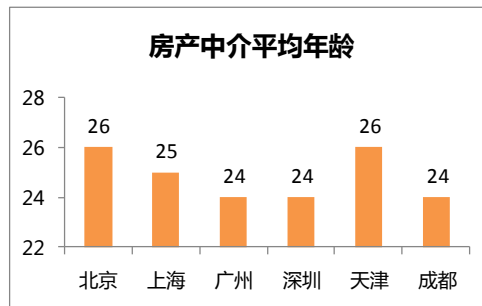
在购房过程中表示出“绝不通过”中介的仅仅占被调查者的2%。



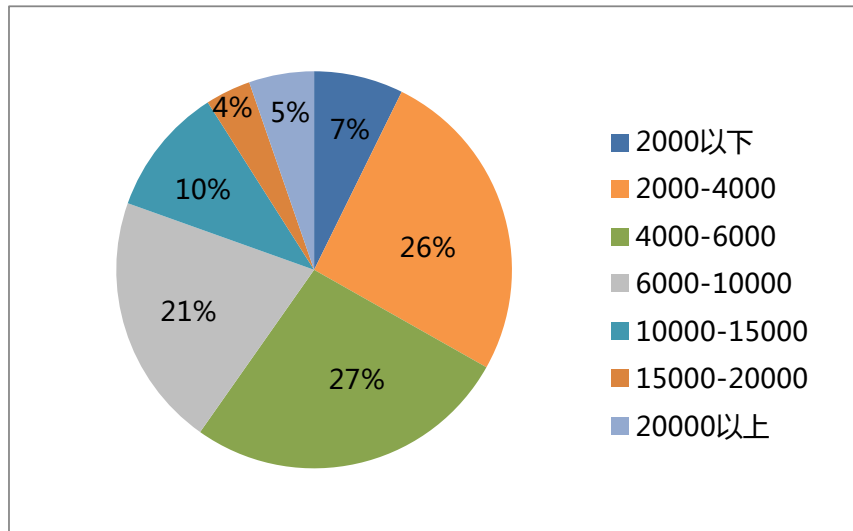
典型房产中介

典型房产中介是一个
25岁左右的**男**青年。

典型的二手房房产中介应该是一个24岁左右的男青年，他出没于各小区和网站寻找房源和买家，风里来雨里去奔波于卖家与买家之间，牵线搭桥促成房产的成交，一个自己未必买得起房的人如此关心你的购房大事，这是种什么精神！



二手房房产中介的工资因为业绩不同和工作城市的不同可变性大，月收入2000元以下有之，20000元以上也不乏其人，但是大部分中介的工资还是集中于2000-4000元、4000-6000元与6000-10000元的三个区间中。单纯从工资收入来看，二手房房产中介不失为年轻人的一个较为不错的职业选择。



声明

本报告由五八同城信息技术有限公司制作，报告中所有的文字、图片和表格均受到中国法律知识产权相关条例的版权保护，没有经过本公司书面许可，任何组织和个人，不得使用本报告中的信息用于其它商业目的。本报告中部分文字和数据采集于公开信息，并标明了引用出处，此类信息的所有权为原著者所有，没有经过原著者和本公司许可，任何组织和个人不得使用本报告中的信息用于其它商业目的。

本报告中的房产市场数据主要由公司研究员通过58同城自有平台多年对房地产行业数据积累、市场调查和其它研究方法分析获得。本报告中发布的调研数据部分采用抽样调研方法，其数据的结果直接受到样本的影响。由于调研方法、样本和调查资料收集范围的限制，部分数据可能和市场真实情况有所偏差。本报告可作为租房市场的参考资料，对该报告的数据准确性本公司不承担法律责任。

如果您有任何疑问和建议，
我们诚挚欢迎您和我们联系。

联系方式：58research@58.com