



房地产经纪行业系列专题之 五：存量时代 虽迟但到



当前我国存量房市场总体规模偏小，我们认为未来鼓励存量流转将成为全新的政策方向，预计 2022-2023 年二手房成交比例将分别提升至 32.2% 和 32.8%。

鼓励存量房交易长期将提升居民满意度；中期释放改善需求，推动存量房与新房市场相互促进发展；短期则是稳定房地产市场的重要手段。

待发育的存量市场，被压制的换房需求。我国存量房市场总体规模偏小，2021 年存量房仅占一二手房成交总额的 27.7%，且 2016 年以来占比出现下滑，仅少数高线城市二手房市场得到了充分发育。我们认为我国存量房市场长期被压制的主要原因包括：1) 相较新房，二手房对产业链及地方政府收入影响显著较小，政策长期通过限售、认房又认贷等措施对二手房交易进行限制；2) 过去重建设轻运营、重新区开发轻老城更新的规划发展观，造成存量房品质难以得到长期保障；3) 交易成本不高但交易市场基础设施落后。

鼓励存量流转将成为全新长期政策方向。长期，改善需求是房地产市场重要且真实可靠合理的需求，促进房屋流转，能提升居民在居住方面的满意度。中期而言，首次置业的无房户居民占比下降，改善需求占比增加，二手房和新房需求不是替代关系，是相互促进的关系。短期而言，销售是分阶段解决交付、信用、投资和拿地等问题的抓手，换房链条的通畅，有利于为稳住经济大盘贡献力量。

多项地方及全国针对性政策推出，优化存量房市场基础设施，逆周期

刺激改善置业。1) 带押过户：免去二手房交易提前还贷及注销抵押登记环节，有效降低交易风险，节省交易成本，简化交易流程。2) 连环单并发交易：针对同一时期出售现住房购买新住房的居民，在连环单交易流程下，原有住房网签后即可获得新购房资格，节省数周交易时间，提前锁定交易，支持改善性置业需求。3) 房证同交和退出限售：两者结合大幅缩短存量房入市时间限制，增加存量房源，盘活存量资产。4) 个人所得税退税：专门保护卖一买一需求，叠加明确的政策有效期限，预计将有效提升存量房屋流通率，释放居民换房需求。

风险因素：局部疫情扰动影响新房及二手房交易。房地产销售复苏不及预期。部分企业的信用风险。政策效果不及预期的风险。

存量时代虽迟但到。2022 年以来二手房市场表现持续显著好于新房市场，其中既有新房信用出险的原因，也有政策开始重视和鼓励二手销售的因素。我们预计 2022 和 2023 年二手成交占比将提升至 32.2%和 32.8%，此后存量房销售占比将进一步提升。二手房交易活跃将持续利好贝壳，也有利于稳住新房市场，从而配合供给侧改革，推动新房开发商盈利能力的

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_47207

