

易居月报系列

13城二手房市场报告

8月上半月 13城二手房成交量环比下降6.6%，
苏州两次调控后终于降温

2019年8月16日

8 月上半月 13 城二手房成交量环比下降 6.6%，苏州两次调控后终于降温

报告摘要：

- 1、总成交量：8月1日至15日，易居研究院监测的13个城市二手房成交量较7月上半月下降6.6%，较2018年同时期增长1.5%。虽8月上半月13城二手房市场延续降温态势，但从历史数据来看，成交的绝对量并不低。
- 2、单个城市：从同比来看，13城二手房市场分化较为严重，近一半的城市同比有所增长。其中，青岛同比增速第一，佛山最末。厦门二手房成交量已连续下降3个月，同比增速不再位列第一。从环比来看，除去南京和北京，其余11个城市二手房成交量均有所下降。其中，金华成交量下降幅度最大。
- 3、预测：7月30日，中央政治局召开会议再次重申“房住不炒”，在经济承压下，不将房地产作为短期刺激经济的手段。在房地产调控政策趋紧的前提下，下半年二手房成交量不具备增长空间，预计8月二手房成交量大概率环比下降。

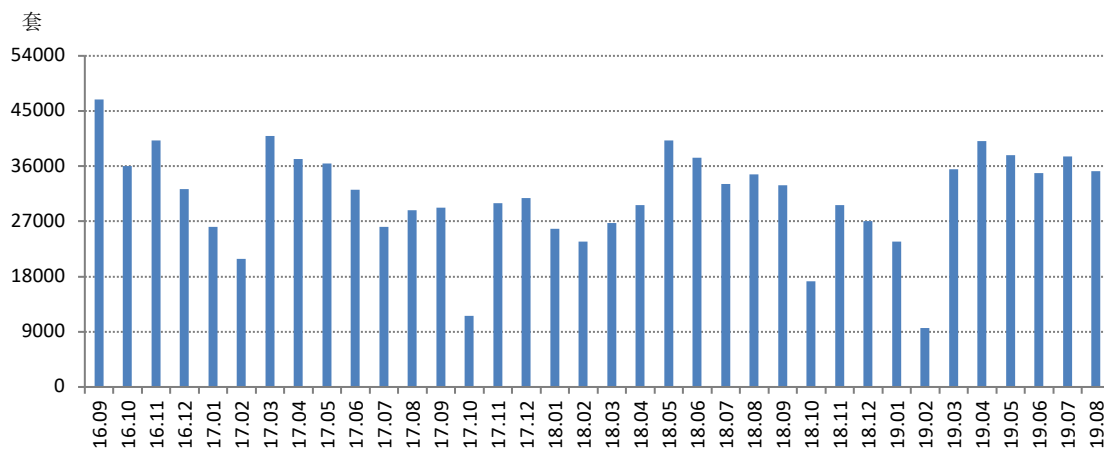
一、8月上半月成交量环比下降6.6%

8月1日至15日，易居研究院监测的13个城市二手房成交量为35147套，较7月上半月下降6.6%，较2018年同时期增长1.5%。虽8月上半月13城二手房市场延续降温态势，但从历史数据来看，成交的绝对量并不低。

综合下半月的成交量来看，2019年3月及4月上下半月成交量均高于2018年同期，同比保持在两位数的增长。5月及6月虽下半年成交量同比有所增长，但月度成交量环比持续下降。在成交量连续下滑两个月后，7月13城二手房成交量出现环比小增，但不改“小阳春”后成交量下行趋势。

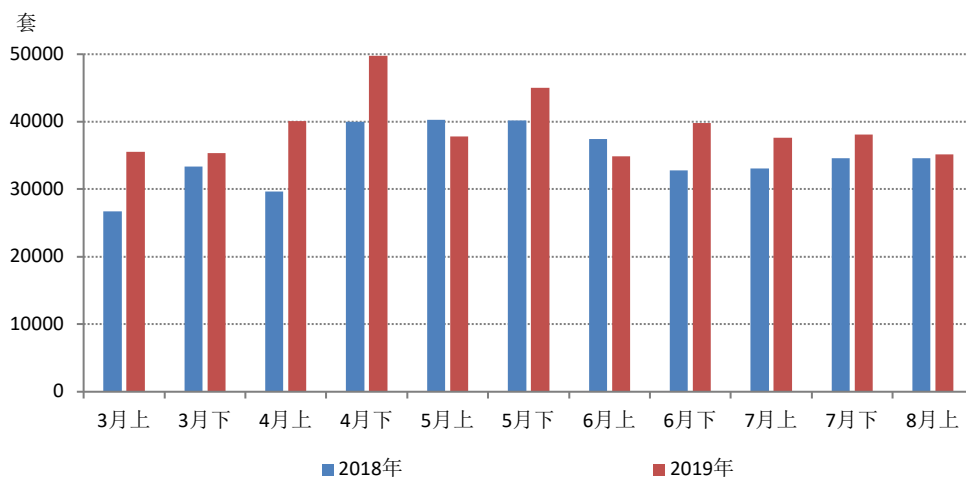
7月30日，中央政治局召开会议再次重申“房住不炒”，在经济承压下，不将房地产作为短期刺激经济的手段。在房地产调控政策趋紧的前提下，下半年二手房成交量不具备增长空间，预计8月二手房成交量大概率环比下降。

图1 13城二手房历年上半月成交套数



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

图 2 13 城二手房每半月总成交套数



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

二、成交量环比增速：南京第一，金华最末

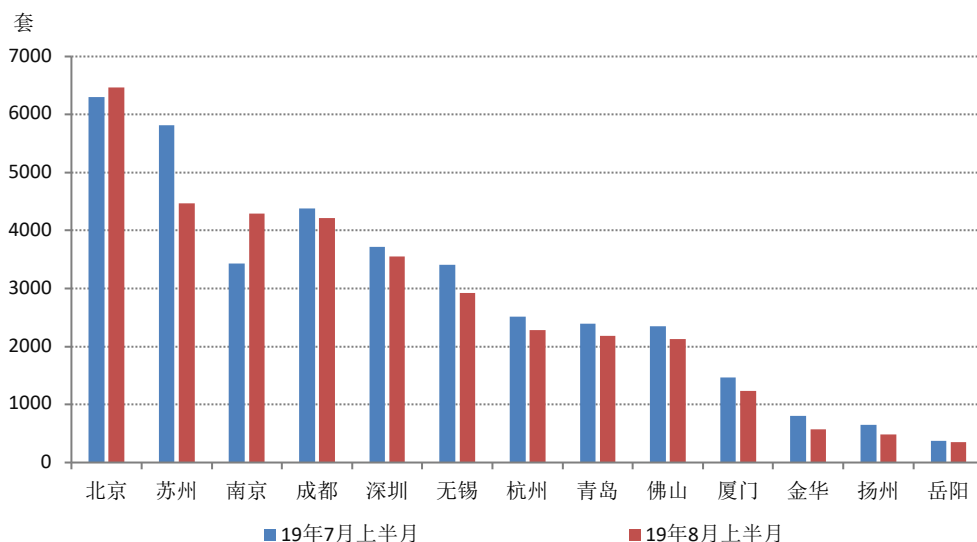
将 2019 年 8 月上半月和 7 月上半月对比,8 月上半月市场降温较为明显。除去南京和北京,其余 11 个城市二手房成交量均有所下降。其中,金华成交量下降幅度最大。

北京 8 月上半月成交量为 6470 套,环比增长 2.6%,成交量变化不大。由历史数据可知,2019 年上半年,北京二手房市场一直表现较为平稳,3 月二手房成交量强反弹,约 1.7 万套,同比增长 46.0%。随后北京信贷政策收紧,加之 2019 年以来新房供应较足,4-7 月二手房成交量保持在 2012 年成

交易均值处。作为强调控的一线城市，预计下半年北京二手房市场仍将保持相对平稳态势。

苏州8月上半月成交量为4467套，环比下降23.2%。2018年苏州二手房市场较为火热。2019年上半年，苏州二手房成交量一直处于历史高位，5月二手房成交量更是创下近三年以来的新高。5月11日，苏州出台工业园区、高新区重点区域限售政策，二手房市场降温并不明显。随后7月24日，苏州市政府升级了限购门槛且扩大了限售范围。在接连两次调控后，8月上半月苏州二手房成交量才明显萎缩。

图3 2019年7月和8月上半月13城二手房成交量



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表1 2019年8月上半月环比7月上半月成交量增速

城市	增速	城市	增速	城市	增速
南京	25.1%	青岛	-9.0%	苏州	-23.2%
北京	2.6%	杭州	-9.3%	扬州	-25.6%
成都	-3.9%	佛山	-9.4%	金华	-29.2%
深圳	-4.5%	无锡	-14.0%		
岳阳	-7.4%	厦门	-15.7%		

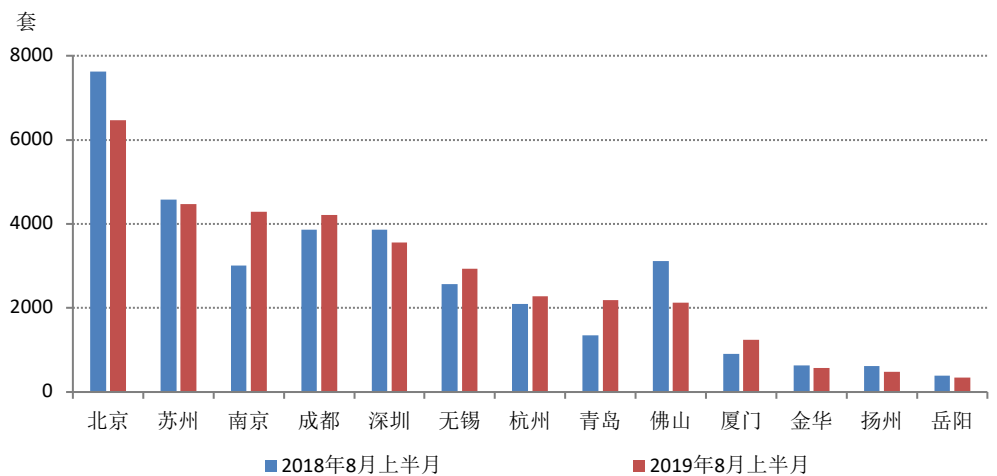
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

三、成交量同比增速：青岛第一，佛山最末

将 2019 年 8 月上半月和 2018 年 8 月上半月对比,13 城二手房市场分化较为严重,近一半的城市同比有所增长。其中,青岛同比增速第一,佛山最末。厦门二手房成交量已连续下降 3 个月,同比增速不再位列第一。

青岛 8 月上半月成交量为 2180 套,同比增长 61.6%。由历史数据可知,青岛自 2016 年 8 月至 2018 年 5 月,二手房成交量一直在强弱分水岭之上。4 月 18 日青岛出台限购政策,6 月二手房市场才开始降温。直至 2019 年 3 月-7 月,二手房成交量反弹,再次站上强弱分水岭。基期值偏低是其成交量同比增速最快的重要原因。考虑到青岛属于降温较晚的城市,市场调整期仅半年多且调整幅度较小,在全国二手房市场降温的背景下,预计青岛下半年二手房成交量也将逐渐萎缩。

图 4 2018 年和 2019 年 8 月上半月 13 城二手房成交量



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表 2 2019 年 8 月上半月同比 2018 年 8 月上半月成交量增速

城市	增速	城市	增速	城市	增速
青岛	61.6%	深圳	9.2%	北京	-15.2%
成都	42.4%	苏州	-2.5%	扬州	-22.3%
厦门	35.8%	南京	-8.0%	佛山	-31.8%
无锡	13.8%	金华	-10.1%		

杭州	9.3%	岳阳	-10.5%		
----	------	----	--------	--	--

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院研究员姚方

邮 箱：yaofang@ehousechina.com

电 话：021-60868916

联系方式

地址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传真：021-60868811

网址：<http://www.yiju.org/>

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。