

易居月报系列

13城二手房市场报告

**“金九”失约，
13城二手房成交量下降 7.3%**

2019年09月30日

“金九”失约，13 城二手房成交量下降 7.3%

报告摘要：

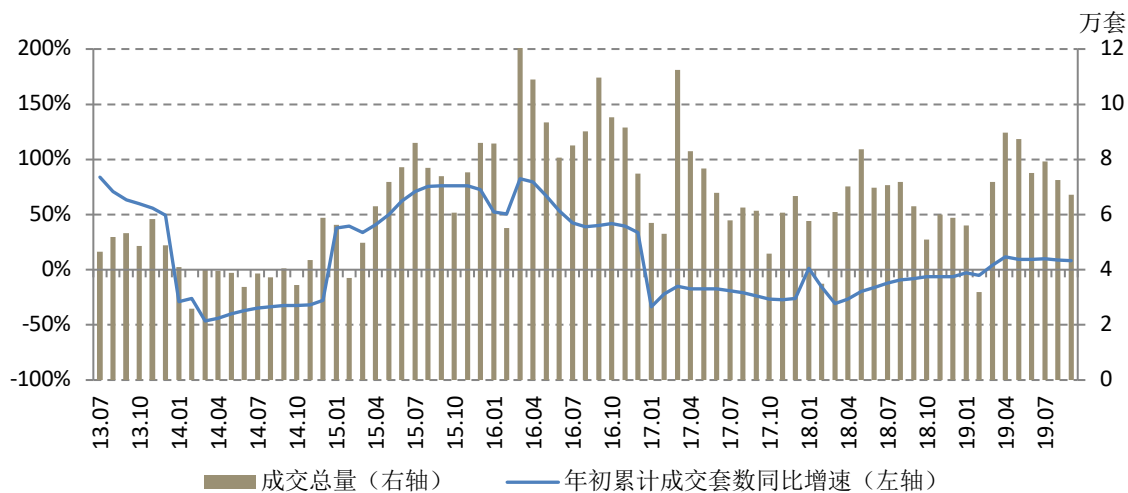
- 1、成交量：9 月，易居研究院监测的 13 个城市二手房成交量环比下降 7.3%，二手房市场进一步降温，成交量仍处于 2019 年 5 月以来的下行通道。从年初累计成交套数同比增速来看，2019 年 1-9 月，13 城二手房市场仍好于去年同期。
- 2、量能排行：从 9 月各大城市的量能排行来看，厦门表现较为强劲，而北京二手房成交量能最弱。
- 3、预测：“金九”失约，主要是受持续性的政策打压和信贷政策影响，购房者入市的积极性减弱。同时，部分城市新房供应有所增加，在限价下，部分城市新房二手房价格仍倒挂，从而二手房市场难免遭新房市场分流。预计 2019 年调控政策不大可能有所放松，四季度二手房市场仍存在降温压力，成交量大概率继续下降。

一、9 月成交量环比下降 7.3%

9 月，易居研究院监测的 13 个城市二手房成交量为 6.7 万套，环比下降 7.3%，同比增长 6.6%。9 月 13 城二手房市场进一步降温，成交量仍处于 2019 年 5 月以来的下行通道。从年初累计成交套数同比增速来看，2019 年 1-9 月，13 城二手房市场仍好于去年同期。

“金九”失约，主要是受 730 政治局会议和信贷政策影响，购房者入市的积极性减弱。同时，部分城市新房供应有所增加，在限价下，部分城市新房二手房价格仍倒挂，从而二手房市场遭新房市场分流。预计 2019 年调控政策不大可能有所放松，四季度二手房市场仍存在降温压力，成交量大概率继续下降。

图 1 13 城二手房月度成交套数与年初累计套数同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

二、厦门成交量能较强, 北京成交量能较弱

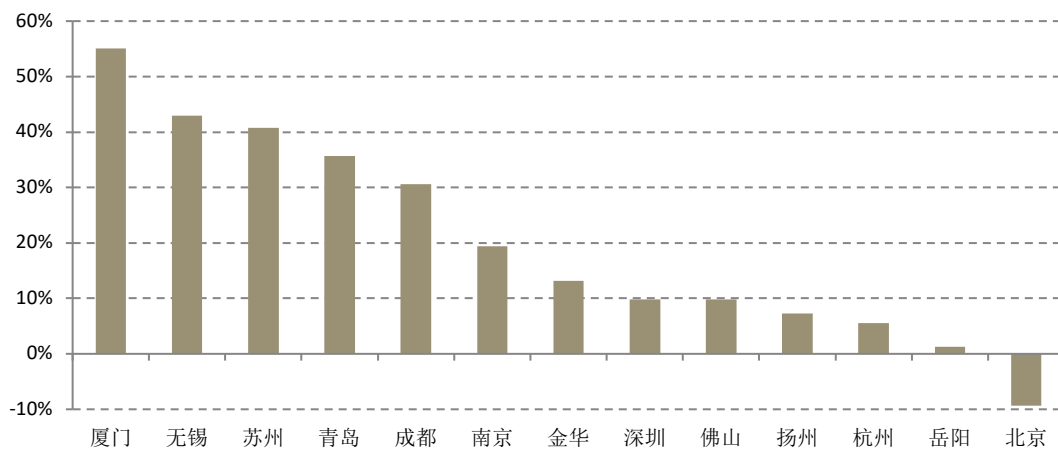
房产成交量，是衡量楼市温度的重要指标，而且一般领先于房价变化。二手房成交量的活跃度，可以用多个指标衡量。比如，月度环比增速反映短期变化，月度同比增速反映短期变化，年初累计同比增速可以减少类似春节等季度性异动，拿当前月度成交量与过去几年月均成交量相比可以反映中长期来看的活跃度。

为了更全面、更系统的反映二手房成交量的活跃度，我们创造了一个专用指标：二手房成交量能度。其由 4 个分指标构成，并赋予不同的权重。

二手房成交量能度=月度环比增速*20% + 月度同比增速*20% + 年初累计同比增速*20% + 近 6 个月月均成交量较 2012 年来月均成交量的偏离度*40%。

从 13 城 9 月份的二手房成交量能度的排行可以看出，厦门量能度较强，量能度为 55%；而最弱的城市是北京，量能度为-9%。

图 2 13 个典型城市二手房量能度排行榜



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

从具体城市来看，在监测的 13 城中，9 月除佛山和扬州外，其他城市二手房成交量均出现了不同程度地环比下降，其中，苏州下降最快，深圳下降最慢。

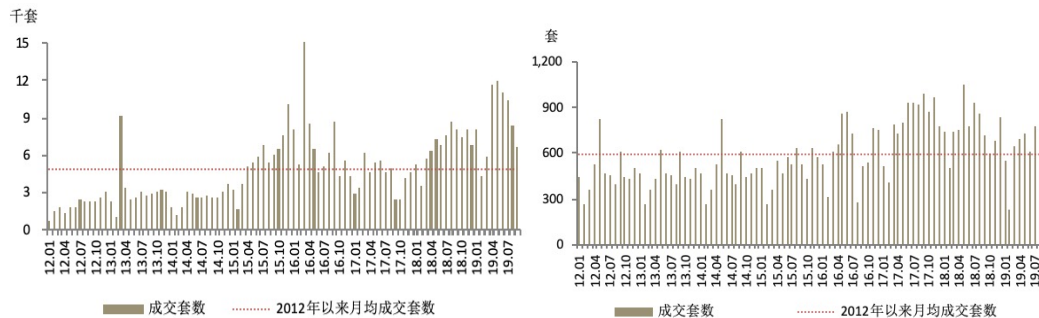
9 月苏州二手房成交量为 6600 套左右，环比下降 20.7%，同比下降 18.4%。2019 年上半年，苏州二手房成交量一直处于历史高位，5 月二手房成交量更是创下近三年以来的新高。5 月 11 日，苏州出台工业园区、高新区重点区域限售政策，二手房市场降温并不明显。随后 7 月 24 日，苏州市政府升级了限购门槛且扩大了限售范围。在接连两次调控后，8 月及 9 月苏州二手房成交量明显萎缩，不仅投资性购房被严厉打击，限售使得部分置换需求也有所抑制。调控成效初现，预计 10 月二手房成交量仍将下降。

9 月岳阳二手房成交量为 670 套左右，环比下降 7.1%，同比下降 5.2%。2017 年 11 月，岳阳出台了限售政策，二手房成交量随即步入了下行通道。作为中部三线城市的代表，在 2019 年“小阳春”中，岳阳二手房成交量并未出现反弹，目前成交量仍处于缓慢下行阶段。随着楼市的全面降温，预计 10 月岳阳二手房成交量仍将下降。

图 3 二手房成交量典型代表城市

苏州

岳阳



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表 19 月 13 个典型城市二手房成交增速

城市	环比增速	同比增速	年初累计同比增速
佛山	0.9%	-39.6%	7.1%
扬州	0.8%	7.1%	-20.0%
深圳	-2.2%	33.5%	-4.2%
北京	-5.2%	-22.0%	-9.5%
成都	-5.3%	14.3%	35.0%
无锡	-5.7%	36.9%	13.2%
南京	-6.2%	58.5%	13.9%
青岛	-6.7%	73.6%	1.0%
岳阳	-7.1%	-5.2%	-20.1%
厦门	-9.4%	47.0%	157.3%
杭州	-13.2%	53.0%	-9.1%
金华	-13.7%	48.0%	-28.9%
苏州	-20.7%	-18.4%	31.7%
13 城合计	-7.3%	6.6%	8.3%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

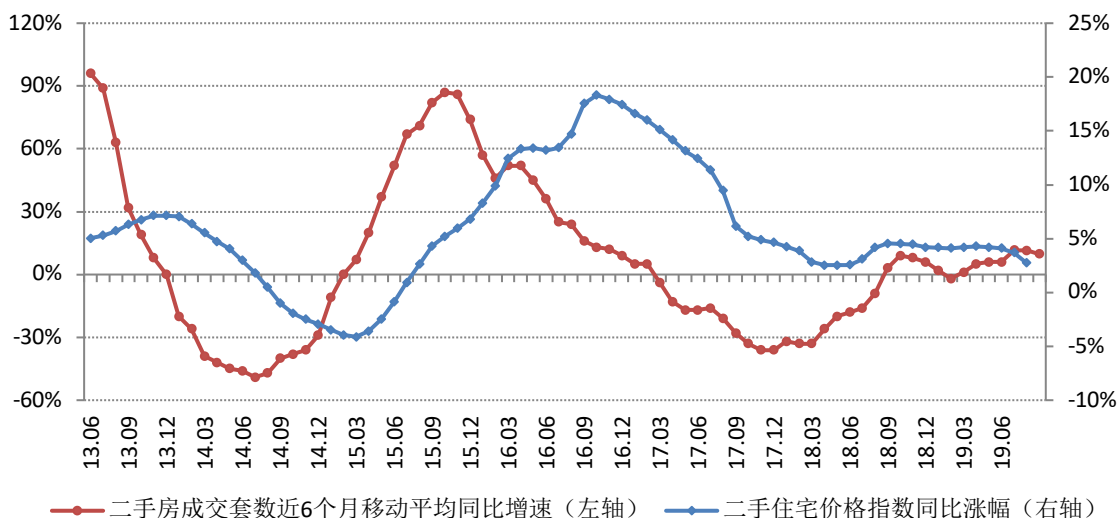
三、预计 13 城二手房价格指数同比涨幅回落

国家统计局公布的二手住宅价格指数包含本报告的 11 个典型城市（除苏州、佛山以外），对这 11 个城市的价格指数取算术平均值后算出 11 城二手房价格指数，与 13 城二手房成交量同比增速进行对比。这里取近 6 月移动平均数据，来平滑单月数据异动带来的干扰。

观察历史上这两条曲线的走势，可以看出，成交量曲线先于价格曲线调整。比如说在本轮周期中，2015 年第四季度二手房成交量曲线就开始呈现下行态势，随后增幅开始收窄，进而下降。受成交量曲线的影响，成交价格曲

线也有表现，在 2016 年第四季度就呈现了降温的态势，其走势是滞后于成交量曲线的。自 2018 年 9 月至 2019 年 8 月，二手房价格呈缓慢下行走势；而 2019 年 3 月-7 月，二手房成交量曲线呈现上行趋势。考虑到 8 月和 9 月 13 城成交量同比增速已连续两个月出现小幅回落，预计二手房价格指数同比涨幅也将进一步回落。

图 5 13 城二手房成交量价关系图



数据来源：各地官方房地产信息网、国家统计局、易居研究院

备注：成交套数移动平均值取近 6 个月成交套数均值，房价指数为 11 城简单算术平均值，不包括苏州、佛山

附注：

1) 13 个城市分别为：北京、深圳、杭州、成都、南京、厦门、苏州、青岛、无锡、金华、扬州、岳阳和佛山。

2) 二手房日成交来源于各地房管局网签数据，9 月 29 及 30 日成交数据为推算值。

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。