

易居月报系列

13城二手房市场报告

2019年13城二手房成交量同比增11%
深圳南京持续反弹，北京成交低迷

2020年01月02日

2019 年 13 城二手房成交量同比增 11%， 深圳南京持续反弹，北京成交低迷

报告摘要：

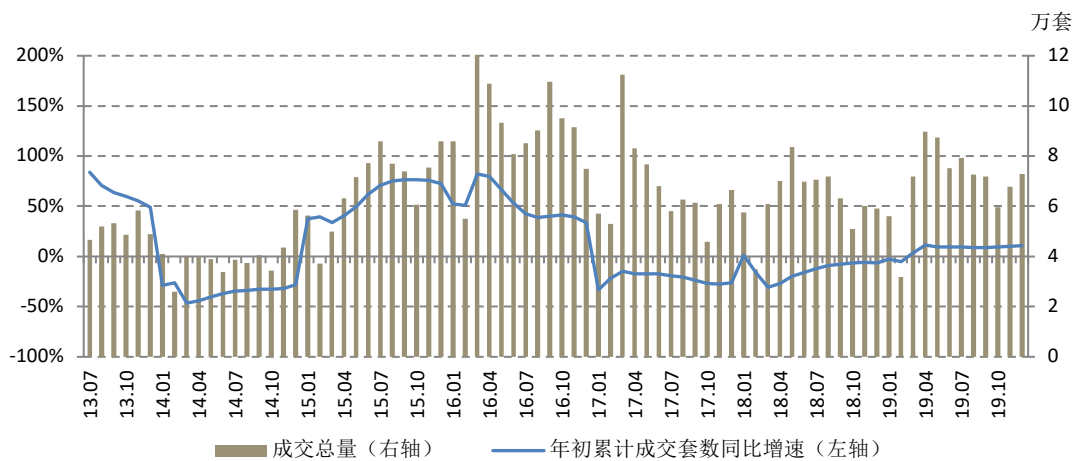
- 1、成交量：12 月，易居研究院监测的 13 个城市二手房成交量环比增长 7.3%，同比增长 23.2%。11 月及 12 月，13 城二手房市场均出现年末翘尾现象，成交量止降转增，但仍处于 2019 年 5 月以来的下行通道，不改二手房市场降温的态势。
- 2、量能排行：从 12 月各大城市的量能排行来看，厦门表现较为强劲，而岳阳二手房成交量能最弱。从具体城市来看，在监测的 13 城中，12 月除去佛山、岳阳、苏州和扬州，其余城市二手房成交量均出现了不同程度地环比增长，但值得注意的是，唯深圳和南京二手房成交量处于上行趋势。
- 3、预测：12 月成交量同比仅为小增，参照 11 月成交量反弹不明显，价格指数同比涨幅平稳，预计 12 月 13 城二手房价格指数同比涨幅仍保持平稳。

一、2019 年成交量同比增长 11.1%

12 月，易居研究院监测的 13 个城市二手房成交量为 7.3 万套，环比增长 7.3%，同比增长 23.2%。11 月及 12 月，13 城二手房市场均出现年末翘尾现象，成交量止降转增，但仍处于 2019 年 5 月以来的下行通道，不改二手房市场降温的态势。后市来看，因今年春节较早，1 月成交量会有所下降。

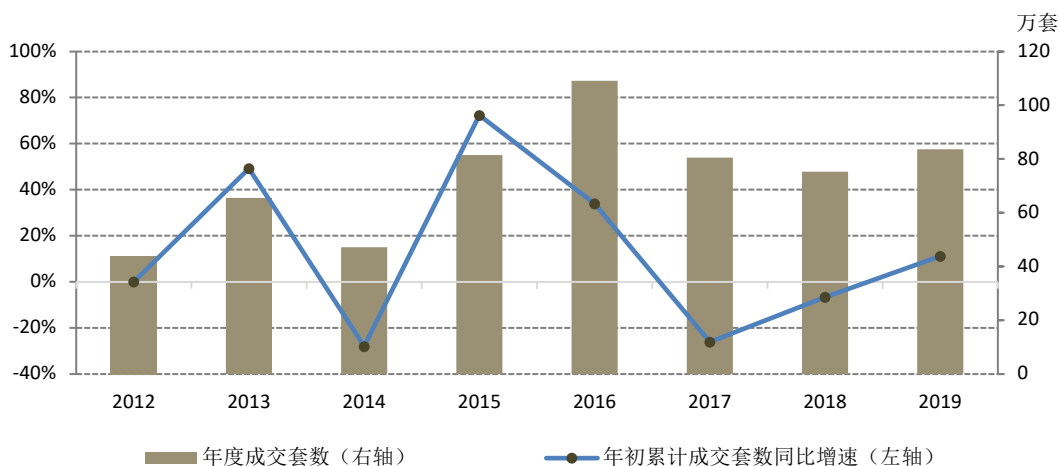
从年度数据来看，相较 2017 年和 2018 年的降温期，2019 年 13 城二手房市场略有回暖，成交量同比增长 11.1%。从政策来看，2019 年全国房地产市场调控并未放松，政策趋严；从市场交易情绪来看，市场预期在小阳春后持续走弱，“金九银十”失约。

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

图 2 13 城二手房年度成交套数及同比增速



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, 岳阳成交量能较弱

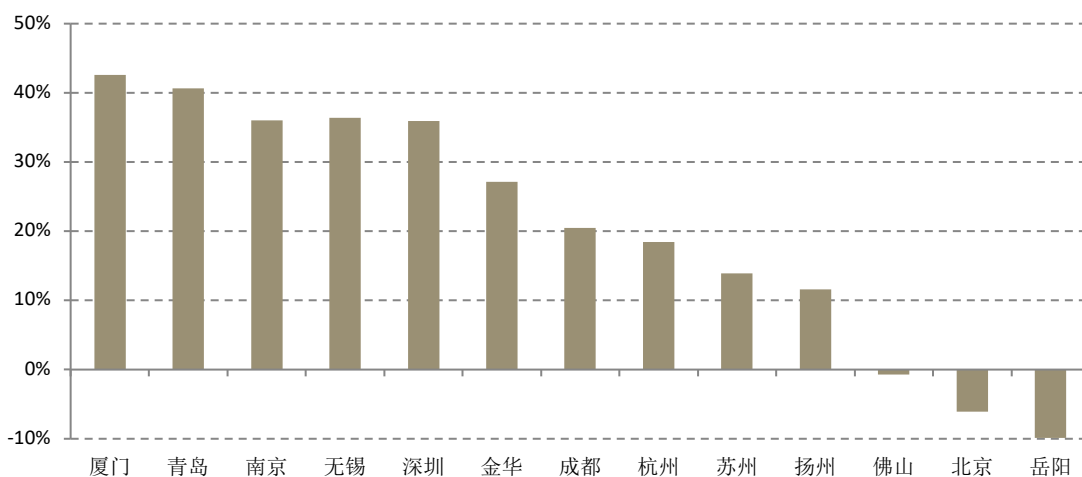
房产成交量，是衡量楼市温度的重要指标，而且一般领先于房价变化。二手房成交量的活跃度，可以用多个指标衡量。比如，月度环比增速反映超短期变化，月度同比增速反映短期变化，年初累计同比增速可以减少类似春节等季度性异动，拿当前月度成交量与过去几年月均成交量相比可以反映中长期来看的活跃度。

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 12 月份的二手房成交量能度的排行可以看出，厦门量能度最强，量能度为 43%；而最弱的城市是岳阳，量能度为-10%。

图 3 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

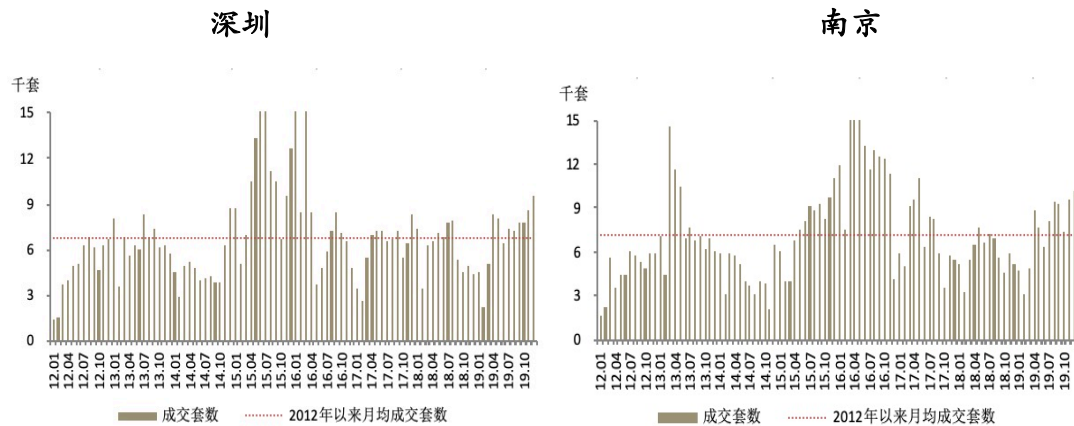
从具体城市来看，在监测的 13 城中，12 月除去佛山、岳阳、苏州和扬州，其余城市二手房成交量均出现了不同程度地环比增长，但值得注意的是，唯深圳和南京二手房成交量持续反弹。

12 月深圳二手房成交量为 9486 套，环比增长 9.9%，同比增长 116.8%。受“豪宅税”征税标准调整影响，深圳二手房市场交易量出现小高潮，11 月已创下了 2016 年 4 月以来的新高。12 月二手房市场依旧火热，甚至爆出业主集体哄涨房价现象。12 月 18 日，深圳市住建局公布通告规范深圳楼市，严惩恶意炒作、哄抬房价者。作为全国楼市风向标，房住不炒必落实，后市来看成交量大概率会下降。

12 月南京二手房成交量为 10194 套，环比增长 6.1%，同比增长 96.5%。观察历史数据，2019 年南京二手房处于上行趋势，12 月南京二手房成交量更是创下了 2017 年 6 月以来的月度新高。成交量增长主要有以下原因，一是优质地段及学区房为二手房主要成交区域，而此类新房供应不足，部分购房者转入二手房市场；二是南京在 2019 年人才放开落户政策上动作频频，

一定程度上利好楼市需求。自 2020 年 1 月 1 日起，人才可全市楼盘优先购房，短期内可能有一波集中入市。

图 4 二手房成交量典型代表城市



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表 1 12 月 13 个典型城市二手房成交增速

城市	环比增速	同比增速	2019 年同比增速
厦门	38.6%	43.8%	120.7%
杭州	31.7%	86.1%	2.9%
金华	21.6%	97.5%	-16.3%
北京	11.1%	-2.8%	-8.3%
青岛	10.0%	87.9%	14.7%
深圳	9.9%	116.8%	14.2%
南京	6.1%	96.5%	27.3%
无锡	3.7%	34.8%	19.4%
成都	2.0%	15.1%	30.9%
佛山	-6.8%	-44.3%	-10.0%
岳阳	-9.0%	-40.6%	-20.0%
苏州	-9.6%	-26.5%	16.9%
扬州	-11.2%	41.4%	-11.0%
13 城合计	7.3%	23.2%	11.1%

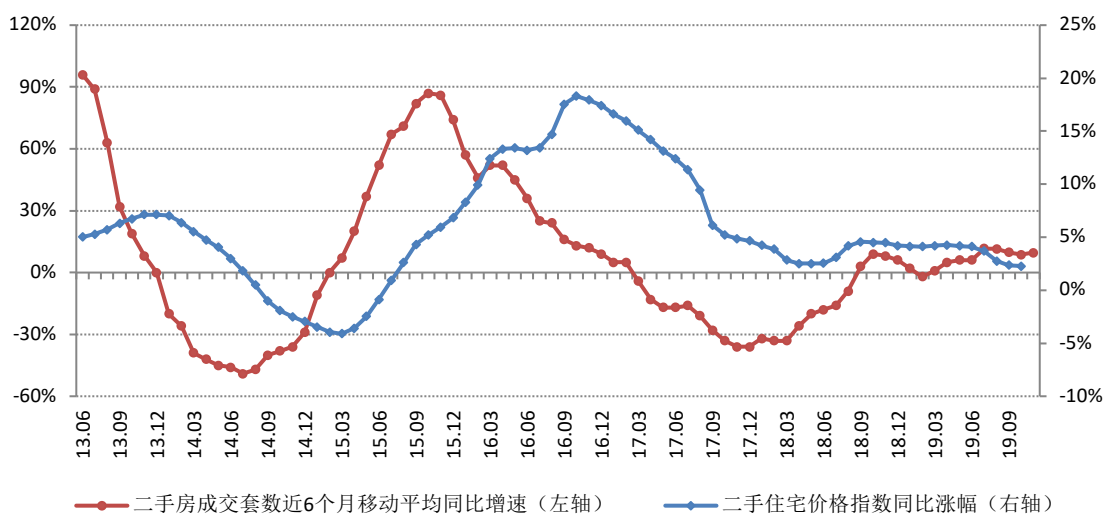
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

三、预计 13 城二手房价格指数同比涨幅平稳

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 9 月，二手房价格呈缓慢下行走势；而 2019 年 3-7 月，二手房成交量曲线呈现上行趋势。8-10 月，13 城成交量同比增速持续出现小幅回落，二手房价格曲线同下行。12 月成交量同比小增，参照 11 月成交量反弹不明显，价格指数同比涨幅平稳，预计 12 月 13 城二手房价格指数同比涨幅仍保持平稳。

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：

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。

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。