

# 疫情几近“封冻” 楼市成交 前 2 月北京二手房成交量同比下降超 5 成

2020/ 2

## // 核心观点 //

疫情影响之下，2月北京二手房市场成交几近“封冻”，1-2月成交量同比下降57.6%。受市场预期低迷及成交结构性因素影响，二手房价格下跌明显。业主端情绪显著低迷，成交节奏放缓，新增房源挂牌意愿不强，但客源端线上看房热情不减，2月新增客源量环比增加1.2%，预计疫情结束后，市场上被短暂压制的需求将迎来集中释放。

**疫情几近“封冻”楼市成交，1-2月北京二手房成交量同比下降超5成。**1-2月北京链家二手房实时成交量同比下降约57.6%。受新冠肺炎疫情影响，二手中介机构暂停对外营业，客户看房热情减弱，整个市场几乎陷入成交冰冻期，均价亦难维持上行趋势，2月二手房成交均价54115元/平，环比下跌8.6%，同比下跌9.7%。成交均价下跌亦受结构性因素影响，2月高单价的中心城六区成交占比环比下降3.8个百分点。

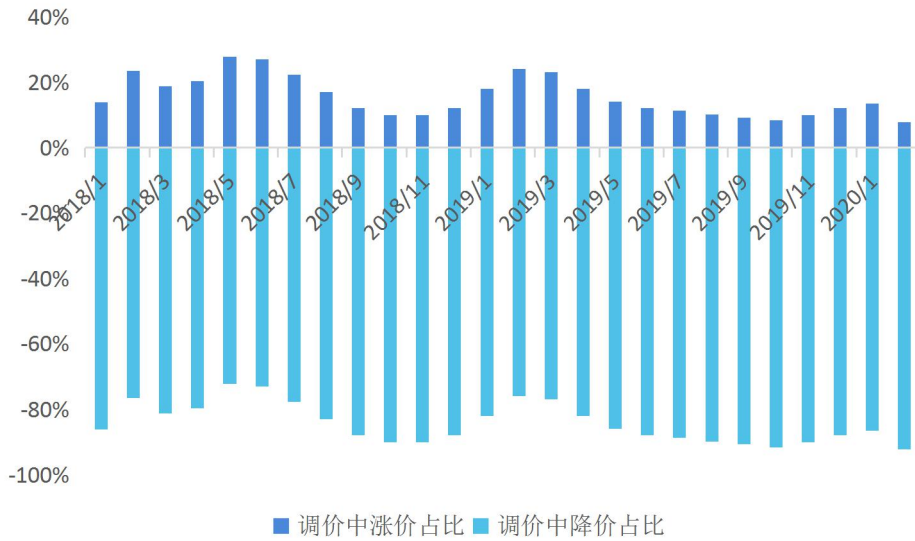
图：北京链家二手房成交量及同比走势



数据来源：贝壳研究院

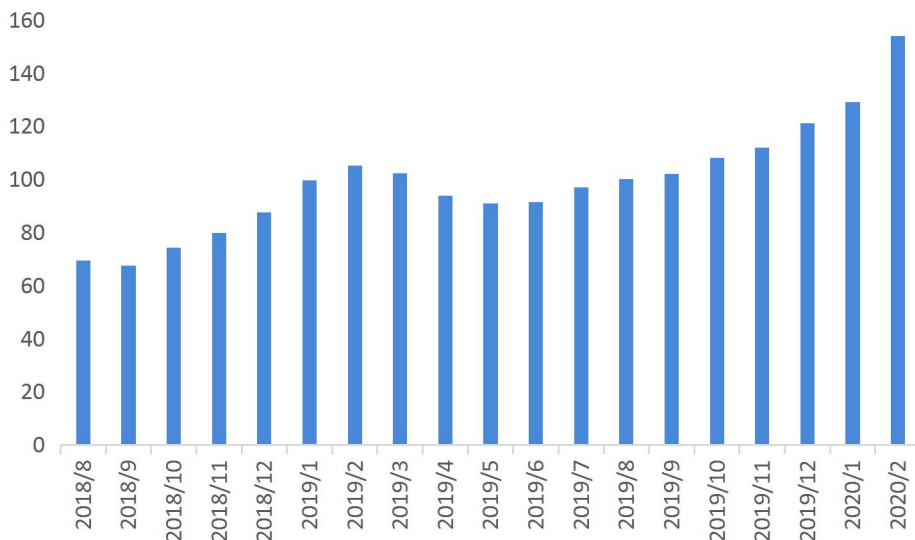
**业主端情绪显著低迷。**疫情加剧二手房业主预期走弱，2月新增房源挂牌均价为57790元/平，环比跌幅扩大至3.9%，调价中降价次数占比环比提高5.4个百分点至92%。市场成交节奏放缓，2月房源成交周期154天，环比1月拉长25天，达到历史高位水平。

图：北京链家二手房业主调价中涨、降价次数占比变化



数据来源：贝壳研究院

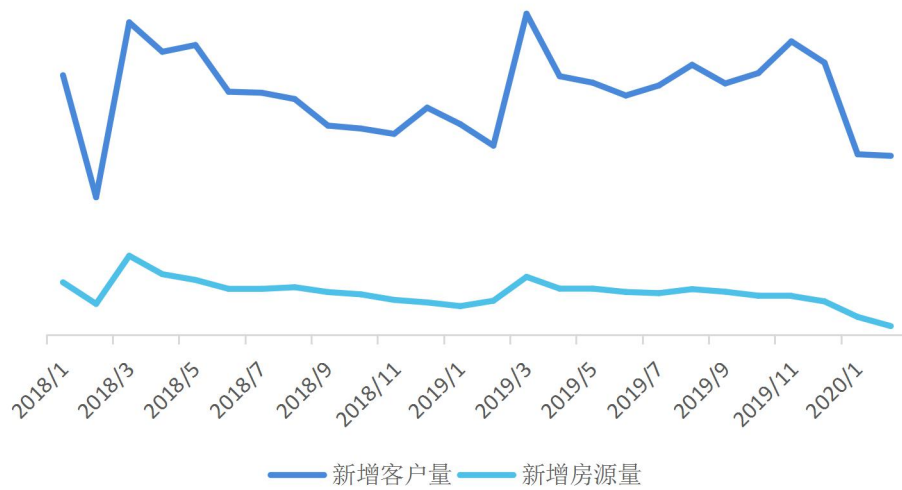
图：北京链家二手房房源成交周期（天）变化



数据来源：贝壳研究院

**客源端活跃度高于房源端，疫情结束后楼市将迎来集中放量。**疫情影响之下，市场新增供给下降明显，2月北京链家新增房源量环比下降51.4%，1-2月北京链家新增房源量同比下降57.7%。线下看房停滞，但客户线上看房热情不减，2月新增客源量环比增加1.2%，1-2月新增客源量同比下降仅9.1%。新增客房比由1月的10.1提高至21.1，线上客源端活跃度显著高于房源端，预计随着疫情影响逐渐减弱，中介机构逐渐恢复线下营业，市场上被短暂压制的需求将迎来集中释放。

图：2018 年以来北京链家二手房新增客户量及新增房源量走势



数据来源：贝壳研究院

### 指标解释

1. 议价空间 = (最后挂牌单价 - 成交价)/最后挂牌单价 \* 100%
2. 调价中涨价总次数占比 = 统计期内, 挂牌价上调总次数占价格调整总次数的比例
3. 新增挂牌量 (新增房源量) = 一段时间内通过各渠道新增挂牌房源的数量之和
4. 新增房客比 = 一段时间内某地区新增客源数量之和/一段时间内某地区新增房源数量之和
5. 新增带看量 = 一段时间内客户的次数 (即同一客户一次看多套房算一次带看)
6. 新增带看房源量 = 一段时间内看房的套数 (即可能同一房源多次带看均计入次数)
7. 月度去化周期 = 本月可售房源套数/截至本月 12 个月的平均成交量
8. 带看成交比 = 一段时间内带看房源量/成交量

免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分