

易居月报系列

13城二手房市场报告

4月上半月 13城二手房成交量同比下降 24.6%
预计“银四”成色不足，经济下行影响购房需求

2020年04月17日

4 月上半月 13 城二手房成交量同比下降 24.6% 预计“银四”成色不足，经济下行影响购房需求

核心观点：

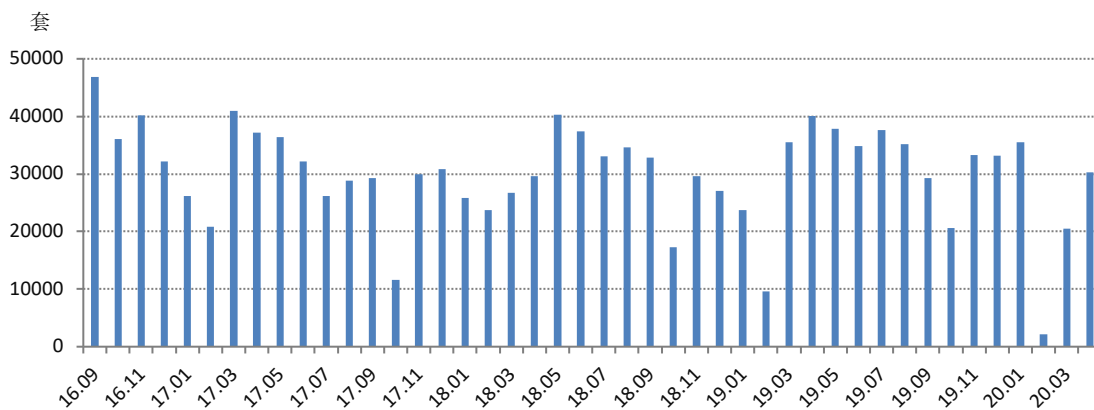
- 按上半月的成交节奏来看，预计 4 月 13 城二手房成交量 6 万多套，仍不及 2019 年小阳春 3、4 月 7-8 万的成交量水平。受经济下行影响，购房需求可能有所减少。3 月上半月仍受疫情复工的影响，部分城市中介带看限流，二手房中介未正常营业。3 下半月 13 城二手房成交量出现大幅增长，恢复较为明显，而 4 月上半月成交量与 3 月下半月几乎持平。4 月二手房成交受疫情客观因素的影响更小，能入市的需求也在积极入市。

一、4 月上半月成交量同比下降 24.6%

4 月上半月（1 日至 15 日），易居研究院监测的 13 个城市二手房成交量为 30236 套，较 2019 年同时期下降 24.6%。与 3 月上半月相比，4 月 13 城上半月成交量增长 47.9%。

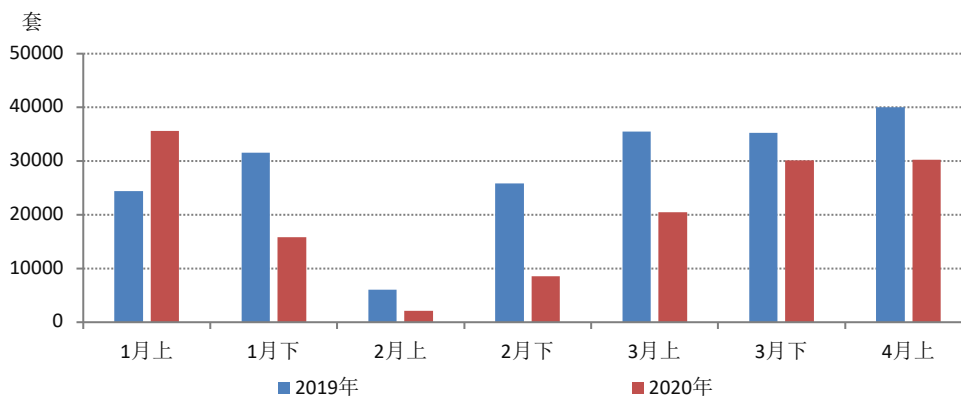
结合上下半月来看，3 月上半月仍受疫情复工的影响，部分城市中介带看限流，二手房中介未正常营业。3 月下半月 13 城二手房成交量出现大幅增长，恢复较为明显，而 4 月上半月成交量与 3 月下半月几乎持平。4 月二手房成交受疫情客观因素的影响更小，能入市的需求也在积极入市。按上半月的成交节奏来看，预计 4 月 13 城二手房成交量 6 万多套，仍不及 2019 年小阳春 3、4 月 7-8 万的成交量水平。受经济下行影响，购房需求可能有所减少。

图 1 13 城二手房上半月成交套数



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

图 2 13 城二手房每半月成交套数



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

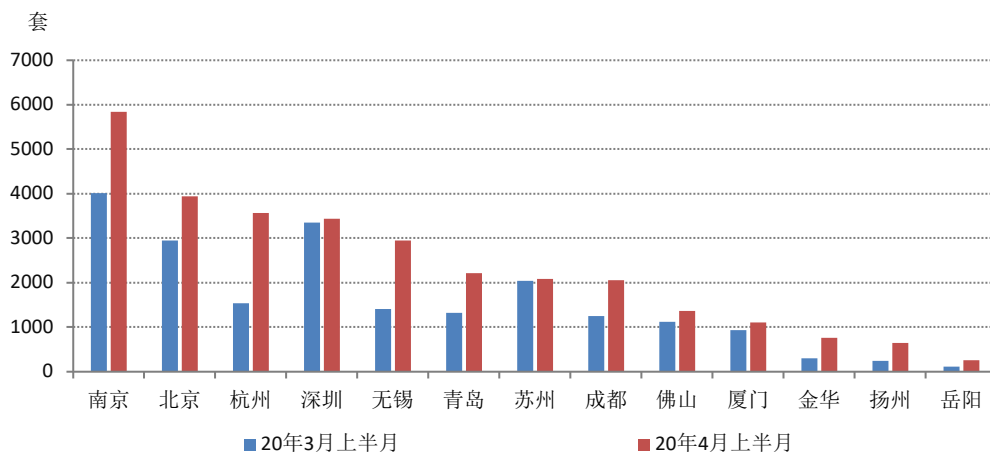
二、与 3 月上半月相比：苏州、深圳增速较慢

将 2020 年 3 月上半月和 4 月上半月对比，13 个城市二手房成交量均有所增长；其中扬州最为显著，4 月上半月成交量为 647 套，增长 165.2%，数据存在一定的异动，可能 3 月上半月的成交量网签有所滞后。

深圳 4 月上半月成交量为 3435 套，较 3 月上半月增长 2.4%。深圳二手房市场回暖较快，延续了 2019 年年末的强势。疫情后不仅新房市场部分区域抢手火热，二手房房价也环比上涨明显。4 月 9 日，深圳市南山区住房和建设局发布通知称，严禁恶意炒作哄抬房价，各中介机构及从业人员切勿以

身试法。4月16日，深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局公布一系列稳楼市政策。

图3 2020年3月和4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 2020年4月上半月较3月成交量增速

城市	增速	城市	增速	城市	增速
扬州	165.2%	青岛	66.8%	厦门	18.2%
金华	148.7%	成都	64.1%	深圳	2.4%
杭州	132.0%	南京	45.3%	苏州	2.3%
岳阳	117.4%	北京	33.9%		
无锡	108.9%	佛山	21.1%		

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

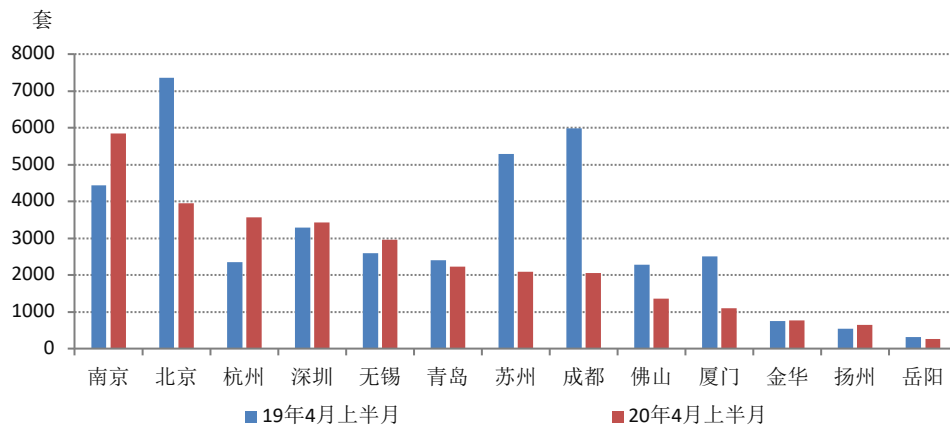
三、与2019年4月上半月：杭州增速最快，成都垫底

将2020年和2019年4月上半月对比，城市间分化较大，一半城市同比出现增长；其中，杭州增速最快。杭州4月上半月成交量为3570套，较2019年同时期增长52.3%。2019年杭州二手房市场仍处于2017年3月以来的降温通道，3、4月虽成交量增长，但增幅较小。

成都4月上半月成交量为2050套，同比下降65.7%。成都3月二手房成交量在13城中较低迷，仅达到2012年以来月平均成交量的一半，这主要是疫情间二手房挂牌量骤降所致。2020年4月13日，成都限售政策满三年，

首批被限售的房源开始陆续解冻，可入市交易。2019 年成都二手房市场较火热，2020 年是否会延续行情，还需观察后续成交量。

图 4 2019 年和 2020 年 4 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 2020 年 4 月上半月同比 2019 年 4 月上半月成交量增速

城市	增速	城市	增速	城市	增速
杭州	52.3%	金华	1.3%	厦门	-56.2%
南京	31.6%	青岛	-7.8%	苏州	-60.4%
扬州	19.2%	岳阳	-17.3%	成都	-65.7%
无锡	13.7%	佛山	-40.2%		
深圳	4.6%	北京	-46.3%		

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。