

5月重点城市二手房 市场形势及展望

2020/05/29



5 月市场继续回暖， 区域间呈现轮动特征

核心结论：

5 月重点城市二手住宅市场继续复苏，成交量接近去年 3 月的最高水平，1-5 月成交量累计同比下降 15%左右，降幅较 1-4 月收窄 10 个百分点，疫情对市场的影响持续减弱。

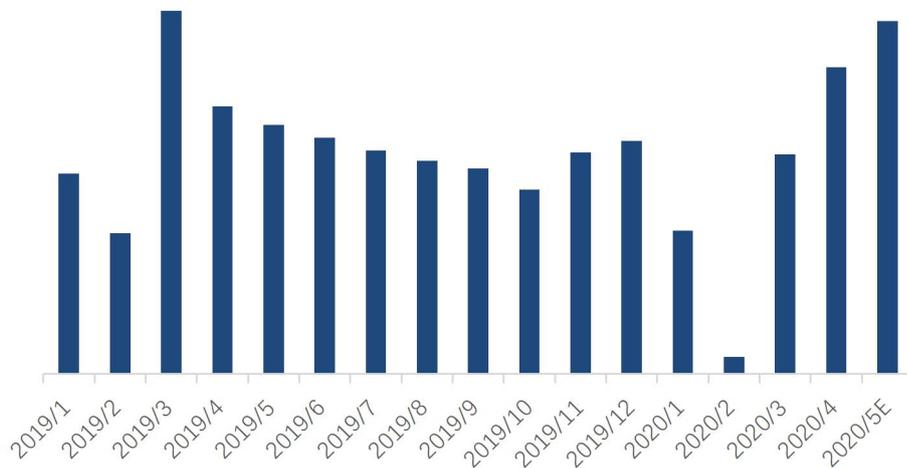
市场的区域轮动特征明显：成交量方面前期复苏较快的长三角市场进入平台期，前期复苏较慢的京津冀和武汉成交量快速增长；价格方面前期房价涨幅较快的深圳、南京、杭州等城市房价出现下跌，前期房价表现较弱的城市房价出现上涨。

周度成交和供需数据显示更多城市成交拐点已现、市场增长进入平台期。预计 6 月成交量大概率下滑，但整体依旧保持在一个相对较高的水平，预计 6 月成交环比下滑 10%、同比增长 30%，1-6 月成交量累计同比降幅在 10 个百分点以内。

一、5月二手房成交量继续增长，市场呈现轮动趋势

5月重点18城¹链家二手房成交量继续增长，环比增加15.2%，同比增长42%，5月成交量为去年成交量最高水平（2019年3月）的98%，1-5月交易量较去年同期减少15%左右，较1-4月的同比降幅收窄了10个百分点，可见疫情对市场的影响在逐步减少，预计1-6月份同比降幅可能收窄到10个百分点内。

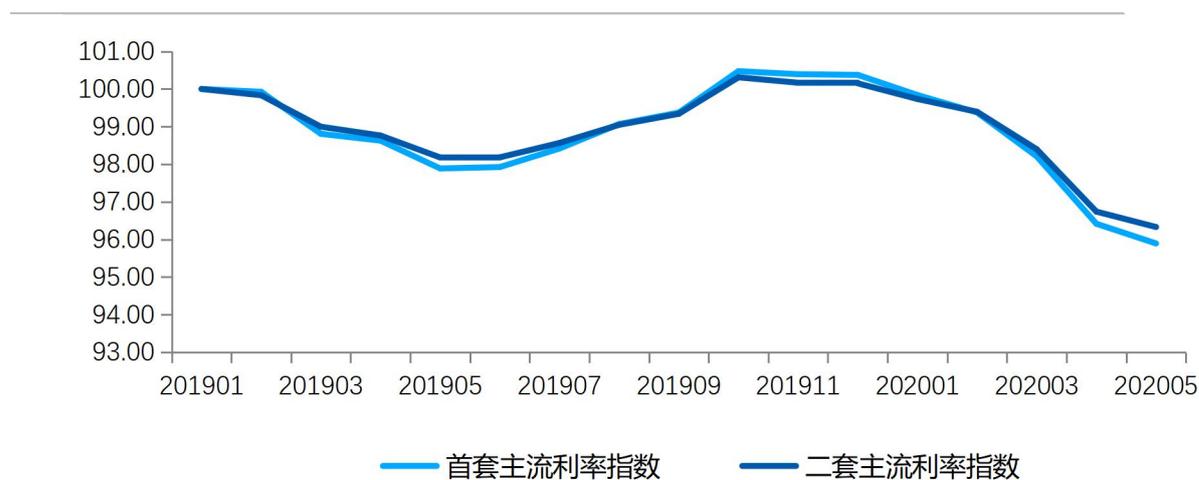
图：重点18城链家二手房实时成交总量走势



数据来源：贝壳研究院

整体交易量的大幅增长主要来自于三个原因：第一，疫情推迟了需求的释放，使得传统3月小阳春挪移到四五月；第二，2020年五一假期首次连休五天，为客户提供了时间上的便利，五一期间重点18城市二手房日度成交量同比增长60%左右，14个城市同比增长，增幅最大的为北京，2020年五一日度成交量同比增长超过100%；第三，房贷利率数据在下降，5月贝壳重点城市实际贷款利率继续下滑，一定程度上影响购房者预期。

¹ 链家重点18城包括：北京、上海、深圳、广州、大连、天津、廊坊、西安、济南、青岛、烟台、武汉、南京、合肥、杭州、长沙、重庆、成都。

图：贝壳 30 城房贷利率指数²变化

数据来源：贝壳研究院

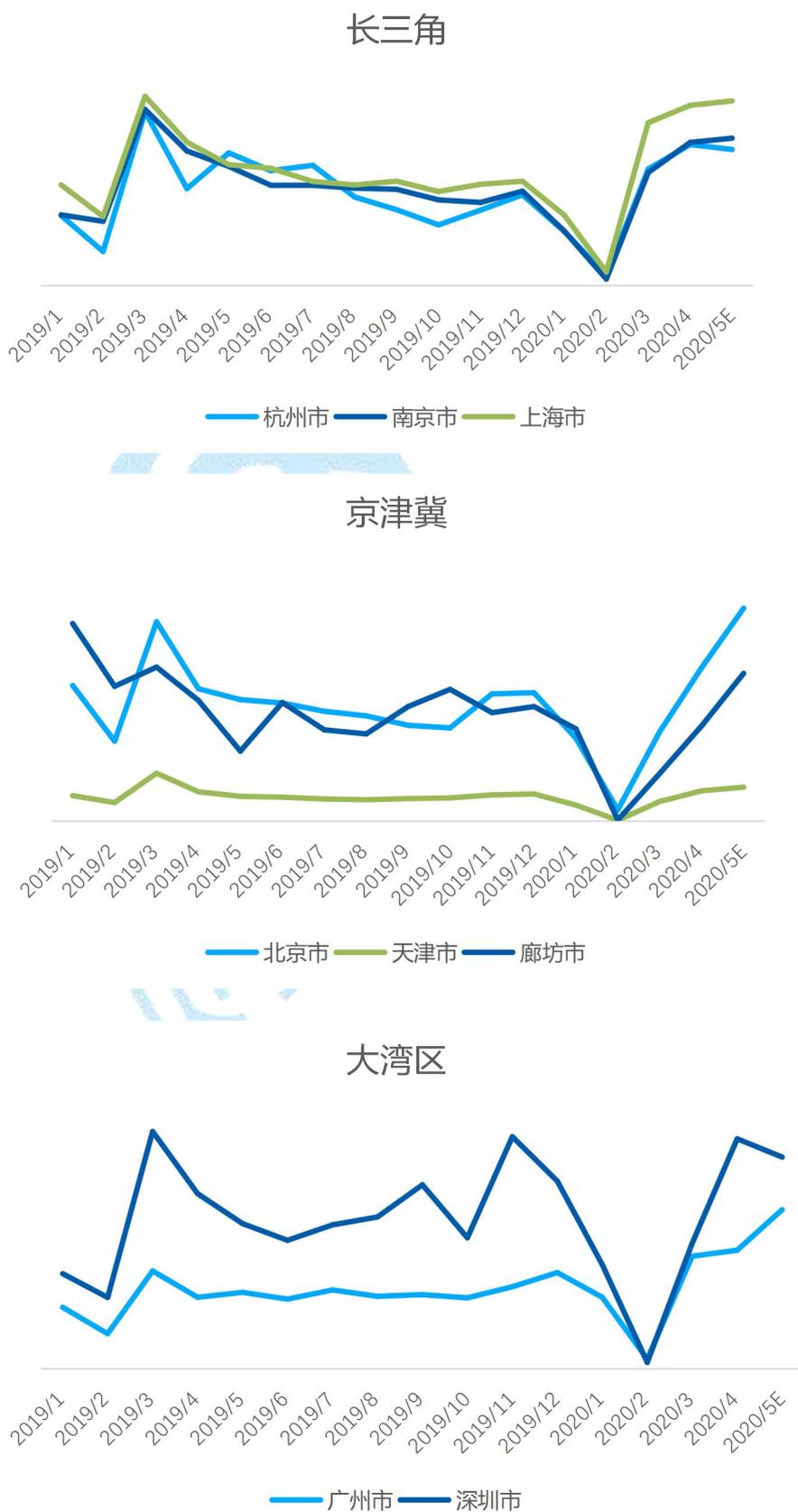
市场在 5 月呈现明显的轮动特点，具体表现为量价两方面：

成交量方面，分城市看，前期成交量恢复较快的城市 5 月成交量出现拐点，前期恢复较慢的城市增速加快。前期复苏较快的长三角城市圈城市成交量进入平台期，杭州环比减少 3.5%。前期恢复较慢的京津冀城市圈内成交量继续快速增长，除了线下带看恢复、需求延迟释放外，廊坊市落户新政发布，5 月成交量环比增加 55%。5 月北京二手房成交量环比增加 39%、同比增长 75%。受到疫情冲击最大的武汉 5 月购房需求开始集中释放，成交量环比增加超过 200%。

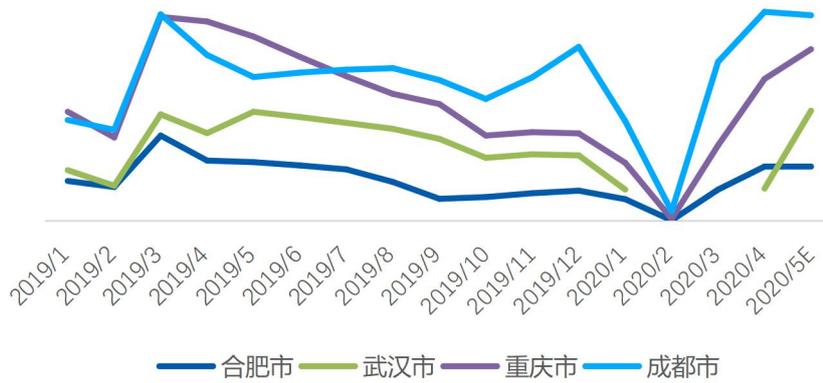
² 贝壳 30 城房贷利率指数方法说明：以贝壳实际操作的商业房贷成交数据为基础，选取各城市每月放款利率最集中的点位作为该城市的主流房贷利率，区分首套及二套。以 2019 年 1 月为基期，各城市等权平均值作为当期值编制指数。



图：四大城市圈代表城市链家二手房成交量走势



中西部



数据来源：贝壳研究院

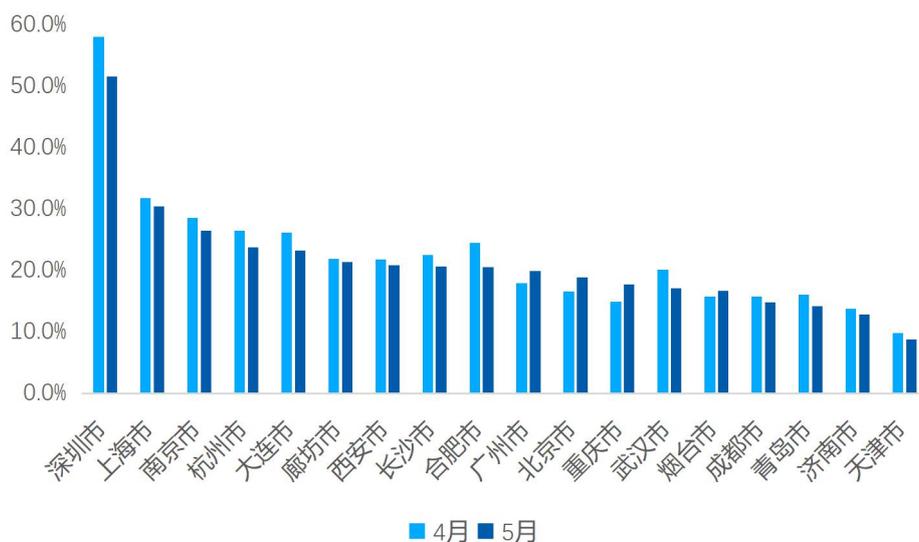
成交价格方面，前期价格涨幅相对较快的深圳、杭州、南京、上海等六个城市价格出现下跌，剩下 12 个城市价格环比上涨，北京受学区政策调整影响，西城区成交量占比扩大带动全市均价出现结构性上涨。剔除特殊因素外，北京二手房成交价格环比上涨 3% 左右。深圳环比下降 3.4%，其余 16 个城市均价环比变化小于 4%。值得注意的是，前期市场恢复较快的长三角与大湾区城市，5 月二手成交均价没有继续上涨，环比出现阶段性回调。

二、预计 6 月成交量环比下滑 10%、同比增长 30% 左右

5 月二手房进入迟到的小阳春市场，但不管是根据年度的季节性规律还是目前市场的供需情况，市场都有自然回落的迹象。

首先，从业主预期看，5 月 18 个城市中有 14 个城市涨价占比下降，深圳业主涨价占比下降幅度最大。除深圳之外，其他城市业主涨价占比均小于 40%，可见目前的市场预期依旧不强。

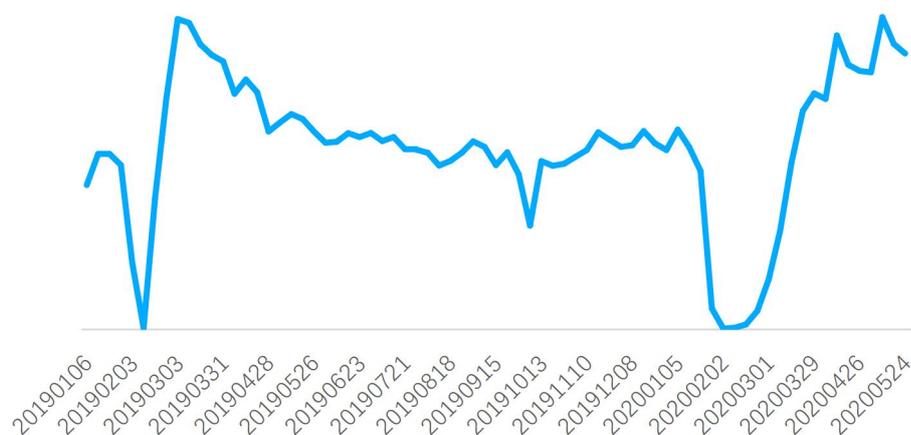
图：链家重点 18 城二手房调价中涨价占比走势



数据来源：贝壳研究院

第二，高频数据显示市场向上动力弱，进入高位徘徊平台期。从周度数据看，虽然五一假期带动成交量出现回升，但随后链家重点 18 城成交量继续呈现自然回落状态。上周链家重点 18 城二手住宅成交量环比减少 3.4%，18 城中 13 个城市周度成交量环比出现下降。

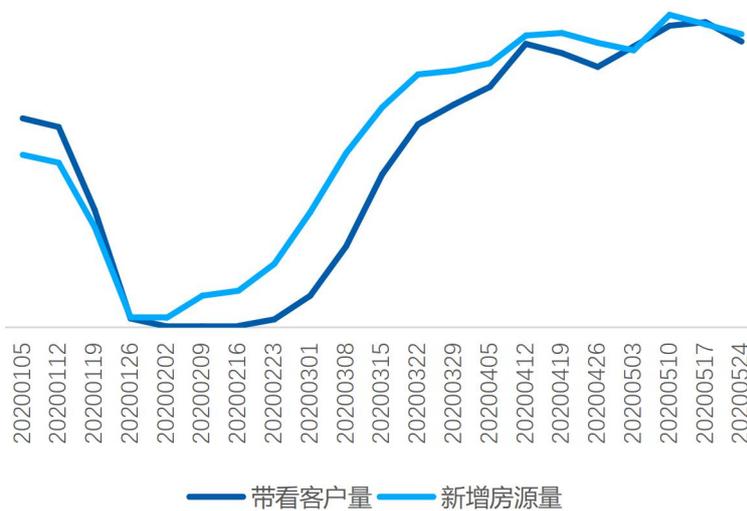
图：链家重点 18 城二手住宅市场成交量周度走势



数据来源：贝壳研究院

周度新增供需量进入平台期，预计 6 月新增供需将少于 5 月。供给端，链家重点 18 城新增房源量近两周连续下降，18 城中有 13 个城市新增房源量下降；需求端，5 月 18 至 24 日链家重点 18 城带看客户环比减少 6.4%，18 城中只有上海、武汉两个城市带看客户量增加，其余 16 城带看客户量出现减少。

图：重点 18 城链家二手房带看客户与新增房源量周度走势



数据来源：贝壳研究院

第三，从宏观数据与政策角度来看，居民对于就业稳定性的担忧可能影响后期需求进入购房市场。4 月城镇调查失业率达到 6%，为该数据自开始公布以来的最高水平。今年政府工作报告重申“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”。5 月 26 日，央行公布逆回购利率和 3 月保持不变。虽然经过前期持续的降准降息，目前市场的流动性依旧相对充裕，市场利率依旧存在下行空间，但在货币政策执行方面央行对于资金违规流入房地产仍旧非常谨慎，因此预计未来货币宽松的基础上会进一步加大金融监管力度，防止资金被违规利用，这些举措将有效保证房价不会因为流动性宽松出现大幅上

涨。

基于以上市场表现，预计 6 月市场会自然回落，幅度在 10%左右，市场依旧会保持在一个相对高的交易量级，预计同比增长 30%左右，1-6 月累计成交同比降幅在 10 个百分点以内。





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。