

易居月报系列

13城二手房市场报告

**6月热点城市楼市继续回暖，
13城上半月二手房成交量创三年多来新高**

2020年06月17日

6 月热点城市楼市继续回暖， 13 城上半月二手房成交量创三年多来新高

核心观点：

- 6 月上半月，13 城二手房成交量创 2016 年 10 月以来的新高。疫情后 13 城二手房市场持续升温，这一态势已延续至 6 月上半月。结合上下半月来看，5 月上半月至 6 月上半月，2020 年与 2019 年的同期成交量差距明显缩小，特别是由于 2019 年 5、6 月成交量冲高回落，2020 年 6 月上半月成交量反超了 2019 年同期水平。6 月上半月成交量略低于 5 月下半月，6 月 13 城二手房成交量能否超过 5 月，需看下半月成交量。
- 6 月上半月，热点城市楼市继续回暖。本报告中 13 城的样本大多位于东部和南部。2020 年 6 月上半月相比 5 月上半月，13 城二手房成交量均有所增长，当前楼市成交较活跃，其中深圳市场表现最为显著。

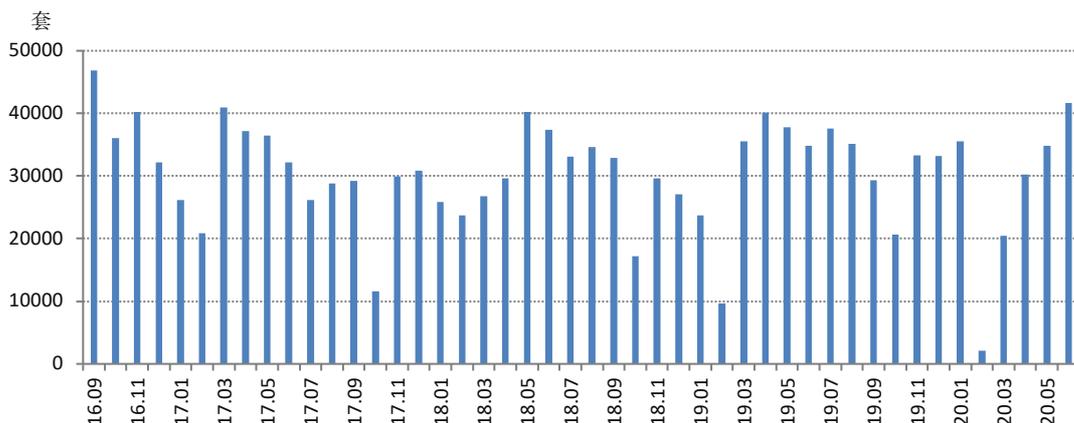
一、6 月上半月成交量环比增长 19.5%

2020 年 6 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 41663 套，较 2019 年同时期增长 19.5%。与 5 月上半月相比，6 月上半月 13 城二手房成交量增长 19.5%。从上半月成交量来看，疫情后 13 城二手房市场持续升温，这一态势已延续至 6 月上半月，当期成交量创 2016 年 10 月以来的新高。

结合上、下半月成交量两组数据来看，2020 年与 2019 年的同期成交量差距明显缩小。特别是由于 2019 年 5、6 月成交量冲高回落，2020 年 6 月上半月成交量反超了 2019 年同期水平。6 月上半月成交量略低于 5 月下半月，6 月 13 城二手房成交量能否超过 5 月，需看下半月成交量。

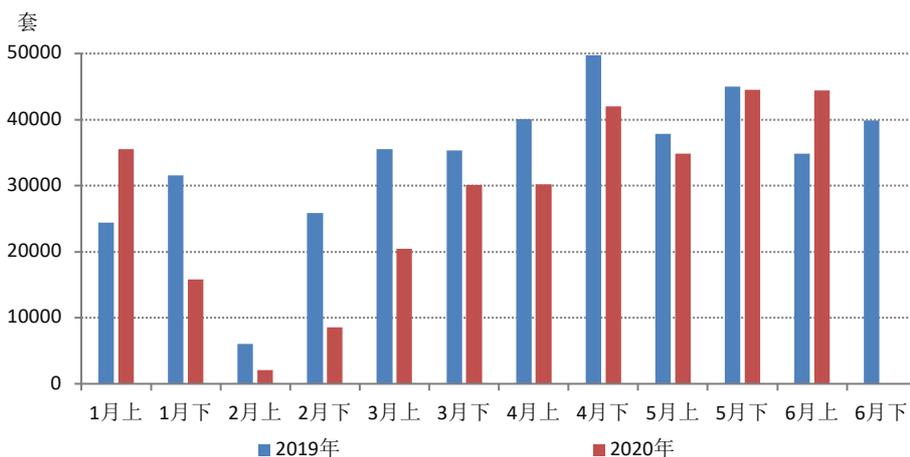
需要说明的是，本报告中 13 城的样本大多位于东部和南部，此类地区部分城市二手房市场回暖明显；相对应的，中西部城市如重庆、郑州、长沙等则复苏较弱。

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

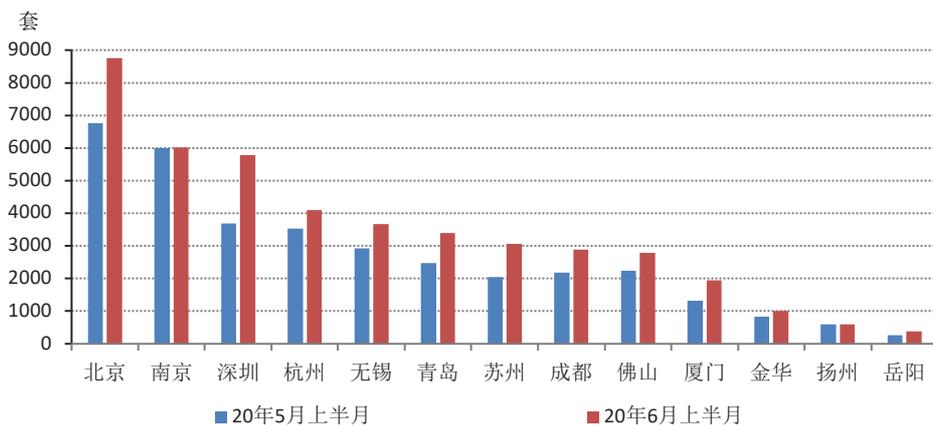
二、相比 5 月上半月：深圳增速第一，南京垫底

2020 年 6 月上半月相比 5 月上半月，13 城二手房成交量均有所增长，说明当前楼市成交较活跃，其中深圳市场表现最为显著。

深圳 6 月上半月二手房成交量为 5790 套，环比增长 57.2%，同比增长 96.9%。深圳是此次疫情中二手房市场最早复苏的一线城市——自 3 月起二手房成交就表现出较强量能。主要原因：一是全国货币环境较为宽松，深圳楼市投资投机性需求旺盛，3 月银行信贷资金通过各种渠道流入其房地产市

场；4 月尽管深圳查处房抵经营贷行为，但楼市依旧火热。二是疫情后由于新房供应不足，二手房成交量一直保持在高位。从市场的后续趋势看，6 月新房推盘放量，叠加对炒房行为的多次监管整治，预计后续深圳楼市热度将有所降温。

图 3 2020 年 5、6 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 6 月上半月成交量环比 5 月上半月增速

城市	增速	城市	增速	城市	增速
深圳	57.2%	北京	36.3%	杭州	16.0%
苏州	50.3%	成都	32.4%	扬州	2.2%
厦门	47.7%	无锡	25.0%	南京	0.3%
岳阳	38.4%	佛山	24.7%		
青岛	36.5%	金华	19.2%		

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

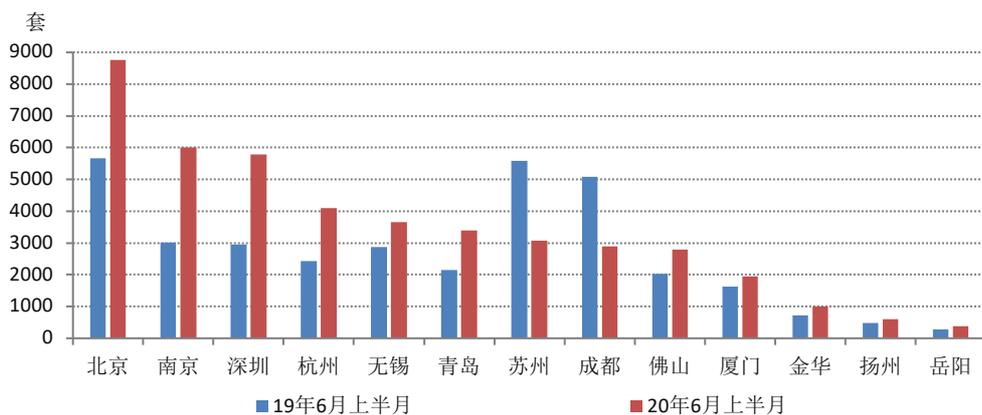
三、相比 2020 年 6 月上半月：南京增速最快，苏州垫底

2020 年 6 月上半月相比 2019 年 6 月上半月，13 城二手房成交量城市间分化显著，其中 11 个城市同比出现增长，南京增速最快。成都和苏州同比下降，主要是 2019 年同期二手房市场出现行情，成交量处于偏高位。

南京 6 月上半月成交量为 6014 套，环比增长 0.3%，同比增长 99.5%。同比增速快是因为 2019 年上半年南京楼市较低迷，8~12 月成交量持续站上强弱分水岭。南京二手房市场自 2020 年 3 月以来一直维持较高的热度，究

其原因，一是新房限价有所放松，核心区域二手房受到青睐；二是疫情后受到江苏推行“公民同招”政策的影响，促使部分家长集中入市，学区房市场火热。5 月新盘去化冷热不均，6 月新盘供应大增，但近八成新盘集中在远郊板块，部分刚需可能仍会考虑配套成熟的二手房。预计短期内南京核心区域二手房市场还将保持一定的热度。

图 4 2019 年 6 月和 2020 年 6 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 6 月上半月成交量同比 2019 年 6 月上半月增速

城市	增速	城市	增速	城市	增速
南京	99.5%	金华	38.0%	厦门	19.7%
深圳	96.6%	佛山	37.8%	成都	-43.2%
杭州	68.9%	岳阳	32.5%	苏州	-45.1%
青岛	58.0%	无锡	27.9%		
北京	54.4%	扬州	25.6%		

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。