

易居月报系列

13城二手房市场报告

2020 上半年 13 城二手房成交量同比下降 15%
春季行情结束，进入夏季平淡期

2020 年 07 月 01 日

2020 上半年 13 城二手房成交量同比下降 15%， 春季行情结束，进入夏季平淡期

核心观点：

- 6 月 13 城二手房延续了市场回暖态势。3-6 月 13 城二手房成交量逐月增长，主要是 2020 年以来房贷利率走低，疫情后购房需求逐步释放，叠加上半年的学区购房潮。
- 2020 上半年，13 城二手房市场量能较弱。成交量略低于 2012 年以来的半年度历史均值，也不及楼市降温以来的 2017、2018 及 2019 上半年。
- 后市来看，13 城二手房市场春季行情结束，即将进入夏季平淡期。主要原因，一是市场降温以来，历年小阳春后会出现成交量自然回落的现象；二是“房住不炒”的调控仍是红线。此外，监测数据显示，6 月下半月 13 城二手房成交量较上半月下降 14.0%。而在 3-5 月市场上升期，下半月成交量一般高于上半月。

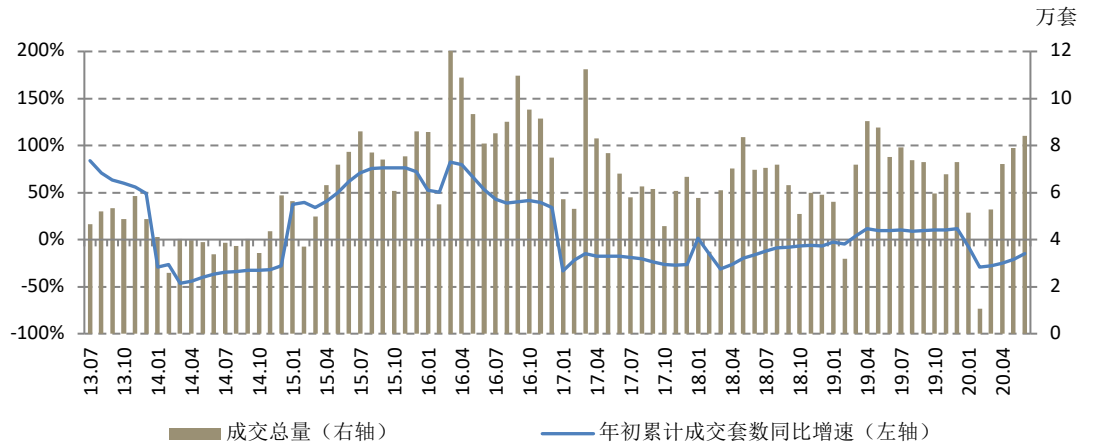
一、6 月成交量环比增长 6.2%

6 月，易居研究院监测的 13 个城市二手房成交量约为 8.4 万套，环比增长 6.2%，同比增长 11.9%。上半年，13 城二手房成交量约为 35.0 万套，较 2019 年同期下降 15.0%。

6 月，13 城二手房年初累计成交量同比降幅继续收窄，延续了市场回暖的态势。3-6 月，13 城二手房成交量逐月增长，主要原因是，2020 年以来房贷利率走低，疫情后购房需求逐步释放，叠加上半年的学区购房潮。

后市来看，13 城二手房市场春季行情结束，即将进入夏季平淡期。主要原因，一是市场降温以来，历年小阳春后会出现成交量自然回落的现象；二是“房住不炒”的调控仍是红线。此外，监测数据显示，6 月下半月 13 城二手房成交量较上半月下降 14.0%。而在 3-5 月市场上升期，下半月成交量一般高于上半月。

图 1 13 城二手房月度成交套数与年初累计同比增速

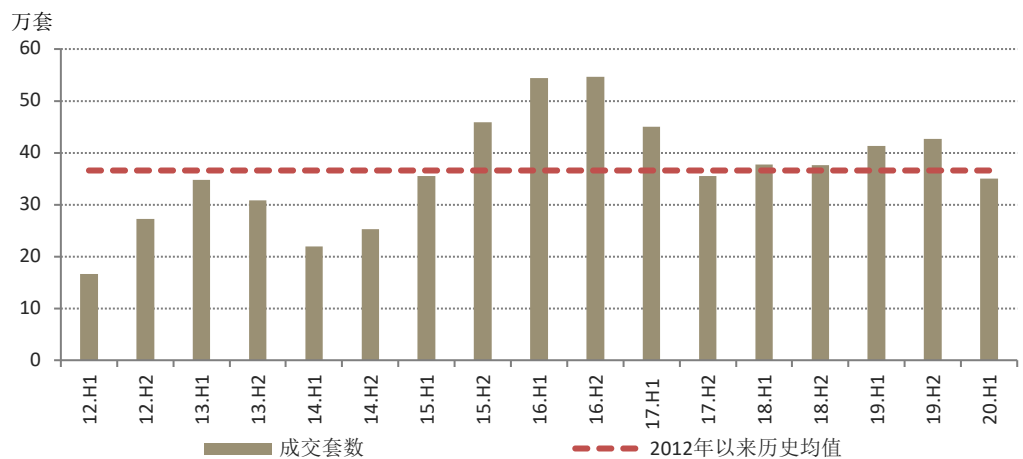


数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

从半年度成交的网签数据来看，13城二手房市场量能较弱。观察数据可知，2020年上半年13城二手房成交量略低于2012年以来的历史均值，也不及楼市降温以来的2017、2018及2019上半年。

在2015年以来的本轮周期中，13城的二手房规模明显扩大，2016年上半年的成交量较2013年同期增长了56.6%。市场上升期较长且幅度较大，且2017年市场降温后，成交的绝对量不低，因此盘整期也相对较长。

图2 13城二手房半年度成交套数



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

二、南京成交量能较强, 成都成交量能较弱

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

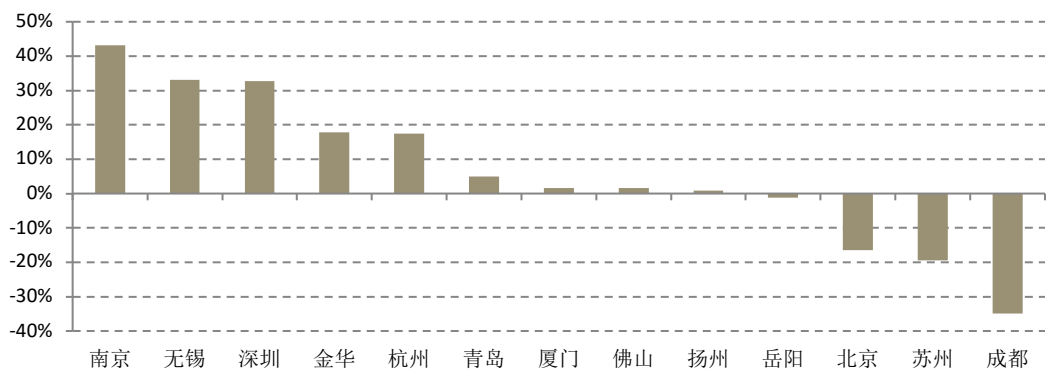
短期变化，月度同比增速反映短期变化，年初累计同比增速可以减少类似春节等季度性异动，拿当前月度成交量与过去几年月均成交量相比可以反映中长期来看的活跃度。

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。

$$\text{二手房成交量能度} = \text{月度环比增速} * 20\% + \text{月度同比增速} * 20\% + \text{年初累计同比增速} * 20\% + \text{近6个月月均成交量较2012年来月均成交量的偏离度} * 40\%。$$

从13城6月份的二手房成交量能度的排行可以看出，南京量能度最强，量能度为43%；而最弱的城市是成都，量能度为-35%。这主要是因为南京2020年以来新房供应大多集中在非热门板块，去化率不高，叠加学区房置业潮，二手房市场成交量持续走高。

图3 13个典型城市二手房量能度排行榜



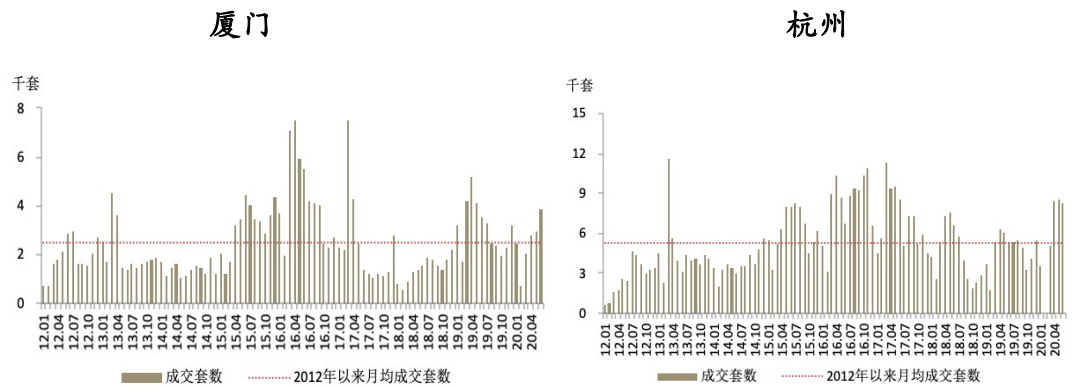
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

从具体城市来看，在监测的13城中，6月仅北京、金华、杭州、扬州4城二手房成交量出现了环比下降，厦门环比增速位列第一。二手房市场最先火热的深圳，环比增速达24.2%，市场热度不减。

在调控升级后，2017年及2018年，厦门二手房市场成交量尤为低迷。2019年厦门二手房市场迎来“小阳春”强势回暖，随后下半年成交量逐渐萎缩。2020年以来，厦门二手房市场再度出现回暖，6月成交量创下近一年来的新高。6月厦门二手房成交量为3848套，环比增长30.2%，同比增长10.1%。继4月思明区土拍出现“地王”后，5、6月岛内高端改善型房源备受青睐，业主挂牌价也随之提高。

疫情之后，4-6 月杭州购房需求释放明显，其中 6 月杭州二手房成交量为 8243 套，环比下降 4.0%，同比增长 52.8%，成交量处于 2017 年下半年以来的较高水平。究其原因，目前杭州楼市炒作较严重，截至 6 月底，虽然杭州全市二手房挂牌量创新高，但是次新房挂牌价持续上涨，杭州新房与二手房价格存在明显倒挂。此外，2020 年初，杭州加大了人才落户及购房优先政策，除投资和改善型需求，刚需也较旺盛。

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 6 月 13 个典型城市二手房成交增速

城市	环比增速	同比增速	年初累计同比增速
厦门	30.2%	10.1%	-32.3%
深圳	24.2%	76.2%	33.9%
苏州	24.1%	-46.7%	-51.4%
岳阳	24.1%	22.1%	-17.5%
无锡	14.8%	22.2%	3.3%
青岛	11.1%	29.7%	-2.4%
成都	7.4%	-50.7%	-58.7%
南京	4.7%	83.5%	43.2%
佛山	4.5%	26.6%	-23.4%
扬州	-2.4%	19.4%	-8.8%
杭州	-4.0%	52.8%	18.7%
金华	-4.0%	45.0%	11.6%
北京	-10.6%	9.5%	-22.7%
13 城合计	6.2%	11.9%	-15.0%

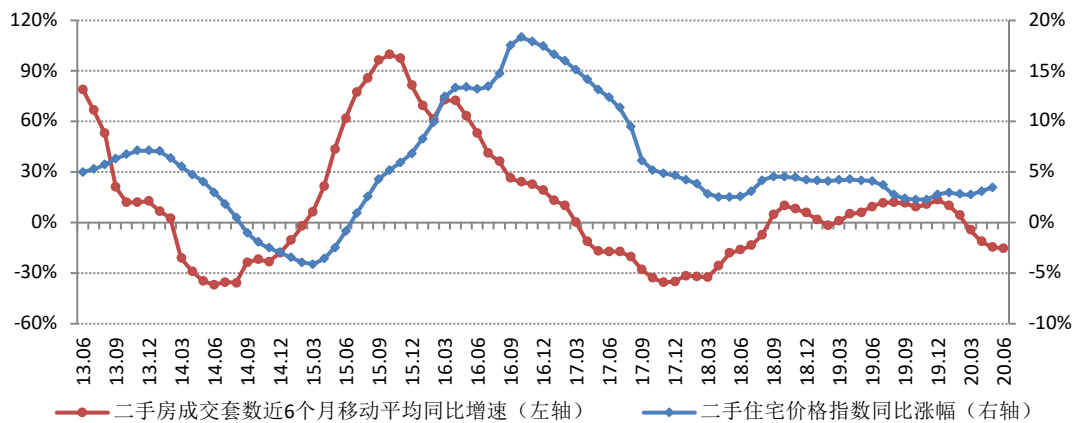
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

三、预计 13 城二手房价格指数同比涨幅扩大

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，二手房价格在2016年第四季度就呈现了降温的态势。近期来看，成交量曲线在2020年1-5月呈现下行走势，2-3月二手房价格指数同比涨幅出现小幅收窄，4-5月受成都、深圳、北京二手房价同比突涨的影响，价格曲线有所抬头。考虑到成交量近6个月移动平均同比增速降幅不再扩大，后续剔除疫情成交量异动干扰，同比增速降幅大概率将收窄，预计短期内二手房价格指数同比涨幅扩大。

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。