

上半年市场持续复苏 下半年上下压力并行

北京二手房市场半年报

2020/07/02



核心观点:

1. 贝壳研究院数据显示，2020 年上半年，北京实际二手房成交量环比增长约 4.3%，同比下滑约 13.1%。受疫情影响上半年成交水平为自“317”政策以来近四年同期最低。
2. 上半年市场受疫情持续牵制，宽松金融政策叠加学区政策调整导致市场出现短期修复，改善性需求拉动换房链条局部改善，经历了冰冻期、复苏期、政策拉动期、疫情复发回落期四个阶段。市场韧性修复整体随疫情波动，修复速度、力度弱于其他一线城市。
3. 疫情对市场的主要影响为需求释放节点推后，在市场预期及市场情绪方面整体保持平稳。
4. 下半年北京二手房市场上下压力并行，若疫情得以有效控制，被推后的需求预计在四季度稳步释放，下半年整体成交量环比平稳。从房价预期指数来看，大面积改善类产品预期相对较好。在市场需求及预期平稳状态下，预计全年均价同比仍延续 2019 年的平稳态势。

一、上半年市场韧性修复，价格止跌温和上涨

（一）成交量从疫情影响中修复，但总体为近四年最低

2020 年上半年，北京二手房网签 6.7 万套，比去年同期下降 8.2%。贝壳研究院数据显示，北京链家二手房成交量同比下滑约 13.1%，比去年下半年环比增长约 4.3%。上半年成交水平为自“317”政策以来近四年同期最低。

与其他一线城市相比，北京上半年二手房市场复苏呈现节奏慢、力度弱、回落快的特点。各城市受疫情影响下探幅度相近，而复苏增幅北京低于其他一线城市、回落降幅超过其他一线城市。

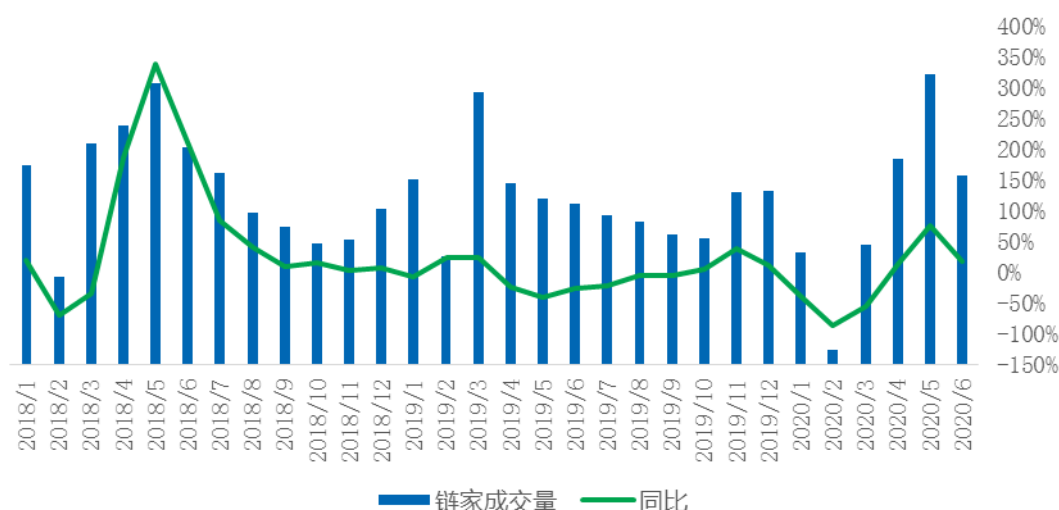
表：2020 年上半年一线城市链家二手房成交量月度环比增/降幅

月份/城市	北京市	广州市	上海市
2020/1	-36%	-30%	-33%
2020/2	-87%	-90%	-81%
2020/3	702%	1256%	1130%
2020/4	72%	24%	9%
2020/5	41%	44%	5%
2020/6E	-34%	6%	-23%

数据来源：贝壳研究院

分月看，贝壳研究院数据显示，年初两月受春节假期及疫情影响，北京二手房成交累计同比下降 57%。3 月后，随国内疫情好转，防控等级下调，成交持续复苏，4、5 月环比增幅达到 71%和 41%。到 5 月，西城学区政策变动进一步刺激需求释放，当月实际成交创下 2017 年“317”调控后单月成交量最高水平。6 月北京疫情复发，成交环比回落 35%。

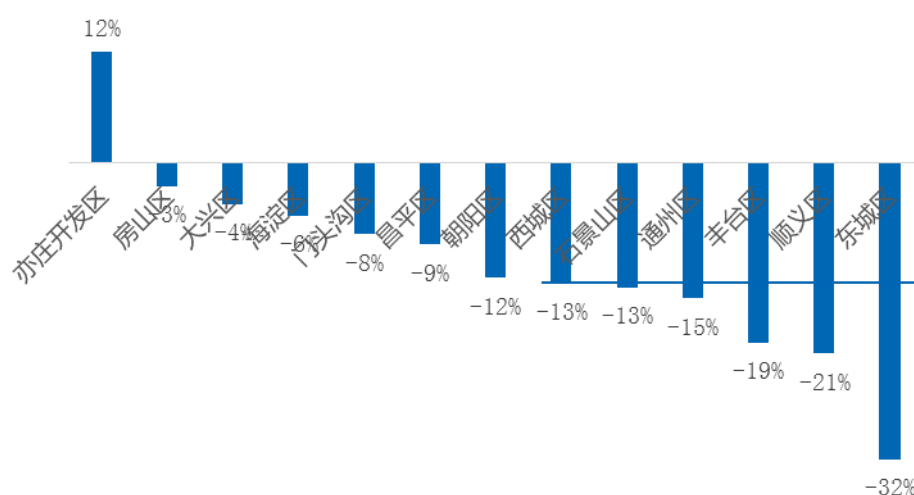
图：北京链家二手房月度成交量及环比走势



数据来源：贝壳研究院

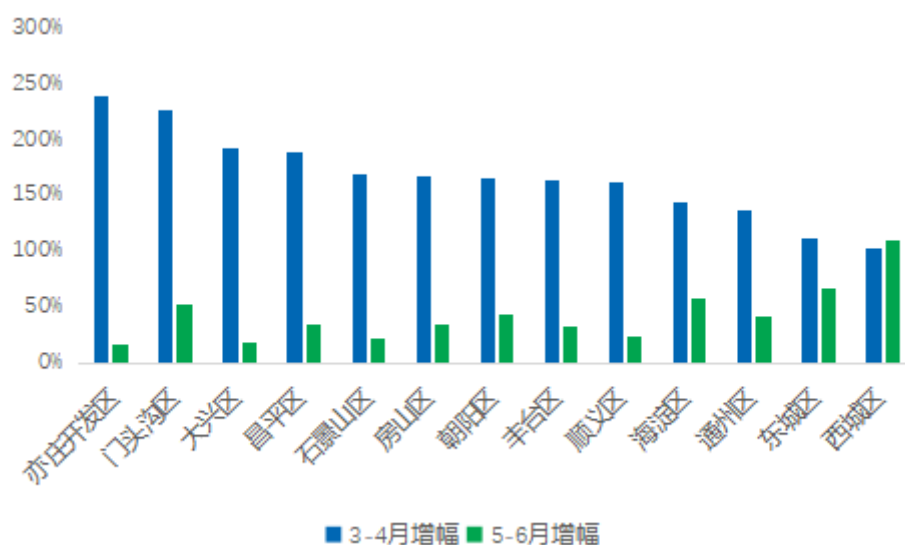
分城区看，贝壳研究院数据显示，上半年同比增长较快的城区为亦庄开发区，增幅为12%居13区首位。东城区成交量同比降幅最大，达到32%。此外，石景山、通州、丰台、顺义等区域，以外围城区为主，成交量同比降幅均超过全市平均水平。从修复节奏来看，首轮增长由外围城区启动，以亦庄开发区、门头沟、大兴、昌平区为代表，3-4月增幅大于全市平均增幅158%。随后由西城区接力，增幅为全市平均水平近2.5倍。

图：2020年上半年北京各城区二手房成交量同比变化



数据来源：贝壳研究院

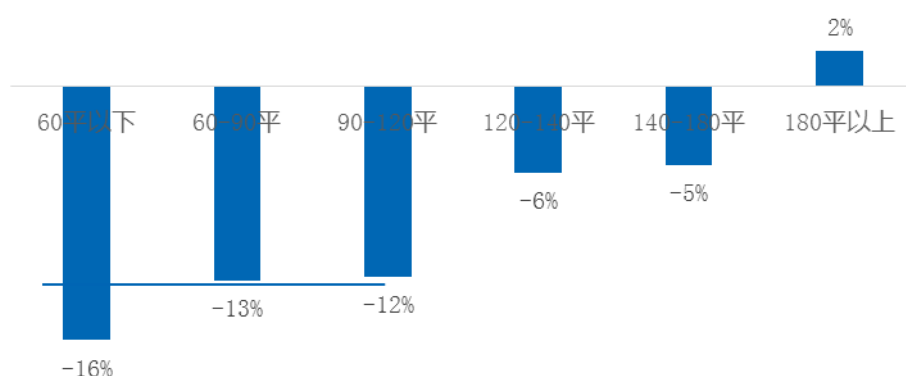
图：北京市各城区二手房市场修复力度及节奏



数据来源：贝壳研究院

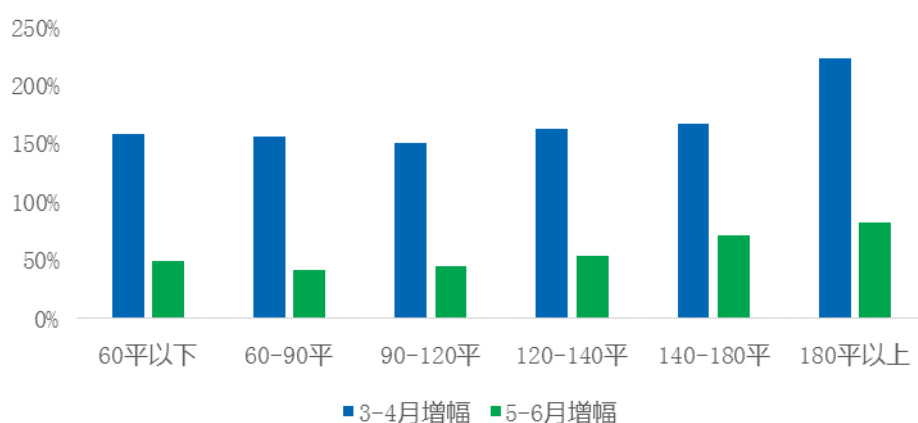
分面积段看，贝壳研究院数据显示，60 平米以下户型上半年成交量同比降幅超过全市平均水平，下降 16%。仅 180 平以上改善类大户型成交量同比实现增加，增幅 2%。从修复节奏来看，3-4 月 180 平米以下各面积段产品修复幅度相近，增幅在 160%左右，大面积产品增幅约为其他面积段产品增幅的 1.4 倍。5-6 月阶段，各类产品间增幅差异缩小，大面积产品增幅 83%居首位。

图：2020 年上半年北京链家不同面积段二手房成交量同比变化



数据来源：贝壳研究院

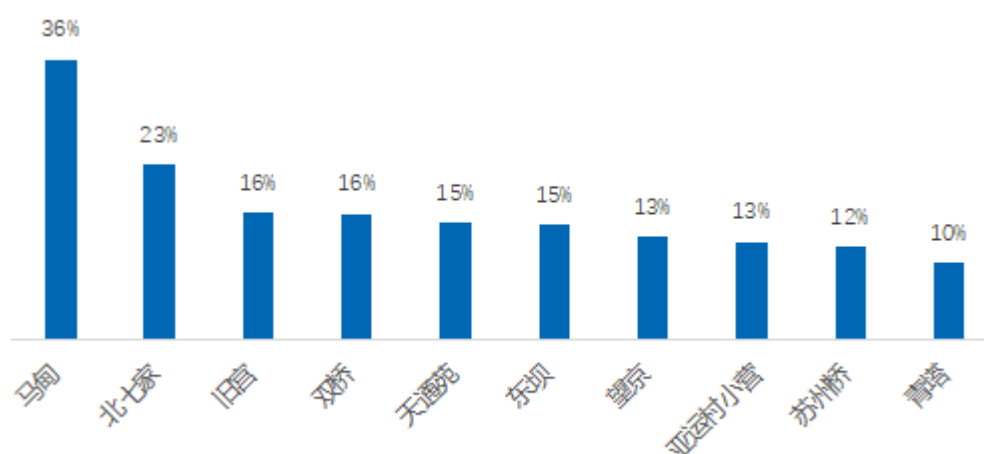
图：北京市各面积段二手房市场修复力度及节奏



数据来源：贝壳研究院

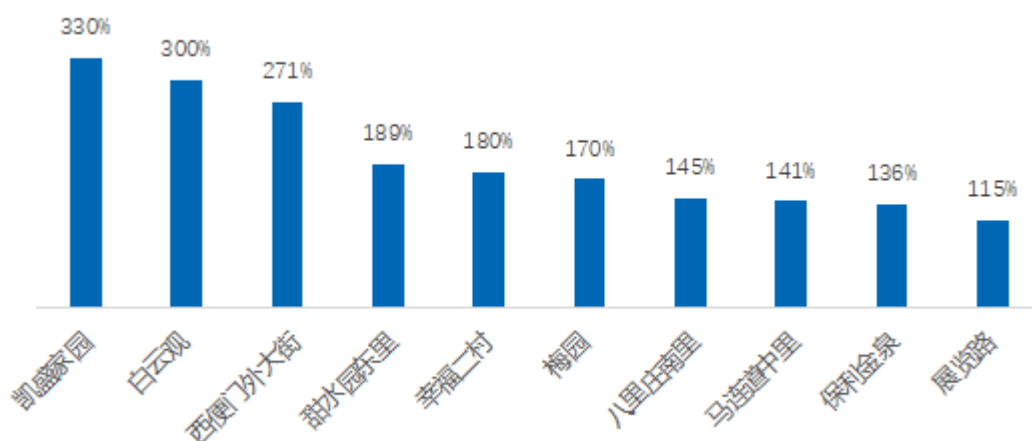
从商圈看，交易量四分位数以上按交易量增长率排名，前十大热点商圈是分别为马甸、北七家、旧宫、双桥、天通苑、东坝、望京、亚运村小营、苏州桥、青塔。从小区看，前十大热门小区分别为凯盛家园、白云观、西边门外大街、甜水园东里、幸福二村、梅园、八里庄南里、马连道中里、保利金泉、展览路。

图：2020 年上半年北京链家各商圈二手房成交量环比变化



数据来源：贝壳研究院

图：2020 年上半年北京链家各小区二手房成交量环比变化

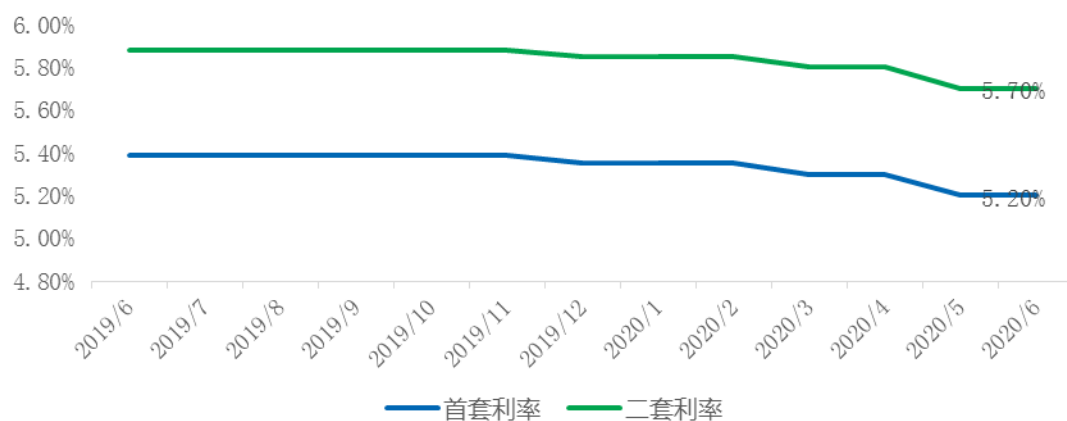


数据来源：贝壳研究院

疫后北京二手房成交修复有以下三方面动力：

第一，上半年二手房客户使用贷款比例为 74%，环比基本持平，月度浮动在 3%以内，贷款比例稳定。首、二套平均房贷利率水平随 LPR 下降而持续走低，资金成本降低吸引需求入市。

图：2019 年下半年以来北京房贷利率走势

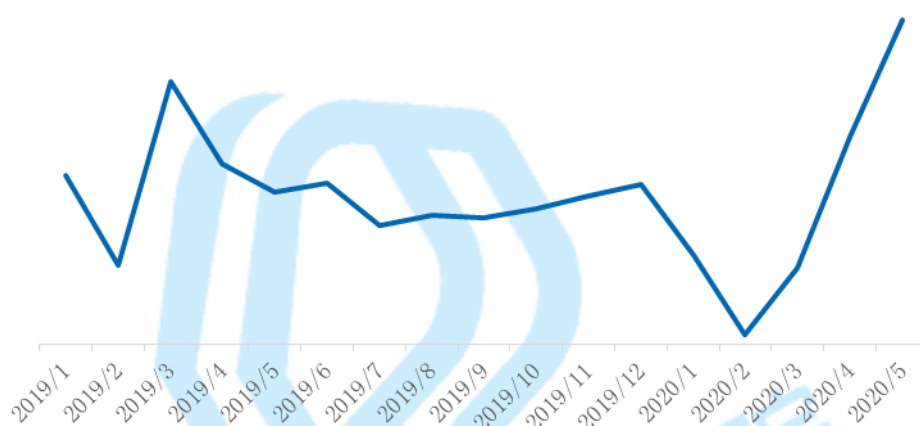


数据来源：贝壳研究院

第二，西城学区政策变动带动部分家长提前入市，政策发布后一周，西城区挂牌量超过 4 月整月总量，5 月西城区成交量在全市的比重从 7% 上涨到 12%。以德胜门、金融街最为显

著，5月两片区成交量环比分别增长316%、134%，尤其是小户型的交易量更为活跃。5月西城区成交量环比、同比增速均超过120%。同时，西城成交的增长带动换房链条上其他交易主体入市，促进全市成交量大幅增长。原学区房业主房屋出售后大多进行置换改善，随着时间的推移，大户型“豪宅”增速越快。

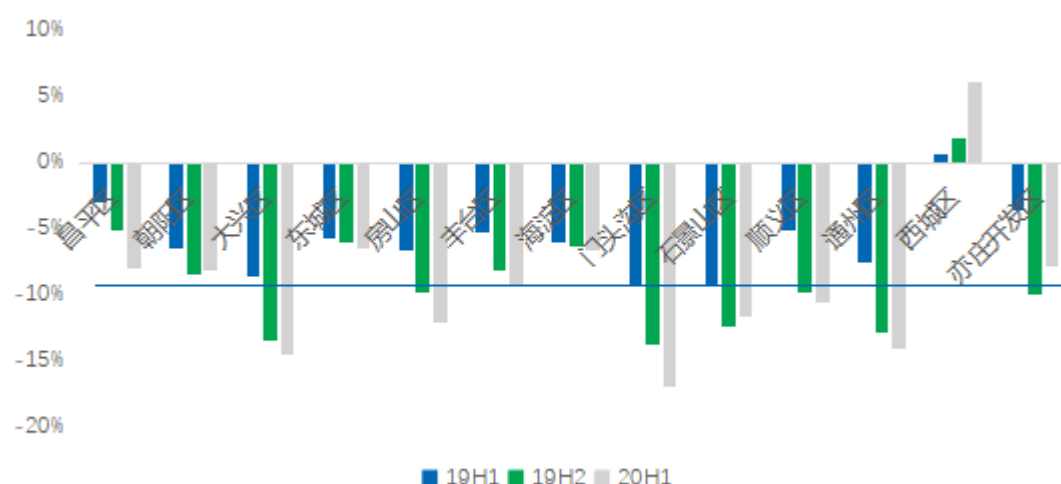
图：北京豪宅（总价>750万，面积>140平）成交量



数据来源：贝壳研究院

第三，自调控后外围城区均价下跌相对较明显，入市门槛降低，吸引刚需入场，如大兴、房山、门头沟、顺义、通州区等，2020年一季度均价较2017年均价跌幅均在10%以上。其中，门头沟累计跌幅17%。

图：北京各城区半年度成交均价浮动（与2017年比）



数据来源：贝壳研究院

(二) 二季度价格止跌回升，总体仍然处于下跌通道

贝壳研究院数据显示,上半年的成交均价比去年同期下降 2.3%,比 2018 年同期下降 0.7%。其中一季度同比下降 5.7%，二季度下跌 2.2%，跌幅收窄 3.5 个百分点。二季度比一季度上涨 6.0%，为自去年 3 季度以来连续 3 个季度以来首次止跌上涨。

图：北京链家二手房季度成交均价及同比走势

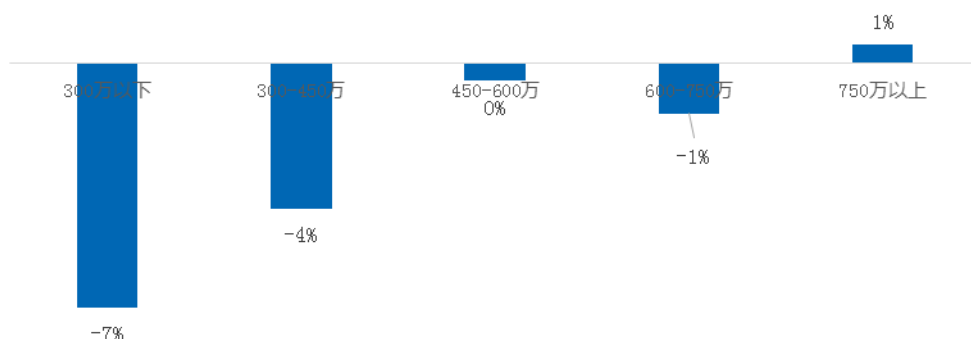


数据来源：贝壳研究院

分总价和面积段看，改善型产品价格上升动力强于刚需产品。300 万以下产品均价同比

跌幅 7%、450-750 万产品跌幅平缓在 2%以内，仅 750 万以上产品均价略有微幅上涨 1%。

图：2020Q2 北京不同总价段房源成交均价同比



数据来源：贝壳研究院

二季度成交均价的上涨主要为疫后成交量增长而带动价格波动性增长,从贝壳研究院价格指数来看,上半年月度价格指数浮动均在 2%以内,市场价格整体表现平稳。

图：2019 年以来北京二手房市场价格指数及环比走势

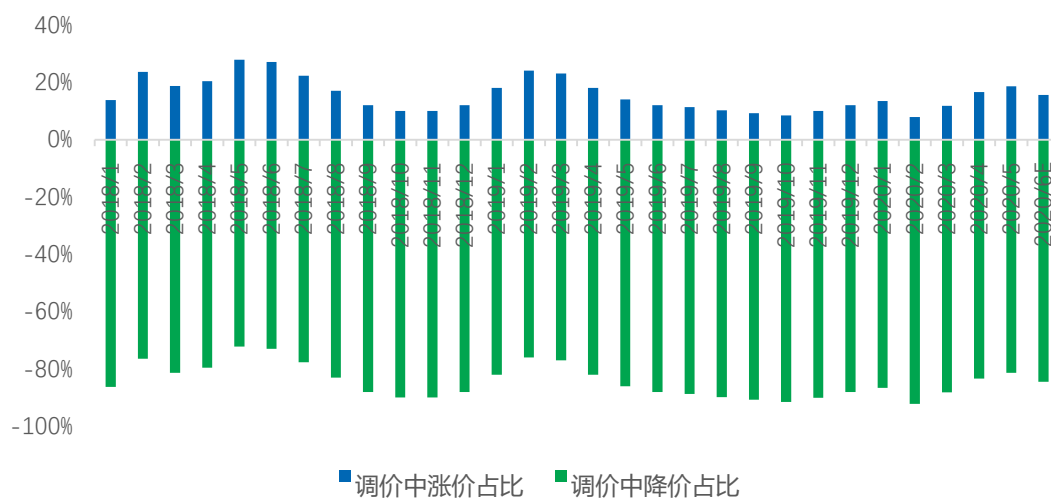


数据来源：贝壳研究院

(三) 市场预期有边际改善，但总体仍处于偏冷状态

随着市场成交修复，业主调涨次数占比有所上扬，5月达到 18.6%，但未超过 20%，6月回落至 15.5%，业主预期偏弱，均价可能小幅下跌。

图：北京链家二手房业主调价中涨价、降价次数占比变动



数据来源：贝壳研究院

分产品来看，业主端对于大面积产品预期强于小面积产品。从半年增幅来看，大户型产品涨价占比增幅更大，180 平以上产品增幅达到 14 个百分点。对比去年同期来看，仅 180 平以上产品产品涨价占比高于去年同期水平，最高点达到 24%。

表：分面积段二手房业主调价中涨价次数占比

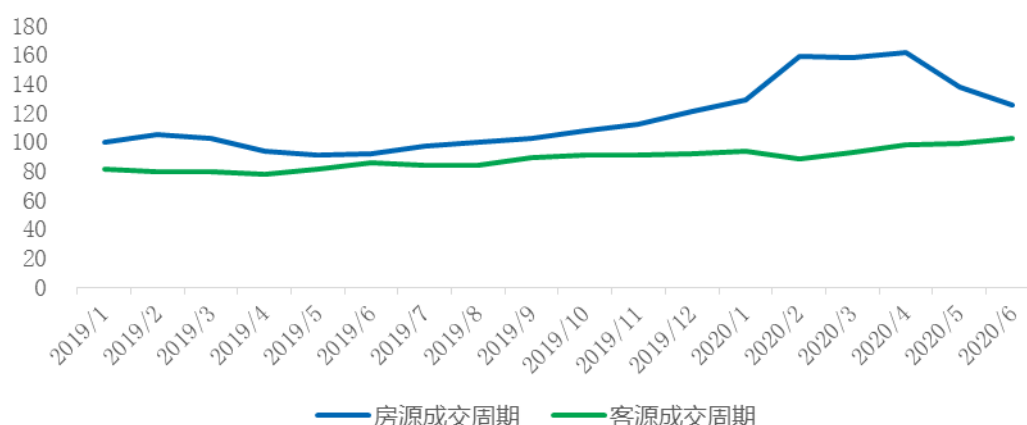
	60 平以下	60-90 平	90-120 平	120-140 平	140-180 平	180 平以上
2019/1	19%	18%	18%	20%	19%	21%
2019/2	24%	25%	23%	21%	23%	22%
2019/3	24%	23%	23%	23%	22%	21%
2019/4	19%	18%	18%	19%	18%	19%
2019/5	15%	13%	13%	15%	14%	19%
2019/6	13%	12%	12%	12%	13%	15%
2019/7	12%	11%	11%	11%	12%	14%
2019/8	11%	10%	10%	11%	11%	11%
2019/9	10%	9%	9%	10%	10%	10%
2019/10	9%	8%	8%	8%	9%	10%
2019/11	10%	9%	10%	10%	11%	12%
2019/12	12%	11%	11%	13%	14%	13%
2020/1	14%	13%	13%	13%	14%	14%
2020/2	9%	7%	8%	8%	7%	10%
2020/3	12%	12%	11%	11%	12%	13%
2020/4	16%	16%	17%	17%	18%	21%
2020/5	17%	18%	19%	20%	21%	24%

2020/6	13%	14%	16%	18%	18%	20%
--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

数据来源：贝壳研究院

从成交周期来看，房源成交周期仍处高位，客户端成交周期近三年保持高位，近三月在100天附近小幅波动，购房决策持续谨慎。

图：北京链家二手房房源、客源成交周期



数据来源：贝壳研究院

综上所述，上半年北京市场受疫情持续牵制，宽松金融政策叠加学区政策调整导致市场出现短期修复，改善性需求拉动换房链条局部改善，经历了封冻期、复苏期、政策拉动期、疫情复发回落期四个阶段。市场韧性修复整体随疫情波动，修复速度、力度低于其他一线城市。疫情对市场的主要影响为需求释放节点推后，在市场预期及市场情绪方面整体保持平稳。

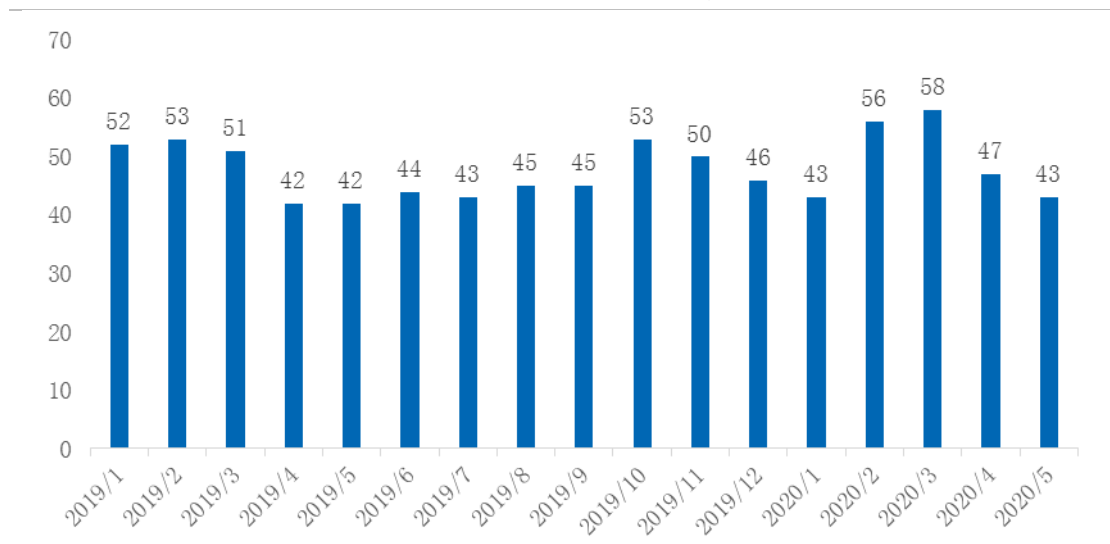
二、下半年上下压力并行、全年量价同比基本平稳

(一) 金融环境总体宽松支持市场维持

上行动力方面，下半年货币政策仍存在宽松空间，信贷额度充足，近两月北京放款周期

持续缩短, 5 月为 43 天, 处在 2019 年以来低位, 且预计房贷利率将随 LPR 继续走低。同时, 上半年新房、二手房成交同比均回落, 在中央全力保就业的政策背景下, 一线城市居民就业与收入预计在下半年仍旧可以保持相对稳定, 购房需求将因疫情压制而推后释放。

图：北京链家二手房月度贷款周期走势（天）



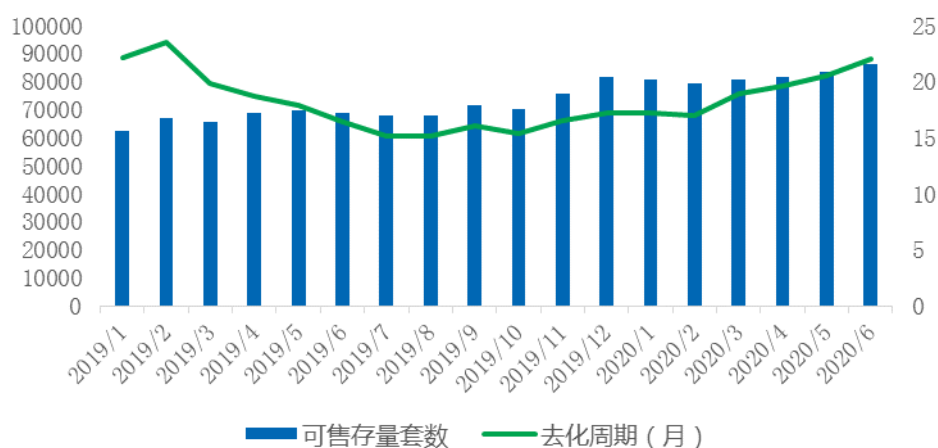
数据来源：贝壳研究院

与此同时, 在“滞涨”预期下, 人们提升资产保值性的需求进一步增大。预计中高收入人群将会加速资产配置调整、提前释放购买力, 避险性购房增多。

（二）新房降价销售分流二手需求

下行压力方面, 上半年北京新房成交同比降幅约 30%, 考虑新房库存及年度销售任务双重压力, 下半年预计新房放量降价带动销售, 二手市场将受到分流。

图：北京新房待售库存及去化周期走势

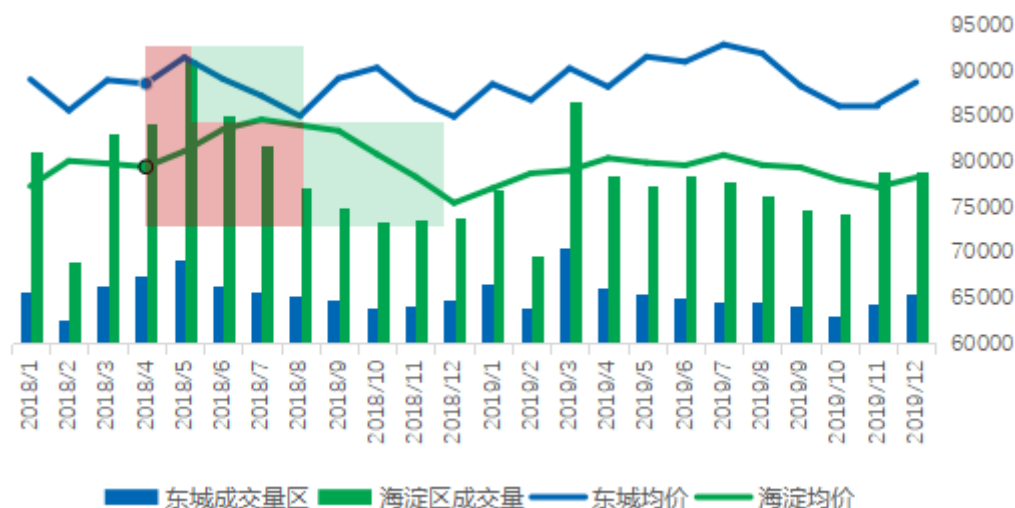


数据来源：天朗

(三) 学区房政策影响减弱

从东城区、海淀区政策后成交历史数据来看，政策发布后执行后，将会出现半年左右的连续下跌，结合西城区的供需情况，预计 731 后半年量价会持续小幅下跌，预计累计下跌半年，均价跌幅在 5 到 10 个点。

图：东城区、海淀区政策后成交均价走势



数据来源：贝壳研究院

综合来看，下半年市场上下压力并行，北京疫情仍处于复发阶段，若第二波疫情得以有

效控制，被推后的需求预计将在四季度稳步释放，下半年整体成交量环比平稳。从房价预期

指数来看，大面积改善类产品预期相对较好。在市场需求及预期平稳状态下，预计全年均价同比仍延续 2019 年的平稳态势。





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。