

易居月报系列

13城二手房市场报告

7月13城二手房成交量创2017年4月以来新高，政策收紧预计8月有所下滑

2020年07月31日

7 月 13 城二手房成交量创 2017 年 4 月以来新高，政策收紧预计 8 月有所下滑

核心观点：

- 7 月 13 城二手房延续市场回暖态势。7 月仍延续了二季度市场的热度，表明热点城市购房需求的韧性较大。其中，南京、金华、深圳、无锡等城市量能度较大；成都、苏州等城市量能度较小。
- 未来几个月，政策收紧，13 城二手房市场成交量或将有所回落。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。7 月份，深圳、东莞、杭州、宁波、南京等热点城市进一步收紧房地产调控政策，无论对市场成交或者购房预期都会产生实质性影响；此外，7 月 24 日国务院房地产座谈会议和 7 月 30 日中央政治局会议均再次强调了“房住不炒”的方针，未来还将有更多城市进一步出台市场调控政策。

一、7 月成交量环比增长 8.7%

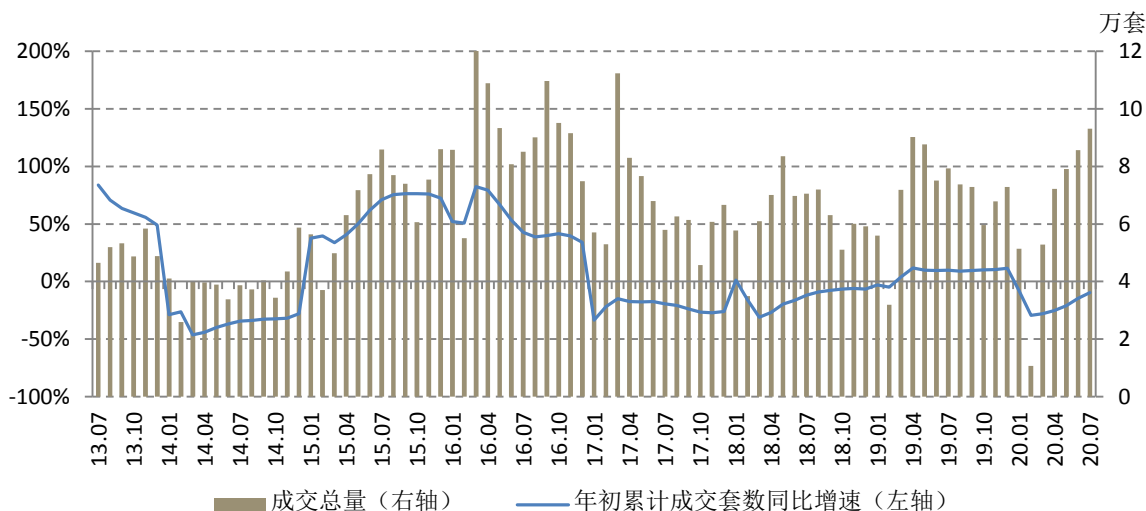
7 月，易居研究院监测的 13 个城市二手房成交量约为 9.3 万套，环比增长 8.7%，同比增长 17.4%。1-7 月，13 城二手房成交量约为 39 万套，较 2019 年同期下降 9.8%。

1-7 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。7 月，市场需求仍有所延续。

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：7 月份，深圳、东莞、杭州、宁波、南京等热点城市进一步收紧房地产调控政策，7 月 24 日国务院召开房地产座谈会，部署下一阶段房地产重点工作，重点城市代表参会，继续强调了“房住不炒”

的方针，坚持坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段。预计 8 月份二手房受调控和预期影响，成交量将有所回落。

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

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。

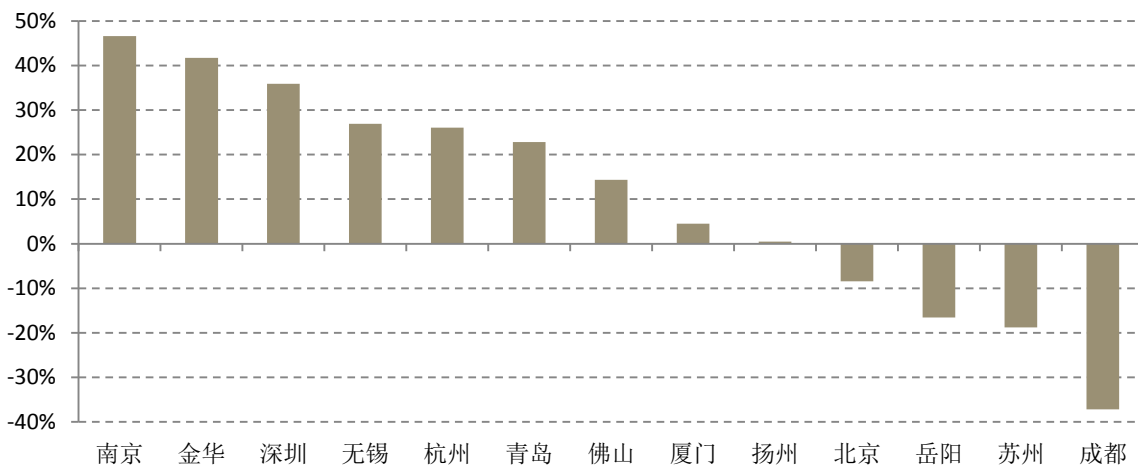
为了更全面、更系统的反映二手房成交量的活跃度，我们创造了一个专用指标：二手房成交量能度。其由 4 个分指标构成，并赋予不同的权重。

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

从 13 城 7 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 47%；而最弱的城市是成都，量能度为 -38%。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 2 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，7 月仅成都和岳阳 2 城二手房成交量出现了环比下降，金华环比增速位列第一。二手房市场最先火热的深圳，环比增速为 14.2%，相比 6 月增幅收窄。

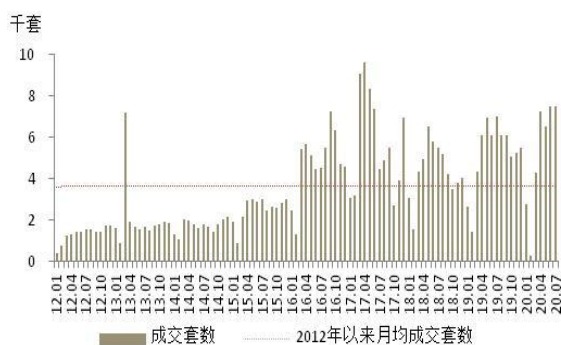
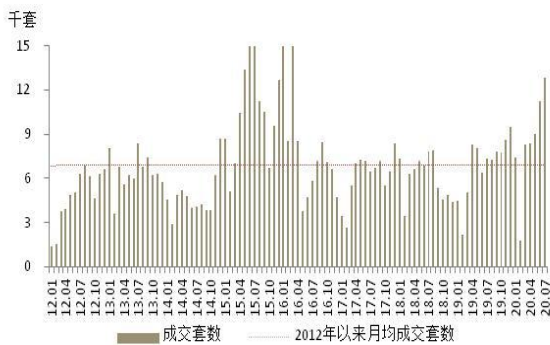
2020 年以来，深圳二手房市场最先复苏，特别是进入二季度，成交量快速增长，同时成交价也有明显的上涨。6、7 月深圳的二手房成交量已经接近 2015、2016 年市场火热时期的水平。7 月 15 日，深圳出台了新的调控政策，大幅收紧了购房条件，7 月深圳二手房成交量增速随之明显收窄。作为全国的风向标，深圳此次新政的推出，无论是对实际成交还是购房预期层面上都有较大影响，预计 8 月份二手房成交量将明显回落。

2017 年以来，无锡二手房价上涨时间长，累计涨幅较大，目前仍在上涨过程中。2020 年上半年，无锡二手房成交量明显超过 2018 年和 2019 年同期的水平，7 月二手房成交 7513 套，市场成交仍维持较高热度。上半年来，无锡新房和二手房价均累计上涨 4.1%，涨幅较大，接近 5% 的合理水平，调控压力较大，下半年可能进一步收紧调控政策，成交量也将有一定的回落空间。

图 3 二手房成交量典型代表城市

深圳

无锡



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表 1 7 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
金华	36.9%	66.3%	21.3%
佛山	18.5%	34.0%	-10.9%
深圳	14.2%	74.0%	38.0%
南京	13.3%	88.2%	56.5%
北京	9.2%	8.2%	-16.6%
青岛	8.4%	27.3%	1.4%
苏州	7.3%	-39.4%	-50.5%
厦门	4.9%	22.8%	-25.6%
杭州	2.4%	57.4%	28.0%
扬州	2.2%	-5.0%	-8.4%
无锡	0.1%	6.5%	4.0%
成都	-4.9%	-44.9%	-61.5%
岳阳	-15.5%	-18.9%	-19.8%
13 城合计	8.7%	17.4%	-9.6%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

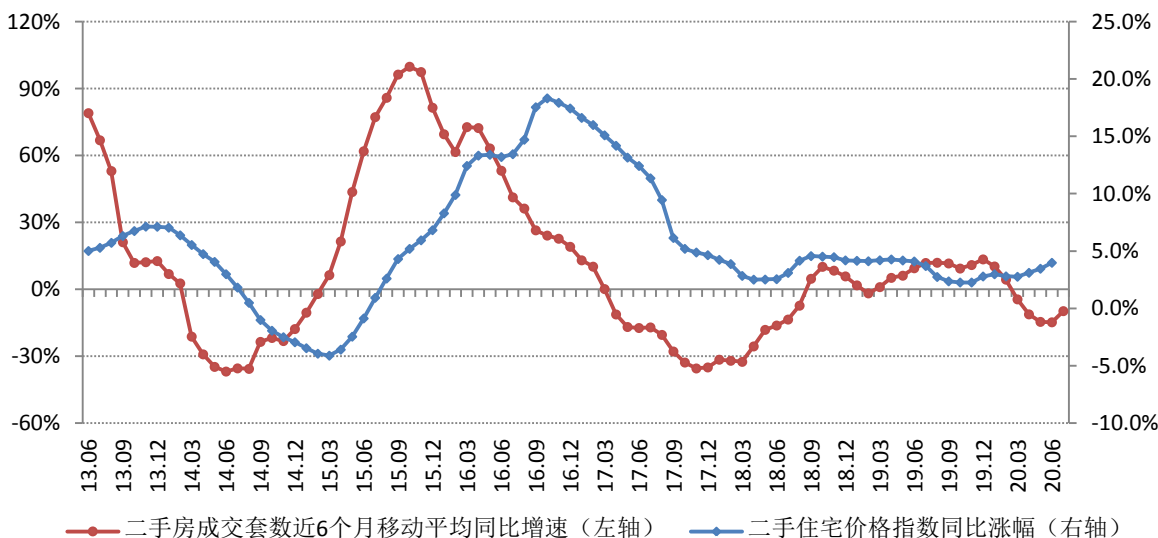
三、预计 13 城二手房价格指数同比涨幅缓慢扩大

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数平均值后算出 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。7 月成交量曲线已经开始上行，考虑到热点城市政策收紧的影响，下半年成交量曲线或将缓慢上行，二手房价格指数同比涨幅缓慢扩大。

图 4 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王若辰

邮 箱：wangruochen@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。