

市场监测 | 月报

二轮疫后成交修复 价跌消化前期涨幅

2020/07/31



核心观点：

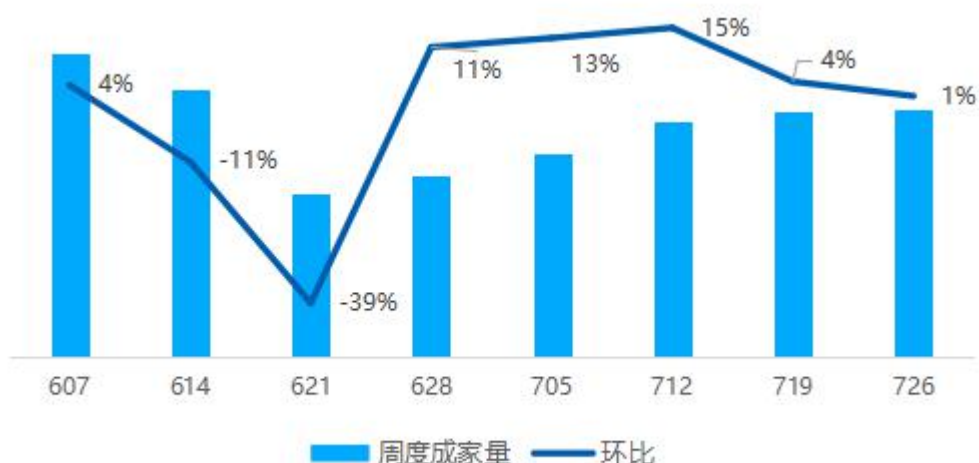
1. 7月北京二手房成交量环比增长6.6%，同比增长35.2%。本月成交量的增长主要是6月中疫情复发部分需求后延至7月所致。前7月成交同比降幅继续收窄，疫情对市场影响逐渐被填补。
2. 二次疫情后刚需率先释放。450万以下房源成交占比较6月提升3个百分点。外围的大兴、昌平、门头沟、通州、房山等区成交量环比增幅居于各城区前列。
3. 二手房成交均价连续两月环比回落，7月均价环比继续下跌3.1%，跌幅环比扩大。均价的下行主要受西城多校划片政策落地影响，一方面片区内物业价值下行；另一方面高单价优质学区房源前置释放，月度成交结构变化拉低均价。
4. 二手房市场买卖双方市场情绪较为平稳，业主预期持续回落。预计8月北京二手房成交量将小幅下降，价格仍将呈下跌趋势。

一、疫情复发成交后延，7月成交环比增长

7月北京二手房成交量在第二轮疫情过后止跌回升。贝壳研究院数据显示，7月北京链家二手房实时成交量环比增长6.6%、同比增长35.2%。1-7月累计成交量同比下降7.2%，较上半年累计降幅收窄近6个百分点，前期疫情对市场影响逐渐被填补。

7月北京二手房实际成交的增长主要是6月中疫情复发部分需求后延所致。由于受到复发疫情的冲击，北京走出了与其他城市不同的复苏节奏。6月中旬北京疫情复发，6月第三周成交量环比下降4成。此后随疫情受到稳步控制，市场需求开启修复性回升，成交连续五周环比增加。7月后半月需求的释放渐入平台期，周度成交环比涨幅收窄5%以内。

图：6月-7月北京链家二手房周度成交量及环比走势

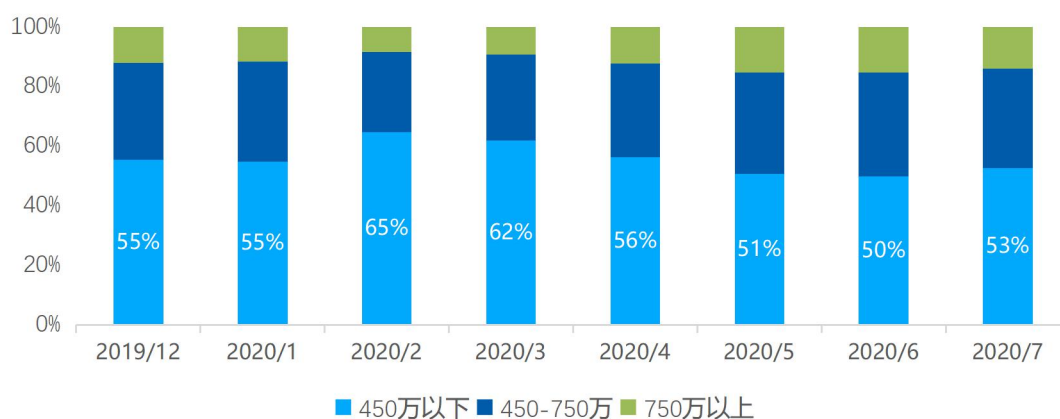


数据来源：贝壳研究院

二次疫情后刚需率先释放。7月整体带看量环比增长34%，450万以下房源带看量环比增长率高于750万以上房源近4个百分点。成交方面，450万以

下房源成交占比较 6 月提升 3 个百分点。分城区来看，外围的大兴、昌平、门头沟、通州、房山等区成交量环比增幅居于各城区前列，其中大兴区环比增幅以 30.8% 居于首位。而中心的朝阳、东西城等区成交环比持平或回落。

图：2019 年 12 月以来北京链家分总价段二手房成交结构变化



数据来源：贝壳研究院

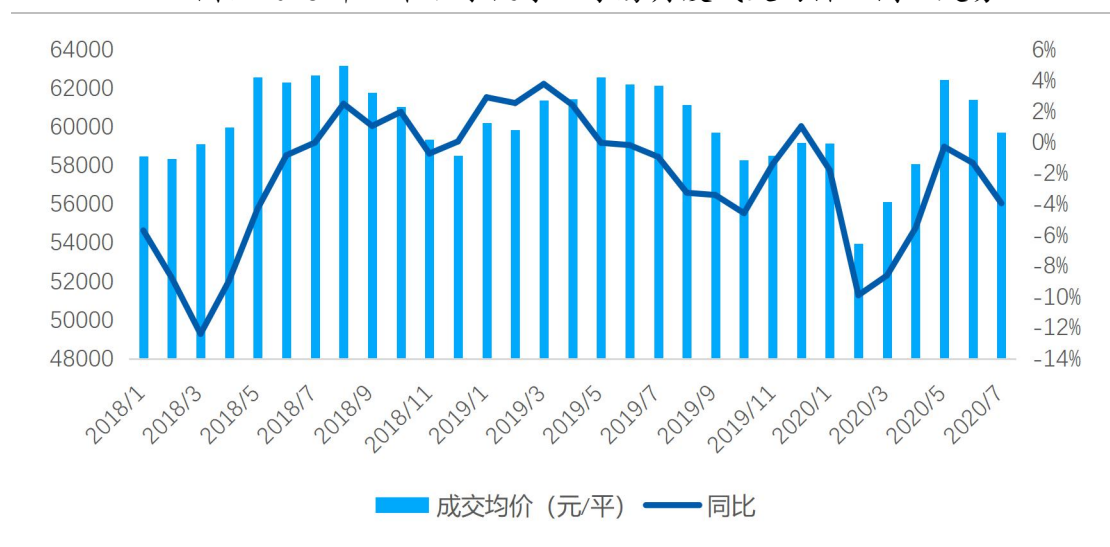
二、均价连续两月环比回落，结构性波动逐渐烫平

7 月北京二手房成交均价环比继续下跌 3.1%，跌幅扩大。7 月除西城区均价表现出较大跌幅外，各城区价格波动普遍平稳，月度环比在正负 2 个百分点以内。

均价连续下跌主要是对前期西城学区政策带动的均价涨幅的消化。具体有两方面的原因，一是价值的下行，西城多校划片政策即将落地，片区内物业的学区价值有所弱化，均价下跌，7 月西城均价环比跌幅居各城区前列；二是多校划片激发的高单价优质学区房需求在 5-6 月释放基本完成，7 月低单价物业成交占比上升，结构性拉低均价。7 月西城区二手住宅成交占比仅 5.5%，为 2020 年以来月度最低，较 5 月下降 5.5 个百分点。同比看，疫情影响下市场预期偏弱，

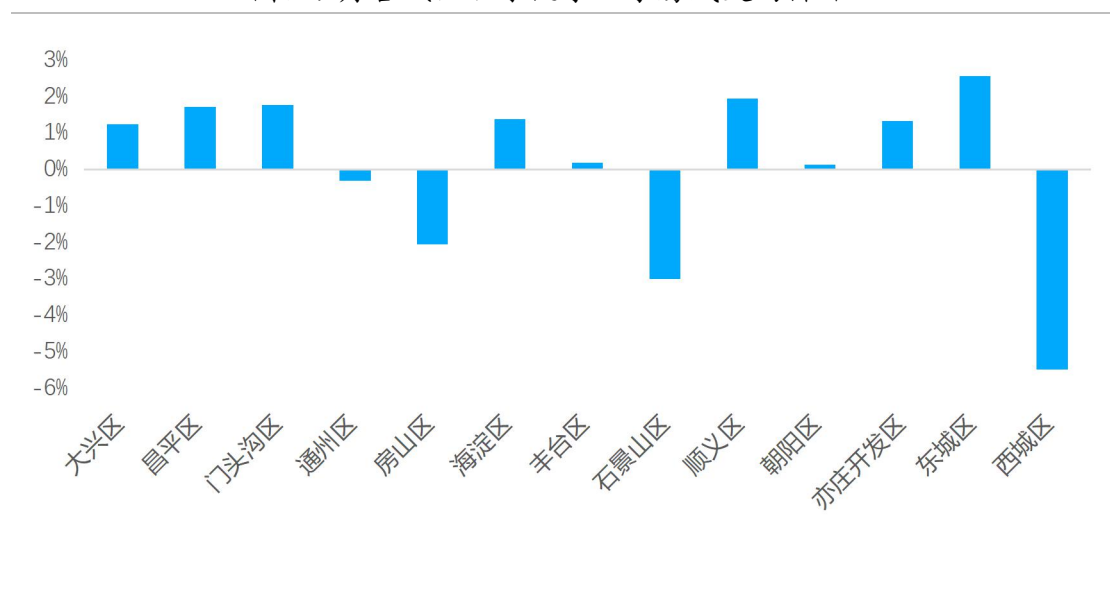
7月均价同比仍下跌3.9%。

图：2018年以来北京链家二手房月度成交均价及同比走势



数据来源：贝壳研究院

图：7月各城区北京链家二手房成交均价环比



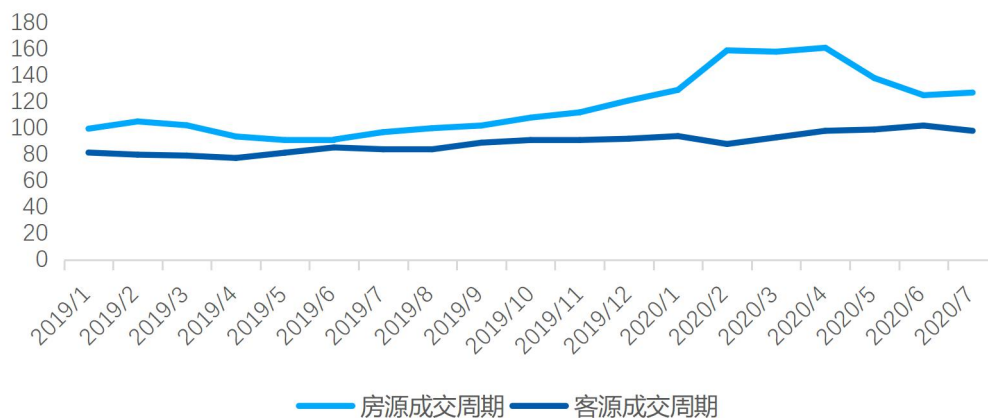
数据来源：贝壳研究院

三、预计8月成交量自然回落、价格难上涨

从市场情绪来看，目前北京二手房市场买卖双方市场情绪较为平稳。7月北京二手房房源成交周期环比拉长2天至127天，比去年同期延长近1个月。客

源成交周期环比缩短 4 天至 98 天，比去年同期延长近半个月。买卖双方成交周期仍高位保持。

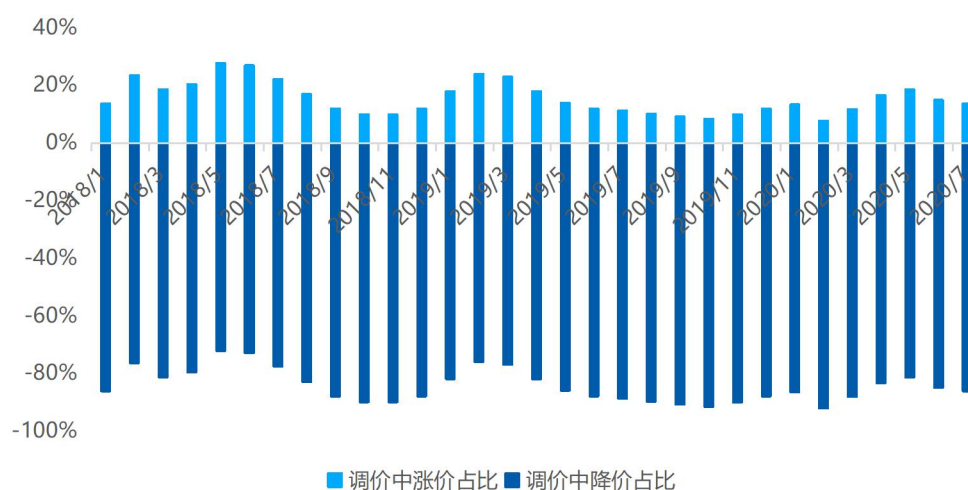
图：2019 年以来北京链家二手房房源、客源成交周期（天）走势



数据来源：贝壳研究院

从业主预期来看，近两月业主调价中涨价次数占比持续回落，7 月环比下降 1.2 个百分点至 13.8%，业主预期偏弱。

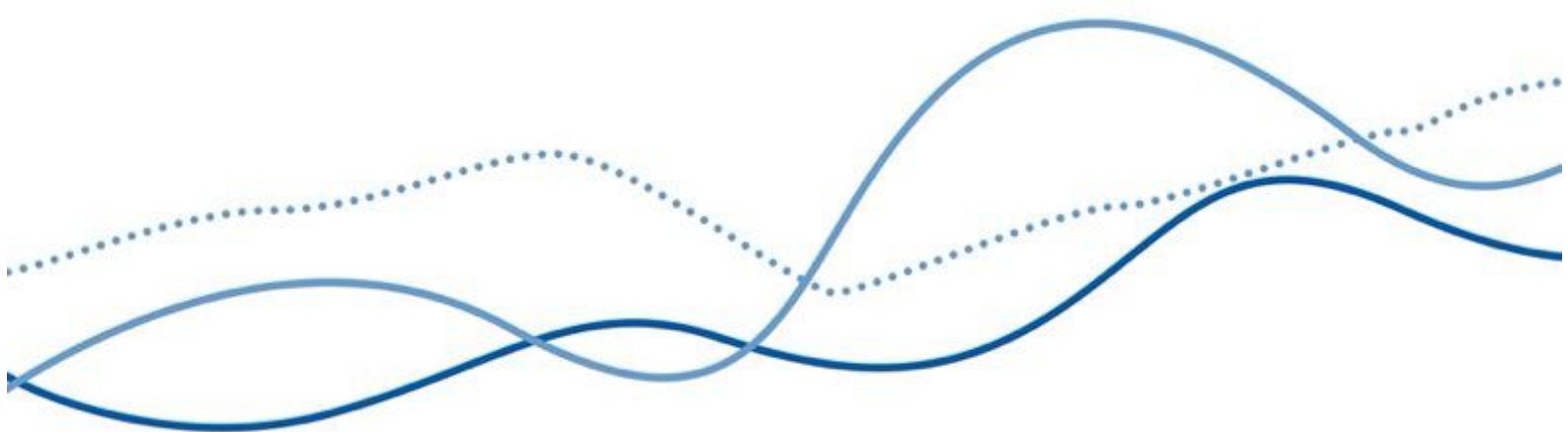
图：北京链家二手房业主调价中涨价、降价次数占比变动



数据来源：贝壳研究院

综上，7 月下半月需求增长进入平台期，预计 8 月北京二手房成交量小幅下降。1-8 月二手房累计成交量同比降幅继续收窄，整体市场有望在三季度末实现年度累计成交同比回正。价格方面，市场预期不强的情形下，均价上涨动力不足，

预计 8 月全市均价大概率将呈下跌趋势。



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