

深圳二手房成交环比下降超 5 成，贝壳研究院 8 月市场月报出炉

贝壳研究院发布 8 月市场月报，八城土地成交额破千亿

贝壳研究院：8 月土地、二手房市场基本完成修复，累计成交均实现年内同比转正

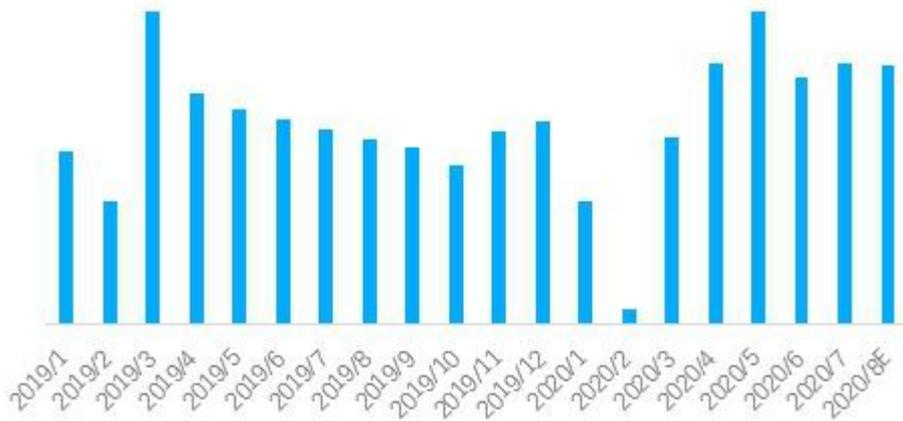
贝壳研究院：北京租赁市场正式回暖，成交热度达年内峰值

8 月 31 日，贝壳研究院发布 8 月房地产市场系列报告。报告指出，全国重点城市的土地、二手房市场在本月基本完成疫情冲击后的修复，累计成交均实现同比转正。深圳二手房市场回落，本月成交环比下降超 5 成。新房市场上，居住用地供应端 1-8 月发力带动成交量恢复，累计成交量赶超去年同期，一线城市持续领跑。上海土地市场热度不减，前 8 月累计居住用地成交金额连续两个月超越北京保持第一。租赁市场成交量小幅下降，租金价格环比微升。预计 9 月租赁市场将继续回归常态化水平。

二手房市场：重点城市前 8 月累计成交同比转正，疫后修复基本完成

贝壳研究院数据显示，8 月重点城市链家二手房市场季节性回落，本月成交总量环比下降 5.2%，同比增长 34%。1-8 月成交量较去年同期增长 0.68%，上半年疫情对市场的冲击基本在 8 月完成修复。

图：重点 18 城链家二手房实时成交总量走势



(数据来源: 贝壳研究院)

从近几月市场走势看,城市圈之间表现分化特征显著。环京城市圈成交量整体稳中有升,其中,北京二手房实时成交量环比增长 7.2%、同比增长 49.6%。1-8 月累计成交量基本追平去年同期,买卖双方成交周期已缩短至年度最低水平,前期疫情对市场的影响基本填平;环沪城市圈市场预期较好,7、8 月保持平稳增长走势;环深城市圈成交量明显下降,受调控政策影响,深圳、东莞本月成交环比降幅均超 50%,同比降幅均在 50%左右;广州市场成交环比下降 5%左右,绝对水平保持高位。

8 月住建部、央行等多次强调“房住不炒”,特别是央行、住建部召开房企座谈会,在资金监测和融资管理方面对于房企具有约束和预警作用,有利于平稳市场预期。贝壳研究院认为,整体来看,未来两个月二手房市场成交量将季节性回落,但绝对规模仍将超过去年同期。

新房市场: 楼面价稳定, 环京城市圈新房市场恢复最快

居住用地供应端 1-8 月发力带动成交量恢复,规划建面累计同比增长 0.7%,累计成交量赶超去年同期,一线城市持续领跑,但增速放缓。楼面价及溢价率趋于稳定。

图: 2017 年至今全国 70 城居住用地成交规划建筑面积月度规模及累计同比



(数据来源: 各地自然资源局, 国家统计局全国 70 个大中城市, 一线城市 4 座、二线城市 30 座、三四线城市 36 座)

按照累计计算 (累计成交金额/累计成交规划建筑面积), 全国 70 城居住用地楼面价保持稳定上涨, 2020 年 1-8 月楼面价累计同比上涨 13.9%, 全国 70 城各线城市溢价率保持稳定, 8 月达到 14.9%, 而一线城市溢价率保持增长, 8 月平均溢价率为 13.1%, 同比增长 2.3 个百分点, 环比上月增长 0.7 个百分点。

新房市场方面, 贝壳研究院统计整理数据显示, 8 月 66 城新房市场合计成交套数同比下滑 1.2%, 环比下滑 14.5%, 成交面积同比下滑 1.3%, 环比下滑 14.6%。一线城市新房市场累计成交量下滑幅度仍最大, 其中成交套数累计同比下滑 16.0%、成交面积累计同比下滑 14.8%。从城市圈而言, 环京城市圈新房市场恢复最快, 截止 8 月环京城市圈成交量累计同比降幅收窄至-2.5%, 市场基本稳定恢复。同时, 北京前 8 月住宅用地市场累计成交面积同比由负转正至 6%, 商品住宅库存出清周期为 22 个月, 年内出现首次回落。环沪、环深城市圈累计同比降幅分别为-9.6%、-13%。

看点一: 深圳市场回落, 8 月二手房成交环比下降超 5 成

从 7 月 15 日“深八条”出台至今, 调控效果开始显现。贝壳研究院数据显示, 8 月深圳二手房成交量环比下降超过 5 成, 成交均价环比下跌 9.8%, 主要受成交量及结构变化影响。其中“二套非普住宅首付提高至 8 成”提高改善群体门槛并限制部分房源流通, 对中

高端需求的抑制较为明显，8月南山区、福田区等中高端市场成交减少，带动整体成交均价下跌。剔除成交结构因素影响，深圳二手房价格指数涨幅较上月明显缩小。

看点二：八城卖地成交破千亿，上海累计卖地金额连续两个月保持第一

8月，上海持续替代北京成为一线城市2020年1月-8月住宅用地成交金额排名第一，成交金额1797亿元。从成交规划建面增速上看，较去年同期上海增长5成，广州增长8成，深圳增长2倍。此外，8月重点城市中，上海、北京、广州、杭州、苏州、南京、宁波、武汉8城累计住宅用地成交金额破千亿。

看点三：北京新房库存出清周期年内首次回落，二手成交周期缩短至年度最低水平

贝壳研究院统计整理数据显示，截止8月底，北京商品住宅库存面积为1096万 m^2 ，出清周期为22个月，年内首次回落，一方面源自供应端增速的放缓；另一方面源自疫情反复结束后，成交速度的加快。未来供求两端持续发力的情况下，市场供需平衡，出清周期或将在当前水平保持稳定。二手房市场购房者市场情绪边际改善。8月北京二手房客源成交周期环比缩短3天至96天，带动房源成交周期环比缩短6天至121天。虽然与去年同期相比买卖双方成交周期均仍处于高位，但已缩短至年度最低水平，与2019年12月基本持平。

看点四：北京租赁市场正式回暖，租金连续3个月上涨，成交热度达年内峰值

贝壳研究院数据显示，从成交量来看，8月北京租赁市场持续回暖，环比上涨12.2%，已经超过5月份成交量水平，不仅成为自年初以来成交量最高的月份，也是2019年以来的成交峰值。从价格来看，平均租金从5月份开始止跌上涨后，6、7、8月连续三个月保持上涨。8月北京市平均租金为86.6元/ m^2 ，环比上涨0.5%，同比下降1.0%。

