

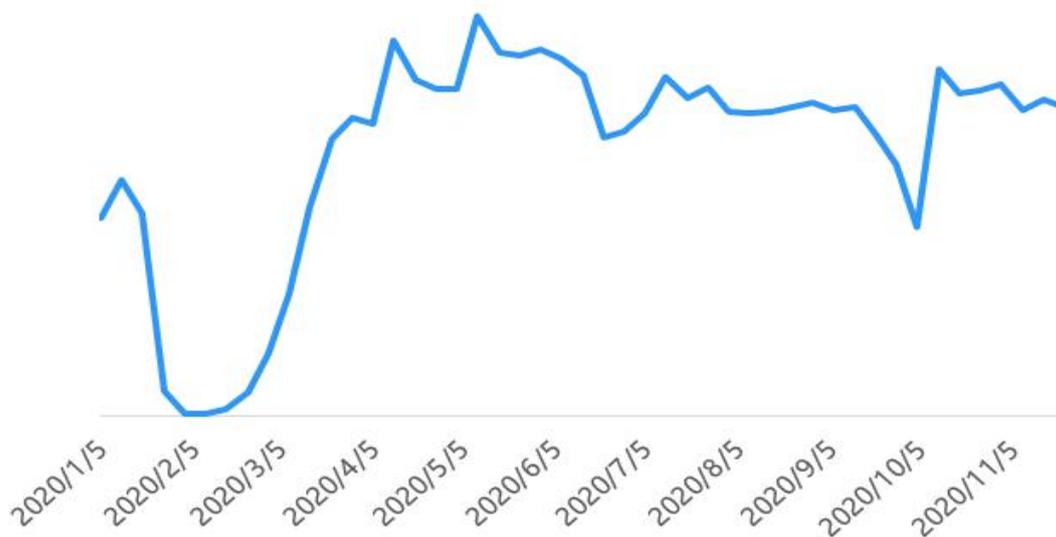
## 二手住宅市场周度点评 (2020.11.16-11.22)

11 月前三周重点 18 城二手房总成交平稳波动，上周带看客户量环比下滑 9%，客户带看后劲不足，年底市场季节性反弹力度弱，预计 18 城 11 月全月成交环比增幅不足 10%。年底市场分化较明显，长江中下游城市如南京及合肥等城成交增幅靠前，珠三角城市普遍向好，环渤海城市尤其是天津、烟台等需求相对不足。

### 一、近三周成交波动平稳

上周 (2020.11.16-11.22) 链家重点 18 城二手房实际成交量环比小幅减少 2.9%，11 月前三周成交波动平稳，年底市场季节性反弹力度不强，预计 11 月全月成交环比 10 月增幅在 10%以内。

图：链家重点 18 城<sup>1</sup>二手住宅市场成交量走势

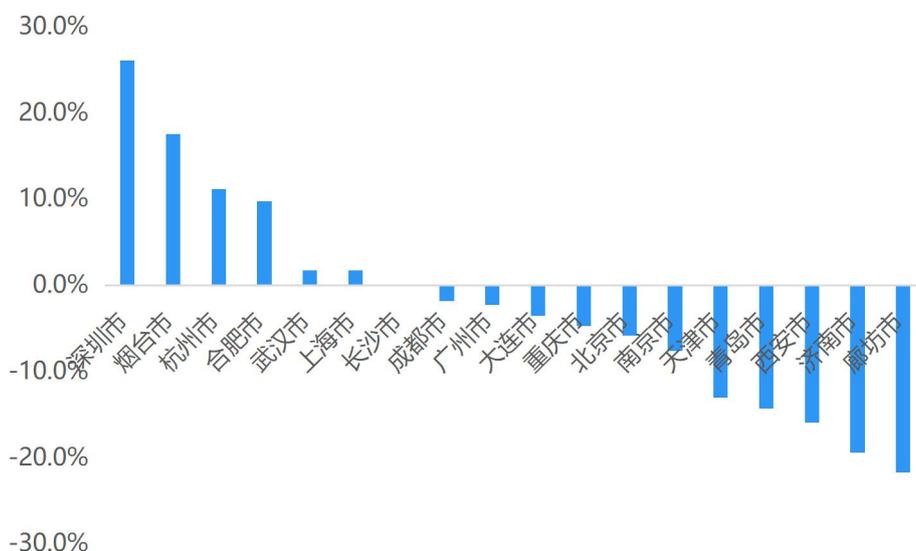


数据来源：贝壳研究院

<sup>1</sup> 重点 18 城包括：北京、长沙、成都、大连、广州、杭州、合肥、济南、廊坊、南京、青岛、上海、深圳、天津、武汉、西安、烟台、重庆。

**年末的市场反弹呈现“南强北弱”态势。**上周 18 城中 14 城成交持平或环比下滑。其中深圳、烟台、杭州及合肥四城二手住宅成交环比增幅在 10%及以上，增幅较明显。廊坊、济南、西安及青岛、天津等城周度环比降幅在 10%以上。可以看到成交增加的城市主要是长三角及珠三角城市，尤其是合肥，11 月前 22 天成交已经超过 10 月全月，珠三角的深圳及东莞 11 月市场继续修复，预计全月环比增速分别为 17%和 11%。成交减少的城市主要是环渤海城市，其中天津、烟台等城预计全月成交不及 10 月，核心城市北京 11 月以来周度成交在下半年的高位上波动，全月环比增幅约 10%。

图：上周链家重点城市二手住宅实际成交环比

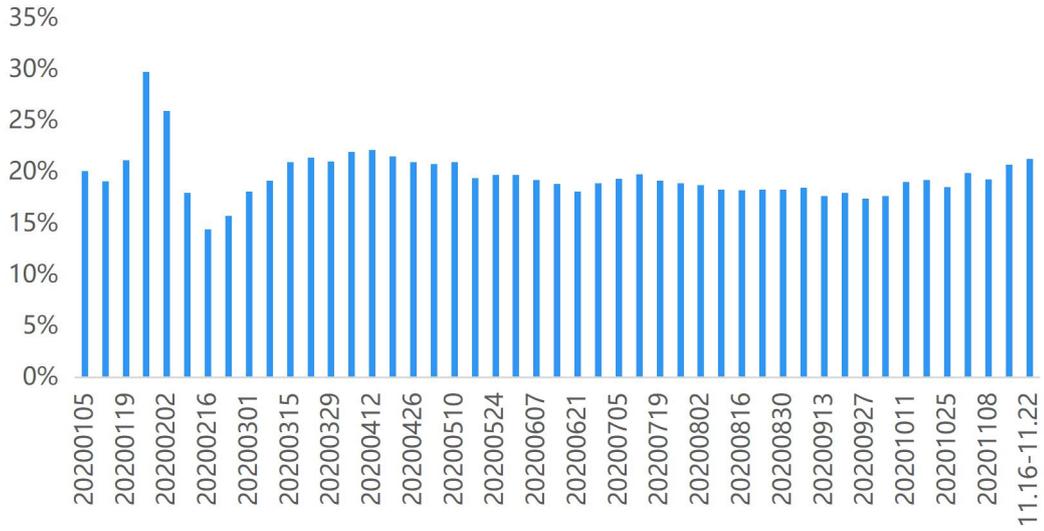


数据来源：贝壳研究院

## 二、国庆黄金周后业主预期持续向好

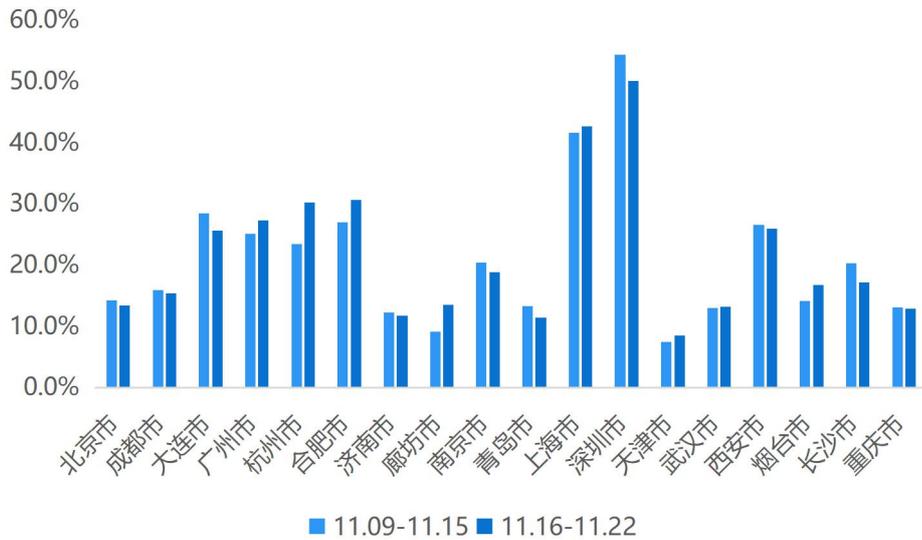
上周 18 城新增客户带看量环比下滑 9.3%，带看量后劲不足。18 城二手房业主调价中涨价次数占比 21.3%，环比微幅提升，国庆黄金周结束后，业主预期呈现平缓走高趋势，珠三角及长三角业主预期升温相对更明显，从上周情况看，杭州、合肥等城业主调涨次数占比环比分别提升 6.8 和 3.7 个百分点，广州提升 2 个百分点。

图：重点 18 城链家二手房业主调价中涨价次数占比周度走势



数据来源：贝壳研究院

图：重点 18 城链家二手房业主调价中涨价次数占比变化



数据来源：贝壳研究院