

易居月报系列

15 城二手房市场报告

11 月 15 城二手房成交量同比增长 8.9%
市场行情小幅回升

2020 年 12 月 2 日

11 月 15 城二手房成交量同比增长 8.9%

市场行情小幅回升

核心观点：

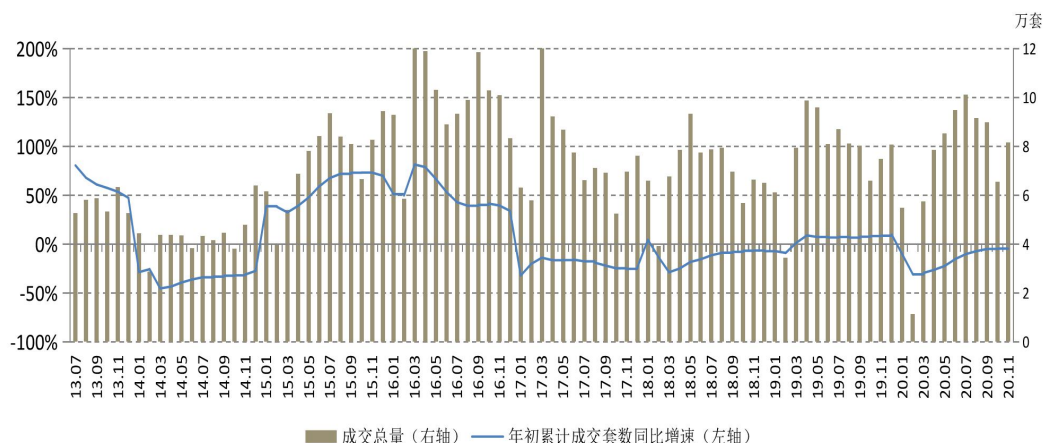
- 二手房市场 11 月成交量环比增长 24.4%，同比增长 8.9%。11 月，易居研究院监测的 15 个城市二手房成交量约为 8.2 万套，环比增长 24.4%，同比增长 8.9%。10 月受国庆假期的影响，数据出现异动，基期值较低，因此 11 月成交量环比增幅明显。11 月成交量与去年同期相比有所增长。
- 15 城二手房价格指数略微上升。近期来看，成交量曲线在今年 2-10 月降幅不断收窄。1-2 月二手房价格指数同比涨幅出现小幅收窄，3-10 月二手房价格指数呈小幅单调上涨的态势。预计短期内二手房价格指数同比涨幅继续小幅上升，而年初累计成交量同比降幅将继续收窄。

一、11 月成交量环比增长 24.4%，同比增长 8.9%。

11 月，易居研究院监测的 15 个城市二手房成交量约为 8.2 万套，环比增长 24.4%，同比增长 8.9%。10 月受国庆假期的影响，数据出现异动，基期值较低，因此 11 月成交量环比增幅明显。11 月成交量与去年同期相比有所增长，成交活跃程度超过去年。

1-11 月，15 城二手房成交量同比下降 3.3%，成交总量小幅缩减。这与三季度以来房地产市场调控政策的收紧，以及“房住不炒”定位的不断强化不无关系。今年下半年来看，自 7 月成交量到达峰值后，剔除 10 月数据异动影响，成交量逐步回落。后市来看，在国家“因城施策”的方针下，多地政府已陆续出台相应的调控政策，二手房市场将会继续降温。预计 12 月 15 城二手房成交量下降，今年全年总体成交量微跌。

图 1 15 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

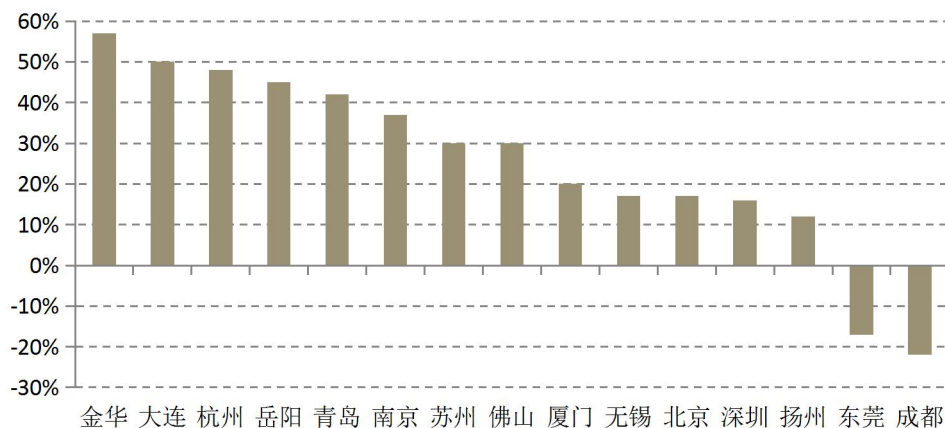
二、金华成交量能较强, 成都成交量能较弱

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，月度环比增速反映超短期变化，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。

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

图 3 15 个典型城市二手房量能度排行榜



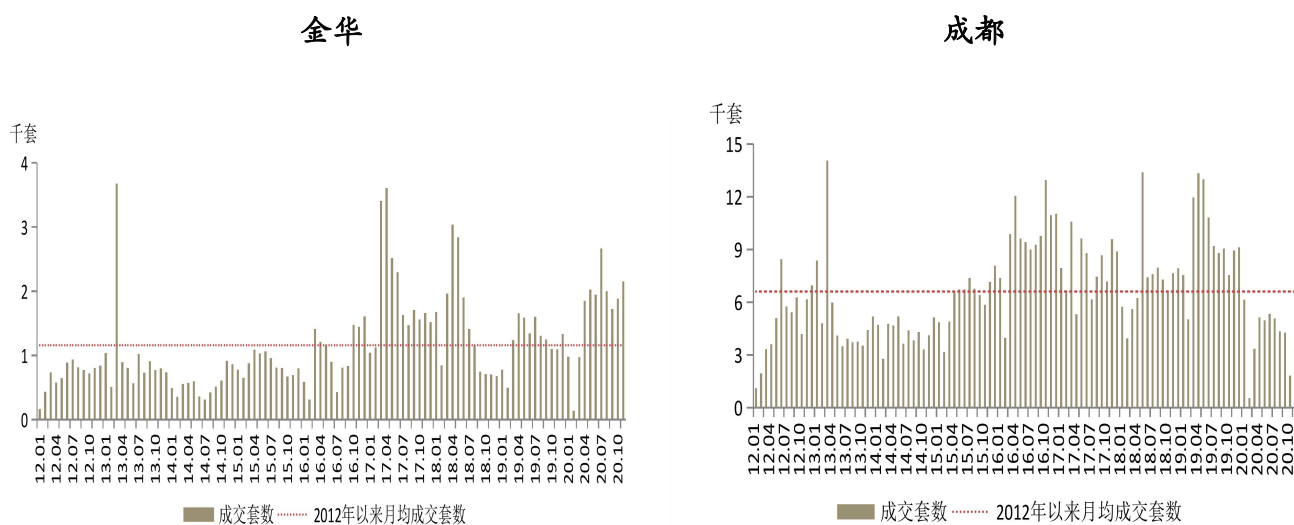
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

从15城11月份的二手房成交量能度的排行可以看出，金华量能度最强，量能度为57%；而最弱的城市是成都，量能度为-22%。从具体城市来看，在监测的15城中，11月15座城市二手房成交量环比全部出现增长，原因在于10月国庆假期的影响，10月整体成交量较低，数据出现异动，基期值较低，导致15座城市11月二手房成交量环比均有所增长。

11月金华二手房成交量为2154套，环比上涨14.5%，同比增长96.5%。金华作为东部三线城市，在2017年至2018年，成交量出现一波强势增长。2019年小阳春不明显，但期间成交的绝对量并不低。2020年4、5月成交量同比均有所增长，7月二手房成交量创下了自2018年6月以来的新高。11月二手房成交量迎来了自10月增长之后的再一次增长，与去年同期相比增幅非常明显。本月金华成交活跃，远超全年同期。

11月成都二手房成交量为3343套，环比增长83.2%，同比减少62.6%。成都相比2019年同期成交量下降明显，主要是因为2019年成都二手房市场火热，二手房成交量较大。进入2020年7月之后，成都二手房成交量下降明显。原因在于中央调控力度进一步加强，7月和8月成都两次被召进京参会，成都市政府也在9月中旬出台了“房产新政15条”，坚持“房住不炒”的定位，认真贯彻中央调控精神。调控效果较为明显，连续几个月二手房成交量同比大幅回落。环比增长明显主要是因为10月国庆假期影响，数据出现异动，基期值较低，因此11月成交量必然较10月有所增长。

图 4 二手房成交量典型代表城市



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表 1 11 月 15 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
岳阳	86.7%	93.5%	-3.5%
成都	83.2%	-62.6%	-57.9%
大连	70.2%	55.8%	-2.7%
厦门	31.4%	54.2%	-6.1%
苏州	28.5%	-4.8%	-41.6%
北京	24.7%	47.1%	-2.0%
青岛	24.5%	19.4%	8.9%
南京	19.3%	8.1%	39.6%
无锡	15.6%	-6.4%	1.6%
深圳	14.8%	-32.0%	25.2%
金华	14.5%	96.5%	36.4%
东莞	12.4%	-34.0%	-20.2%
杭州	10.8%	90.9%	41.4%
佛山	7.8%	12.9%	2.8%
扬州	7.1%	-1.5%	-1.6%
总计	24.4%	8.9%	-3.3%

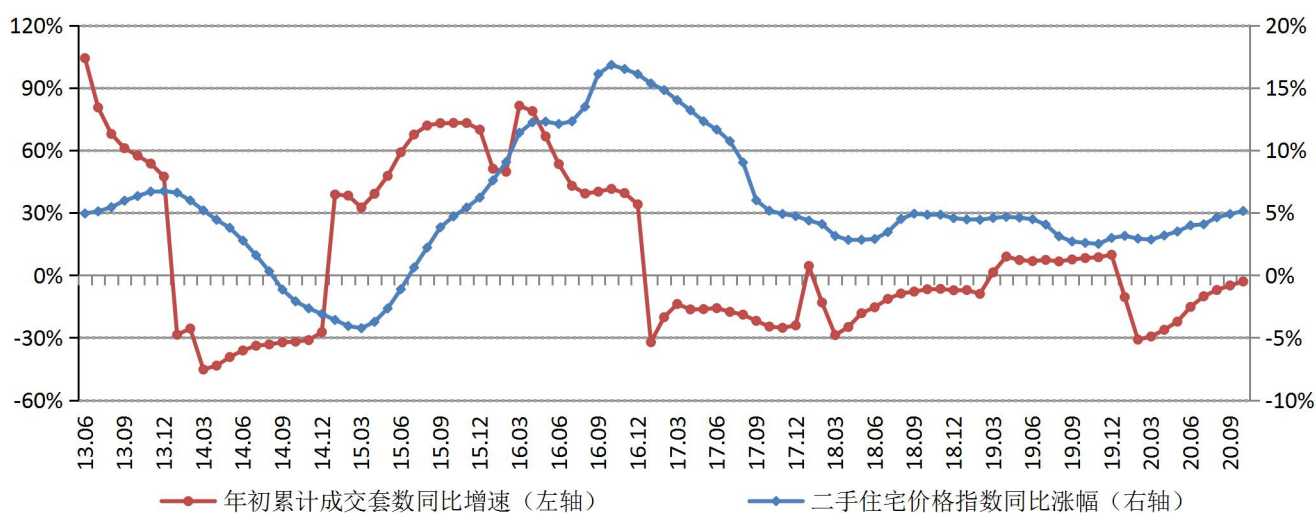
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

三、预计 15 城二手房价格指数同比涨幅小升

国家统计局公布的二手住宅价格指数包含本报告的 12 个典型城市（除苏州、佛山和东莞以外），对这 12 个城市的价格指数取算术平均值后算出 12 城二手房价格指数，与 15 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，2016 年第二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，成交量曲线在今年 2-10 月降幅不断收窄。1-2 月二手房价格指数同比涨幅出现小幅收窄，3-10 月二手房价格指数同比涨幅呈小幅单调上涨的态势。预计短期内二手房价格指数同比涨幅继续小幅上升，而年初累计成交量同比降幅将继续收窄。

图 5 15 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 12 城简单算术平均值，不包括苏州、佛山、东莞

执笔人：上海易居房地产研究院助理研究员王宁

邮 箱：wangning@ehousechina.com

电 话：021-60868902

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。