

2020 年重点 18 城二手房供给报告

2020 年末二手房总供给持续下降

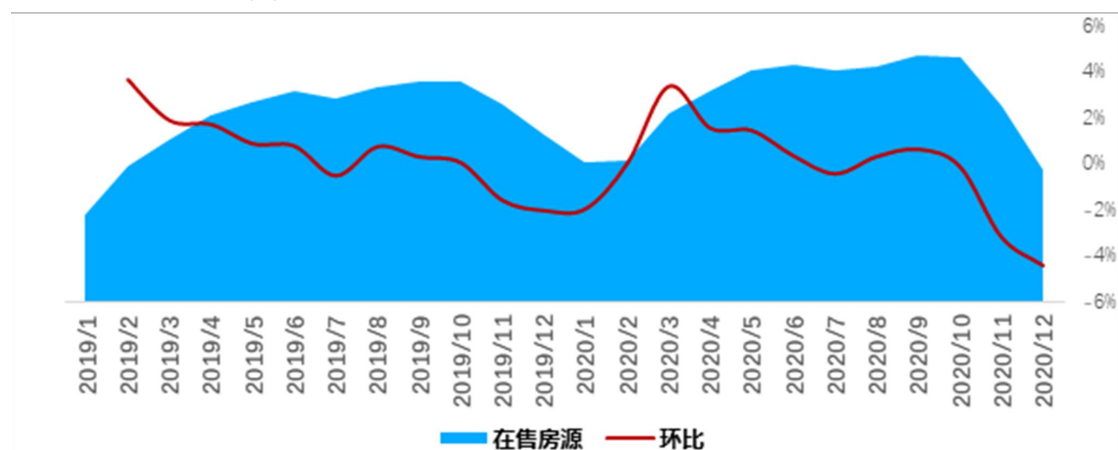
核心结论：

1. 贝壳研究院数据显示，年末成交翘尾叠加新增挂牌量下降，截至 12 月底，重点 18 城市链家二手房在售房源量同环比均下降，绝对量降至 2019 年初的水平。上海、深圳在售房源量创近两年新低。
2. 2020 年重点 18 城市新增挂牌量同比持平，区域分化特征显著。环渤海城市群二手房业主活跃度较低，全年新增挂牌量同比下降约 9%，廊坊降幅最大为 28.7%。其他城市群整体同比增长，中西部城市群同比增幅较大。
3. 2020 年 8 月起重点城市二手房新增供给连续 5 个月环比下降，多数城市在四季度内保持下降走势，而合肥持续增长，二手房业主挂牌积极，12 月新增挂牌量创 2019 年以来新高。
4. 新增挂牌房源年轻化而在售房源中低楼龄房源占比降低，说明低楼龄房源成交活跃度更高，二手房购买者更倾向于楼龄较低、房屋状态较新的房源。
5. 年末上海新增挂牌量缩价涨，市场成交活跃度较高，市场热度持续升高的话存在调控收紧的可能。合肥二手房市场预期较强，预计 2021 年一季度二手房市场成交量价保持增长。环渤海二手房市场景气度相对较低，短期内市场量价稳中向下。

1、2020 年末二手房总供给下降，上海、深圳创近两年新低

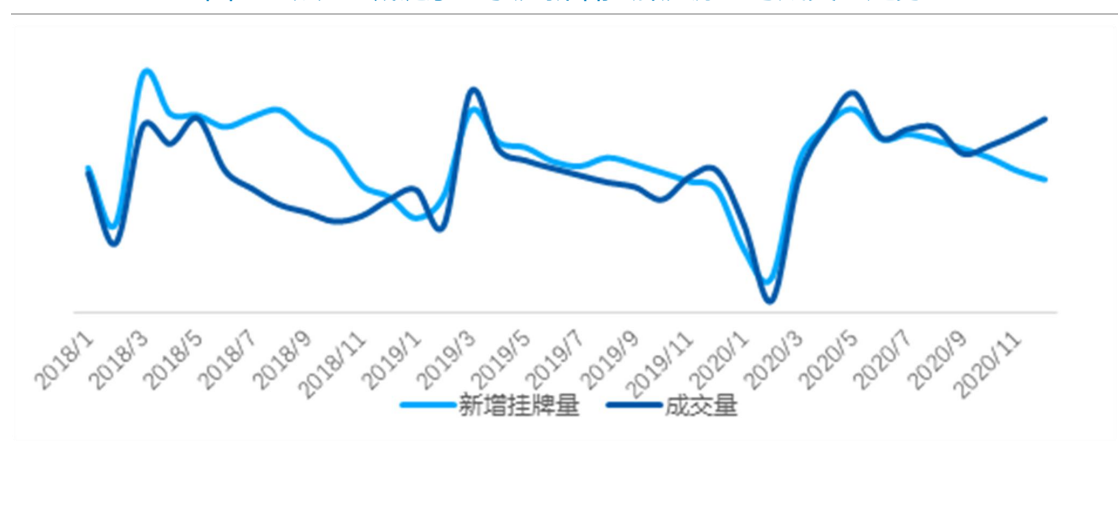
一般而言，二手房市场年末成交翘尾、新增挂牌房源量季节性下降，供求双方影响下在售房源量持续下降。截至 2020 年 12 月末，重点 18 城¹链家二手房在售房源量环比 11 月末下降 4.4%，降幅较上月扩大 1.2 个百分点，为连续第 3 个月环比下降。同比来看，12 月末在售房源量较去年同期下降 2.5%，降幅较上月扩大 2.4 个百分点。

图：重点 18 城链家二手房在售房源量及环比变化



数据来源：贝壳研究院

图：重点 18 城链家二手房新增挂牌房源量与成交量走势



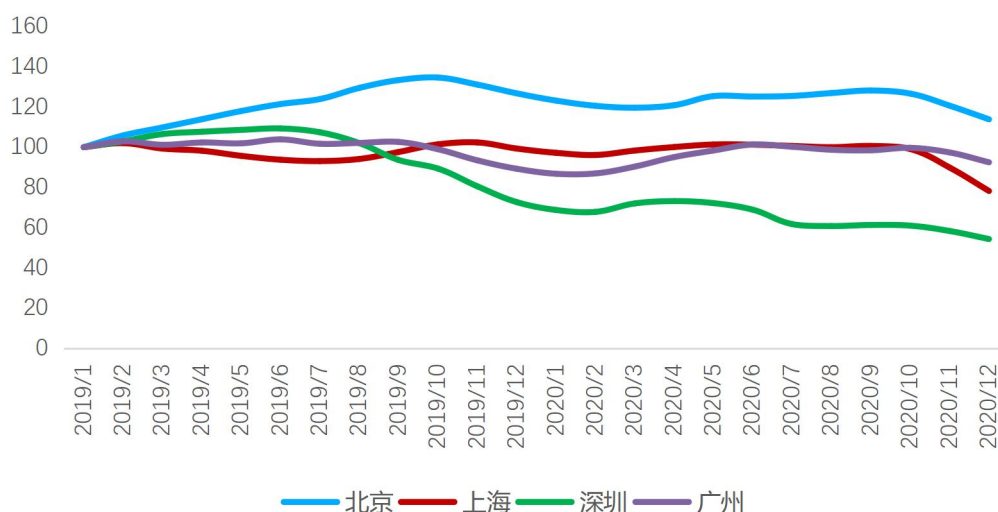
¹ 链家重点 18 城包括：北京、上海、深圳、广州、大连、天津、廊坊、西安、济南、青岛、烟台、武汉、南京、合肥、杭州、长沙、重庆、成都。



数据来源：贝壳研究院

截至 12 月末，上海、深圳二手房在售房源量降至近两年最低。分城市看，截至 12 月末，15 个城市在售房源量环比下降。其中，上海二手房快速成交叠加新增挂牌房源量减少导致在售房源量环比降幅约 13%，降幅最大，绝对规模降至 2019 年 1 月以来最低水平；深圳在售房源量环比下降约 7%，绝对量亦降至 2019 年以来最低。同比方面，西安、烟台等城市同比保持增长但增幅均收窄；一线城市中除广州外，北、上、深在售房源量均同比下降，北京与上海同比降幅扩大，深圳同比降幅有所收窄。

图：一线城市链家二手房在售房源量走势（2019 年 1 月定基为 100）



数据来源：贝壳研究院

图：截至 12 月末重点城市二手房在售房源同环比变化

城市	环比	同比
西安市	0.7%	43.8%
合肥市	0.6%	-3.7%
重庆市	0.3%	14.7%
武汉市	-0.7%	-0.9%
烟台市	-0.8%	20.9%

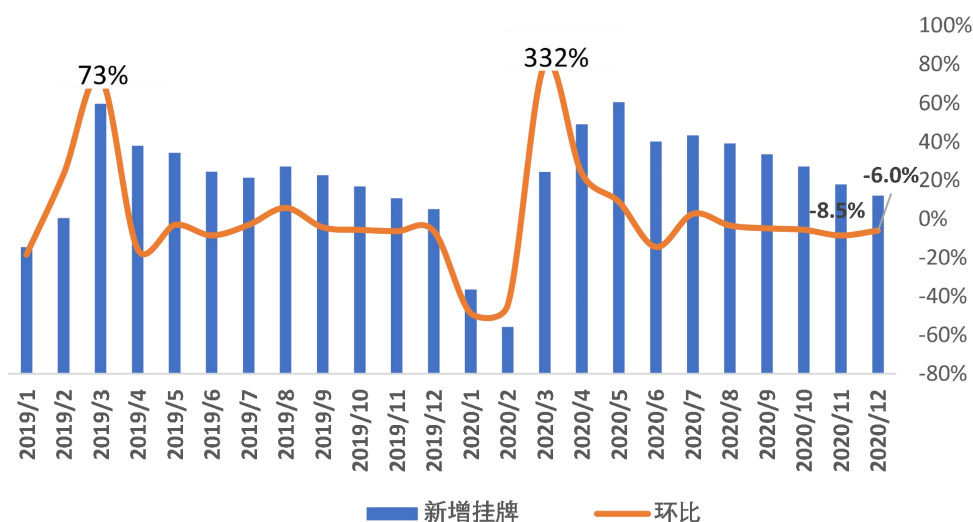
城市	环比	同比
杭州市	-1.3%	8.6%
南京市	-1.4%	7.1%
长沙市	-1.8%	1.7%
成都市	-2.3%	-4.9%
青岛市	-2.4%	10.1%
天津市	-3.9%	4.3%
济南市	-4.4%	-2.9%
广州市	-5.0%	3.6%
北京市	-5.6%	-10.2%
深圳市	-6.9%	-25.3%
廊坊市	-7.2%	-3.9%
大连市	-7.9%	-5.0%
上海市	-12.9%	-21.2%

数据来源：贝壳研究院

2、2020 年累计新增供给同比微增，单月连续 5 个月环比下降

贝壳研究院数据显示，2020 年重点 18 城链家二手房累计新增挂牌房源量较 2019 年微幅增长 0.13%。其中 12 月环比下降 6.0%，降幅较上月缩小约 2.5 个百分点，本月为连续第 5 个月环比下降。

图：重点 18 城链家二手房新增挂牌房源量走势

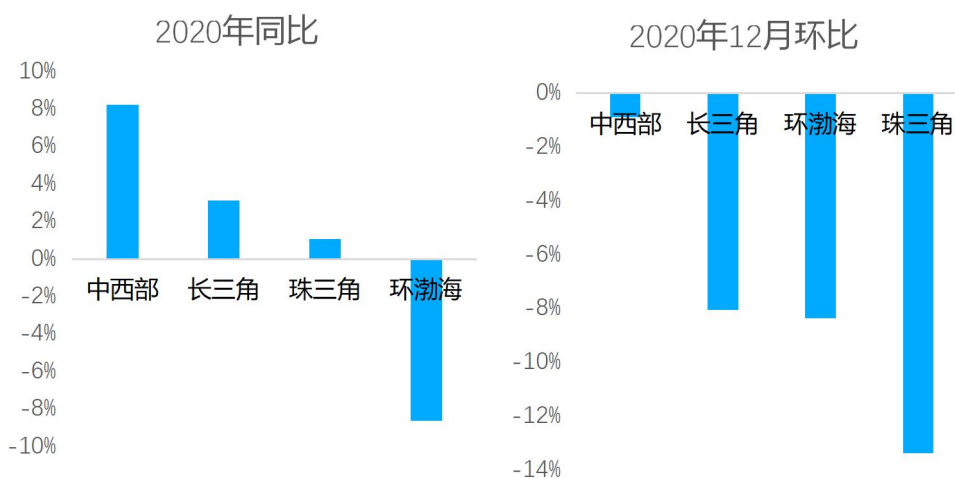


数据来源：贝壳研究院

分城市看，环渤海城市群二手房业主活跃度较低，今年累计新增挂牌量同比下降约 9%，区域内各城市累计新增挂牌量同比均下降，特别是廊坊降幅最大，北京今年累计新增挂牌同比小幅下降 3.6%。其他城市群整体同比增长，中西部城市群同比增幅约 9%，增幅较大，区域内西安、重庆等城市新增供应增幅显著。

12 月新增挂牌情况，除合肥外，其他城市新增挂牌量均季节性环比下降。珠三角 12 月新增挂牌量整体环比降幅较大，中西部城市整体环比降幅较小。值得关注的是，近两年，合肥经济增长提速、招商引资力度加大，常住人口持续增长，带动购房需求增加，房地产市场预期加强，二手房市场表现了较强的活跃度，12 月新增挂牌环比增长 17%，单月新增挂牌量创 2019 年以来新高。

图：不同城市群新增挂牌量变化



数据来源：贝壳研究院

图：重点城市新增挂牌量变化

城市		2020 年同比	12 月环比
长三角	杭州	4.7%	-14.2%
	上海	-4.9%	-6.7%
	南京	14.1%	-8.1%
环渤海	北京	-28.7%	-4.3%
	烟台	-3.6%	-7.9%
	青岛	-13.5%	-11.4%



城市		2020 年同比	12 月环比
	天津	-9.0%	-12.3%
	大连	-9.2%	-16.6%
	济南	-12.2%	-7.5%
	廊坊	-12.3%	-1.2%
珠三角	广州	-17.1%	-14.0%
	惠州	21.2%	-18.2%
	东莞	1.9%	-15.2%
	佛山	0.1%	-17.4%
	深圳	16.5%	-8.7%
中西部	西安	-9.3%	-2.2%
	重庆	10.1%	-2.7%
	长沙	-15.9%	-1.7%
	成都	71.0%	-5.2%
	合肥	15.5%	17.4%
	武汉	5.1%	-1.8%

数据来源：贝壳研究院

3、新增低楼龄房源占比提高，在售低楼龄房源占比降低

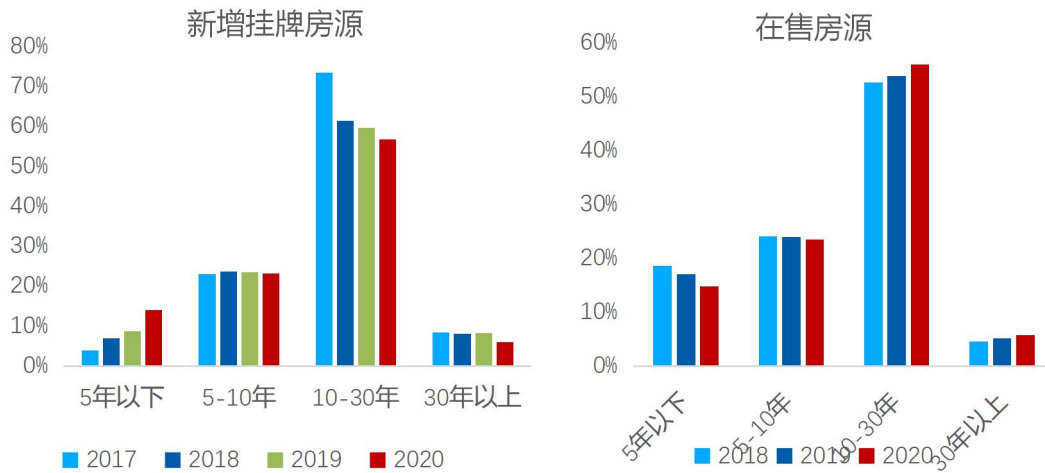
2020 年新增挂牌房源中，楼龄在 5 年以下的房源占比为 14%，较 2019 年提高 5.3 个百分点，楼龄在 5-10 年之间的房源占比为 23.2%，较上年微幅下降 0.2 个百分点，楼龄在 10 年以上的房源占比为 62.5%，较上年下降 5.1 个百分点。

截至 2020 年 12 月末，所有在售房源中，楼龄在 5 年以下的房源占比较上年降低 2.3 个百分点，楼龄在 10 年以上的房源占比提高 2.8 个百分点。

新增挂牌房源年轻化而在售房源中低楼龄房源占比降低，说明低楼龄房源成交活跃度更高，二手房购买者更倾向于楼龄较低、房屋状态较新的房源。后期随着更多新房满足限售条件，新增挂牌的低楼龄房源占比或将进一步提高。



图：重点 18 城链家二手房新增挂牌房源、在售房源楼龄占比情况



数据来源：贝壳研究院

表：重点城市在售房源楼龄结构及变化

	5年以下		5-10年		10-30年		30年以上	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
重庆	35.6%	28.8%	34.7%	35.5%	29.5%	35.6%	0.1%	0.1%
武汉	30.7%	27.2%	25.8%	26.6%	43.4%	46.1%	0.1%	0.1%
西安	31.4%	24.0%	44.7%	43.3%	23.9%	32.7%	0.0%	0.0%
杭州	28.3%	23.2%	24.0%	24.6%	44.1%	46.5%	3.6%	3.6%
烟台	21.3%	20.8%	24.3%	23.5%	51.0%	51.9%	3.4%	3.4%
廊坊	27.8%	19.4%	54.9%	41.5%	17.2%	39.1%	0.0%	0.0%
深圳	18.4%	18.4%	17.1%	17.0%	63.1%	62.6%	1.4%	1.4%
成都	25.3%	17.8%	36.3%	31.4%	38.1%	50.3%	0.3%	0.3%
济南	20.2%	16.0%	20.7%	18.9%	54.5%	59.6%	4.6%	4.6%
南京	17.6%	15.8%	22.9%	20.7%	54.3%	57.7%	5.1%	5.1%
青岛	16.7%	15.1%	27.4%	26.6%	50.9%	52.3%	4.9%	4.9%
大连	16.3%	14.6%	26.9%	23.4%	55.3%	59.7%	1.4%	1.4%
合肥	19.5%	14.5%	39.2%	38.9%	40.8%	46.1%	0.5%	0.5%
天津	12.9%	13.1%	14.0%	14.1%	63.9%	61.8%	9.2%	9.2%
广州	7.6%	8.7%	15.6%	16.1%	74.6%	73.5%	2.2%	2.2%
北京	6.0%	4.0%	16.5%	14.8%	67.7%	69.4%	9.8%	9.8%
上海	6.0%	3.8%	16.0%	15.9%	65.5%	65.9%	12.4%	12.4%
长沙	7.9%	3.4%	47.5%	48.6%	43.8%	47.4%	0.8%	0.8%

数据来源：贝壳研究院

4、年末上海新增挂牌量缩价涨，环渤海市场景气度低

12月重点 18 城市中，14 个城市新增挂牌价格环比上涨，上海、大连、西

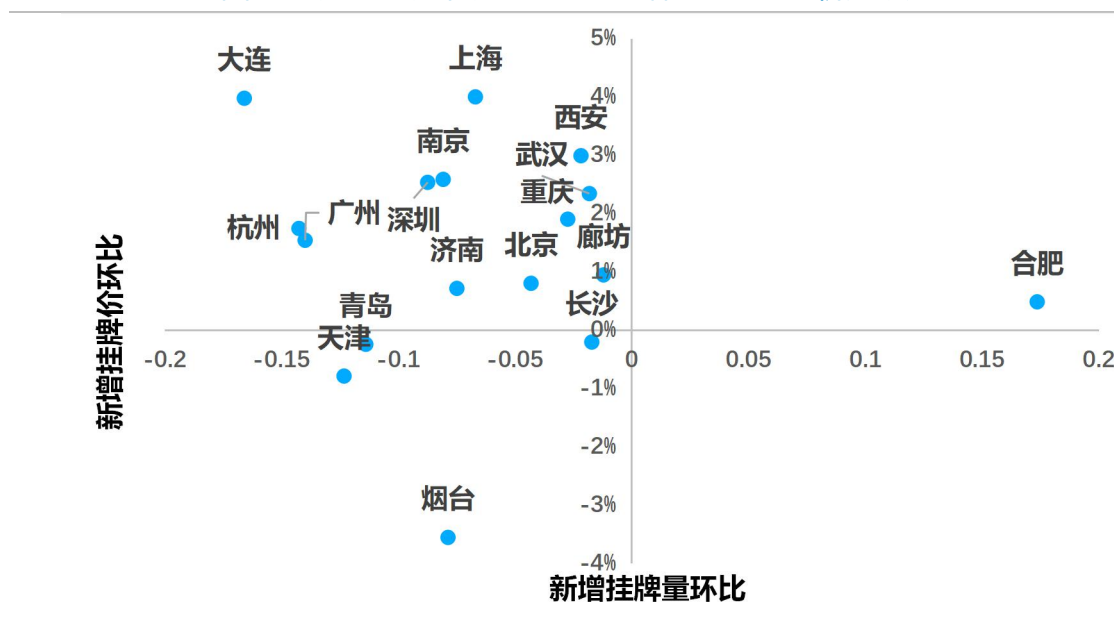
安新增挂牌价环比涨幅在 3%以上，南京、武汉等 11 个城市涨幅在 3%以内。天津、烟台、青岛等环渤海城市本月二手房新增挂牌均价环比下降。

典型城市中，2020 年 3 月起上海楼市整体保持上行，购房需求活跃带动成交量持续增长，市场较强预期下业主端新增挂牌均价保持上涨，特别是近两个月成交量创新高而新增供应量持续下降导致总可售房源量降低，业主新增挂牌价格涨幅扩大至 4%。

合肥 10 月以来保持新增挂牌量增价涨态势，市场预期较强，预计 2021 年一季度二手房市场成交量价保持增长。

大连或受零星新冠疫情案例影响，年末二手房市场活跃度降低，新增挂牌量减少，但本月高新园区、西岗区、中山区、甘井子区等中高价区域新增房源量占比提高导致本月全市新增挂牌均价结构性上涨。整体来看，以大连为代表的环渤海区域城市二手房市场景气度相对较低，短期内市场量价稳中向下。

图：12 月重点城市链家二手房新增挂牌房源量价变动分布



数据来源：贝壳研究院



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有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。