

易居月报系列

**1月14城二手房成交量环比下降16.9%**

**预计14城1月二手房价格涨幅略有扩大**

2021年2月2日

# 1 月 14 城二手房成交量环比下降 16.9%

## 预计 14 城 1 月二手房价格涨幅略有扩大

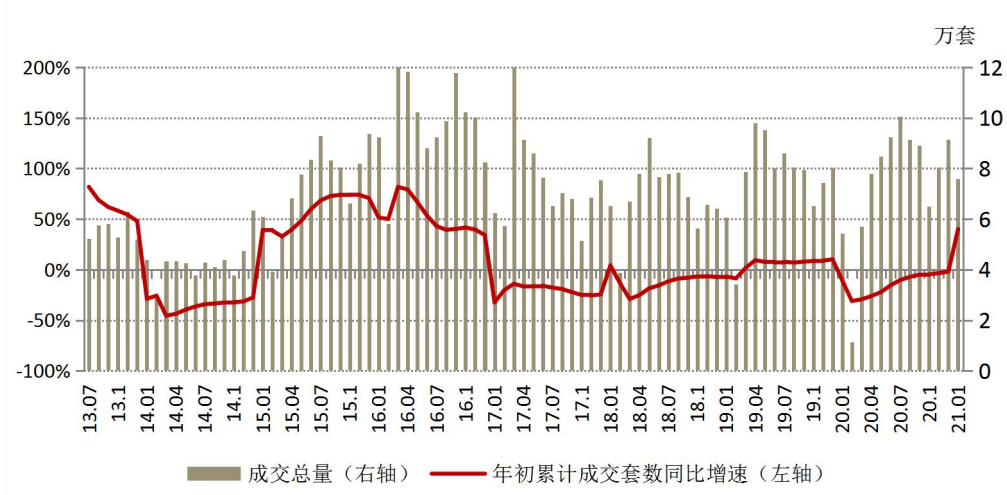
### 核心观点:

- 二手房市场降温，成交量环比下降 16.9%。1 月，易居研究院监测的 14 个城市二手房成交量约为 7.6 万套，环比下降 16.9%。一方面是大连、北京等城市受疫情影响，另一方面是部分地方政府出台管控政策。此外，去年 1 月成交量数据受疫情及春节等因素影响，因此本月同比数据不具有参考性。
- 预计 14 城二手房价格指数同比涨幅轻微扩大。近期来看，成交套数同比增速在去年 2-8 月降幅不断收窄，9 月和 10 月同比增速持平，11 月和 12 月成交套数同比降幅轻微收窄。4-10 月二手房价格指数同比涨幅曲线呈小幅扩大的态势，11 月和 12 月同比涨幅持平。预计短期内二手房价格指数同比涨幅将会轻微扩大。

## 一、2021 年 1 月成交量环比下降 16.9%

2021 年 1 月，易居研究院监测的 14 个城市二手房成交量约为 7.6 万套，环比下降 16.9%。今年 1 月 14 城二手房成交量较去年 12 月有所下降，一方面是大连、北京等城市受疫情影响，另一方面是部分地方政府出台管控政策。此外，因受去年 1 月疫情及春节等因素影响，本月同比数据不具有参考性。

图 1 14 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

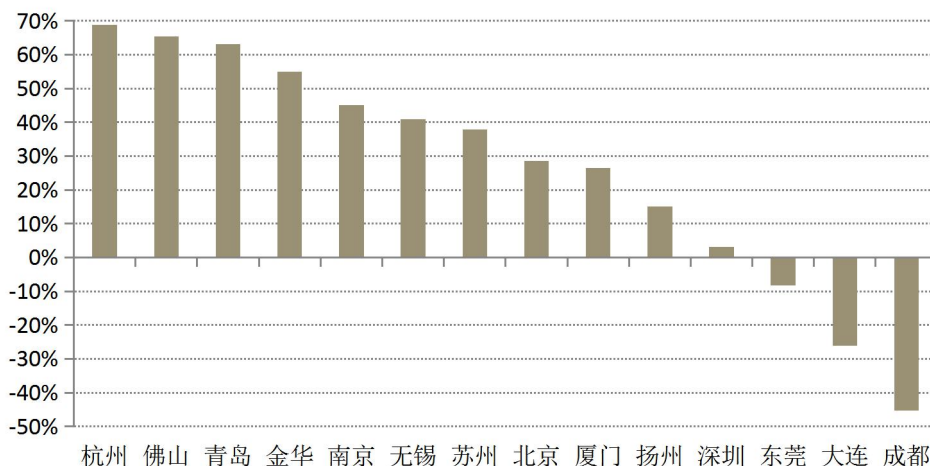
## 二、杭州成交量能较强, 成都成交量能较弱

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。

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

图2 14个典型城市二手房量能度排行榜



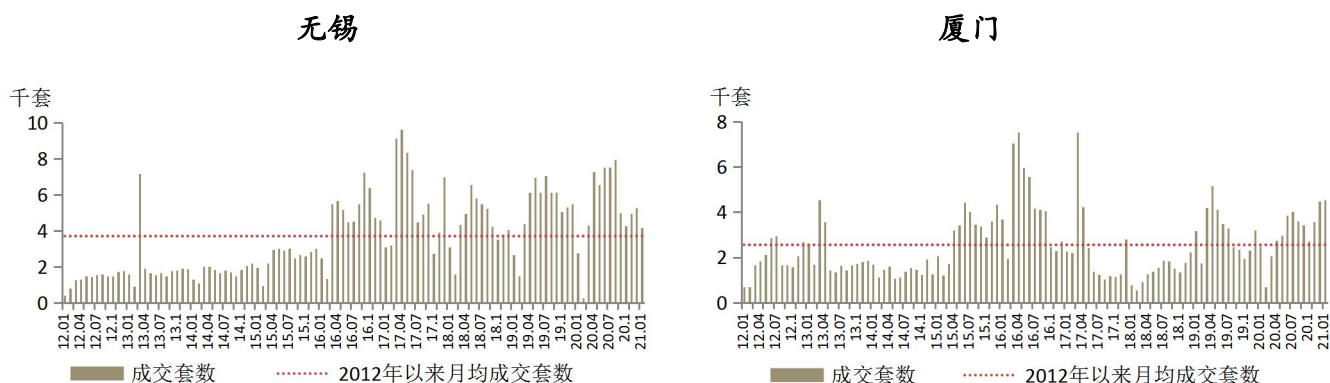
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

从14城1月份的二手房成交量能度的排行可以看出，杭州量能度最强，量能度为69%；而最弱的城市是成都，量能度为-45%。从具体城市来看，在监测的14城中，1月，苏州、深圳、杭州和厦门二手房成交量出现了环比增长。苏州去年12月户籍政策放松，今年1月份成交量出现环比增长；深圳虽出台调控政策，但二手房市场热度仍在。除此之外，其他城市的成交量环比均有不同程度的下降。其中大连受疫情影响降幅最明显，北京同样受到疫情影响，环比降幅29.3%。

1月无锡二手房成交量为4164套，环比下降20.9%。无锡作为东部三线城市，在2019年初成交量显著增长，于年中达到阶段性最高值后市场开始降温。2020年4月成交量增长明显，此后几个月一直保持高位，并于8月以月售7940套达到2018年以来的最高值。但无锡市人民政府在8月30日发布《市政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，此政策完善了商品住房限购政策，遏制了投机炒房现象，数据显示，9月以来二手房成交量明显降低，12月虽有轻微增长，但今年1月成交量有所下降。

1月厦门二手房成交量为4542套，环比增长1.7%。自2019年10月以来厦门二手房市场出现温和复苏，2020年初受疫情影响成交量下降明显，但随着经济的恢复，成交量继续波动增长，并于8月达到阶段性最高值。此后二手房成交量逐渐下降，在10月出现反弹，今年1月成交量达到4542套。

图3 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 1 月 14 个典型城市二手房成交增速

城市	环比增速	同比增速
苏州	15.7%	29.80%
深圳	2.0%	-6%
杭州	1.9%	126.50%
厦门	1.7%	83.20%
东莞	-3.4%	17%
金华	-5.6%	145.10%
南京	-6.6%	66.10%
佛山	-11.5%	100.20%
青岛	-20.3%	33.50%
无锡	-20.9%	50.70%
成都	-22.3%	-53.70%
扬州	-25.6%	30%
北京	-29.3%	74.10%
大连	-90.0%	-65.10%
总计	-16.9%	39.9%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

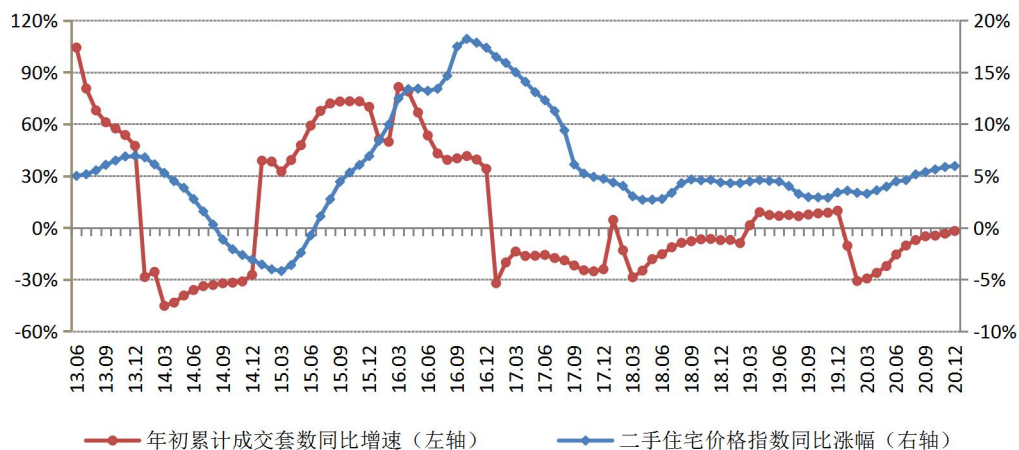
### 三、预计 14 城二手房价格指数同比涨幅轻微扩大

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 14 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，成交套数同比增速在今年 2-8 月降幅不断收窄，9 月和 10 月同比增速持平，11 月和 12 月成交套数同比降幅轻微收窄。4-10 月二手房价格指数同比涨幅曲线呈小幅扩大的态势，11 月和 12 月同比涨幅持平。预计短期内二手房价格指数同比涨幅将会轻微扩大。

图 4 14 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赵亦琪

邮箱：zhaoyiqi@ehousechina.com

电话：021-60868811

## 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/>

