

易居月报系列

一线城市二手房去化周期偏短，房价上涨压力较大，近期频出调控新政

2021年3月3日

一线城市二手房去化周期偏短，房价上涨压力比较大，

近期频出调控新政

核心观点：

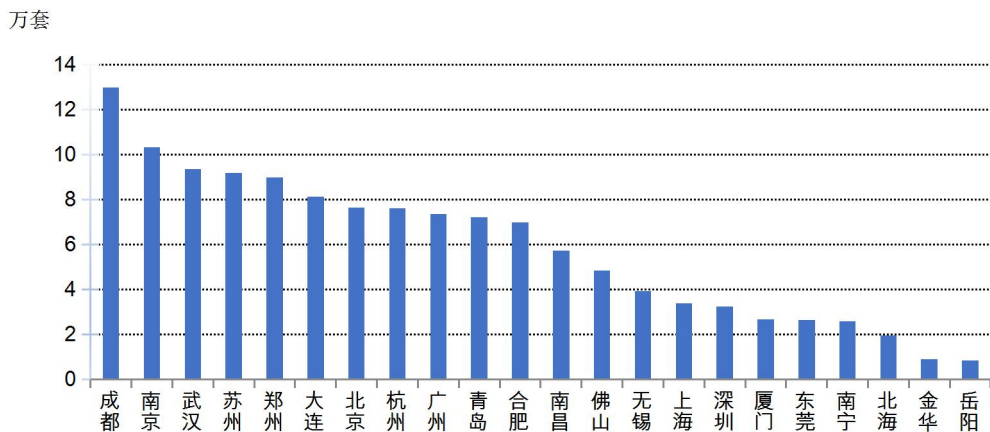
- 2021 年 2 月末，22 城二手房总库存环比增长 1.8%。其中上海二手房库存环比增速最快，达到 7.8%；随后两名依次是郑州和无锡，环比增速分别为 7.6%、4.6%。环比降速最快的三个城市依次为南宁、厦门和杭州，分别为-1.2%、-0.9%、-0.8%。
- 一线城市去化周期偏短，热点城市纷纷出台新政。2021 年 2 月 22 城二手房总去化周期为 9.3 个月。近期大热的上海成交量仍表现突出，去化周期仅为 1.3 个月。此外，深圳、北京、广州去化周期分别为 3.9、5.4、7.7 个月，均短于平均值，反映了一线城市二手房市场火热。

一、22 城二手房总库存环比增长 1.8%

本报告以贝壳网上相关城市的二手房在售房源，作为相关城市的二手房库存指标。截至 2021 年 2 月末，22 个城市的二手房库存为 130.8 万套，环比增长 1.8%。排名前三的城市分别为成都、南京、武汉；排名后三的城市分别为岳阳、金华、北海。

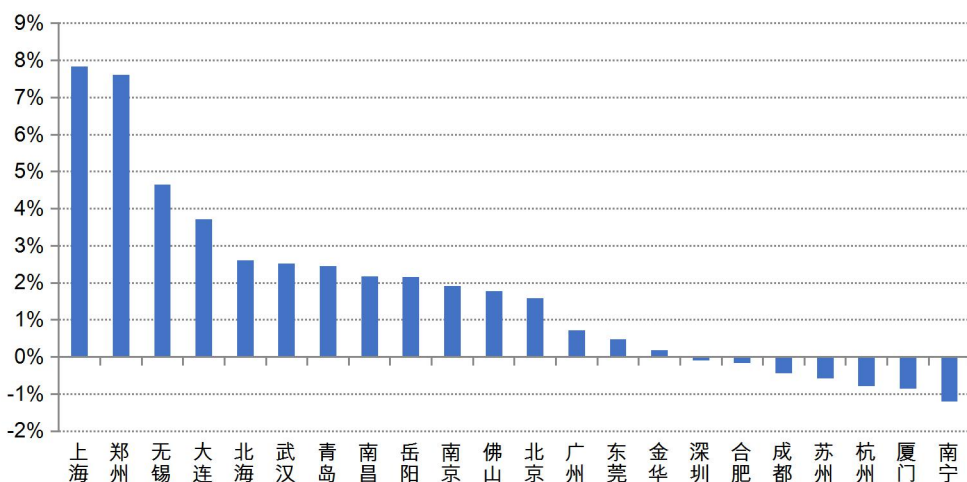
根据图 2 可知，上海二手房库存环比增速最快，达到 7.8%；随后两名依次是郑州和无锡，环比增速分别为 7.6%、4.6%。环比降速最快的三个城市依次为南宁、厦门和杭州，分别为-1.2%、-0.9%、-0.8%。

图 1 2021 年 2 月末 22 城二手房库存



数据来源：贝壳、易居研究院

图 2 2021 年 2 月末 22 城二手房库存环比增速

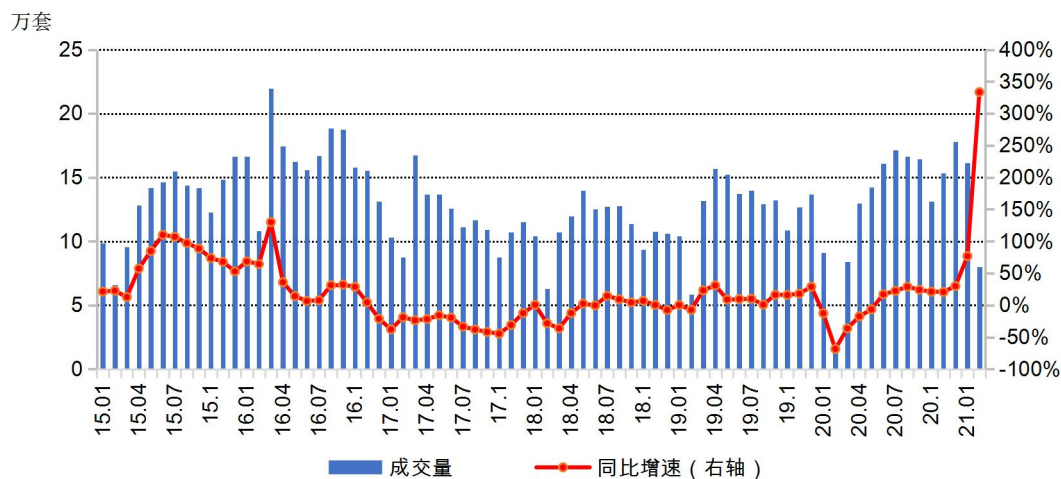


数据来源：贝壳、易居研究院

二、受春节影响，22 城二手房成交量减少

2020 年初，受疫情影响，22 城二手房成交量出现同比下降，6 月开始出现同比增长，并且增速逐月提高。9 月后同比增速放缓，12 月同比增速明显加快，达到 30%。1、2 月同比数据较高，我们认为是去年春节假期较早和疫情等因素导致的数据异动。

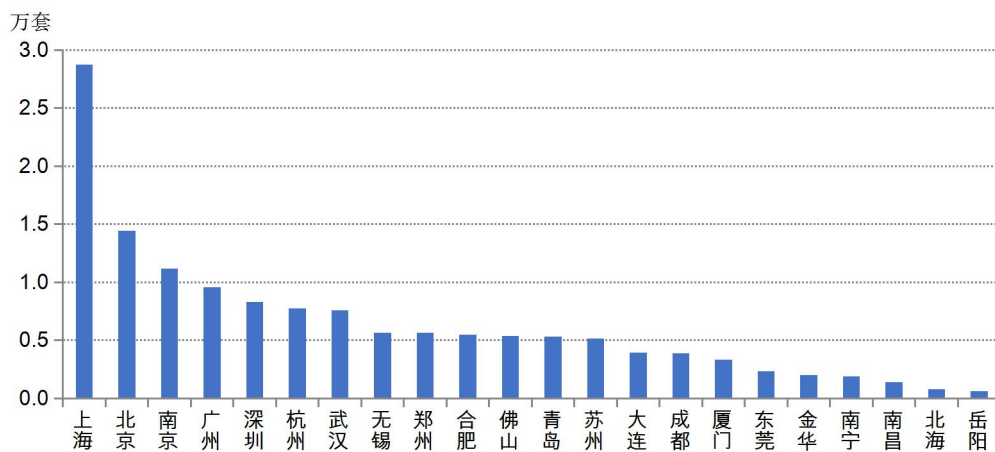
图 3 2021 年 2 月 22 城二手房成交量及同比增速



数据来源：各地房管局、易居研究院

本报告的 22 城二手房月均成交量采用各城市最近 12 个月成交量的平均值。观察 2021 年 2 月 22 城二手房月均成交量，排名前三依次为上海、北京和南京，其中上海以 2.9 万套位居榜首；月均成交量排名后几名的包括南昌、北海、岳阳等。

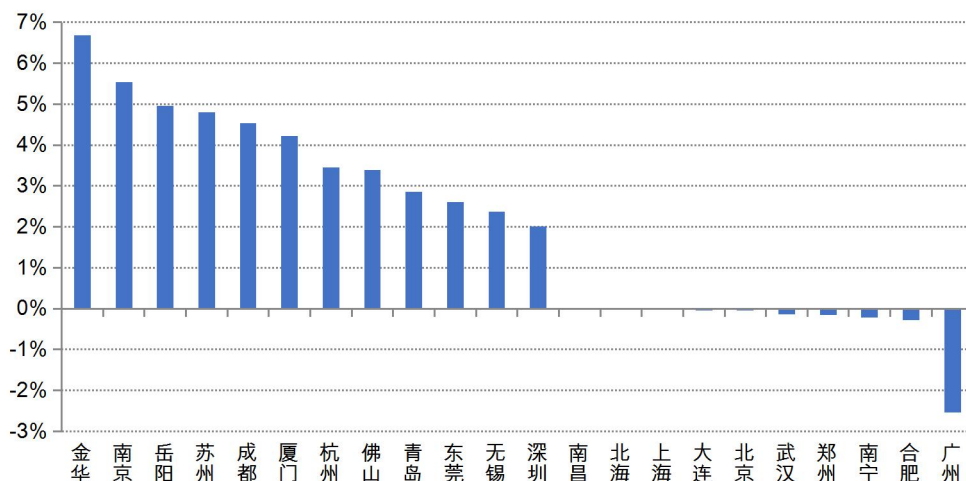
图 4 2021 年 2 月 22 城二手房近 12 个月月均成交量



数据来源：各地房管局、易居研究院

观察 2021 年 2 月 22 城二手房近 12 个月月均成交量环比增速。排名前三的城市为金华、南京和岳阳，同比增速分别为 6.7%、5.5%和 5%。月均销量较上月减少最多的是广州，达到-2.5%，其次分别为合肥和南宁。

图 5 2021 年 2 月 22 城二手房近 12 个月月均成交量环比增速



数据来源：各地房管局、易居研究院

三、22 城二手房平均去化周期 9.3 个月，上海仅为 1.3 个月

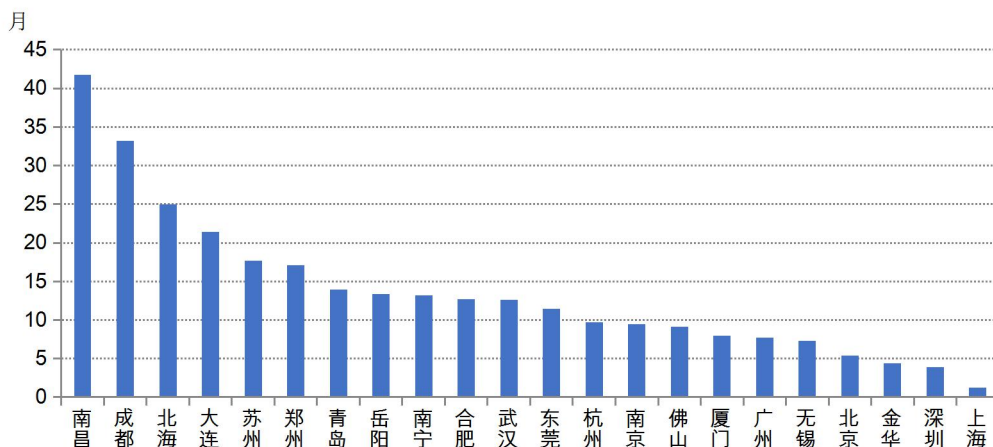
22 城二手房去化周期，以“库存/近 12 个月平均销量”的公式来计算。根据统计数据得知，2021 年 2 月 22 城二手房总去化周期为 9.3 个月，与上个月的 9.3 个月持平。

此前的热门城市上海仍旧表现突出，去化周期仅为 1.3 个月，但环比增长 7.8%。此外，深圳、北京、广州去化周期分别为 3.9、5.4、7.7 个月，均短于 22 个城市的平均值，反映了一线城市二手房火热，供不应求。近期部分热点城市纷纷出台调控政策：2 月 2 日，北京严查经营贷；2 月 5 号，上海发布积分购房政策；2 月 8 日，深圳发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》，促进二手房交易价格透明化，打击房价炒作现象；2 月 27 日，东莞发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，限购限贷；3 月 2 日，无锡发布《关于规范我市二手房交易秩序的通知》，建立二手住房价格信息发布机制。

去化周期较长的城市包括大连、北海、成都、南昌，其中南昌以 41.8 个月为最长，反映了这几个城市的二手房市场供给大于需求，二手房库存需要较长时间来去化。

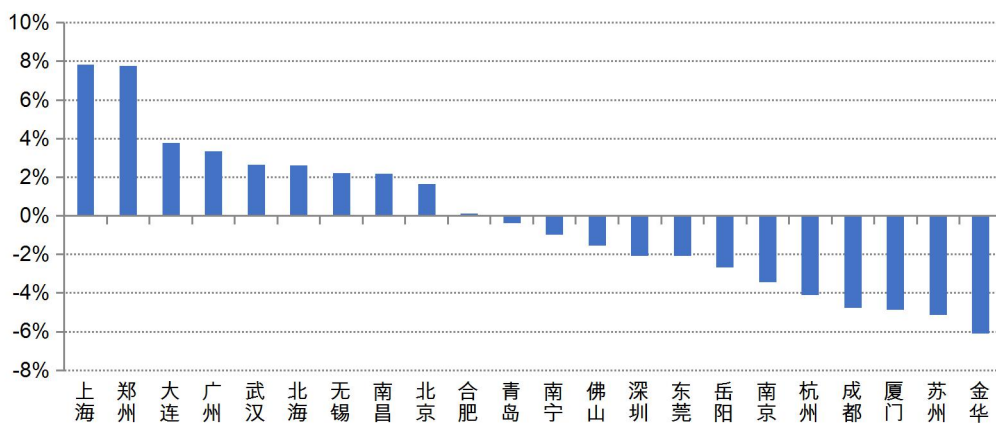
从环比增速来看，增速最快的前三名依次为上海、郑州、大连，增速分别 7.8%、7.8%、3.8%；别为后三名分别为金华、苏州和厦门，增速分别为-6.1%、-5.1%、4.9%。

图 6 2021 年 2 月 22 城二手房去化周期



数据来源：贝壳、各地房管局、易居研究院

图 7 2021 年 2 月 22 城二手房去化周期环比增速



数据来源：贝壳、各地房管局、易居研究院

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/>

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。