

易居月报系列

6月14城二手住宅成交量环比下降4.0%

深圳成交2820套，再创新低

2021年7月2日

6 月 14 城二手住宅成交量环比下降 4.0%

深圳成交 2820 套，再创新低

核心观点：

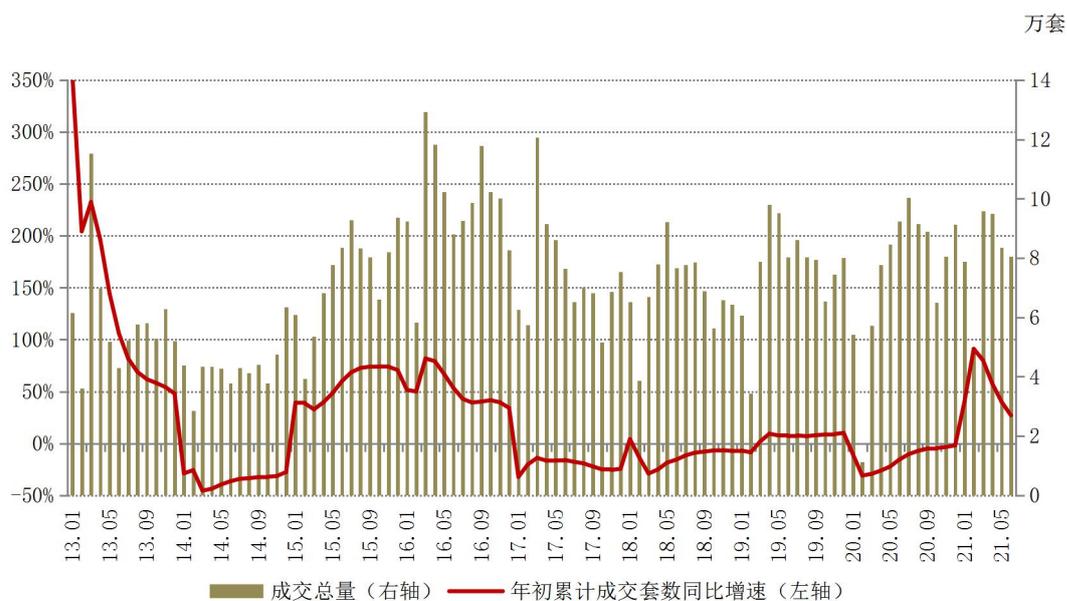
- 6 月 14 城二手住宅成交 8.1 万套，环比下降 4.0%。2021 年 6 月，易居研究院监测的 14 个城市二手住宅成交量约为 8.1 万套，环比下降 4.0%，同比下降 11.1%。年初累计成交量同比涨幅继续收窄，主要原因是中央和地方的密集调控。
- 上半年，14 城二手住宅成交量约为 48.3 万套，较 2020 年同期增长 28.3%。在近几个月多地调控收紧，房贷紧缩的情况下，14 城二手住宅市场将进入盘整期。
- 6 月深圳二手住宅成交 2820 套，环比下跌 6.8%，同比下滑 74.9%，创下 2013 年以来除春节月份的最低值。可见 4 月查处“深房理”违规炒房行为、5 月上调利率、上调人才引进落户学历等政策效果显著。深圳二手住宅市场热度短期内难以恢复。
- 预计 14 城二手住宅价格指数同比涨幅将收窄。5 月二手住宅成交量近 6 月平均增速由涨转跌，6 月下降至 29.0%，标志着下降周期开始。预计 7 月份二手住宅价格同比涨幅将继续收窄。

一、2021 年 6 月 14 城二手住宅成交 8.1 万套，环比下降 4.0%

2021 年 6 月，易居研究院监测的 14 个城市二手住宅成交量约为 8.1 万套，环比下降 4.0%，环比降幅相比 5 月下降约 5.9 个百分点；同比下跌 11.1%，同比降幅相比 5 月上升约 12.1 个百分点。上半年，14 城二手住宅成交量约为 48.3 万套，较 2020 年同期增长 28.3%，主要是 2020 年第一季度受疫情影响基期值较低缘故。

6 月，14 城二手住宅年初累计成交量同比涨幅继续收窄。4 至 6 月，14 城二手住宅成交量降温显著，主要原因是，中央多次强调“房住不炒”，一线城市带头响应中央收紧房地产政策，二三四线城市紧跟步伐，多个热点城市调控全面升级。

图 1 14 城二手住宅月度成交量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

随着我国疫情控制及经济复苏，今年上半年 2021 年上半年 14 城二手住宅成交量较大，高于 2012 年以来的历史均值，相比楼市降温以来的 2017、2018 及 2019 上半年也有较大增幅。后市来看，在近几年多地调控收紧，房贷紧缩的情况下，14 城二手住宅市场将进入盘整期。

图 2 14 城二手住宅半年度成交量



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

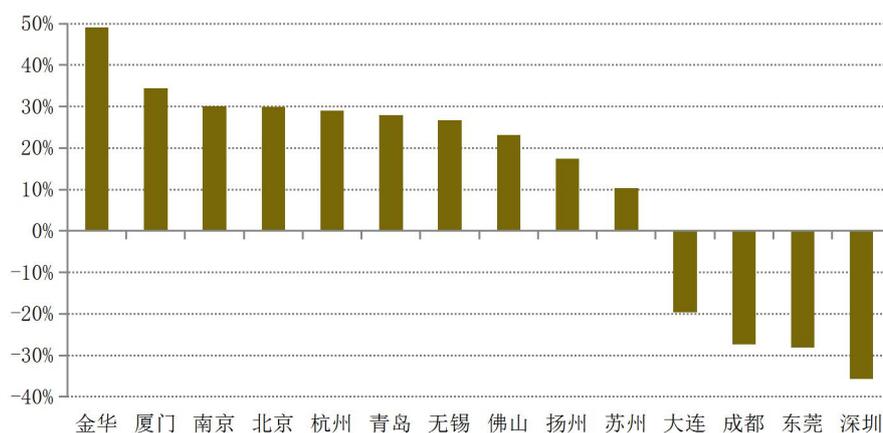
二、金华成交量能度较强, 深圳成交量度能较弱

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个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3 14个典型城市二手住宅量能度排行榜



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

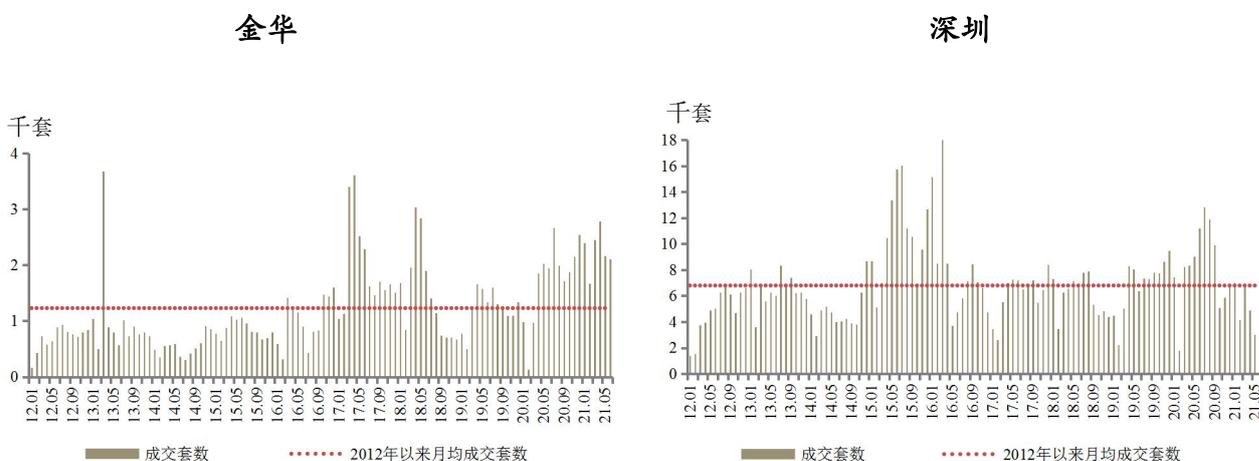
从14城6月份的二手住宅成交量能度的排行可以看出，金华量能度最强，量能度为49.1%；而最弱的城市是深圳，量能度为-35.8%。具体来看，在监测的14城中，几乎所有城市二手住宅成交量能度均出现不同程度的下降，特别是大连，量能度从5月的77.3%暴跌至-19.7%。

6月金华二手住宅成交量为2112套。单从成交量来看，金华相比其余13城并不高，在14城中排名倒数第二，这可能是由于金华作为三线城市，人口基数和综合经济实力相对偏弱。但今年上半年金华的成交量能度有4个月均排名第一，且偏离度所有月份排名第一，说明市场热度较高。

6月金华二手住宅成交量环比下跌2.6%，延续了5月降温的态势，这可能是受到了4月21日金华市区首次集中推地与“限房价、竞地价”新政的影响。预期后续金华二手住宅市场将继续降温，成交量向合理区回归。

6月深圳二手住宅成交2820套，环比下跌6.8%，同比下滑74.9%。2021年上半年除了2月同比增幅133.0%外，其余月份成交量均明显低于去年同期，尤其是今年3月以来同比跌幅持续扩大。主要原因是自2月以来，深圳政府频繁出台收紧性调控政策，以强硬姿态宣告“房住不炒”定位，导致市场降温：2月8日，深圳市出台了二手房官方指导价新政；4月8日严厉查处“深房理”违规炒房行为；5月6日深圳建行下发首套房房贷利率上调通知；5月8日规范“小产权房”销售；5月26日上调人才引进落户学历要求等等。5月，深圳二手住宅过户套数为3027套，环比下滑37.9%，6月成交量则直接跌破3000套大关，创下2013年以来除春节月份的最低值。整体看，受新政影响，深圳二手住宅市场热度短期内难以恢复。

图4 二手住宅成交量典型城市



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表1 6月14个典型城市二手住宅成交量增速

城市	月度环比增速	月度同比增速	年初累计同比增速
无锡	32.1%	2.0%	13.3%
成都	9.6%	-31.6%	-20.4%
东莞	6.5%	-58.0%	-6.6%
南京	6.4%	4.8%	37.4%
厦门	4.4%	-5.5%	63.7%
北京	0.1%	30.8%	75.2%
金华	-2.6%	8.5%	71.5%
深圳	-6.8%	-74.9%	-37.8%
佛山	-7.8%	-9.1%	49.3%
大连	-9.9%	-15.1%	-26.4%
青岛	-16.4%	-7.6%	41.1%
苏州	-22.6%	-14.5%	42.3%
杭州	-23.2%	-7.4%	56.8%
扬州	-27.5%	-1.7%	45.2%
总计	-4.0%	-11.1%	28.3%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

三、预计 14 城二手住宅价格指数同比涨幅将收窄

国家统计局公布的二手住宅价格指数包含本报告的 11 个典型城市（除苏州、佛山和东莞以外），对这 11 个城市的价格指数取算术平均值后算出 11 城二手住宅价格指数，与 14 城二手住宅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。比如在本轮周期中，2016 年第二季度二手住宅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，二手住宅价格在 2016 年第四季度就呈现了降温的态势。

近期来看，2021 年 1 至 4 月二手住宅成交量同比曲线和二手住宅价格指数同比涨幅曲线持续上行。5 月二手住宅成交量近 6 月平均增速由涨转跌，6 月下降至 29.0%，标志着下降周期开始。预计 7 月份二手住宅价格同比涨幅将继续收窄。

图 4 14 城二手住宅成交量价关系图



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：成交量取近6个月移动平均同比增速，房价指数为11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研究员潘竝羽

邮 箱：panhongyu@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。