

易居月报系列

北京二手房供不应求加剧，深圳二手房降温显著

2021年7月8日

## 北京二手房供不应求加剧，深圳二手房降温显著

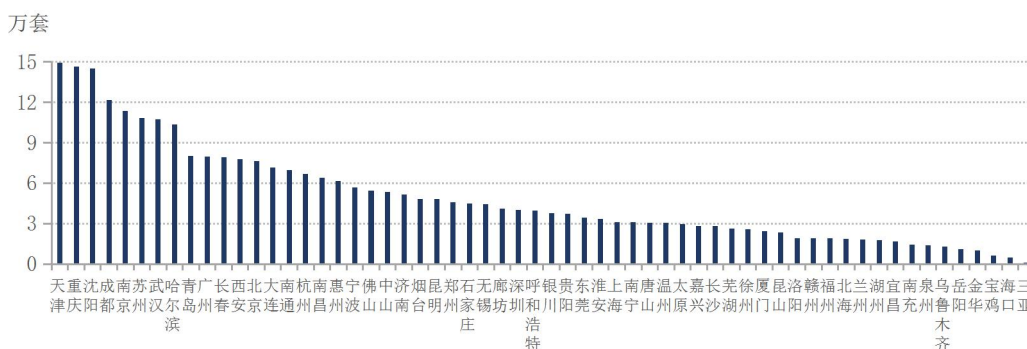
### 核心观点：

- 60城二手住宅库环比上升2.5%，呼和浩特和银川库存上升较快。截至6月末，全国60个城市的二手住宅库存为295.0万套，环比上升2.5%。排名前三的城市里，天津库存量为14.9万套，重庆为14.7万套，沈阳为14.5万套。
- 20城二手住宅成交量减少。近1年二手住宅成交量最高的三城分别为上海、北京、南京。预计短期内近12个月成交量移动平均同比增速将放缓。
- 20城二手住宅平均去化周期12.6个月，环比增长1.7%。6月一线城市去化周期均低于20城平均值12.6，供不应求；深圳去化周期环比增长9.4%，排名第二；深圳成交量降至了2575套，创下2013年以来除春节月份的最低值，说明深圳调控效果显著，市场降温较快。

### 一、60城二手住宅库环比上升2.5%，呼和浩特和银川库存上升较快

本报告以贝壳网上相关城市的二手住宅在售房源，作为相关城市的二手住宅库存指标。截至2021年6月末，全国60个城市的二手住宅库存为295.0万套，环比上升2.5%。二手住宅库存排名前十的城市分别为天津、重庆、沈阳、成都、南京、苏州、武汉、哈尔滨、青岛、广州，其中天津库存量为14.9万套，重庆为14.7万套，沈阳为14.5万套，成都为12.2万套，南京为11.4万套；排名后十位的城市分别为三亚、海口、宝鸡、岳阳、金华、乌鲁木齐、泉州、南充、宜昌、湖州，库存均在1.8万套以下。

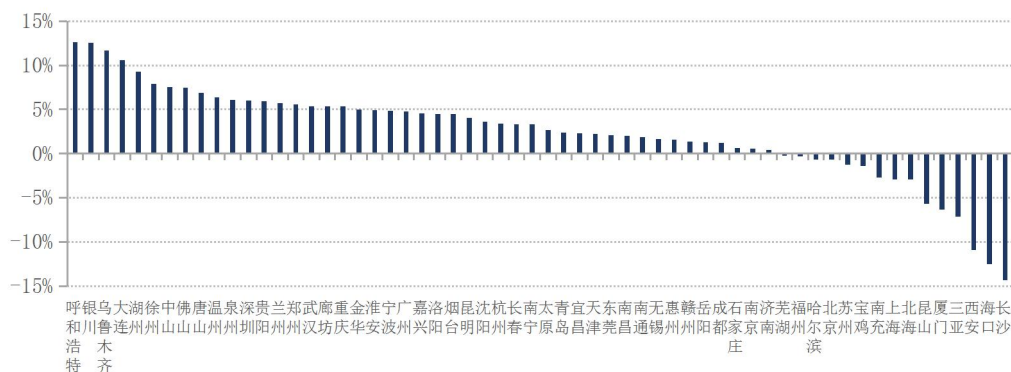
图1 2021年6月末60城二手住宅库存



数据来源：贝壳、易居研究院

二手住宅库存环比增速最快的十个城市依次是呼和浩特、银川、乌鲁木齐、大连、湖州、徐州、中山、佛山、唐山、温州，其中呼和浩特、银川、乌鲁木齐三城上升较快，分别为12.6%、12.5%和11.7%。环比降速最快十个城市依次为长沙、海口、西安、三亚、厦门、昆山、北海、上海、南充、宝鸡，其中长沙降速为-14.3%，海口为-12.5%，西安为-10.9%。

图2 2021年6月末60城二手住宅库存环比增速



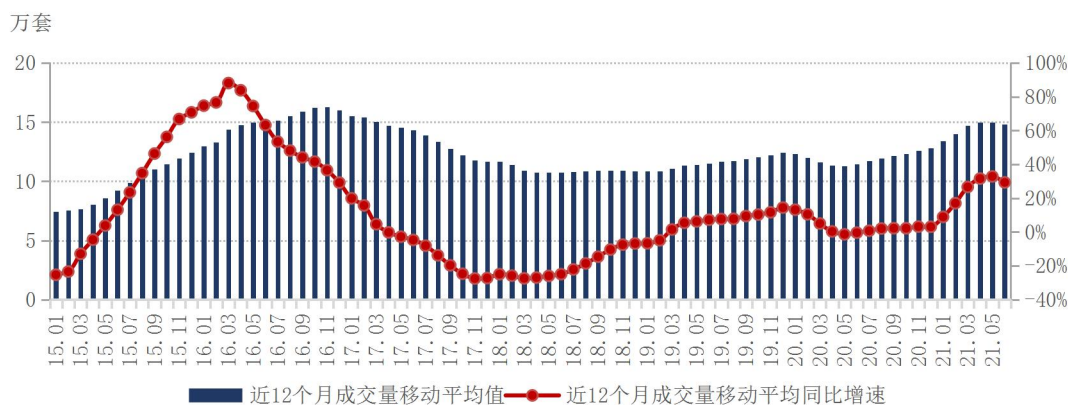
数据来源：贝壳、易居研究院

## 二、20城二手住宅成交量减少

本报告的20城二手住宅月均成交量采用各城市最近12个月成交量的移动平均值。2021年6月二手住宅近12个月月均成交量最高的三城分别为上海、北京、南京，其中上海以3.08万套位居榜首；排名后三位的城市为北海、南宁和南昌。

今年开春以来国家多次强调“房住不炒”，4月底中央政治局会议更是直接点名了学区房炒作问题；5月财政部召开座谈会，释放房地产税改革试点的信号。6月20城二手住宅成交量整体下滑，预计短期内近12个月成交量移动平均同比增速将放缓。

图3 20城二手住宅近12个月月均成交量同比增速



数据来源：各地房管局、易居研究院

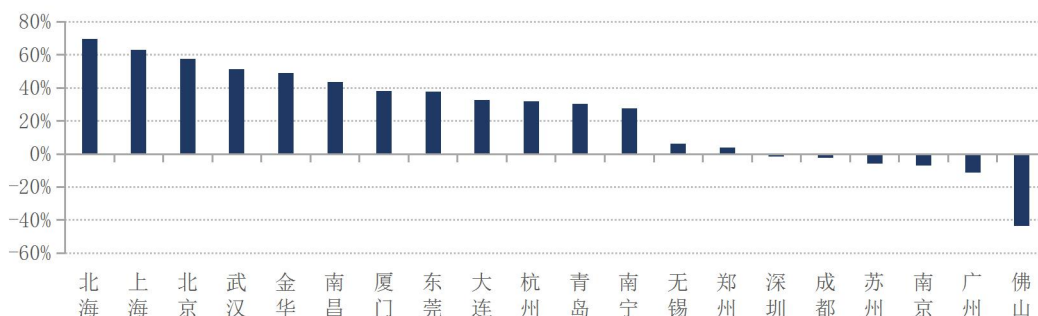
图4 2021年6月20城二手住宅近12个月月均成交量



数据来源：各地房管局、易居研究院

2021年6月，二手住宅近12个月月均成交量同比增速最高的三城分别为北海、上海、北京，其中北海同比增速为69.7%，上海为63%，北京为57.7%；排名后三位的城市为佛山、广州和南京，同比增速分别为-43.4%、-11.4%、-6.8%。

图5 2021年6月20城二手住宅近12个月月均成交量同比增速



数据来源：各地房管局、易居研究院

### 三、20城二手住宅平均去化周期 12.6个月

20城二手住宅去化周期，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6月20城二手住宅总去化周期为12.6个月，较上月环比增长1.7%。

去化周期较短的城市为上海、北京、金华、厦门和广州，依次为1.0、4.3、4.8、6.4和6.8个月。一线城市去化周期均低于20城平均值12.6个月，反映了一线城市二手住宅较热，供不应求。去化周期较长的城市包括成都、南昌、北海，其中成都为34.2个月，较上月环比增加1.5%。数据反映了这几个城市的二手住宅市场供大于需，二手住宅库存需较长时间来去化。

图6 2021年6月20城二手住宅去化周期



数据来源：贝壳、各地房管局、易居研究院

从环比增速来看，二手住宅去化周期增速最快的前三名依次为大连、深圳和佛山，增速分别为11.1%、9.4%、8.8%。6月这三城库存量相比5月皆有增加，其中大连增加了10.6%，深圳增加了6.0%，佛山增加了7.4%。成交量均有所回落，可见市场降温。其中深圳最为显著，6月成交量降至了2575套，直接跌破3000套大关，创下2013年以来除春节月份的最低值，说明深圳调控效果显著，市场降温较快；随着成交量缩水，后续深圳去化周期也将继续稳步回升，形成供大于求的格局。下降幅度最大的三城分别是厦门、东莞和上海，增速分别为-6.9%、-6.3%、-3.1%。厦门和上海月均销量有所提高，库存则有所下降。

图7 2021年6月20城二手住宅去化周期环比增速



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。