

易居月报系列

二手房指导价影响下上海无锡挂牌量剧减，
深圳东莞库存压力快增

2021年8月4日

二手房指导价影响下上海无锡挂牌量剧减，深圳东莞库存压力快增

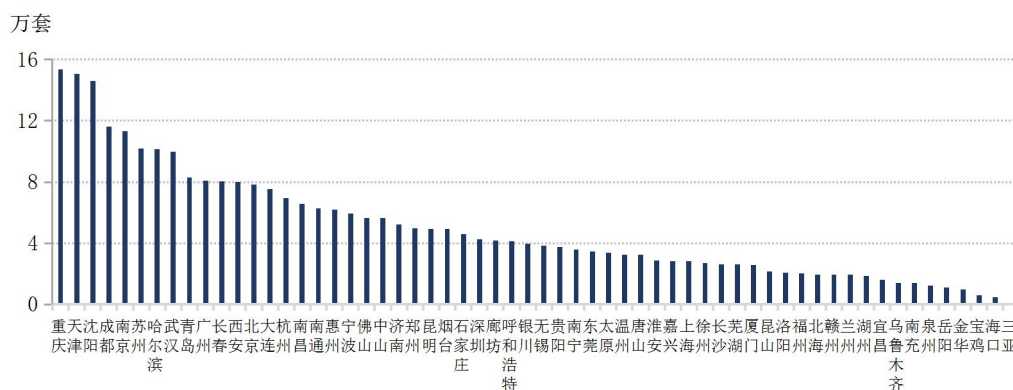
核心观点：

- 60城二手住宅库存量环比增长0.6%，南宁增长最快。截至7月末，全国60个城市的二手住宅库存量为296.8万套，环比增长0.6%。排名前三的城市里，重庆库存量为15.4万套，天津为15.0万套，沈阳为14.6万套。
- 20城二手住宅成交量明显下滑，预计近12个月成交量移动平均同比增速将继续回落。近1年二手住宅成交量同比增速最高的三城分别为上海、广州、金华。近12个月成交量移动平均同比增速已在5月见顶，预计下半年成交量同比增速将放缓。
- 20城二手住宅平均去化周期12.9个月，深圳、东莞去化周期快速拉长。7月一线城市去化周期均明显低于20城平均值12.9，供不应求；深圳去化周期环比增长22.3%，说明此前调控效果逐渐显现，市场降温较快。

一、60城二手住宅库存量环比增长0.6%，南宁增长最快

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7月末，全国60个城市的二手住宅库存量为296.8万套，环比增长0.6%。二手住宅库存排名前十的城市分别为重庆、天津、沈阳、成都、南京、苏州、哈尔滨、武汉、青岛、广州，其中重庆库存量为15.4万套，天津为15.0万套，沈阳为14.6万套；排名后三位的城市分别为三亚、海口、宝鸡，库存均在1万套以下。

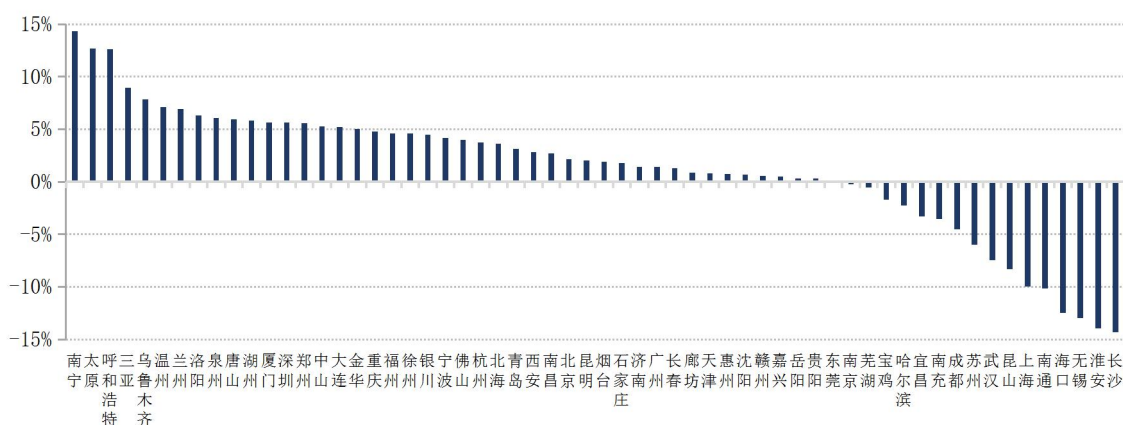
图1 2021年7月60城二手住宅库存



数据来源：贝壳、易居研究院

7月二手住宅库存环比增速排名前十的城市依次是南宁、太原、呼和浩特、三亚、乌鲁木齐、温州、兰州、洛阳、泉州、唐山，其中南宁、太原、呼和浩特三城最快，分别为14.3%、12.7%和12.6%。环比增速排名后五位的城市依次为长沙、淮安、无锡、海口、南通，其中长沙环比增速为-14.3%，淮安为-13.9%，无锡为-13.0%。从区域特征看，库存环比增速排名靠前的城市多为西北和华北的弱二线到四线非热门城市，市场处于降温状态。排名靠后的城市则主要为市场继续活跃的热门城市。

图2 2021年7月60城二手住宅库存环比增速



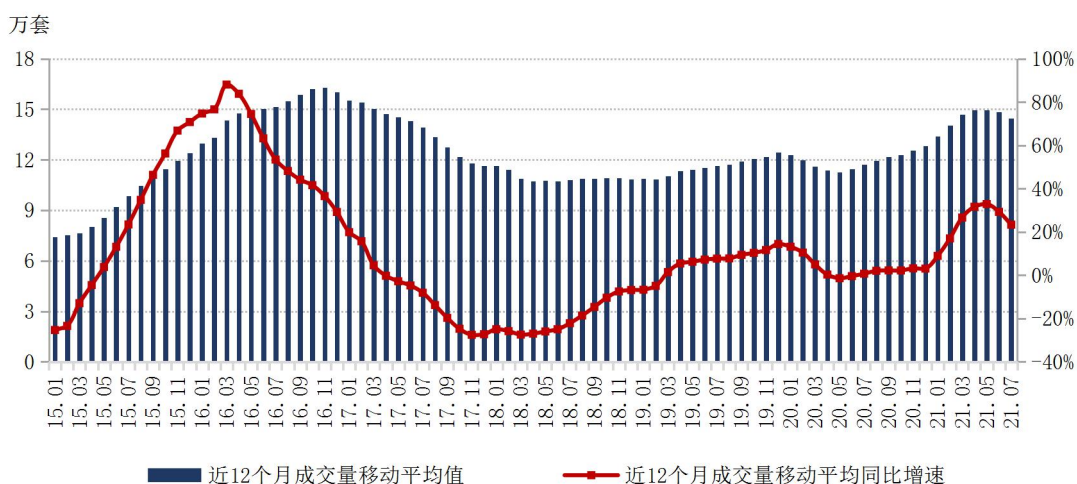
数据来源：贝壳、易居研究院

二、20城二手住宅成交量明显下滑，预计近12个月成交量同比增速将继续回落

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7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、广州，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。

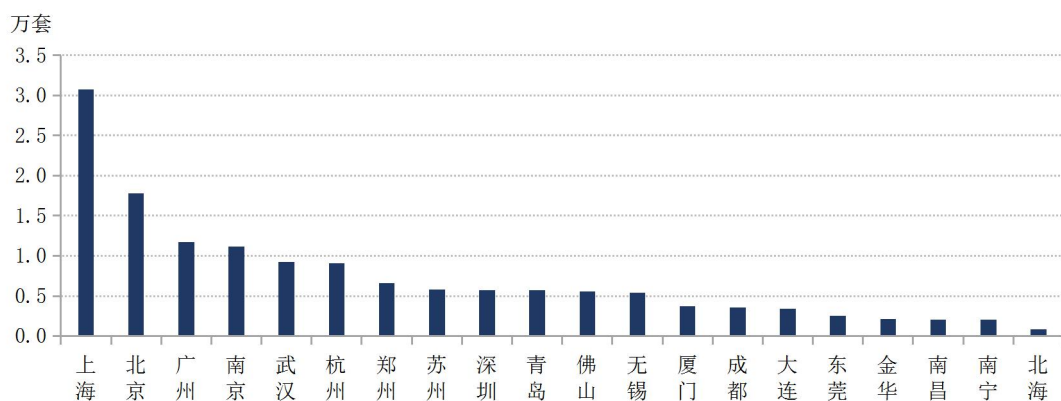
7月20城二手住宅成交总量明显下滑，同比降速扩大至24.6%。主要原因是，今年上半年全国调控力度较强，政策效果逐渐显现。7月23日，住建部等8部门发布的联合声明称，会力争用3年左右时间实现房地产市场秩序明显好转。我们有理由相信，今年下半年调控力度可能会继续加码。从曲线上来看，近12个月成交量移动平均同比增速已经在5月见顶。预计下半年近12个月成交量移动平均同比增速将放缓。

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7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7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上海、广州、金华，其中上海同比增速为57.3%，广州为56.1%，金华为52.7%；排名后三位的城市为成都、深圳和东莞，同比增速分别为-42.3%、-28.5%、-22.4%。

图5 2021年7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 12.9 个月，深圳、东莞去化周期快速拉长

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 7 月 20 城二手住宅总去化周期为 12.9 个月，较上月环比增长 4.0%。

去化周期较短的城市为上海、北京、金华、厦门和广州，依次为 0.9、4.4、4.6、6.9 和 6.9 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，其中成都的去化周期为 32.6 个月，南昌为 31.4 个月，北海为 23.2 个月。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 7 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深圳、东莞和南宁，增速分别为22.3%、18.6%、13.0%。7月深圳库存量相比6月增加了5.7%，南宁库存量相比6月增加了14.3%，东莞库存量无明显变化。成交量方面，深圳7月仅成交2557套，创下2013年来除春节月份以外的最低值，说明此前深圳调控的效果显著，二手住宅市场较冷。随着成交量缩水，深圳去化周期开始稳步回升，逐渐形成供大于求的格局。

环比增速最小的三城分别是上海、无锡和武汉，增速分别为-10.0%、-9.1%、-7.4%。其中，上海要求从7月19日开始对每套房源进行核验，没有通过二手房价格核验的房源不得对外发布，故7月上海二手住宅挂牌量仅显示1.9万套。根据经验，我们认为上海实际库存量可能在2.8万套左右，这里暂定上海本月库存环比增速为-10%。无锡于7月26日正式建立起二手住房成交参考价格发布机制，7月挂牌量明显减少，去化周期环比下降。

图7 2021年7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宏宇

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。