

易居月报系列

7 月热点城市二手房成交降温明显，深圳最为低迷
严厉调控之下房价涨幅将持续回落

2021 年 7 月 30 日

7月热点城市二手房成交降温明显，深圳最为低迷

严厉调控之下房价涨幅将持续回落

核心观点：

- 7月二手住宅成交量环比下降14.7%，市场降温显著。2021年7月，易居研究院监测的13个城市二手住宅成交量约为6.9万套，环比下降14.7%，同比下降30.6%，年初累计成交量同比增速为15.8%。主要原因是住建部等8部门声明将力争用3年左右时间实现房地产市场秩序明显好转，并对调控不到位的城市予以问责。
- 二手住宅成交量能度最强的城市为金华，最弱的城市为深圳。易居监测的13城中，已有深圳、东莞、成都、无锡共4城出台了二手房成交参考价，7月这4城成交量能度排名均靠后。7月二手住宅成交量能度最强的城市为金华，最弱的城市为深圳，北京量能度较强。
- 预计热点城市二手住宅价格同比涨幅将继续回落。2021年5月，二手住宅成交量同比增速见顶，7月收窄至12.5%。二手住宅价格同比涨幅走势类似于成交增速。考虑到今年下半年调控政策将继续收紧，且从形态上来看此周期类似于2014年初开始的下降周期，预计下月二手住宅价格同比涨幅将继续回落。

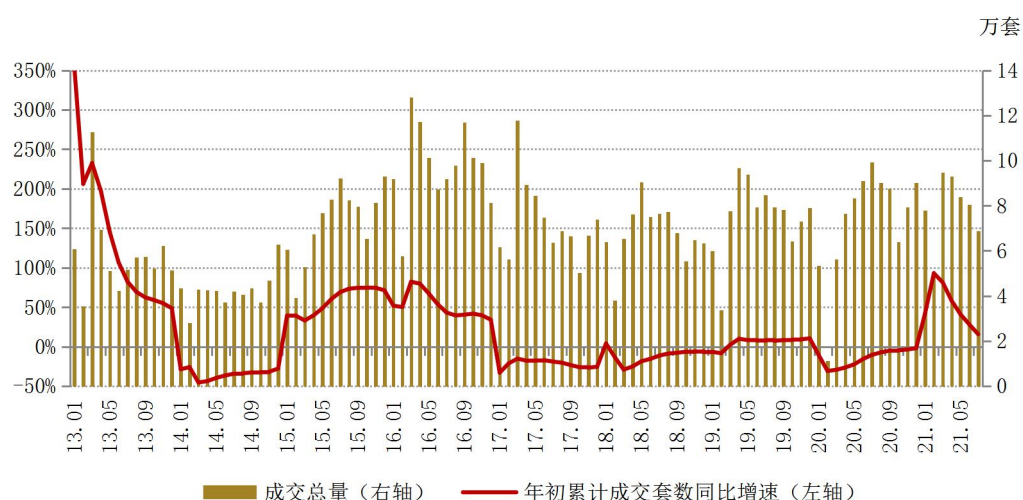
一、7月二手住宅成交量环比下降14.7%，市场降温显著

2021年7月，易居研究院监测的13个城市二手住宅成交量约为6.9万套，环比下降14.7%，降幅相比6月扩大10.8个百分点；同比下降30.6%，降幅相比6月扩大19.1个百分点。在成交量连续下滑4个月 after，13城二手住宅成交量依然不改下行趋势，市场降温态势加剧。

7月13城二手住宅年初累计成交量同比增长15.8%，增速相比6月收窄12.4个百分点。主要原因是，随着一线城市带头响应中央“房住不炒”定位，全国多个热点城市也相继从限售、限购、参考价等方面效仿一线城市，严控二手住宅市场升温，甚至多地出现二手住宅房贷延迟放款、甚至暂时停贷的现象。随着全国大范围调控继续升级，调控政策效力逐步显现。7月22日，住建部房地产市场监管司司长张其光表示，住建部将会同有关部门，进

一步落实城市政府主体责任，强化省级政府的监督指导责任，对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责。7月23日，住房和城乡建设部等8部门发布关于持续整治规范房地产市场秩序的通知，声明会力争用3年左右时间实现房地产市场秩序明显好转。在中央调控态度如此强硬的情况下，预计下半年二手住宅成交量大概率将继续下降。

图1 13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

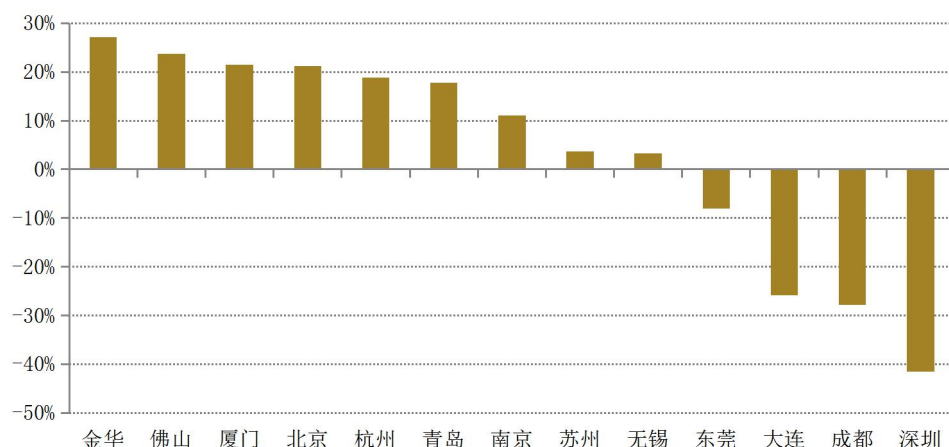
二、二手住宅成交量能度最强的城市为金华，最弱的城市为深圳

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 13个典型城市二手住宅量能度排名



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

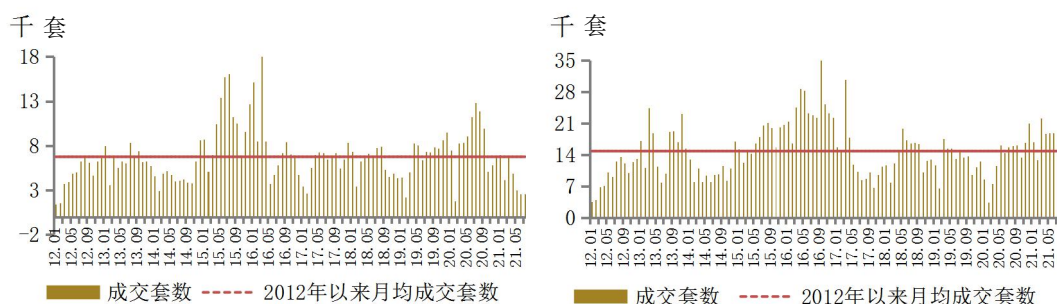
根据计算结果，7月二手住宅成交量能度最强的城市为金华，量能度为27.1%；量能度最弱的城市为深圳，量能度为-41.6%。其中，深圳在2021年在2月8日最早出台了《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》新规，作为全国首城公布了全市3595个小区的参考价格。同时，2月以来深圳政府频繁出台收紧性调控政策，以强硬姿态宣告“房住不炒”定位，例如4月8日严厉查处“深房理”违规炒房行为，5月6日深圳建行下发首套房房贷利率上调通知，5月8日规范“小产权房”销售，5月26日上调人才引进落户学历要求等等。在二手房成交参考价等政策影响下，深圳二手住宅市场降温显著。截至7月29日，深圳二手住宅成交2427套，预计7月整月成交量为2590套左右，和6月比相差不大，继续维持在2013年以来除春节月份的最低值附近。

目前，在易居监测的热点城市中，已有深圳、东莞、成都、无锡共4城出台了二手房成交参考价。我们不难发现，7月这4城量能度均较低，排名靠后。值得注意的是，7月北京成交量能度较高。截至7月29日北京二手住宅成交16059套，预计7月整月成交量为17620套左右，同比增长9.1%。

图3 二手住宅成交量典型城市

深圳

北京



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表1 7月13个典型城市二手住宅成交量增速

城市	环比增速	同比增速	年初累计同比增速
东莞	78.6%	-31.9%	-12.6%
佛山	16.0%	-11.0%	35.0%
深圳	0.8%	-79.8%	-47.3%
成都	0.2%	-27.9%	-21.6%
北京	-8.9%	9.1%	61.8%
厦门	-11.1%	-19.9%	45.8%
苏州	-13.7%	-31.2%	27.8%
杭州	-18.9%	-26.7%	40.2%
金华	-19.9%	-36.5%	44.3%
青岛	-22.3%	-33.7%	25.1%
南京	-23.2%	-35.6%	21.0%
无锡	-38.8%	-37.6%	2.8%
大连	-40.7%	-38.9%	-29.0%
总计	-14.7%	-30.6%	15.8%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

三、预计热点城市二手住宅价格同比涨幅将继续回落

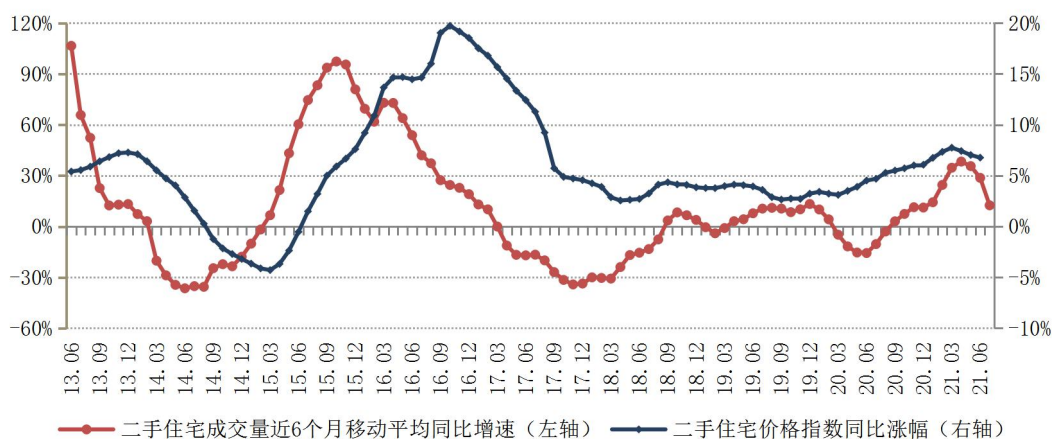
国家统计局公布的二手住宅价格指数包含本报告的10个典型城市（除苏州、佛山和东莞以外），对这10个城市的价格指数取算术平均值后算出10城二手住宅价格指数，与13城二手住宅成交量同比增速进行对比。这里取近6个月移动平均数据，来平滑单月数据异动带来的干扰。

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年二季度二手住宅成交量曲线就开始呈现下行态势，随后增速开始收窄，进而下降。受成交量曲线的影响，成交价格曲线也有表现，二手住宅价格同比涨幅在2016年四季度就呈现了降温的态势。

观察二手住宅成交量近6个月移动平均同比增速与二手住宅价格同比涨幅的关系，2021年1至4月成交增速和房价涨幅同步持续上行，5月成交增

速见顶，6月开始收窄，7月收窄至12.5%。考虑到今年下半年调控政策将继续收紧，且从形态上来看此周期类似于2014年初开始的下降周期，预计下月二手住宅价格同比涨幅将继续回落。

图4 热点城市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10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。