

易居月报系列

10城二手房市场报告

2018年10城二手房成交量同比总体下跌14%

二手房市场进入严冬

2019年1月4日

2018 年 10 城二手房成交量同比总体下跌 14%，二手房市场进入寒冬

报告摘要：

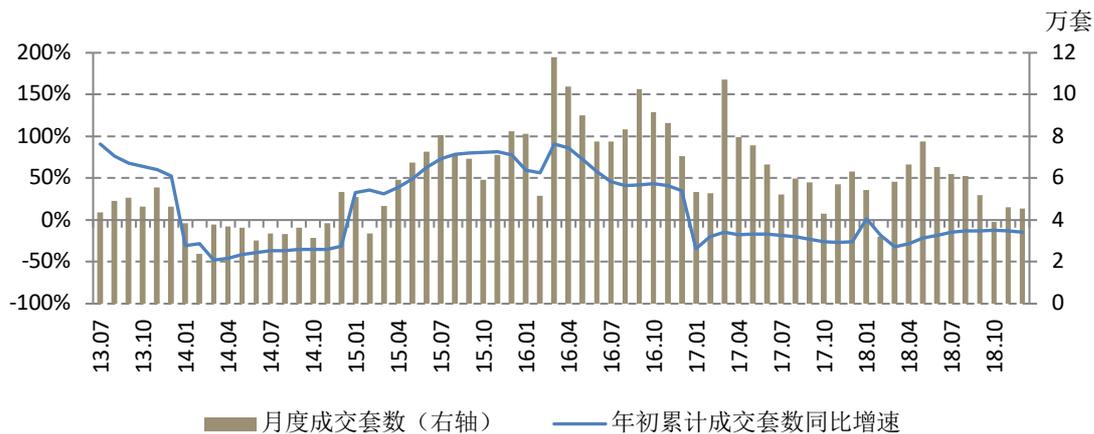
- 1、成交量：12 月份 10 城二手房成交量为 4.6 万套，环比下降 1%，同比下降 28%，二手房成交量仍然低于 2012 年以来的月平均成交套数（5.6 万套）。
- 2、量能排行：从 11 月份各大城市的量能排行来看，苏州市场表现最为强劲，而金华二手房成交量能最弱。
- 3、预测：在中央房地产调控政策不放松的情况下，预计 2019 年 1 月份二手房成交量继续保持低位盘整态势。

一、12 月成交量同比下降 28%

2018 年 12 月份，易居研究院监测的 10 个城市二手房成交量为 4.6 万套，环比下降 1%，同比下降 28%，二手房成交量仍然低于 2012 年以来的月平均成交套数（5.6 万套）。2018 年 1-12 月份 10 个城市二手房成交量为 66.0 万套，相比去年同期水平下降了 14%，降幅较 1-11 月份扩大 1 个百分点。

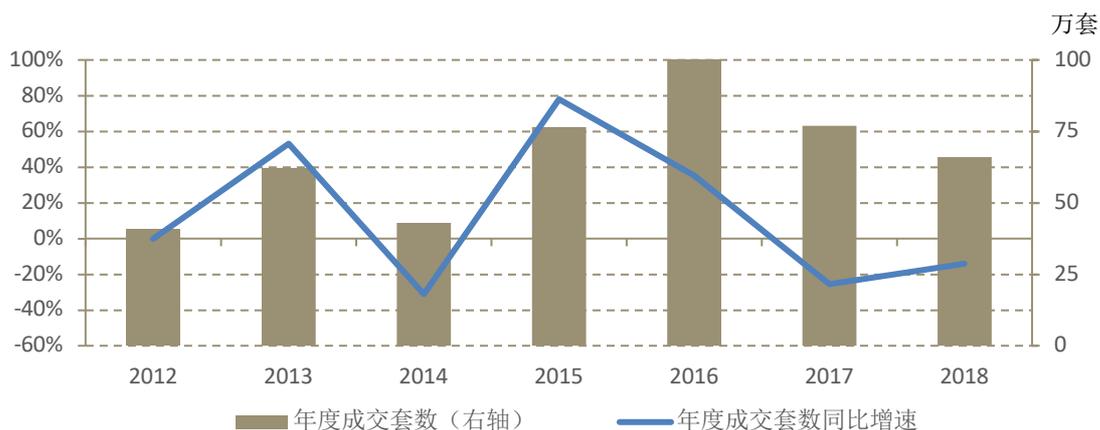
从 10 城二手房年初累计套数同比增速来看，因楼市调控政策趋严，二手房年初累计套数同比低位盘整期持续较长。除去 2018 年 1 月的同比出现正增长，自 2017 年 1 月至 2018 年 12 月该曲线一直在 -34%~-12% 的区间波动。比对 2015 年 1 月至 2016 年 12 月因 2015 年房地产利好政策频现，二手房年初累计套数同比维持正增长，同比增速位于 31%~91% 的较高区间。后市来看，在中央对房地产的调控政策不放松的大环境下，预计 2019 年 1 月份二手房成交量很难出现较大改观。

图 1 10 城二手房月度成交套数与年初累计套数同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

图2 10城二手房年度成交套数及同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

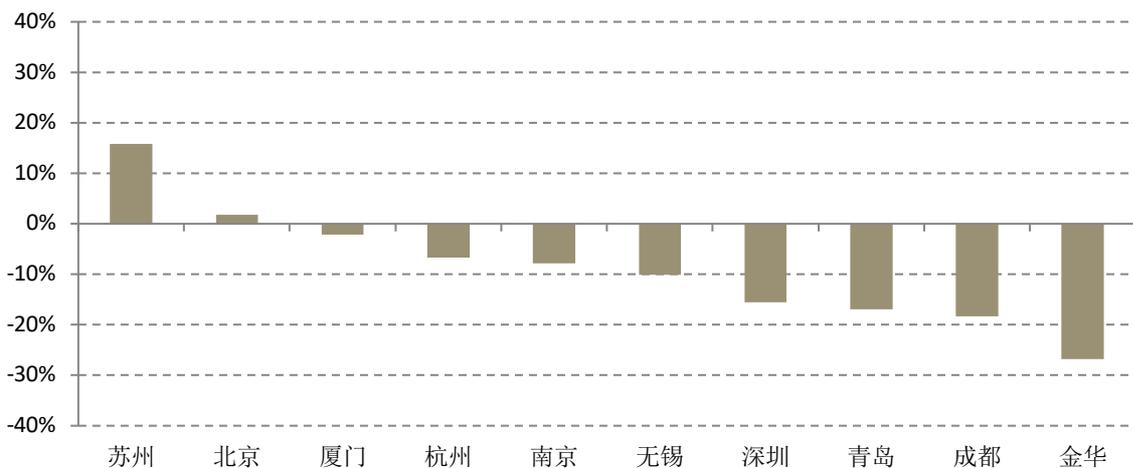
二、苏州成交量能最强, 金华成交量能最弱

我们定义, 二手房成交量能度=40%*近6个月月均成交量较2012年来月均成交量的偏离度+20%*年初累计同比增幅+20%*月度同比增幅+20%*月度环比增幅。

二手房成交量能度既考虑到城市历史成交量的合理区间, 又平滑了单月成交量波动, 因此可以对各地成交气氛提供更为直观的了解。

从12月份10城二手房成交量能度的排行可以看出, 量能度最强的城市是苏州, 其次是北京, 量能度分别为16%和2%, 而最弱的城市是金华, 其次是成都, 量能度分别为-27%和-18%。

图 3 10 个典型城市二手房量能度排行榜



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

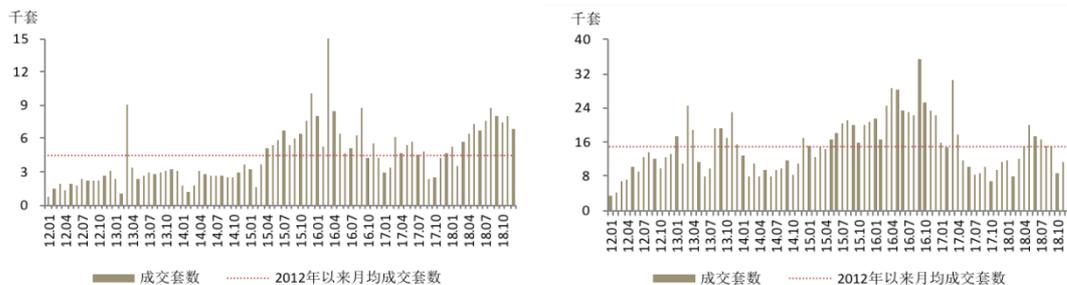
从具体城市排行来看，10 个典型城市中苏州二手房成交量能表现最强。具体来看，苏州二手房成交量在 12 月出现回落，环比下降 15.3%，但二手房成交量仍处于较高水平。从趋势上来说，苏州二手房成交量已经步入下行通道。在全国二手房低迷的背景下，预计苏州二手房成交量将逐渐回归至合理水平，难出现大幅反弹。

12 月份北京二手房成交量环比小幅增长，增速为 2.5%。2018 年 6 月，北京限竞房项目供应量井喷，部分购房者流入新房市场，对二手房市场造成一定冲击。根据历史数据，自 2018 年 6 月起，北京二手房成交量出现明显萎缩，直至 2018 年末两月出现小反弹，但成交规模仍不及 2012 年以来月均成交水平。预计短期内北京二手房市场的低迷仍将延续。

图 4 二手房成交量典型代表城市

苏州

北京



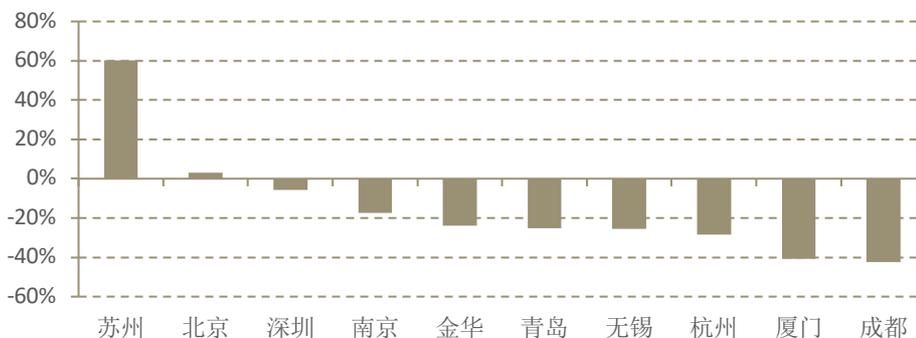
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表 1 12 月 10 个典型城市二手房成交增速变化

城市	环比增速	同比增速
北京	3%	1%
深圳	-9%	-54%
杭州	19%	-44%
成都	1%	-51%
南京	-8%	-5%
厦门	25%	-21%
苏州	-15%	48%
青岛	-4%	-51%
无锡	7%	-42%
金华	-23%	-64%
10 城合计	-1%	-28%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

图 5 2018 年 10 城二手房成交量同比增速排名



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

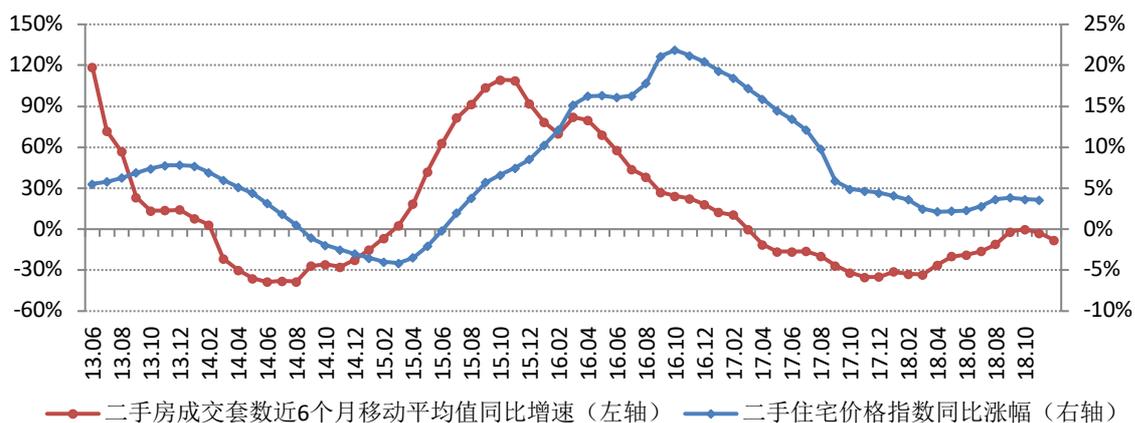
三、预计 2019 年 1 月份继续保持降温态势

国家统计局公布的二手住宅价格指数包含本报告的 9 个典型城市(除苏州以外)，对这 9 个城市的价格指数取算术平均值后算出 9 城二手房价格指数，与 10 城二手房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。比如说在本轮周期中，2015 年第四季度二手房成交量曲线就开始呈现降温态势，随后增幅开始收窄，进而下跌。受成交量曲线的影响，成交价格曲线也有表现，在 2016 年第四季度就呈现了降温的态势，其走势是滞后于成交量曲线的。2018 年 12 月二手房成交量 6 个月移动平均值同比增速从 10 月份的 0% 下降至 -8%，二手房价格指数曲线也出现下行走势，两者开始呈现共振趋势。

2019 年房地产调控强调稳房价，在房地产调控政策不放松的情况下，预计部分城市二手房成交量将继续呈现低迷态势，而二手房价格在成交量低迷的影响下将延续盘整下行走势。

图 6 10 城二手房成交量价关系图



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：成交套数移动平均值取近 6 个月成交套数均值，房价指数为 9 城简单算术平均值，不包括苏州

附注：

10 个城市分别为：北京、深圳、杭州、成都、南京、厦门、苏州、青岛、无锡和金华。

执笔人：上海易居房地产研究院研究员姚方

邮 箱：yaofang@ehousechina.com

电 话：021-60868916

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。