

易居月报系列

**8 月热点城市二手住宅猛降温，交易量创近七年最低**

**深圳、杭州交易量惨跌至近 10 年最低值**

2021 年 8 月 31 日

## 8月热点城市二手住宅猛降温，交易量创近七年最低

### 深圳、杭州交易量惨跌至近10年最低值

#### 核心观点：

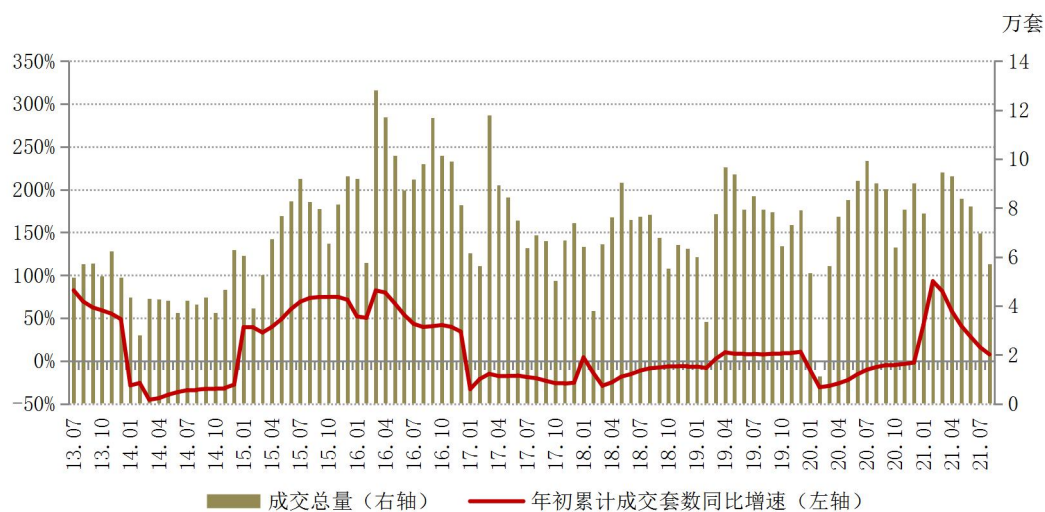
- **8月二手住宅成交量加速下滑，市场或将进入“最冷冬季”。**2021年8月，易居研究院监测的13个城市二手住宅成交量约为5.7万套，环比大跌17.9%，同比暴跌36.6%；年初累计成交量同比增速为7.6%。主要原因是大部分热点城市响应中央要求，加强了对房地产市场秩序的持续整治。目前易居监测的13城中，已有深圳、东莞、成都、无锡4城出台了二手房成交参考价；北京、深圳、杭州、成都、金华、无锡6城因房价上涨过快或市场过热被住建部约谈。预计下半年热点城市二手住宅市场继续降温。
- **深圳二手住宅成交创近十年除春节月份最低值，量能度连续4个月垫底。**8月二手住宅成交量能度最强的城市为金华，最弱的城市为深圳。截至8月27日，深圳二手住宅成交1842套，预计8月总体成交量约2000套，同比下跌继续超8成，维持在2012年以来除春节月份的最低值附近。无锡在7月26日出台二手房指导价后，8月成交量能度受一定影响，下跌至2.4%。
- **杭州二手住宅创近十年8月成交新低；“莞八条”新政下东莞市场将降温。**受“8.5楼市新政”影响，8月杭州二手住宅成交量约为3160套，环比暴跌近5成，同比暴跌近6成，创下近十年8月单月成交量最低值。“莞八条”新政后，部分交易双方加速网签，以规避新规，导致8月东莞二手住宅成交大幅增长。但随着政策市场效应逐步显现，预计东莞市场降温态势可能和深圳类似。
- **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，8月由涨转跌，增速收窄至-3.6%。二手住宅价格同比涨幅走势类似于成交增速。从形态上来看此周期类似于2014年初开始的下降周期，但考虑到今年热点城市调控力度史上罕见，且13个热点城市的二手住宅价格环比涨幅已多月回落，预计下月二手住宅价格同比涨幅将继续回落。

## 一、8月二手住宅成交量加速下滑，市场或将进入“最冷冬季”

2021年8月，易居研究院监测的13个城市二手住宅成交量约为5.7万套，环比大跌17.9%，同比暴跌36.6%；年初累计成交量同比增长7.6%，增速相比7月收窄8.5个百分点。今年4月以来，热点城市二手住宅成交量持续加速下滑，8月市场降温态势进一步加剧。主要原因是，这几个月大部分热点城市响应中央要求，加强了对房地产市场秩序的持续整治，出台了二手房指导价、限购、对赠与住房和离婚购房等历史漏洞打补丁等调控政策。（如8月5日成都加强了住房赠与监管，着力弥补了“通过迁移户籍、社保获取靠前顺位，及通过赠与方式获取购房资格”的漏洞；同日，北京进一步限定“离婚购房”资格。）

截至目前，易居监测的13城中，已有深圳、东莞、成都、无锡4城出台了二手房成交参考价；此外，北京、深圳、杭州、成都、金华、无锡6城因房价上涨过快或市场过热被住建部约谈，占当前全国被约谈城市的三分之一。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。在中央调控态度如此强硬的情况下，热点城市调控力度可能继续加强，预计下半年热点城市二手住宅市场继续降温，或将进入“最冷冬季”。

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、深圳二手住宅成交创近十年除春节月份最低值，量能度连续4个月垫底

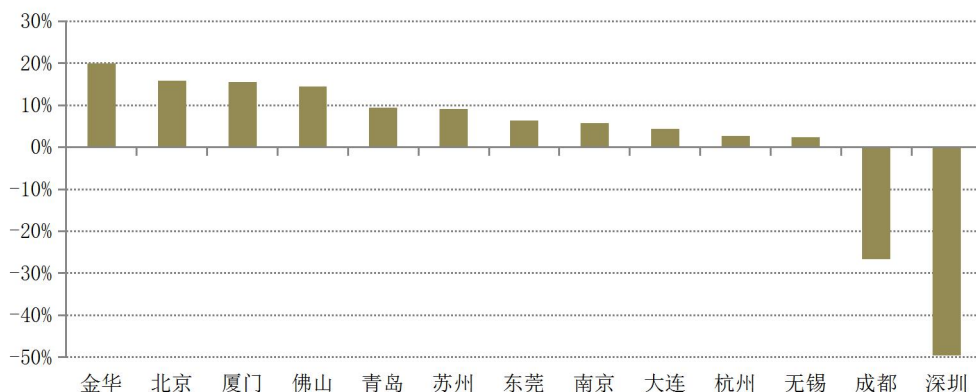
房产成交量，是衡量楼市温度的重要指标，而且一般领先于房价变化。二手房成交量的活跃度，可以用多个指标衡量。比如，月度环比增速反映超短期变化，月度同比增速反映短期变化，年初累计同比增速可以减少类似春节等季度性异动，拿当前月度成交量与过去几年月均成交量相比可以反映中长期来看的活跃度。

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。

$$\text{二手房成交量能度} = \text{月度环比增速} \times 20\% + \text{月度同比增速} \times 20\% + \text{年初累计同比增速} \times 20\% + \text{近6个月月均成交量较2012年来月均成交量的偏离度} \times 40\%$$

根据计算结果，8月二手住宅成交量能度最强的城市为金华，量能度为20.0%；量能度最弱的城市为深圳，量能度为-49.6%。其中，深圳在二手房成交参考价等政策影响下，二手住宅市场降温显著，二手住宅成交量能度已经连续4个月垫底。截至8月27日，深圳本月二手住宅成交量为1842套，预计8月总体成交量约2000套，同比下跌继续超8成，维持在2012年以来除春节月份的最低值附近。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，成为继深圳、东莞、成都、宁波、西安、绍兴之后，全国第7个出台二手住房成交参考价格发布机制的城市。8月无锡成交量能度下跌至2.4%，可能是受到了二手住宅成交参考价政策的影响。此外，我们不难发现，作为比无锡更早出台了二手房参考价的城市，成都8月成交量能度仅为-26.6%。

图2 13个热点城市二手住宅成交量能度排名



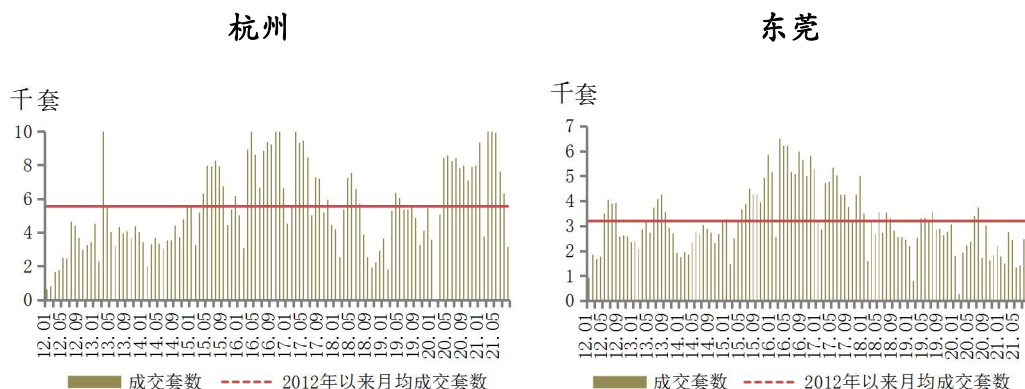
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

### 三、杭州二手住宅创近十年8月成交新低；“莞八条”新政下东莞市场将降温

从杭州二手住宅成交历史来看,月成交量达到12000套是历史较高水平,而6000套则是成交低位。自今年3月达到12205套后,杭州二手住宅成交量开始一路下滑,7月就跌至6314套。易居研究院8月监测数据显示,杭州二手住宅成交量约为3160套,环比暴跌5成,同比暴跌6成。不到半年,杭州二手住宅成交量就从历史高位跌破历史低位,并创下近十年8月单月成交量最低值。主要原因是,8月5日杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》,进一步加强住房限购:落户未满5年需连续缴纳两年社保,非本地户口需连续缴纳4年社保,才能在限购范围内购买1套。此外,在杭州“8.5新政”出台后,之前被暂停的杭州新房供应开闸,2万多套新房集中入市,导致接下来的三周里,杭州的二手住宅市场进一步被分流。

8月政策力度与杭州类似的还有东莞。8月2日东莞出台房地产调控新政“莞八条”,将个人住房转让增值税免征年限由2年调整为5年,并加快建立二手住房成交指导价发布机制,引导商业银行合理发放二手住房贷款,加大对虚高挂牌价乱象的整治力度。但从数据上来看,东莞8月交易量不降反增:8月东莞二手住宅成交量环比增长约21%,同比增长约75%。这可能是月初出新政后,部分交易双方加速网签,以规避新规,导致8月数据大幅异动。实际上,随着时间推移,政策的市场效应将逐步显现,东莞市场降温肯定是明确趋势,预计未来几个月东莞二手住宅成交量下跌速度和深圳类似。

图3 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 8月13个热点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	21.1%	74.9%	-4.4%
大连	8.4%	5.6%	-20.5%
苏州	0.8%	-18.2%	21.5%
成都	-4.1%	-21.4%	-21.9%
北京	-15.7%	-6.3%	50.8%
佛山	-16.8%	-28.2%	22.6%
深圳	-20.3%	-82.9%	-53.4%
厦门	-21.2%	-29.8%	33.6%
南京	-23.6%	-44.9%	9.9%
无锡	-25.3%	-55.9%	-7.8%
金华	-25.7%	-39.2%	30.6%
青岛	-32.1%	-52.9%	11.8%
杭州	-49.9%	-59.5%	24.9%
总计	-17.9%	-36.6%	7.6%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

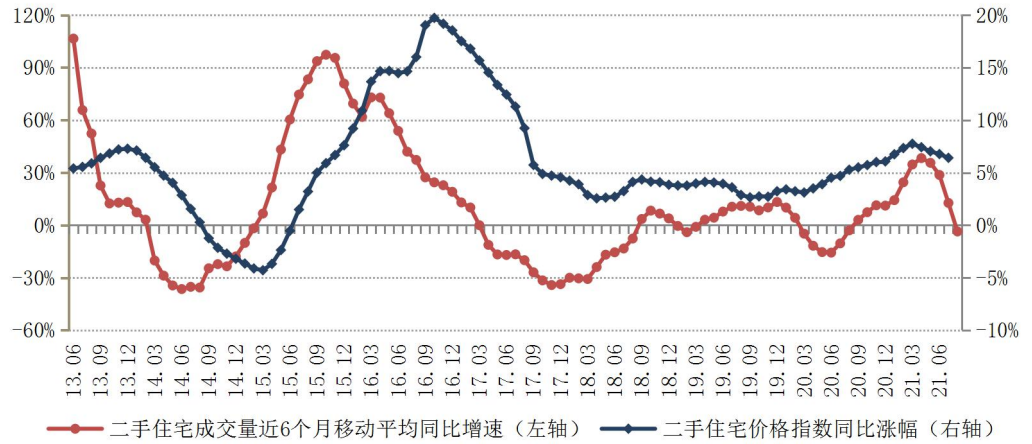
#### 四、预计热点城市二手住宅价格同比涨幅将继续回落

国家统计局公布的70城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，8月则由涨转跌，增速收窄至-3.6%。从形态上来看此周期类似于2014年初开始的下降周期，但考虑到今年热点城市调控力度史上罕见，且13个热点城市的二手住宅价格环比涨幅已多月回落，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竑羽

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。