

易居月报系列

11 月热点城市二手住宅市场继续低迷， 成交量企稳为时尚早

2021 年 12 月 02 日

11月热点城市二手住宅市场继续低迷， 成交量企稳为时尚早

核心观点：

- **11月热点城市二手住宅市场延续降温态势，企稳为时尚早。**2021年11月，易居研究院监测的13个热点城市二手住宅成交量环比增长28.9%，同比暴降40.6%，1—11月成交量同比降速扩大至-6.0%。其中，环比“反弹”属季节性异动，并非市场预期纠偏后局部行情回暖，更非整体市场环境出现实质性转向。预计未来几个月市场总体将持续冷清，距离企稳还有较长时间。
- **11月成都二手住宅成交量明显反弹，量能度最高。**11月成都二手住宅创下2020年2月以来的最高成交规模5674套，较上月的2111套环比增长168.8%。主要原因是今年上半年成都新房限价严格，和二手房价格价差较大，多数购房者优先考虑新房，导致二手房成交量异常低迷；下半年成都二手房指导价政策缓解了房价倒挂现象，部分刚需转移二手房。
- **深圳成交量筑底盘整，量能度连续7个月垫底。**过去10年，深圳月均二手住宅成交规模约6600套。而过去几个月，成交量却连续在2000套以下，9月的1765套大概率是近10年底部规模。因此深圳11月二手住宅成交2118套，仍在历史低位，仅为对此前超预期下调的适应性盘整，并非市场开始调头转向。
- **市场成交规模持续下滑，预计未来几个月量价继续走弱。**11月13城二手住宅成交量同比增速急剧收窄至-32.7%。同时，11城二手住宅价格同比涨幅已连续5个月收窄。虽然局部城市行情出现了小幅回调，但目前二手住宅成交量还远没有恢复到稳定水平，市场信心塑造仍需时间。预计在市场惯性作用下，未来两三个月热点城市二手房量价总体将进一步走弱。

一、11月热点城市二手住宅市场延续降温态势，企稳为时尚早

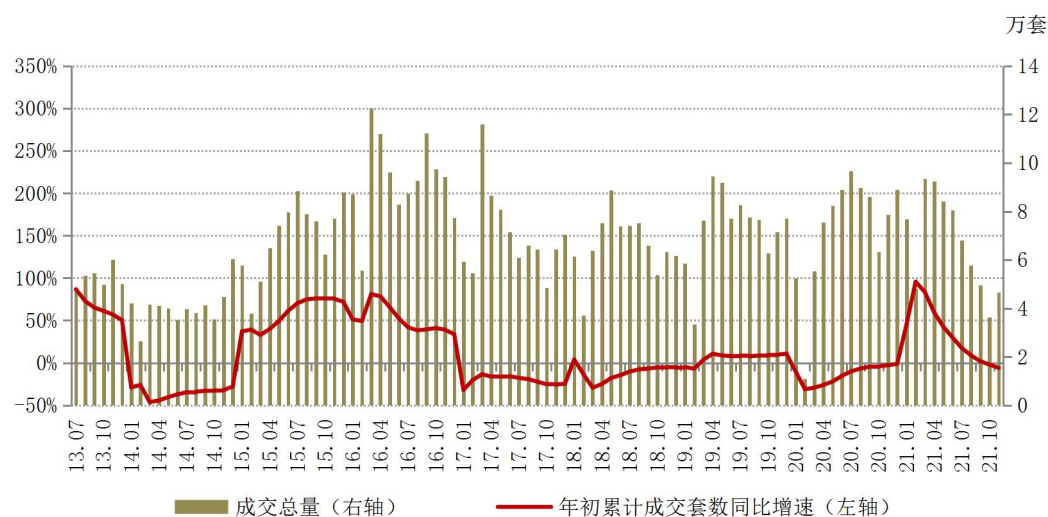
2021年11月，易居研究院监测的13个热点城市二手住宅成交量约为4.7万套，较上月增长28.9%，较去年同期下降40.6%；1—11月成交量同比增速为-6.0%，降幅扩大3.9个百分点。

今年下半年以来，随着调控政策和信贷环境的持续收紧，全国二手住宅市场形势急转直下，成交量连续多月快速下滑，部分城市单月成交量甚至连创多年新低。在传统楼市销售旺季“金九银十”接连凄惨收场后，11月热点城市二手住宅市场继续保持低迷。

9月底开始，央行等监管层多次发声，释放政策边际微调、纠偏，维护消费者权益的正面信号。与此同时，银行等金融机构配合指导降低房贷利率、发力信贷投放，使得房地产信贷环境有所改善。甚至近2个月部分市场过冷的城市开始出台救市政策。

但需要注意的是，纵观历史数据，由于10月国庆长假的影响，几乎每年11月二手住宅成交量环比都会出现明显“反弹”。综合考虑今年11月成交量绝对值并与9月数据对比可知，市场仍延续了降温态势。11月环比增长28.9%同往年一样还是季节性异动，并非市场预期纠偏后局部行情回暖，更非整体市场环境出现实质性转向。预计未来几个月市场总体将持续冷清，距离企稳还有较长时间。

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、11月成都量能度最高，深圳连续7个月垫底

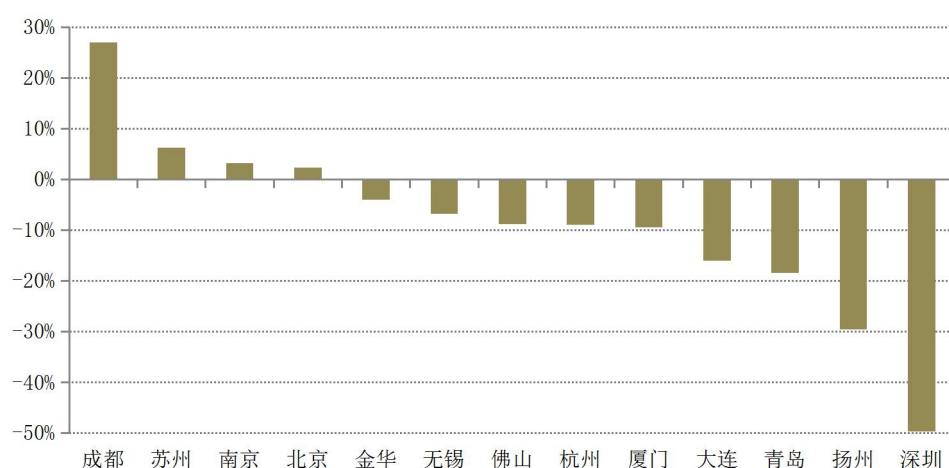
房产成交量，是衡量楼市温度的重要指标，而且一般领先于房价变化。二手房成交量的活跃度，可以用多个指标衡量。比如，月度环比增速反映超短期变化，月度同比增速反映短期变化，年初累计同比增速可以减少类似春节等季度性异动，拿当前月度成交量与过去几年月均成交量相比可以反映中长期来看的活跃度。

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：二手房量能度。其由4个分指标构成，并赋予不同的权重。

二手房量能度=月度环比增速×20%+月度同比增速×20%+年初累计同比增速×20%+近6个月月均成交量较2012年末月均成交量的偏离度×40%

根据计算结果，11月13个热点城市中，9城二手住宅量能度较上月有不同幅度的回升。其中，成都、苏州、南京、北京4城二手住宅量能度由负转正。量能度最高、回升幅度最大的城市为成都，11月量能度为27%，环比增加52.5个百分点。而深圳量能度已连续第7个月垫底，11月为-49.7%。

图2 13个热点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

三、成都成交量明显反弹，深圳筑底盘整

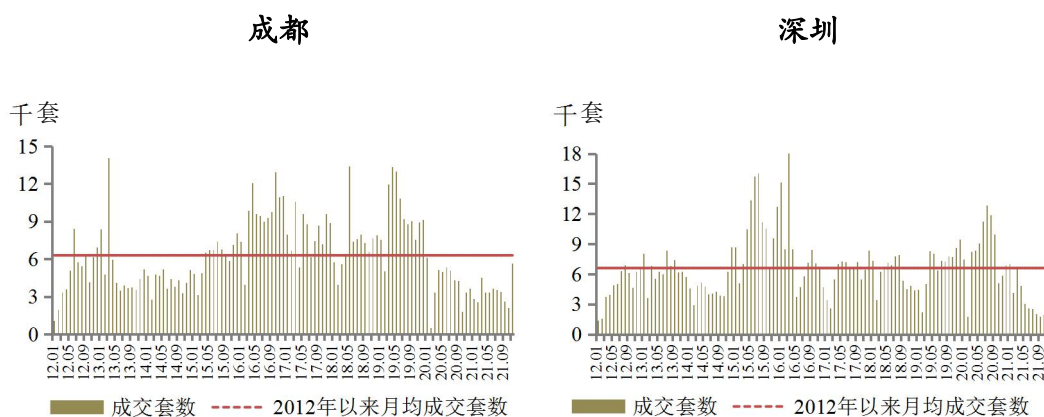
深圳和成都于今年2月8日和5月28日分别发布了二手房指导价政策，是全国最早出台该政策的两个城市。从近6个月各自的表现来看，成都与深

圳二手住宅成交量均在指导价出台后一路惨降至近10年最低值附近。但从11月的数据来看，二者大相径庭：

11月成都二手住宅创下2020年2月以来的最高成交规模5674套，较上月的2111套环比增长168.8%。主要原因是今年上半年成都新房限价严格，和二手房价格价差较大，多数购房者优先考虑新房，导致二手房成交量异常低迷；下半年二手房指导价政策缓解了房价倒挂现象，使得部分刚需转移二手房。在这种情况下，成都二手住宅成交规模明显反弹。

相比之下，深圳成交量仍在近10年低位徘徊。易居研究院监测数据显示，深圳11月二手住宅成交2118套，较上月增长7.2%，较去年同期下降63.9%。考虑到过去10年里，深圳月均二手住宅成交规模约6600套，而过去几个月，深圳单月二手房成交连续在2000套以下，甚至9月创下1765套的底部规模（除去2012年和2020年的春节月份）。我们认为11月深圳成交量重新回升至2000套以上仅仅是对此前超预期下调的适应性盘整，并非市场开始调头转向。

图3 典型城市二手住宅成交量



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表1 11月13个热点城市二手住宅成交量增速

城市	月度环比增速	月度同比增速	年初累计同比增速
成都	168.8%	69.7%	-15.0%
苏州	44.1%	-3.9%	10.4%
杭州	33.4%	-56.8%	1.4%
金华	32.0%	-59.6%	3.3%
青岛	25.3%	-68.1%	-12.8%
北京	24.6%	-31.7%	25.3%
南京	24.6%	-27.7%	-0.8%
厦门	21.8%	-50.2%	6.4%
无锡	16.6%	-45.7%	-16.4%
扬州	12.0%	-64.7%	-35.3%
深圳	7.2%	-63.9%	-57.6%
大连	-10.4%	-72.4%	-31.0%
佛山	-16.5%	-56.7%	1.1%
总计	28.9%	-40.6%	-6.0%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

四、二手房市场成交规模持续下滑，预计未来几个月量价继续走弱

国家统计局公布的70城二手住宅价格指数包含本报告的11个典型城市（除苏州、佛山和东莞以外），对这11个城市的价格指数取算数平均值后算出11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。

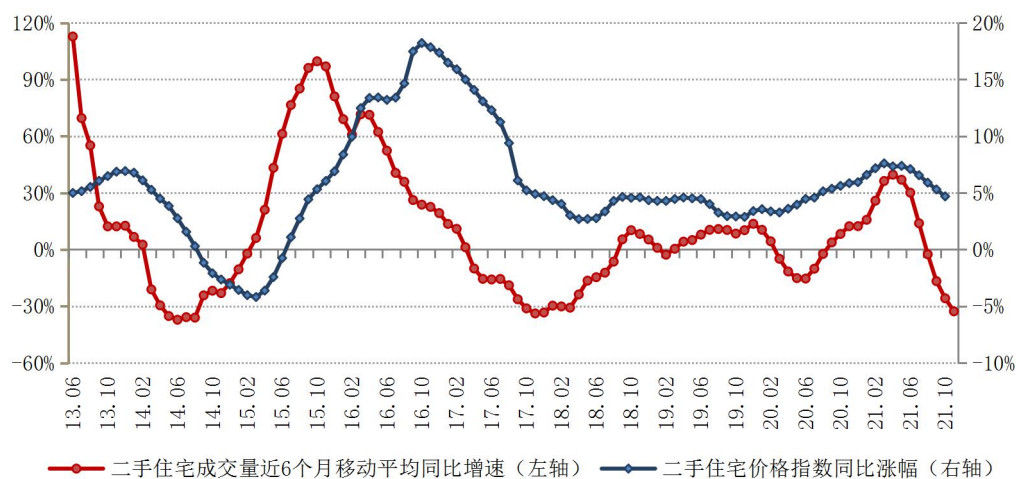
观察历史上这两条曲线的走势，可以看出，成交量曲线先于价格曲线调整。比如在本轮周期中，2016年二季度二手住宅成交量曲线就开始呈现下行态势，随后增速持续收窄，进而下降。受成交量曲线的影响，成交价格曲线也有表现，二手住宅价格同比涨幅在2016年四季度就呈现了降温的态势，2017年后进入盘整期，直到疫情期间再度上扬。

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，8月则由增转降，9-11月增速急剧收窄至-32.7%。在此情况下，热点城市的二手住宅价格同比涨幅已连续5个月收窄。

不难发现，本轮周期中，二手房成交量价的高点都明显低于上一周期的高点，而成交量的回落速度明显更快。11月在部分城市信贷环境放松以及季节性因素的影响下，虽然行情出现了小幅“回调”，但目前二手住宅成交量

还远没有恢复到稳定水平，市场信心塑造仍需时间。预计在市场惯性作用下，未来两三个月热点城市二手房量价总体将进一步走弱。

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11城简单算术平均值，不包括苏州、佛山

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。