

易居月报系列

**2021 年热点城市二手住宅成交量同比 2020 年降一成，
12 月深圳再次跌破 2000 套大关，成都近 2 个月反弹 4.6 倍**

2021 年 12 月 31 日

2021年热点城市二手住宅成交量同比2020年降一成， 12月深圳再次跌破2000套大关，成都近2个月反弹4.6倍

核心观点：

- 12月热点城市二手住宅市场迎来稍许“暖意”，总体仍偏低迷。纵观全年，在3月14城成交总量年内见顶9.6万套后，4月开始连降7个月，10月创下2013年以来除春节月份的最低单月值。11-12月出现了季节性反弹，但从绝对值来看，市场总体仍偏低迷。
- 12月深圳量能度连续8个月垫底，创近9年新低。12月量能度最高、回升幅度最大的城市为成都，12月为56.7%，环比增加29.6个百分点；而深圳量能度已连续第8个月在14城中垫底，12月为-54.8%，创下2013以来的量能度最低值。
- 成都成交量近2个月反弹4.6倍，深圳单月再次跌破2000套大关。12月成都二手住宅成交11732套，而11月为5674套，10月仅2111套，两个月内翻了4.6倍。主要原因是11、12月网签集中备案、年底购房者心态变化以及新房与二手房价差收窄。深圳12月二手住宅成交1969套，再次跌破2000套大关，其市场低迷状态可能将持续到明年春季。
- 成交量近6个月移动同比增速创近8年半新低，仍在探底。12月14城二手住宅成交量同比增速急剧收窄至-37.1%，创下2013年6月以来最低值。同时，11城二手住宅价格同比涨幅已连续7个月收窄。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。预计近6个月二手住宅成交量移动平均同比增速将继续探底，未来两三个月热点城市二手房量价总体将进一步走弱。

一、12月热点城市二手住宅市场迎来稍许“暖意”，总体仍偏低迷

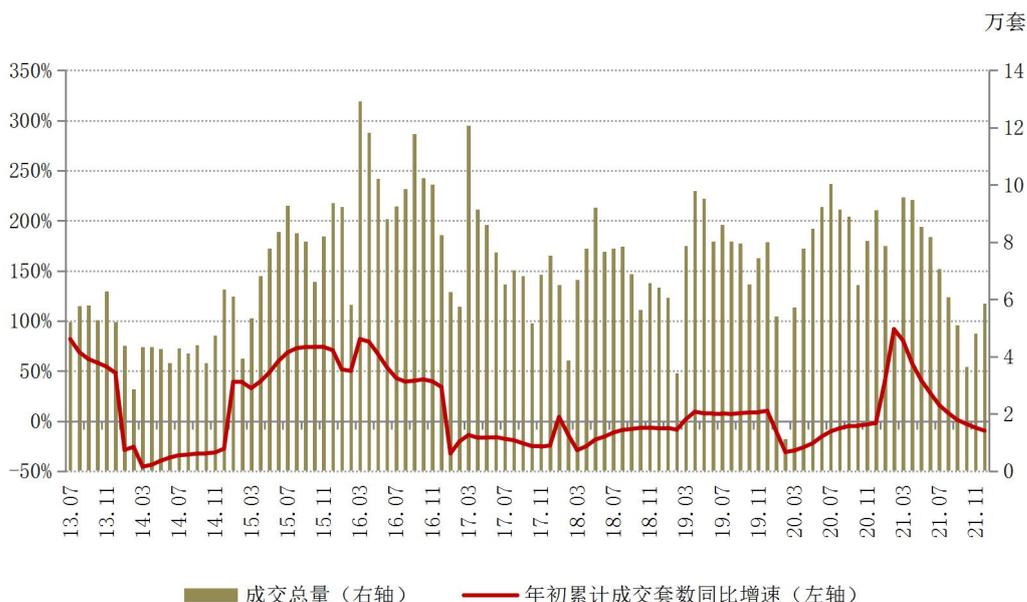
2021年12月，易居研究院监测的14个热点城市二手住宅成交量约为5.9万套，较上月的4.8万套增长21.7%，较去年同期下降35.8%；全年成交量同比增速为-9.6%，降幅扩大3.0个百分点。

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9、10、11连着3月凄惨收场后，12月热点城市二手住宅市场终于迎来稍许“暖意”。

但需要注意的是，本月成都二手住宅单月成交量大幅异动，由于热点城市样本数量较少，使得12月14城总成交量明显偏高。我们认为剔除异动后12月14城二手住宅成交量约5.2万套，实际环比增长可能低于8%，同比降幅则可能高达43%。

纵观全年，在3月14城成交总量年内见顶9.6万套后，4月开始连降7个月，10月创下2013年以来除春节月份的最低单月值。11-12月出现了季节性反弹，但从绝对值来看，市场总体仍偏低迷。

图1 14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、12月深圳量能度连续8个月垫底，创近9年新低

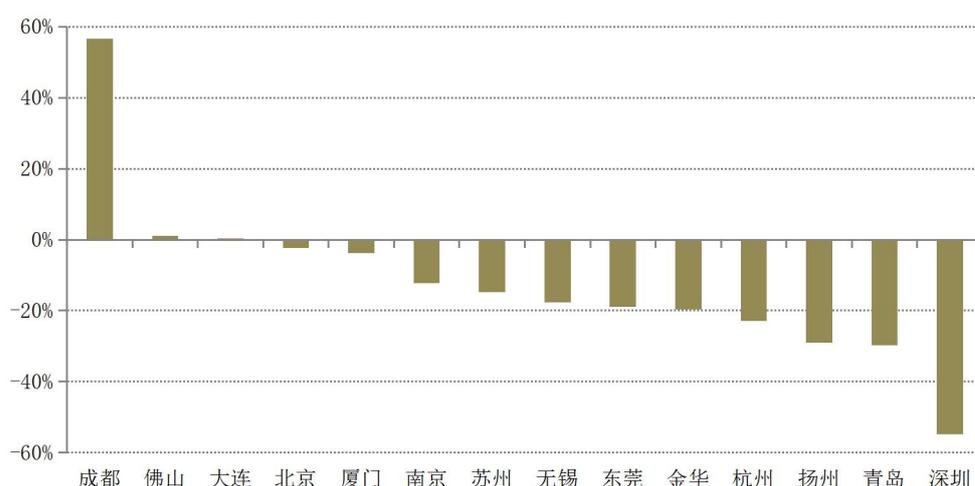
房产成交量，是衡量楼市温度的重要指标，而且一般领先于房价变化。二手房成交量的活跃度，可以用多个指标衡量。比如，月度环比增速反映超短期变化，月度同比增速反映短期变化，年初累计同比增速可以减少类似春节等季度性异动，拿当前月度成交量与过去几年月均成交量相比可以反映中长期来看的活跃度。

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。

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

根据计算结果，12月14个热点城市中，仅成都、佛山、大连3城量能度为正。其中，量能度最高、回升幅度最大的城市为成都，12月量能度为56.7%，环比增加29.6个百分点。而深圳量能度已连续第8个月在14城中垫底，12月为-54.8%，创下2013以来的量能度最低值。

图3 14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、成都成交量近2个月反弹4.6倍，深圳单月再次跌破2000套大关

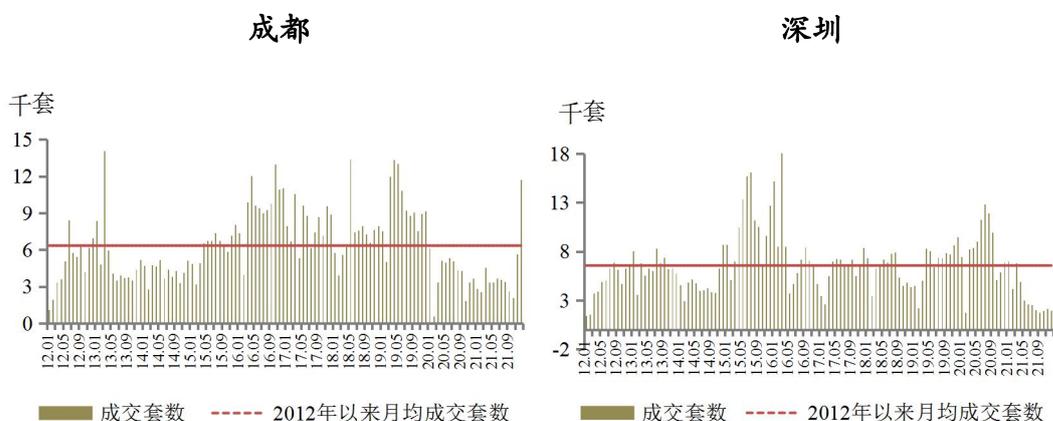
深圳和成都于今年2月8日和5月28日分别发布了二手房指导价政策，是全国最早出台该政策的两个城市。从近6个月各自的表现来看，成都与深

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12月的数据来看，二者大相径庭：

12月成都二手住宅创下2020年2月以来的最高成交规模11732套，较11月的5674套环比增长106.8%，较10月的2111套甚至翻了4.6倍。主要原因有三点：其一，三季度成都贷款政策偏紧，发放延期，11、12月集中备案导致二手房成交数据大幅异动。其二，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。其三，年底业主降价、购房者在等待一年后心态变化也促进了12月成都二手住宅成交规模的明显反弹。预计1月成都二手住宅成交规模将回落至荣枯线附近。

与成都的火爆反弹形成鲜明对比的是深圳，其二手住宅成交量仍在近10年低位附近徘徊，12月甚至再次跌破2000套成交大关：易居研究院监测数据显示，深圳12月二手住宅成交1969套，较上月下降7.1%，较去年同期下降71.3%。考虑到过去10年里，深圳月均二手住宅成交规模约6600套，而今年8月以来，深圳单月二手房成交基本在2000套附近浮动，甚至9月创下1765套的近10年底部规模（除去2012年和2020年的春节月份）。我们认为12月深圳二手住宅市场基本已经构造完成，目前处于适应性盘整阶段，其低迷状态将持续到明年春季。

图4 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 12月14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	年度同比增速
成都	106.8%	220.3%	3.0%
大连	67.9%	-46.3%	-32.8%
东莞	60.3%	-30.8%	-22.0%
厦门	55.3%	-38.3%	0.9%
佛山	48.8%	-51.8%	-5.3%
北京	19.4%	-32.9%	17.9%
扬州	12.9%	-61.9%	-11.9%
青岛	8.4%	-67.5%	-18.2%
无锡	6.6%	-45.5%	-18.8%
金华	1.3%	-65.3%	-5.0%
杭州	-3.5%	-58.8%	-4.4%
深圳	-7.1%	-71.3%	-58.6%
南京	-8.3%	-43.6%	-5.3%
苏州	-25.6%	-27.7%	7.0%
总计	21.7%	-35.8%	-9.6%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

四、成交量近6个月移动同比增速创近8年半新低，仍在探底

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术平均值后算出11城二手住宅价格指数，与14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，截至12月增速已经急剧收窄至-37.2%，创下2013年6月以来的最低值。在此情况下，热点城市的二手住宅价格同比涨幅已连续7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。12月在部分城市信贷环境放松的影响下，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，尤其是二手住宅成交量将继续探底。

图5 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、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。