

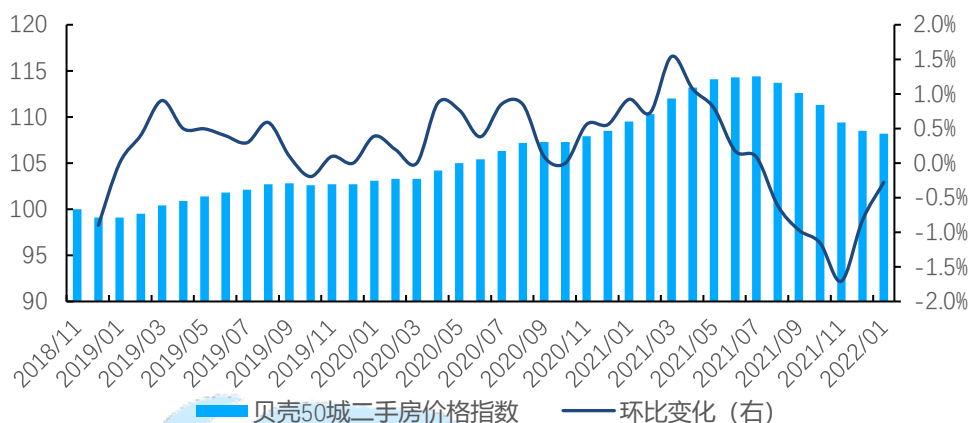
2022 年 1 月二手房市场报告

2022 年首月房价和预期底部修复

2022 年首月二手房价格环比跌幅收窄。贝壳研究院数据显示，2022 年 1 月贝壳 50 城¹二手房价格指数环比跌幅为 0.3%，较上月收窄 0.5 个百分点。下跌城市个数进一步减少，房价修复较快的城市主要是一线及基本面较好的二三线城市。如北京、上海、佛山、苏州等城市二手房价格指数在上月环比止跌后，1 月平稳上涨；泉州、长沙、广州、南京、厦门、无锡、合肥等二手房价格指数止跌趋稳。

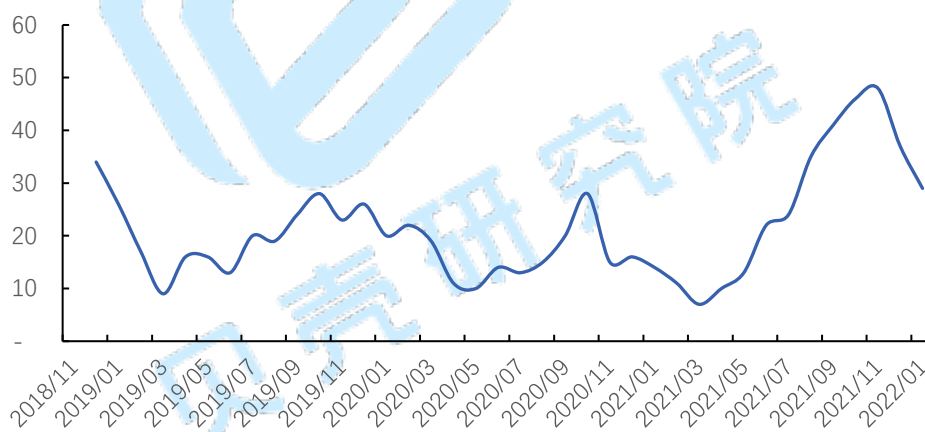
¹ 贝壳 50 城包括：北京、上海、深圳、广州、成都、大连、福州、贵阳、哈尔滨、杭州、合肥、呼和浩特、济南、昆明、兰州、南昌、南京、宁波、青岛、厦门、沈阳、石家庄、苏州、太原、天津、温州、武汉、西安、银川、长春、长沙、郑州、重庆、常州、东莞、佛山、绵阳、惠州、嘉兴、廊坊、洛阳、南通、泉州、绍兴、无锡、芜湖、徐州、烟台、中山、珠海。

图：贝壳 50 城二手房价格指数²及环比走势



数据来源：贝壳研究院

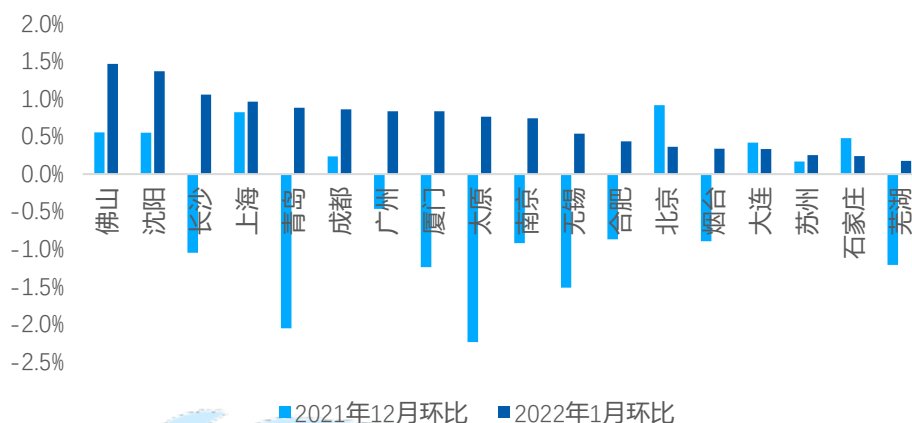
图：贝壳 50 城中二手房价格指数环比下跌的城市个数走势



数据来源：贝壳研究院

² 贝壳二手房房价指数是在城市选择固定样本小区，以贝壳真实的二手房成交数据为基础，利用重复交易法，反映城市房地产市场价格走势。

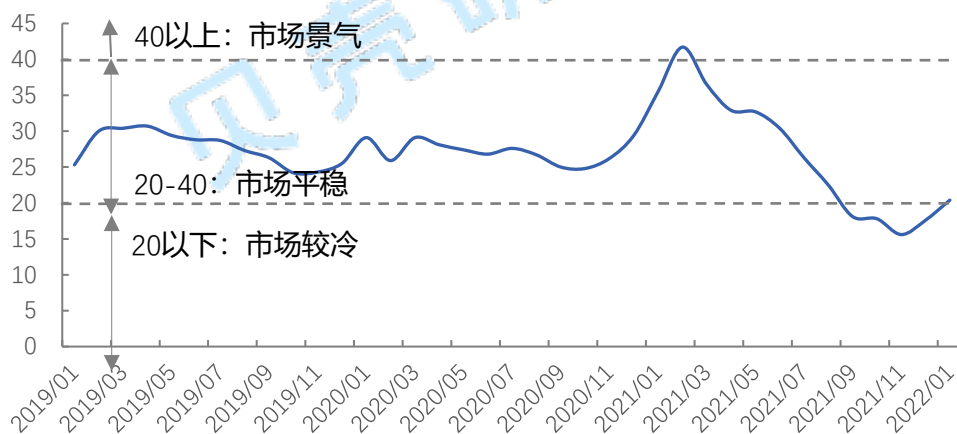
图：部分城市二手房价格指数环比涨跌幅对比



数据来源：贝壳研究院

市场预期回升至平稳运行区间。贝壳研究院数据显示，2022年1月贝壳50城二手房景气指数延续去年12月以来的回升态势，1月回升至20，整体市场基本走出低迷状态。其中一线城市市场修复能力超过二三线城市，率先进入20以上的区间。

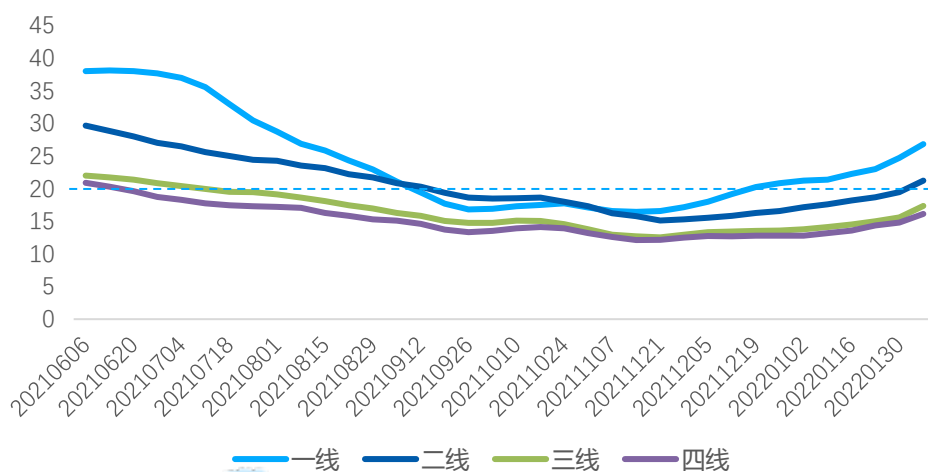
图：贝壳50城二手房景气指数³走势



数据来源：贝壳研究院

³ 贝壳二手房市场景气指数是基于贝壳平台上业主挂牌和调价行为数据，计算挂牌房源调价中调升的次数比例来反映当前市场预期，能够预测未来短期房价走势，景气指数=调涨次数/调价次数*100。景气指数在40以上为市场预期景气，涨价预期强，20至40之间预期相对平稳，20以下为市场预期低迷。

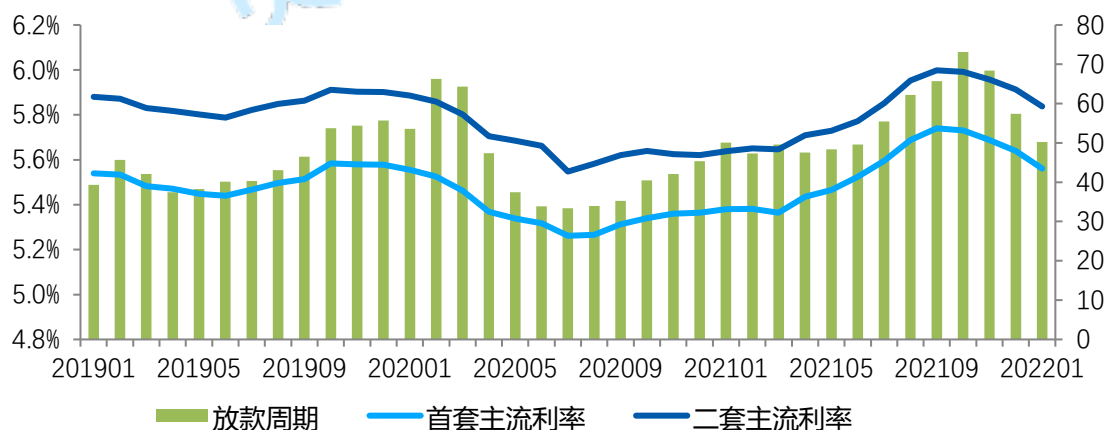
图：分线城市二手房景气指数周度走势



数据来源：贝壳研究院

市场预期的修复受益于贷环境的改善。2022年1月贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率为5.56%，二套利率为5.84%，均较上月回落8个基点；1月平均放款周期为50天，较上月缩短7天。整体来看，1月整体房贷利率和放款周期已恢复到去年年中的合理水平。

图：贝壳103城市二手房房贷平均放款周期（天）及首、二套房贷利率走势

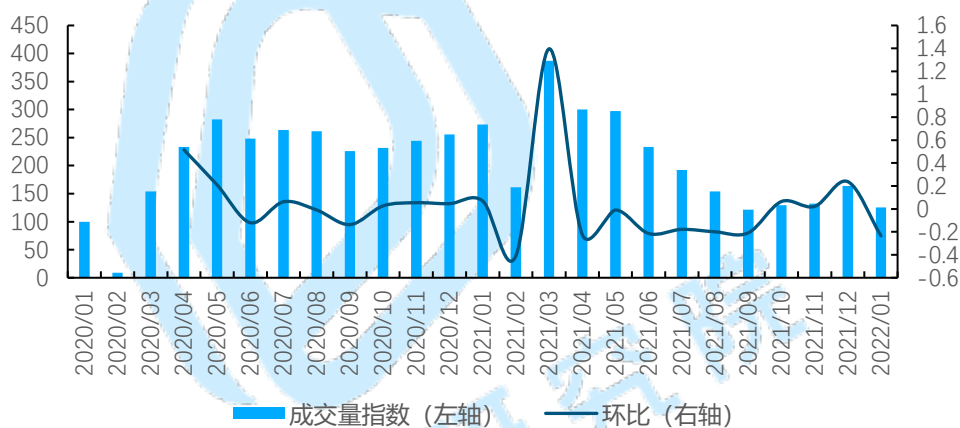


数据来源：贝壳研究院

与价格和市场预期表现不同，受疫情、临近假期等因素影响，1月二手房成交量活跃度

降低。贝壳研究院数据显示，1月贝壳50城二手房成交量环比下降约23%。成交量的下行主要受到疫情影响，如西安因疫情封城，1月二手房成交量环比下降超过8成；郑州、天津等1月疫情局部复发，成交量环比降幅超过5成；北京1月下旬疫情也有反复，带动1月北京链家二手房成交量环比下降12%。此外1月下旬临近春节假期，人们多为过节做准备，市场成交活跃度不及上月的日常水平。

图：贝壳50城二手房月度成交量走势（2020年1月为基期）



数据来源：贝壳研究院

随着各地疫情得到有效控制和春节假期结束，预计后期市场成交活跃度将逐步恢复。值得关注的是，目前市场成交量在底部徘徊，整体房价仍在下跌，市场预期也处于历史低位，多数三四线城市市场景气度仍在20以内的较冷区间。房企的债务风险尚未完全解除，拿地信心也有待修复。这说明市场自身修复的基础并不牢固，未来市场仍需要政策的精准呵护，市场修复仍需要时间。

免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。



贝壳研究院