

易居月报系列

**5月热点城市二手住宅市场继续筑底，
疫情影响下市场信心还需修复**

2022年6月10日

5月热点城市二手住宅市场继续筑底 疫情影响下市场信心还需修复

核心观点：

- 5月热点城市二手住宅市场继续筑底，市场信心还需修复。2022年5月，易居研究院监测的14个热点城市二手住宅成交量约为5.6万套，环比下降1.4%，同比下降35%。随着各地疫情结束，政策进一步发力提振市场信心，预计下半年成交量将逐渐企稳复苏。
- 5月成都二手房交易活跃；北京楼市受创，无锡、大连、杭州成交量反弹。深圳市场略有起色，但总体依旧低位运行。深圳主要是由于去年出台的二手房指导价至今未松动。预计未来几个月深圳市场将维持温和复苏态势。
- 热点城市二手住宅成交量下半年有望复苏，价格同比涨幅仍在探底。二手住宅价格同比涨幅经历了2015年3月的阶段低点和2018年的偏低位运行后，当前正在构筑新的底部。参考历史阶段低点出现的时间节点，以及本轮周期中，二手住宅成交量价高点都明显低于上一周期高点，且成交量的回落速度明显更快等因素，我们认为未来两三个月热点城市二手住宅价格同比涨幅还将继续探底。

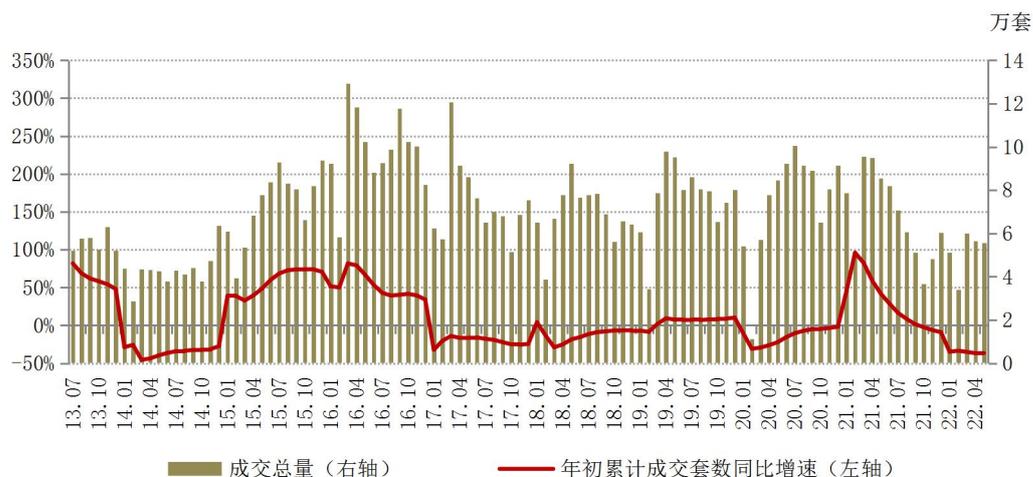
一、5月热点城市二手住宅市场继续筑底，市场信心还需修复

2022年5月，易居研究院监测的14个热点城市二手住宅成交量约为5.6万套，环比下降1.4%，同比下降35%。主要原因是热点城市中北京成交量基数占比较大，而本月北京在疫情影响下成交量大幅下滑。

其余13城中，4月杭州、无锡、大连同样受到了疫情影响，其二手住宅市场较为惨淡，因此5月二手住宅成交量环比回升较快。5月深圳市场略有起色，但总体依旧低位运行。成都二手房成交非常活跃。扬州在政策频出利好的情况下市场有所升温。

整体来看，市场仍处于底部。但随着各地疫情结束，政策进一步发力提振市场信心，预计下半年成交量将逐渐企稳复苏。

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、5月成都二手房交易活跃

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。

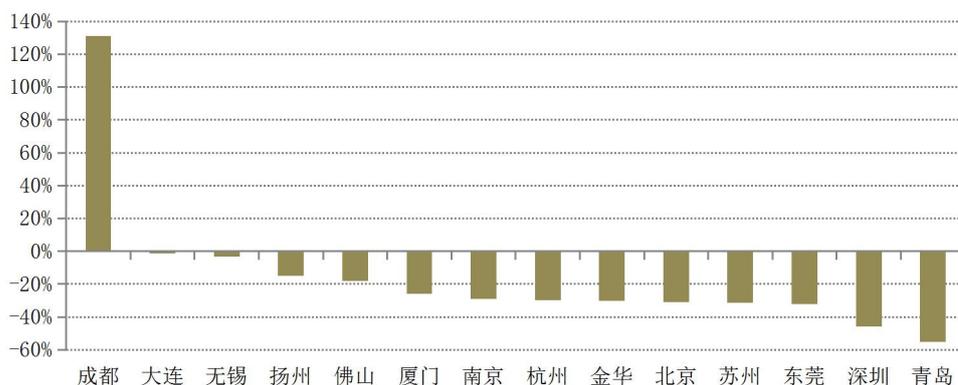
为了更全面、更系统的反映二手房成交量的活跃度，我们创造了一个专用指标：二手房量能度。其由4个分指标构成，并赋予不同的权重。

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

根据计算结果，5月14个热点城市中，仅成都量能度为正，高达131%。主要原因是成都前2年新房红盘较多，二手房市场受新房市场的冲击比较大。随着新房红盘减少以及今年以来大量房企暴雷，部分新房甚至停工等因素冲击，购房者重新理性看待新房和二手房的市场关系。因此今年二季度成都二手住宅成交量较去年同期明显增长。

青岛二季度由于疫情频繁封区，市场成交受到了极大的限制，因此近3个月量能度持续垫底。深圳量能度略有回升。

图3 2022年5月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、5月北京楼市受创，无锡、大连、杭州成交量反弹

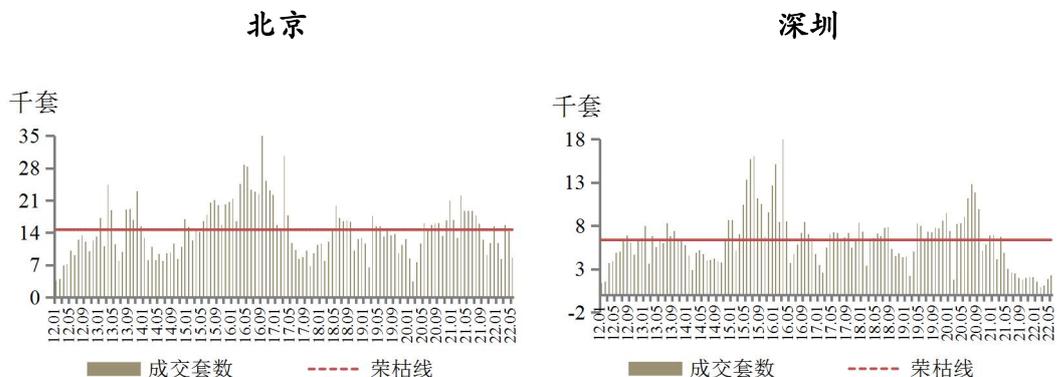
5月北京由于疫情态势严重，楼市交易受创，仅成交8634套，环比下降39.7%。随着疫情控制，预计6月北京二手房市场有望回暖。

5月成交量上升城市中，无锡、大连和杭州积压的购房需求得到一定程度的集中释放，成交量较上月分别增长127.2%、44.3%和25.0%。

深圳在购房需求的支撑下，二手住宅成交规模连续3个月增长，本月成交2318套，环比上升24.62%。但同时需要注意的是，深圳市场活跃度提升

幅度并不大，这主要是由于去年出台的二手房指导价至今未松动。预计未来几个月深圳市场将维持温和复苏态势。

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 5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	1-5月同比增速
无锡	127.2%	-34.7%	-48.7%
大连	44.3%	-43.8%	30.3%
杭州	25.0%	-51.1%	-58.4%
深圳	9.0%	-23.4%	-68.6%
佛山	8.4%	-29.9%	-40.4%
东莞	8.2%	8.6%	-47.6%
苏州	6.1%	-49.2%	-49.2%
扬州	4.4%	-24.7%	-31.7%
南京	2.3%	-48.5%	-52.1%
金华	0.7%	-57.5%	-56.3%
成都	0.5%	273.9%	234.4%
厦门	0.3%	-37.6%	-53.5%
青岛	-17.9%	-78.4%	-73.3%
北京	-39.7%	-54.2%	-32.6%
总计	-1.4%	-35.0%	-36.4%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

四、热点城市二手住宅价格涨幅仍在探底，成交量下半年有望复苏

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。2013年6月至今，二手住宅成交量共经历了3个阶段低点，分别为2014年6月、2017年11月和2022年2月（需要注意的是，2020年2-6月曲线下行为疫情影响下的异动）。当前二手住宅成交量近6个月移动平均同比增速曲线位置和形态类似2014年第二季度的筑底盘整，增速均在-36.5%左右。在政策加速转暖与疫情缓解背景下，预计下半年二手住宅成交量将复苏。

二手住宅价格同比涨幅经历了2015年3月的阶段低点和2018年的偏低位运行后，当前正在构筑新的底部。参考历史阶段低点出现的时间节点，以及本轮周期中，二手住宅成交量价高点都明显低于上一周期高点，且成交量的回落速度明显更快等因素，我们认为未来两三个月热点城市二手住宅价格同比涨幅还将继续探底。

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。