

易居月报系列

**6月热点城市二手住宅成交量整体仍在复苏初期，
价格同比涨幅自2015年7月以来首次由正转负**

2022年7月1日

6月热点城市二手住宅成交量整体仍在复苏初期 价格同比涨幅自2015年7月以来首次由正转负

核心观点：

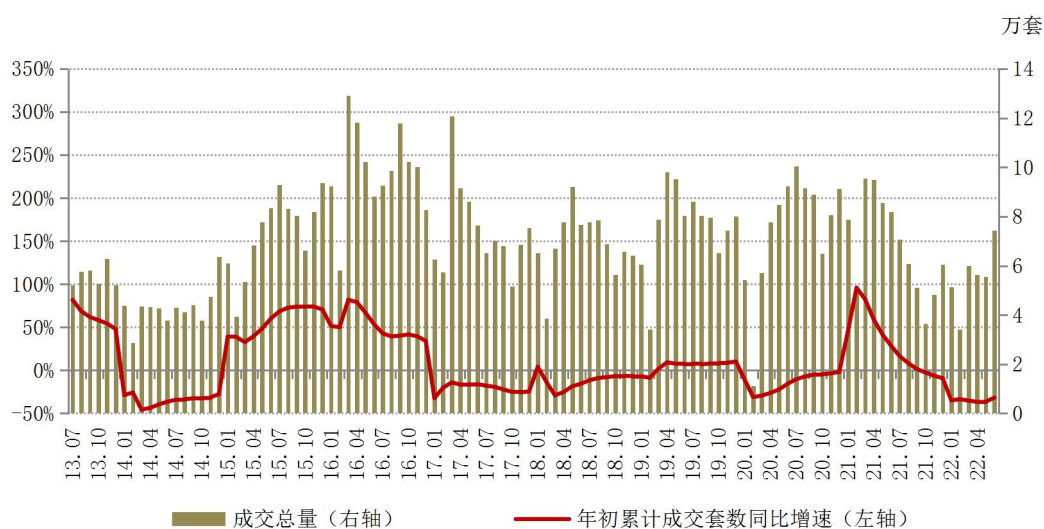
- 6月热点城市二手住宅市场迎来明显反弹，但整体仍在复苏初期。6月易居研究院监测的14个热点城市二手住宅成交量环比大增33.8%，同比下降9.1%，同比降幅收窄25.9个百分点。其中，青岛、成都、南京等二线城市表现抢眼。考虑到去年下半年市场急速降温，热点城市二手住宅成交量总体基数较低，预计下半年成交量同比降幅将呈现稳步收窄趋势。
- 6月成都量能度创近9年新高，青岛量能度强势回升8成。6月成都二手住宅成交量能度高达162.5%，创下2013年4月以来的最高记录。青岛的二手住宅成交量能度从上月的-55.3%强劲反弹至23.3%。主要原因是疫情结束后青岛积压的二手房需求集中释放，6月成交量环比暴增260%。
- 深圳6月量能度再次垫底，单月成交量仅2274套。若今年下半年深圳二手房指导价政策继续从严，深圳二手住宅市场活跃度可能年内都将难有较大起色。
- 6月热点城市二手住宅价格同比涨幅自2015年7月以来首次由正转负至-0.1%。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降幅还将继续扩大。

一、6月热点城市二手住宅市场迎来明显反弹，但整体仍在复苏初期

2022年6月，易居研究院监测的14个热点城市二手住宅成交量约为7.4万套，环比大增33.8%，同比下降9.1%，同比降幅收窄25.9个百分点。主要原因是4-5月北京、杭州、苏州、无锡等城市受疫情影响较大，其二手住宅成交量偏低。6月随着各地疫情结束，政策发力效果初显，热点城市二手住宅市场迎来明显反弹。其中，6月青岛二手住宅成交表现尤为抢眼，单月暴增近4000套。剔除青岛后的剩余13个热点城市二手住宅成交量6月环比大增27.5%。

较去年同期来看，6月市场整体尚处复苏初期。考虑到去年下半年市场急速降温，热点城市二手住宅成交量总体基数较低，预计下半年成交量同比降幅将呈现稳步收窄趋势。尤其是核心一二线城市，二手住宅市场成交有望保持回暖趋势。

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、6月成都量能度创近9年新高，青岛量能度强势回升8成

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个月均成交量相比可以反映中长期来看的活跃度。

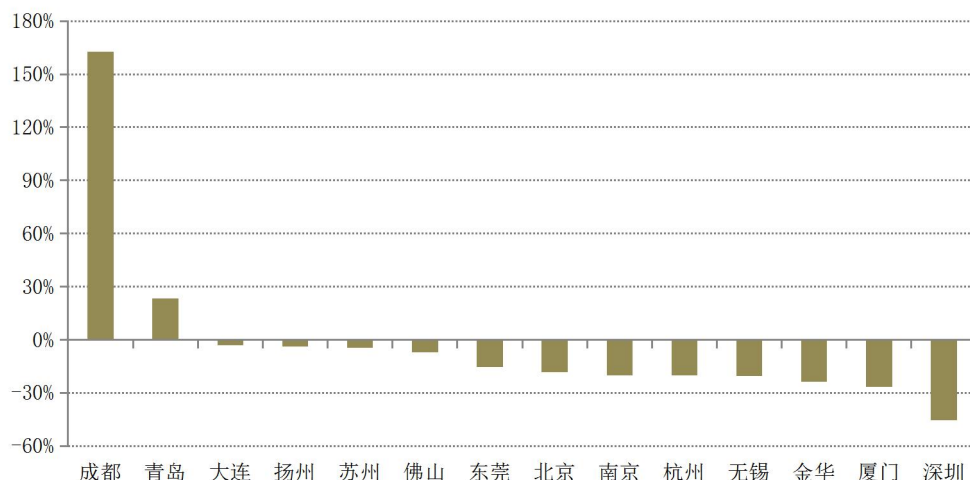
为了更全面、更系统的反映二手房成交量的活跃度，我们创造了一个专用指标：二手房量能度。其由4个分指标构成，并赋予不同的权重。

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

根据计算结果，6月14个热点城市中，成都、青岛量能度为正，其余12城依旧为负。其中，6月成都二手住宅成交量能度高达162.5%，创下2013年4月以来的最高记录。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。因此今年整个二季度成都二手住宅成交量较去年同期明显增长。

6月青岛的二手住宅成交量能度从上月的-55.3%强劲反弹至23.3%。大连、扬州、苏州量能度也较上月大幅回升，目前均已收窄至-5%以内。深圳由于去年出台的二手房指导价至今未松动，二手住宅市场持续低位运行，6月量能度再次垫底。

图3 2022年6月14个热点城市二手住宅量能度排名



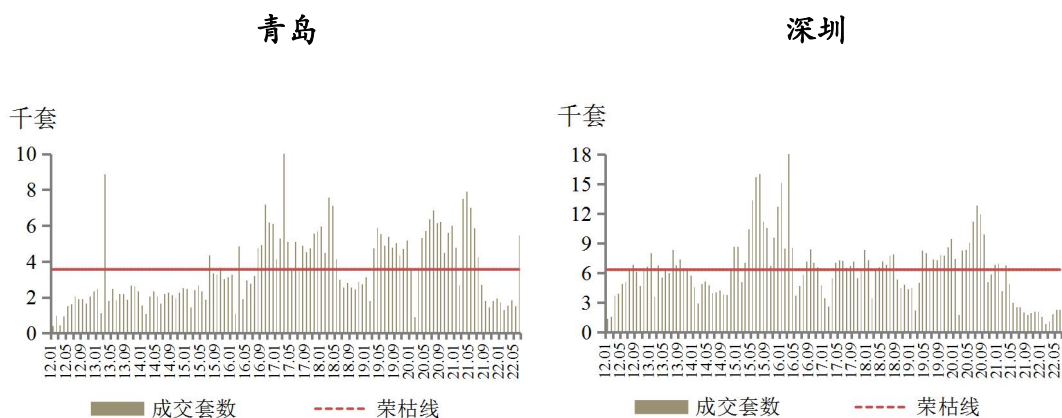
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

三、青岛积压的二手房需求集中释放，6月成交量环比暴增260%

6月青岛二手住宅成交5462套，较上月的1517套增长260.1%，但与去年同期相比依旧下降7.0%。主要原因是今年1-5月青岛由于疫情频繁封区，市场成交受到了极大的限制，6月市场放开，前几个月积压的需求集中释放。加上截至6月底青岛西海岸新区的契税打六折政策，进一步推动了购房者积极地在6月完成网签。目前青岛二手住宅市场仅表现出了成交量的大幅反弹，价格尚未受到明显影响。需要注意的是，近期青岛政府部门频出利好新政：5月31日，青岛西海岸放松亲属投靠落户政策，同时，商办用房可落户。6月3日，青岛市住房和城乡建设局宣布调整限购区域，青岛市城阳区和高新区全面取消住房限购政策。此外，新政还大力支持合理的改善性住房需求，即在青岛中心城区范围内，出售已有住房1套或多套后的居民家庭，可以在2年内再购买1套住房。我们有理由推断，下半年青岛二手住宅成交量将迎来一定的回暖，但能否顺利回升至荣枯线以上还要看当地的经济恢复和市场信心修复情况。

自去年8月深圳二手住宅成交量跌破2500套大关后，近1年里成交规模徘徊在2000套附近。6月深圳二手住宅成交2274套，较5月的2318套下滑-1.9%，较去年6月下滑11.7%。我们认为，若今年下半年深圳二手房指导价政策继续从严，深圳二手住宅市场活跃度可能年内都将难有较大起色。

图4 6月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 6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	1-6月同比增速
青岛	260.1%	-7.0%	-62.4%
苏州	64.3%	7.9%	-41.3%
东莞	39.2%	41.9%	-36.3%
成都	34.1%	357.3%	256.5%
南京	27.9%	-36.7%	-48.4%
北京	27.5%	-41.6%	-35.5%
无锡	25.2%	-38.2%	-46.2%
大连	24.6%	-22.3%	11.3%
佛山	23.0%	-6.5%	-35.0%
杭州	22.6%	-22.0%	-53.0%
金华	17.7%	-48.6%	-55.1%
厦门	2.9%	-38.5%	-51.3%
扬州	-0.5%	3.3%	-26.2%
深圳	-1.9%	-11.7%	-64.8%
总计	33.8%	-9.1%	-31.8%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

四、6月热点城市二手住宅价格同比涨幅自2015年7月以来首次由正转负

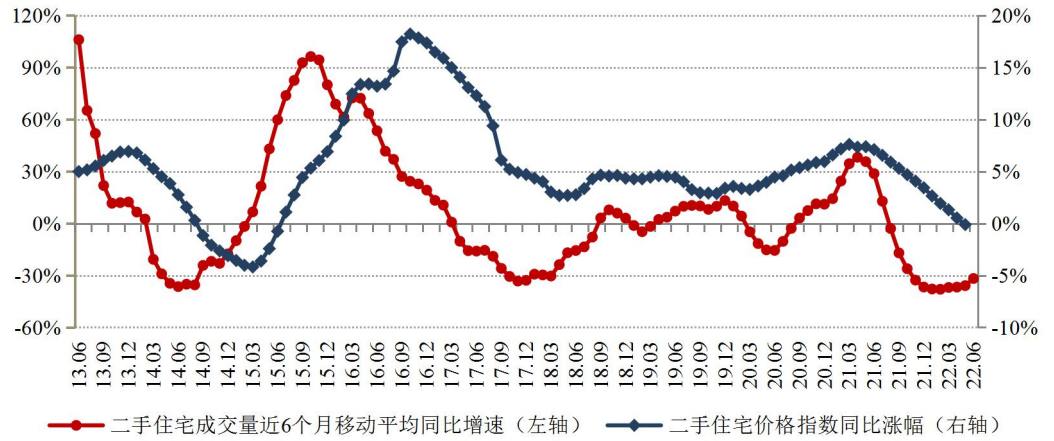
国家统计局公布的70城二手住宅价格指数包含本报告的11个典型城市（除苏州、佛山和东莞以外），对这11个城市的价格指数取算术平均值后算出11城二手住宅价格指数，与14城二手住宅成交量同比增速进行对比。这里取近6个月移动平均数据，来平滑单月数据异动带来的干扰。

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年二季度的筑底盘整，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。6月二手住宅价格同比涨幅自2015年7月以来首次由正转负至-0.1%。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降幅还将继续扩大。

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 潘竝羽

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。