

易居月报系列

13城二手房市场报告

**7月二手房成交小增，
7.30会议政策口径收紧市场将降温**

2019年08月02日

7 月二手房成交小增，7.30 会议政策口径收紧市场将降温

报告摘要：

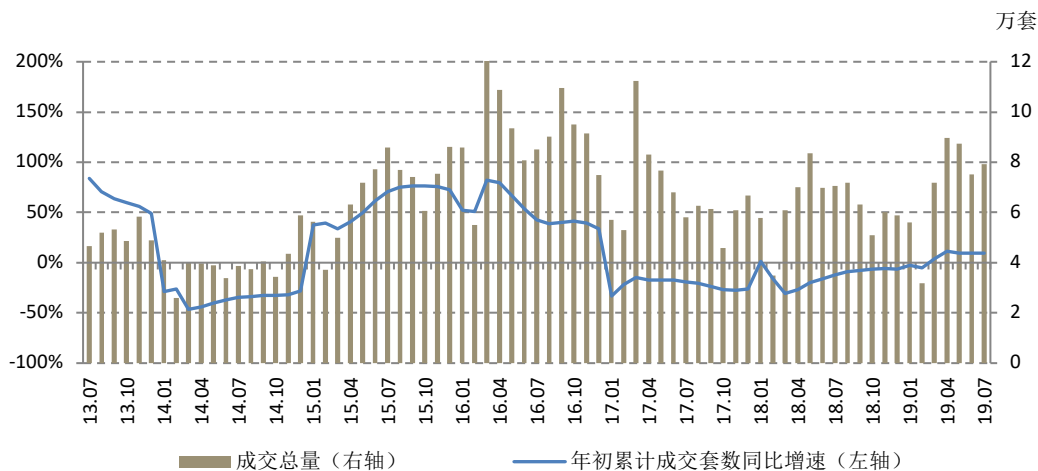
- 1、成交量：7 月，易居研究院监测的 13 个城市二手房成交量环比增长 5.6%。在成交量连续下滑两个月后，7 月 13 城二手房成交量出现小幅增长，依然不改“小阳春”后成交量下行趋势。
- 2、量能排行：从 7 月各大城市的量能排行来看，厦门和苏州市场表现较为强劲，杭州和北京二手房成交量能最弱。
- 3、预测：7 月 30 日，中央政治局召开会议再次重申“房住不炒”，在经济承压下，不将房地产作为短期刺激经济的手段。在房地产调控政策仍趋紧的前提下，下半年二手房成交量不具备增长空间。预计下半年二手房成交量大概率下降，类似于 2018 年 731 会议后的情况。

一、7 月成交量环比增长 5.6%

7 月，易居研究院监测的 13 个城市二手房成交量为 7.9 万套，环比增长 5.6%，同比增长 12.4%。在成交量连续下滑两个月后，7 月 13 城二手房成交量出现小幅增长，依然不改“小阳春”后成交量下行趋势。

7 月 30 日，中央政治局召开会议再次重申“房住不炒”，在经济承压下，不将房地产作为短期刺激经济的手段。在房地产调控政策趋紧的前提下，下半年二手房成交量不具备增长空间，预计下半年二手房成交量大概率下降，类似于 2018 年 731 会议后的情况。

图 1 13 城二手房成交套数与年初累计套数同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

二、厦门和苏州成交量能较强, 杭州和北京成交量能较弱

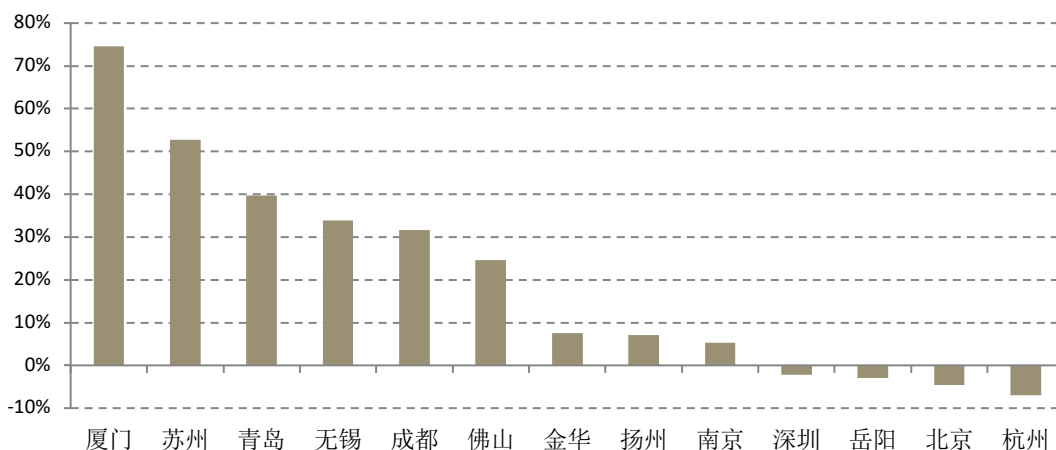
房产成交量，是衡量楼市温度的重要指标，而且一般领先于房价变化。二手房成交量的活跃度，可以用多个指标衡量。比如，月度环比增速反映超短期变化，月度同比增速反映短期变化，年初累计同比增速可以减少类似春节等季度性异动，拿当前月度成交量与过去几年月均成交量相比可以反映中长期来看的活跃度。

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：二手房成交量能度。其由4个分指标构成，并赋予不同的权重。

二手房成交量能度=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年来月均成交量的偏离度*40%。

从13城7月份的二手房成交量能度的排行可以看出，厦门和苏州量能度较强，量能度分别为75%和53%；而最弱的城市是杭州和北京，量能度分别为-7%和-5%。

图2 13个典型城市二手房量能度排行榜



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

从具体城市来看，在监测的 13 城中，9 个城市二手房成交量环比增长。而在环比下降的 4 个城市中，除杭州，其他均为今年二手房成交量保持在高位的城市。

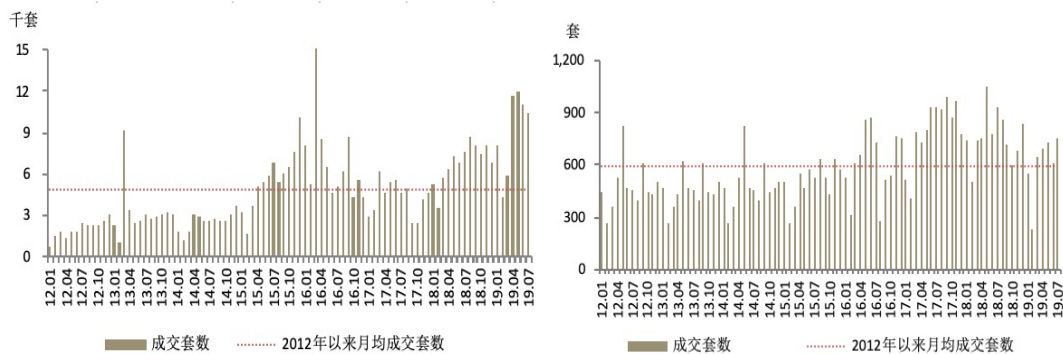
7 月苏州二手房成交量为 10434 套，环比下降 5.6%，同比增长 36.8%。苏州自 2018 年以来，二手房市场持续火热，成交量一直处于历史高位。楼盘严格限价，核心区域新房供应不足，新盘入市即开即清，因此部分购房者转向二手房市场。伴随着土地市场大热，在 2019 年 5 月，苏州对园区和新区实行限售调控。6 月成交量有所下降，但绝对量仍较高。7 月 24 日，苏州扩大了限购范围，限售政策再次收紧，市区新房满 3 年后方可转让，二手房需满 5 年。鉴于调控之频繁且力度不断加码，预计 8 月成交量环比进一步下降。

7 月岳阳二手房成交量为 778 套，环比增长 27.1%，同比下降 16.7%。观察历史数据，虽然自 2019 年 3 月以来，岳阳二手房成交的绝对量不低，但仍处于市场降温通道中。作为中部地区的城市，岳阳二手房市场降温较晚，2018 年下半年二手房成交量开始下滑，因此，预计 2019 年下半年二手房仍处于下行的市场调整期。

图 3 二手房成交量典型代表城市

苏州

岳阳



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表 1 7 月 13 个典型城市二手房成交增速

城市	环比增速	同比增速	年初累计同比增速
扬州	28.5%	-4.3%	-23.6%
岳阳	27.1%	-16.7%	-22.9%
南京	25.9%	12.8%	4.2%
金华	19.4%	13.6%	-36.4%
深圳	15.5%	-5.4%	-8.0%
无锡	14.8%	28.3%	9.4%
佛山	11.9%	9.6%	32.4%
北京	10.6%	-12.3%	-5.9%
青岛	10.5%	112.5%	-9.9%
杭州	-0.6%	-6.3%	-15.6%
苏州	-5.6%	36.8%	48.8%
厦门	-5.9%	77.1%	204.5%
成都	-15.0%	21.0%	41.9%
13 城合计	5.6%	12.4%	9.7%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

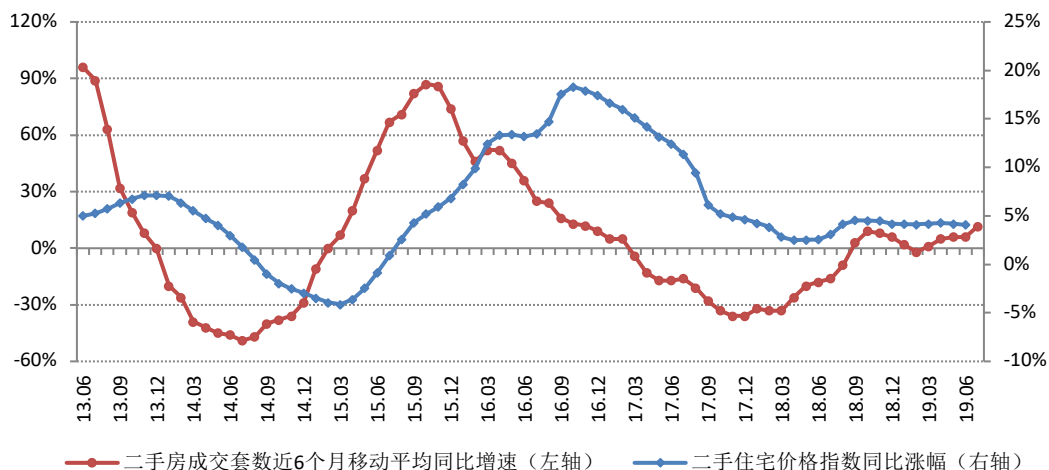
三、预计 13 城二手房价格指数同比涨幅回落

国家统计局公布的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 城二手房价格指数，与 13 城二手房成交量同比增速进行对比。这里取近 6 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。比如说在本轮周期中，2015 年第四季度二手房成交量曲线就开始呈现降温态势，随后增幅开始收窄，进而下降。受成交量曲线的影响，成交价格曲线也有表现，在 2016 年第四季度就呈现了下行走势，其走势是滞后于成交

量曲线的。自 2018 年 9 月至 2019 年 6 月，二手房价格呈缓慢下行走势；而 2019 年 3 月-6 月，二手房成交量曲线呈现上行趋势。考虑到下半年 13 城二手房成交量增长不具有可持续性，预计二手房价格指数同比涨幅进一步回落。

图 4 13 城二手房成交量价关系图



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：成交套数移动平均值取近 6 个月成交套数均值，房价指数为 11 城简单算术平均值，不包括苏州、佛山

附注：

13 个城市分别为：北京、深圳、杭州、成都、南京、厦门、苏州、青岛、无锡、金华、扬州、岳阳和佛山。

执笔人：上海易居房地产研究院研究员姚方

邮 箱：yaofang@ehousechina.com

电 话：021-60868916

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。