

易居月报系列

13城二手房市场报告

**8月上半月 13城二手房成交量有所回落，
政策收紧后市场开始降温**

2020年08月17日

8 月上半月 13 城二手房成交量有所回落，政策收紧后市场开始降温

核心观点：

- 8 月上半月，13 城二手房成交量环比有所回落，同比仍表现强势。7 月多个热点城市进一步收紧房地产调控政策，强化了“房住不炒”的预期。8 月上半月，13 城整体成交量有所回落，但相比去年同期仍然较强，受调控的城市如深圳、南京、杭州，二手房成交量环比仅小幅回落，说明需求还是比较有韧性的，但未来一段时间仍有一定的降温空间。
- 大多数城市成交量环比下降。环比来看，除了佛山、岳阳和扬州二手房成交量小幅增长，其他城市均有不同程度下降，其中，金华、成都和无锡等降幅最大。同比来看，厦门二手房成交量增速最大，成都垫底。

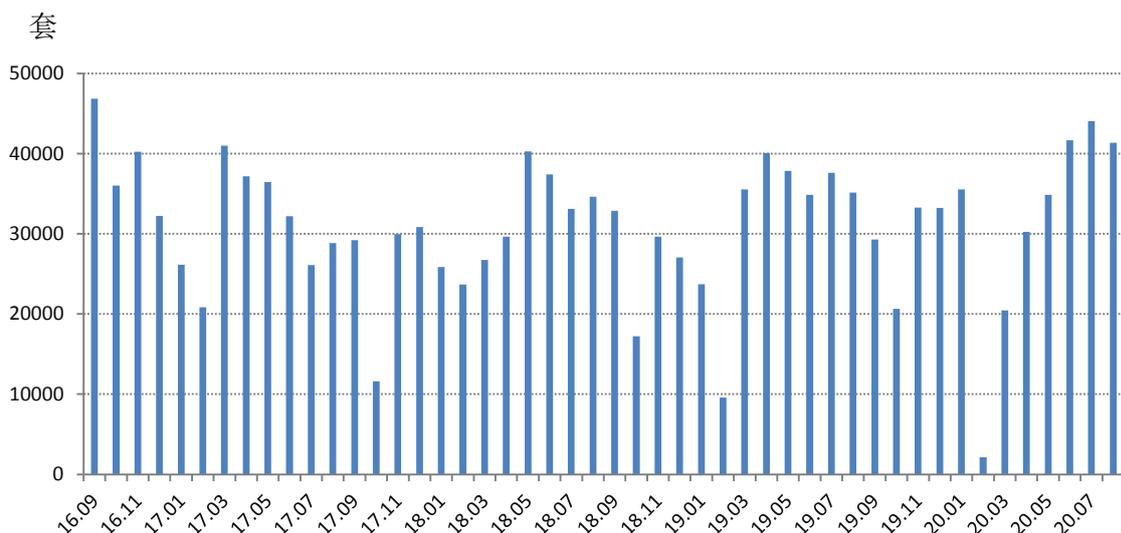
一、8 月上半月成交量环比下降 6%

2020 年 8 月上半月（1 日至 15 日），易居研究院监测的 13 个城市二手房成交量为 41334 套，较 2019 年同时期增长 18%。与 7 月上半月相比，8 月上半月 13 城二手房成交夏季下降 6%。在 7 月份多地出台调控政策后，继续明确“房住不炒”的方针后，8 月二手房市场开始有所降温。

结合上、下半月成交量两组数据来看，8 月上半月相比相比 7 月下半月二手房成交量明显回落，但是 7、8 月份成交情况整体相比 2019 年还是表现较好。

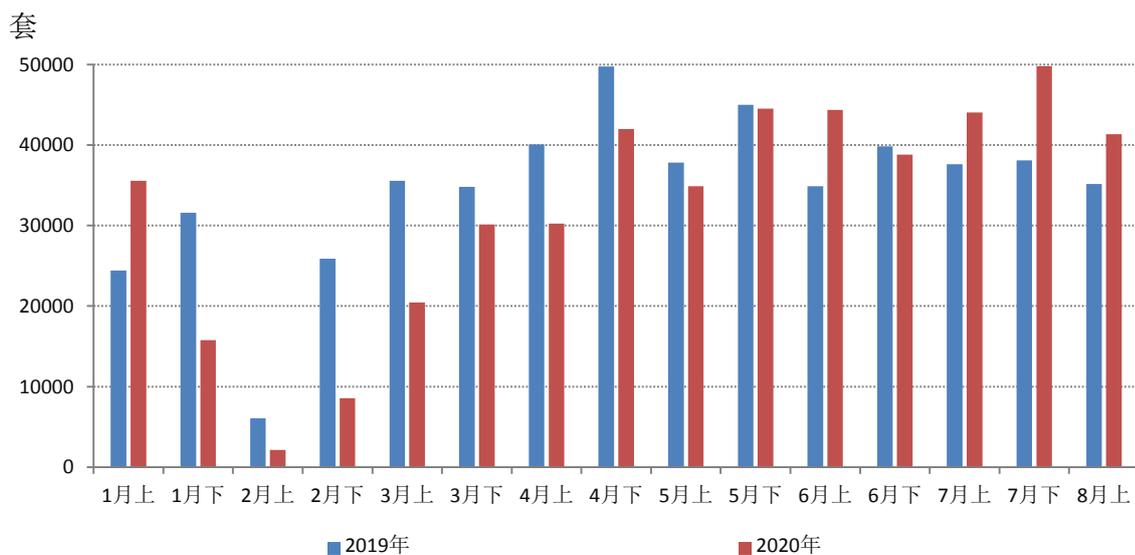
需要说明的是，本报告中 13 城的样本大多位于东部和南部，此类地区部分城市二手房市场回暖明显；相对应的，中西部城市如重庆、郑州、长沙等则复苏较弱。

图 1 13 城二手房上半月成交套数



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

图 2 13 城二手房每半月成交套数



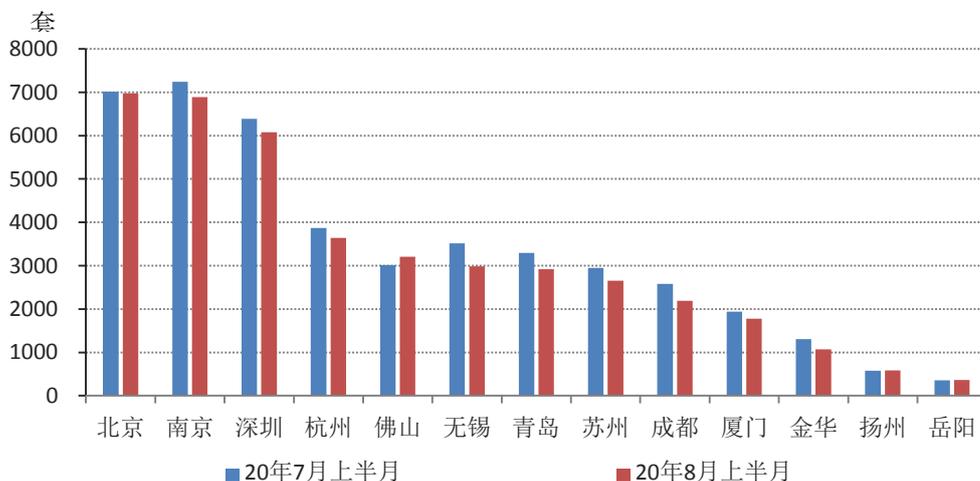
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

二、相比 7 月上半月：佛山增速第一，金华垫底

2020 年 8 月上半月相比 7 月上半月，大多城市二手房成交量有小幅下降，市场有所降温。其中佛山增速最高，金华、成都等城市成交量下降较明显。7 月份进一步收紧房地产调控政策的城市南京、深圳、杭州成交量分别下降 5%、5%、6%。但相比其他城市 10% 以上的降幅来说不算大，说明虽然调控收

紧，但市场需求还是比较有韧性。相比其他城市，成都 2020 年上半年二手房成交量低于平均水平，8 月份继续明显下降，表明市场需求较疲软。

图 3 2020 年 7、8 月上半月 13 城二手房成交量



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表 1 2020 年 8 月上半月成交量环比 7 月上半月增速

城市	增速	城市	增速	城市	增速
佛山	6.3%	深圳	-4.9%	无锡	-15.1%
岳阳	2.0%	杭州	-5.8%	成都	-15.2%
扬州	1.4%	厦门	-8.1%	金华	-18.1%
北京	-0.6%	苏州	-10.0%		
南京	-4.9%	青岛	-11.5%		

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

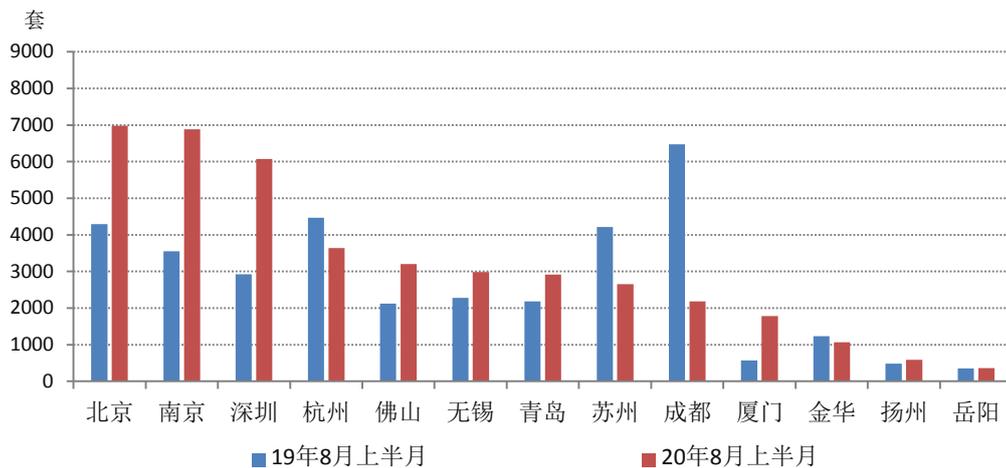
三、相比 2019 年 8 月上半月：厦门增速最大，成都垫底

2020 年 8 月上半月相比 2019 年 8 月上半月，13 城中 9 个城市二手房成交量同比增长，其中厦门增速最大。金华、杭州、苏州和成都成交量同比下降最大，这几个城市，特别是苏州和成都，2019 年同期的二手房成交量很大。

2020 年 8 月上半月，厦门二手房成交 1781 套，同比增长 214%。2019 年来，厦门二手房成交量复苏比较明显，二三季度成交量明显超过历史平均水平，二手房价也开始企稳缓慢回升。进入 2020 年，一二季度二手房成交量不及去年同期，但也表现较强，8 月上半月，厦门二手房成交量相比 2019

年同期表现强势，需求有较强的延续性。同时，从新房市场成交量在供应量减小时，同比增长仍较明显的情况来看，厦门市场整体需求是比较扎实的。成都相比 2019 年同期成交量下降明显，主要是因为 2019 年成都二手房成交量很大，而进入 2020 年后，成交量明显下降。

图 4 2019 年 8 月和 2020 年 8 月上半月 13 城二手房成交量



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表 2 2020 年 8 月上半月成交量同比 2019 年 8 月上半月增速

城市	增速	城市	增速	城市	增速
厦门	213.56%	青岛	33.85%	杭州	-18.47%
深圳	107.62%	无锡	30.75%	苏州	-37.01%
南京	93.86%	扬州	21.24%	成都	-66.18%
北京	62.51%	岳阳	4.01%		
佛山	50.87%	金华	-13.35%		

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院研究员王若辰

邮 箱 : wangruochen@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。