

8月重点城市二手房 市场形势及展望

2020/08/31



8 月市场稳中有降；预计 9 月市场季节性回落

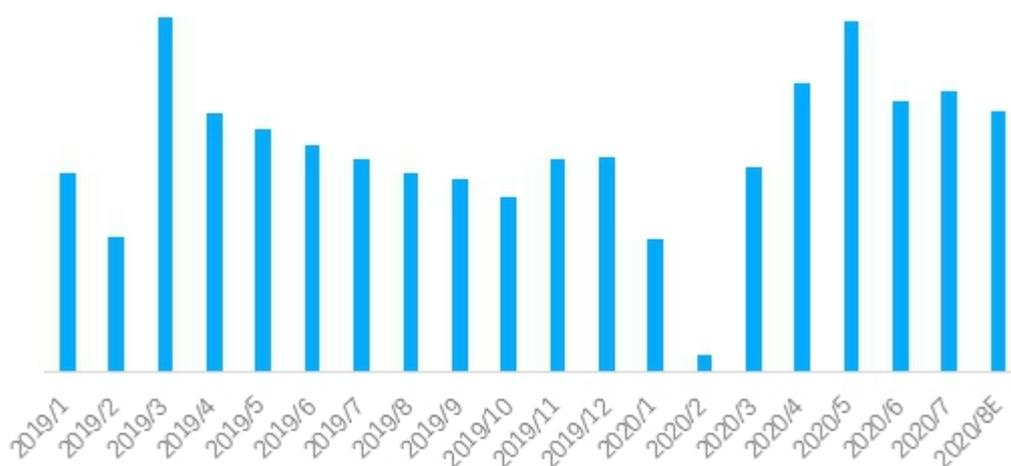
核心结论：

1. 贝壳研究院数据显示，8 月重点 17 城二手住宅成交量环比下降 7.0%，1-8 月累计成交量同比下降 1.16%。
2. 区域市场分化特征明显，环京城市群整体修复完成，北京成交量连续两个月环比增长；环沪城市群内部分化，上海市场预期较强，量价平稳增长，杭州、南京稳中有降；环深城市群调控效果显现，本月成交明显下降，深圳、东莞成交量降幅超五成，价格涨幅明显收窄。中西部城市群成交量整体平稳。
3. 8 月中央多次强调房住不炒、地产金融端释放收紧信号，叠加 9、10 月新房市场供应放量会分流二手房市场需求，预计未来两个月二手房成交将季节性回调。

一、8月二手房成交环比回落：环深区域调控效果显现，成交量大幅下降

贝壳研究院数据显示，8月重点17城¹链家二手房市场季节性回落，本月成交总量环比下降7.02%，同比增长30%。1-8月成交量较去年同期下降1.16%。

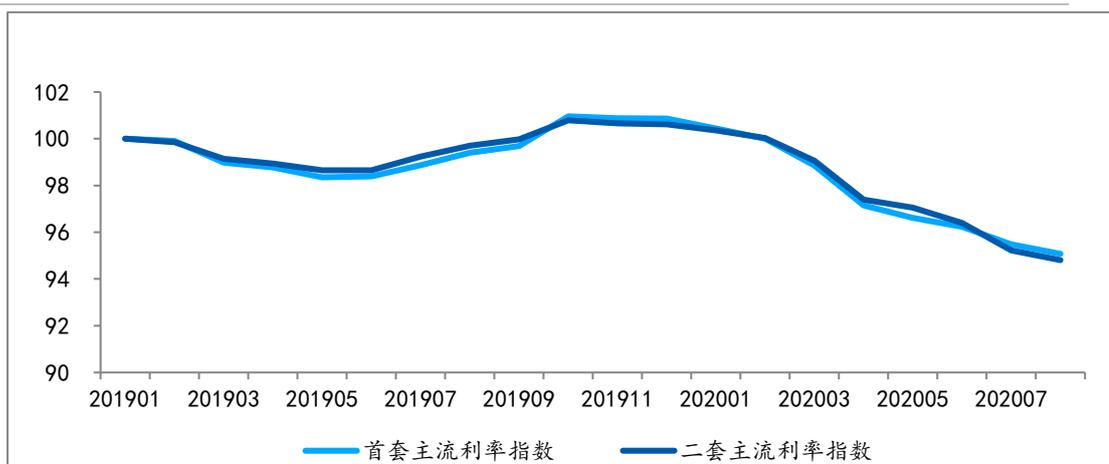
图：重点17城链家二手房实时成交总量走势



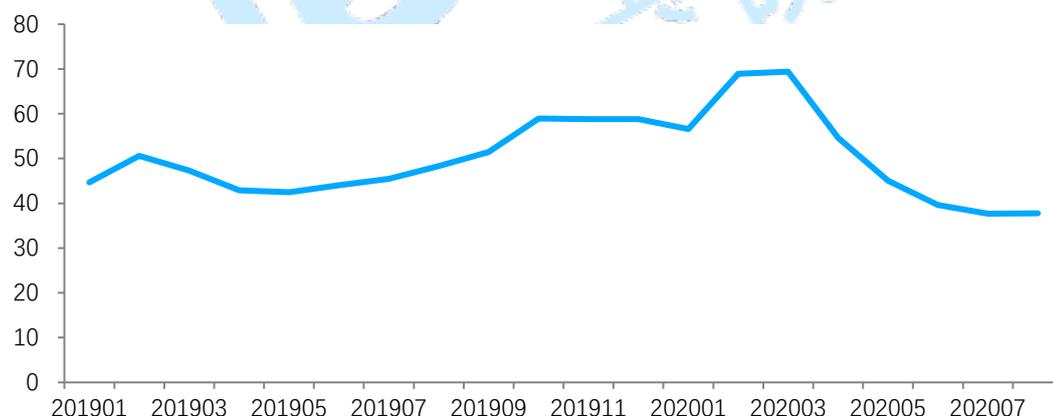
数据来源：贝壳研究院

36城平均房贷利率8连降，放款周期处2019年来最低值。8月贝壳重点城市实际贷款利率保持下降且降幅收窄，房贷放款周期趋于平稳。贝壳研究院数据显示，本月36城市平均主流房贷利率继续下行，其中，首套为5.21%，二套为5.53%，比7月均下降3个基点。受2020年以来5年期以上LPR下降影响，今年36城平均主流房贷利率已经历“八连降”，分别较去年底降36和39个基点。这主要是由于房贷作为银行重要且优质的业务板块，在上半年流动性相对充足背景下，额度更倾向于房贷业务。36城房贷平均放款周期为38天，与上月持平，较年初缩短19天，是2019年以来最低值。

¹ 链家重点17城包括：北京、上海、深圳、广州、大连、天津、廊坊、西安、济南、青岛、烟台、武汉、南京、合肥、杭州、长沙、重庆。

图：贝壳 36 城房贷利率指数²变化

数据来源：贝壳研究院

图：贝壳 36 城房贷平均放款周期 (天)³变化

数据来源：贝壳研究院

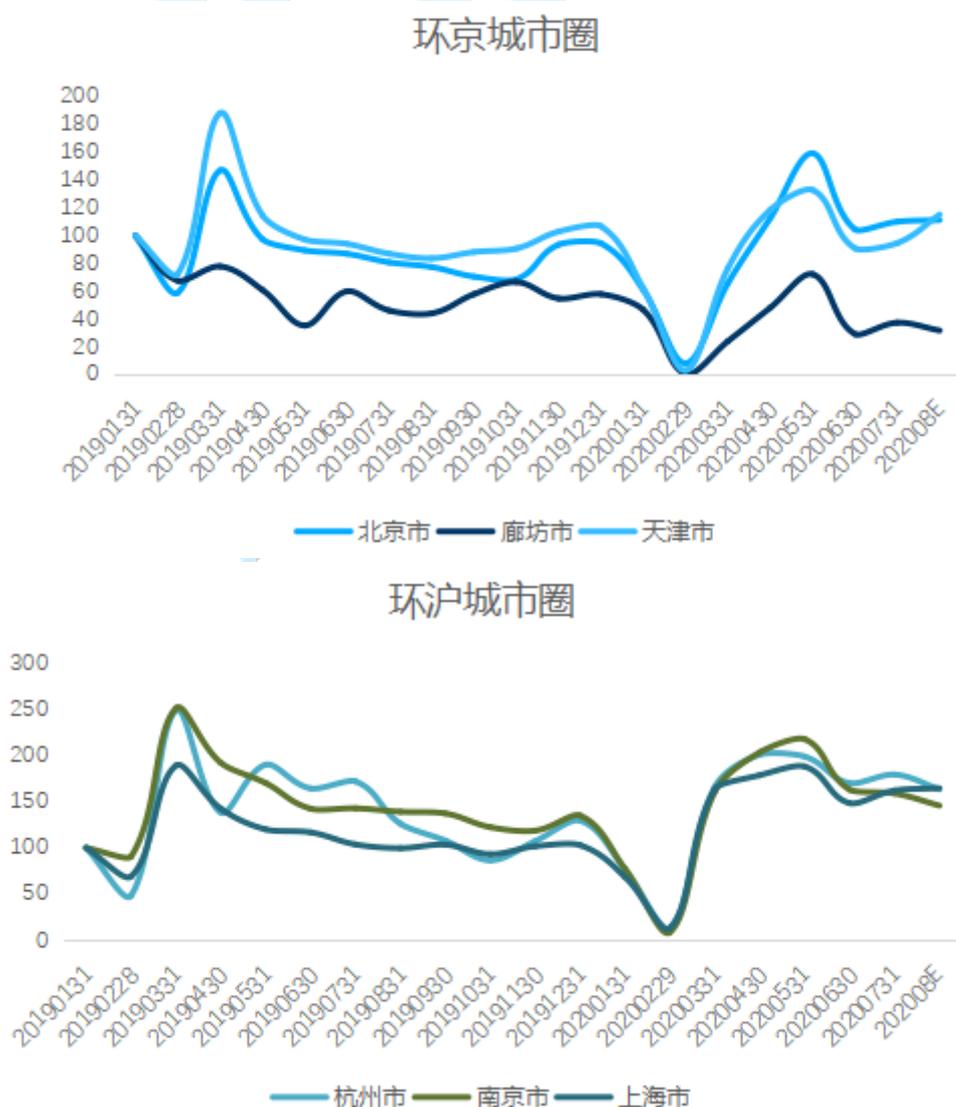
从近几月市场走势看，城市圈之间表现分化特征显著。**环京城市圈成交量整体稳中有升**，其中北京 6 月疫情复发导致二手房成交量高位回落后，7、8 月需求逐步释放带动成交持续

² 贝壳 36 城房贷利率指数方法说明：以贝壳实际操作的商业房贷成交数据为基础，选取各城市每月放款利率最集中的点位作为该城市的主流房贷利率，区分首套及二套。以 2019 年 1 月为基期，各城市等权平均值作为当期值编制指数。

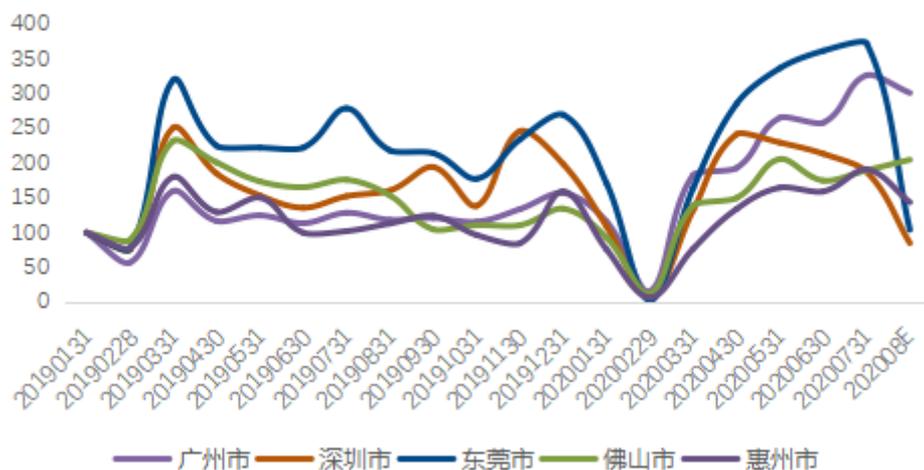
³ 房贷放款周期：指签订贷款合同到最终放款的天数。

恢复，8月环比增幅较7月有所收窄。**环沪城市圈内部分化**，上半年上海对于新房限价、土地竞买自持等方面有不同程度的放松，土地市场及新房市场成交较活跃，市场预期较好，带动市场成交量在5月创历史高点，6月需求高位回落，7、8月保持平稳增长走势；杭州、南京在经历今年第二季度需求集中释放后，市场成交保持下降走势。**环深城市圈成交量明显下降**，受调控政策影响，深圳、东莞本月成交环比降幅均超50%，同比降幅均在50%左右；广州市场成交环比下降5%左右，绝对水平保持高位。**中西部城市圈成交整体平稳**，武汉、重庆、长沙、合肥本月成交环比变化幅度均在5%以内。

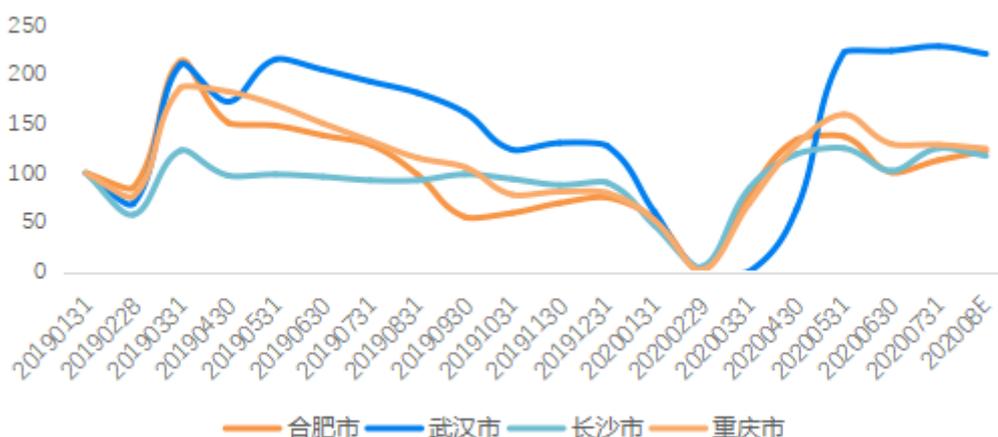
图：四大城市圈代表城市链家二手房成交量走势（以2019年1月为基期）



环深城市圈



中西部城市群



数据来源：贝壳研究院

成交价格方面，8月17日城中6城价格环比上涨，9城环比下跌，2个城市与上月持平。

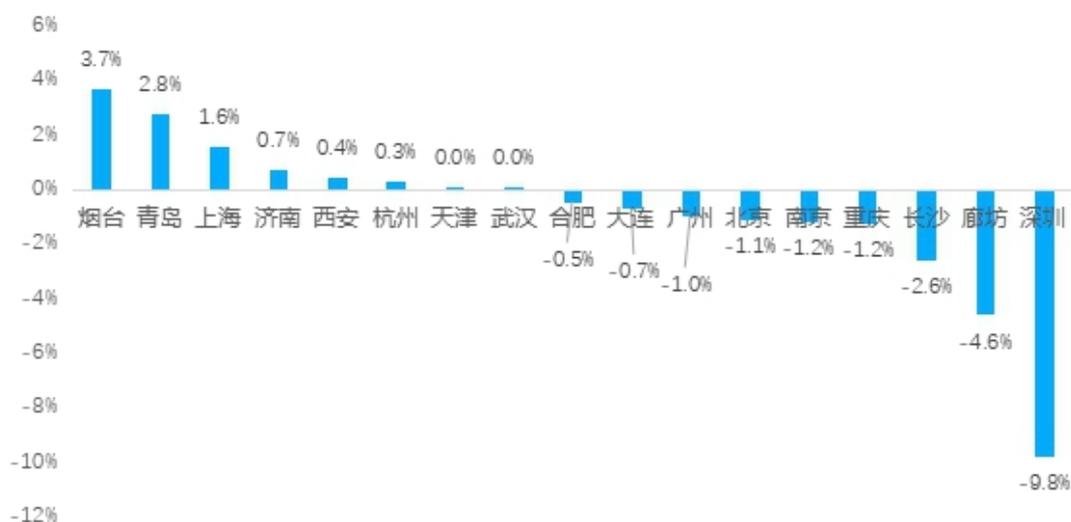
青岛、上海、西安等城市成交均价环比上涨，涨幅普遍在3%以下；廊坊、长沙、重庆等城市成交均价环比下跌。其中，深圳本月成交均价环比下跌9.8%，主要受成交量及结构变化影响。

具体来看，从7月15日“深八条”出台至今，调控效果显著，8月深圳二手房成交量环比下降超过5成，其中“二套非普住宅首付提高至8成”提高改善群体门槛并限制部分房源流通，对中高端需求的抑制较为明显，因此8月南山区、福田区等中高端市场成交明显萎缩，

罗湖、盐田、龙光等区域内中低端项目成交占比提高，带动整体成交均价显著下跌。剔除成

交结构因素影响，深圳二手房价格涨幅较上月明显缩小。

图：重点 17 城贝壳二手房成交均价环比走势



数据来源：贝壳研究院

二、预计 9 月成交环比继续下降，绝对规模仍超去年同期

中央把关地产金融，地方调控收放有度，未来“稳”是楼市常态。央行、银保监会、住建部等部门多次强调房住不炒，就企业融资召开座谈会、制定融资管理细则，从金融角度加强资金监管、防范地产金融风险。地方调控收放有度：阜阳停止三套及以上公积金贷款打击投资购房，海口严打捂盘惜售、无证预售等违规行为来规范市场，海南省提高公积金贷款额度上限进而减轻刚需购房负担。在中央和地方双向把关调控下，平稳运行将是楼市常态。

表：8 月房地产相关政策与会议

时间	区域	政策/会议
8 月 3 日	海口	合同签订 30 日内提交网签备案资料，未获预售证项目不得预售，获证项目 10 日内公开全部房源及价格
8 月 4 日	阜阳	8 月 10 日起停止向购买第三套及以上住房的职工发放公积金贷款
8 月 6 日	全国	央行坚持房住不炒，保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性
8 月 11 日	全国	契税法出台，税率未调整，仍为 3%~5%

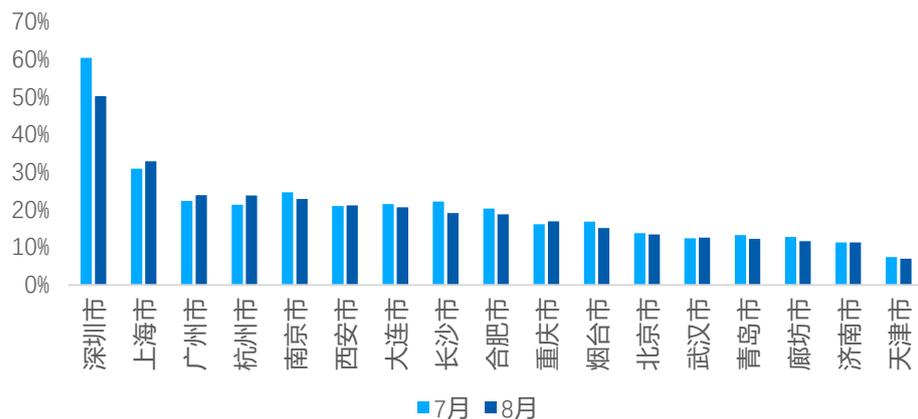
8月16日	全国	银保监会继续坚定不移打好防范化解金融风险攻坚战
8月18日	海南	提高公积金购房贷款额度上限，夫妻双方缴纳可最多贷100万，单方缴纳最高可贷70万元
8月20日	长三角	长三角住房公积金一体化战略合作框架协议签订，公积金一体化获得实质性进展
8月20日	全国	住建部、央行召开重点房地产企业座谈会，强调“房住不炒”，形成重点房地产企业资金监测和融资管理规则，防范化解房地产金融风险。
8月26日	全国	8月26日，住房和城乡建设部在北京召开部分城市房地产工作会商会，落实城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标；沈阳、长春、银川、唐山、常州等城市相关部门参加会商

资料来源：贝壳研究院整理

货币政策将回归常态，未来注重结构性调整，购房信贷环境趋于平稳。上半年疫情影响导致经济增长承压，货币政策在供给端发力，流动性整体充裕；基于目前我国经济进入稳步恢复通道，货币政策将结束全面宽松，未来更注重结构性调整。8月5年期以上LPR为4.65%，连续5个月保持不变；预计短期内LPR下降空间有限，房贷利率环境整体趋于平稳，但针对企业端的资金把控将更加审慎。

业主端市场预期继续回落。从业主预期看，8月17城中有10城业主涨价占比下降，17城总体涨价占比下降0.8个百分点；除深圳之外，其他城市业主涨价占比均小于40%，可见目前业主端的市场预期整体较弱。

图：链家重点17城二手房调价中涨价占比走势



数据来源：贝壳研究院

从未来角度看，9、10月新房市场将季节性增加供应，在一定程度上将分流二手房市场需求。而8月住建部、央行等多次强调“房住不炒”，特别是央行、住建部召开房企座谈会，在资金监测和融资管理方面对于房企具有约束和预警作用，也利于平稳市场预期。整体来看，未来两个月二手房市场成交量将季节性回落，但绝对规模仍会超过去年同期。



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。