

北京二手 | 月报

成交连增 均价连降

9 月仍将保持相当体量

2020/08/31



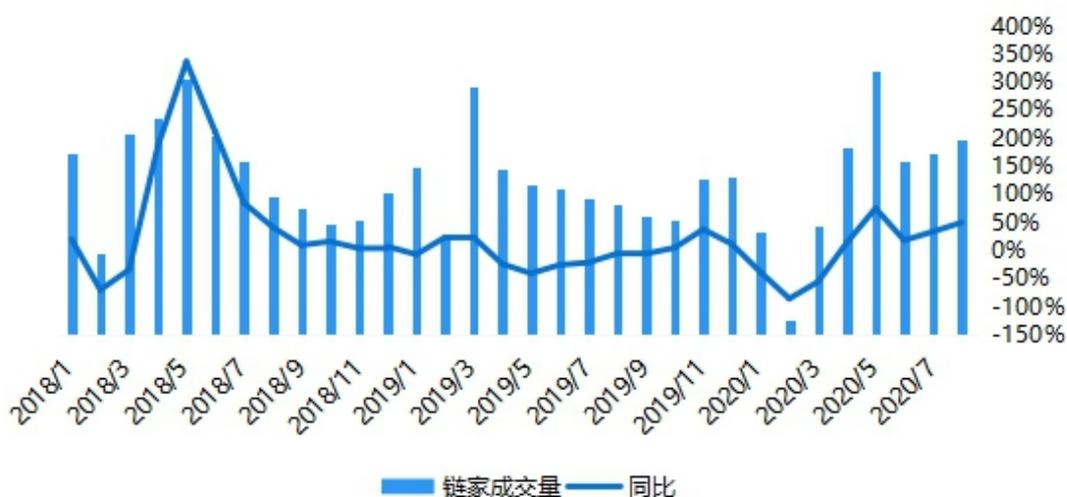
核心观点：

1. 贝壳研究院数据显示，8月北京链家二手房实时成交量环比增长7.2%、同比增长49.6%，1-8月累计成交量同比下降1.5%，基本追平去年同期。两轮疫情累计后延需求的持续释放导致成交量连增。
2. 贝壳研究院数据显示，刚需持续稳步释放，450万以下房源占比连续两月增长，累计增幅近5个百分点，顺义、大兴、房山等区成交量环比增幅居于前三。
3. 均价连续三月结构性下跌，8月北京二手房均价环比下跌1.1%，跌幅较7月收窄近2个百分点。均价下行主要受成交结构影响。
4. 带看量环比增长20.8%，成交周期缩短至年度最低水平，购房者情绪边际改善，预计9月成交仍将保持与8月相当的体量，同比增幅40%，前9月累计成交超过去年同期，市场价格继续保持平稳。

一、打破季节规律，成交量连续环比增长

8月北京二手房成交量实现连续增长。贝壳研究院数据显示，8月链家链家二手房实时成交量环比增长7.2%、同比增长49.6%。1-8月累计成交量同比下降1.5%，较1-7月累计降幅收窄6个百分点，基本追平去年同期，前期疫情对市场的影响基本填平。具体来看，2018-2019年6-8月成交量均呈现连续下行规律，今年与往年不同，季节性规律被打破，8月北京二手房实际成交的增长主要为二月及六月两轮疫情累计后延需求的持续释放所致，进入8月以来周度成交量整体保持平稳，周度成交环比增幅在3%以内。

图：2018年以来北京链家二手房月度成交量及同比走势

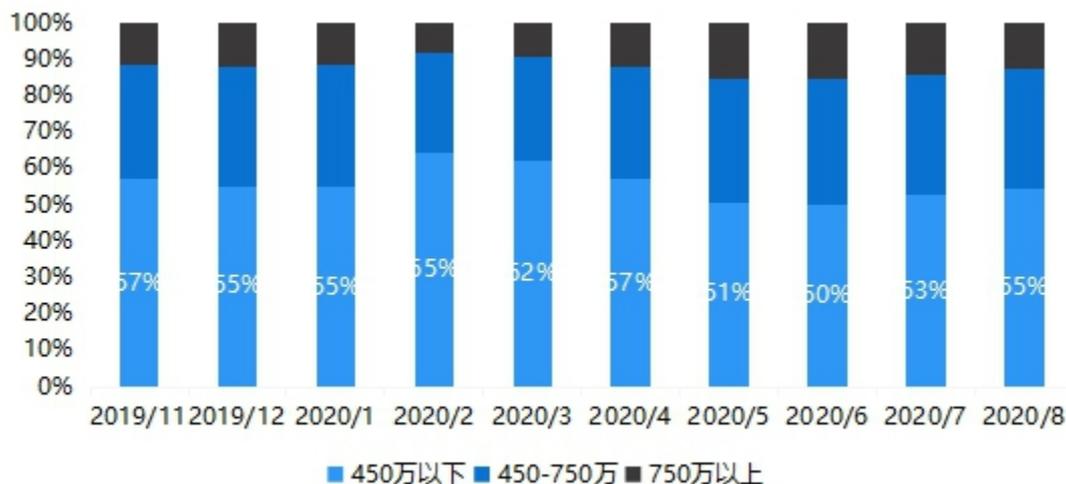


数据来源：贝壳研究院

8月刚需持续稳步释放。贝壳研究院数据显示，从成交来看，450万以下房源占比连续两月增长，累计增幅近5个百分点。分城区来看，主城四区、主城六区成交占比持续下降，8月占比较年内最高点分别累计下降5.1、3.7个百分点。外围顺义、大兴、房山等区成交量环比增幅居于前三，其中顺义区环比增幅以35%居于首位。西城区成交占比持续下降，较5月累计下降6.5个百分

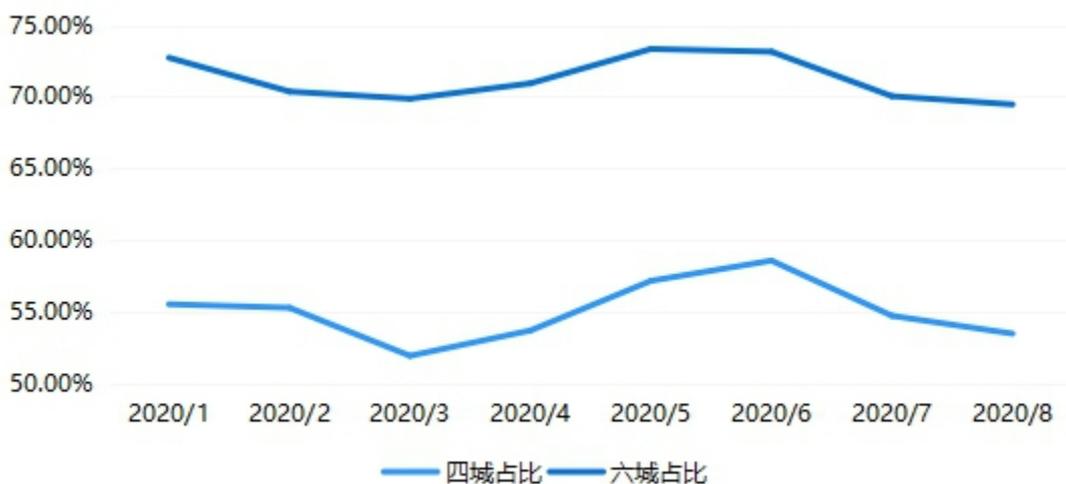
点，以 4.6% 位于 2020 年以来月度最低水平。

图：2019 年 11 月以来北京链家分总价段二手房成交结构变化



数据来源：贝壳研究院

图：2020 年 1 月-8 月北京链家主城四六区成交占比变化



数据来源：贝壳研究院

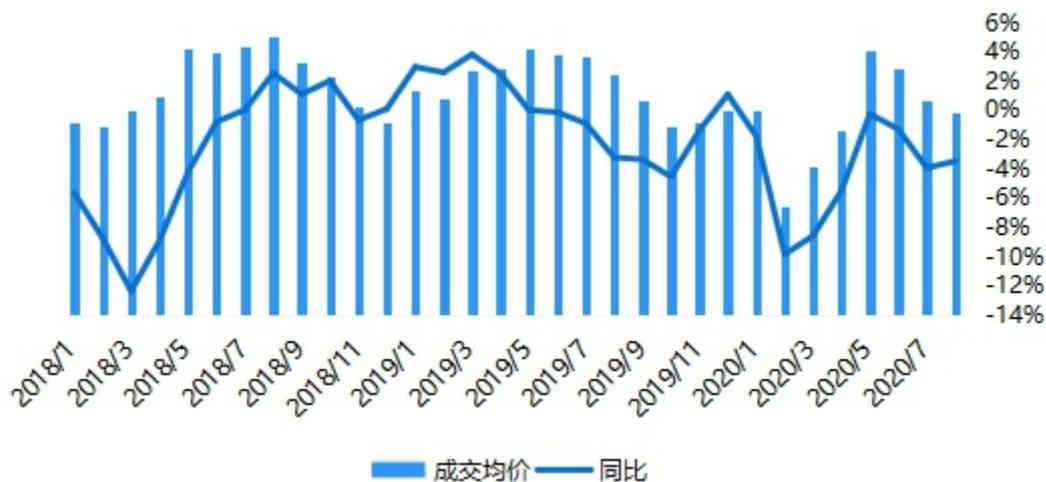
二、全市均价结构性持续下探

贝壳研究院数据显示，8 月北京二手房均价环比下跌 1.1%，跌幅较 7 月收窄近 2 个百分点。均价的连续三月下跌主要受成交结构变动影响。同比来看，

8月均价同比仍下跌3.5%，跌幅较7月略有收窄0.4个百分点。

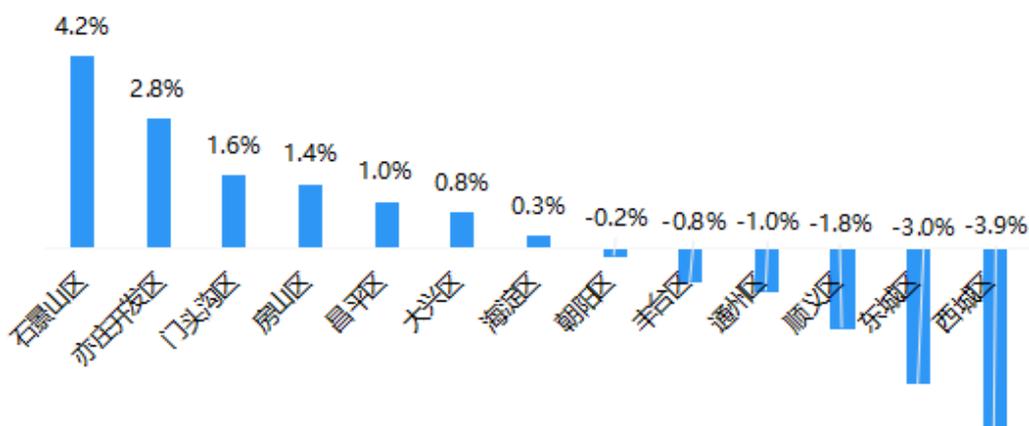
分城区看，8月西城均价环比跌幅仍居各城区前列，环比下跌3.9%，较7月环比跌幅收窄近2个百分点，与去年同期相比下跌7.7%，较今年4月价格累计跌幅5.1%。

图：2018年以来北京链家二手房月度成交均价同比走势



数据来源：贝壳研究院

图：8月各城区北京链家二手房成交均价环比

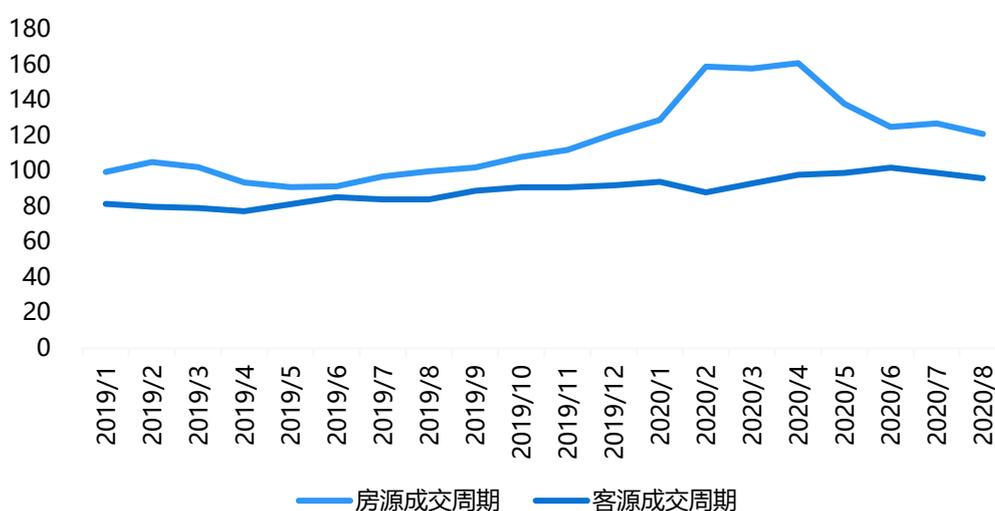


数据来源：贝壳研究院

三、成交周期缩短至年度最低水平，预计 9 月成交量与 8 月相当

从市场情绪来看，目前北京二手房市场购房者市场情绪边际改善。8 月北京二手房客源成交周期环比缩短 3 天至 96 天，带动房源成交周期环比缩短 6 天至 121 天。虽然与去年同期相比买卖双方成交周期均仍处于高位，但已缩短至年度最低水平，与 2019 年 12 月基本持平。

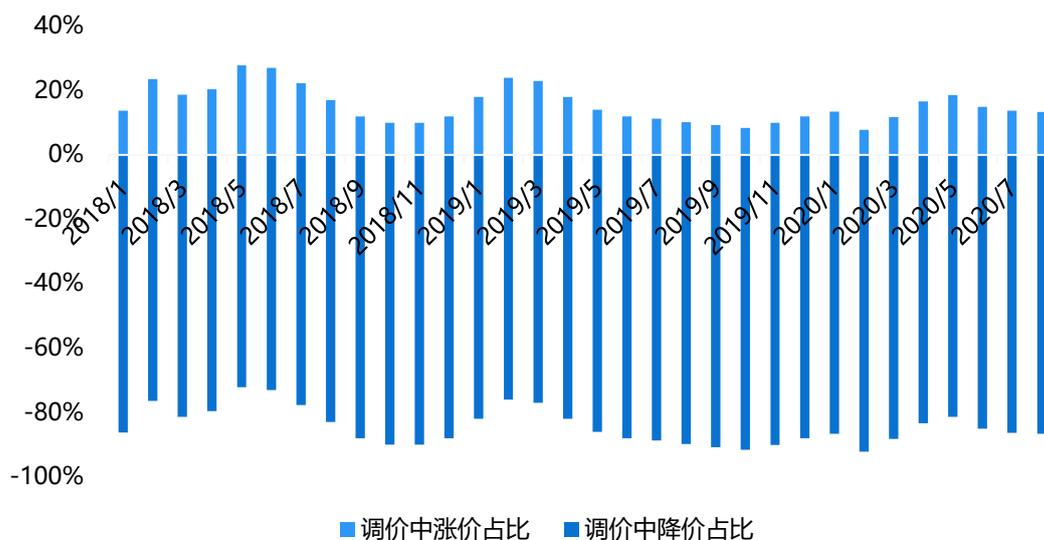
图：2019 年以来北京链家二手房房源、客源成交周期（天）走势



数据来源：贝壳研究院

业主预期低位微降，业主调价中涨价次数占比连续三个月持续回落，8 月环比下降 0.3 个百分点，较年内高点累计降幅 5.2 个百分点，业主预期维持低位。

图：北京链家二手房业主调价中涨价、降价次数占比变动



数据来源：贝壳研究院

综上，新增房源近三月来基本保持稳定，带看量月度环比增长 20.8%，仅次于 5 月单月带看总量，高于 2019 年高点近 5 个百分点。贝壳研究院认为，购房者情绪边际改善，预计 9 月成交仍将保持与 8 月相当的体量，同比增幅 40%左右，前 9 月累计成交超过去年同期，市场价格继续保持平稳。



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。

