

易居月报系列

13城二手房市场报告

8月13城二手房成交量首次下降，热点城市降温，三线城市仍活跃

2020年09月02日

8 月 13 城二手房成交量首次下降，热点城市降温，三线城市仍活跃

核心观点：

- 8 月 13 城二手房成交量为今年 2 月份来首次下降，市场开始降温。8 月二手房成交量已经出现拐点，二季度以来的需求脉冲告一段落，市场有自然回落的需求。同时，7 月以来，房地产座谈会、中央政治局会议等密集召开均继续强调“房住不炒”，多个热点城市收紧房地产政策。在政策和市场的双重压力下，未来几个月二手房成交量仍有下降空间。
- 政策收紧的热点城市如深圳、南京、杭州等二手房成交量均有所下降；相比之下，三线城市如岳阳、无锡、佛山则成交量仍继续增长。7 月 23 日南京出台房地产新政，收紧调控政策，对市场造成了较大影响，8 月二手房成交量下降明显。今年以来，无锡房地产市场火热，8 月 30 日，无锡出台了新的调控政策，预计未来几个月无锡二手房成交量将有所回落。

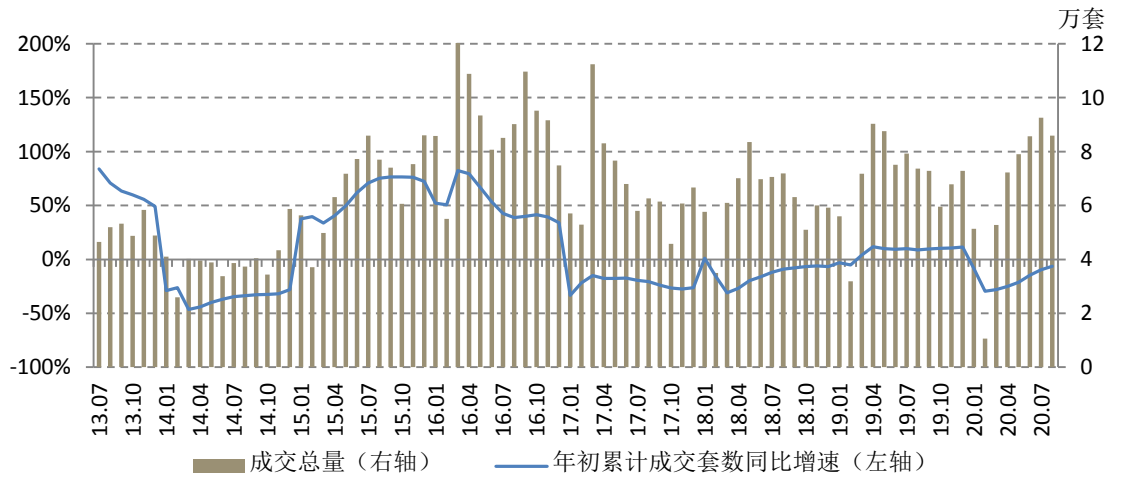
一、8 月成交量环比下降 7.2%

8 月，易居研究院监测的 13 个城市二手房成交量约为 8.6 万套，环比下降 7.2%，同比增长 16.6%。1-8 月，13 城二手房成交量约为 53 万套，较 2019 年同期下降 6.3%。

1-8 月，13 城二手房年初累计成交量同比降幅继续收窄，延续了市场回暖的态势，但未回到去年同期水平。3-6 月，13 城二手房成交量逐月增长，主要原因是，2020 年以来房贷利率走低，疫情后购房需求逐步释放，叠加上半年的学区购房潮。7 月，市场需求仍有所延续。

展望未来，8 月二手房成交量已经出现拐点，二季度以来的需求脉冲告一段落，市场有自然回落的需求。同时，7 月以来，房地产座谈会、中央政治局会议等密集召开均继续强调“房住不炒”，多个热点城市收紧房地产政策。在政策和市场的双重压力下，未来几个月二手房成交量仍有下降空间。

图 1 13 城二手房月度成交套数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、金华成交量能较强, 成都成交量能较弱

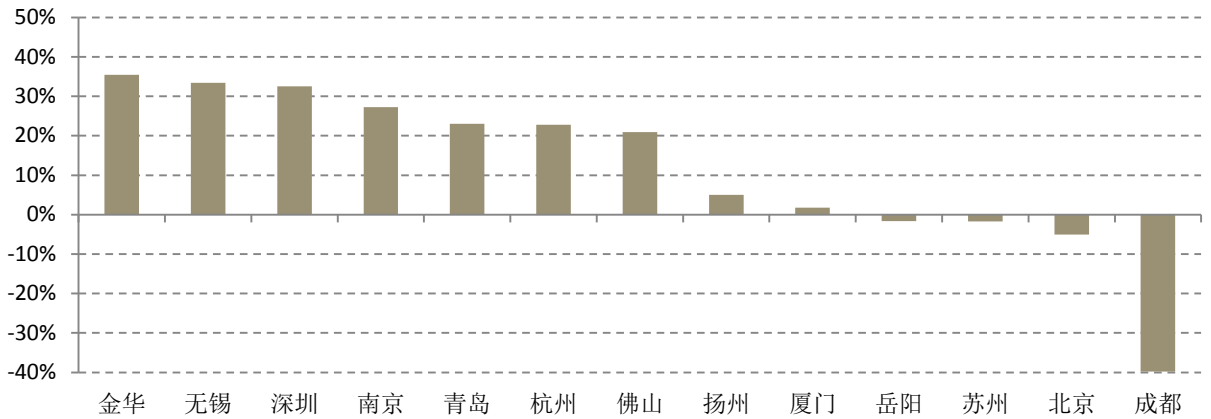
房产成交量，是衡量楼市温度的重要指标，而且一般领先于房价变化。二手房成交量的活跃度，可以用多个指标衡量。比如，月度环比增速反映超短期变化，月度同比增速反映短期变化，年初累计同比增速可以减少类似春节等季度性异动，拿当前月度成交量与过去几年月均成交量相比可以反映中长期来看的活跃度。

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。

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

从 13 城 8 月份的二手房成交量能度的排行可以看出，金华量能度最强，量能度为 35%；而最弱的城市是成都，量能度为-40%。金华量能度高主要是因为今年以来成交量明显大于 2019 年，且偏离平均水平较大，二手房交易活跃。

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，8 月份，政策收紧的热点城市如深圳、南京、杭州等二手房成交量均有所下降；相比之下，三线城市如岳阳、无锡、佛山则成交量仍继续增长。

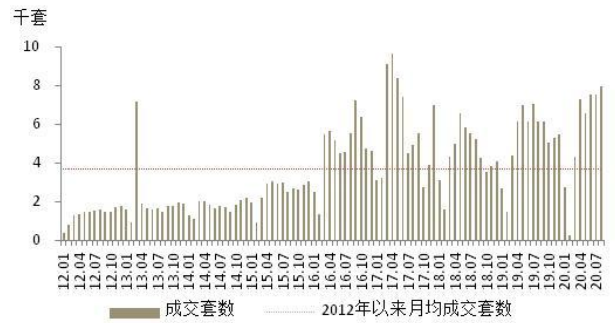
8 月，南京二手房成交量为 1.2 万套，环比下降 19%，降幅明显，7 月 23 日南京出台房地产新政，收紧调控政策，对市场造成了较大影响。回顾历史，2017 年与 2018 年成交萎缩，2019 年 10 月、11 月出台人才安居购房政策，同时限购及限价局部放松，2019 年二手房市场出现了回暖。2020 年以来，南京新房供应集中在非热门板块，去化率不高，一定程度上推动了二手房市场成交量的走高。

8 月，无锡二手房成交量为 0.8 万套，环比增长 6%，市场成交仍然活跃。2017 年以来，无锡二手房价上涨时间长，累计涨幅较大，目前仍在上涨过程中。今年以来，无锡新、二手房价格涨幅较大，有较大的调控压力。8 月 30 日，无锡出台了新的调控政策，主要内容为限房价、竞地价，离婚要追溯 2 年内购房记录，增值税免征 2 年变 5 年，二套首付变 6 成。预计未来几个月无锡二手房成交量将有所回落。

图 3 二手房成交量典型代表城市

南京

无锡



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
岳阳	20.2%	4.3%	-14.5%
无锡	5.7%	29.5%	7.8%
佛山	3.1%	54.5%	-6.5%
北京	2.0%	19.0%	-13.3%
扬州	-3.6%	14.5%	-5.2%
深圳	-7.1%	63.3%	44.3%
杭州	-7.4%	42.1%	27.2%
青岛	-10.7%	28.2%	6.1%
厦门	-11.2%	45.9%	-18.8%
苏州	-12.4%	-33.4%	-47.6%
成都	-14.4%	-50.6%	-56.2%
南京	-18.7%	26.0%	49.2%
金华	-25.0%	52.8%	25.8%
13 城合计	-7.2%	16.6%	-6.3%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

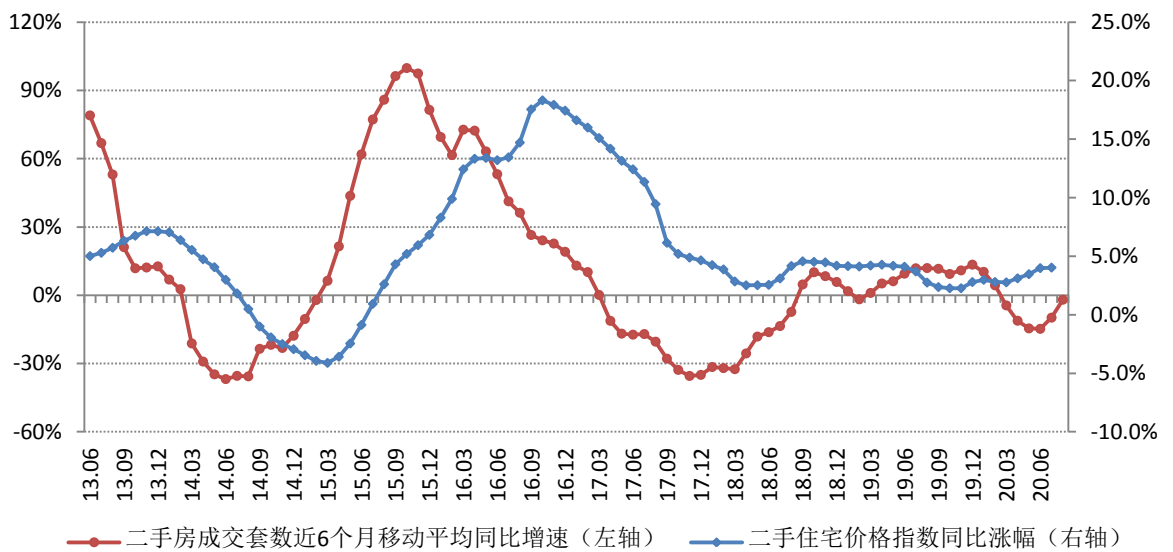
三、预计 13 城二手房价格指数同比涨幅基本保持平稳

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术平均值后算出 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下行态势，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，二手房价格在2016年第四季度就呈现了降温的态势。近期来看，成交量曲线在2020年1-5月呈现下行走势，2-3月二手房价格指数同比涨幅出现小幅收窄，4-5月受成都、深圳、北京二手房价同比突涨的影响，价格曲线有所抬头。7月成交量曲线开始上行，考虑到热点城市政策收紧的影响，下半年成交量曲线将缓慢上行，穿过0轴，二手房价格指数同比涨幅也将缓慢上行，基本围绕5%的涨幅水平。

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。