二手住宅市场周度点评（2020.9.7-9.13）

核心结论：

上周，全国重点城市二手房市场继续小幅降温，成交环比减少 2%，降幅有所收窄，重点城市均价以平稳或下跌为主。房地产调控政策仍然延续 7 月以来“一城一策”的收紧态势，以防止市场过热，保持平稳运行。从市场新增供需变动来看，9 月重点城市二手房市场成交仍保持相当体量，价格上涨压力不大，以稳为主。

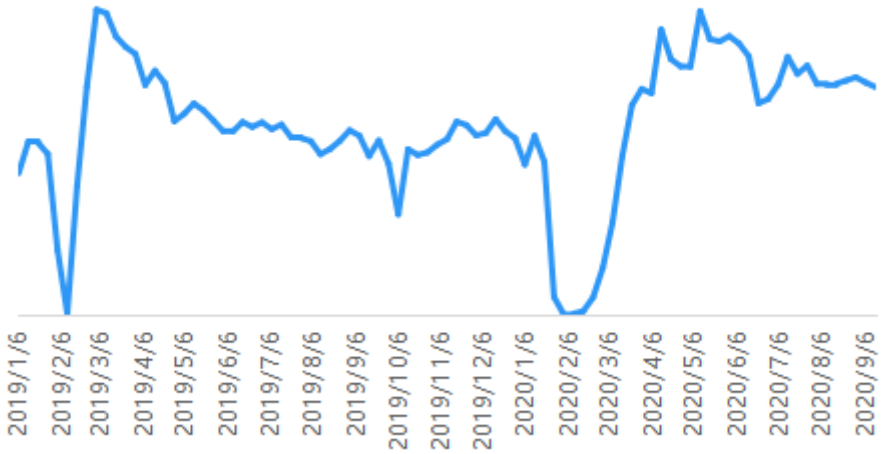
点评：

上周在政策方面，“一城一策”收紧态势延续。如央行深圳支行等多部门联合发布通知称将进一步完善房地产信息平台功能，通过数据共享机制为商业银行提供购房人婚姻登记信息查询的便利，旨在为深圳“715 调控”中打击“假离婚真炒房”的行为提供“基础设施”支持。常州发布的调控指出，增加住宅用地供应，出台限售，加码限贷，从供需两端同时发力保持房地产市场平稳运行。

二手房市场成交延续回落态势，幅度收窄。上周（2020.9.7-9.13）链家重点 18 城二手房实际成交环比下滑 2%，与去年同期（去年 9 月前半月）周度成交水平比，仍增 31%。具体看，18 城二手房实际成交环比增减各半。环渤海城市圈中二线城市降幅靠前，如青岛、济南及烟台等，上周成交环比降幅在 20%以上。一线城市中上海及深圳降幅也相对较大，分别为 23%和 12%，广州成交环比微降，成交回落态势持续。北京环比增加 6%，成交波动中平稳。

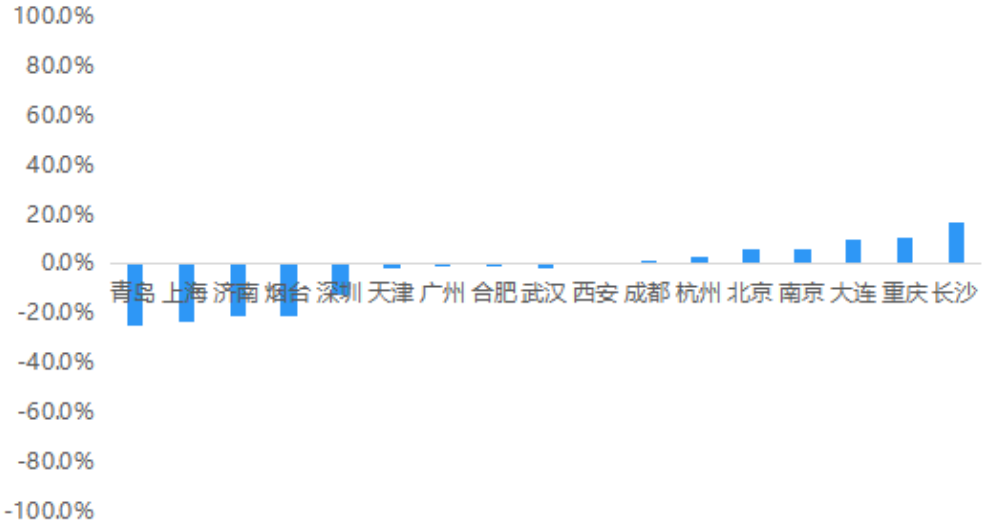
图：链家重点 18 城[1]二手住宅市场成交量走势

[1] 重点 18 城包括：北京、长沙、成都、大连、广州、杭州、合肥、济南、廊坊、南京、青岛、上海、深圳、天津、武汉、西安、烟台、重庆。



数据来源：贝壳研究院

图：上周链家重点城市二手住宅实际成交环比



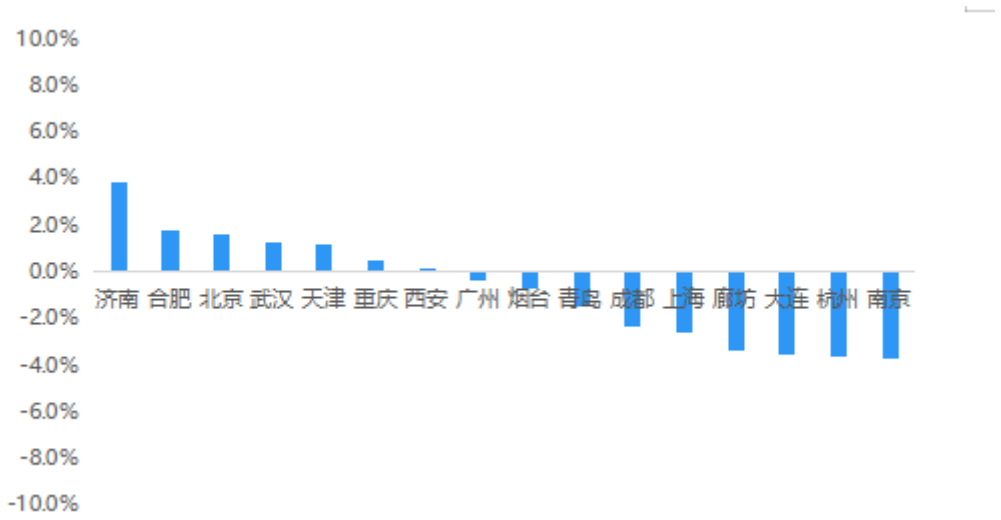
数据来源：贝壳研究院

图：一线四城链家二手住宅实际成交走势

数据来源：贝壳研究院

上周重点城市二手房成交均价以平稳或下跌为主。18 城中 10 城均价环比持平或下跌。周度部分城市房价波动幅度较大在很大程度上周度成交低基数、成交结构性差异大所致。均价下跌的城市中如杭州及南京两城，在近期调控加码后均价趋向平稳或下跌。

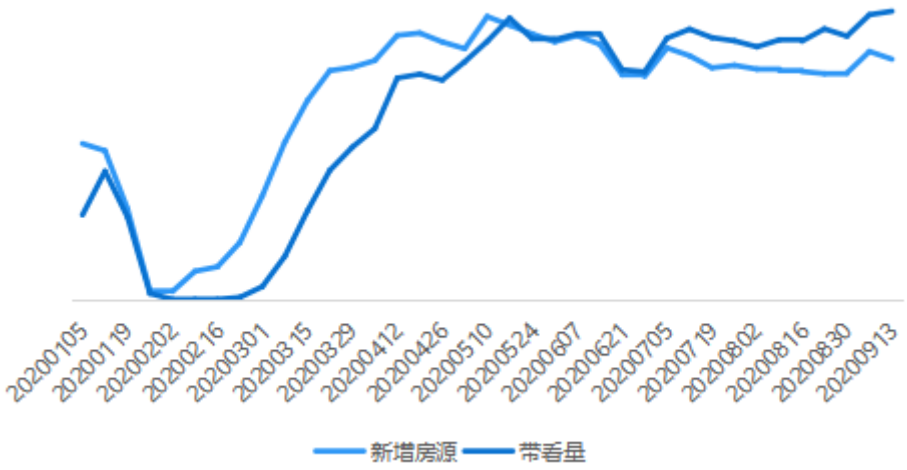
图：上周链家重点城市二手住宅成交均价环比



数据来源：贝壳研究院

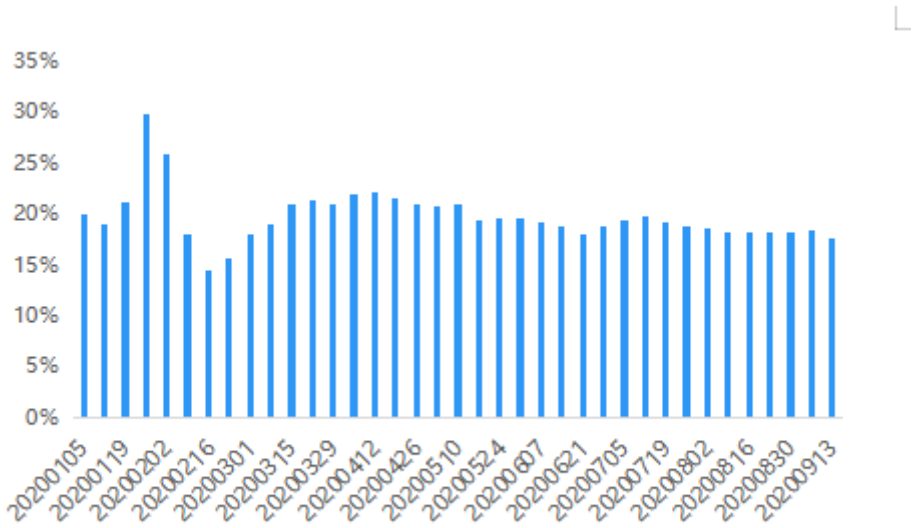
新增需求继续反弹，业主预期稳中有落。从市场供需看，上周新增供需变动出现分化，新增房源量在经历连续两周正增长后环比小幅下滑 3%，但仍保持在近期高位。新增带看量自 8 月以来呈现小幅向上态势，上周值处在 2020 年以来高位上。重点 18 城业主调价中涨价次数占比 17.7%，环比下滑，随着市场成交逐步降温，业主预期稳中微降。

图：重点 18 城链家二手房新增房源量与带看量周度变化



数据来源：贝壳研究院

图：重点 18 城链家二手房业主调价中涨价占比周度变化



数据来源：贝壳研究院

从市场潜在需求变动看，9 月重点城市二手房成交不差，或与 8 月体量持平。市场供给也保持较高体量，价格上涨的供需矛盾压力不大。