

## 二手住宅市场周度点评 (2020.9.14-9.20)

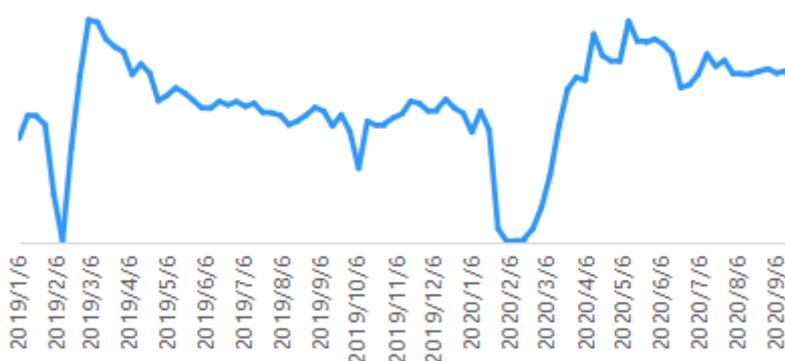
核心结论：

上周，全国重点城市总体二手房市场延续降温态势，成交环比减少 9%。重点城市均价仍以平稳或下跌为主。上周成都调控落地，加入下半年以来收紧调控的城市行列，深圳司法局就《深圳市房地产市场监管办法（修订征求意见稿）》公开征求意见，市场管控力度再升级。市场新增供需环比虽降但仍处较高位，预计 9 月成交回落幅度不大。调控持续加压、成交疲软，后期更多城市均价趋稳或下跌。

### 一、成交回落态势延续，均价涨跌参半

二手房市场成交继续波动回落。贝壳研究院数据显示，上周（2020.9.14-9.20）链家重点 18 城二手房实际成交环比减少 9%。在近期房地产收紧的调控频出以及需求在前期释放双重作用叠加下，成交呈现持续回落态势。

图：链家重点 18 城<sup>1</sup>二手住宅市场成交量走势

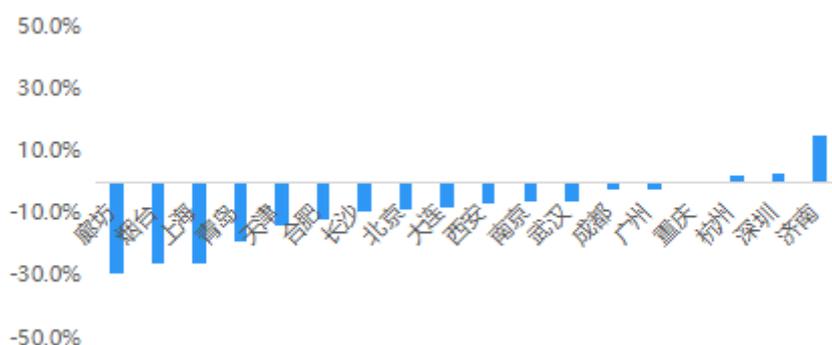


数据来源：贝壳研究院

<sup>1</sup> 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。

**城市成交环比普遍下滑，环渤海降幅靠前。**上周 18 城中 14 城二手房实际成交环比下滑，与此前一周特征类似，环渤海城市圈中城市成交降幅依旧靠前，如廊坊、烟台、青岛等，成交环比降幅均在 10% 以上，其中青岛、烟台两城成交连续两周降幅在 15% 以上。

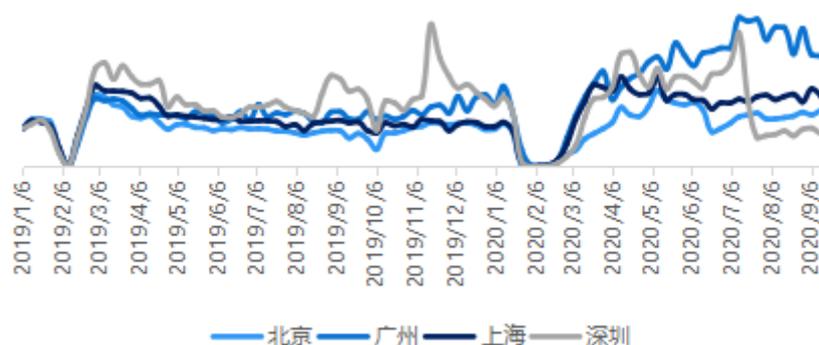
图：上周链家重点城市二手住宅实际成交环比



数据来源：贝壳研究院

**京沪深低位平缓修复，广州高位回落。**一线 4 城中，北京、上海及广州三城成交环比下滑，深圳在前一周成交环比降幅逾 10% 的基础上小幅反弹 3%。拉长周期看，北京及上海市场走势类似，成交在 5 月初触顶后开始回落，6 月下旬成交触底开启微幅修复态势，平缓上行。深圳市场在“715 调控”后成交骤降至低位，近期缓慢修复。广州市场韧性强，今年以来需求入市意愿强，疫后成交的持续修复到 7 月中旬才结束，此后成交步入疲软回落期。

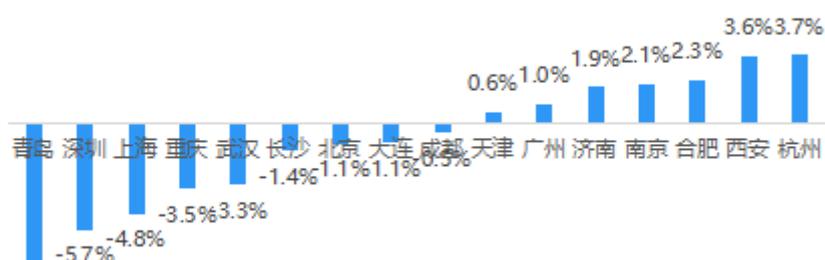
图：一线四城链家二手住宅成交走势（以 2019 年首周值为基期值 100）



数据来源：贝壳研究院

一线4城中，北京及深圳周度均价呈现“低位修复”态势。北京在西城多校划片政策影响消退后，成交结构逐步恢复正常，均价修复。深圳在调控后，低单价物业成交占比上升拉低均价，近期低位平缓上扬。上海及广州均价走势在经历平稳后开启下跌态势，上海均价连续三周环比持平或下跌，广州连续四周持平或下跌。

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

## 二、预计9月全月成交微幅回落

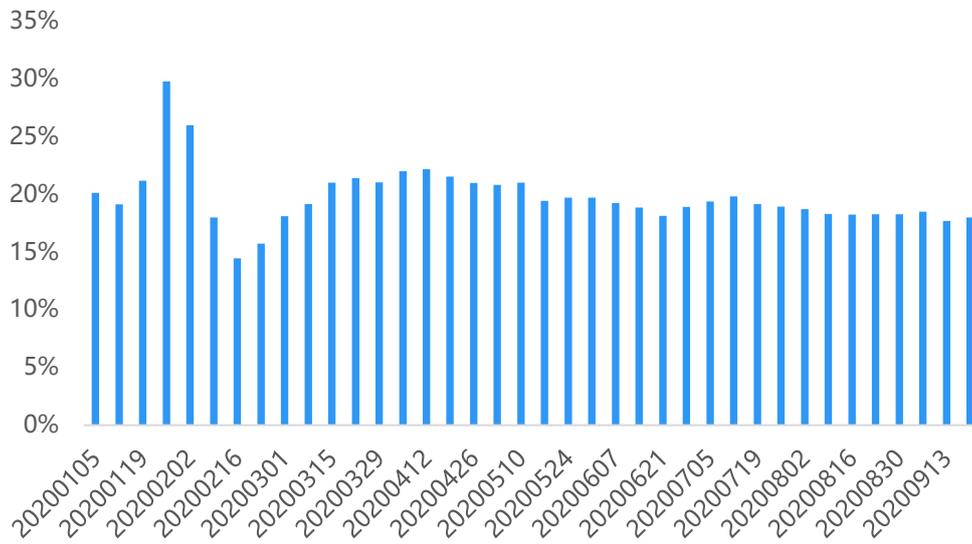
**新增供需同步回落，业主预期保持低位。**上周重点18城二手房新增房源挂牌量及带看客户量环比分别减少5.7%和5%。市场潜在供需虽环比下降，但仍处2020年以来较高位，预计9月全月重点城市二手房成交不差，在8月基础上小幅下降，降幅5%左右。重点18城业主调价中涨价次数占比18%，环比略升，总体低位稳定。随着市场成交与预期的稳中有落，后期将有更多的城市均价企稳并开启下跌趋势。

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