

2020Q3 重点城市 二手房市场报告

2020/09/28



走出疫情影响 迎接更稳的市场

核心结论：

- 1.贝壳研究院数据显示，2020 年前三季度重点 18 城二手房成交量同比增长 4%，疫情对市场的冲击被填平。三季度成交量高位下滑 9%。二手房价格上涨动力不足，三季度 18 城价格涨幅普遍收窄，且多城涨幅在 3%以下，趋向平稳。
- 2.三季度深圳、东莞两城在调控重压下，需求萎缩明显，深圳二手房价涨幅收窄明显。环渤海城市群中城市市场需求不足，成交量回调幅度及价格跌幅均靠前。广州、西安等城三季度成交逆市增长，价格涨幅靠前。
- 3.三季度市场总体降温，一方面是需求在二季度强劲释放后的自然回落，另一方面，三季度调控密集出台，信贷宽松逐渐触底，市场需求收缩、预期下行致市场降温。
- 4.四季度二手房市场政策环境或进一步收紧，三季度较热的城市或出台调控平抑市场。购房贷款利率触底后或随银行资金成本的上升而小幅走高。年底市场季节性反弹力度不强，整个四季度成交预计继续回落，重点城市价格普遍走平，调控严格城市或将下跌。

一、三季度市场回顾

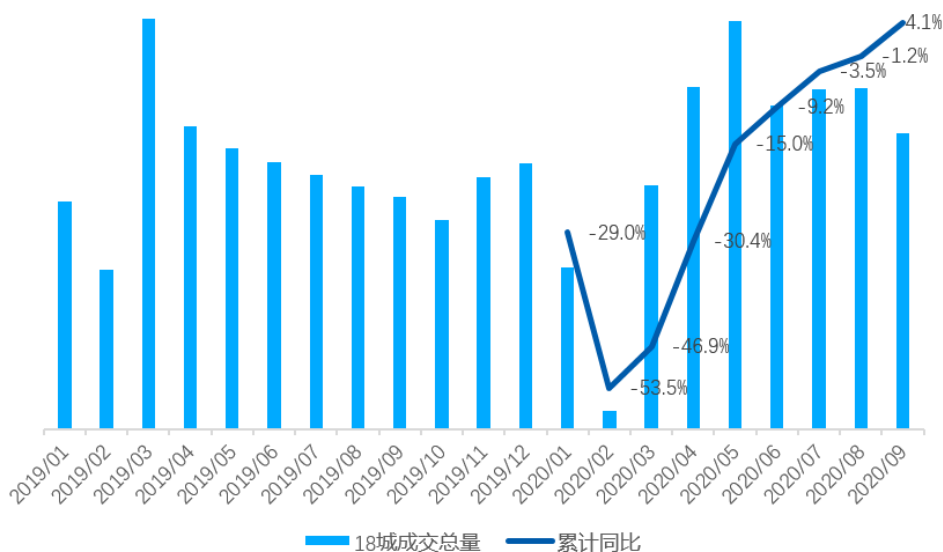
（一）走出疫情影响，价格温和上涨

1. 三季度成交高位微降，累计追平去年

今年年初疫情基本结束后，需求在二季度强劲反弹，三季度需求略显疲软，市场有所降温，贝壳研究院数据显示，2020年三季度重点18城二手住宅实际成交量环比下滑9%。但三季度成交水平仍处在2019年以来的较高位，主要是年初疫情及年中局部地区疫情复发，被滞后的需求支撑三季度市场，成交同比去年三季度大幅增加34%。前三季度累计成交量同比增长4%，反超去年同期，疫情对重点城市二手房市场的冲击已被填补。

分月看，6-7月北京及大连等地疫情复发影响，扰乱市场节奏，延后需求释放，三季度重点城市月度成交并未呈现出往年的持续衰落趋势。7-8两月成交环比持续小幅增长，9月环比下滑13%。

图：重点18城二手房实际成交量走势及累计同比



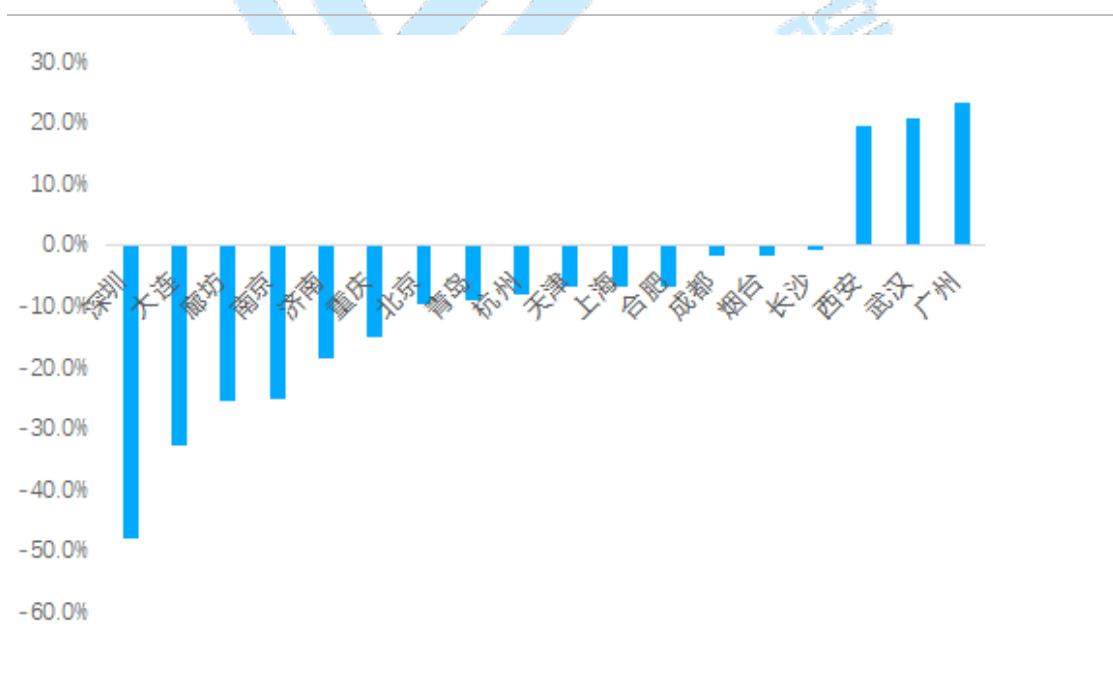
数据来源：贝壳研究院

2.超 8 成城市成交下滑，调控重挫环深

贝壳研究院数据显示，三季度重点城市二手房成交普遍回落，超 8 成城市成交环比下滑。回落幅度靠前的城市主要是两类，一类是在 7 月经历调控加码的城市，如深圳、东莞以及南京，其中深圳环比降幅逼近 50%，降幅最大，东莞成交环比降幅也达 42%，南京三季度成交环比下滑 25%。另一类是环渤海城市群中城市，如大连、廊坊及济南等降幅分别为 33%、25%及 19%。

广州、武汉及西安成交三季度环比继续增加。其中武汉由于年初处在疫情震中，市场启动较晚，三季度市场仍处在恢复通道中，三季度成交环比增加 21%。广州、西安三季度成交环比继续增长 23%和 19%。

图：2020 年三季度重点城市二手房实际成交量环比



数据来源：贝壳研究院

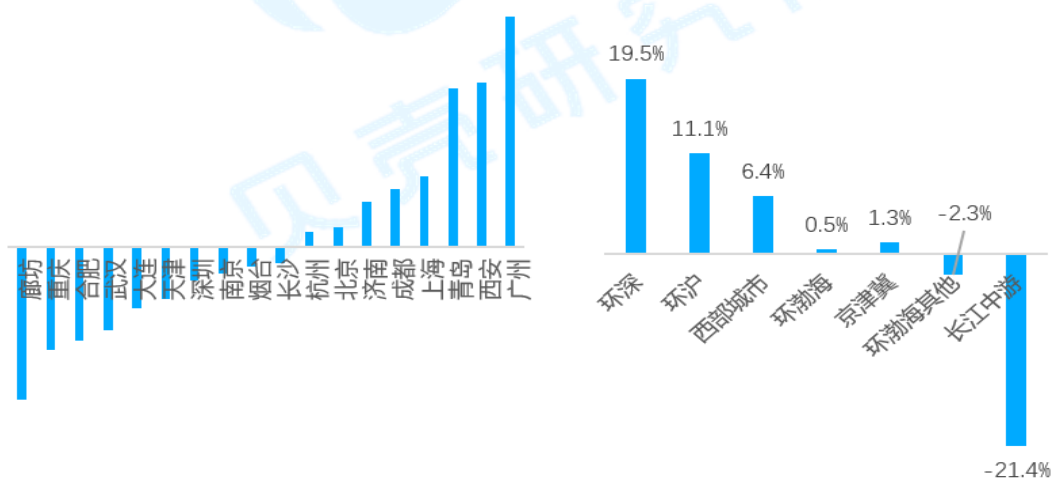
3.市场修复与城市发展基本面相适应

一线修复强于二线。贝壳研究院数据显示，从 2020 年前三季度整体市场的恢复情况看，

一线中广州、上海及北京二手房成交累计同比增速排在 18 城靠前位置，尤其是广州，增速居首。三城市场成交同比均回正。深圳上半年二手房成交好于去年同期，但 7 月中旬的调控使市场降温，前三季度链家成交累计同比表现为小幅减少。

南方强于北方。今年前三季度环沪、环深累计成交高于去年，环渤海与去年相当，长江中游城市受疫情影响修复不足。经济发展动力强、人口吸引力大的环深、环沪城市市场自愈力强，两城市圈前三季度总体成交同比分别增长 19.5%和 11%。而环渤海城市群总体在三季度追平去年，部分城市修复不足，如廊坊、大连及天津等城累计成交同比降幅靠前。长江中游城市群中武汉、合肥等地二手房成交与去年同期仍有较大差距，成交量累计同比降幅分别为 22%和 24%。

图：2020 年前三季度分城市及城市群¹二手房实际成交量累计同比



数据来源：贝壳研究院

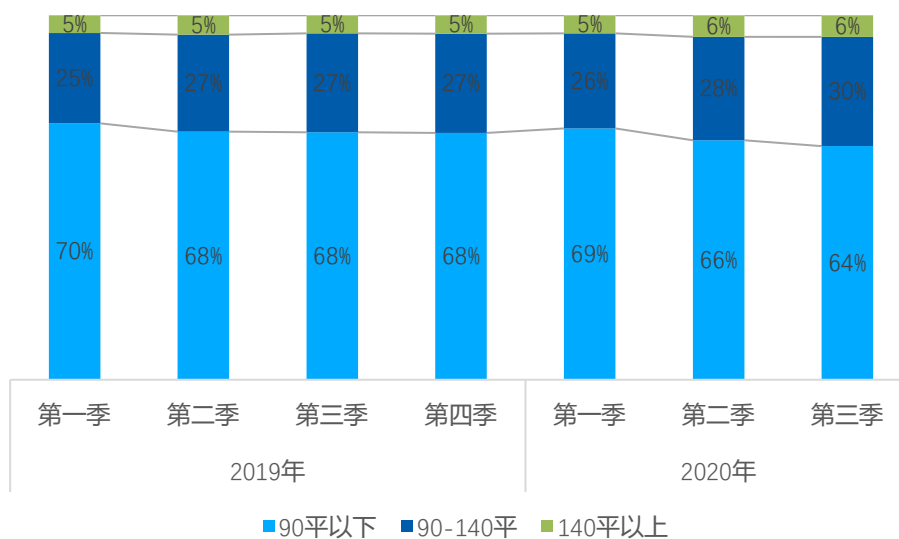
4.三季度市场继续向改善倾斜

贝壳研究院数据显示，三季度 18 城成交的二手房源中，90 平以下刚需房占比 64%，环

¹ 环深：深圳、广州、东莞，环沪：上海、杭州、南京，西部城市：成都、重庆、西安，京津冀：北京、天津、廊坊，环渤海其他：大连、青岛、济南、烟台，长江中游：长沙、武汉、合肥

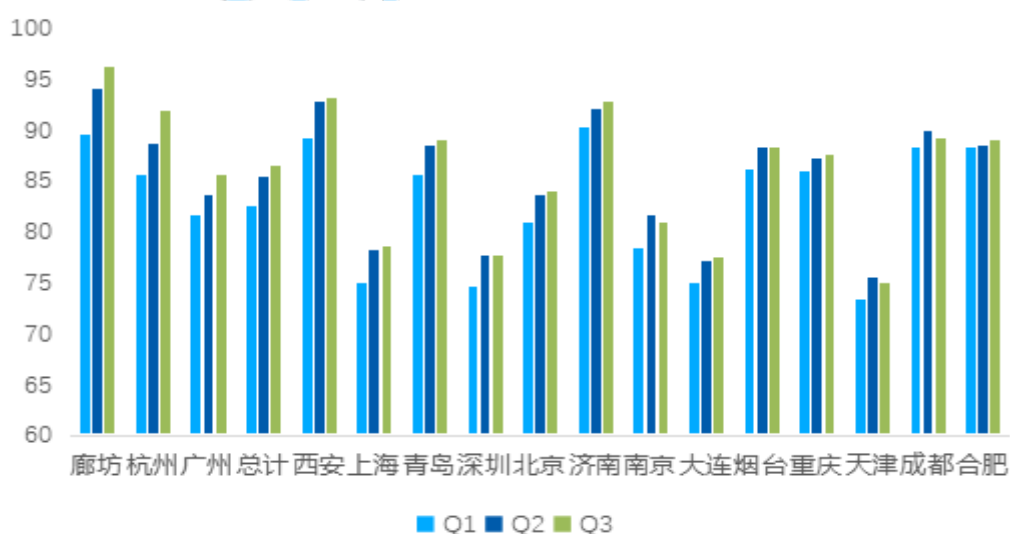
比降 2 个百分点，90-140 平中端改善占比提升 2 个百分点，市场进一步向改善倾斜。三季度 18 城总体成交套均面积 86 平，环比扩大 1 平，比一季度扩大近 4 平。18 城中 12 城套均面积环比扩大，16 城套均面积较一季度扩大

图：重点 18 城二手房成交户型分布



数据来源：贝壳研究院

图：2020 年前三季度重点 18 城二手房成交套均面积（平）变化



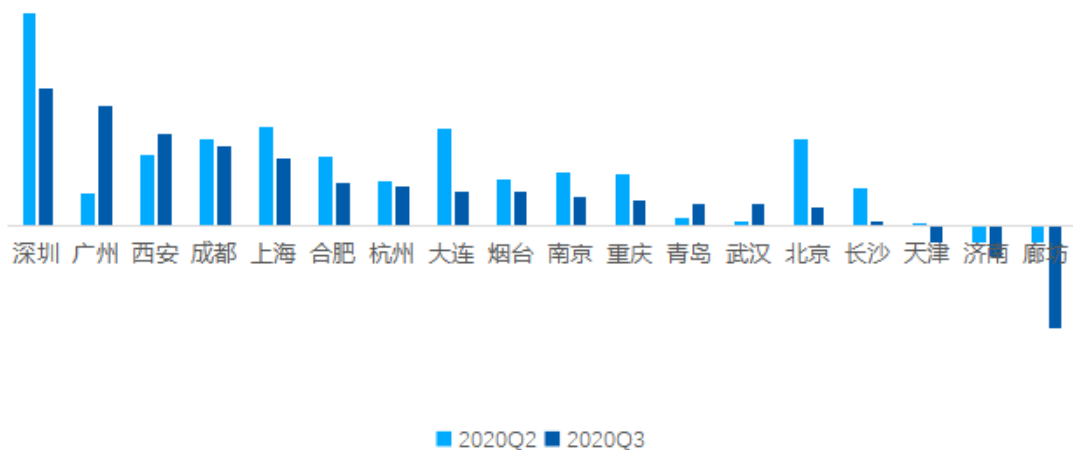
数据来源：贝壳研究院

5. 房价趋稳，超 7 成城市涨幅收窄甚至转跌

贝壳研究院数据显示，三季度二手房价格仍以上涨为主，14 城环比上涨，但随成交下行，重点城市均价上涨动力渐失，超 7 成重点城市房价涨幅收窄甚至转跌。深圳三季度二手房价格涨幅环比收窄近 3 个百分点，月度二手房价格已止涨走平，调控效果显现且待进一步发酵。北京价格环比涨幅由二季度 3.2% 明显收窄至 0.7%。价格上涨的 14 城中 11 城价格涨幅在 3% 以下，房价涨幅温和，并逐步趋向平稳。三季度广州、西安二手房市场的进一步升温使得价格环比涨幅扩大，分别上涨 4.3% 和 3.3%，处 18 城前列。

环渤海城市价格上涨动力不足。环渤海城市群中城市二手房价格涨幅排在 18 城靠后位置，其中大连、烟台等三季度环比涨幅约 1%，涨幅温和；青岛、北京及天津房价环比持平；廊坊、济南房价跌幅偏大，且连续两个季度环比下跌。同比看，环渤海城市价格涨幅同样垫底，其中济南、廊坊价格同比分别下跌 5.3% 及 2.7%。

图：2020Q2-Q3 重点城市二手房价格指数环比



数据来源：贝壳研究院

(二) 紧调控致投资需求萎缩，市场预期回落

1. 紧调控频出抑制投资需求

上半年为保经济增长，我国货币及财政政策持续发力。宽松政策下，一方面国内经济持续向好修复，另一方面，购房贷款获得难度降低，房贷利率下行，房企拿地热情走高，一级市场热度向二、三级市场传导，导致二季度局部市场过热、房价、地价不稳。

下半年以来，为实现房地产市场“三稳”的目标，房地产政策应市而变：从上半年的“救企”转向“稳市”。中央层面紧敲打，“房住不炒”一以贯之。下半年以来中央层面多次召开会议，敦促地方尤其是土地市场过热、房价上涨较快，市场预期不稳的城市，及时采取针对性措施稳市场。地方层面紧调控，“一城一策”持续发力。7月以来，深圳、东莞、杭州及成都等12城约20次出台收紧政策抑制和防范市场过热。政策从供需两端同时发力，需求端的政策重点阻击投资性需求，部分自住需求也被政策延缓。

表：下半年以来全国层面房地产工作会议

日期	政策内容
7月24日	韩正副总理主持召开房地产工作座谈会，再次强调坚持“房住不炒”、与“三稳”目标；北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等10个城市参加座谈会
8月26日	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、成都、银川、唐山、常州等城市相关部门参加会商

数据来源：贝壳研究院整理

表：下半年以来地方调控政策汇总

	调控工具	深圳	东莞	杭州	宁波	常州	南京	无锡	阜阳	成都	沈阳	银川	长春
供给端	增加住宅用地供应	√	√	√		√	√	√		√			√
	促建促售		√			√				√	√		√
	限价		√	√		√	√	√			√	√	√
	房企购地资金监管							√					
	限购加码	√	√	√	√								

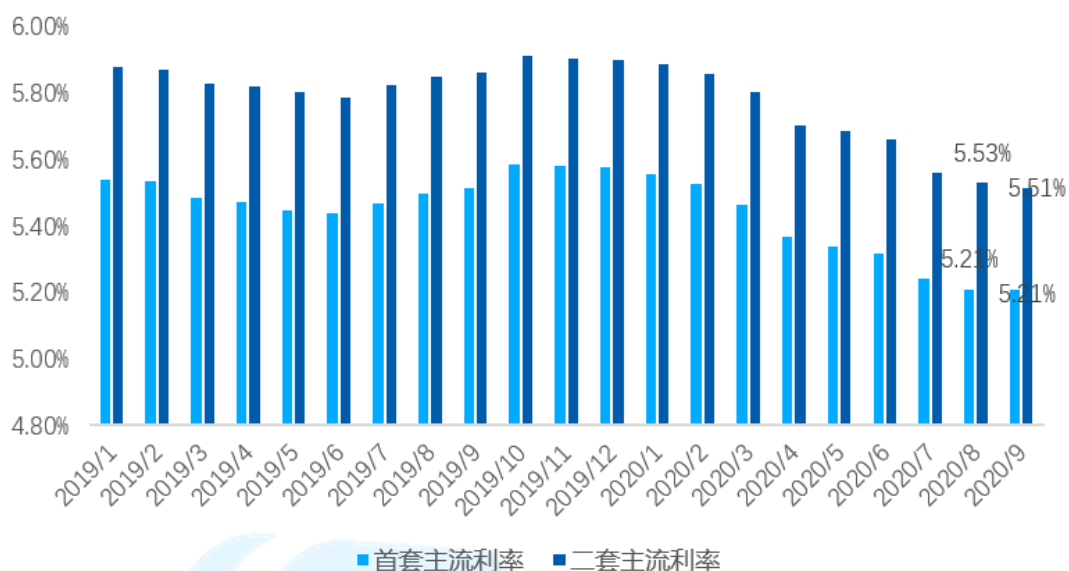
需求端	上调首付比例	√				√		√	√		√		√
	限离	√					√	√					
	收紧公积金贷款		√						√				
	限售		√	√	√	√							
	上调交易税	√						√		√	√		
	严查违规资金用作购房	√	√	√		√		√		√	√		
	刚需优先	√		√	√		√			√			

来源：贝壳研究院整理

2. 信贷宽松促进作用边际递减，平均放款周期触底回弹

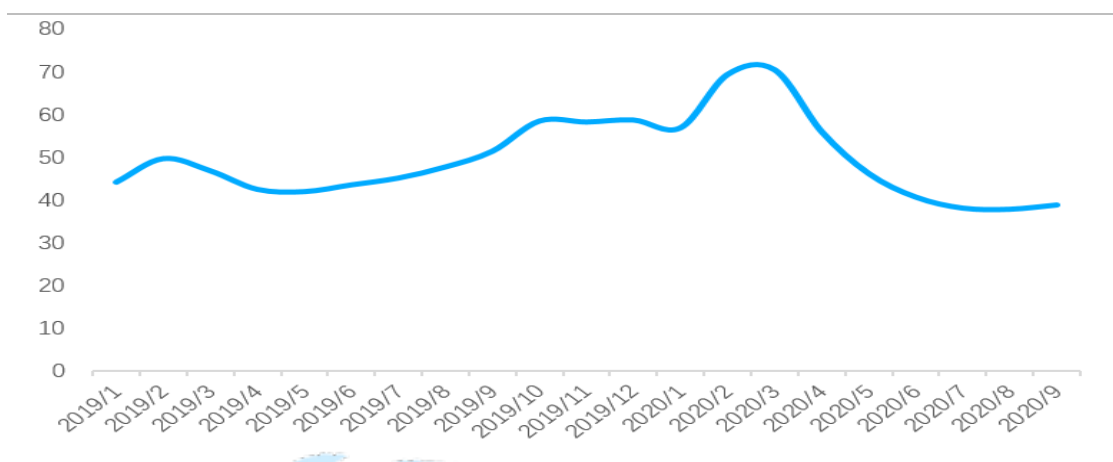
随着经济持续修复，货币宽松度边际收紧，MLF 利率连续 5 月未变，7-8 两月 M2 同比增速持续回落，三季度房地产信贷环境宽松步伐放缓。房贷利率下降速度趋缓并在 9 月触底，房贷放款周期缩短趋势同步触底，并在 9 月呈现“上翘”苗头。9 月监测的 36 城房贷平均放款周期 39 天，环比延长 1 天。

图：贝壳 36 城主流房贷利率²走势



数据来源：贝壳研究院

² 主流房贷利率指统计期内房贷成交最集中的利率点位。

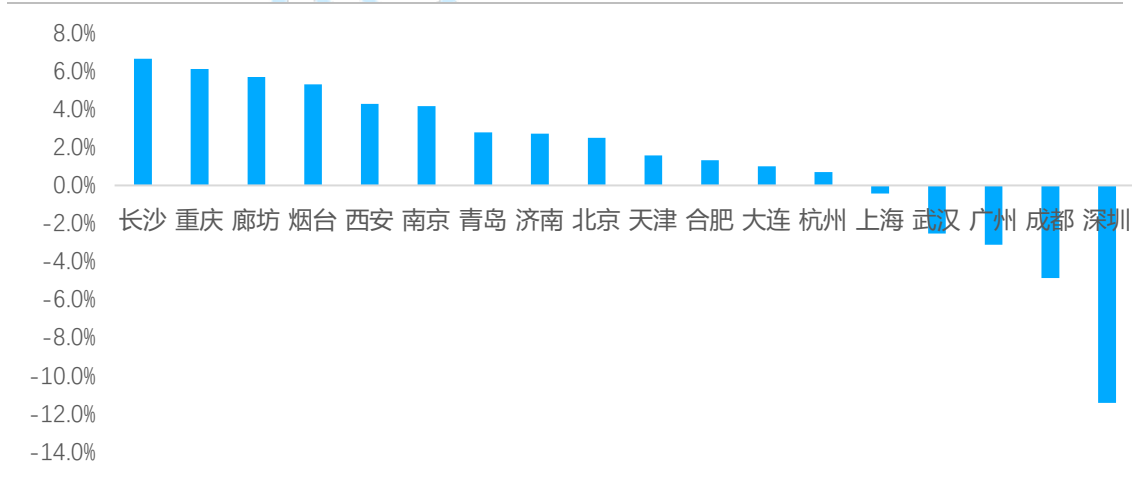
图：贝壳 36 城平均房贷放款周期³ (天)

数据来源：贝壳研究院

3.市场预期不强，价格上涨动力减弱

三季度市场库存走高。贝壳研究院数据显示，三季度末重点 18 城中 13 城链家二手房库存房源量环比增加。业主预期回落，“房住不炒”的坚定执行使得业主对房价上涨的预期下降，下调报价。三季度 18 城中 12 城业主涨价次数占比环比下降，其中廊坊、南京等 6 城环比下降 3 个百分点以上。

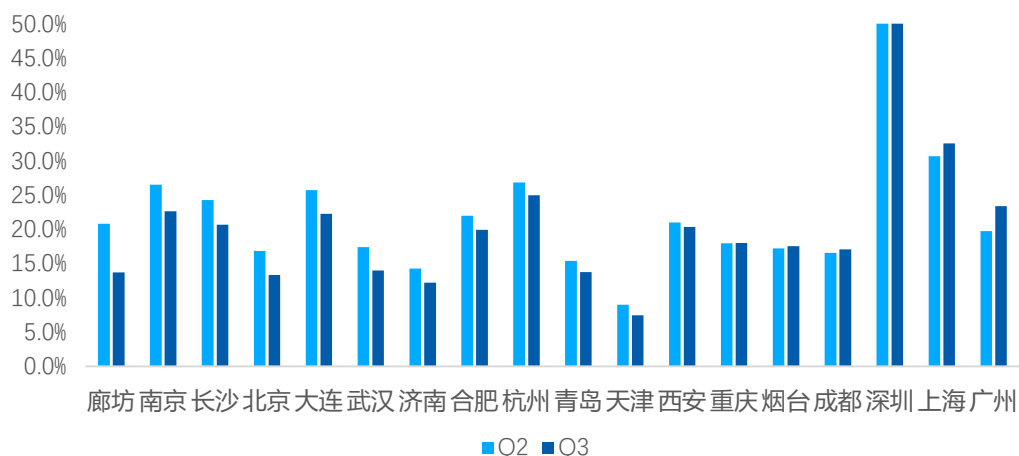
图：重点 18 城链家二手房库存变化 (2020Q3 末环比 2020Q2 末)



数据来源：贝壳研究院

³ 放款周期指签订贷款合同到最终放款的自然日数。

图：重点 18 城二手房业主调价中涨价次数占比变化



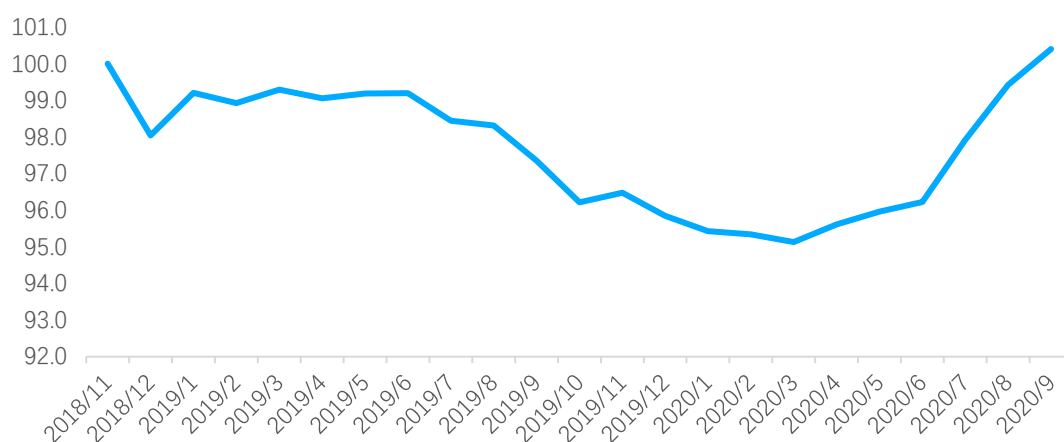
数据来源：贝壳研究院

4.受需求与预期拉动，广州、西安市场继续升温

贝壳研究院认为，广州及西安三季度甚至 2020 年前三季度市场表现好于多数城市主要是需求带动和预期带动。

广州 2019 年二手房价呈现下跌态势，今年 1 月均价同比下跌 3.8%，跌幅较大，价格下跌降低入市门槛，同时有粤港澳大湾区规划利好加持，2020 年以来需求入市意愿强、市场预期走高，三季度广州业主调涨占比上升至 23%，是去年下半年以来最高，市场量价齐升。

图：广州二手房价格指数走势



数据来源：贝壳研究院

西安 2019 年受年中调控加码影响, 全年住宅总成交量萎缩 20%以上。今年下半年以来, 调控政策满一年, 去年下半年以来新落户人群陆续取得购房资格, 进入市场。此外年初西安土拍市场热度偏高, 一定程度上带动买卖双方市场预期升温。

二、四季度市场展望

(一) 调控及信贷趋紧, 需求积蓄不足

1. 紧调控持续作用于市场

三季度陆续出台的收紧政策将继续作用于地方楼市。在“三稳”目标的约束下, “一城一策”将在四季度延续, 三季度市场较热的城市或进一步出台收紧政策, 加速市场回落。

2. 购房信贷宽松触底或反弹

当前货币政策继续宽松必要性不大, 将保持稳定。后续政策将更加注重精准滴灌, 重点支持制造业及小微企业发展。同时在三季度的密集调控中, 12 城中 7 城指出严查购房首付资金来源, 防止经营贷、消费贷等违规流入楼市。另 8 月 20 日, 住建部、央行召开重点房地产企业座谈会, 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。即三季度的调控进一步加固了宏观经济与房地产之间的货币闸门。

3. 年底季节性反弹力度弱

不同于往年三季度重点城市二手房市场量价持续下行, 购房需求在这一阶段积蓄, 同时价格下跌推动需求年底入市, 支撑年底市场的反弹。今年三季度市场成交保持在较高体量, 重点城市二手房价格普遍延续上扬, 需求积蓄不足, 年末季节性反弹或弱于往年。

(二) 展望: 量降价稳, 刚需成为市场新动力

1. 四季度量降价稳

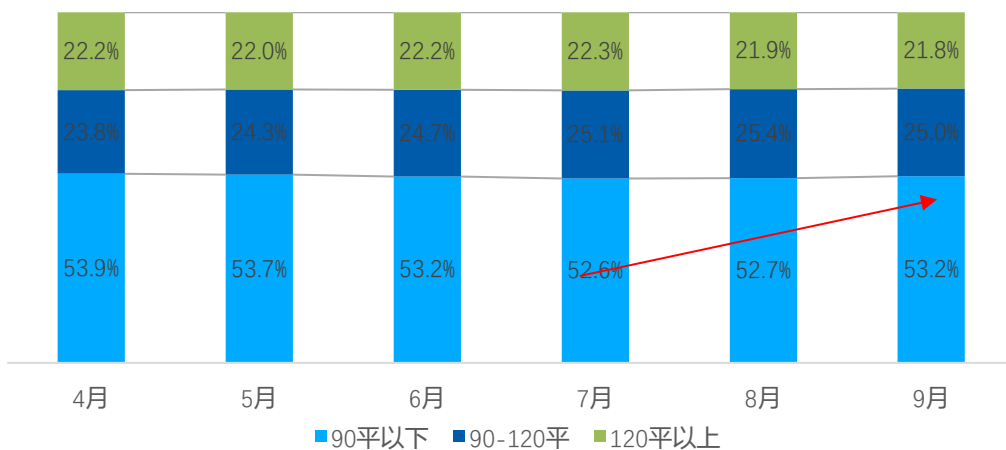
四季度房地产行政调控及信贷环境将进一步收紧, 二、三季度需求处高位, 四季度难以

继续保持这一体量，重点城市二手房成交量预计环比进一步回落。成交同比仍将好于去年，但同比增幅收窄，约 15%左右。城市二手房价格受调控及预期回落影响将走平，局部调控力度大的城市房价大概率由涨转跌。

2.刚需成为市场新动力

从需求类型看，年内需求有季节性轮动规律。年初刚需撬动市场，之后向改善轮动，到年末改善需求释放疲软，刚需占比回升。从二手房带看分布可以看出：8月以来，带看过90平以下刚需房源的客户占比止降回升，四季度需求逐渐向刚需倾斜。

图：重点城市二手房带看客源量分布

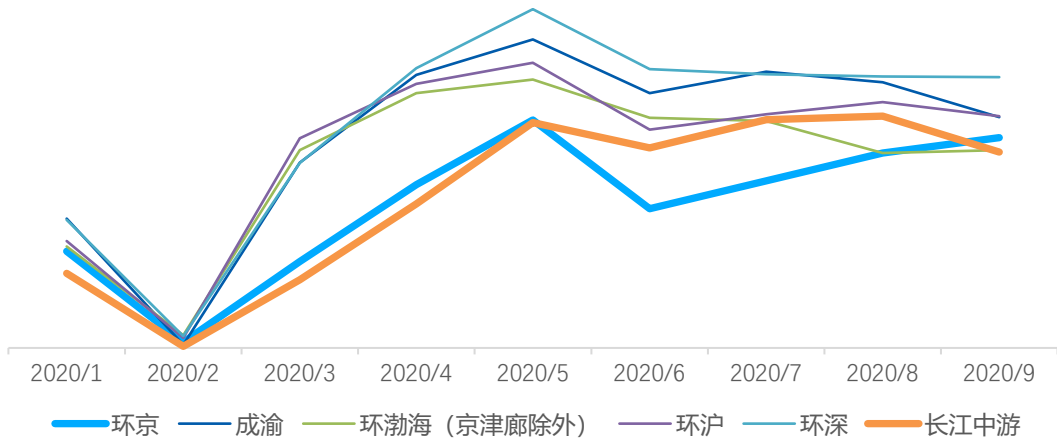


数据来源：贝壳研究院

3.环京及长江中游城市表现或好于其他

从市场的先行指标带看客户量看，环京及长江中游城市群三季度二手房带看量环比未降反升，其中环京三城三季度带看客户量环比增加约 8%，长江中游合肥、武汉及长沙三城带看量环比增加 15%，即潜在需求仍保持今年高位，预计四季度市场表现好于其他城市群，其他城市群由于需求在前期释放集中度高，四季度或面临相对更深的回调。

图：分城市群二手房带看客户量走势



数据来源：贝壳研究院





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。