

易居月报系列

15 城二手房市场报告

2020 年 9 月 15 城二手房成交量环比下降 2.2%

政策调控下的二手房市场有所降温

2020 年 09 月 30 日

2020 年 9 月 15 城二手房成交量环比下降 2.2%

政策调控下的二手房市场有所降温

核心观点:

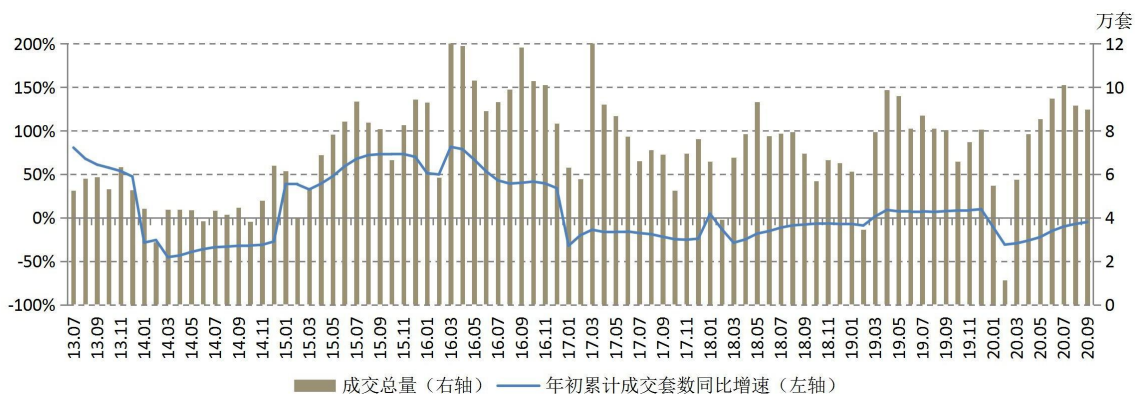
- 二手房市场延续降温态势，成交量环比减少 2.2%，同比增长 12.5%。9 月，易居研究院监测的 15 个城市二手房成交量约为 9 万套，环比下降 2.2%，同比增长 12.5%。在近期房地产收紧的调控频出以及需求在前期释放双重作用叠加下，成交呈现持续回落态势。第三季度二手房成交量同比增长了 13.8%，环比增长了 9.3%，成交量高于前两个季度，处于了 2017 年以来的季度成交量峰值。
- 重点城市均价以平稳或下跌为主。9 月成都调控落地，加入下半年以来收紧调控的城市行列，深圳司法局就《深圳市房地产市场监管办法（修订征求意见稿）》公开征求意见，市场管控力度再升级。市场新增供需环比虽降但仍处较高位，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、9 月成交量环比下降2.2%

9 月，易居研究院监测的 15 个城市二手房成交量约为 9 万套，环比下降 2.2%，同比增长 12.5%。2020 年第三季度 15 城二手房成交量约为 28.3 万套，较 2019 年同期增长 13.8%。

9 月，15 城二手房年初累计成交量同比增速继续收窄，成交总量小幅缩减。在近期多地房地产调控政策频出以及部分需求前期已释放双重作用叠加下，成交量呈现连续两个月回落态势。后市来看，15 城二手房市场夏季行情结束，“金九银十”已过半，二手房市场并没有火热。在政府“因城施策”的方针下，多地陆续出台相应的调控政策，二手房市场成交量将会继续缩减，但降幅不会过大。

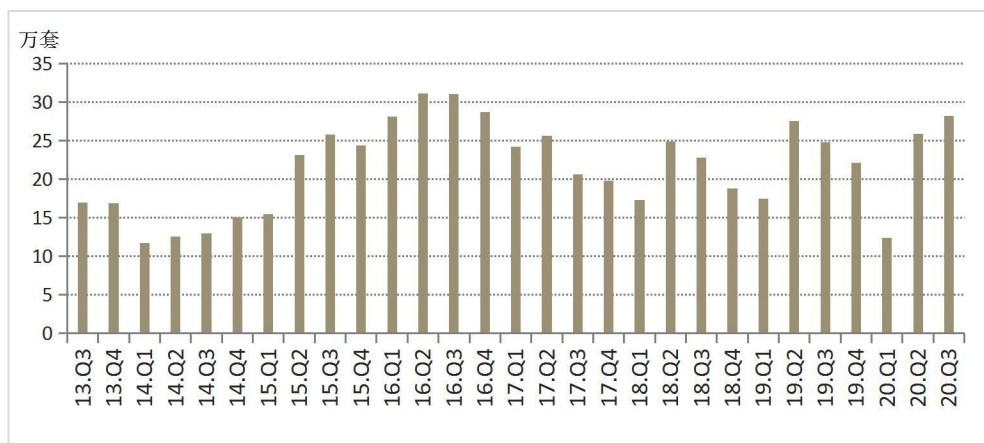
图 1 15 城二手房月度成交套数与年初累计同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

2020 年第三季度二手房成交量数据来看，15 城二手房市场量能较强。观察数据可知，第三季度二手房成交量同比增长了 13.8%，环比增长了 9.3%，成交量高于前两个季度，处于了 2017 年以来的季度成交量峰值。二手房成交量在经历了去年二季度后的持续缩减后，从今年二季度开始迅猛回升，三季度成交量已接近历史最高位。预计今年第四季度二手房成交量随着多地政策的不断收紧将会出现小幅回落。

图 2 15 城二手房季度成交套数



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

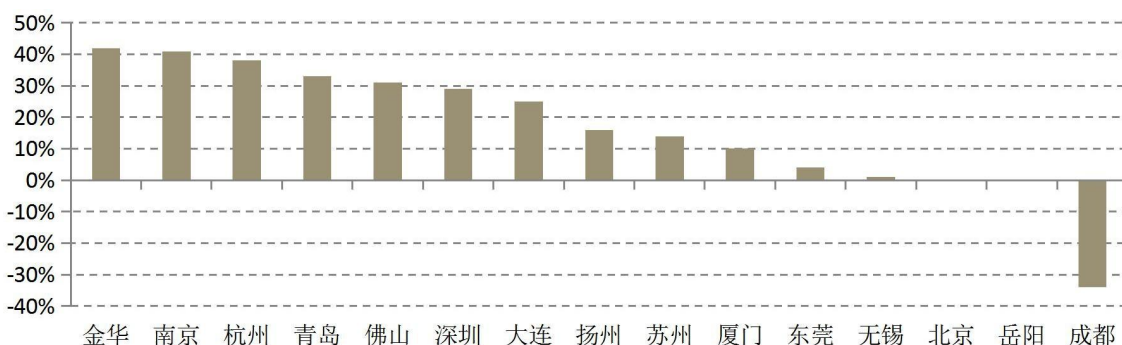
二、金华成交量能较强, 成都成交量能较弱

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。

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

图 315 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 15 城 9 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 42%；而最弱的城市是成都，量能度为-34%。从具体城市来看，在监测的 15 城中，9 月深圳、成都、金华、无锡等 7 座城市二手房成交量出现了环比下降，东莞环比增速位列第一。二手房市场最先火热的深圳，在“715 调控”后成交骤降至低位，近期缓慢修复，9 月环比增速为-16.5%，市场降温明显。

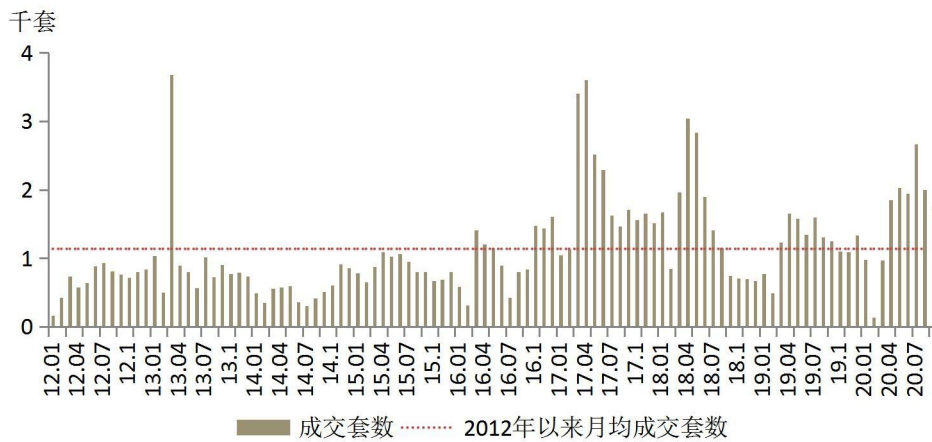
9 月金华二手房成交量为 1722 套，环比下降 13.8%，同比增长 37.9%。金华作为东部三线城市，在 2017 年至 2018 年，成交量均出现一波强反弹。由于降温时间短，2019 年小阳春不明显，但期间成交的绝对量并不低。2020 年 4、5 月成交量同比均有所增长，5 月二手房成交量创下了自 2018 年 6 月

以来的新高。9月二手房成交量已较前几月有所回落，但与往年同期相比依旧表现强势。

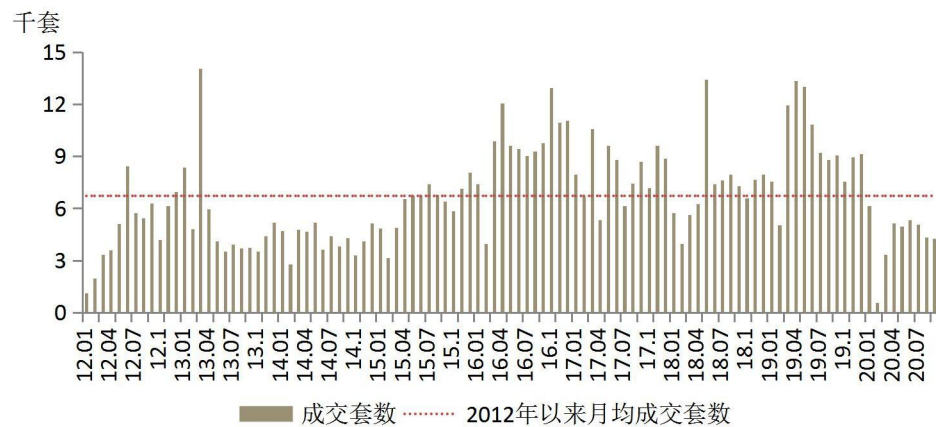
9月成都二手房成交量为4269套，环比下降1.7%，同比减少52.9%。成都相比2019年同期成交量下降明显，主要是因为2019年成都二手房市场火热，二手房成交量较大。进入2020年7月之后，成都二手房成交量下降明显。原因在于中央调控力度进一步加强，7月和8月成都两次被召进京参会，成都市政府也在9月中旬出台了“房产新政15条”，坚持“房住不炒”的定位，认真贯彻中央调控精神。调控效果较为明显，连续几个月二手房成交量同比大幅回落。

图4 二手房成交量典型代表城市

金华



成都



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表 1 9 月 15 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
东莞	75.4%	4.0%	-16.7%
大连	27.5%	11.8%	-10.4%
扬州	10.5%	14.6%	-2.8%
苏州	5.9%	-17.2%	-44.8%
南京	3.6%	34.4%	47.0%
杭州	1.8%	63.5%	31.2%
佛山	1.7%	53.0%	-0.1%
青岛	1.2%	23.9%	8.2%
北京	0.9%	17.7%	-9.8%
岳阳	-1.1%	1.6%	-12.4%
成都	-1.7%	-52.9%	-55.9%
厦门	-4.4%	45.7%	-13.7%
金华	-13.8%	37.9%	27.1%
深圳	-16.5%	27.1%	41.9%
无锡	-37.3%	-18.7%	4.4%
15 城总计	-2.2%	12.5%	-5%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

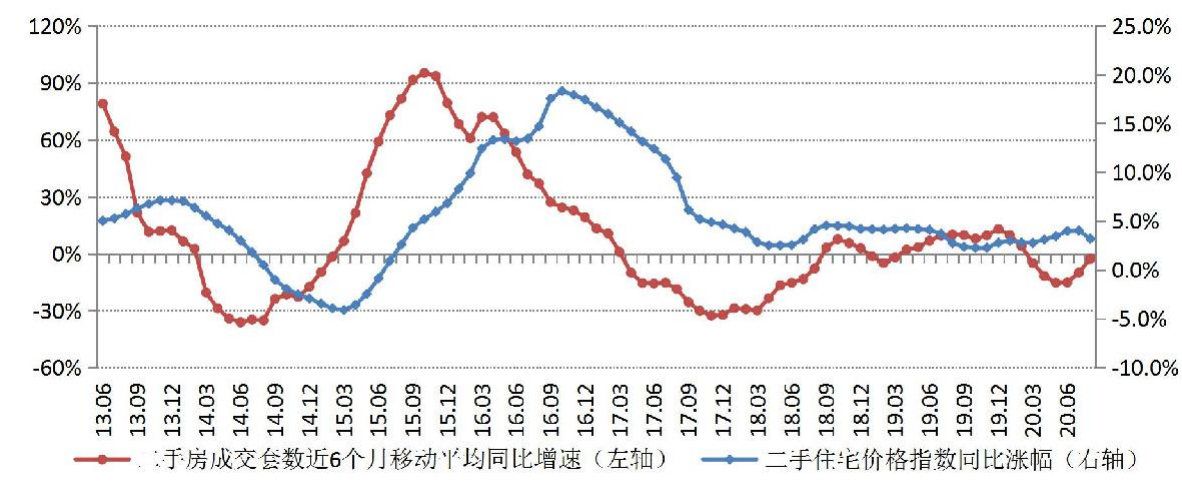
三、预计 15 城二手房价格指数同比涨幅缩小

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、东莞和大连以外），对这 11 个城市的价格指数取算数平均值后算出 11 城二手房价格指数，与 15 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，5-8 月随着二手房市场的复苏呈现递增走势。考虑到成交量近 6 个月移动平均同比增速降幅不再扩大，后续剔除疫情成交量异动干扰，同比增速降幅大概率将收窄，而近期随着多地政府调控力度的不断加强，二手房价格和成交量将趋稳，预计短期内二手房价格指数同比涨幅缩小。

图 5 15 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、东莞、大连

执笔人：上海易居房地产研究院研究员王宁

邮 箱 : wangning@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。