

市场监测 | 月报

# 十月市场平稳过渡 年底反弹量升价平

2020/10/31



## 十月市场平稳过渡，年底反弹量升价平

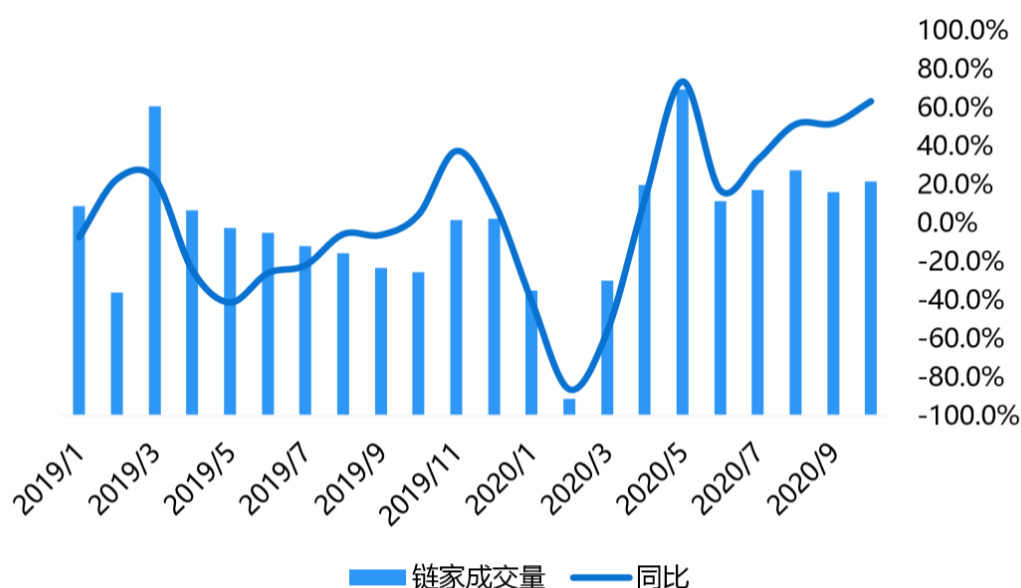
### 核心观点：

1. 10月北京二手房市场平稳过渡，成交量环比微幅波动。  
今年6-10月二手房成交量分布相对均匀，全市实际成交量保持在历史中温水平。市场需求轮动，成交进一步向刚需倾斜。
2. 二手房价格继续保持平稳。随着成交增长动力趋弱，北京二手房价格已经连续5个月波动幅度不超过0.5%。西城二手房价格初步止跌，与政策前相比下跌5.4%。
3. 10月市场潜在需求量处在2019年以来高位上，且看房相对活跃，年底市场反弹将逐步开启。但政策依旧高压，需求释放体量有限，房源去化仍难，业主预期不高，年底前二手房价格持平或进一步微幅下跌。
4. 全年北京二手住宅成交量约16万套左右，成交量或将创下2017年以来最高。但成交体量依旧中温，价格继续阴跌。

## 一、量价平稳，市场中温

**10月市场成交量环比微增。**10月北京链家二手住宅成交量环比增加约4.5%。今年北京二手房市场受疫情及西城学区政策变动影响，需求释放节奏不同于往年持续下挫走势，6-10月市场成交量分布相对均匀，月度全市实际成交量保持在1.4-1.6万套的历史正常水平。10月成交量同比大幅增加63%。

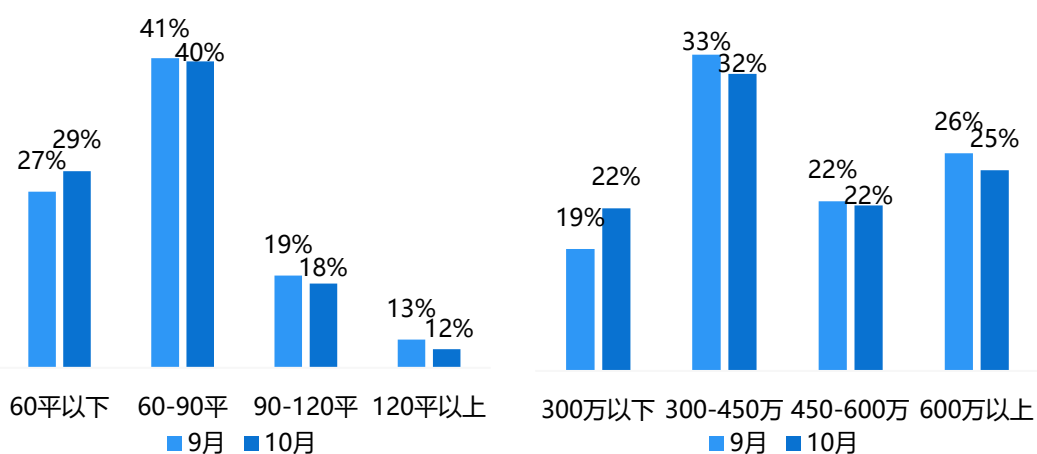
图：2019年以来北京链家二手房成交量及同比走势



数据来源：贝壳研究院

**市场进一步向刚需倾斜。**从成交结构看，10月中心城四区成交占比下降约两个百分点，其中海淀成交占比下降逾1个点。60平以下小户型成交占比提高2个百分点，300万以下刚需房源成交占比提升2.9个百分点。

图：北京链家二手住宅成交结构变动



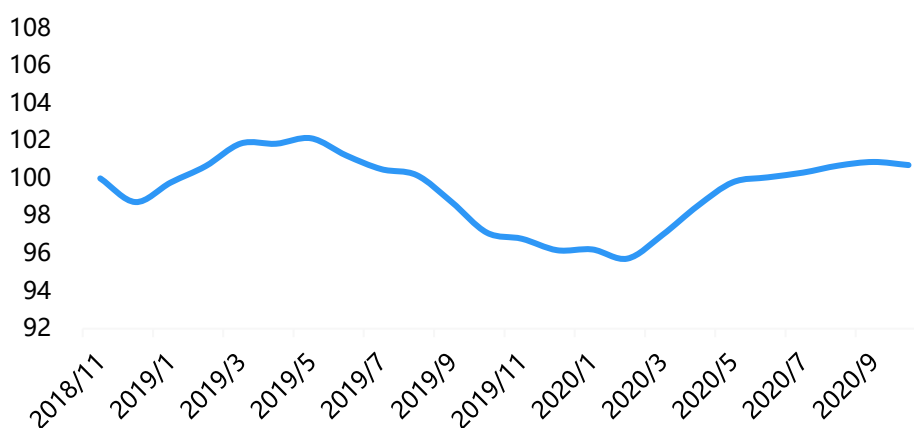
数据来源：贝壳研究院

**年内信贷宽松助力需求修复。**今年前10月北京二手住宅实际成交量同比增长7%，今年以来购房信贷环境改善促进需求入市：与2019年末相比，北京首、二套房贷利率均下降15个基点，房贷平均放款周期缩短近15天。市场不仅消化疫情的冲击，甚至超过去年同期。

**10月房价平稳。**10月北京二手住宅价格指数<sup>1</sup>环比微跌0.2%，基本持平，同比上涨3.7%，幅度温和。随着成交增长动力趋弱，价格由涨转平，北京二手住宅价格已连续5个月波动幅度保持在0.5%以内。

<sup>1</sup>成交均价易受成交结构变动而呈现出较大波动，剔除结构性因素影响的二手房价格指数更能反映市场价格实际变化，故采用二手房价格指数进行分析。

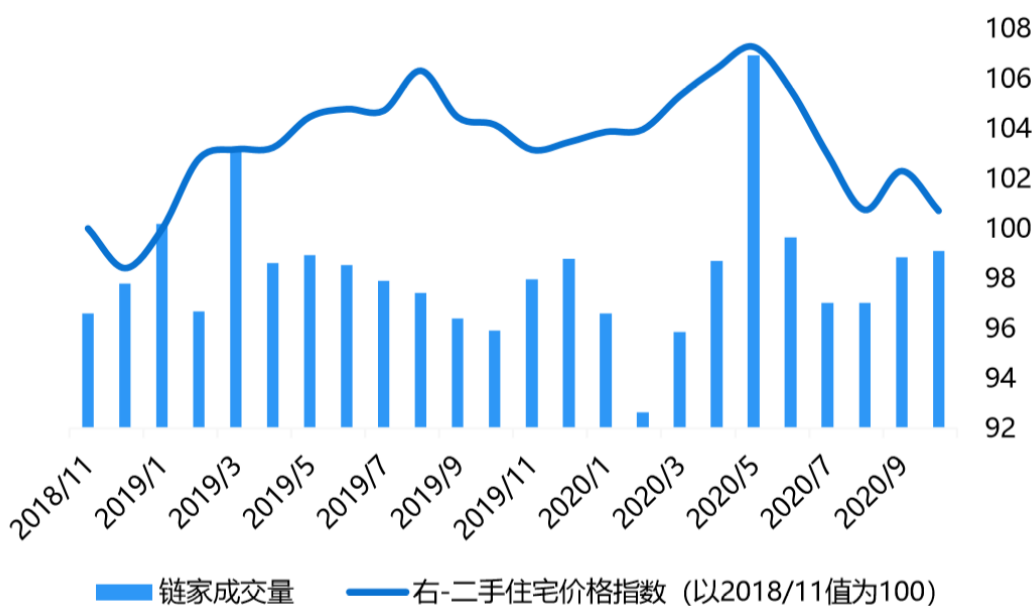
图：北京二手住宅价格指数走势（以 2018/11 值为 100）



数据来源：贝壳研究院

**西城价格基本结束下跌步入振荡期。**分城区看，10 月各区二手房价格指数环比普遍下跌，仅石景山、海淀两区环比上涨，涨幅分别为 1.1%及 0.6%，幅度温和。西城多校划片政策落地近三月后，成交基本恢复至政策前水平，价格持续下跌态势基本结束，近期二手房价格于 2019 年以来的低位上波动，与政策前 4 月份比，10 月二手房价格下跌 5.4%。

图：西城二手住宅成交量价走势

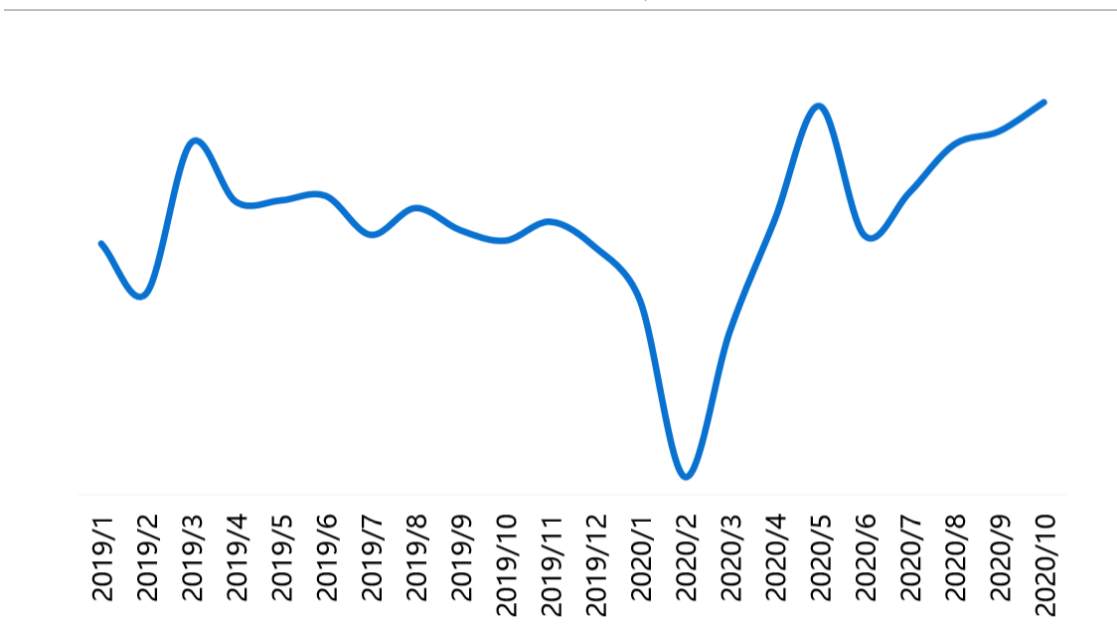


数据来源：贝壳研究院

## 二、年底反弹，量升价平

**潜在需求体量居 2019 年以来高位。**10 月北京链家二手房新增带看客户量环比增长约 8%，绝对值是 2019 年以来月度最大值，带看房源量也增长约 18%，年底市场的季节性反弹行情将逐步开启。预计 11 月北京二手住宅实际成交量环比反弹，但幅度弱于去年同期。全年北京二手住宅成交量在 16 万套左右，是 2017 年以来最大值，同比增约 10%。从带看房源结构变化趋势看，市场向刚需倾斜的特征不变。

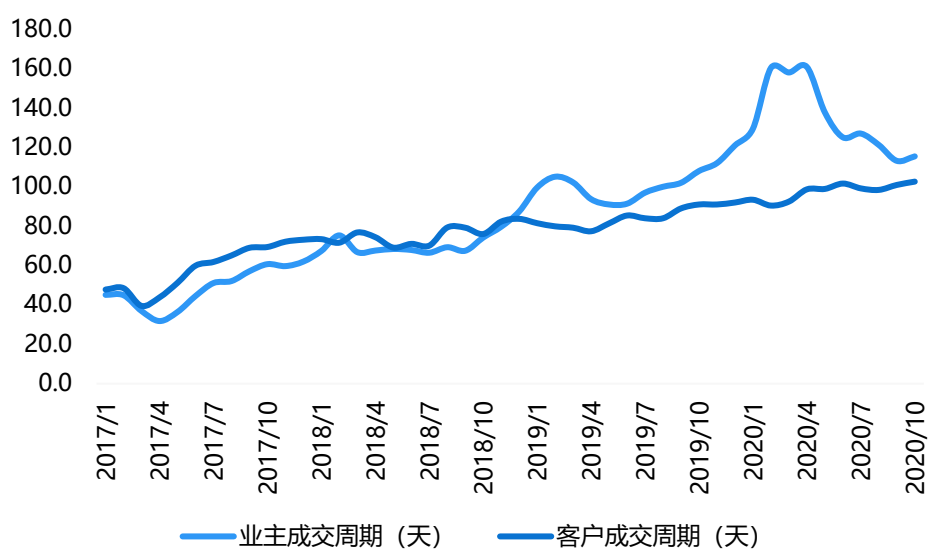
图：北京链家二手住宅带看客户量走势



数据来源：贝壳研究院

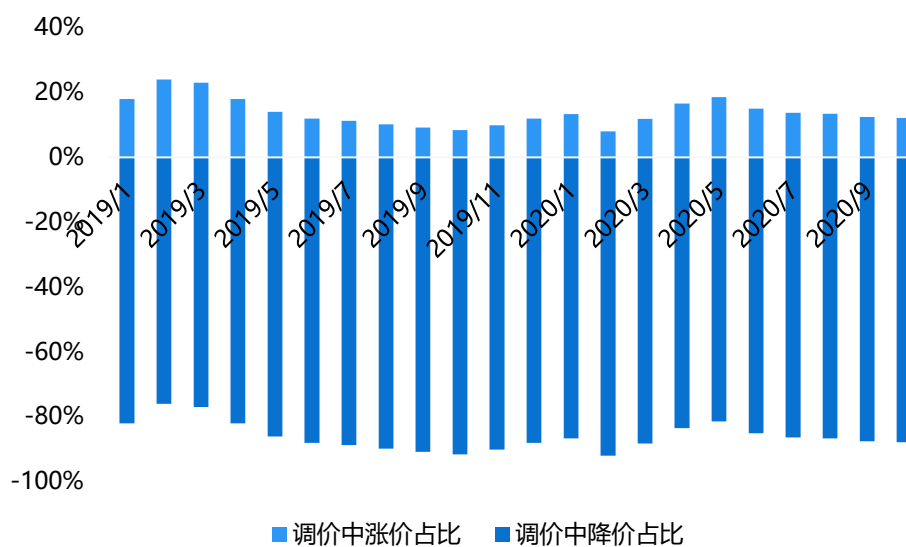
**买方市场下价格难涨。**2020 年以来北京链家二手住宅可售房源量去化周期持续处在 18 个月附近。买卖双方成交周期总体持续延长，10 月环比延长约 2 天，分别为 103 天和 115 天。业主预期不强，调价中涨价次数占比降至 12%。即高压调控不变，需求释放体量有限，买方市场下均价难上涨。年内二手房价格或将进一步小幅下跌，全年同比跌约 1 个百分点。

图：北京链家二手房买卖双方平均成交周期走势



数据来源：贝壳研究院

图：北京链家二手房业主调价中涨、降价次数占比走势



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。

