

# 10月重点18城市 二手房供给报告

---

2020/11/04



## 10 月在售房源环比微降，单月新增挂牌季节性收缩

### 核心结论：

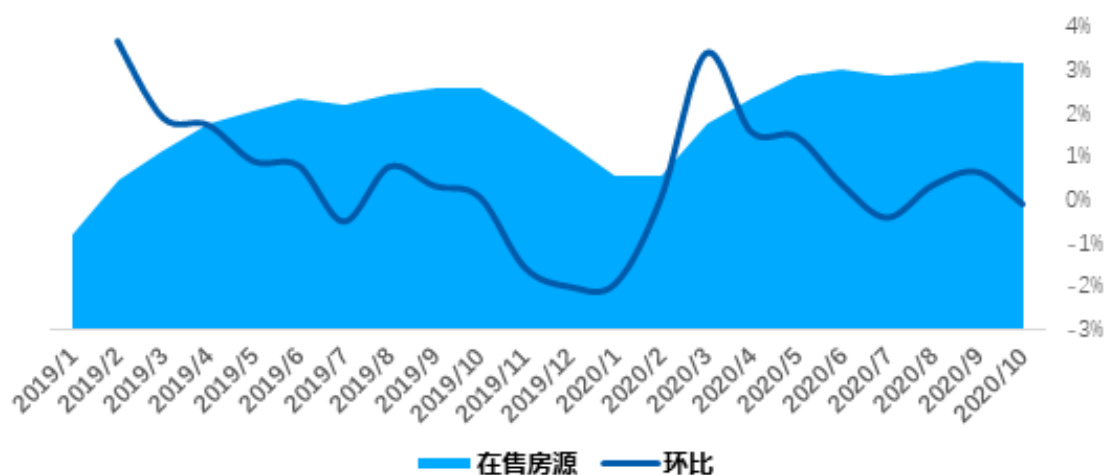
1. 贝壳研究院数据显示，截至 10 月末，重点 18 城市链家二手房在售房源量环比 9 月微幅下降 0.1%，同比增加 1.6%。多数城市在售房源量环比变化较平稳，环比增降幅度均在 2%以内。
2. 在售房源中 3 居室、60-120 平房源占比较上月略有提高，且楼龄多在 5 年以下。
3. 10 月 18 城市新增挂牌量环比季节性收缩；受疫情导致市场新增供给延后影响，同比连续 7 个月增长。1-10 月累计新增挂牌量与去年同期基本持平，意味着今年的市场成交水平与去年同期相当。
4. 新增业主市场预期整体平稳。上海、杭州等新增挂牌量增价涨，预计 11 月二手房成交均价或将上涨；廊坊、烟台、济南等新增挂牌量价双降，11 月成交均价存下跌空间。

二手房在售房源量的变化是观察市场供应的重要指标，在售房源量越大，表明市场供应越充裕，后续房价上涨的压力相对较小；新增挂牌量价显示业主的市场预期，代表未来成交价格的走势。

### 1、在售房源总量环比微降；深圳同环比均下降，同比降幅超三成

截至 10 月末，重点 18 城<sup>1</sup>链家二手房在售房源量环比 9 月微幅下降 0.1%，比去年同期增加 1.6%。

图：重点 18 城链家二手房在售房源量及环比变化



数据来源：贝壳研究院

分城市看，多数城市在售房源量环比变化较平稳，广州、南京、杭州、烟台、重庆等城市在售房源量比上月增加，环比增幅在 1%-2% 以内；北京、大连、廊坊、上海、天津、长沙等城市在售房源量环比降幅在 1%-2% 之间；其他城市在售房源环比变化均在 1% 以内。与去年同期相比，廊坊、青岛、烟台、西安、重庆等城市在售

<sup>1</sup> 链家重点 18 城包括北京、上海、深圳、广州、大连、天津、廊坊、西安、济南、青岛、烟台、武汉、南京、合肥、杭州、长沙、重庆、成都。

房源量同比增加比较明显。其中，西安近几年城市发展提速，房地产市场整体稳健上行，今年以来市场成交量增价涨，市场预期较强，业主端新增挂牌活跃，带动总房源量明显增加，同比增幅超过 50%。北京、合肥、济南、长沙等城市同比稳中有降，降幅在 6%以内。二季度深圳二手房成交去化加快，而 7 月调控收紧后市场需求减少，业主挂牌意愿降低，前期快速去化叠加后期新增挂牌量持续下降的影响下，10 月末深圳在售房源量较去年同期明显下降。

图：10 月末重点城市二手房在售房源同环比变化

城市	环比	同比
烟台	1.9%	26.0%
重庆	1.8%	21.2%
南京	1.7%	1.6%
杭州	1.4%	4.8%
广州	1.2%	0.7%
西安	0.7%	57.9%
青岛	0.6%	10.7%
武汉	0.4%	-1.6%
成都	0.3%	-0.5%
济南	-0.4%	-3.0%
合肥	-0.4%	-3.2%
深圳	-0.5%	-31.7%
廊坊	-1.1%	12.2%
天津	-1.1%	6.6%
北京	-1.2%	-5.9%
大连	-1.2%	-0.1%
上海	-1.5%	-2.3%
长沙	-1.8%	-4.2%

数据来源：贝壳研究院

## 2、在售房源中 3 居室、60-120 平房源占比较上月略有提高，且楼龄多在 5 年以下

10 月末在售房源中，1 居室为 16.3%，2 居室户型占比 40.7%，四居室及以上为 11.0%，均与 9 月持平。三居室为 32.1%，较 9 月提高 0.1 个百分点。

表：重点城市在售房源户型结构及变化

	一居		二居		三居		四居		四居以上	
	9月	10月	9月	10月	9月	10月	9月	10月	9月	10月
北京市	17.8%	17.6%	45.6%	45.6%	28.0%	28.1%	6.1%	6.1%	2.5%	2.6%
成都市	10.1%	10.1%	34.6%	34.5%	40.0%	40.1%	12.0%	11.9%	3.4%	3.4%
大连市	19.7%	19.9%	50.1%	49.8%	24.3%	24.2%	4.4%	4.4%	1.6%	1.6%
广州市	14.3%	14.5%	36.9%	37.1%	37.6%	37.3%	8.4%	8.3%	2.9%	2.8%
杭州市	17.8%	18.0%	32.6%	33.0%	35.1%	34.7%	10.8%	10.7%	3.7%	3.5%
合肥市	12.4%	12.3%	33.2%	33.7%	41.9%	41.6%	9.8%	9.8%	2.7%	2.7%
济南市	13.8%	13.9%	47.0%	46.8%	33.2%	33.3%	4.8%	4.8%	1.1%	1.2%
廊坊市	18.3%	18.2%	54.1%	54.0%	24.1%	24.2%	2.7%	2.8%	0.8%	0.8%
南京市	9.2%	9.2%	39.3%	39.5%	39.8%	39.7%	8.6%	8.5%	3.2%	3.1%
青岛市	14.5%	14.4%	50.0%	50.0%	29.1%	29.2%	4.1%	4.1%	2.2%	2.3%
上海市	19.9%	20.0%	44.5%	44.3%	26.1%	26.1%	6.6%	6.7%	2.9%	2.9%
深圳市	19.3%	19.4%	27.3%	27.4%	32.7%	32.7%	14.4%	14.3%	6.3%	6.2%
天津市	25.6%	25.5%	51.0%	51.1%	19.3%	19.2%	3.2%	3.2%	1.0%	1.0%
武汉市	11.3%	11.4%	34.6%	34.5%	40.7%	40.7%	10.1%	10.1%	3.3%	3.3%
西安市	18.9%	19.1%	37.6%	37.4%	32.3%	32.3%	8.9%	8.9%	2.3%	2.3%
烟台市	8.2%	8.2%	44.8%	45.1%	40.0%	39.8%	5.5%	5.5%	1.6%	1.5%
长沙市	17.8%	17.9%	28.3%	28.1%	36.4%	36.7%	13.6%	13.3%	3.9%	3.9%
重庆市	13.6%	13.6%	30.5%	30.4%	37.5%	37.6%	14.3%	14.3%	4.1%	4.1%

数据来源：贝壳研究院

10月末, 在售房源中, 大面积(面积大于120平方米)房源房屋占比22.6%, 降低0.1个百分点。小面积(面积小于60平方米)房源占比20.7%, 占比与上月持平。中等面积(60-120平)房源占比55.7%, 较上月提高0.1个百分点。

表：重点城市在售房源面积结构及变化

	60平以下		60-120平		120平以上	
	9月	10月	9月	10月	9月	10月
北京市	12.2%	12.6%	36.7%	37.4%	51.0%	50.0%
成都市	16.0%	15.4%	35.4%	37.4%	48.6%	47.3%
大连市	15.0%	14.7%	36.4%	36.8%	48.7%	48.4%
广州市	16.8%	15.6%	39.1%	40.8%	44.1%	43.6%
杭州市	16.8%	16.8%	36.3%	36.6%	46.8%	46.6%
合肥市	14.2%	14.1%	38.3%	37.4%	47.5%	48.5%
济南市	16.1%	16.0%	34.2%	34.6%	49.7%	49.4%
廊坊市	14.6%	15.3%	39.0%	38.7%	46.3%	46.0%
南京市	14.3%	14.5%	37.0%	37.1%	48.7%	48.4%
青岛市	12.7%	12.5%	38.2%	38.6%	49.1%	48.9%
上海市	14.4%	14.3%	35.6%	35.7%	50.0%	50.0%
深圳市	18.4%	18.6%	36.7%	36.7%	44.9%	44.7%
天津市	12.6%	12.2%	34.6%	34.6%	52.9%	53.2%
武汉市	14.8%	13.9%	38.5%	38.9%	46.7%	47.2%
西安市	13.9%	12.9%	34.2%	33.7%	51.9%	53.4%
烟台市	14.5%	15.7%	40.0%	39.8%	45.5%	44.6%
长沙市	16.2%	16.8%	39.2%	40.5%	44.6%	42.7%
重庆市	14.6%	15.9%	36.2%	34.9%	49.2%	49.2%

数据来源：贝壳研究院

10月末在售房源中，老房子（楼龄超过10年）房源房屋占比63.2%，其中楼龄超过20年的房源占比24.8%，占比与上月持平。次新房（楼龄小于5年）房源占比13.6%，较上月提高0.2个百分点。

表：重点城市在售房源楼龄结构及变化

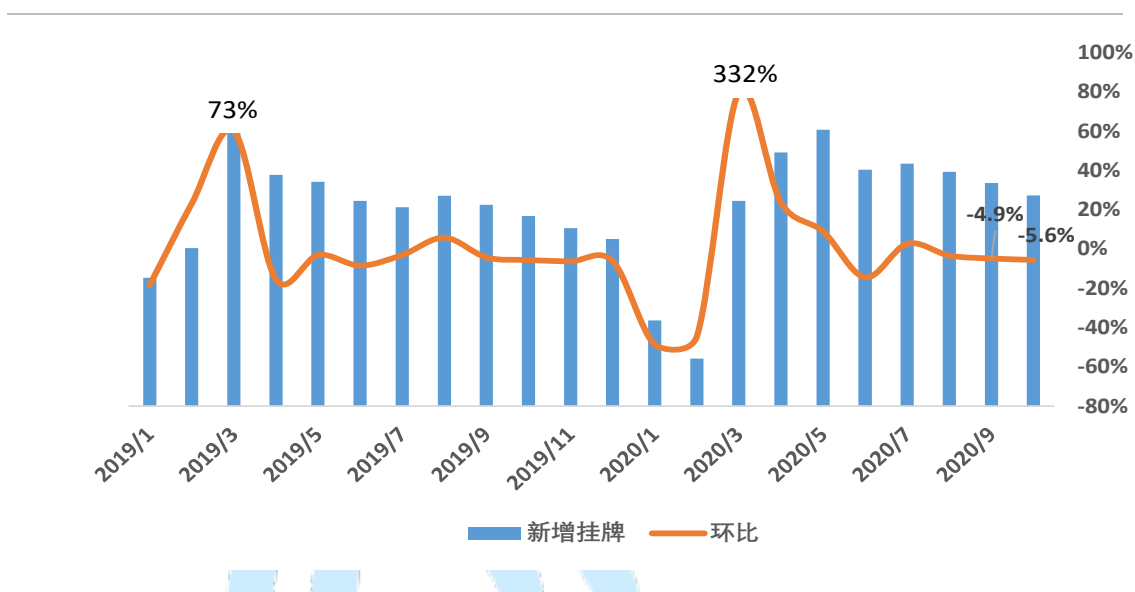
	5年以下		5-10年		10-30年		30年以上	
	9月	10月	9月	10月	9月	10月	9月	10月
北京市	3.5%	3.6%	14.7%	14.7%	69.8%	69.7%	11.9%	12.0%
成都市	17.7%	17.8%	32.5%	32.3%	49.5%	49.5%	0.4%	0.4%
大连市	13.7%	13.9%	23.6%	23.1%	60.4%	60.7%	2.3%	2.3%
广州市	8.0%	8.3%	16.0%	16.1%	74.3%	74.0%	1.7%	1.6%
杭州市	22.0%	21.9%	25.3%	25.1%	47.3%	47.2%	5.5%	5.7%
合肥市	15.2%	15.1%	39.0%	39.2%	45.1%	45.1%	0.6%	0.7%
济南市	16.6%	16.7%	19.0%	19.0%	59.0%	59.0%	5.3%	5.3%
廊坊市	19.4%	19.4%	42.4%	42.0%	38.2%	38.5%	0.0%	0.0%
南京市	15.0%	15.1%	20.8%	20.9%	58.2%	58.0%	5.9%	5.9%
青岛市	14.1%	14.3%	26.7%	26.8%	53.4%	53.0%	5.8%	5.9%
上海市	3.3%	3.4%	15.8%	15.8%	66.5%	66.5%	14.4%	14.4%
深圳市	16.9%	17.4%	17.0%	16.8%	64.1%	63.8%	2.0%	2.0%
天津市	11.0%	10.9%	13.8%	13.7%	64.4%	64.4%	10.8%	11.0%
武汉市	26.6%	26.9%	26.7%	26.5%	46.6%	46.5%	0.1%	0.1%
西安市	22.8%	22.9%	45.9%	44.9%	31.3%	32.1%	0.0%	0.0%
烟台市	19.7%	19.8%	23.6%	23.4%	52.3%	52.3%	4.4%	4.5%
长沙市	3.6%	3.7%	47.4%	47.5%	48.4%	48.2%	0.6%	0.6%
重庆市	28.0%	28.0%	35.9%	35.7%	36.0%	36.1%	0.1%	0.1%

数据来源：贝壳研究院

### 3、10月新增挂牌环比季节性收缩，累计新增与去年同期基本持平

贝壳研究院数据显示，2020年10月，重点18城链家二手房新增挂牌房源量比上月环比下降5.6%，连续第3个月环比下降。与去年同期相比，今年10月二手房挂牌量明显增多。链家18城10月新增挂牌房源量同比增长10.8%，为自今年4月以后连续第7个月单月同比增长。近几个月新增挂牌量比去年增多，主要是因为疫情导致的市场供给延后。1-10月累计二手房新增挂牌房源量与去年同期基本持平，也意味着今年的市场成交水平与去年同期相当。

图：重点 18 城链家二手房新增挂牌房源走势

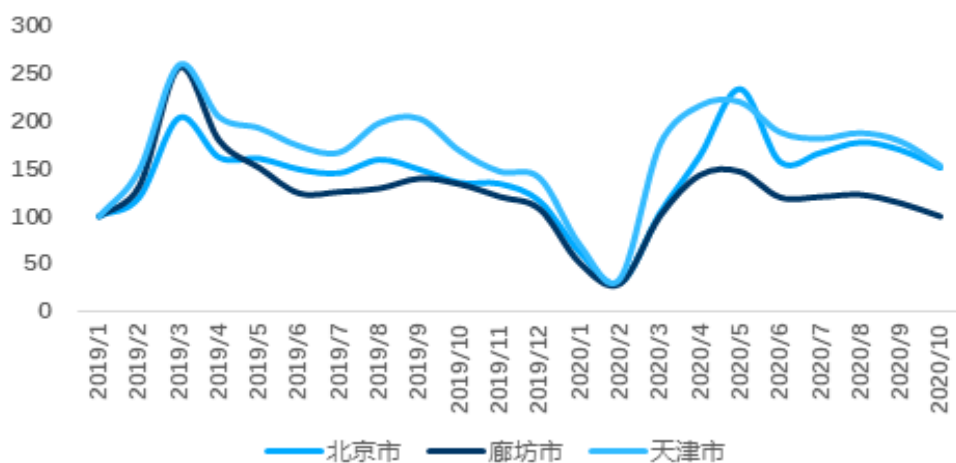


数据来源：贝壳研究院

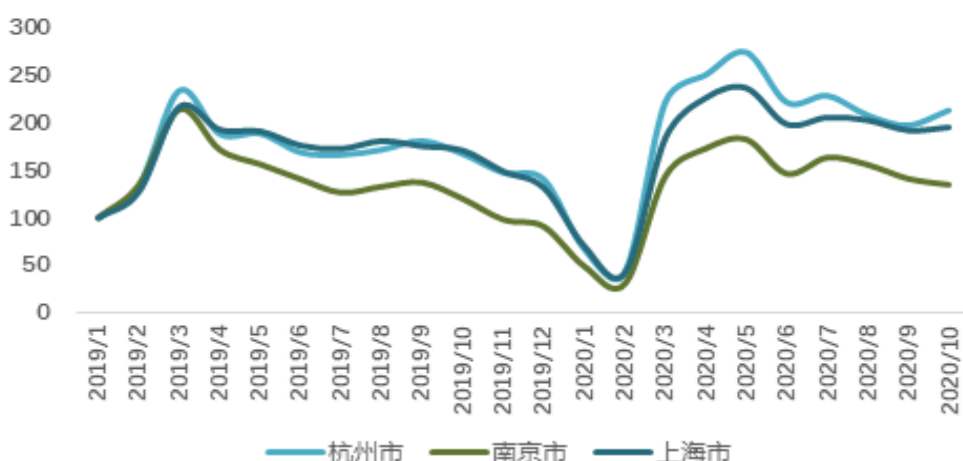
**分城市看，环京城市圈、中西部城市群新增挂牌量均环比下降，各城市环比降幅 15%以内。环沪、环深城市圈整体新增供给稳中有降，受调控政策影响，深圳新增挂牌在 4 月创阶段新高后持续下降；东莞、佛山均持续下降，广州、惠州本月新增供应均环比增长。**

图：四大城市圈代表城市链家二手房新增挂牌量走势（以 2019 年 1 月为基期）

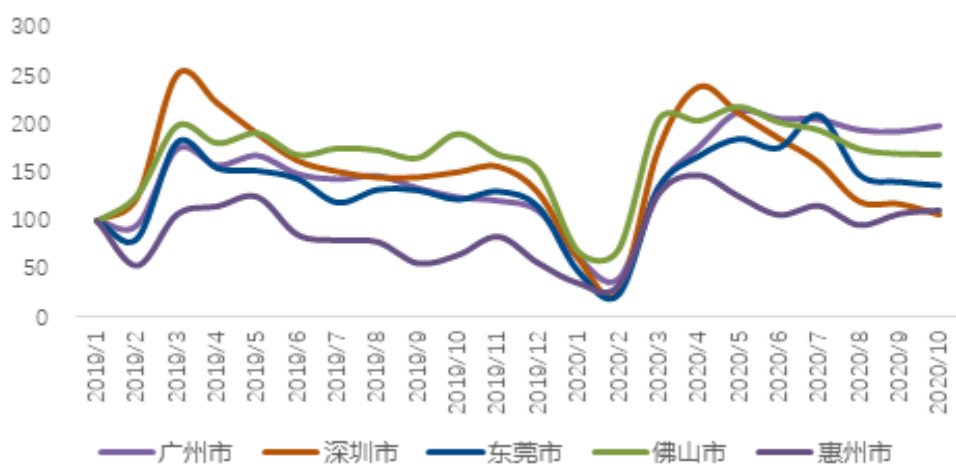
### 环京城市圈



### 环沪城市圈

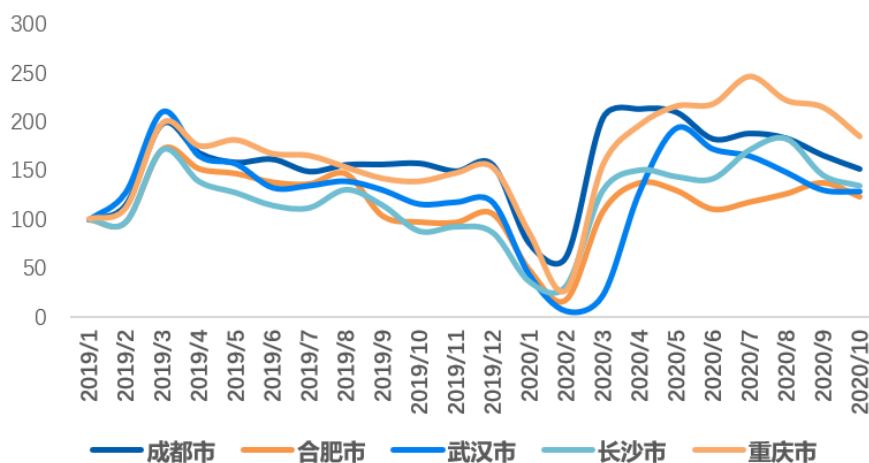


### 环深城市圈





### 中西部城市群

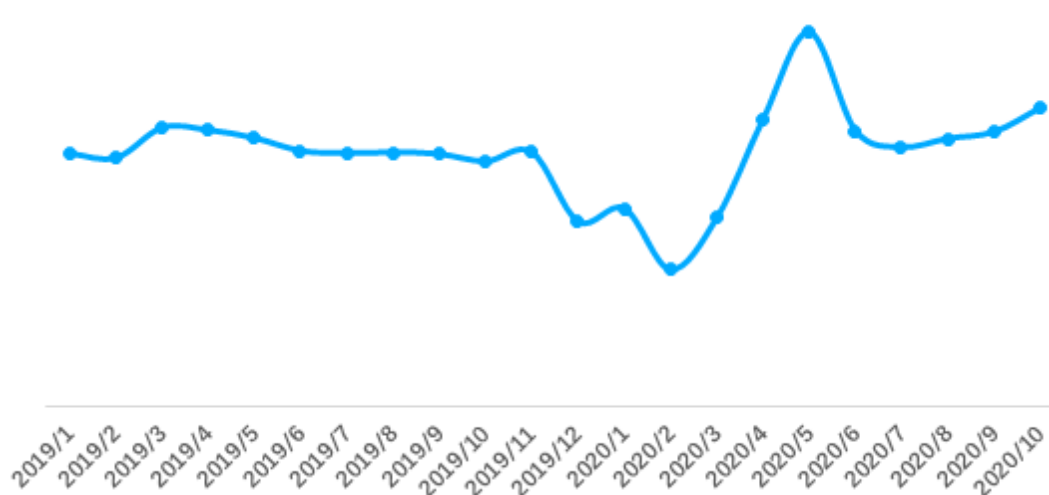


数据来源: 贝壳研究院

#### 4、新增业主市场预期整体平稳，上海、杭州等新增挂牌量增价涨，廊坊、烟台、济南等量价双降

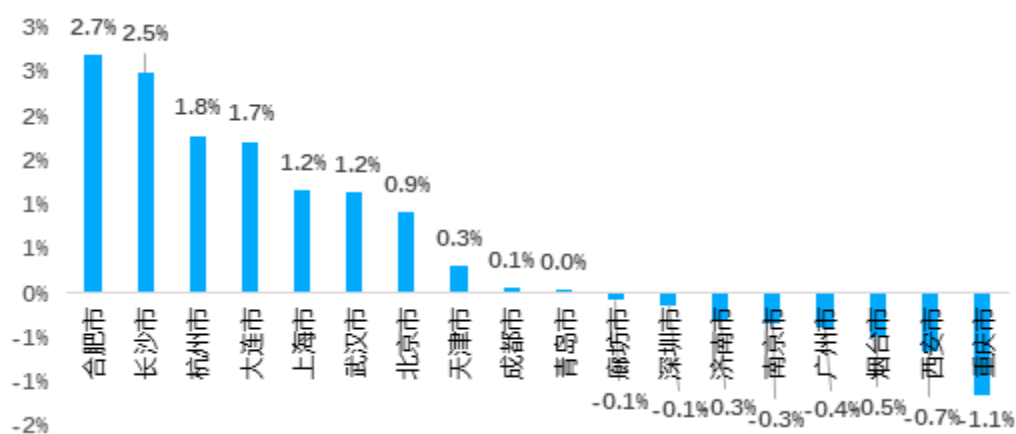
10月18城整体新增挂牌均价环比上涨1.4%，业主市场预期整体平稳。其中10个城市新增挂牌价格环比上涨，涨幅在3%以内；8个城市环比下跌，多数跌幅在1%以内。

图：2019年1月-2020年10月重点18城链家二手房新增挂牌均价走势



数据来源：贝壳研究院

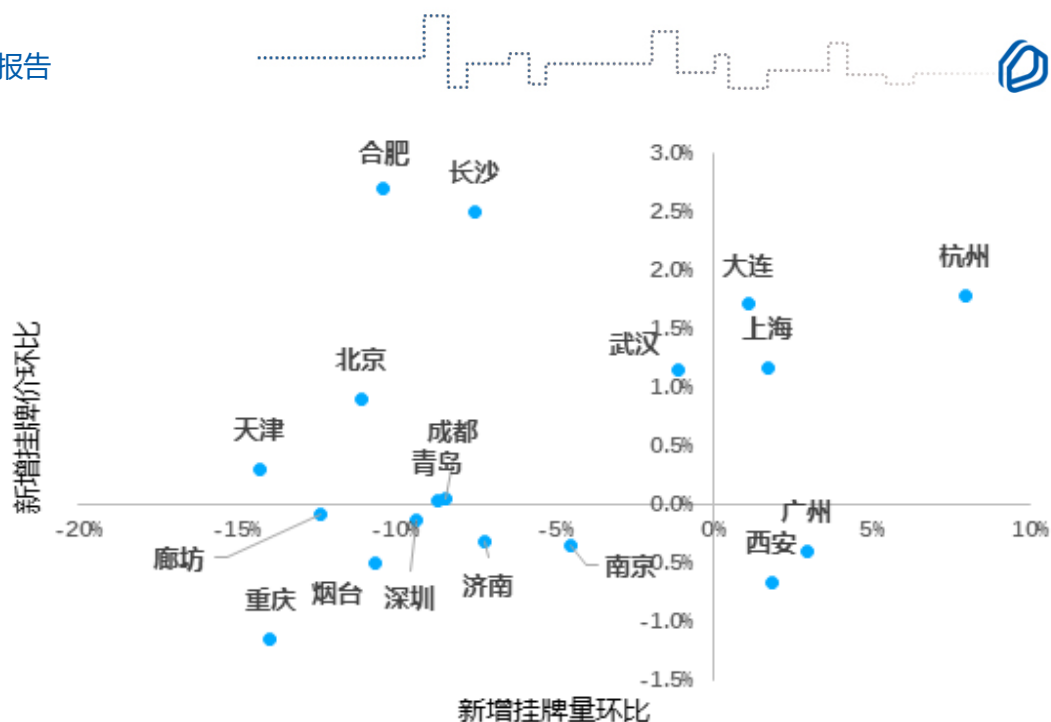
图：2020年10月重点18城链家二手房新增挂牌均价环比变化



数据来源：贝壳研究院

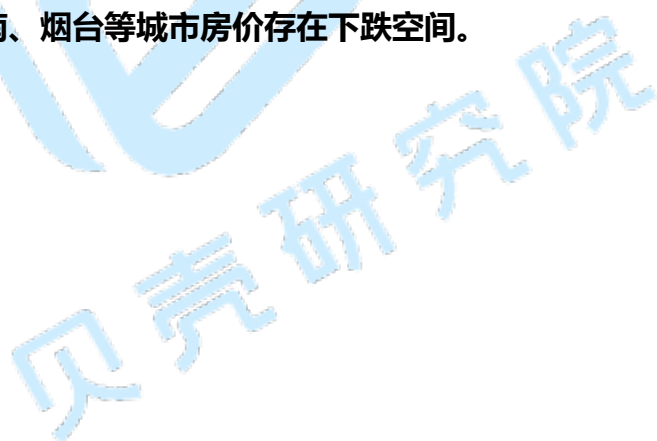
综合来看，杭州、上海等城市处于挂牌量增加、挂牌价上升的阶段；合肥、长沙、北京、天津等城市处于挂牌量减少、挂牌价上升的阶段；西安、广州处于挂牌量增加，挂牌价下降的阶段；廊坊、烟台、济南、深圳、重庆等城市处于挂牌量减少、价格下降的阶段。

图：10月重点18城链家二手房新增挂牌房源量价变动分布



数据来源：贝壳研究院

从新增挂牌的情况看，预计 11 月上海、杭州等城市二手房成交均价可能上涨，廊坊、济南、烟台等城市房价存在下跌空间。





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。