

二手房周报 | 整体规模同比增速缩至 10%，杭州环比降 41%明显遇冷 (11.16-11.22)

克而瑞研究中心

导读：

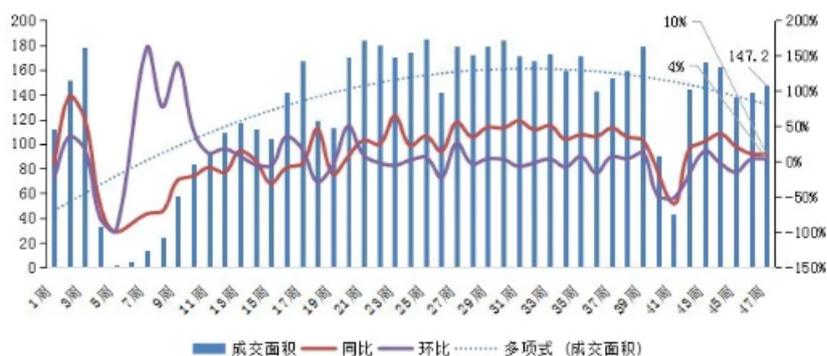
2020 年第 47 周，本周成交规模持续小幅回升。

整体规模同比增速缩至 10%

杭州环比降 41%明显遇冷

2020 年第 47 周，本周成交规模持续小幅回升。10 个重点城市整体成交面积环比增 4%至 147.2 万平方米，但同比增速进一步缩窄至 10%。具体来看，10 城环比普遍回升，但同比涨跌参半。其中南京、青岛市场转暖，深圳触底回升；基于需求端缩量显著，杭州楼市持续下行。受年末传统淡季影响，预计后续整体成交规模短期或继续回升，但空间有限。

图：2020年第1周-2020年第47周全国二手住房成交走势（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

全国2020年第47周二手房市场成交情况（单位：万平方米）

能级	城市	成交面积	环比	同比	累计同比
一线城市	北京	38.02	4%	48%	26%
	深圳	12.21	22%	-20%	37%
二三线城市	南京	24.33	45%	12%	43%
	佛山	16.31	-9%	-	-
	苏州	12.91	-7%	-1%	-43%
	青岛	12.71	14%	35%	20%
	成都	8.80	3%	-59%	-51%
	厦门	8.54	7%	42%	7%
	杭州	8.49	-41%	-31%	71%
东莞	4.91	6%	-25%	85%	

备注：每日成交数据均为初步统计数据，其累计结果与月度成交存在一定出入。

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

重点城市

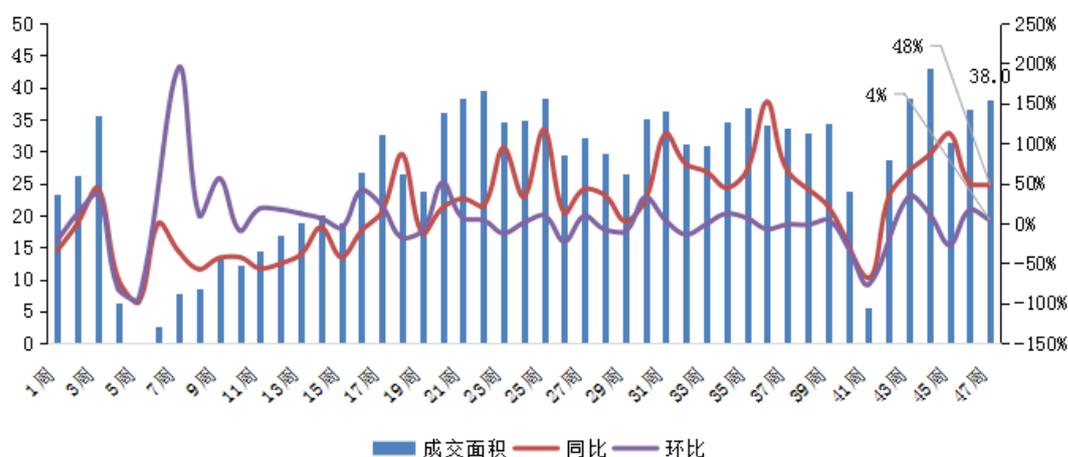
01

北京：成交面积环比增幅收窄，同比涨48%

后续成交规模或将高位趋稳

2020年第47周，北京二手住房成交面积环比升4%至38.0万平方米，同比涨幅48%。本周成交规模持续回升，考虑到环比增幅收窄，预计后续成交规模或将高位趋稳。

图：2020年第1周-2020年第47周北京二手房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

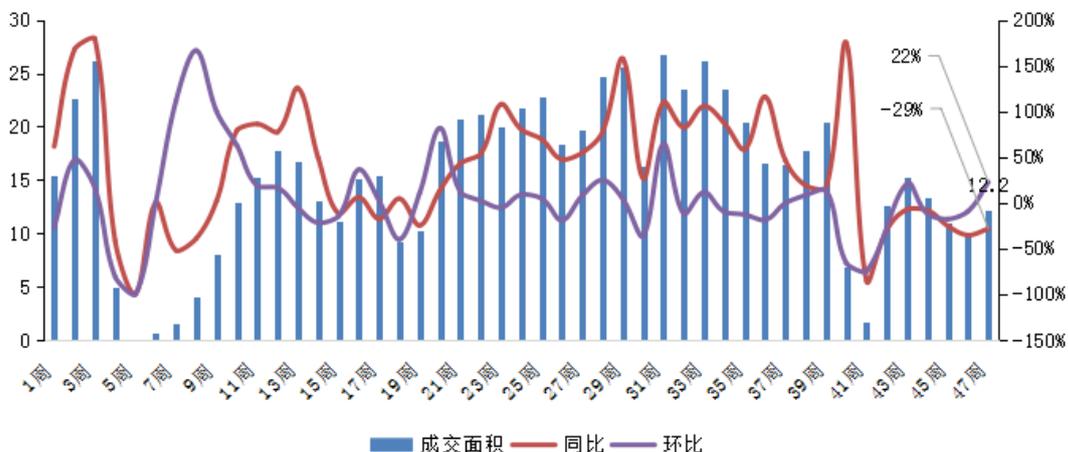
02

深圳：成交环增 22%、同比跌幅收窄

预计短期内规模仍将处于低位

2020年第47周，深圳二手住房成交环比由跌转升至22%，成交体量回升至12.2万平方米，同比跌幅收窄至29%。新政后二手住房市场持续低迷，目前略有回升势头，但预计市场规模短期内仍将低位调整。

图：2020年第1周-2020年第47周深圳二手住房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

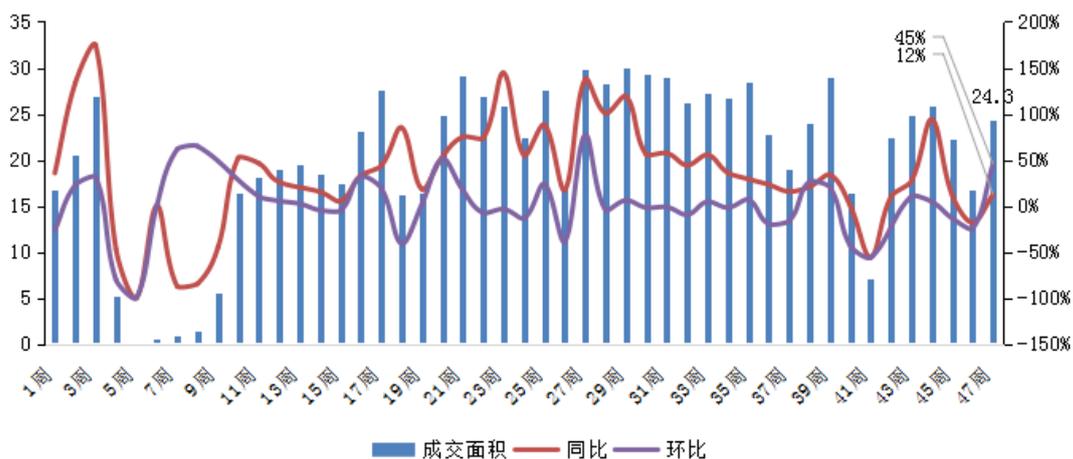
03

南京：成交环比骤升 45%，同比转正

成交触底反弹后续或短期回调

2020 年第 47 周，南京二手住房成交面积收 24.3 万平方米，环比骤升 45%，同比由跌转正至 12%。联系近 4 周来看，需求缩量显著，本周成交规模触底反弹，预计短期将略有回调。

图：2020 年第 1 周-2020 年第 47 周南京二手住房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

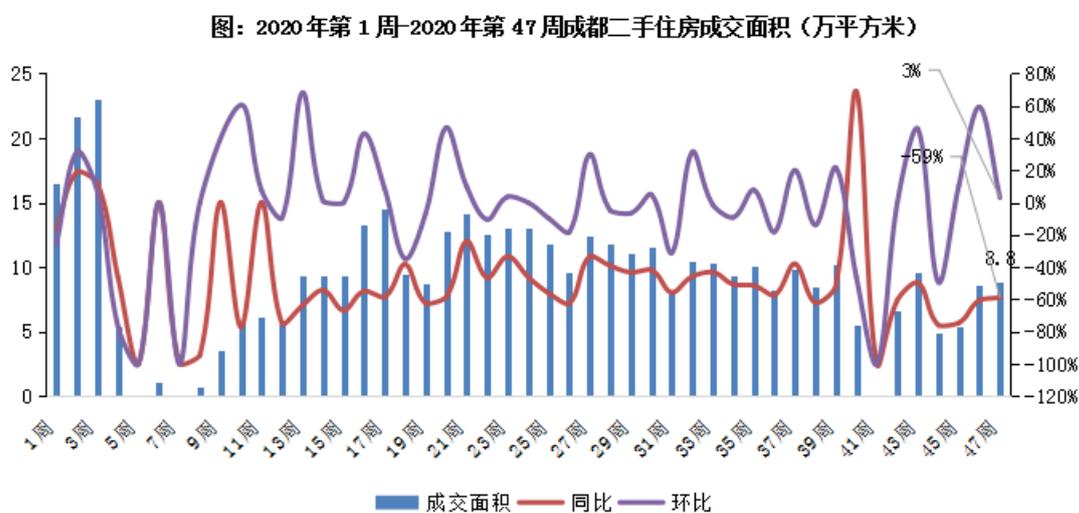
04

成都：环比微升、同比跌幅持续收窄

成交规模短期冲高后或将再次回落

2020 年第 47 周，成都二手住房成交面积环比微升 3%至 8.8 万平方米，同比跌幅收窄至 59%。本周成交规模延续上周冲高趋势。不过从整体走势来看，短期冲高后成交

规模大概率或再次回落。



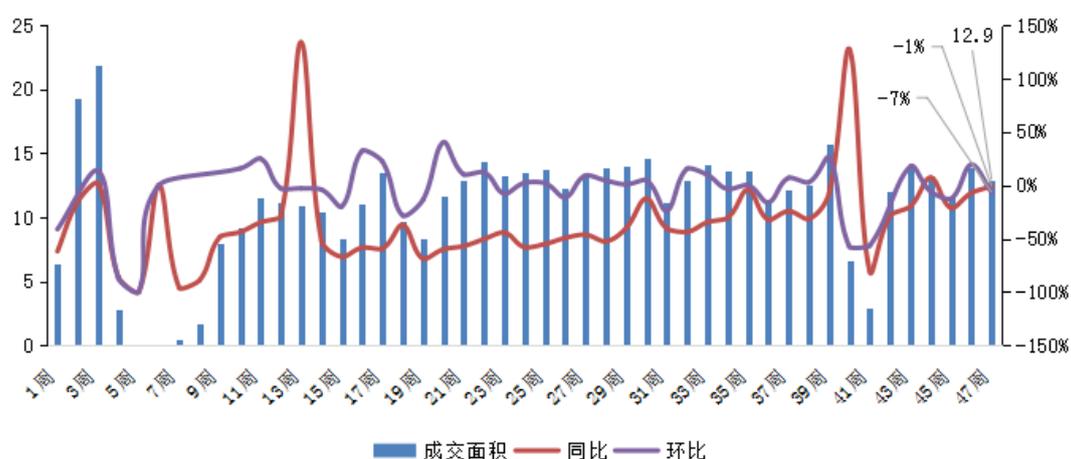
05

苏州：成交面积环比降7%，同比跌幅收窄

成交规模短期回调后重回高位

2020年第47周，苏州二手住房成交面积环比降7%，同比降幅收窄至1%。市场成交规模收12.9万平方米，节后市场规模迅速回升至高位且持续震荡走势，预计短期内将高位保持。

图：2020年第1周-2020年第47周苏州二手房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

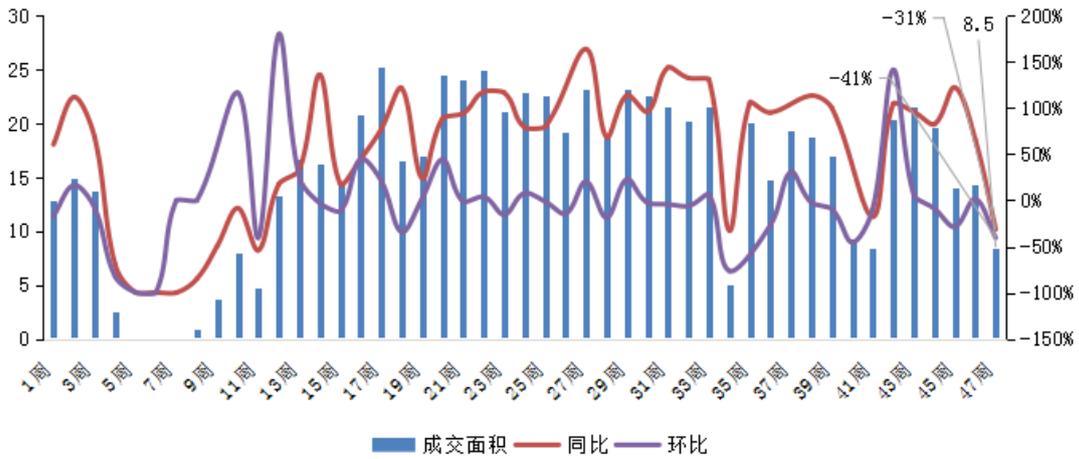
06

杭州：成交同、环比齐跌，需求缩量显著

预计后续成交规模将低位震荡

2020年第47周，杭州二手房同、环比齐跌，成交面积8.5万平方米，环比骤降41%，同比由增转跌至31%。联系近10周成交表现来看，当前杭州二手房市场遇冷迹象明显，需求缩量显著，仅国庆后3周反弹至高位。整体呈下行趋势，预计后续成交规模将低位震荡。

图：2020年第1周-2020年第47周杭州二手住房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

07

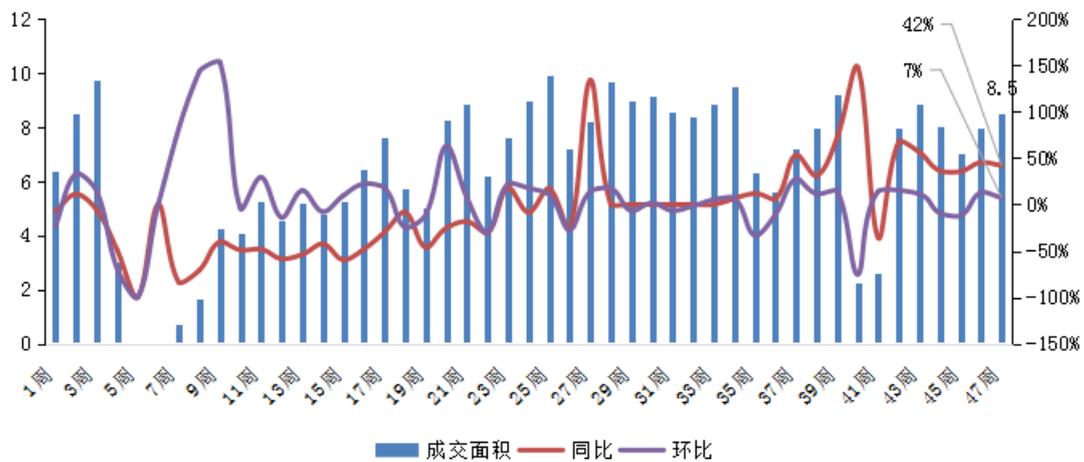
厦门：成交环比涨 7%，同比升 42%

后续市场体量或将持续回升

2020年第47周，厦门二手住房成交面积环比涨7%至8.5万平方米，同比升42%。

厦门市场阶段回调后如期回升，考虑到同比涨幅持稳，预计后续规模有望持续回升。

图：2020年第1周-2020年第47周厦门二手住房成交面积（万平方米）



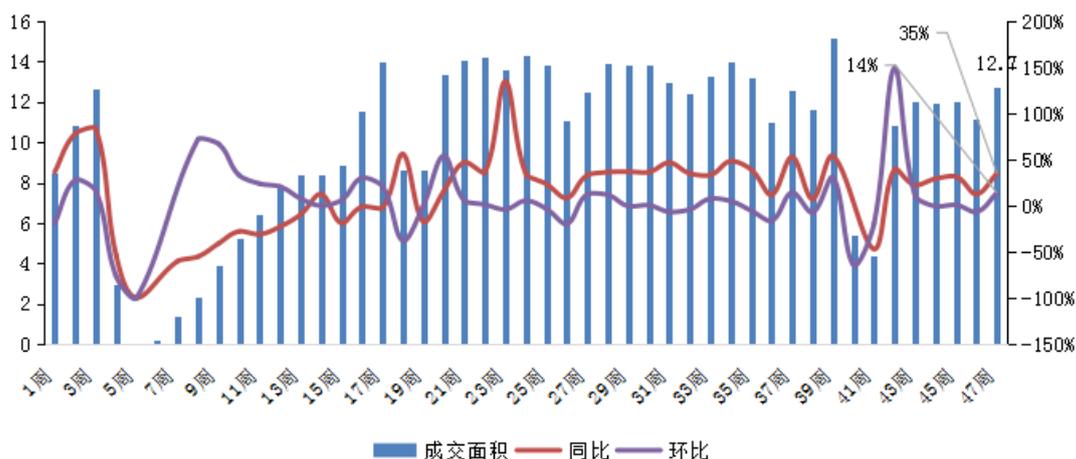
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

青岛：成交环比转正，同比涨幅扩大

阶段回调后成交规模将短期持稳

2020年第47周，青岛二手住房成交面积环比持平升14%至12.7万平方米，同比涨幅扩大至35%。本周成交规模阶段性回调后如期回升，后续成交规模或将短期持稳。

图：2020年第1周-2020年第47周青岛二手住房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

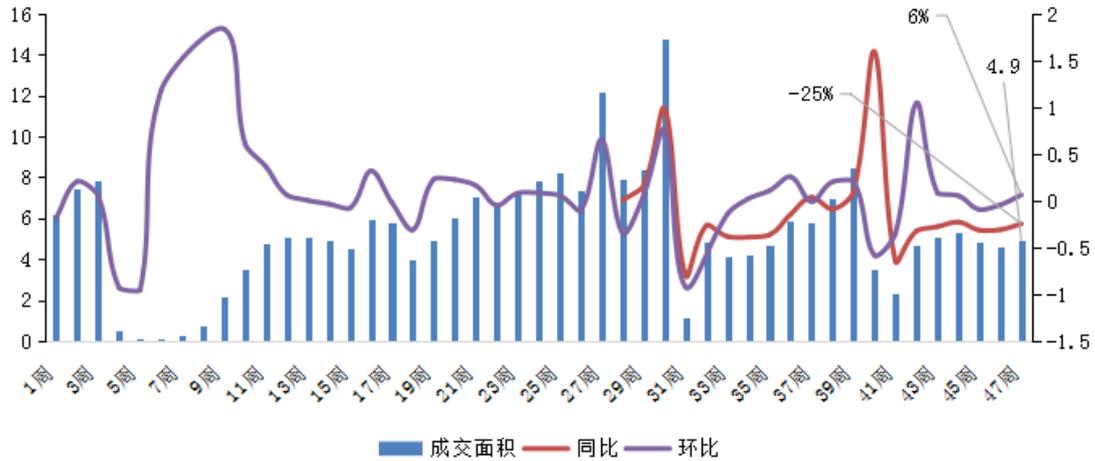
东莞：成交环比回正、同比跌幅收窄

楼市情绪略有好转

2020年第47周，东莞二手住房成交面积环比涨6%至4.9万平方米，同比跌25%。

市场情绪略有回升，但在新政将至预期下同比降幅情况仍较难改善。

图：2020年第1周-2020年第47周东莞二手住房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

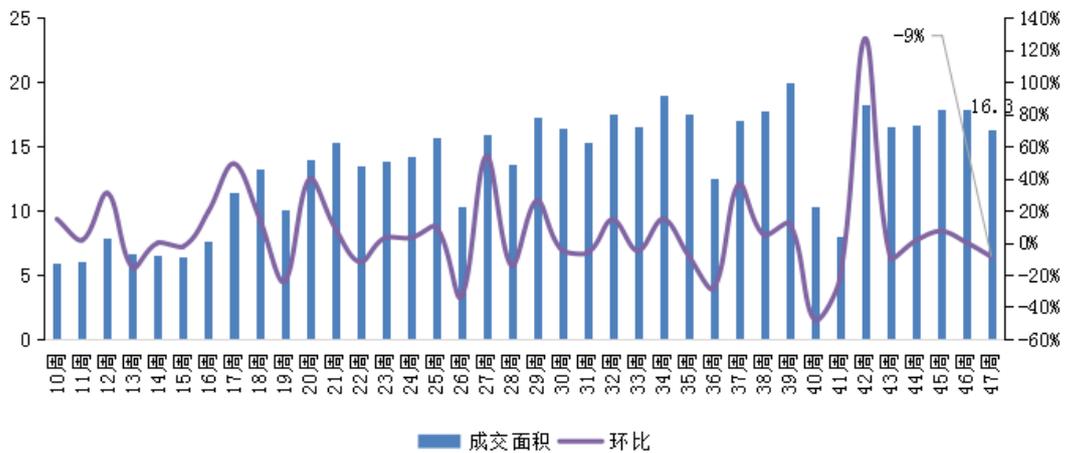
10

佛山：成交环比降 9%

后续成交面积将维持高位运行

2020年第47周，佛山二手住房成交面积环比降9%，成交体量16.8万平方米。本周成交规模较上周高位正常回调，后续成交面积将持续高位运行。

图：2020年第10周-2020年第47周佛山二手住房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统