

易居月报系列

2020年22城二手房成交量增长5%，上海去化周期仅1.7个月严重供不应求，调控新政及时出台

2021年01月

2020 年 22 城二手房成交量增长 5%， 上海去化周期仅 1.7 个月严重供不应求，调控新政及时出台

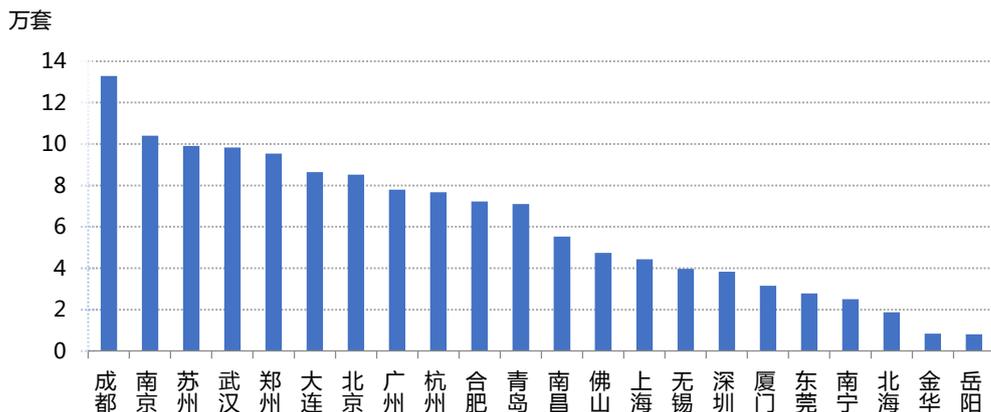
核心观点：

- 22 城二手房总库存达 134.4 万套，成都二手房库存最多。根据统计数据可知，截至 2020 年 12 月末 22 个城市的二手房库存达到 134.4 万套。库存最多的城市为成都，达到 13.3 万套，将来应注意去库存压力。
- 2020 年 22 城二手房成交量增长 5%，杭州增速最高。2020 年初，易居研究院监测的 22 个城市二手房的成交量受疫情影响，出现同比下降，6 月开始出现同比增长，但由于多地出台管控政策，下半年增速平稳。12 月同比增速明显加快，达到 30%。杭州二手房成交量增长最为明显，同比增幅 54%。
- 上海二手房去化周期仅为 1.7 个月，调控新政及时出台。根据统计数据得知，2020 年 12 月 22 城二手房总去化周期为 10.1 个月。其中上海二手房去化周期最短，为 1.7 个月，二手房市场极度供不应求。1 月 21 日，上海发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》。此次政策涉及土地、限购、信贷、税费等内容，直接针对此前上海房屋认筹过热、房价上涨过快的现象。去化周期较长的城市包括南昌、成都和北海等。

一、22 城二手房总库存达 134.4 万套，成都库存最多

本报告以贝壳网上相关城市的二手房在售房源，作为相关城市的二手房库存指标。截至 2020 年 12 月末，22 个城市的二手房库存为 134.4 万套。排名前三的城市分别为成都、南京、苏州；排名后三的城市分别为岳阳、金华、北海。

图 1 2020 年 12 月末 22 城二手房库存

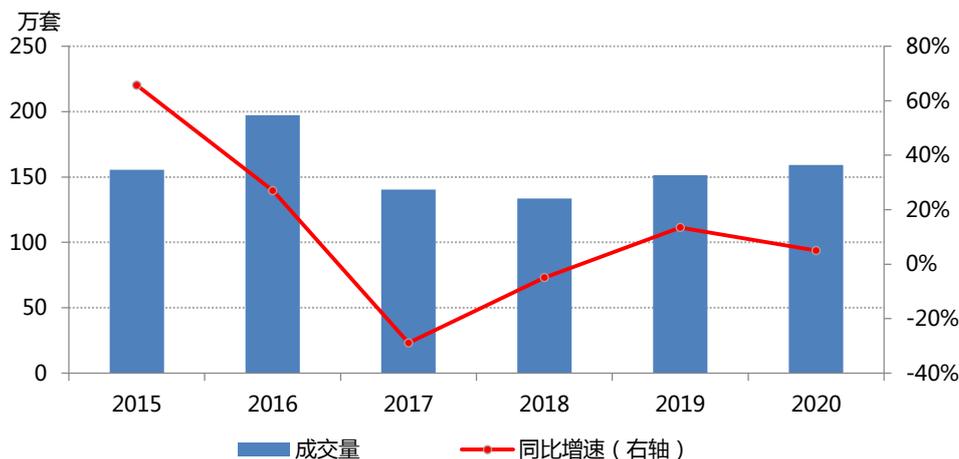


数据来源：贝壳、易居研究院

二、2020 年 22 城二手房成交量增长 5%，杭州增速最高

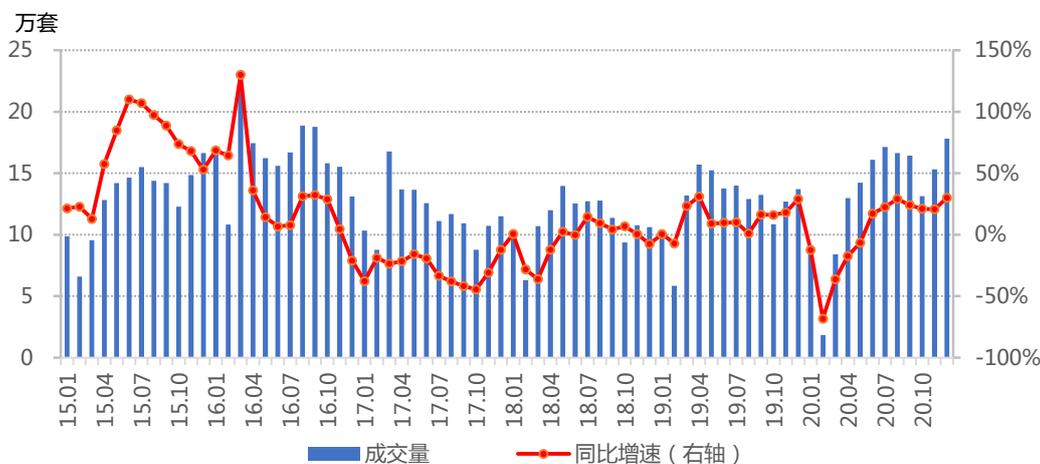
回顾近几年 22 城二手成交量历史走势。2015 年市场出现复苏，二手房成交量达到 155.5 万套，同比增长 65.7%。2016 年二手房交易量创历史新高，成交量达到 197.4 万套，同比增长 27%。2017 年在因城施策调控政策影响下，二手房市场出现明显降温，同比下降 28.9%。2018 年二手房成交量继续下行，同比下降 4.9%。2019 年成交略有反弹，同比增长 13.5%。2020 年初，受疫情影响，成交量出现同比下降，6 月开始出现同比增长，但由于多地出台管控政策，下半年增速平稳。12 月同比增速明显加快，达到 30%。总体来看，2020 年 22 城二手房总成交量同比增长 5%。

图 2 22 城二手房成交量及同比增速



数据来源：各地房管局、易居研究院

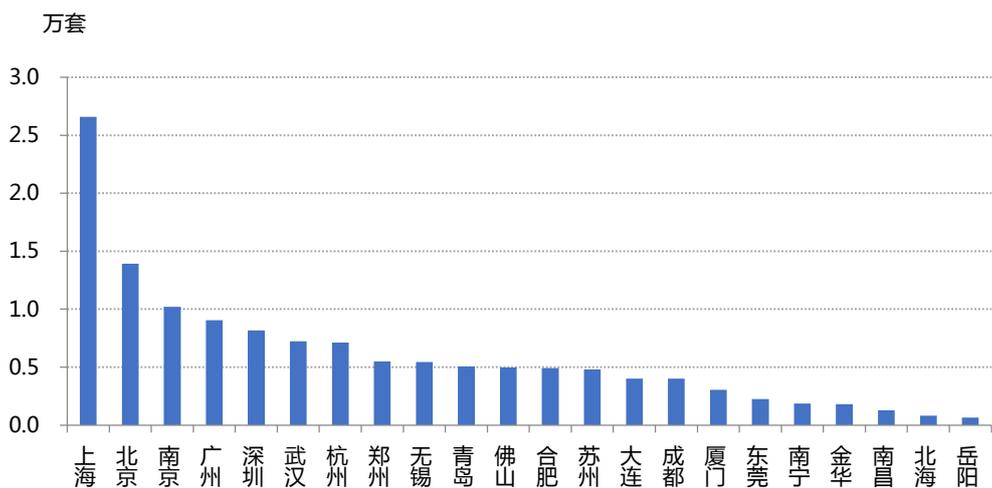
图 3 22 城二手房成交量及同比增速



数据来源：各地房管局、易居研究院

本报告的 22 城二手房月均成交量采用各城市最近 12 个月成交量的平均值。观察 2020 年 22 城二手房月均成交量。排名前三依次为上海、北京和南京，其中上海以 2.66 万套位居榜首。月均成交量排名后几名的包括金华、南昌、北海、岳阳等。

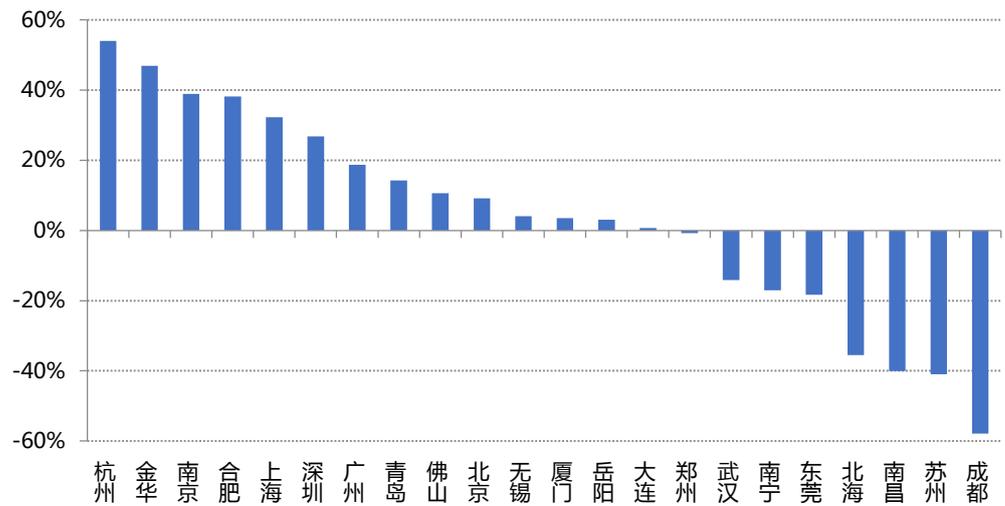
图 4 2020 年 22 城二手房月均成交量



数据来源：各地房管局、易居研究院

观察 2020 年 22 城二手房月均成交量同比增速。排名前三依次为杭州、金华和南京，其中杭州以 54% 的增速位居榜首，金华以 46.9% 的增速位居第二。月均成交量排名后几名的包括成都、苏州和南昌等。

图 5 2020 年 22 城二手房月均成交量同比增速

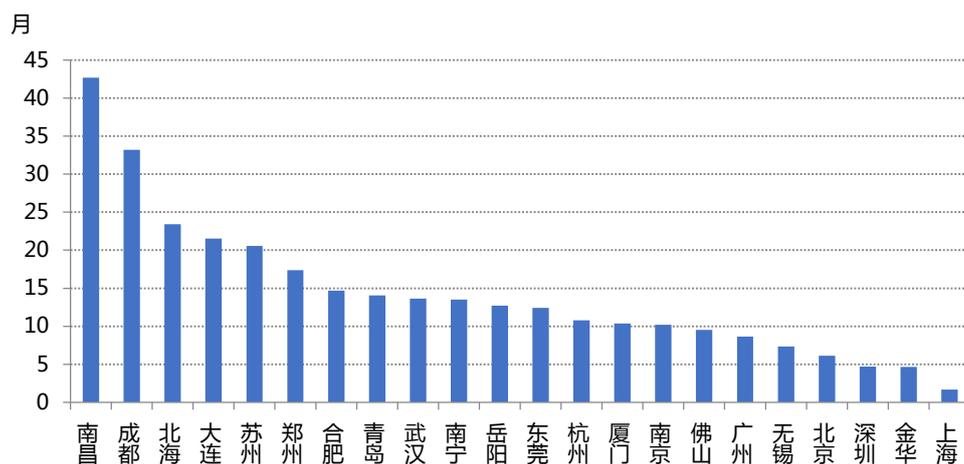


数据来源：各地房管局，易居研究院

三、22 城二手房平均去化周期 10.1 个月，上海仅为 1.7 个月，调控新政及时出台

22 城二手房去化周期，以“库存/近 12 个月平均销量”的公式来计算。根据统计数据得知，2020 年 12 月 22 城二手房总去化周期为 10.1 个月。其中上海二手房去化周期最短，只有 1.7 个月，反映了作为热点一线城市的上海二手房市场极度供不应求。1 月 21 日，上海市住建委等部门发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，内容包括：1，完善土地市场管理；2，严格执行限购政策；3，调整增值税征免年限；4，严格执行差别化住房信贷政策；5，严格商品住房销售管理。此次政策直接针对了此前上海房屋认筹过热、房价上涨过快的现象，充分体现了上海稳定房价、稳定预期的导向。其他去化周期较短的城市有金华、深圳、北京和无锡。去化周期较长的城市包括大连、北海、成都、南昌，其中南昌以 42.7 个月为最长，反映了这几个冷门城市的二手房市场供给大于需求，二手房库存需要较长时间来去化。

图 6 2020 年 12 月 22 城二手房去化周期



数据来源：贝壳，各地房管局，易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院助理研究员赵亦琪

邮 箱：zhaoyiqi@ehousechina.com

电 话：021-60868811

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。