

易居月报系列

上海、杭州严管房源发布；
深圳、东莞限购政策见效

2021 年 4 月 7 日

上海、杭州严管房源发布；深圳、东莞限购政策见效

核心观点：

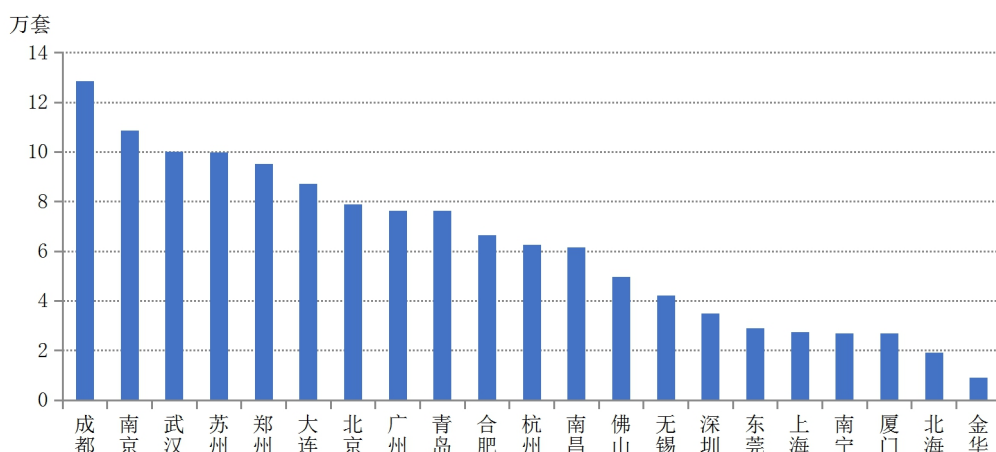
- 上海、杭州严管房源发布，二手房库存减少明显。截至3月末，库存环比降速最快的三个城市依次为上海、杭州和北海，分别为-24.4%、-17%、-5%。依据《上海市存量房房源核验及信息发布操作规范（试行）》，上海此前下架了部分不合规二手房，导致其库存减少最为明显。杭州3月3日出台《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，严管房源发布，导致库存减少明显。
- 深圳、东莞限购政策见效，二手房成交量明显减少。深圳、东莞月均成交量相比上月明显减少，环比增速分别-1.6%、-0.8%。其中深圳和东莞此前分别出台《关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》和《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，进一步限制购房资格。从3月的成交量可以看出，深圳、东莞的限购政策已见成效。

一、上海、杭州严管房源发布，二手房库存减少明显

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2021年3月末，21个城市的二手房库存为130.8万套，环比微增0.7%。排名前三的城市分别为成都、南京、武汉；排名后三的城市分别为金华、北海和厦门。大部分城市排名变化不大。

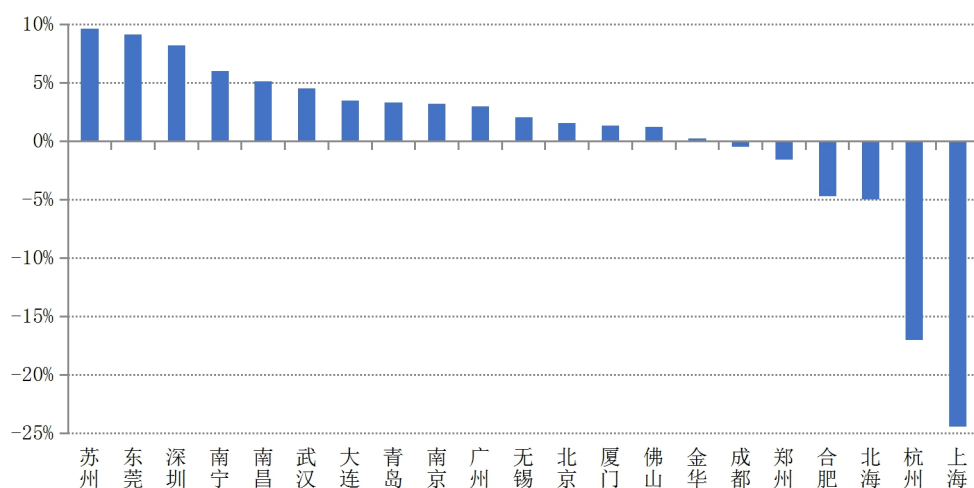
根据图2可知，环比增速最快的城市分别是苏州、东莞和深圳，分别为9.7%、9.1%和8.2%。环比降速最快的三个城市依次为上海、杭州和北海，分别为-24.4%、-17%、-5%。依据《上海市存量房房源核验及信息发布操作规范（试行）》，上海此前下架了部分不合规二手房，导致其库存减少最为明显。杭州3月3日出台《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，严管房源发布，导致库存减少明显。此外，上月环比降速最快的南宁，本月二手房库存环比增长6%。

图1 2021年3月末21城二手房库存



数据来源：贝壳、易居研究院

图2 2021年3月末21城二手房库存环比增速

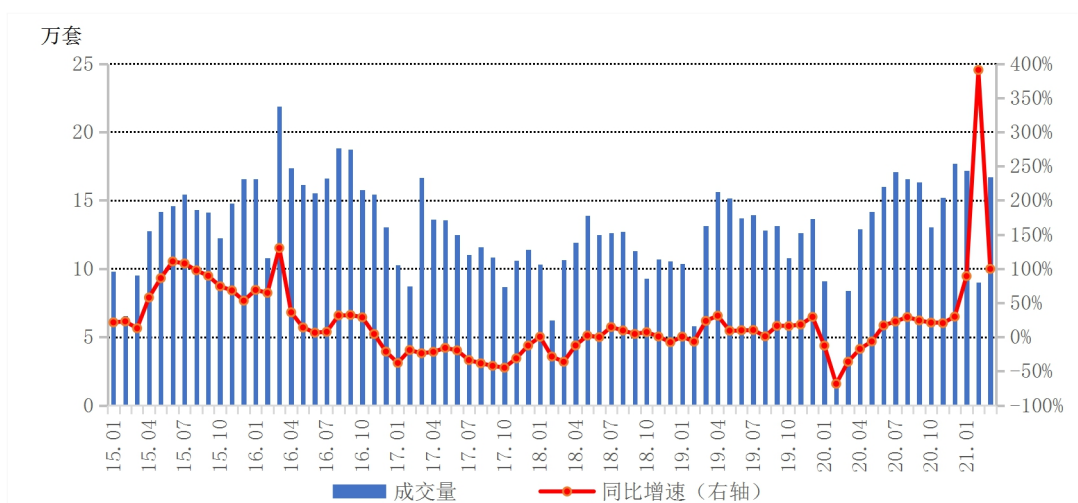


数据来源：贝壳、易居研究院

二、东莞、深圳二手房成交量明显减少

2020年初，受疫情影响，21城二手房成交量出现同比下降，6月开始出现同比增长，并且增速逐月提高。9月后同比增速放缓，12月同比增速明显加快，达到30%。进入2021年以来，1、2月同比数据较高，我们认为是去年春节假期较早和疫情等因素导致的数据异动。3月二手房成交量步入正轨，同比增速回落至100%。

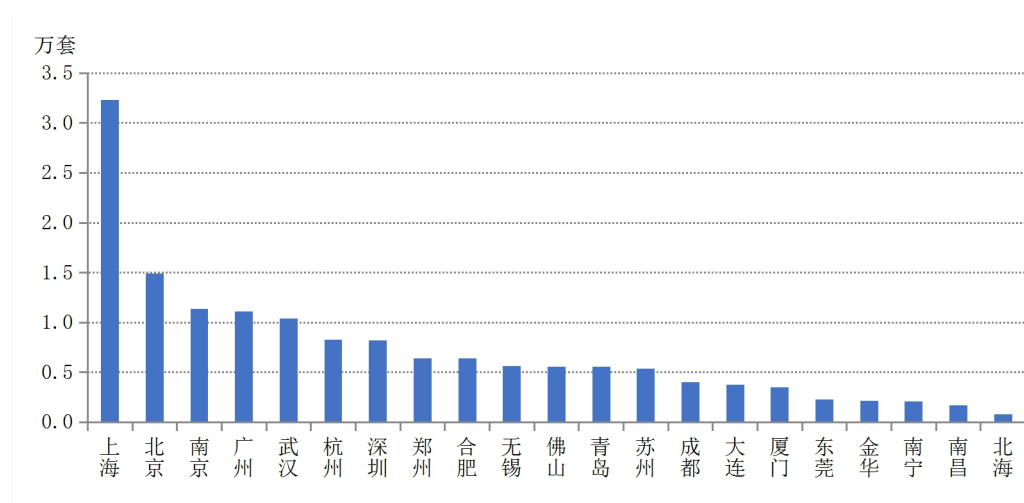
图3 2021年3月21城二手房成交量及同比增速



数据来源：各地房管局、易居研究院

本报告的21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2021年3月21城二手房月均成交量，前三名没有改变，仍依次为上海、北京和南京；月均成交量排名后几名的包括北海、南昌和南宁等。深圳、东莞月均成交量相比上月有明显减少，环比增速分别-1.6%、-0.8%。其中深圳和东莞此前分别出台《关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》和《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，进一步限制购房资格。从3月的成交量可以看出，深圳、东莞的限购政策已见成效。

图4 2021年3月21城二手房近12个月月均成交量



数据来源：各地房管局、易居研究院

三、21 城二手房平均去化周期 8.6 个月

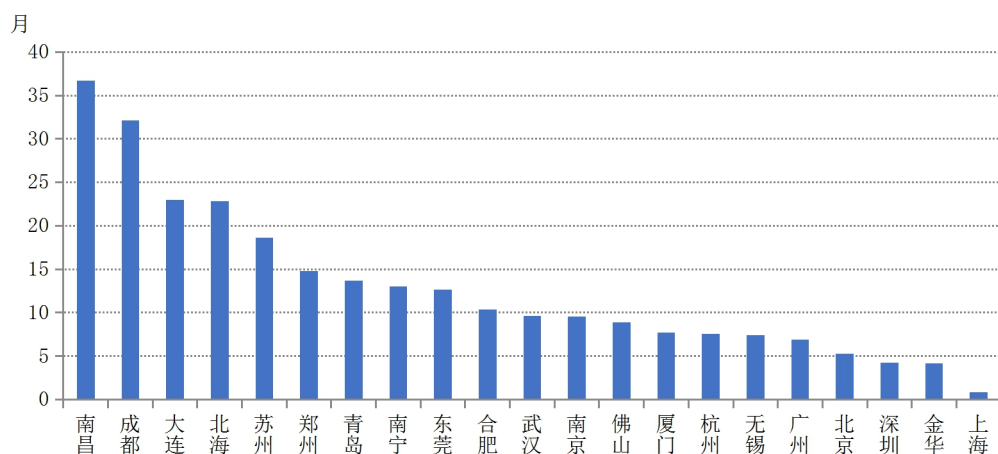
21 城二手房去化周期，以“库存/近 12 个月平均销量”的公式来计算。根据统计数据得知，2021 年 3 月 21 城二手房总去化周期为 8.6 个月，较上月有轻微增长。

去化周期较短的城市为上海、金华、深圳、北京和广州，依次分别为 0.9 个月、4.2 个月、4.3 个月、5.3 个月和 6.9 个月。上海主要是因为下架部分不合规二手房使其库存减少，虽然销量并未处于高位，但仍导致其去化周期变短。此外，从排名可以看出一线城市热度不减。

去化周期较长的城市包括南昌、成都、大连，其中南昌为 36.7 个月，较上月有所减少。数据反映了这几个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。

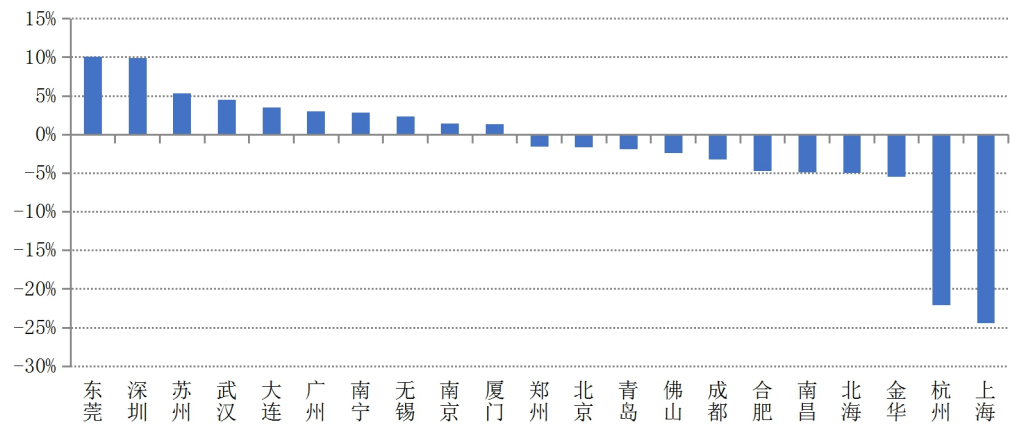
从环比增速来看，增速最快的前三名依次为东莞、深圳和苏州，增速分别为 10%、9.9%、5.3%，这三者库存量相比 2 月皆有增加，但深圳和东莞 3 月月均销量有所减少。后三名分别为上海、杭州和金华，增速分别为 -25.0%、-22.1%、-5.5%。杭州和金华月均销量有所提高，但杭州库存有所下降。

图 6 2021 年 3 月 21 城二手房去化周期



数据来源：贝壳、各地房管局、易居研究院

图 7 2021 年 3 月 21 城二手房去化周期环比增速



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。