

易居月报系列

3月深圳二手房成交量反弹乏力，杭州复苏强劲

2021年4月2日

3 月深圳二手房成交量反弹乏力，杭州复苏强劲

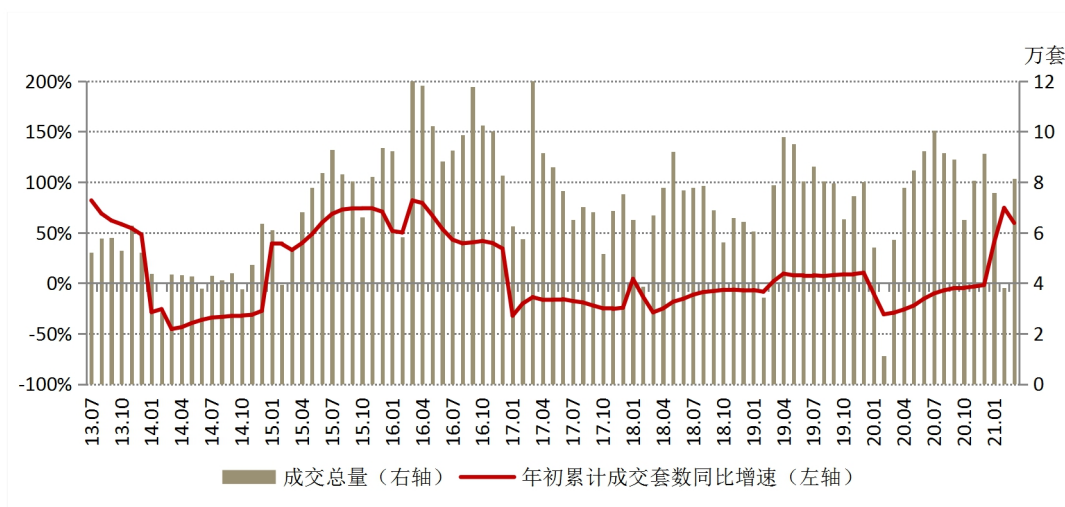
核心观点：

- **深圳 3 月二手房成交量反弹乏力，杭州反弹强劲。**今年以来，深圳调控政策升级，尤其是 2 月份发布的《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》对二手房成交量影响最大，因此深圳 3 月份反弹乏力。杭州 3 月二手房成交量突破万套，反弹强劲，也侧证长三角总体市场继续保持活跃。
- **预计 14 城二手房价格指数同比涨幅仍将维持。**近期来看，2021 年 1、2 月二手房成交量同比曲线持续上行，3 月份有所下行。二手房价格指数同比涨幅曲线在 1、2 月份有所上行，预计 3 月份二手房价格指数仍能维持。

一、2021 年 3 月 14 城二手房成交 8.1 万套，步入正轨

2021 年 3 月，易居研究院监测的 14 个城市二手房成交量约为 8.1 万套，同比增长 59%，环比增长 85.8%。进入 3 月份以来，14 城二手房市场逐渐步入正轨，成交量恢复到春节前水平。对比往年 3 月历史数据来看，2021 年高于 2019 年的 7.9 万套和 2018 年的 6.7 万套，但低于 2017 年和 2016 年的 12 万套以上，说明市场呈现稳中向上的运行态势。

图 1 14 城二手房月度成交套数与年初累计同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

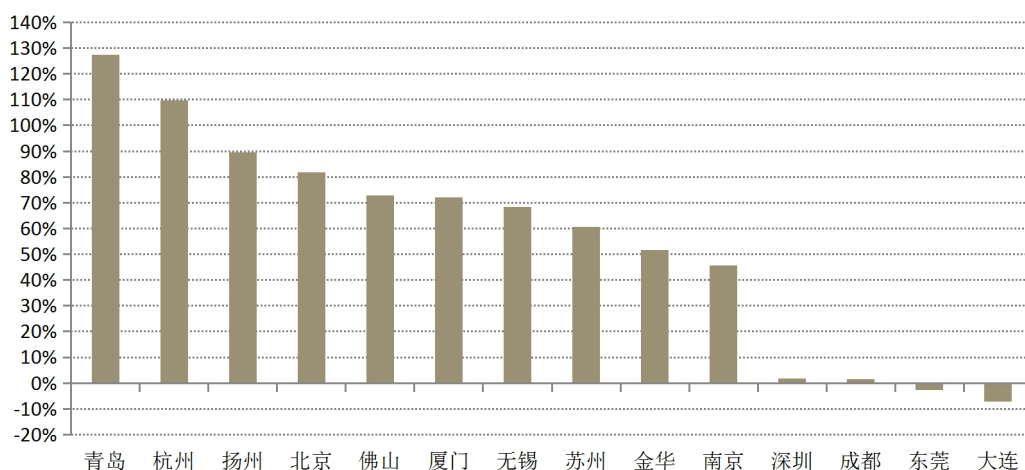
二、青岛成交量能较强, 大连成交量能较弱

房产成交量，是衡量楼市温度的重要指标，而且一般领先于房价变化。二手房成交量的活跃度，可以用多个指标衡量。比如，月度环比增速反映超短期变化，月度同比增速反映短期变化，年初累计同比增速可以减少类似春节等季度性异动，拿当前月度成交量与过去几年月均成交量相比可以反映中长期来看的活跃度。

为了更全面、更系统的反映二手房成交量的活跃度，我们创造了一个专用指标：二手房成交量能度。其由4个分指标构成，并赋予不同的权重。

$$\text{二手房成交量能度} = \text{月度环比增速} \times 20\% + \text{月度同比增速} \times 20\% + \text{年初累计同比增速} \times 20\% + \text{近6个月月均成交量较2012年末月均成交量的偏离度} \times 40\%$$

图2 14个典型城市二手房量能度排行榜



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

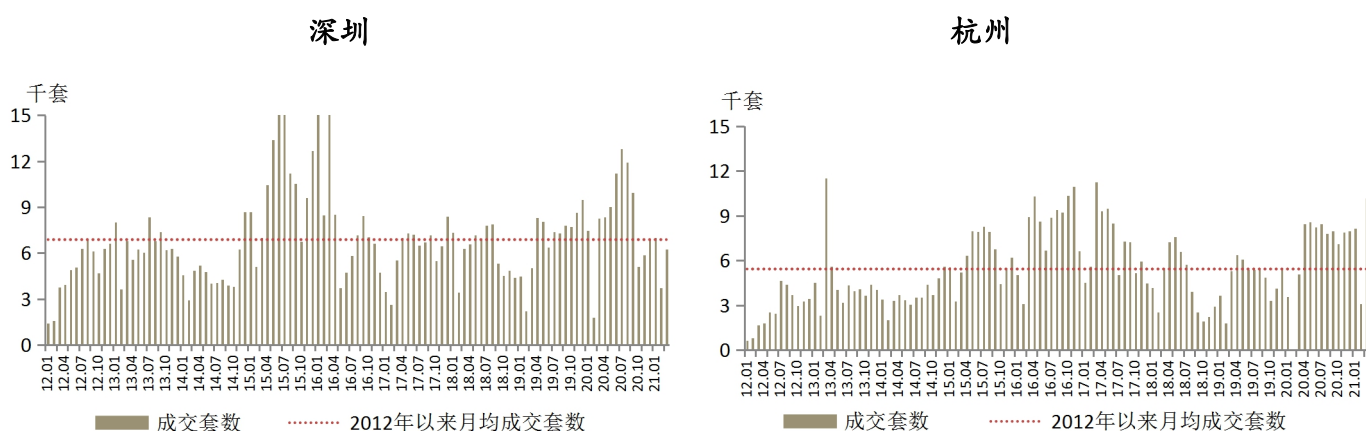
从14城3月份的二手房成交量能度的排行可以看出，青岛量能度最强，量能度为127%；而最弱的城市是大连，量能度为-7%。具体来看，对比近几年二手房成交套数，2021年3月青岛成交量处于高位，导致偏离度、环比、同比数据较高，说明本月青岛二手房市场较为活跃。大连3月二手房成交量明显小于2020年各月份的成交数据，市场较冷。

3月深圳二手房成交量为6253套，环比增长67.6%，同比下降24.3%。2021年以来，1月份成交量延续了去年年末的增长趋势，2月受春节影响成交量下降。今年以来，深圳调控政策升级，尤其是2月份发布的《关于建立

《二手住房成交参考价格发布机制的通知》对二手房成交量影响最大。于是，在调控重压之下，深圳 3 月份反弹乏力。

3 月杭州二手房成交量为 10186 套，环比增长 227.2%，同比增长 100.6%。二手房成交量突破万套，反弹强劲，也侧证长三角总体市场继续保持活跃。3 月，杭州升级限购政策，同时住房和城乡建设部副部长带队赴杭州督导房地产市场平稳健康发展长效机制落实情况，预计 4 月二手房市场热度将有所缓和。

图 3 二手房成交量典型城市



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表 1 3 月 14 个典型城市二手房成交增速

城市	环比增幅	同比增幅	累计同比涨幅
北京	279%	77%	63%
杭州	227%	101%	147%
扬州	226%	96%	99%
青岛	162%	100%	81%
厦门	129%	152%	129%
无锡	121%	-5%	38%
苏州	86%	55%	66%
成都	76%	36%	-1%
佛山	75%	87%	114%
东莞	71%	-12%	19%
深圳	68%	-24%	-3%
大连	67%	-63%	-54%
金华	47%	151%	212%
南京	46%	26%	83%
总计	113%	42%	59%

数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

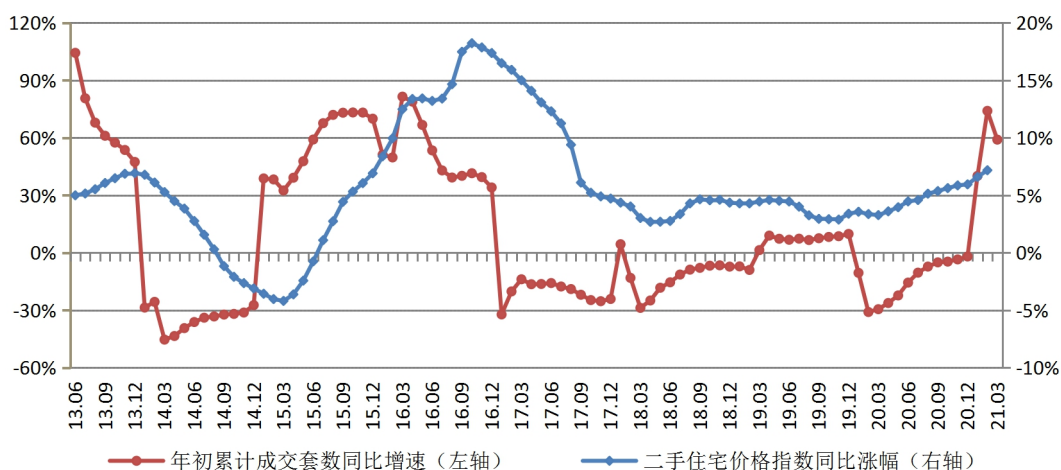
三、预计 14 城二手房价格指数同比涨幅将基本维持

国家统计局公布的二手住宅价格指数包含本报告的 11 个典型城市（除苏州、佛山和东莞以外），对这 11 个城市的价格指数取算术平均值后算出 11 城二手房价格指数，与 14 城二手房成交量同比增速进行对比。这里取近 6 月移动平均数据，来平滑单月数据异动带来的干扰。

观察历史上这两条曲线的走势，可以看出，成交量曲线先于价格曲线调整。比如在本轮周期中，2016 年第二季度二手房成交量曲线就开始呈现下行态势，随后增幅开始收窄，进而下降。受成交量曲线的影响，成交价格曲线也有表现，二手房价格在 2016 年第四季度就呈现了降温的态势。

近期来看，2021 年 1、2 月二手房成交量同比曲线持续上行，3 月份有所下行。二手房价格指数同比涨幅曲线在 1、2 月份有所上行，预计 3 月份二手房价格同比涨幅仍将基本维持。

图 4 14 城二手房成交量价关系图



数据来源：各地官方房地产信息网、国家统计局、易居研究院

备注：成交套数取年初累计套数，房价指数为 12 城简单算术平均值，不包括苏州、佛山、东莞

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。