

易居月报系列

13城二手房市场报告

1月13城二手房成交量较去年春节所在月份增长60.4%，
2月注定惨淡，疫情后需求释放短期内也难大反弹

2020年02月17日

1 月 13 城二手房成交量较去年春节所在月份增长 60.4%， 2 月注定惨淡，疫情后需求释放短期内也难大反弹

报告摘要：

- 1、成交量：1 月，易居研究院监测的 13 个城市二手房成交量环比下降 29.7%，同比下降 8.5%，同比下降主要因今年春节较早在 1 月下旬；与去年春节所在的 2019 年 2 月相比，交易日数量相当，但成交量增长 60.4%。需要补充的是，二手房日交易量通常在春节前无明显影响，节后到元宵节才逐渐恢复至正常水平，因此 2019 年 2 月成交量影响较大，导致今年春节月份比之增速较为明显。虽然二手房市场月成交量仍处于自 2019 年 4 月以来的下行通道，但 13 城 1 月的二手房市场并不过于悲观。历年 1、2 月受春节因素影响，二手房成交量均不高，仍需关注未来的成交情况。
- 2、量能排行：从 1 月各大城市的量能排行来看，深圳表现较为强劲，而北京二手房成交量能最弱。从具体城市来看，在监测的 13 城中，所有城市二手房成交量环比无一例外地出现不同程度地下降，而成交量较 2019 年 2 月均有所增长。
- 3、预测：后市来看，受此次疫情影响，2 月二手房市场注定惨淡，市场积累的需求可能在疫情结束后开始释放。2 月 16 日财政部部长表示坚持“房住不炒”的定位。因疫情各地纷纷出台相关支持政策，但不会出现全面调控放松。此外，出于快速回笼资金的考虑，部分房企对新房采取降价促销措施，二手房市场恐将被分流。综上，预计未来几个月 13 城二手房成交量不会出现大反弹。

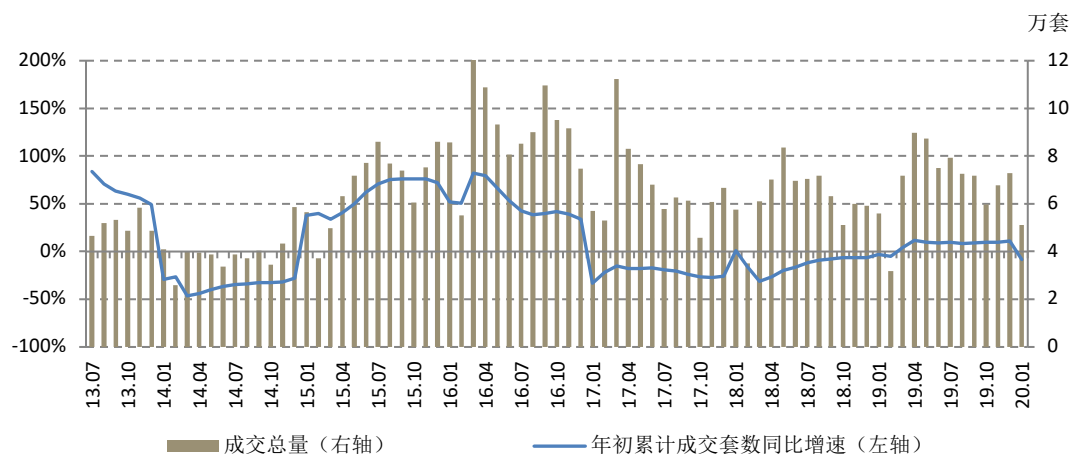
一、1 月成交量较去年春节所在月份增长 60.4%

1 月，易居研究院监测的 13 个城市二手房成交量约为 5.1 万套，环比下降 29.7%，同比下降 8.5%，同比下降主要因今年春节较早在 1 月下旬；与去年春节所在的 2019 年 2 月相比，交易日的数量相当，但成交量增长 60.4%。需要补充的是，二手房日交易量通常在春节前无明显影响，节后到元宵节才逐渐恢复至正常水平，因此 2019 年 2 月成交量影响较大，导致今年春节月份比之增速较为明显。

虽然二手房市场月成交量仍处于自 2019 年 4 月以来的下行通道，但 13 城 1 月的二手房市场并不过于悲观。历年 1、2 月受春节因素影响，二手房成交量均不高，仍需关注未来的成交情况。

后市来看，受此次疫情影响，2 月二手房市场注定惨淡，市场积累的需求可能在疫情结束后开始释放。2 月 16 日财政部部长表示坚持“房住不炒”的定位。因疫情各地纷纷出台相关支持政策，但不会出现全面调控放松。此外，出于快速回笼资金的考虑，部分房企对新房采取降价促销措施，二手房市场恐将被分流。综上，预计未来几个月 13 城二手房成交量不会出现大反弹。

图 1 13 城二手房月度成交套数与年初累计套数同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

二、深圳成交量能较强, 北京成交量能较弱

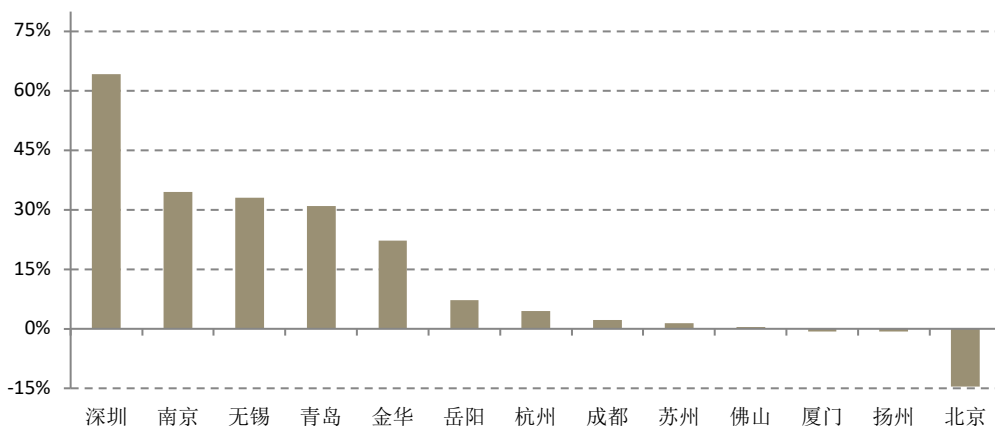
房产成交量，是衡量楼市温度的重要指标，而且一般领先于房价变化。二手房成交量的活跃度，可以用多个指标衡量。比如，月度环比增速反映短期变化，月度同比增速反映短期变化，年初累计同比增速可以减少类似春节等季度性异动，拿当前月度成交量与过去几年月均成交量相比可以反映中长期来看的活跃度。

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。

二手房成交量能度=月度环比增速*20% + 月度同比增速*20% + 年初累计同比增速*20% + 近 6 个月月均成交量较 2012 年来月均成交量的偏离度*40%。

从 13 城 1 月份的二手房成交量能度的排行可以看出,深圳量能度最强,量能度为 64%; 而最弱的城市是北京, 量能度为-15%。

图 3 13 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

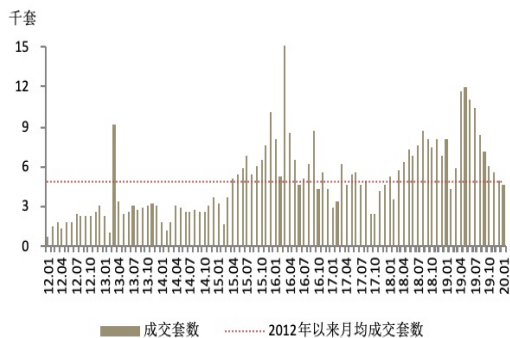
从具体城市来看,在监测的 13 城中,所有城市二手房成交量环比无一例外地出现不同程度地下降,而成交量较 2019 年 2 月均有所增长。

1 月苏州二手房成交量为 4650 套,环比下降 7.1%,较 2019 年 2 月增长 7.0%。从历史数据来看,作为 2019 年上半年被多次调控收紧的城市,在 5 月成交量到达高点后,下半年大幅萎缩,市场调控效果显著。1 月 13 城其余城市成交量环比下降明显,而苏州环比微降,预计短期内还将继续调整。

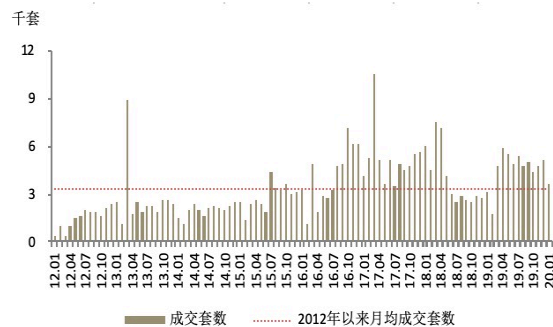
1 月青岛二手房成交量为 3578 套,环比下降 31.0%,较 2019 年 2 月增长 98.7%。在 2019 年末两个月出现“翘尾”行情后,2020 年 1 月 13 城中除了深圳,唯独青岛成交量仍在强弱分水岭之上,可见二手房市场较火热。青岛属于降温较晚的城市,2018 年 4 月 18 日青岛出台限购政策,6 月二手房市场才开始降温。2019 年 3 月至 12 月,二手房成交量反弹,一直站在强弱分水岭之上,这或与新房限价盘数量减少,购房者转入二手房市场有关。

图 4 二手房成交量典型代表城市

苏州



青岛



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

表 1 1 月 13 个典型城市二手房成交增速

城市	环比增速	同比增速 ¹
苏州	-7.1%	7.0%
岳阳	-17.6%	79.6%
深圳	-21.4%	237.5%
厦门	-22.6%	42.0%
金华	-26.6%	97.6%
佛山	-28.4%	26.3%
青岛	-31.0%	98.7%
扬州	-32.0%	17.5%
北京	-32.2%	29.7%
成都	-32.7%	22.4%
南京	-32.7%	115.7%
杭州	-34.0%	97.6%

¹此同比增速基期值为 2019 年 2 月的成交量

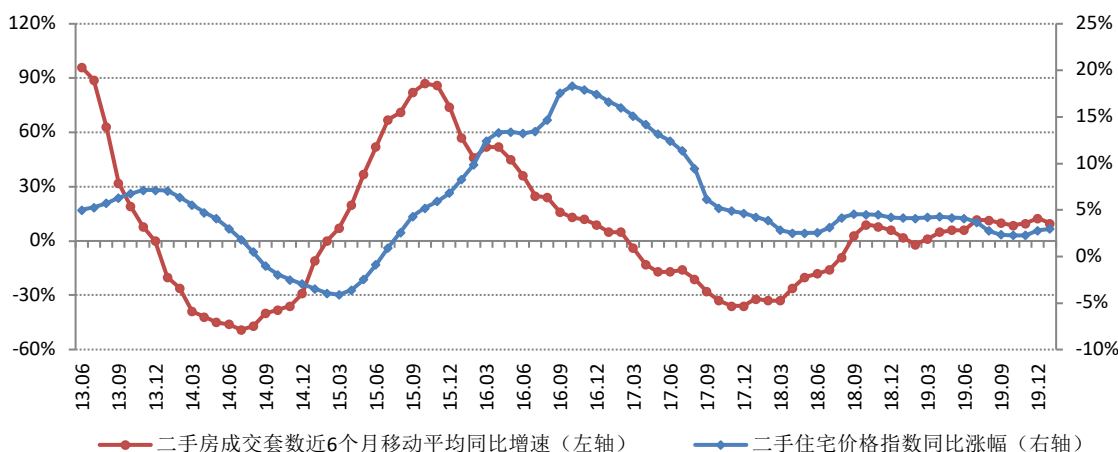
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

三、预计 13 城二手房价格指数同比涨幅回落

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、佛山以外），对这 11 个城市的价格指数取算数平均值后算出 11 城二手房价格指数，与 13 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。比如说在本轮周期中，2015 年第四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，在 2016 年第四季度就呈现了降温的态势，其走势是滞后于成交量曲线的。2018 年四季度开始，量价曲线开始同步。随着后续二手房成交量下降，预计 2 月 13 城二手房价格指数同比涨幅回落。

图 5 13 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：成交套数移动平均值取近 6 个月成交套数均值，房价指数为 11 城简单算术平均值，不包括苏州、佛山

附注：

13 个城市分别为：北京、深圳、杭州、成都、南京、厦门、苏州、青岛、无锡、金华、扬州、岳阳和佛山。

执笔人：上海易居房地产研究院研究员姚方

邮 箱：yaofang@ehousechina.com

电 话：021-60868916

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。