

易居月报系列

## 10城二手房市场报告

**5月10城二手房成交环比升16%  
不改整体降温态势**

2018年06月05日

# 5 月 10 城二手房成交环比升 16%，不改整体降温态势

## 报告摘要：

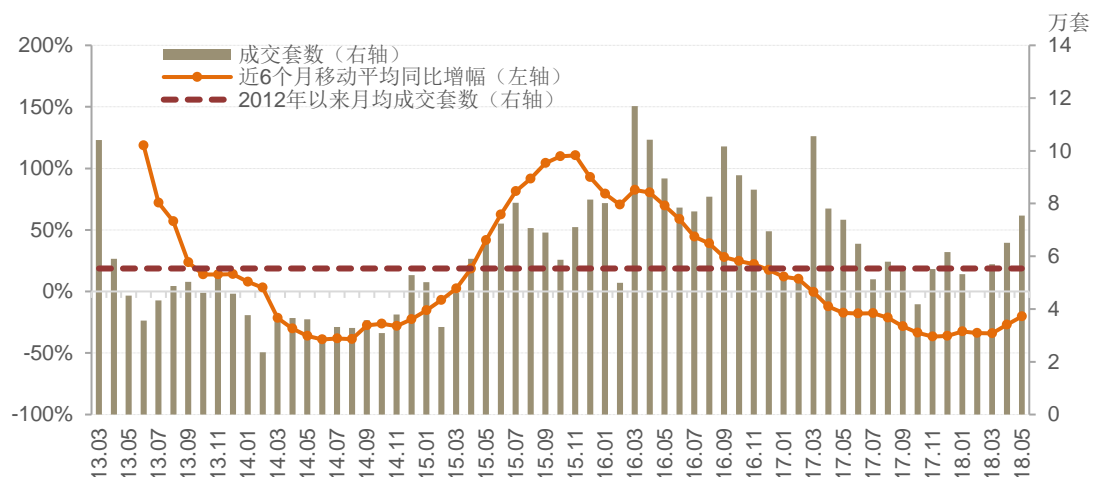
1. 5 月份，10 城二手房成交约 7.5 万套，环比增加 16%，同比增加 2%。2018 年 1-5 月，10 城二手房累计成交 28 万套，同比下降 22%，降幅较 1-4 月份收窄 6 个百分点。
2. 分城市来看，金华、青岛 2 城成交量能相对较强，而厦门相对较弱。
3. 随着全国整体信贷环境的收紧和“因城施策”不断细化，预计短期内 10 城二手房成交保持低位盘整态势；二手住宅价格同比增幅继续收窄。

## 一、5 月成交环比增加 16%

5 月份，易居研究院监测的 10 个城市二手房成交约 7.5 万套，环比增加 16%，同比增加 2%。由于单月数据可能存在异动现象，这里结合近 6 月移动平均数据来进行分析。5 月的移动平均同比增幅为-20%，降幅较 4 月收窄了 7 个百分点。2018 年 1-5 月，10 城二手房累计成交约 28 万套，同比下降 22%，降幅较 1-4 月份收窄 6 个百分点。

绝对量来看，5 月成交量是去年 6 月以来的近 11 月最高值，表现并不弱，但依旧明显低于本轮周期最高位 2016 年 3 月的 11.7 万套，可见市场下行趋势并没有逆转。后续来看，随着全国整体信贷环境的收紧和“因城施策”不断细化，预计短期内二手房成交同比仍将在低位盘整。

图 1 10 个城市二手房成交套数及同比增幅



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

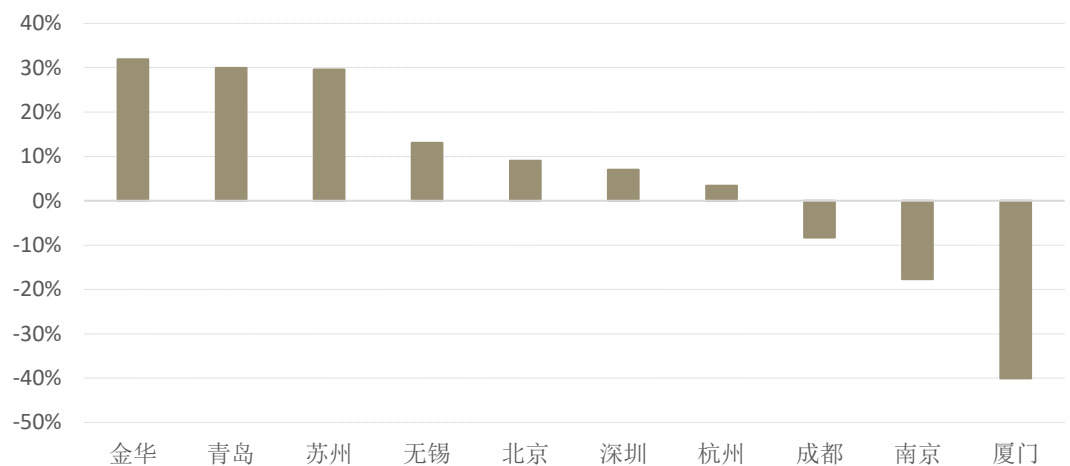
## 二、金华、青岛成交量能相对较强

计算出 10 个城市近 6 月月均成交量较 2012 年来月均成交量的偏离度、年初累计同比增幅、月度同比增幅和月度环比增幅分别取 40%、20%、20%和 20%的权重，测算出各地二手房成交量能度情况。该指标考虑到城市历史成交量的合理区间，又平滑了单月成交波动，因此可以对各地成交气氛提供更为直观的了解。

成交量能度排名显示，金华和青岛 2 城相对较强。其中金华在本轮行情中上升较晚，购房政策相对宽松，购房需求尚存，市场交易较为活跃。而青岛在 4 月 18 号出台限购新政后，5 月环比已经有明显回调，预期后续市场成交量能将有所回弱。

另外，厦门的成交量能度相对较弱。这主要由于去年 3 月底厦门“认房又认贷”调控升级前需求集中释放，成交基数较高导致。整体来看，厦门目前市场属于低位盘整态势，预计短期内这一走势仍将延续。

图 2 10 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

## 三、预计 10 城二手房均价涨幅进一步收窄

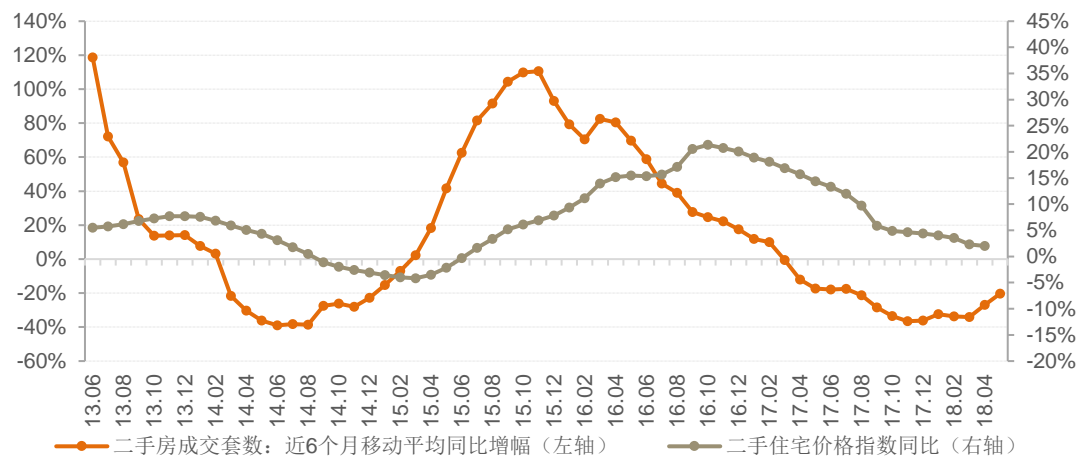
国家统计局公布的二手住宅价格指数包含本报告的 9 个典型城市（除苏州以外），对这 9 个城市的价格指数取算术平均值后算出 9 城二手房价格指数，与 10

城二手房成交量同比增幅进行对比。这里取近 6 月移动平均数据，来平滑单月数据异动干扰。

根据历史走势来看，成交价格曲线走势滞后于成交量曲线。本轮周期来看，二手房成交同比在 2015 年 3 月由负转正，之后涨幅不断扩大；2015 年 11 月，二手房成交同比在 112% 水平见顶，之后涨幅开始收窄；2017 年 3 月，涨幅由正转负，此后跌幅震荡式扩大；2017 年 11 月到达低位后呈现盘整态势。二手房价格同比在 2015 年 11 月由负转正，之后涨幅不断扩大；2017 年 3 月，曲线在 19.3% 水平见顶后涨幅持续收窄至今。

后续来看，预计市场成交将在低位盘整；价格同比持续收窄，二手住宅价格同比曲线有望在 3 季度进入负区间。

图 3 10 个城市二手房成交量与成交价格的近 6 月移动平均同比增幅



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：房价指数为 9 城算术平均，不包括苏州

附注：

10 个一二线城市分别为：北京、深圳、杭州、成都、南京、厦门、苏州、青岛、无锡、金华

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 王梦雯  
 邮箱：wangmengwen@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。