克而瑞研究中心

研报

复盘一线城市二手住宅交易恢复情况
——深圳“领跑”，广州“缓行”

克而瑞研究中心

2020-04

◎ 作者 / 杨科伟、俞倩倩

随着国内新冠疫情得到了初步控制，房企全面复工，3 月以来各地房地产市场均在稳步复苏，根据市场周期发展规律，每当经济危机或是大萧条时期，楼市一般也处于下行周期，优质资源基本都在向核心城市聚集，一线城市凭借其经济、人口优势有望迎来自身的“高光时刻”，近期深圳、上海千万豪宅大卖刷屏消息不断便是最好的印证。反观二手房市场，近期行情走向如何？新冠疫情是压缩了居民购买力导致复苏缓慢，还是刺激了报复性消费带来强势反弹？北上广深又将呈现出怎样的差异化行情呢？

1 深圳：疫后强势反弹成交面积超 2019 年月均

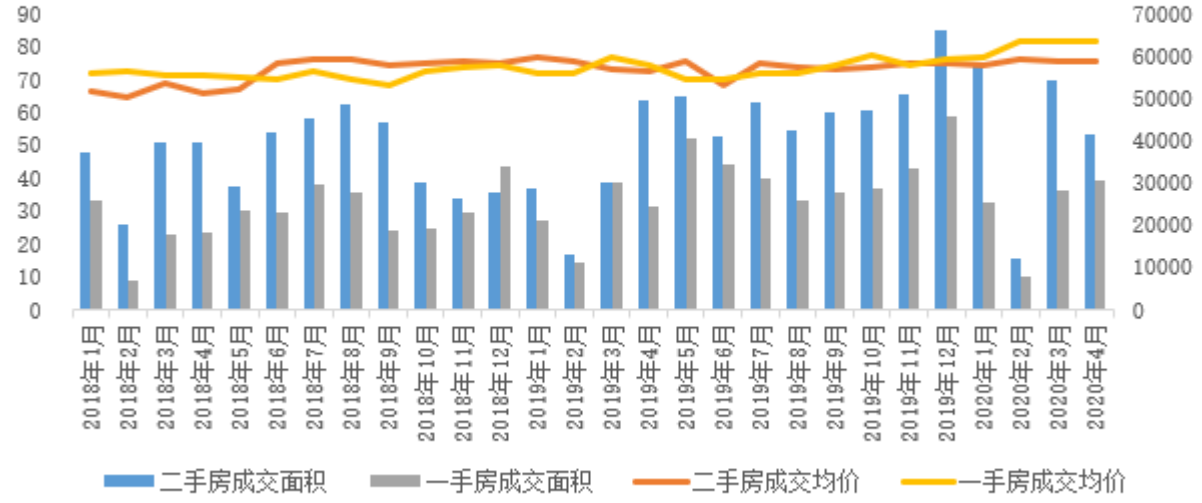
资金面宽松是主因

纵观深圳 2019 年以来二手房成交面积月度变化，下半年一直维持高位，月均成交面积维持在 65 万方左右，显著好于一手房。步入 2020 年，二手房市场火热行情延续，刨除 2 月份受新冠疫情影响，成交锐减，1 月、3 月、4 月二手房成交面积依旧可观。值得关注的是，即便因疫情影响，多数小区封闭式管理导致无法现场看房来促成交易，但是 3 月单月成交面积也达到了 70 万平方米，属近半年来的高位，4 月略有回落，不过购房者热情依旧高涨，市场回暖显著。

从成交均价变化来看，二手房房价保持稳定，2019 年四季度以来基本都维持在 5.8 万元/平方米波动，主要源于目前二手房成交结构仍以 90 平米以下 2-3 房的刚需户型为主，与一手房依托豪宅拉动房价波动上行形成了鲜明对比。

图：深圳 2018 年以来一二手住宅成交面积、成交均价月度变化情况

（单位：万平方米，元/平方米）

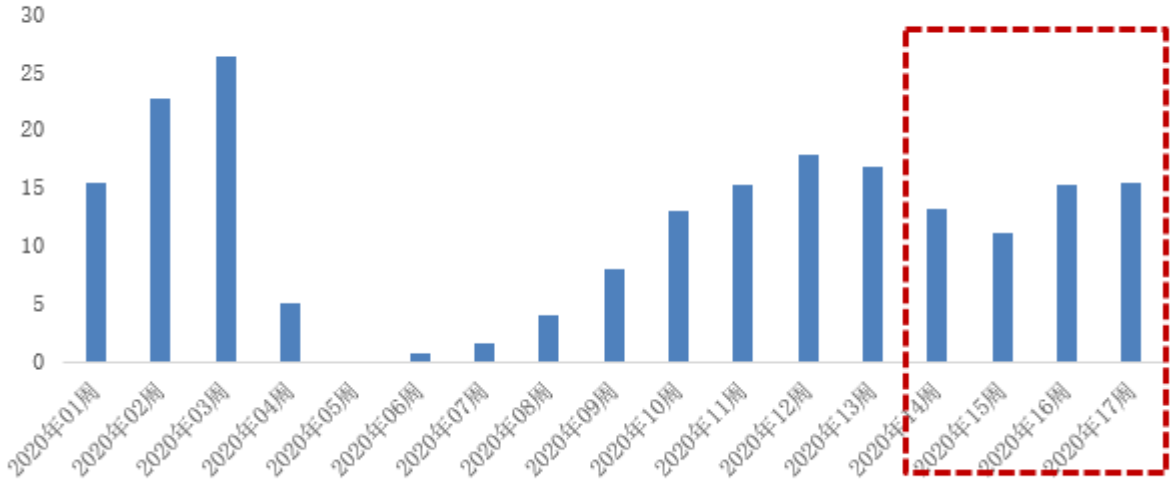


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从 CRIC 监测的深圳二手住宅 4 月周度数据来看，深圳整体成交热度依旧高位维持，14-17 周（3.30-4.26）成交面积为 54.84 万平方米，二手房的挂牌价格也有节节攀升的趋势，高性价比的二手房依旧是市场的热点。

究其原因，无外乎以下几点：一方面市场资金充裕、低廉且利差的存在助推“贷买房再抵贷”闭环形成，在市场资金充裕且相对成本低廉的事实下，假借疫后振兴中小企的春风，通过“借长债”-“购房后再抵押”-“借短债”的“物业抵押经营贷”闭环，既能获取不同期限贷款间利差，也能通过房产构筑避险资产。另一方面去年“以小换大”二手房置换客群陆续收到银行放款，开始进场，也一定程度拉动了成交量的持续攀升。此外，学区概念驱动，对于深圳这类教育资源相对稀缺的城市而言，关内的南山、福田、罗湖等教育配套相对齐全的区域无疑成为购房者“必争之地”，以此带来了短期成交大热。

图：2020 年第 1 周-2020 年第 17 周深圳二手住房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

值得关注的是，近期光明区住建局对区域内的四个热点楼盘口头传达了 6.3 万元/平方米“指导价”。在深圳房地产发展史上，这是第一次官方对房价给出“具体”指导意见。当然，这一轮整治并不限于光明区，二手房热点片区里价格异常、明显偏离市场行情的二手盘源，均是本轮监管重点关注的对象。一旦行政性手段介入，预期 5 月深圳二手住宅成交均价有望维稳甚至稳步回落。

2

北京：4 月延续 3 月“小阳春”

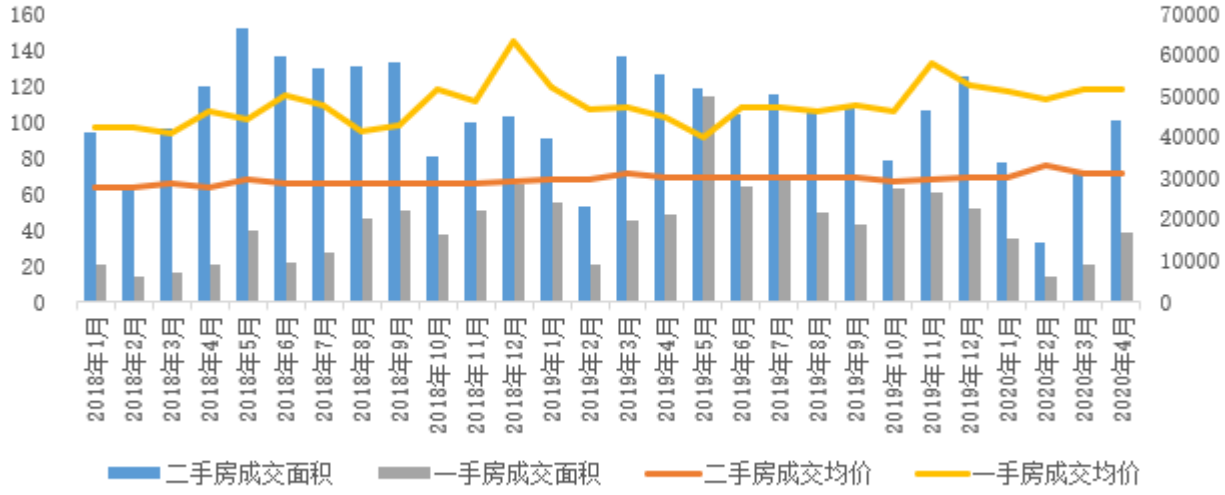
成交量恢复至疫前平均，成交均价难再上涨

北京疫后二手房行情呈现出量增价平：2020 年 4 月，北京二手住宅网签成交量为 101 万平方米，与 2020 年 3 月份 71 万平方米相比，环比上涨 42%；与 2019 年 3 月份的 136 万平方米相比，同比下降 20%；成交均价环比持平，同比略增，维持在 3 万元/平方米，前期积累的刚需带动了市场复苏。

从区域成交量来看，朝阳区仍领跑区域二手房市场。北京近期无较大政策调整，除去新房分流影响，目前北京的楼市调控仍然是高压态势，松动的可能很小，市场的有效购房需求仍以刚需为主，房价也难有较大上涨空间。

图：北京 2018 年以来一二手住宅成交面积、成交均价月度变化情况

（单位：万平方米，元/平方米）

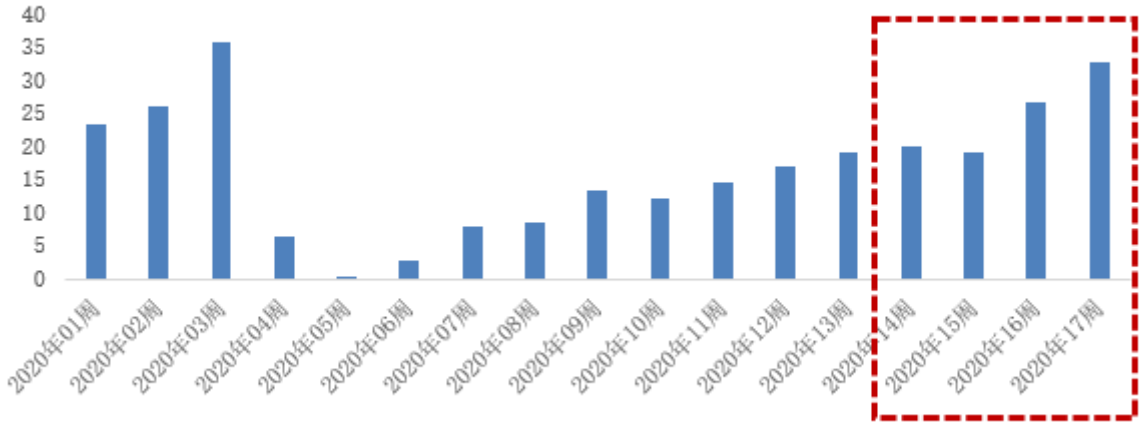


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从 CRIC 监测的北京二手住宅 4 月周度数据来看，北京整体成交热度不减，4 月延续了 3 月的“小阳春”态势，复苏显著。据 CRIC 监测数据，2020 年 14-17 周（3.30-4.26）北京二手住宅成交面积为 98.25 万平方米，逐步恢复至疫前月度平均水平。

二手住宅成交均价波动不会太大，受疫情影响，供应方面，中小企业现金流捉襟见肘，不排除部分小业主急于出售企业名下房源，缓解资金紧张问题；需求方面，部分延缓的购房需求正在陆续释放，目前主力面积段和户型也集中在 90 平米以下二房和三房，可见刚需购房者的成交积极性相对较高。

图：2020 年第 1 周-2020 年第 17 周北京二手住房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3

上海：3 月成交稳步复苏较去年仍降 4 成

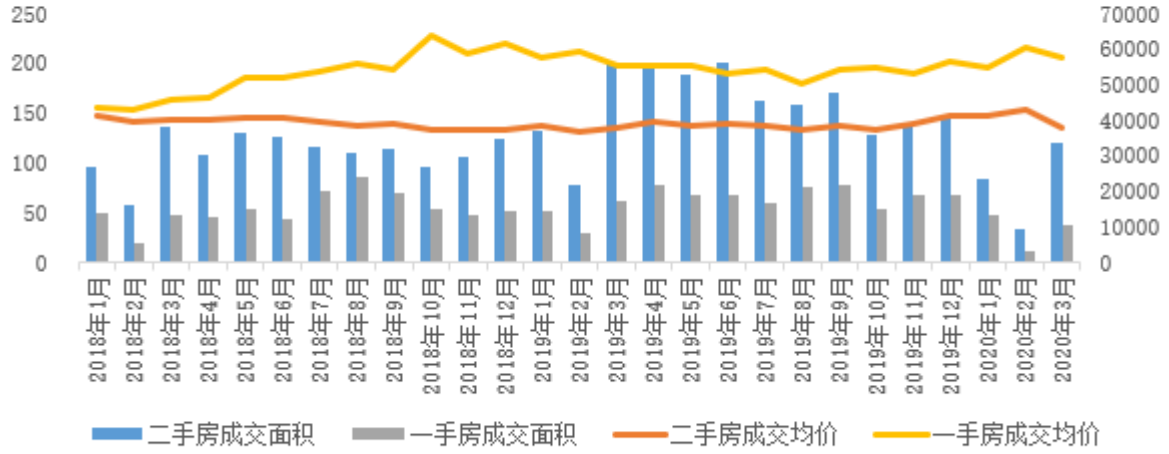
4 月刚需驱动延续“量增价跌”

上海二手房市场同样在 3 月迎来了稳步复苏，据 CRIC 监测数据，上海 3 月单月二手住宅成交面积为 119 万平方米，环比大增 261%，同比仍下降四成，不及 2019 年月均。不过 3 月成交活跃度明显上升，新增挂牌房源量较 2 月有了跨越式增长，事实上，自 2019 年三季度以来，上海月度新增挂牌房源量一直处于逐月下行态势，疫后迎来反转也反映了业主渴望成交的迫切心态。

从成交均价来看，3 月二手住宅成交均价有了小幅回落，由 2 月的 4.3 万元/平方米降至 3.8 万元/平方米，一方面源于供应量的激增造成了短期内的供过于求，价格下行；另一方面从成交结构来看，主力总价段仍旧在 200-300 万元，占总量 1/3，刚需客群依旧是购房“中坚力量”，而这部分群体收入受疫情负面影响相对较大，购买力压缩也造成了成交均价的小幅回落。

图：上海 2018 年以来一二手住宅成交面积、成交均价月度变化情况

（单位：万平方米，元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

而从 4 月上海二手住宅周度数据来看，成交仍在回稳，一方面随着国内疫情得到初步控制，豪宅大卖、央行“放水”等利好消息刷屏，购房者乐观预期得以强化，尤其是因疫情延迟的刚性购房迎来了集中释放期，近几周中介的电话咨询量都显著高于 2019 年同期；另一方面，二手住宅的成交价格仍然延续了小幅下挫的趋势，挂牌价和成交价的价差在逐步缩小，部分业主为了缩短成交周期，也不乏降价行为。

4

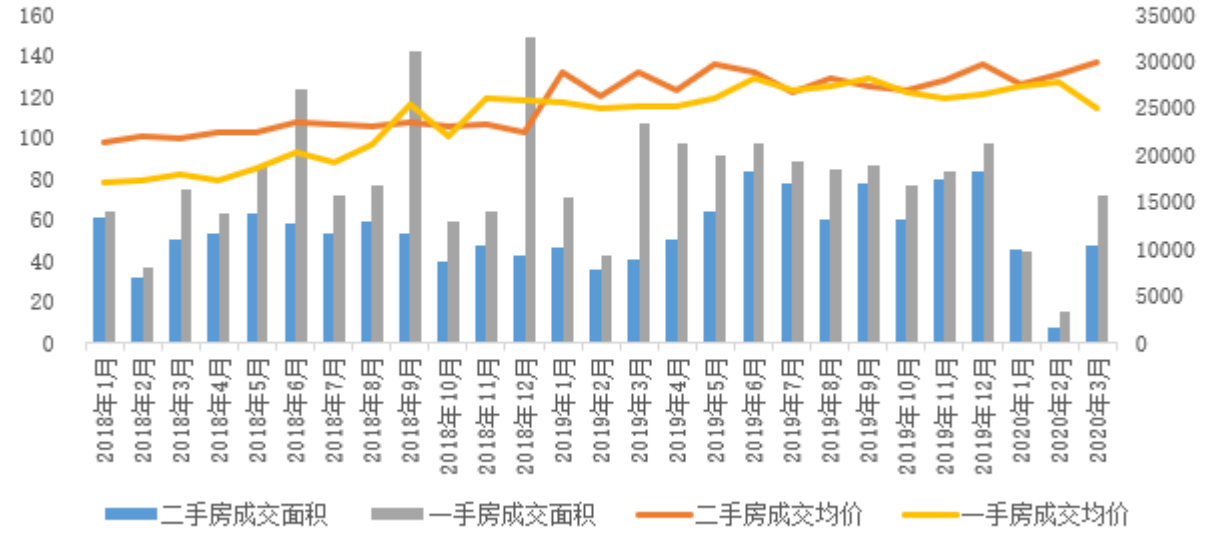
广州：复苏程度不及新房市场

中心区域成交占比上升拉动成交均价上扬

从广州二手住宅月度成交面积变化来看，3 月稳步复苏，逐步回归正轨，疫情期间累积需求释放，买卖双方入市意愿增强，受学区房学校招生时间限制，部分买家抓紧入市，促进了成交量回升，但是二手房整体复苏程度不及新房市场。从成交均价来看，因市中心 80-90 平米刚需成交面积占比大幅上涨，从而带动全市二手住宅均价上升。与此同时一手住宅均价来到近一年低位，二手住宅均价反超，一二手价差逐步拉大。

图：广州 2018 年以来一二手住宅成交面积、成交均价月度变化情况

（单位：万平方米，元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

据广州市房地产中介协会公布的 4 月 20 日-4 月 26 日周度成交数据，二手住宅共成交 1082 套，自春节后单周网签成交量首次突破 1000 套，可见随着国内疫情得以控制，二手市场还是呈现出稳步复苏态势，不过对比去年月均 7000-8000 套的平均水平，仍有差距。受成交结构影响，二手房价仍有望保持小幅上行趋势，市中心小面积低总价的二手房因教育资源丰富，商业配套健全备受青睐；而外围郊区新房供应量较大，二手房价格优势不明显，成交占比仍会持续回落，这也是造成一二手价差拉大的主要原因。

综上，可以看出，4 月以来一线城市的二手房市场还是有了稳步复苏，一方面因疫情累积的刚性购房需求进入了集中性释放期；另一方面学区概念拉动了中心城区二手房成交量持续攀升，从而部分城市也迎来了房价的结构性上扬。

分城市来看，深圳一二手“大火”，成本低廉的资金以各种方式流入房地产；北京“小阳春”行情延续，二手房成交量已恢复至疫前水平；上海“量增价跌”，刚需客群仍是购房

的中坚力量；广州复苏相对缓慢，二手房成交回暖程度不及一手房，较去年同期水平仍有差距。

预判 5 月，我们认为，在整体楼市不断复苏的背景下，一线城市二手房成交量有望保持稳中有增态势，不过考量到两会在即，中央多次强调 “房住不炒”，不将房地产作为短期刺激手段，二手房价上行的空间并不是很大。

免责申明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。