

易居月报系列

40城住宅成交报告

8月40城新房成交环比下降9%，楼市预期已经转变，预计金九银十降价促销将增多

2019年09月04日

8 月 40 城新房成交环比下降 9%，楼市预期已经转变

预计金九银十降价促销将增多

报告摘要：

- 1、8 月，40 个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降 9%，同比下降 3%。
- 2、8 月，4 个一线城市成交面积环比下降 19%，同比下降 16%；18 个二线城市成交面积环比下降 10%，同比增长 6%；18 个三四线城市成交面积环比下降 4%，同比下降 17%。
- 3、2019 年 1-8 月，40 城成交面积累计同比微增 1%。其中一线城市累计同比增长 27%，二线城市累计同比微增 3%；三四线城市累计同比下降 9%。
- 4、7.30 政治局会议首次明确提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，体现了中央控制房价上涨、确保房地产平稳健康发展的决心，预计下半年各地调控政策松绑的可能性几乎为 0。同时，央行会议要求保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房。接下去几个月部分房企由于资金面紧张会加大推盘力度，打折促销的现象也会增多。但是在中央明确表态下，楼市预期已经转变，虽然接下去几个月房企推盘量可能大幅增加，但成交量难以明显增长，尤其是 2018 年成交火热的未调控或弱调控的三四线城市，成交量将面临较大的下降风险。

一、8 月 40 城成交环比下降 9%，同比下降 3%

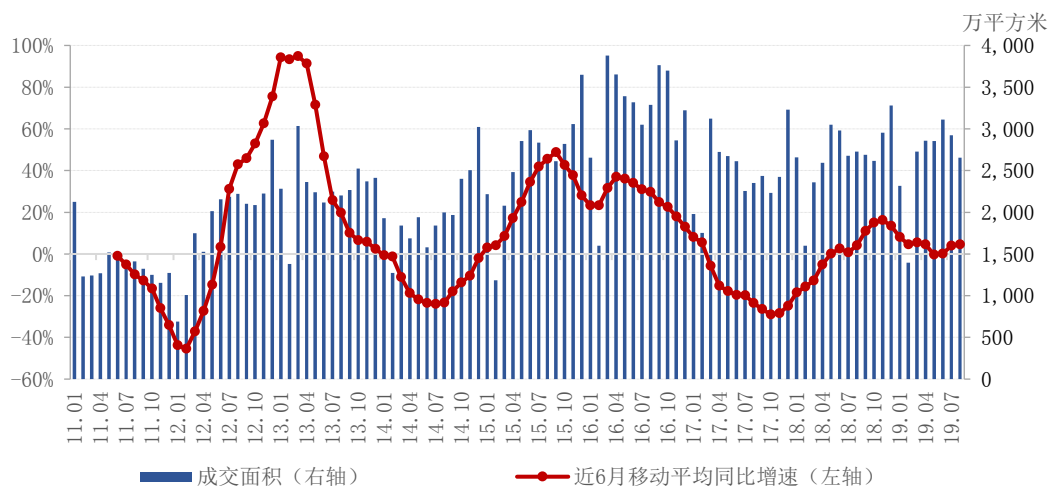
2019 年 8 月，易居研究院监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降 9%，同比下降 3%。

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，8 月的移动平均同比增速为 4.5%。该曲线在 2015 年 9 月达到本轮周期的最高点

之后，便开始下行，期间在 2016 年的 3-4 月有过短暂回升，此后一直下行至 2017 年 10 月左右达到本轮低点。2017 年 11 月之后，该曲线开始震荡上行，2018 年 12 月开始震荡下行，目前仍处于震荡下行过程中。

从成交量的历史走势来看，在 2018 年四季度成交量出现年底翘尾之后，2019 年 2 月，40 城新房成交量创 2015 年 3 月以来的 48 个月新低。3 月和 4 月，部分城市推盘量加大，楼市出现小阳春，40 城新房成交量同比小幅增长，5 月环比小幅下降。6 月部分房企冲刺半年度业绩，推盘量加大，40 城成交环比小幅增长，7 月和 8 月环比连续下降。随着 7.30 中央政治局会议对楼市的再次定调以及房企融资的全面收紧，预计后续几个月全国楼市还有可能继续降温。

图 1 40 个典型城市新建商品住宅成交面积及同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、三类城市成交量环比均下降

2019 年 8 月，易居研究院监测的 4 个一线城市新建商品住宅成交面积环比下降 19%，同比下降 16%，目前成交面积绝对值处于 2014 年以来的平均水平。本轮楼市行情一线城市领先于其他城市启动，也领先其他城市开始调整，从今年的成交量走势及同比增幅来看，一线城市成交量已企稳反弹。但 6 月以来一线城市成交量环比逐月下降，在目前楼市严调控的背景下，成交量虽相比 2017 年下半年和 2018 年有所增长，但相比 2015 和 2016 年的高位还有较大距离。

18 个二线城市新建商品住宅成交面积环比下降 10%，同比增长 6%。其中 8 个东部二线城市新建商品住宅成交面积环比下降 18%，同比增长 21%；4 个中部二线城市新建商品住宅成交面积环比下降 20%，同比增长 2%；6 个其他地区的二线城市（东北及西部地区）新建商品住宅成交面积环比增长 10%，同比下降 1%。

东部二线城市，8 月成交环比下降。2019 年前 8 个月，月均成交量略高于 2016 年四季度降温以来的月均水平，但相比 2016 年二三季度的高峰值还有较大差距。从目前走势来看，是否低位企稳还有待进一步观察。

中部二线城市，8 月成交环比下降幅度较大。从同比增速曲线来看，2018 年 12 月开始下行，虽然今年 6、7 月成交量有所上行，8 月成交量重新回到 5 月时水平，难言就此企稳，预计今年后续几个月还会有所下行。

其他二线城市，8 月成交环比小幅增长，此前同比增速曲线已连续 8 个月下行，7 月和 8 月降幅小幅收窄，随着西安限购政策的升级，预计今年后续几个月其他二线城市成交还会进一步下行。

18 个三四线城市新建商品住宅成交面积环比下降 4%，同比下降 17%。其中 7 个本轮调控较严的三四线城市（限购或限贷）新建商品住宅成交面积环比增长 4%，同比下降 22%；11 个本轮未调控或弱调控（仅限售）的三四线城市新建商品住宅成交面积环比下降 9%，同比下降 13%。

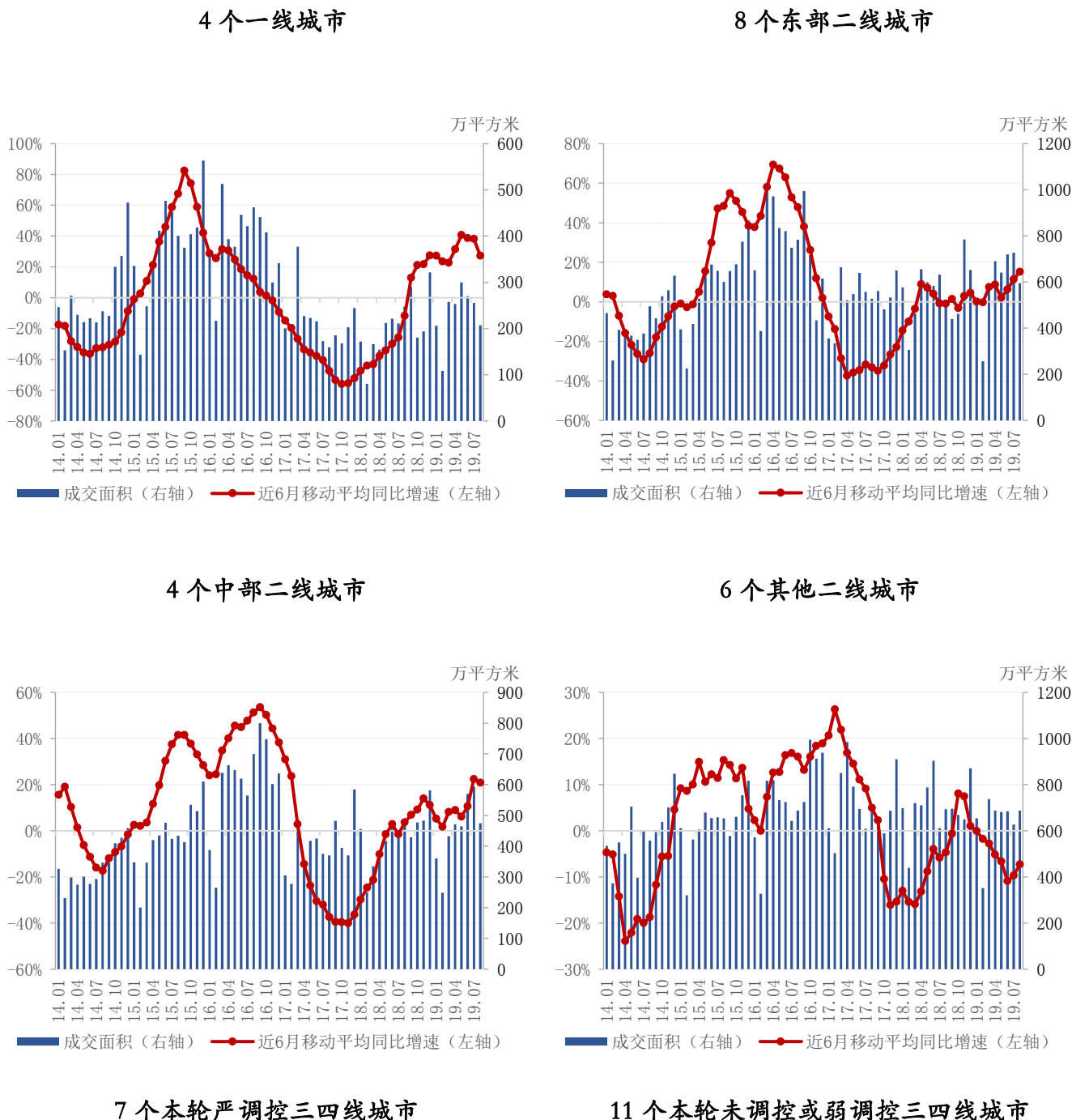
本轮调控较严的三四线城市，8 月成交环比小幅增长，同比则下降较多。2018 年下半年，无锡、中山等几个城市成交量增长较多，可能是由于预售证有所放松，存在一些集中补签现象，导致本轮严调控的三四线城市成交面积增速较快。2019 年一季度成交量重回较低水平，二季度月均成交量虽有所增长，但依然低于 2018 年下半年，7 月和 8 月成交量重回 3 月时水平。

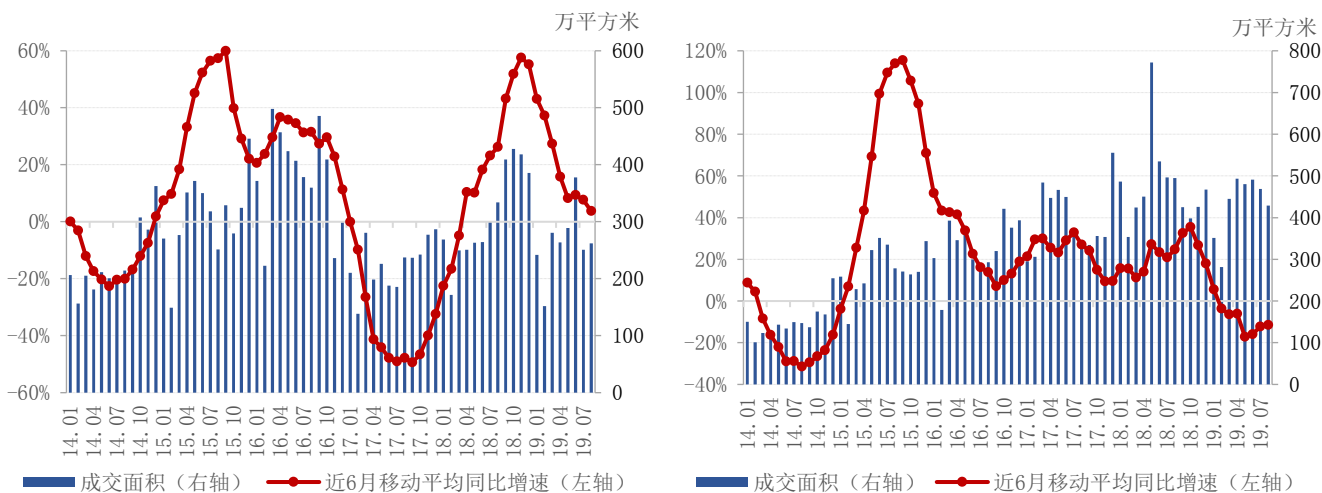
本轮弱调控或未调控的三四线城市，8 月成交环比同比均小幅下降。从成交量走势来看，2018 年 5 月见顶后逐渐下降，2018 年三四季度降温趋势明显。从同比增速曲线来看，2018 年 11 月以来同比增速连续 7 个月收窄，2 月进入负区间，近三个月同比降幅小幅收窄。

后续来看，一线城市由于连续两年成交量低迷，上半年已企稳反弹，但近两个月成交量有所下滑，在目前楼市严调控的背景下成交量难以连续增长；东部二线城市中苏州今年已两次升级调控政策，南京、杭州、宁波等多城近两个月房贷

利率持续上调，预计后续还会继续降温；其他地区的二线城市和三四线城市的成交量则面临较大的下降风险。

图 2 各类城市新建商品住宅成交面积及同比增速





数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

三、40 城年初累计成交面积同比增速持续小幅震荡

2019 年 1-8 月，40 城累计成交面积同比增长 1%，增速比 1-7 月回落 0.5 个百分点。

从历史走势来看，2017 年 2 月，40 城年初累计成交面积同比增速进入负区间，之后降幅不断扩大，年底在-22%处企稳。这说明 2017 年市场出现了降温，主要由于多地先后出台或升级了“分类调控，因城施策”的楼市调控政策，并且以个人房贷利率上浮为代表的信贷政策趋紧也有效地打击了投资投机需求。

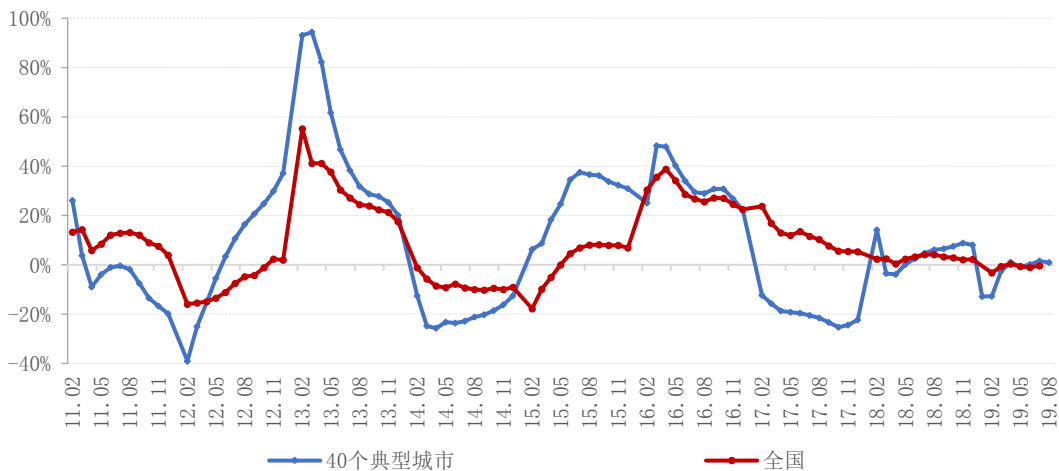
2018 年，40 城累计成交面积同比增速曲线出现了反弹，这主要是因为三四线城市尤其是未调控或弱调控的三四线城市成交面积增长较多。

2019 年 1 月，40 城累计成交面积同比增速曲线大幅跳水，2 月持平，3 月上行，此后在 0 轴附近小幅震荡。考虑到 7.30 政治局会议首次明确提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，预计下半年各地调控政策松绑的可能性几乎为 0，部分热点城市的调控政策还在陆续收紧，外部国际环境复杂多变，判断出该曲线震荡后还有可能继续下行。

对比国家统计局公布的全国住宅成交累计同比数据来看，两条曲线走势大致相近，40 城曲线波动更大。这主要由于板块轮动效应，一二线典型城市对宏观

政策更为敏感。预计 2019 年 1-8 月全国新建商品住宅成交面积同比降幅依然是在 0 附近小幅震荡。

图 3 40 个典型城市及全国新建商品住宅成交面积年初累计同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、国家统计局、易居研究院

分地区来看，2019 年 1-8 月，一线城市累计同比增长 27%，二线城市累计同比微增 3%；三四线城市累计同比下降 9%。

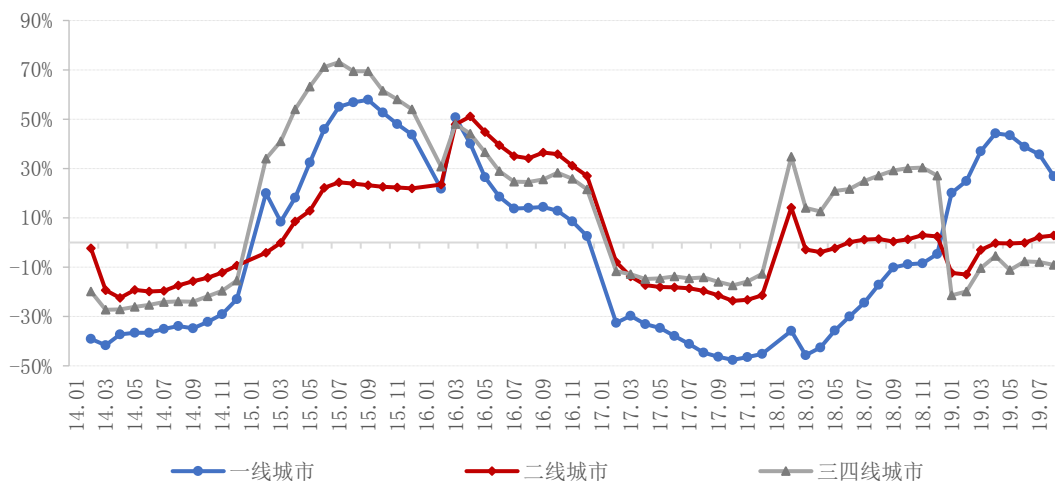
具体来看，东部二线城市累计同比增长 9%，中部二线城市累计同比增长 13%，其他二线城市累计同比下降 8%，本轮已调控的三四线城市累计同比增长 1%，本轮未调控或弱调控的三四线城市累计同比下降 14%。

从分地区的年初累计成交面积同比增速历史走势来看，2016 年 3 月，一线城市累计同比曲线领先下行，2017 年进入负区间，此后一直在低位盘整，2018 年 3 月，一线城市的累计同比降幅开始收窄，2019 年 1 月同比开始转为增长，此后增速逐渐提高，5 月以来增速逐渐回落。

二线城市累计同比曲线在 2016 年 10 月出现下行，2017 年进入负区间，2018 年上半年降幅有所收窄，下半年重回正增长，2019 年前两个月同比大幅下降，3 月以来同比降幅收窄，7 月重新进入正增长。

三四线城市累计同比曲线在 2016 年 11 月出现下行，2017 年进入负区间，2018 年重回正区间，且同比增速逐渐扩大，2019 年前两个月同比大幅下降，3 月以来同比降幅有所收窄，依然是三类城市中同比降幅最大的。

图 4 各类城市新建商品住宅年初累计成交面积同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

四、预计金九银十 40 城成交难以明显增长

2019 年 1-8 月，40 城新建住宅成交面积同比微增 1%，这主要是一线城市和部分热点二线城市在今年 3、4 月出现了小阳春行情，而大部分去年成交火热的三四线城市则持续走弱。二季度，住建部对住宅价格指数累计涨幅较大的 10 个城市进行了预警提示，此后苏州、西安等城市纷纷加码调控，西安出台了二线城市中的最严限购令，7 月以来，苏州、洛阳、呼和浩特、宁波等城市持续加码楼市调控。7.30 政治局会议首次明确提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，体现了中央控制房价上涨、确保房地产平稳健康发展的决心，预计下半年各地调控政策松绑的可能性微乎其微。同时，央行会议要求保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房。7 月以来，南京、苏州、杭州、宁波、南昌、郑州等地纷纷上调房贷利率，购房成本进一步增加。在房地产信贷融资方面，今年 5 月以来监管层从银行、信托、债券等多方面出手，严控资金违规流入房地产。

综合考虑这些情况，接下去几个月部分房企由于资金面紧张会加大推盘力度，打折促销的现象也会增多。在中央的明确表态下，楼市预期已经发生转变，虽然房企推盘量可能大幅增加，但成交量难以明显增长。分城市类别看，一线城市由于连续两年成交量低迷，已经企稳反弹，但难以持续增长；东部和中部二线城市

后续还有可能继续降温,其他地区的二线城市和三四线城市的成交量则面临较大的下降风险。

附注: 40 个典型城市分别为:

4 个一线城市: 北京、上海、广州、深圳。

18 个二线城市: 苏州、福州、南京、青岛、杭州、长春、郑州、南宁、成都、南昌、武汉、长沙、重庆、西安、厦门、兰州、合肥、宁波; 其中东部二线城市为: 苏州、福州、南京、青岛、杭州、合肥、宁波、厦门; 中部二线城市为: 郑州、武汉、长沙、南昌; 其他(西部和东北地区)二线城市为: 南宁、兰州、长春、成都、重庆、西安。

18 个三四线城市: 扬州、东莞、温州、岳阳、无锡、襄阳、泉州、淮安、金华、汕头、肇庆、惠州、烟台、舟山、韶关、珠海、中山、徐州。其中 7 个本轮调控的三四线城市为: 扬州、东莞、无锡、泉州、淮安、珠海、中山 11 个弱调控或未调控的三四线城市为: 温州、岳阳、襄阳、金华、汕头、肇庆、惠州、烟台、舟山、韶关。

执笔人: 上海易居房地产研究院研究员沈昕

邮 箱: shenxin@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。