

易居月报系列

40城住宅成交报告

2019年40城新房成交同比小增2%，一二线城市同比增长，三四线城市同比下降

2020年01月08日

2019 年 40 城新房成交同比小增 2%， 一二线城市同比增长，三四线城市同比下降

报告摘要：

- 2019 年 12 月，40 个典型城市新建商品住宅成交面积环比增幅较大，同比小幅增长。临近年末，部分房企由于资金面紧张和年底冲刺规模业绩，加大了推盘力度和营销力度，打折促销的现象也在增多，购房者积极入场，12 月 40 城成交量创年内新高。
- 2019 年，3-5 月部分城市出现小阳春行情，730 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”后，市场参与者心态已然转变，大部分城市市场有所降温，全年成交面积同比小幅增长 2%。
- 一线城市：在经历了连续两年的楼市低迷后，2019 年成交出现回暖，全年成交面积同比增长 20%。
- 二线城市：2019 年 3-5 月，部分二线城市出现小阳春行情，住建部两次约谈后市场略有降温，730 政治局会议后降温明显，全年成交面积同比小幅增长 4%。
- 三四线城市：2019 年，大部分前两年成交火热的三四线城市楼市开始降温，全年成交面积同比下降 6%，是三类城市中唯一同比下降的。

一、2019 年 40 城成交同比小幅增长 2%

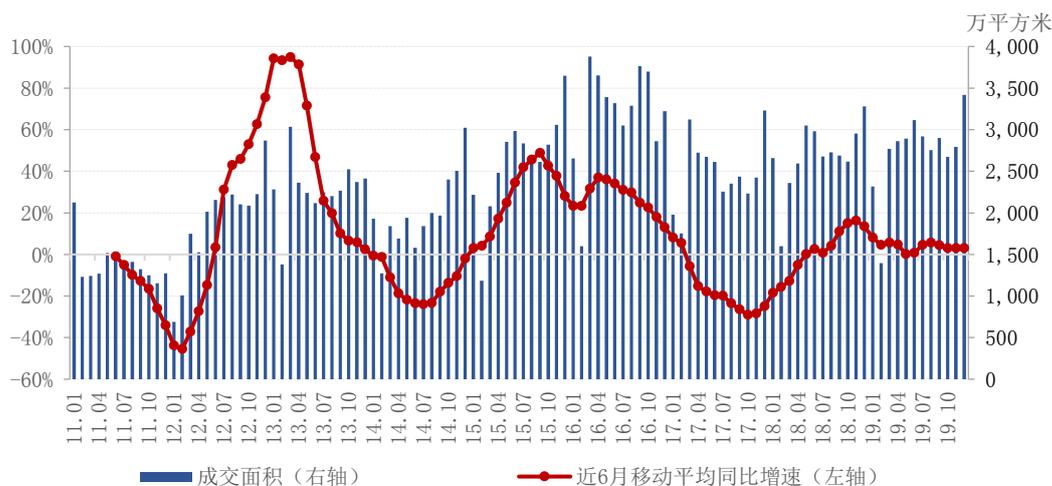
2019 年 12 月，易居研究院监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交面积环比增长 22%，同比小幅增长 4%。

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，12 月的移动平均同比增速为 3.1%。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,目前仍处于小幅震荡下行过程中。

从 2019 年的成交量月度走势来看,2 月 40 城新房成交量创 2015 年 3 月以来的 48 个月新低。3-5 月,部分城市楼市出现小阳春,40 城新房成交量同比小幅增长。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。7-11 月 40 城成交量小幅震荡下行。12 月房企冲刺全年业绩加大推盘力度,成交量出现年底翘尾。整体来看,下半年月均成交量略低于二季度。虽然央行 2020 年首次全面降准已正式落地,但在“房住不炒”政策基调不变的情况下,降准不等于给楼市放水,更不会把房地产作为短期刺激经济的手段,预计年初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

年度走势来看,2011 年在“限购、限贷”等政策影响下,楼市降温,市场陷入低谷。2012 年楼市开始回暖。2013 年再度繁荣。2014 年市场降温,进而出现了“限购、限贷”政策的松绑。2015 年市场复苏。2016 年市场火热,40 城成交量创 2010 年以来最高。2017 年,随着因城施策的调控政策持续作用,成交量明显下降,一方面说明楼市降温明显,另一方面也与部分城市限价限签有关。2018 年上半年,三四线城市和部分热点二线城市销售火热,下半年多数城市急速降温,

全年成交面积小增。2019年3-5月，部分城市出现小阳春行情，730政治局会议后，大部分城市市场有所降温，全年成交面积同比小幅增长2%。

图2 2010年以来40个典型城市新建商品住宅成交面积及同比增速



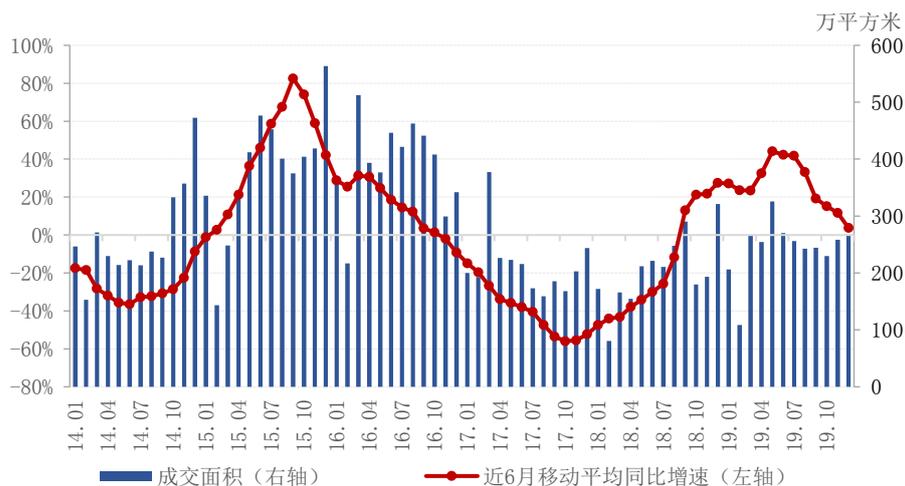
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

二、2019年楼市分化，一二线城市成交同比增长，三四线城市成交同比下降

1、一线城市：2019年成交同比增长20%

2019年12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增长3%，同比下降17%，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2019年的成交量走势及同比增幅来看，一线城市成交量上半年开始企稳反弹。但6月以来一线城市成交量有所下降，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年的高位还有较大差距。后续来看，在目前楼市严调控和信贷不放松的背景下一线城市成交量2020年难以大增，维持当前成交水平的可能性较大。

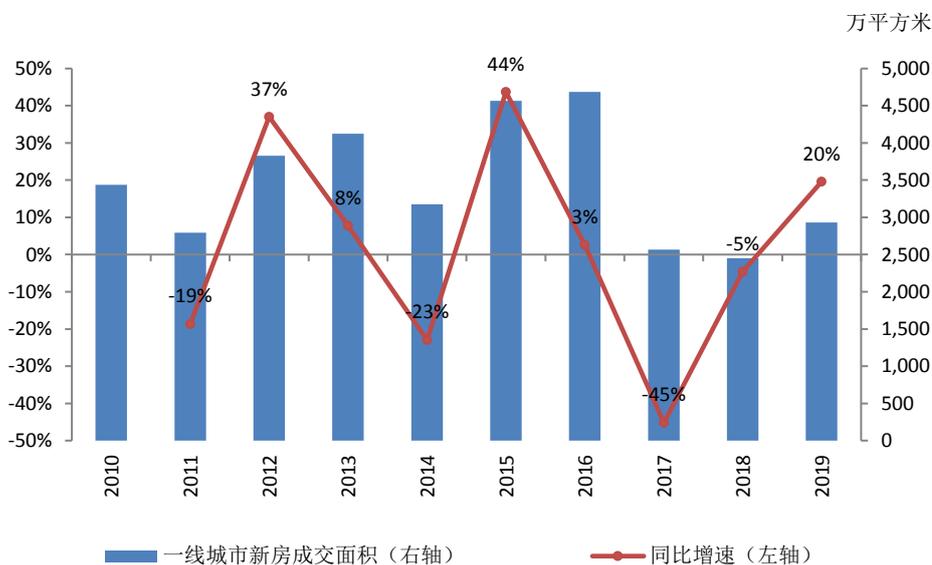
图3 4个一线城市新建商品住宅成交面积及同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

年度走势来看，2011年在“限购、限贷”等政策影响下，一线城市楼市降温。2012年楼市开始回暖，成交量大幅增长。2013年成交量继续增长，增速回落。2014年市场降温，成交量大幅下降。2015年在330新政和930新政影响下，市场快速复苏，成交面积大幅增长。2016年市场继续火热，成交量创2010年以来新高，上海和深圳均出台了史上最严的限购政策。2017年，北京一个城市就发布了各种房地产调控政策超过30次，且一线城市均执行了非常严格的限价与限签政策，房地产市场大幅降温。2018年一线城市继续降温。2019年，在经历了连续两年的楼市低迷后，一线城市成交出现回暖，全年成交面积同比增长20%。

图4 2010年以来4个一线城市新建商品住宅成交面积及同比增速



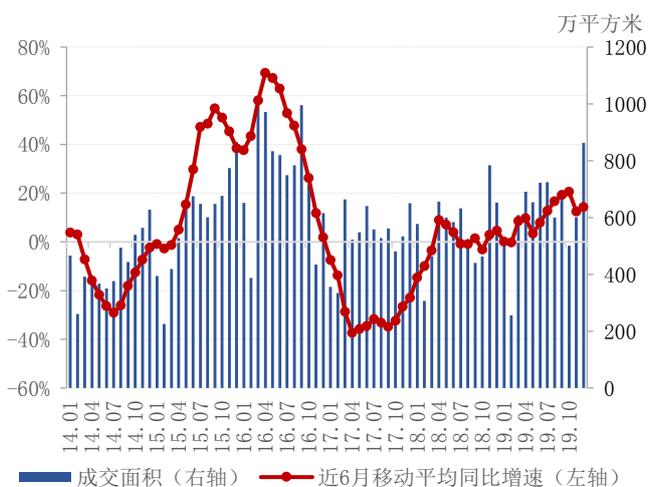
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

2、二线城市：2019 年成交同比增长 4%

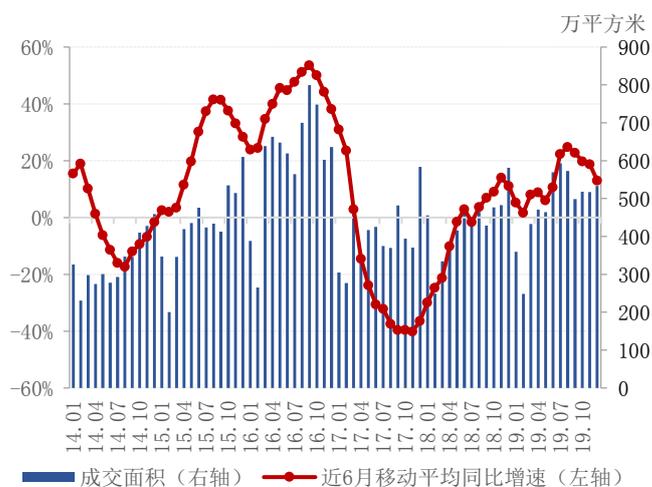
2019 年 12 月，18 个二线城市新建商品住宅成交面积环比增长 29%，同比增长 8%。其中 8 个东部二线城市新建商品住宅成交面积环比增长 44%，同比增长 32%；4 个中部二线城市新建商品住宅成交面积环比增长 3%，同比下降 8%；6 个其他地区的二线城市（东北及西部地区）新建商品住宅成交面积环比增长 37%，同比微增 1%。后续来看，东部二线城市有可能将企稳，中部二线城市将继续降温，其他地区的二线城市则面临较大的下降风险。

图 5 各类二线城市新建商品住宅成交面积及同比增速走势

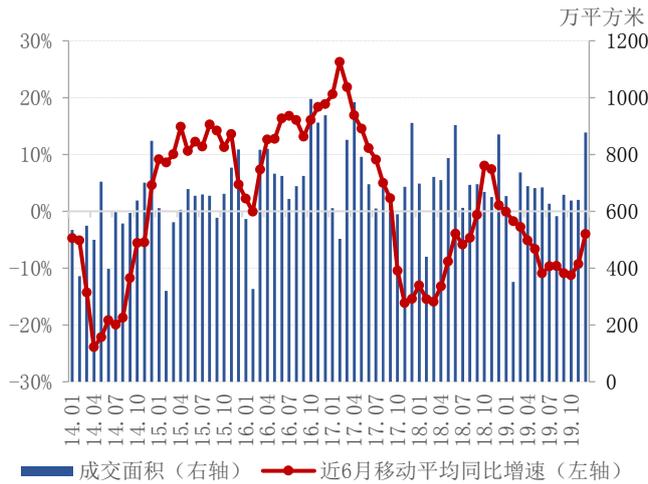
8 个东部二线城市



4 个中部二线城市



6 个其他二线城市



数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

年度走势来看，2011年在部分城市“限购、限贷”等政策影响下，二线城市楼市降温。2012年楼市开始回暖，成交量大幅增长。2013年成交量继续增长，增速有所回落。2014年市场降温，成交量小幅下降，进而部分城市出现了“限购、限贷”政策的松绑。2015年在330新政和930新政影响下，市场复苏，成交面积增长。2016年市场继续火热，成交量创2010年以来新高，部分二线城市重新出台限购政策。2017年，部分热点二线城市执行了严格的限价与限签政策，成交面积大幅下降。2018年上半年，部分中西部二线城市成交火热，三季度以后有所降温，全年成交面积同比小增。2019年3-5月，部分二线城市出现小阳春行情，住建部两次约谈后市场略有降温，730政治局会议后降温明显，全年成交面积同比小幅增长4%。

图6 2010年以来18个二线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、易居研究院

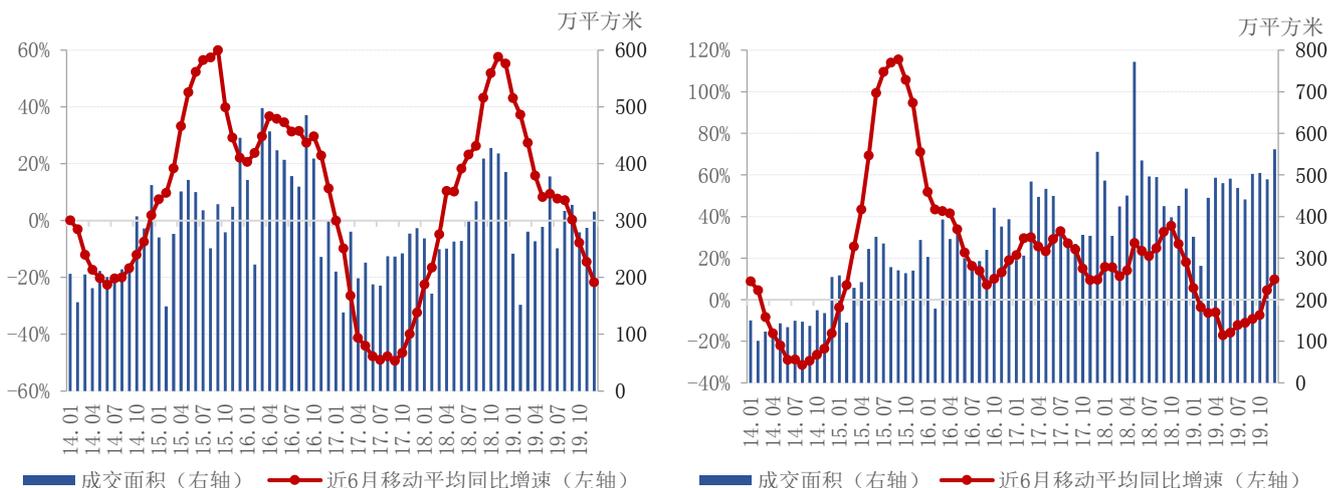
3、三四线城市：2019 年成交同比下降 6%

2019 年 12 月，18 个三四线城市新建商品住宅成交面积环比增长 13%，同比增长 3%。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 10%，同比下降 18%；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增长 15%，同比增长 20%。后续来看，三四线城市尤其是未调控或弱调控的城市成交量将面临较大的下降风险。

图 7 各类三四线城市新建商品住宅成交面积及同比增速走势

7 个本轮严调控三四线城市

11 个本轮未调控或弱调控三四线城市



数据来源：各地官方房地产信息网，易居研究院

年度走势来看，2011 年三四线城市楼市成交小幅下降。2012 年楼市开始回暖，成交量小幅增长。2013 年成交量继续增长。2014 年市场降温，成交量下降，进而部分城市出现了“限购、限贷”政策的松绑。2015 年在 330 新政和 930 新政影响下，市场复苏，成交面积大幅增长。2016 年市场继续火热，成交量继续上涨。2017 年，部分都市圈周边热点三四线城市重新出台限购限贷政策，部分城市执行了严格的限价与限签政策，成交面积小幅下降。2018 年上半年，部分本轮启动较晚的三四线城市成交异常火热，三季度以后有所降温，全年成交面积同比大幅增长 27%，创 2010 年以来新高。2019 年，大部分前两年成交火热的三四线城市楼市开始降温，全年成交面积同比下降 6%，是三类城市中唯一同比下降的。

图 8 2010 年以来 18 个三四线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，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，40 城累计成交面积同比微幅增长 2%，增速比 1-11 月小幅提高 0.3 个百分点。

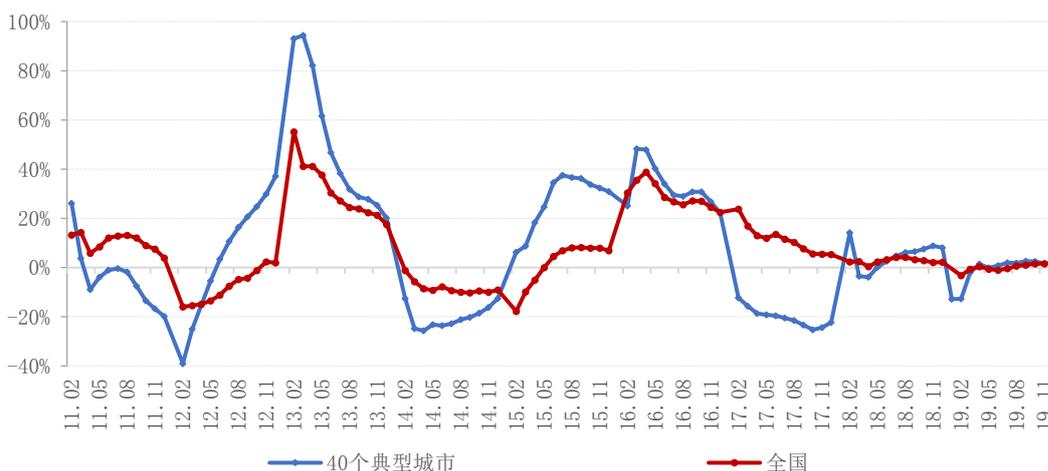
从历史走势来看，2017 年 2 月，40 城年初累计成交面积同比增速进入负区间，之后降幅不断扩大，年底在-22%处企稳。这说明 2017 年市场出现了降温，主要由于多地先后出台或升级了“分类调控，因城施策”的楼市调控政策，并且以个人房贷利率上浮为代表的信贷政策趋紧也有效地打击了投资投机需求。

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，此后一直在 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”，年末住建部会议又强调着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展，不把房地产作为短期刺激经济的手段，预计短期内全国性的调控政策不会放松，考虑到外部国际环境依然复杂多变，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 1-12 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 9 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，一线城市累计同比增长 20%，二线城市累计同比小增 4%；三四线城市累计同比下降 6%。

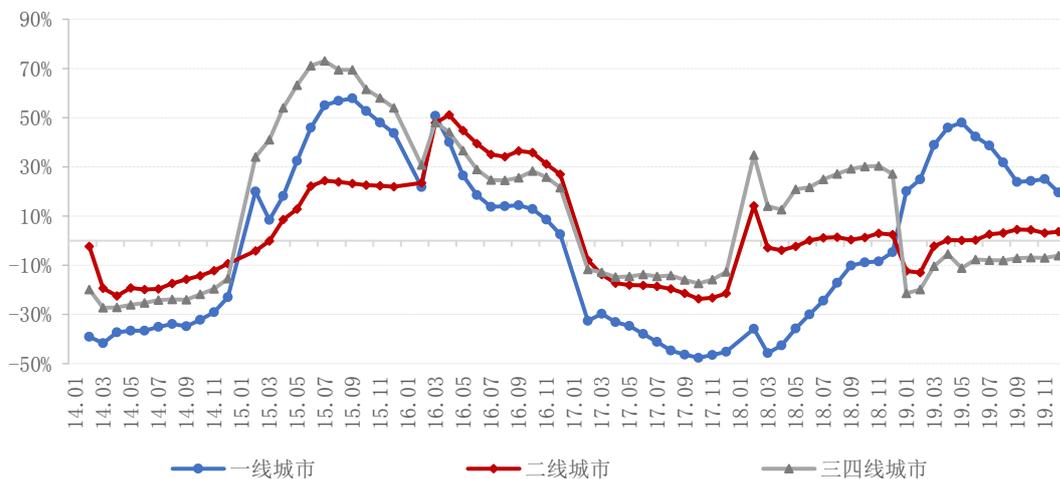
具体来看，东部二线城市累计同比增长 11%，中部二线城市累计同比增长 12%，其他二线城市累计同比下降 7%，本轮已调控的三四线城市累计同比下降 10%，本轮未调控或弱调控的三四线城市累计同比下降 4%。

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，6 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 月以来重新进入正增长。

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，是三类城市中唯一同比下降的。

图 10 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 2020 年年初 40 城成交还将下滑

2019 年，40 城新建住宅成交面积同比微增 2%，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。7.30 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。同时，央行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，个人住房贷款余额同比增速已连续 10 个季度回落。在房地产信贷融资方面，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。年末中央经济工作会议再次明确，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。2019 年 12 月 23 日，全国住房和城乡建设工作会议强调，着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展，不把房地产作为短期刺激经济的手段。

综合考虑这些情况，在“房住不炒”的政策基调下，政府不会把房地产作为短期刺激经济的手段，年初全面降准并不代表房地产融资环境大幅放松，不会对房地产市场造成较大影响。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，2020年维持2019年成交水平的可能性较大；东部二线城市有可能将企稳，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。