

易居月报系列

## 40城住宅成交报告

2020年前两月 40城新房成交同比下降 37%，一  
线城市降幅最小，三四线城市降幅最大

2020年03月05日

## 2020 年前两月 40 城新房成交同比下降 37%， 一线城市降幅最小，三四线城市降幅最大

### 核心观点：

- 2020 年前两个月一线城市楼市表现最好，三四线城市最差。今年前两月一线城市成交面积同比降幅最小，若没有此次疫情，一线城市楼市正处于去年以来的企稳反弹中。三四线城市楼市去年就已开始调整，此次疫情加重了楼市调整步伐。
- 预计 2020 年三四线城市楼市成交更惨淡。春节期间本是三四线城市返乡置业的高潮，而今年受疫情影响，大部分城市售楼处关闭，成交量大幅下降。预计受此影响，2020 年三四线城市的楼市成交相比一二线城市会更惨淡。

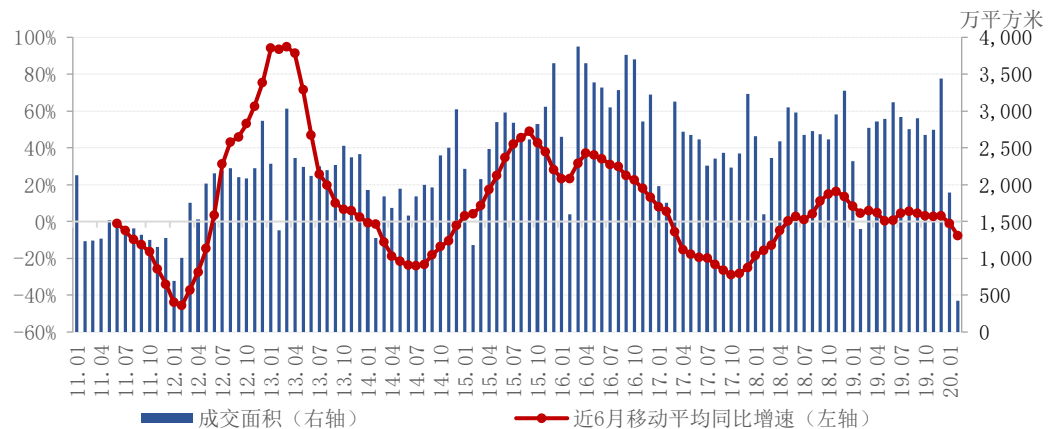
### 一、2 月 40 城成交环比大幅下降 77%，同比大幅下降 69%

2020 年 1 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 45%，同比下降 18%。1 月份成交量同比下降主要是今年春节在 1 月，而去年春节在 2 月，今年 1 月的工作日少于去年同期所致。

2 月，40 城成交面积环比大幅下降 77%，同比大幅下降 69%。主要是受新冠肺炎疫情疫情影响，2 月全国大部分售楼处关闭，楼市供应量也大幅下降。

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，11 月的移动平均同比增速为 2.3%。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。

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、2 月一线城市成交量同比降幅最小，三四线城市同比降幅最大

2020 年 2 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 69%，同比下降 55%，是三类城市中同比降幅最小的。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。一线城市成交量从 2019 年上半年开始企稳反弹，下半年成交量有所下降，说明在目前楼市严调控的背景下，成交量不具备持续大增的条件。

2020 年 2 月，18 个二线城市新建商品住宅成交面积环比下降 77%，同比下降 67%。其中 8 个东部二线城市新建商品住宅成交面积环比下降 71%，同比下降 48%；4 个中部二线城市新建商品住宅成交面积环比下降 87%，同比下降 85%；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下降 76%，同比下降 68%。

东部二线城市，2 月成交面积同比降幅是最小的，东部地区二线城市中部分本轮降温较早的城市本身楼市就已企稳，有反弹迹象，且这些城市此次受疫情影响相对较小，因此成交量降幅相对比较小。

中部二线城市，2 月成交面积同比降幅最高，主要是受武汉影响，武汉市此次新冠肺炎疫情爆发的中心城市，目前还处于封城状态，2 月新房成交全面冻结，而武汉新房成交在中部二线城市中占比最高。预计二季度后随着疫情的逐渐

消退，武汉的住宅需求会逐渐释放，成交有望得到补增，届时中部二线城市的成交面积也会得到补增。

其他二线城市，2月成交同比下降68%，降幅大于东部二线城市，小于中部二线城市。西部和东北的二线城市本轮行情启动和降温均晚于东部和中部二线城市，大部分城市2019年才开始降温，目前仍处于降温阶段，叠加此次疫情影响，降幅较大。

2020年2月，18个三四线城市新建商品住宅成交面积环比下降81%，同比下降77%，降幅均是三类城市中最大的。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下降80%，同比下降75%；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81%，同比下降78%。

本轮调控较严的三四线城市，主要还是经济基本面较强的城市，以人口净流入城市居多，购房者以本地工作者居多，此次受疫情影响略小于基本面较弱的三四线城市。

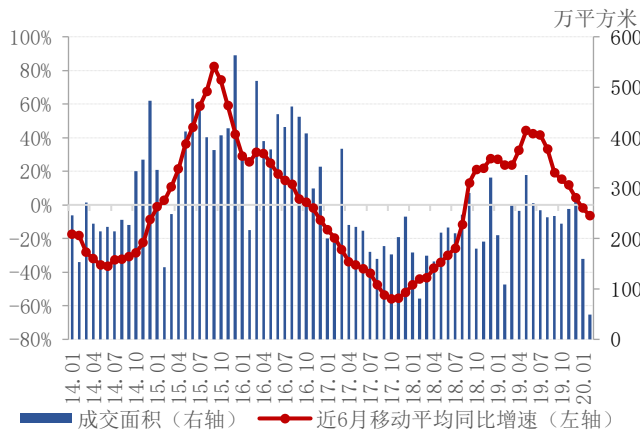
本轮弱调控或未调控的三四线城市，2月成交环比降幅略大于调控较严的三四线城市。这些城市经济基本面略弱于调控较严的三四线城市，部分是人口净流出城市，往年春节返乡置业需求比较旺盛，受此次疫情影响成交量大降。

后续来看，一线城市2019年上半年已企稳反弹，预计疫情过后成交量有望回升，但在目前楼市严调控和信贷不放松的背景下成交量不会大幅增长；东部二线城市去年月均成交量相比2017年和2018年有所增长，今年前两个月成交量相比其他几个区域的二线城市要好，二季度随着需求的释放成交会有回升；中部地区二线城市去年月均成交量相比2017年和2018年有所增长，2月份受武汉影响成交量降幅较大，武汉的成交量恢复可能要滞后于其他城市，中部地区成交量恢复会滞后于东部地区；其他地区的二线城市和三四线城市的成交量本身就面临较大的下降风险，预计疫情过后情况也不是很乐观。

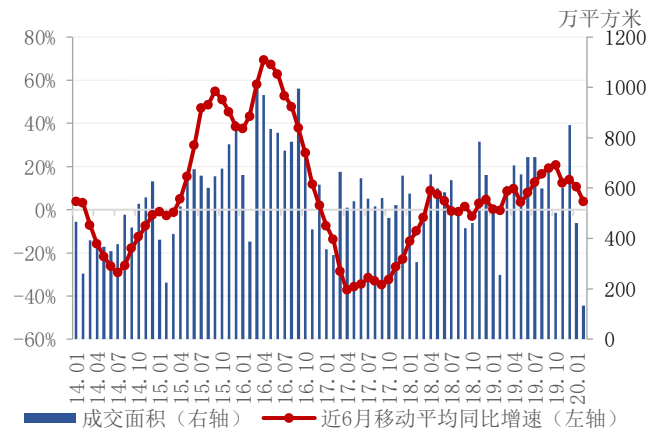
图2 各类城市新建商品住宅成交面积及同比增速

4个一线城市

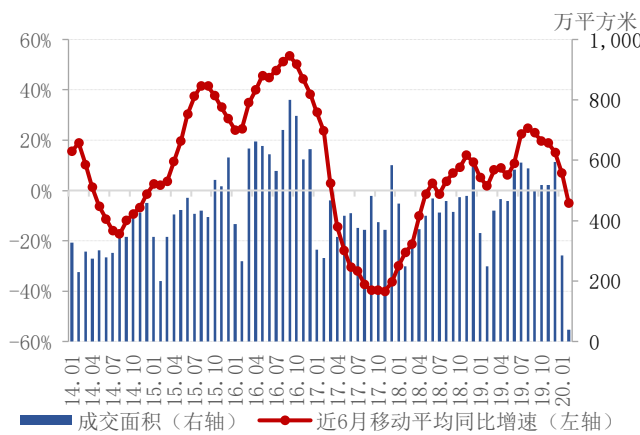
8个东部二线城市



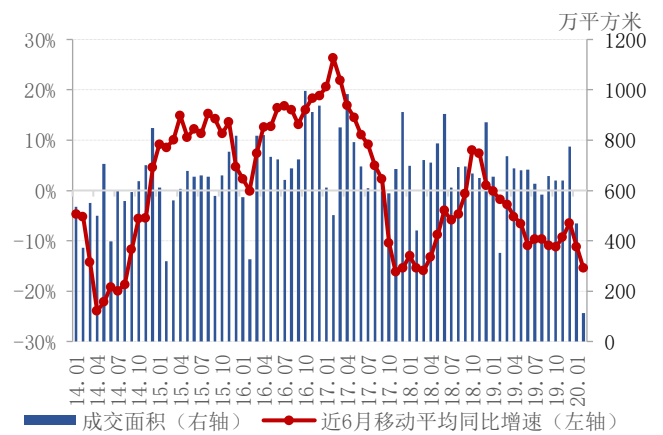
4 个中部二线城市



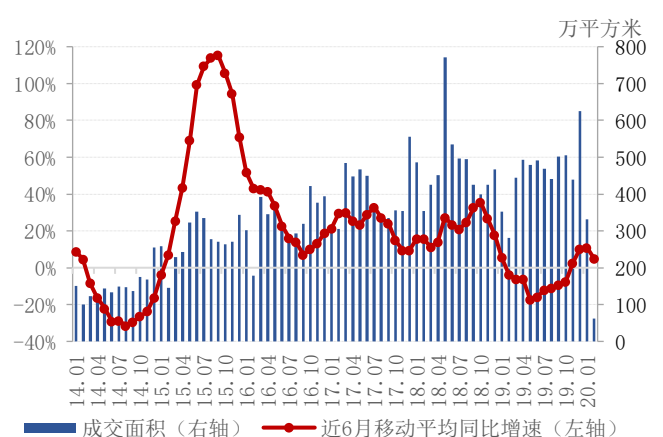
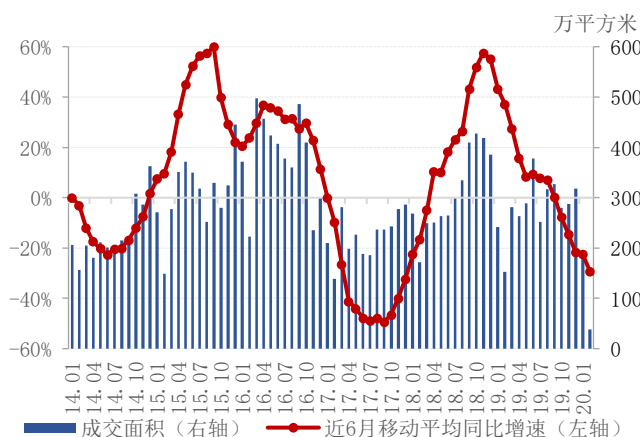
6 个其他二线城市



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、CRIC、易居研究院

### 三、2020 年 1-2 月 40 城成交面积同比下降 37%，三四线城市同比降幅最大

2020 年 1-2 月，40 城累计成交面积同比下降 37%。

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。

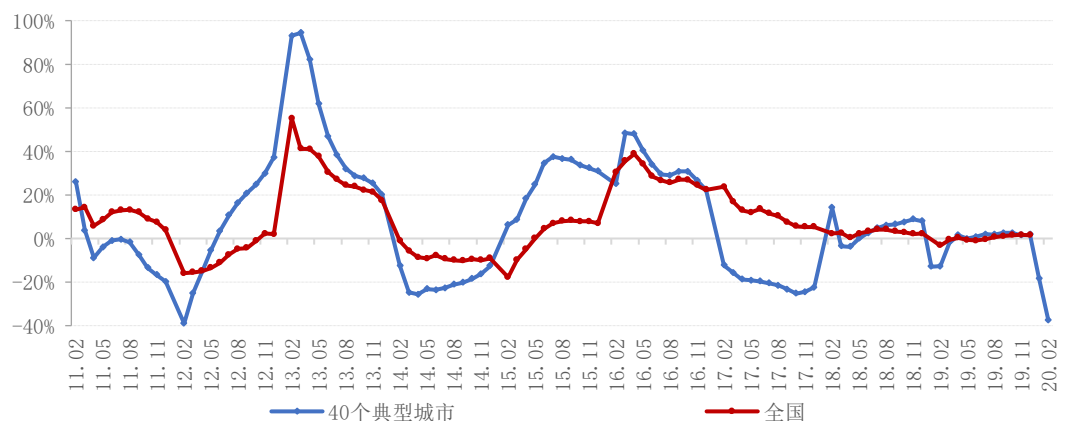
2018 年，40 城累计成交面积同比增速曲线出现了反弹，这主要是因为三四线城市尤其是未调控或弱调控的三四线城市成交面积增长较多。

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。

2020 年 1 月，受春节与去年错位影响，成交面积同比下降 18%。2 月受新冠肺炎疫情疫情影响，全国大部分城市售楼处关闭，销售受到极大影响。前两月 40 城成交面积大幅下降 37%，降幅仅次于 2012 年 1-2 月。但需要看到的是此次主要是受疫情影响所致，市场本身还是要强于 2012 年。

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 2020 年 1-2 月全国新建商品住宅成交面积同比降幅也会比较大。

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，2020 年 1-2 月，一线城市累计同比下降 34%，二线城市累计同比下降 37%；三四线城市累计同比下降 40%。

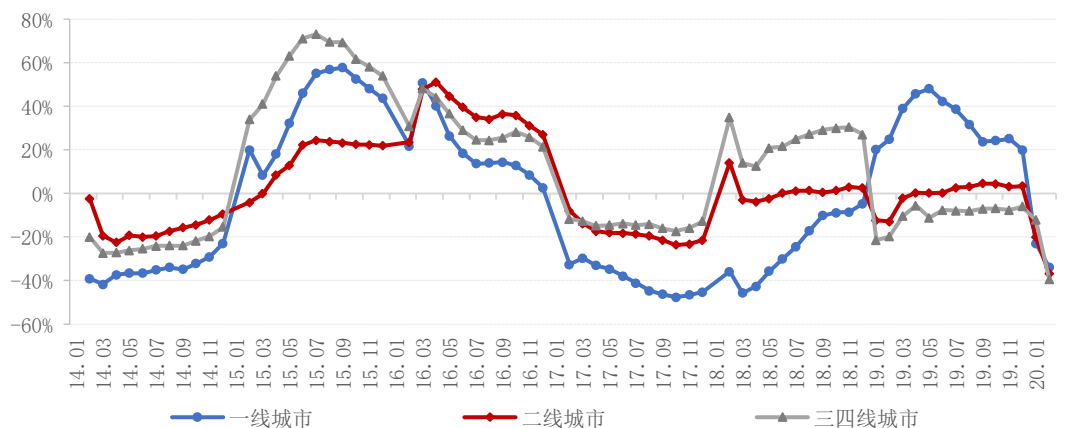
具体来看，东部二线城市累计同比下降 22%，中部二线城市累计同比下降 47%，其他二线城市累计同比下降 42%，本轮已调控的三四线城市累计同比下降 42%，本轮未调控或弱调控的三四线城市累计同比下降 38%。

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，下半年增速逐渐回落。受春节因素和疫情影响，2020 年前两月增速大幅跳水。

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 月后同比降幅收窄，下半年重新进入正增长。受春节因素和疫情影响，2020 年前两月增速大幅跳水。

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。受春节因素和疫情影响，返乡置业受到极大影响，2020 年前两月增速大幅跳水。

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、预计二季度后 40 城成交面积将逐步回升

2020 年 1-2 月，40 城新建商品住宅成交面积同比下降 37%。1 月受春节错位影响，成交量同比下降 18%。2 月受新冠肺炎疫情影响，全国大部分城市售楼处关闭，销售受到极大影响，成交面积同比大幅下降 69%。2 月中下旬各城市已开始陆续复工，南京、郑州、杭州、南通、济南等城市售楼处已陆续恢复开放，预计 3 月部分城市成交量会有所恢复。二季度后随着疫情的消退，此前被抑制的购房需求会逐渐释放，40 城成交面积会有所回升。疫情发生后，已有无锡、西安、南昌、上海、河南在内的超 10 个省市相继推出地产扶持政策，但目的也仅是稳楼市，避免出现大规模风险。但需要注意的是，近来央行多次强调“房住不炒”，3 月 3 日再次重磅重申，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。近期，从中央到地方纷纷出台各种措施稳增长，中国的新一轮“基建时代”已经开始，相比以“铁公基”、房地产为代表的传统基建，以 5G、物联网、工业互联网、新能源、新能源汽车为代表的“新基建”正在成为新的投资布局方向。

目前来看中央对房地产的调控基调并未改变，楼市预期已经发生转变。分城市类别看，一线城市去年已经企稳反弹，今年前两个月降幅最小，预计二季度后成交会回升，但不具备大幅增长的条件；东部二线城市二季度后成交量会回升，也不具备大幅增长的条件；中部二线城市受武汉影响，回升会晚于东部二线城市；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。