E-house China 易居中国研发机构
R&D INSTITUTE

易居月报系列

40城住宅成交报告

一季度 40 城新房成交同比下降 37%，东部二线城市降幅最小，楼市最先回暖

2020 年 04 月 03 日

上海易居房地产研究院 主办

一季度 40 城新房成交同比下降 37%，

东部二线城市降幅最小，楼市最先回暖

核心观点：

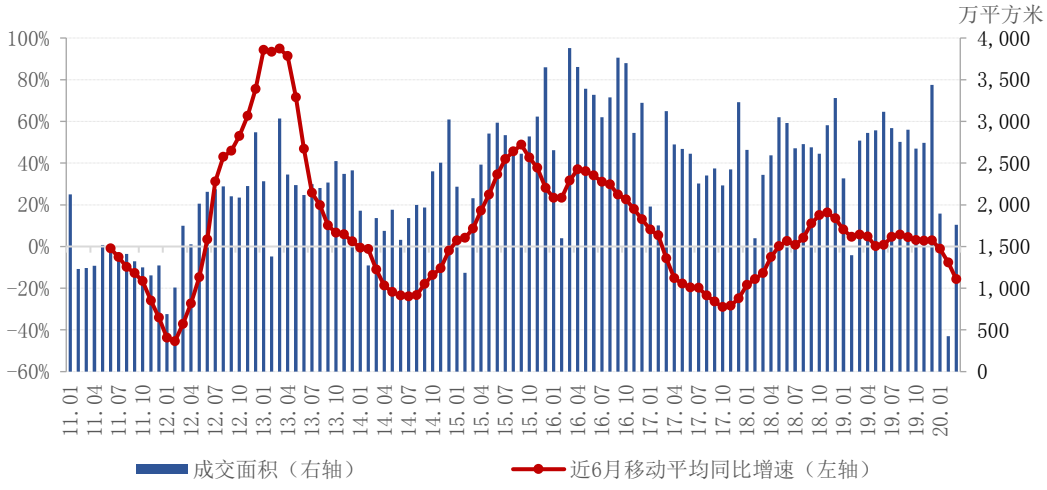
- **2020 年一季度 40 城新房成交面积同比大降超三成。**受新冠肺炎疫情影响，一季度多数城市新房成交面积同比大幅下降，其中东部二线城市降幅最小，三四线城市降幅最大。
- **预计二季度后各地成交量将逐步回升。**目前来看，中央对房地产的调控基调并未改变，受国内外疫情影响，居民收入也存在下降风险，一定程度上会抑制购房置业需求。预计二季度后各地前期积压的购房需求会逐步释放，但在目前的经济环境和政策环境下，大部分城市的楼市成交不具备大幅增长的条件。

一、3 月 40 城成交环比增长 316%，同比下降 36%

2020 年 3 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 316%，同比下降 36%。3 月全国多数城市售楼处逐渐恢复开发，楼市供应量也相比 2 月份出现较明显增长，楼市成交逐渐回暖，但仍然低于去年同期较多。

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，3 月的移动平均同比增速为-16%。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、3 月东部二线城市成交量同比降幅最小

2020 年 3 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 220%，同比下降 40%。一线城市今年 1-2 月成交量同比降幅是所有城市中最小的。但在 3 月份全国疫情好转的情况下，由于海外疫情蔓延造成北京上海等城市的防控压力增大，商品房供应和销售也受到一定影响。

2020 年 3 月，18 个二线城市新建商品住宅成交面积环比增长 311%，同比下降 36%。其中 8 个东部二线城市新建商品住宅成交面积环比增长 296%，同比下降 16%；4 个中部二线城市新建商品住宅成交面积环比增长 330%，同比下降 65%；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 323%，同比下降 36%。

东部二线城市，3 月成交面积同比降幅最小。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，南京、杭州等城市线下销售恢复较早，因此东部二线城市成交量降幅相对比较小。

中部二线城市，3 月成交面积同比降幅最高，主要是受武汉影响，武汉是此次新冠肺炎疫情爆发的中心城市，目前还基本处于封闭状态，2 月份以来新房成交全面冻结，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，3 月成交同比下降 36%，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 3 月，18 个三四线城市新建商品住宅成交面积环比增长 377%，同比下降 36%。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 307%，同比下降 30%；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 446%，同比下降 40%。

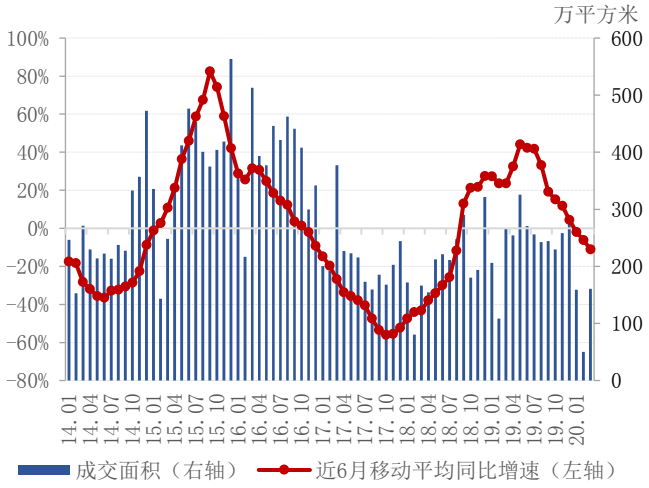
本轮调控较严的三四线城市，主要还是经济基本面较强的城市，以人口净流入城市居多，购房者以本地工作者居多，此次受疫情影响略小于基本面较弱的三四线城市。

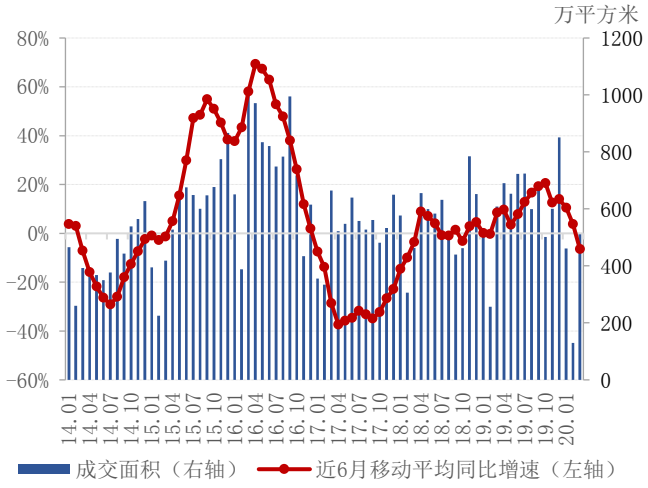
本轮弱调控或未调控的三四线城市，3 月成交同比降幅略大于调控较严的三四线城市。这些城市经济基本面弱于调控较严的三四线城市，部分是人口净流出城市，往年春节返乡置业需求比较旺盛，受此次疫情影响成交量大降。

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，但如果海外疫情持续蔓延的话，北京上海等城市防控压力将会持续较长时间，可能会导致楼市回升时间延后。东部二线城市去年月均成交量相比 2017 年和 2018 年有所增长，今年一季度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 月份以来受武汉影响成交量降幅较大，武汉的成交量恢复要滞后于其他城市，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，预计疫情过后楼市成交也不是很乐观。

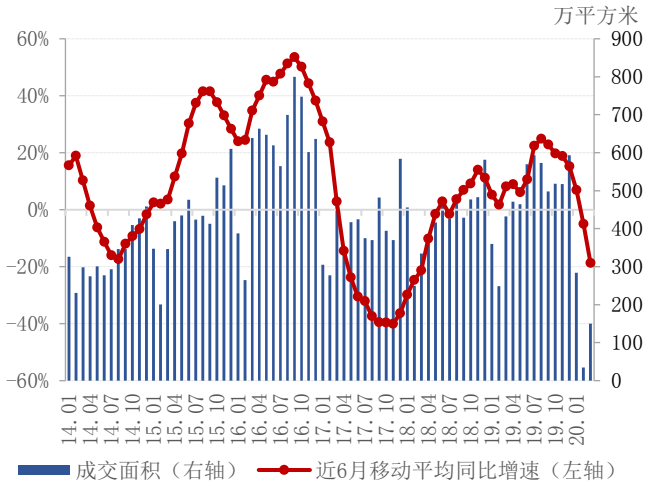
图 2　各类城市新建商品住宅成交面积及同比增速

4 个一线城市　　**8 个东部二线城市**

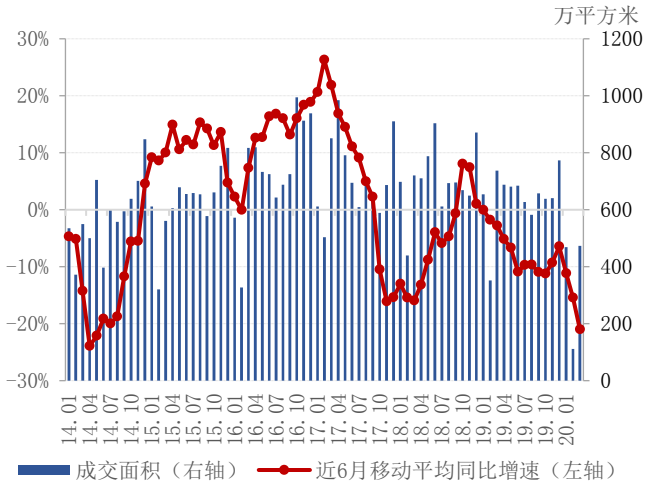




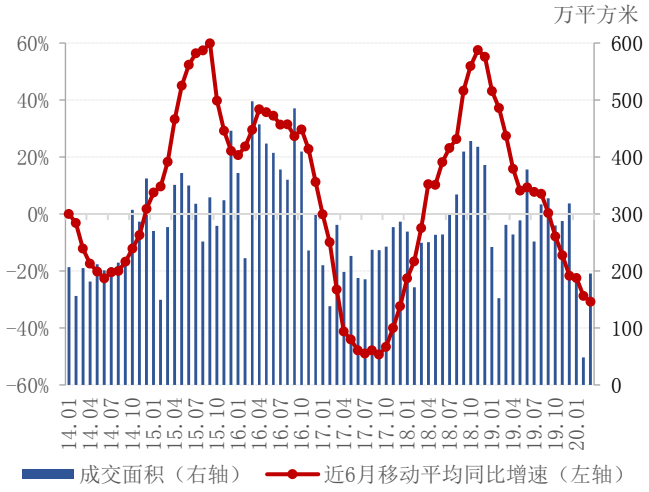
4 个中部二线城市



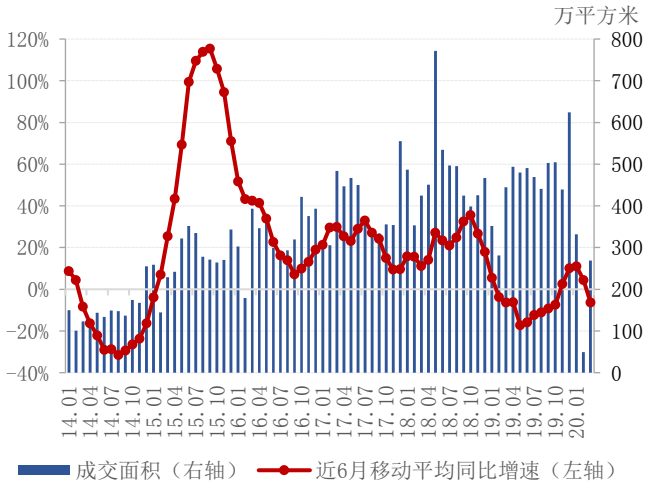
6 个其他二线城市



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 年一季度 40 城成交面积同比下降 37%

2020 年一季度，40 城成交面积同比下降 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。

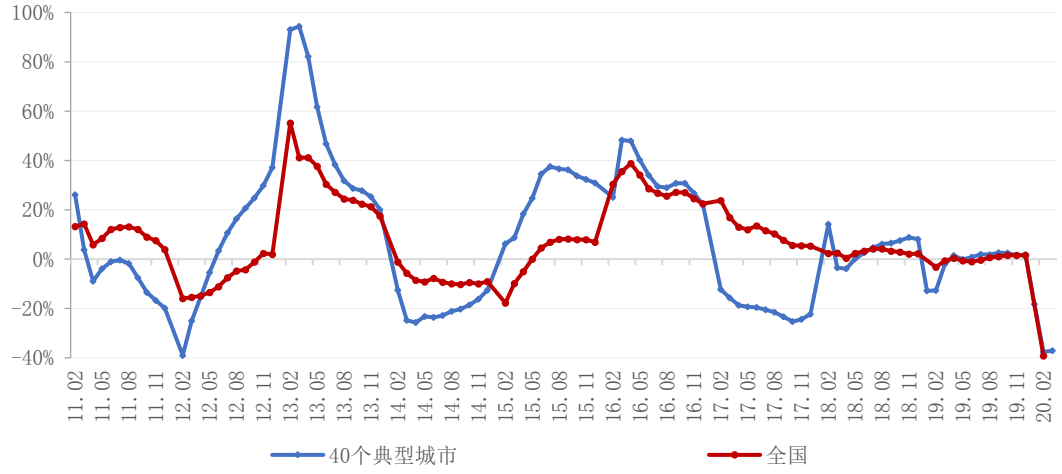
2018 年，40 城累计成交面积同比增速曲线出现了反弹，这主要是因为三四线城市尤其是未调控或弱调控的三四线城市成交面积增长较多。

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 月受新冠肺炎疫情影响，全国大部分城市售楼处关闭，销售受到极大影响，40 城累计成交面积同比增速曲线大幅跳水。3 月多数城市售楼处逐渐恢复开放，但基本都控制人流，需要客户提前预约等，楼市销售要完全恢复到正常状态还需要一段时间，40 城累计成交面积同比增速与 2 月持平。

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 1-3 月全国新建商品住宅成交面积同比降幅相比 2 月变化不大。

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 年一季度，一线城市累计同比下降 36%，二线城市累计同比下降 37%；三四线城市累计同比下降 38%。

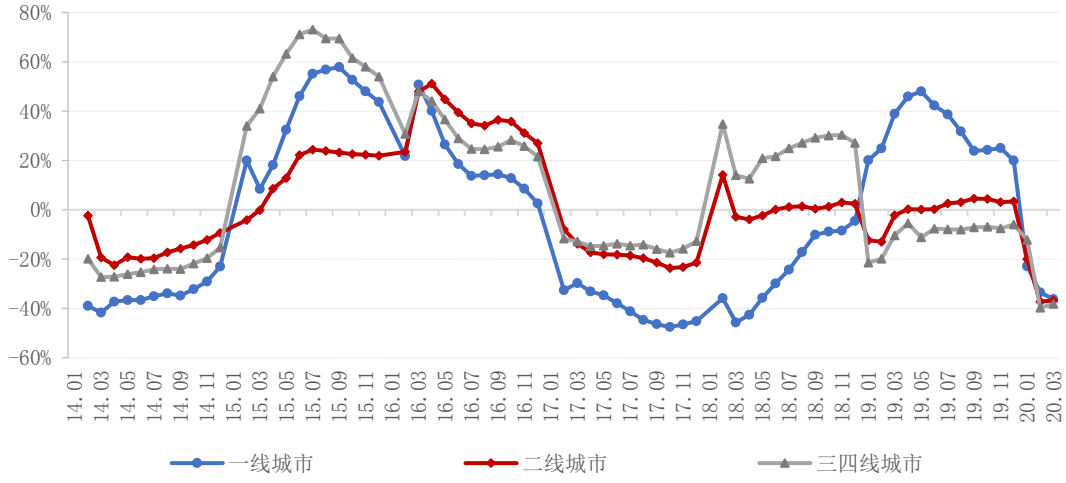
具体来看，东部二线城市累计同比下降 19%，中部二线城市累计同比下降 55%，其他二线城市累计同比下降 40%，本轮已调控的三四线城市累计同比下降 36%，本轮未调控或弱调控的三四线城市累计同比下降 40%。

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 年前两月一线城市累计同比曲线大幅跳水，3 月继续小幅下行。

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 年前两月二线城市累计同比曲线大幅跳水，3 月降幅与 2 月持平。

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，3 月降幅小幅收窄。

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 年一季度，40 城新建商品住宅成交面积同比下降 37%。3 月各城市已复工复产速度加快，大部分城市售楼处已陆续恢复开放，但基本都控制人流，需要客户提前预约等，楼市销售要完全恢复到正常状态还需要一段时间。目前来看，二季度后随着疫情影响的消退，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。但需要注意的是，疫情发生以来央行多次强调“房住不炒”，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。4 月 3 日，财政部副部长许宏才在国务院联防联控机制新闻发布会上表示，今年各地要结合房地产调控的要求，严把棚改的范围和标准，严格评估财政承受能力，科学制定年度棚改任务，不搞一刀切，不盲目举债。今年，明确政府的专项债不用于土地收储和与房地产相关的项目。

目前来看，中央对房地产的调控基调并未改变，疫情后提出的“新基建”也试图转变过去对房地产的依赖。同时需求端来看，新冠肺炎疫情已在全球蔓延，全球经济存在严重的衰退风险，将对我国外贸出口行业造成很大影响。受疫情影响，居民收入也存在下降风险，一定程度上会抑制购房置业需求。预计二季度后各地前期积压的购房需求会逐步释放，但在目前的经济环境和政策环境下，大部分城市的楼市成交不具备大幅增长的条件。

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。