

易居月报系列

40城住宅成交报告

4月40城新房成交相比3月明显回暖，仍低于去年同期，预计5-6月楼市将继续回暖

2020年05月06日

4 月 40 城新房成交相比 3 月明显回暖，仍低于去年同期

预计 5-6 月楼市将继续回暖

核心观点：

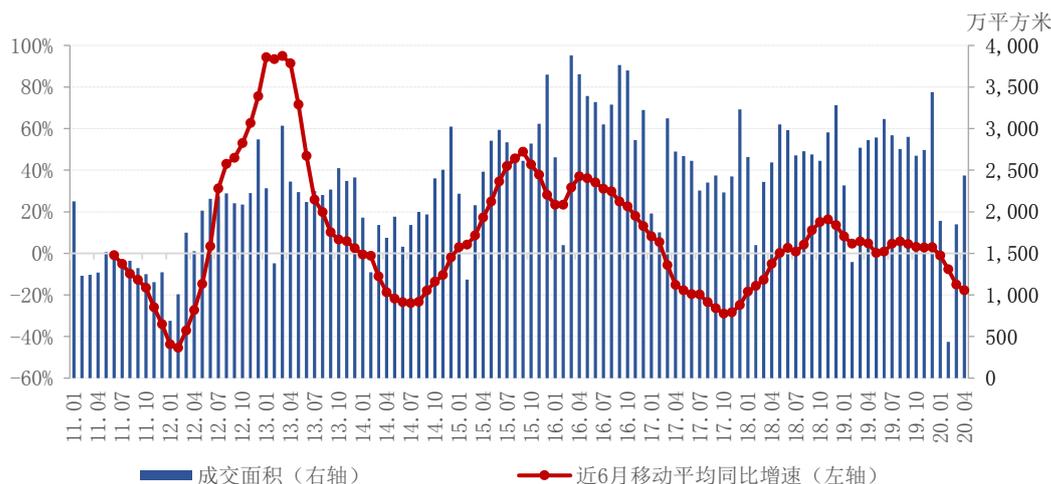
- 4 月 40 城成交面积相比 3 月明显增长，但仍低于去年同期。3 月份以来深圳、上海、成都、杭州等部分城市的部分项目出现销售火热的现象，但这仅是局部现象，从 4 月 40 城成交数据来看，成交量距离去年同期还有不小差距。
- 预计 5-6 月 40 城成交面积将继续回升。疫情发生后，部分城市降低了预售条件，加快预售证审批，预计接下来几个月供应量会有所增加。往年的 3 月和 4 月，部分城市的楼市会出现一波小阳春行情，今年由于疫情影响，部分楼盘开盘时间延后，相应的购房需求也被延后，预计 5-6 月 40 城成交面积将继续回升。但在目前的经济环境和政策环境下，大部分城市的楼市成交不具备大幅增长的条件。

一、4 月 40 城成交环比增长 32%，同比下降 15%

2020 年 4 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 32%，同比下降 15%，同比降幅已连续两个月收窄。4 月全国多数城市售楼处已正常开放，楼市供应量也相比前两个月出现较明显增长，楼市成交明显回暖，但成交量仍然低于去年同期。

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，4 月的移动平均同比增速为-17.9%。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、4月东部二线城市成交量同比降幅最小

2020年4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22%，同比下降22%。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、4月份国内疫情好转的情况下，由于海外疫情蔓延造成北京上海广州等城市的防控压力增大，商品房供应和销售也受到部分影响。

2020年4月，18个二线城市新建商品住宅成交面积环比增长39%，同比下降13%。其中8个东部二线城市新建商品住宅成交面积环比增长26%，同比下降9%；4个中部二线城市新建商品住宅成交面积环比增长123%，同比下降24%；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26%，同比下降10%。

东部二线城市，4月成交面积同比降幅最小。南京、厦门、合肥等本轮降温较早的城市本身楼市就已企稳反弹。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，4月成交面积同比降幅最高，主要是受武汉影响，武汉4月8日才解封，楼市成交复苏相对缓慢。3月23日，武汉市住房保障和房屋管理局发布六项举措，全力支持房地产开发企业开工复产，保持房地产市场平稳健康发展。这六项举措包括：分批有序开工复工、加强安全管理、优化审批服务、调整预售许可形象进度要求、提高预售监管资金使用效率、完善社保个税缴纳的购房

认定标准。预计接下来几个月，武汉的住宅供应会增加，需求也会逐渐释放，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，4月成交同比下降10%，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。

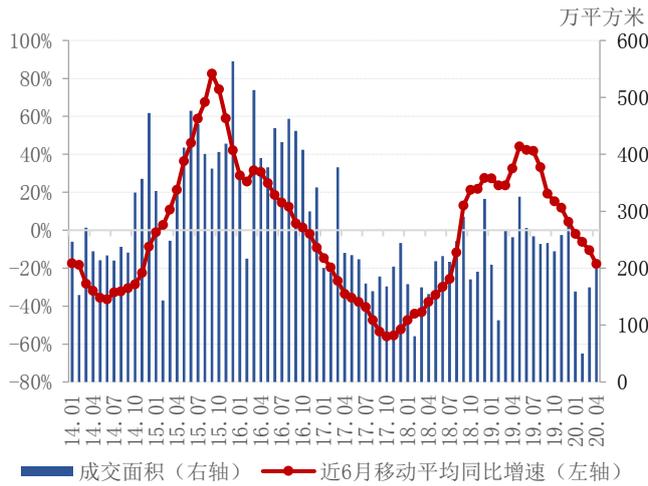
2020年4月，18个三四线城市新建商品住宅成交面积环比增长19%，同比下降17%。其中7个本轮调控较严的三四线城市（限购或限贷）新建商品住宅成交面积环比增长9%，同比下降17%；11个本轮未调控或弱调控（仅限售）的三四线城市新建商品住宅成交面积环比增长25%，同比下降17%。

后续来看，一线城市2019年已开始企稳反弹，但目前北京和上海史上最严的限购政策并未放松，认房又认贷的限贷政策又抑制了大量的改善型需求，预计在现行政策不放松的情况下，一线城市成交量不会出现大幅增长。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4个月成交量相比其他几个区域的二线城市要好，未来几个月随着需求的释放成交会继续回升。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，4月武汉成交恢复还比较缓慢，预计接下来几个月会逐渐恢复到疫情前状态，届时中部地区成交量也将有较大幅度回升。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，预计未来几个月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

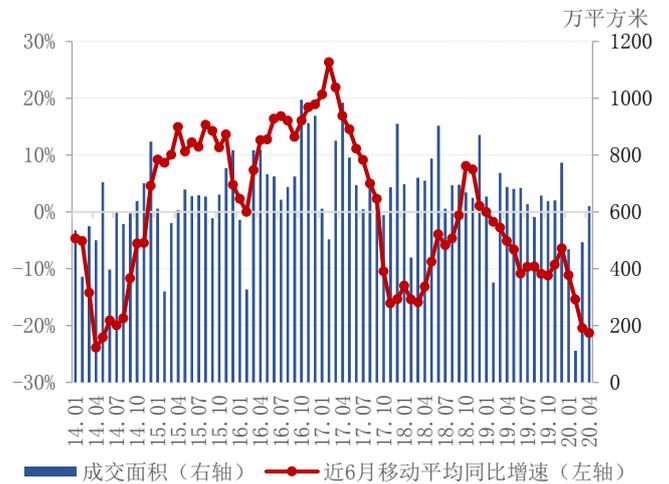
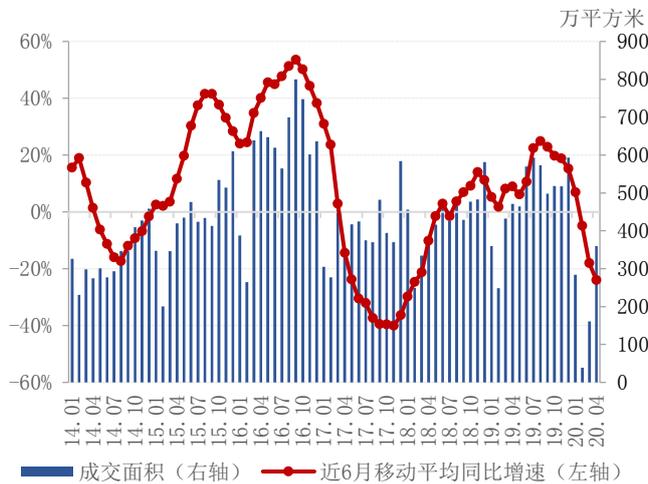
4个一线城市

8个东部二线城市



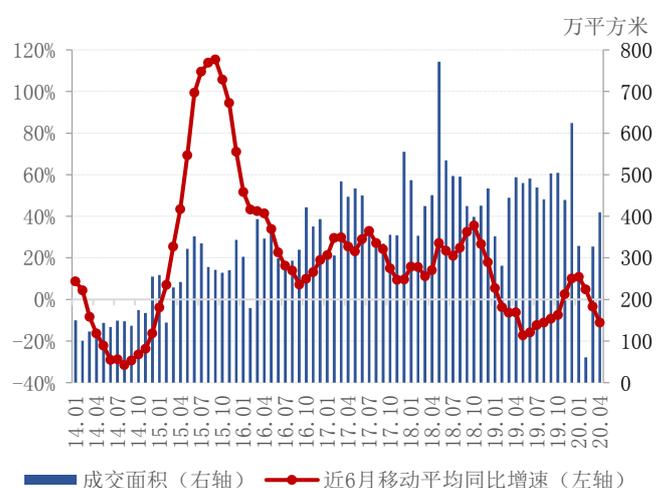
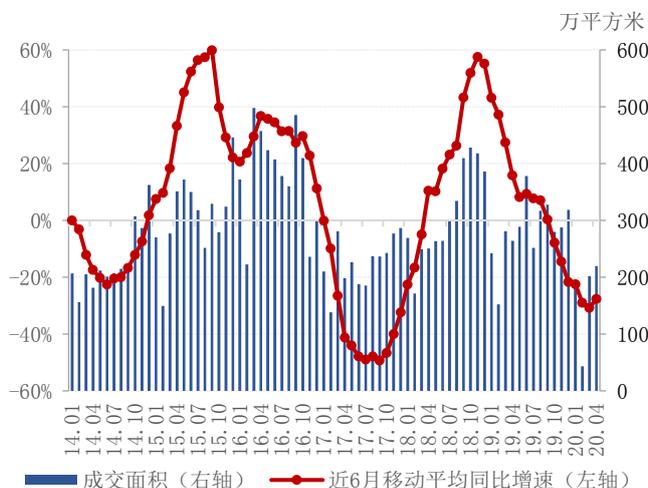
4 个中部二线城市

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 1-4 月 40 城成交面积同比下降 29%

2020 年 1-4 月，40 城成交面积同比下降 29%。

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。

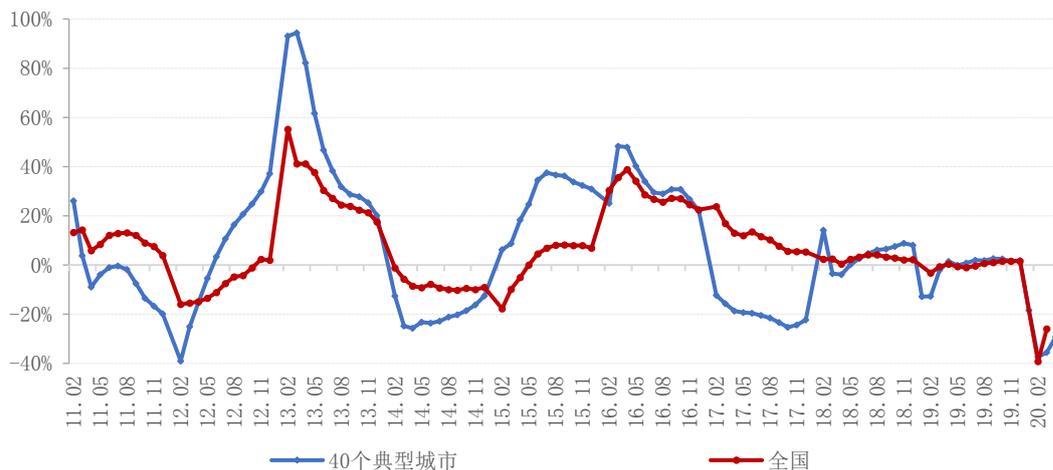
2018 年，40 城累计成交面积同比增速曲线出现了反弹，这主要是因为三四线城市尤其是未调控或弱调控的三四线城市成交面积增长较多。

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，40 城累计成交面积同比增速曲线大幅跳水。3 月份以来多数城市售楼处恢复开放，销售活动也逐渐恢复正常，40 城累计成交面积同比降幅连续两个月收窄。

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 1-4 月全国新建商品住宅成交面积同比降幅将继续收窄。

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1-4月，一线城市累计同比下降31%，二线城市累计同比下降29%；三四线城市累计同比下降29%。

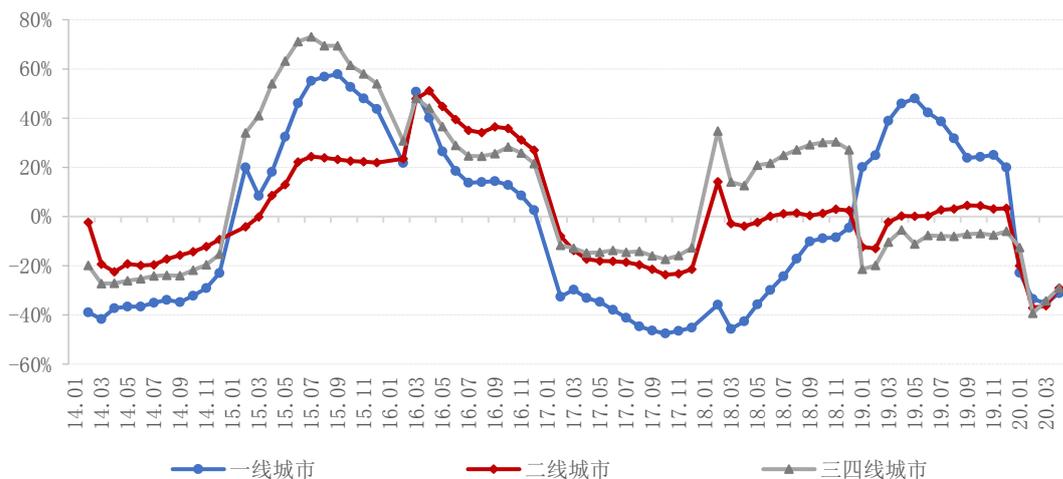
具体来看，东部二线城市累计同比下降17%，中部二线城市累计同比下降44%，其他二线城市累计同比下降30%，本轮已调控的三四线城市累计同比下降30%，本轮未调控或弱调控的三四线城市累计同比下降28%。

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，4月转为小幅上行。

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月和4月降幅连续小幅收窄。

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月和4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 5-6 月 40 城成交面积将继续回升

2020 年 4 月，40 城新建商品住宅成交面积环比增长 32%，同比下降 15%，同比降幅已连续两个月收窄。3 月份以来，全国各地售楼处已陆续恢复开放，销售活动也逐渐恢复正常。3 月份以来深圳、上海、成都、杭州等部分城市的部分项目出现销售火热的现象，但这仅是局部现象，从 4 月 40 城成交数据来看，成交量距离去年同期还有不小差距。

目前来看，中央对房地产的调控基调并未随疫情发生而改变，疫情后提出的“新基建”也试图转变过去对房地产的依赖。统计显示，春节以后全国至少有 10 个城市出现了“政策一日游”的现象，包括广州、驻马店、宝鸡、济南、海宁、柳州、青岛、赤峰、荆州和淮安，相关限购限售政策放宽或首付降低的条款均被撤回或调整，说明中央“房住不炒”的底线仍不可触碰。同时购房需求端来看，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，外贸、旅游、餐饮、服务等相关行业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。

疫情发生后，部分城市降低了预售条件，加快预售证审批，预计接下来几个月供应量会有所增加。往年的 3 月和 4 月，部分城市的楼市会出现一波小阳春行情，今年由于疫情影响，部分楼盘开盘时间延后，相应的购房需求也被延后，预

计 5-6 月 40 城成交面积将继续回升。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。