

易居月报系列

40城住宅成交报告

上半年 40 城新房成交面积同比下降 18% ,韶
关温州同比增幅最大 ,珠海武汉同比降幅最大

2020 年 07 月 03 日

上半年 40 城新房成交面积同比下降 18%， 韶关温州同比增幅最大，珠海武汉同比降幅最大

核心观点：

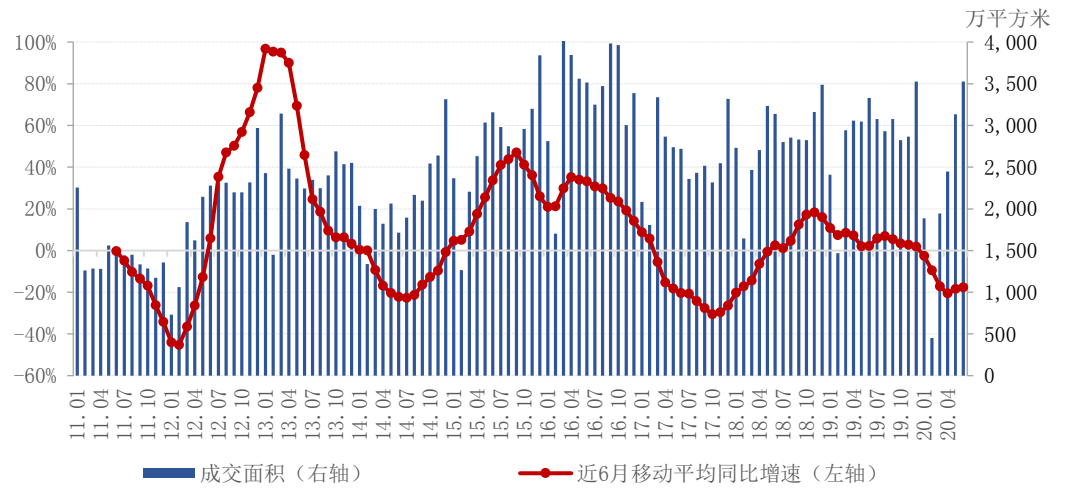
- 6 月 40 城成交面积环比同比均增长，同比已连续两月正增长。6 月房企为冲刺半年度业绩，加快了推盘节奏，也加大了营销力度，40 城成交面积继续增长，5 月以来已连续两月同比正增长。
- 上半年 40 城成交面积同比下降 18%。受疫情影响，2 月份商品房销售基本停滞，3 月份以来逐步恢复，40 城年初累计成交面积同比降幅已连续 4 个月收窄。
- 2020 年上半年韶关、温州、杭州等 6 城成交量同比增长，珠海、武汉、西安同比降幅最大。其中杭州和成都由于新房限价，导致部分楼盘新房与二手房价格倒挂，今年以来已多次出现“万人摇”的情况，新房市场热度持续不退。珠海由于去年上半年限购放松后成交基数较高，武汉由于疫情原因，西安目前限购政策是所有二线城市中最严厉的，此三城今年上半年成交量同比降幅最大。

一、6 月 40 城成交环比增长 12%，同比增长 6%，同比已连续两月正增长

2020 年 6 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 12%，同比增长 6%。继 5 月成交量年内首次同比转增后，6 月 40 城成交量继续同比正增长，说明房地产市场已走上正轨。

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，6 月的移动平均同比增速为-18%。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。2020 年 5 月份以来，该曲线连续两个月小幅上行。预计随着疫情影响的逐渐消除，曲线最低点已于 4 月出现，未来持续上行的可能性较大。

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、2020 年上半年 40 城成交面积同比下降 18%，降幅持续收窄

2020 年上半年，40 城成交面积同比下降 18%。

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。

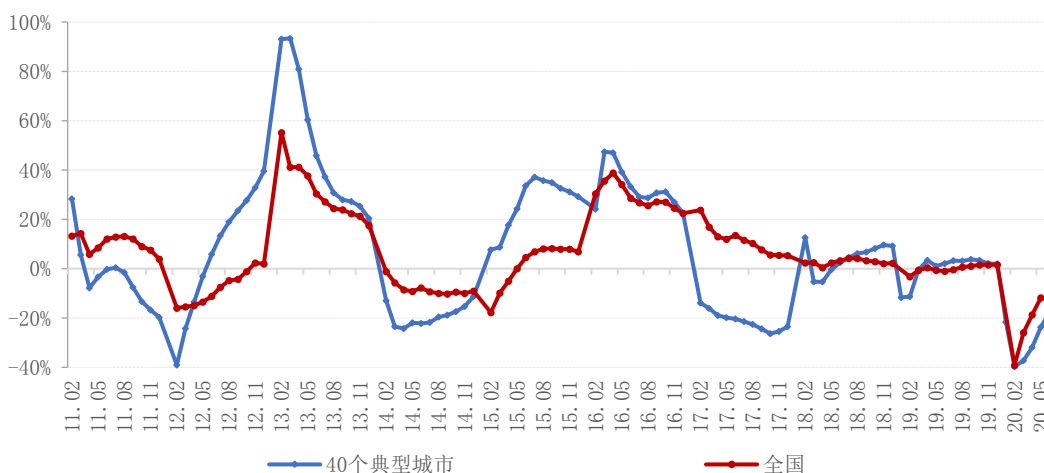
2018 年，40 城累计成交面积同比增速曲线出现了反弹，这主要是因为三四线城市尤其是未调控或弱调控的三四线城市成交面积增长较多。

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，成交面积同比下降近两成。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 月份以来多数城市销售活动逐渐恢复正常，40 城累计成交面积同比降幅已连续 4 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 1-6 月全国新建商品住宅成交面积同比降幅将继续收窄。

图 2 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 年上半年，一线城市累计同比下降 20%，二线城市累计同比下降 19%；三四线城市累计同比下降 13%。

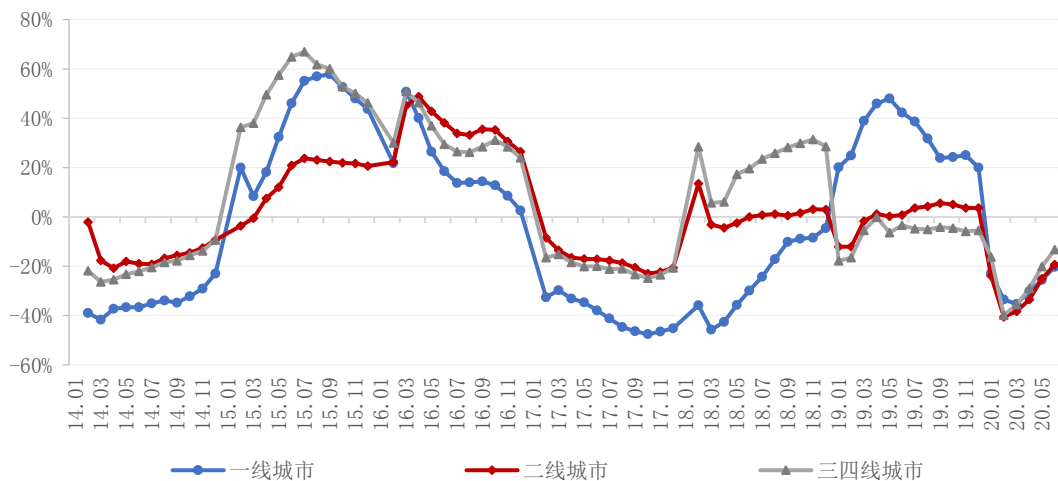
从分地区的年初累计成交面积同比增速历史走势来看，2016 年 3 月，一线城市累计同比曲线领先下行，2017 年进入负区间，此后一直在低位盘整，2018 年 3 月，一线城市的累计同比降幅开始收窄，2019 年 1 月同比开始转为增长，此后增速逐渐提高，下半年增速逐渐回落。受春节因素和疫情影响，2020 年前两月一线城市累计同比曲线大幅跳水，3 月继续小幅下行，4 月以来连续 3 个月收窄。

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 月以来降幅连续 4 个月收窄。

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 月以来降幅连续 4 个月收窄。

图 3 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

三、40 城上半年新房成交量同比增速排名：韶关增速最高，珠海降幅最大

具体城市来看，2020 年上半年，40 城中只有韶关、温州、杭州、成都、厦门和东莞这 6 个城市新建商品住宅成交量同比增长，其余均同比下降。其中韶关增速最高，可能与其去年同期楼市比较低迷、成交基数较低有关，今年疫情后供应量较大使得成交量增速较高。温州 1-5 月成交量还是同比下降，但 6 月成交量突然大幅增长，创本轮行情以来的单月新高，上半年成交量同比增长超两成。杭州和成都由于新房限价，导致部分楼盘新房与二手房价格倒挂，今年以来已多次出现“万人摇”的情况，新房市场热度持续不退。厦门楼市 2017-2018 年非常低迷，去年成交量有所回升，今年以来市场继续回暖，成交呈现稳步增长态势。东莞楼市今年 4 月份以来非常火热，量价齐升。

上半年新房成交量同比降幅最大的 3 个城市分别是珠海、武汉和西安。珠海 2018 年末和 2019 年上半年放松了对部分区域的限购，2019 年上半年新房成交量同比大幅增长一倍多，去年同期基数太高，导致今年上半年成交量降幅较大。武汉由于疫情原因，2 月和 3 月新房基本没有成交量，4 月以来成交量已经逐步恢

复，今年上半年成交量大幅下降在情理之中。西安前两年在人才新政刺激下人口净流入排在全国前列，2018 年和 2019 年上半年楼市成交火热，6 月出台了二线城市中最严厉的限购政策，此后楼市开始降温，今年上半年成交量降幅仅次于珠海和武汉。

其他主要城市上半年新房成交量来看，一线城市中上海和深圳成交量同比降幅较小，北京和广州降幅较大。二线主要城市中，南京、青岛、宁波同比降幅较小，重庆、长沙和郑州同比降幅较大。

表 1 2020 年上半年 40 城新建商品住宅成交面积同比增速

城市	增速	城市	增速	城市	增速
韶关	32%	金华	-9%	肇庆	-25%
温州	24%	深圳	-9%	郑州	-26%
杭州	21%	岳阳	-9%	长春	-27%
成都	12%	南宁	-11%	长沙	-32%
厦门	12%	福州	-12%	北京	-37%
东莞	2%	惠州	-16%	泉州	-37%
南京	0%	昆明	-16%	南昌	-38%
徐州	0%	佛山	-19%	烟台	-39%
青岛	-2%	无锡	-20%	重庆	-40%
宁波	-2%	苏州	-21%	西安	-45%
洛阳	-4%	中山	-22%	武汉	-46%
上海	-5%	淮安	-24%	珠海	-48%
合肥	-6%	广州	-24%		
舟山	-9%	扬州	-25%		

四、预计三季度部分热点城市仍有望保持目前的销售热度

2020 年 6 月，40 城新建商品住宅成交面积环比增长 12%，同比增长 6%，连续两个月同比正增长。上半年，40 城新建商品住宅成交面积同比下降 18%，同比降幅持续收窄。3 月份以来，全国各地销售活动逐步恢复正常，深圳和上海的部分豪宅项目销售火爆，成都和杭州多次出现新房“万人摇号”的现象，但这只是局部现象，大部分城市楼市成交逐步恢复至正常，楼市并未出现明显的抬头或者过热迹象。

从政策面来看，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，近日有关环京怀来取消限购政策的传言也被当地政府辟谣，说明中央“房住不炒”的底线仍不可触碰。央行也在多个场合和报告中，明确重申要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。

同时购房需求端来看，新冠肺炎疫情已在全球多国蔓延，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，预计三季度楼市供应量还会有所增加。5 月份以来 40 城成交已连续两月同比正增长，部分城市楼市供销两旺，预计三季度部分热点城市仍有望保持目前的销售热度。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、昆明、厦门、合肥、宁波；

18 个三四线城市：扬州、东莞、温州、岳阳、无锡、洛阳、泉州、淮安、金华、佛山、肇庆、惠州、烟台、舟山、韶关、珠海、中山、徐州。

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。