

易居月报系列

**11月40城新房成交环比增长3%，楼市成交总体  
平稳，12月房企将加速推盘，促回款降负债**

2020年12月03日

## 11 月 40 城新房成交环比增长 3%，楼市成交总体平稳

### 12 月房企将加速推盘，促回款降负债

#### 核心观点：

- 11 月 40 城新房成交面积环比小幅增长 3%，楼市成交总体平稳。11 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小幅增长 3%，同比增长 15%。从往年经验来看，年底房企为冲刺年度业绩，推盘规模会大幅增加，预计 12 月 40 城新房成交面积环比将有较大增幅。今年以来，长三角和大湾区的城市楼市整体表现较好，中西部城市则整体表现较差，其他大部分城市的新房成交还是比较平稳的。全国楼市并未出现大范围过热或者过冷等迹象，基本上实现了稳地价、稳房价、稳预期的既定目标。
- 今年中西部二线城市新房成交整体表现较差。从今年 1-11 月的新房成交面积来看，南昌和西安的同比降幅超过 20%，重庆、武汉、长沙和南宁的同比降幅超过 15%，这六个中西部城市的楼市是今年二线城市中表现较低迷的。

## 一、11 月 40 城成交面积环比增长 3%，楼市成交总体平稳

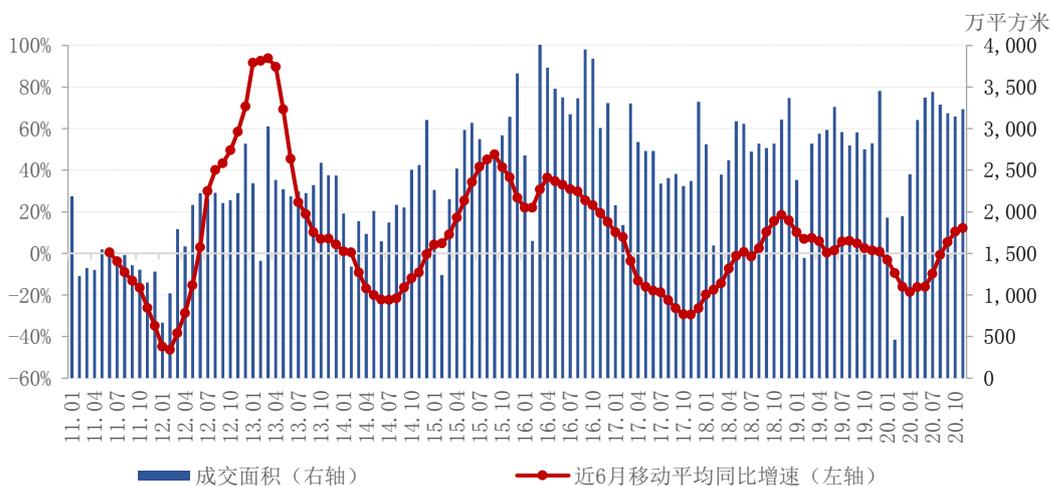
2020 年 11 月，易居研究院监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交面积环比增长 3%，同比增长 15%。从往年经验来看，年底房企为冲刺年度业绩，推盘规模会大幅增加，预计 12 月 40 城新房成交面积环比将有较大增幅。

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 11.6%，增速小幅提高。该曲线在 2015 年 9 月达到本轮周期的最高点之后，便开始震荡下行至 2017 年 10 月左右达到本轮低点。2017 年 11 月之后，该曲线开始上行，2018 年 12 月开始震荡下行。

受年初疫情影响，今年一季度曲线下行幅度有所扩大，二季度商品房销售逐渐恢复正常，曲线于 5 月份开始震荡上行。该指标二季度以来持续上行，并于 9

月由降转增，主要是从9月开始，近6个月的移动平均数据（4月-9月）已经没有了疫情的影响。

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1-11月40城成交面积同比下降2%，降幅持续收窄

2020年1-11月，40城成交面积同比下降2%，3月以来降幅持续收窄。

从本轮行情的历史走势来看，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。

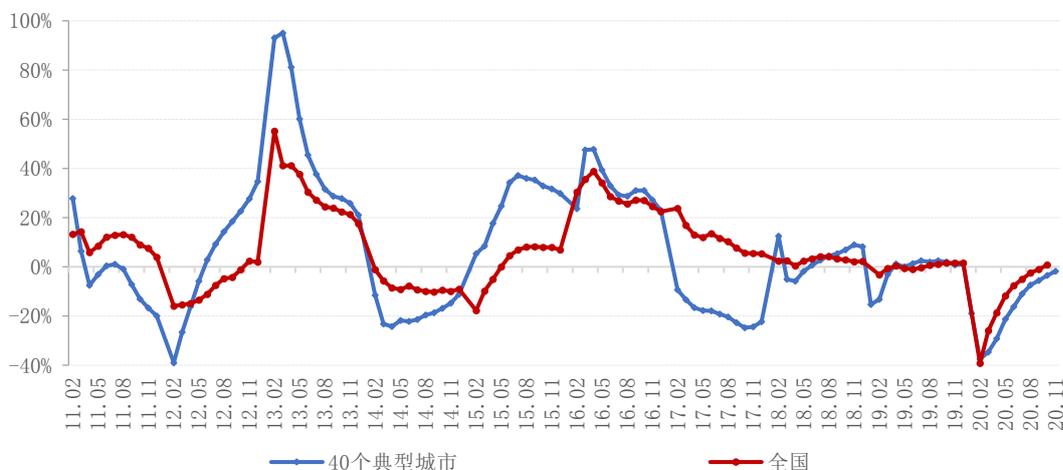
2019年1月，40城累计成交面积同比增速曲线大幅跳水，2月持平，3月上行，此后一直在0轴附近小幅震荡。

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 月份以来随着销售逐步恢复正常，40 城累计成交面积同比降幅已连续 9 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。1-10 月全国新建商品住宅成交面积同比已经由降转增，预计 1-11 月同比增速将小幅扩大。

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

分城市来看，2020 年 1-11 月，一线城市累计同比增长 14%，二线城市累计同比下降 5%；三四线城市累计同比增长 1%。

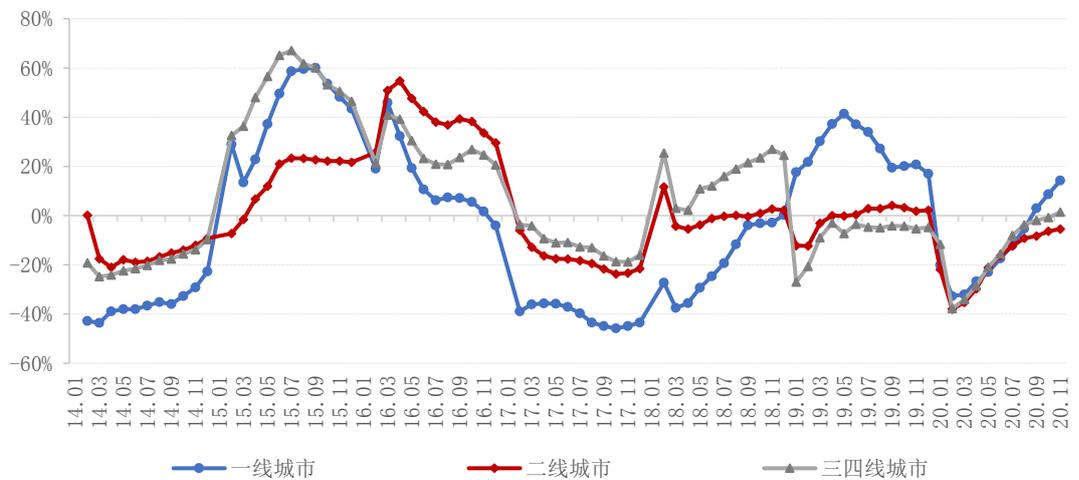
从分地区的年初累计成交面积同比增速历史走势来看，一线城市在经历 2017 年和 2018 年的楼市低迷期后，2019 年 1 月年初累计成交面积同比开始转为正增长，上半年增速逐渐提高，下半年则逐渐回落。受春节因素和疫情影响，2020 年前两月一线城市累计同比曲线大幅跳水，3 月继续小幅下行，4 月以来降幅持续收窄，并于 9 月由降转增，10 月和 11 月增速持续提高。今年 1-11 月，深圳、上海和广州的新房成交同比均有较大增幅。

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 月以来降幅持续收窄。今年 1-11 月，

二线城市是三类城市中唯一成交同比下降的，主要是南昌、西安、武汉、重庆、长沙等中西部二线城市楼市比较低迷，同比降幅较大。

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。受春节因素和疫情影响，2020 年三四线城市累计同比曲线大幅跳水，3 月以来降幅持续收窄，11 月曲线已由降转增。

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 1-11 月新房成交量同比增速排名：厦门增速最高，南昌降幅最大

具体城市来看，2020 年 1-11 月，40 城中厦门、深圳、东莞、韶关、合肥等 21 个城市新建商品住宅成交量同比增长，数量比 10 月多 2 个，占比超过了一半。其中厦门增速最高，厦门楼市经过连续 2017 年以来连续两三年的调整，今年疫情后在学区房、豪宅等的带动下，楼市开始升温，整体成交相比去年同期涨幅较大。今年下半年以来，深圳商品住宅供应量上升，11 月更是供销两旺，月度成交量创今年以来新高。东莞上半年的楼市表现火热，7 月出台调控升级政策，9 月以来成交量已有所下降，但今年的成交量相比去年仍有较明显的增长。

1-11 月新房成交量同比降幅最大的 5 个城市分别是南昌、西安、重庆、武汉和烟台。南昌今年尤其是下半年以来楼市持续低迷，传统的“金九银十”成交

面积比去年下降 20%以上，11 月成交仍未明显改观。西安楼市前两年表现比较火热，去年年中调控升级以来，楼市成交开始降温，今年成交量降幅较大。重庆今年以来的新房销售也比较低迷，成交面积相比前几年下降较多。

其他主要城市 1-11 月的新房成交量来看，一线城市中广州和上海分别同比增长 18%和 17%，北京则同比下降 4%。二线主要城市中，杭州、宁波、成都的同比增速较高，长沙、南宁、郑州等中西部城市降幅较大。

表 1 2020 年 1-11 月 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
厦门	54%	徐州	8%	苏州	-13%
深圳	33%	洛阳	6%	无锡	-14%
东莞	30%	惠州	4%	长春	-15%
韶关	29%	佛山	4%	珠海	-17%
合肥	29%	南京	3%	泉州	-17%
金华	27%	温州	2%	南宁	-18%
杭州	24%	青岛	2%	长沙	-18%
宁波	24%	淮安	0%	烟台	-18%
舟山	20%	岳阳	-1%	武汉	-19%
广州	18%	北京	-4%	重庆	-19%
兰州	18%	福州	-4%	西安	-24%
上海	17%	肇庆	-6%	南昌	-27%
扬州	15%	中山	-10%		
成都	8%	郑州	-12%		

#### 四、预计年末更多房企将加入促销行列，促回款降负债

2020 年 11 月，40 城新建商品住宅成交面积环比小幅增长 3%，同比增长 15%。1-11 月，40 城新建商品住宅成交面积同比下降 2%，同比降幅持续收窄。今年以来，长三角和大湾区的城市楼市整体表现较好，中西部城市则整体表现较差，其他大部分城市的新房成交还是比较平稳的。全国楼市并未出现大范围过热或者过冷等迹象，基本上实现了稳地价、稳房价、稳预期的既定目标。

从政策面来看，9 月份以来，又有多个热点城市出台了调控或进一步加强管理的新规。近日，央行发布《中国货币政策执行报告（2020 年第三季度）》，报告提出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连

续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。进入下半年以来，全国已有常州、沈阳、无锡、唐山、西安等多城对房贷政策也进行了收紧。下半年从调控到金融政策都在收紧，这说明中央“房住不炒”的底线不可触碰。

克而瑞地产研究中心报告显示，目前仍有部分房企业绩完成率较低，业绩冲刺压力大。目前单月同比增速已经连续数月下滑，再加之“三条红线”等融资新规的影响，所以房企去化压力并没有减轻。临近年底，预计房企推盘力度和促销力度将加大，以期加快去库存、促回款、降负债，购房者也可以抓住年末促销时机购房。

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、兰州、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。