

易居月报系列

2020年40城新房成交同比小降1%，12月翘尾
创近4年新高。一线小增，二线小降，三四线微增。

2021年1月7日

2020 年 40 城新房成交同比小降 1%，12 月翘尾创近 4 年新高

一线小增，二线小降，三四线微增

核心观点：

- 12 月 40 城新房成交面积环比增长 8%，全年总成交同比小降 1%。年底房企为冲刺年度业绩，加大了推盘力度和营销力度，购房者积极入场，因此 12 月 40 城新房成交面积环比有较大增幅。今年 1-8 月，各线城市新房成交面积曲线一致。9 月以来，一线城市持续同比增长，二线城市保持同比下降，三四线城市成交面积微增。
- 今年厦门新房市场表现突出，中西部二线城市新房成交整体表现较差。从 2020 年新房成交面积来看，厦门同比增幅最为突出。南昌和西安的降幅最为明显，南宁、长沙、重庆和武汉的同比降幅超过 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、40 城总体：2020 年微降 1%

1、2020 年 40 城成交同比微降 1%

2020 年 12 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 8%，同比小幅增长 1%。年底开发商为冲刺年度业绩，推盘规模大幅增加，12 月 40 城新房成交面积较上月有较大幅度增长。

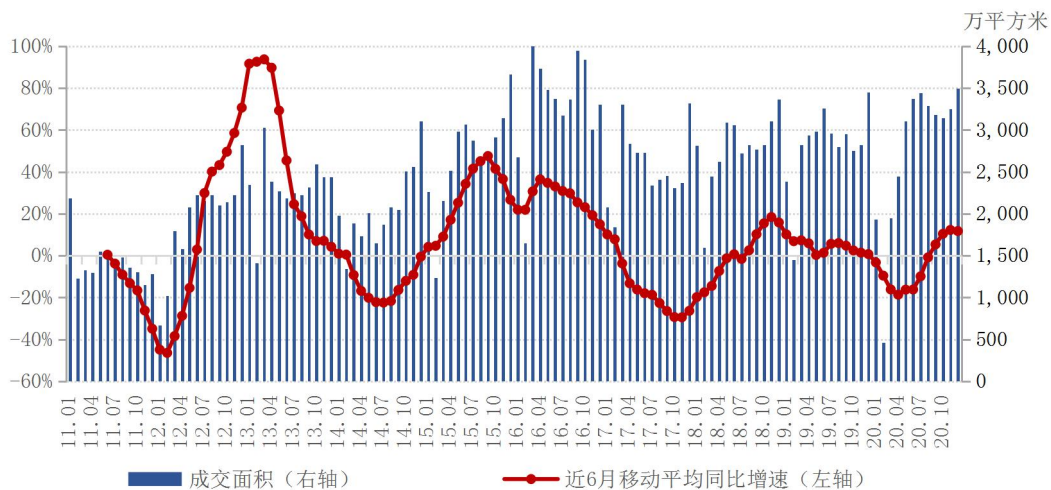
由于单月数据可能存在异动现象，这里结合近 6 月移动平均数据来进行分析，12 月的移动平均同比增速为 11.7%。该曲线在 2015 年 9 月达到本轮周期的最高点之后，便开始下行，期间在 2016 年的 3-4 月有过短暂回升，此后一直下行至 2017 年 10 月左右达到本轮低点。2017 年 11 月之后，该曲线开始震荡上行，2018 年 12 月开始震荡下行，并在 2019 年仍基本保持下行趋势。

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，近6月移动平均同比增速于今年12月达到11.7%。

从统计数据看出今年下半年经济逐渐恢复，市场持续向好。但是，从房企端来看，“三道红线”政策限制了开发商激进拿地；从购房端来说，银行按照有关规定限制贷款规模。此外，“十四五”规划进一步强调了“房住不炒”定位，后续各地有关部门也会根据相关原则进行各类政策调控。因此，预计2021年年初40城的新建商品住宅成交面积不会大幅增长。

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

年度走势来看，2011年在“限购、限贷”等政策影响下，楼市降温，市场陷入低谷。2012年楼市开始回暖。2013年再度繁荣。2014年市场降温，进而出现了“限购、限贷”政策的松绑。2015年市场复苏。2016年市场火热，40城成交量创2010年以来最高。2017年，随着因城施策的调控政策持续作用，成交量明显下降，一方面说明楼市降温明显，另一方面也与部分城市限价限签有关。2018年上半年，三四线城市和部分热点二线城市销售火热，下半年多数城市急速降温，全年成交面积小增。2019年3-5月，部分城市出现小阳春行情，730政治局会议后，大部分城市市场有所降温，全年成交面积同比小幅增长2%。2020年，年初受疫情影响，40城商品住宅成交面积明显减少，随后经济恢复、市场逐渐向好，40城成交面积同比于9月出现回正，并呈现上行趋势。但由于“十四五”规划明确“房住不炒”的导向，各地出台管控政策等，40城成交同比并未出现持续

增长，并于 12 月同比增长稳定。2020 年 40 城新建商品住宅面积同比出现 1% 的轻微下降。

图 2 2010 年以来 40 个典型城市新建商品住宅成交面积及同比增速



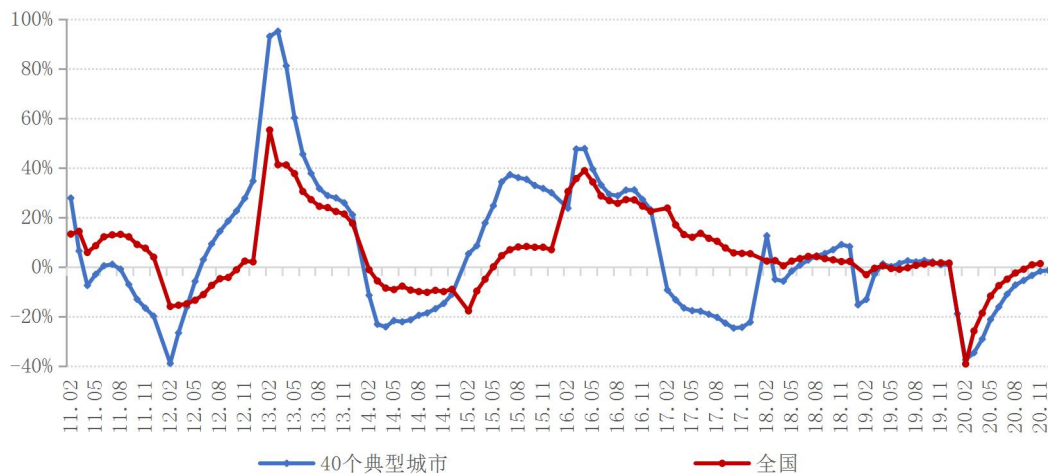
数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

2、40 城与全国比较，预计全国 1—12 月成交小增

对比 40 城新建商品住宅成交面积同比增速和国家统计局公布的全国新建商品住宅成交面积年初累计同比增速可知，近些年两条曲线走势大致相近，今年初以来尤其相近。

2020 年 1—12 月，40 城新建商品住宅成交面积同比增速同比下降 1%，增速相比 1—11 月略有收窄，相比之前几个月，收窄态势明显放缓。由此可以推导，今年 1-12 月全国新建商品住宅成交面积同比增速，相比之前的递增速度将有所放缓，预计全年同比微增 1-2%。

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



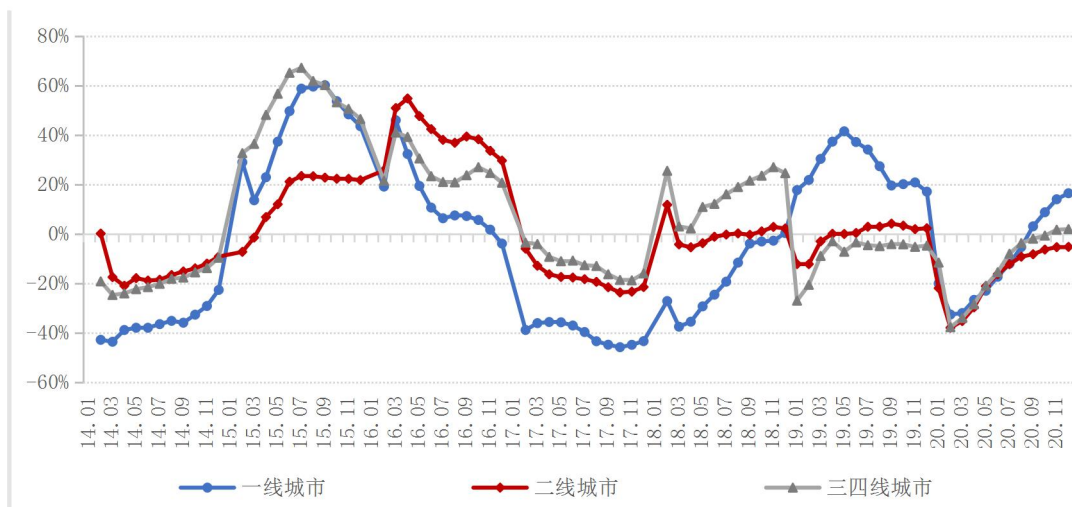
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、国家统计局、易居研究院

二、40 城结构：一线增长，二线下降，三线微增

1、一线城市增长 16%，二线城市下降 5%，三线城市增长 2%

根据统计数据，2020 年 1-8 月各线城市累计成交面积同比增速曲线走势一致：1、2 月份，受疫情影响各线成交面积同比明显下降为负值，随后经济逐渐恢复，各线城市成交面积同比增速提高。9 月以来，一线城市同比持续增长，于 12 月份达到 16%；二线城市同比全年为负，并于 12 月达到 -5%；三四线城市 11 月由负转增，全年微增 2%。

图 4 各线城市新建商品住宅年初累计成交面积同比增速

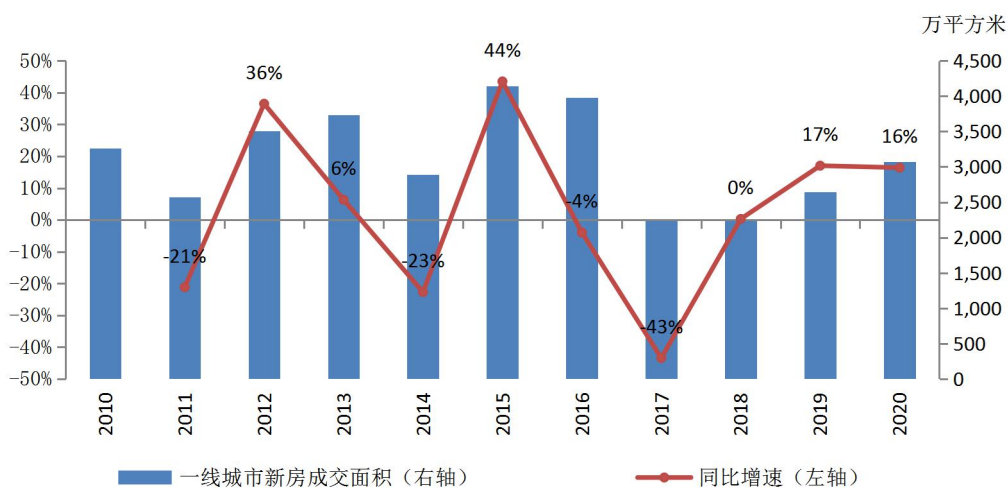


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、一线城市：2020 年成交同比增长 16%

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 1、2 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 月到 12 月增速持续提高，全年同比增长 16%。

图 5 2010 年以来 4 个一线城市新建商品住宅成交面积及同比增速

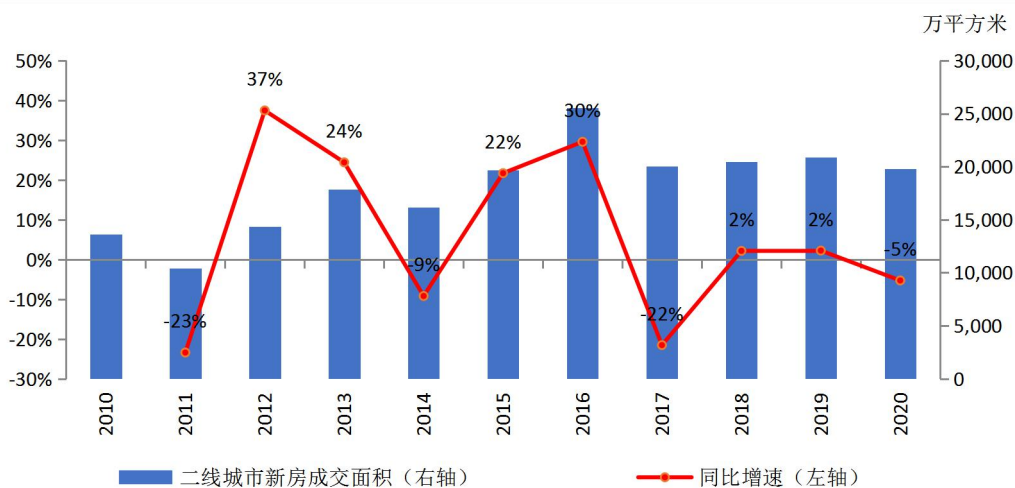


数据来源：各地官方房地产信息网、易居研究院

3、二线城市：2020 年成交同比下降 5%

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，全年二线城市新建商品住宅成交面积同比下降 5%。2020 年，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。

图 6 2010 年以来 18 个二线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、易居研究院

4、三四线城市：2020 年成交同比微增 2%

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。今年全年三四线城市新建商品住宅成交面积同比微增 2%。

图 7 2010 年以来 18 个三四线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、易居研究院

三、40 城排名：厦门大增近六成，西安下降近二成

具体城市来看，2020年厦门、深圳、韶关、合肥等21个城市新建商品住宅成交量同比增长，增长城市数量占比超过了一半。其中，厦门增速最高，厦门楼市经过2017年和2018年的连续调整，2019年略有复苏，今年疫情后在学区房、豪宅等的带动下，楼市升温，整体成交相比去年同期涨幅较大。金华、韶关商品住宅成交量同比增速同样较为明显，在32%左右。今年下半年以来，深圳商品住宅成交量上升，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。

2020年新房成交量同比降幅最大的5个城市分别是西安、南昌、南宁、长沙、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，12月轻微好转。西安楼市前两年表现比较火热，去年年中调控升级以来，楼市成交有所降温，今年主要是供应不足，导致成交量降幅较大。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。

其他主要城市的新房成交量来看，一线城市中上海、广州和北京分别同比增长23.4%和14.5%，2.8%。二线主要城市中，杭州、宁波的同比增速较高，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	58.9%	洛阳	4.2%	珠海	-11.7%
金华	32.3%	温州	3.9%	无锡	-12.8%
韶关	31.8%	青岛	3.6%	中山	-13.6%
深圳	31.3%	佛山	3.3%	长春	-14.0%
东莞	30.7%	惠州	3.0%	武汉	-15.5%
上海	23.4%	北京	2.8%	重庆	-15.5%
舟山	21.7%	南京	2.4%	泉州	-15.6%
宁波	20.9%	成都	-0.2%	烟台	-16.8%
合肥	19.8%	肇庆	-0.4%	长沙	-18.1%
杭州	17.8%	岳阳	-1.2%	南宁	-18.2%
广州	14.5%	淮安	-2.0%	南昌	-18.4%
扬州	13.6%	福州	-4.1%	西安	-19.3%
兰州	12.9%	郑州	-8.0%		
徐州	7.6%	苏州	-11.3%		

四、趋势研判：2021 年 40 城成交基本平稳，增速高开低走

回顾 2020 年，40 城新建商品住宅成交面积低开高走，全年基本持平。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，12 月中央经济工作会议除了重申“房住不炒”，还提到了大城市住房问题，这些城市问题将会收到持续关注，同时表示高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策。近日央行《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。

综合考虑这些情况，在“房住不炒”的政策基调下，政府坚持维稳目标，不会把房地产作为短期刺激经济的手段。预计 2021 年新建商品住宅成交面积不会有大的波动。部分东部二三线城市成交面积可能会出现不同幅度增长，中西部二三四线城市可能将会继续小幅降温。从运行节奏来看，基期值的原因，2021 年一季度增速会冲高，其后会回落。

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助理研究员赵亦琪

邮 箱：zhaoyiqi@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。