

渝蓉汉成交量蝉联三甲，北上深房价遥遥领先

易居房地产研究院1月7日发布《2020年11月全国40城新建商品住宅成交报告》。该报告核心观点如下，2020年全国TOP40城市成交量前三名的城市分别是重庆、成都和武汉。主要原因可概括为人口数量多，购房需求旺盛，人均可支配收入尚可，都是国家中心城市。常住人口达到2000多万的上海和北京，由于严控人口总量，房地产发展阶段步入了成熟期，土地新增供应有限，新房交易量并不突出。2020年全国TOP40城市成交量增幅前三名的城市分别是贵阳、西宁和东莞。贵阳库存充足，房企积极入市，以价换量。东莞紧邻深圳，城市发展前景较好，吸引大量购房者入市。2020年全国TOP40城市成交均价排名前三的城市分别是上海、深圳和北京。房价迈上4万/平方米的有上海、深圳、北京，分别为5.6万/平方米、5.4万/平方米、4.8万/平方米。广州作为一线城市，其成交均价为2.9万/平方米，远低于其他一线城市。

易居研究院助理研究员赵亦琪表示，2020年，新建商品住宅成交量前40的城市合计成交量4亿平方米，而国家统计局公布的数据中，全国住宅成交量15.4亿平方米，全国前40的城市商品住宅成交量占全国总量的26%；2017年至2020年TOP20、TOP40城市成交量在全国的占比没有明显变化。

该报告主要有以下内容：

2020年全国城市新建商品住宅成交量TOP40

2020年，新建商品住宅成交量前40的城市合计成交量4亿平方米，而国家统计局公布的数据中，全国住宅成交量15.4亿平方米，全国前40的城市商品住宅成交量占全国总量的26%；其中全国总量中前20的城市占比为17.4%。根据统计数据可知，2017年至2020年TOP20、TOP40城市成交量在全国的占比没有明显变化。

从成交量TOP40排名看，成交量前三名的城市分别是重庆、成都和武汉，成交量分别为1917、1844和1763万平方米。主要原因可概括为人口数量多，购房需求旺盛，人均可支配收入尚可，都是国家中心城市。2020年重庆、成都和武

汉的新房供求比分别为 1.03、1.18 和 1.23，三个市场均属于供大于求。其中重庆、成都 2020 年的新房供应面积和供求比较去年皆有所下降，两个城市积压的新房库存量在减少。武汉新房供应面积在下降，但供求比在上升，成交量的明显下降很大程度受疫情的影响。常住人口达到 2000 多万的上海和北京，由于政府严控人口总量，城市房地产发展阶段步入了成熟期，土地新增供应有限，因此新房交易量并不突出，二手房市场已经主导房地产市场。

进一步分类来看：

1、超重量级城市：成交量超 1500 万平方米的超重量级城市有 6 个，分别是重庆、成都、武汉、长沙、杭州和宁波。

2、重量级城市：成交量介于 1000-1500 万平方米之间的重量级城市有 11 个，包括徐州、青岛、惠州、南宁、佛山、天津、沈阳、郑州、广州、西安和南京。

3、中量级城市：成交量介于 500-1000 万平方米之间的中量级城市有 16 个，包括昆明、上海、温州、长春、贵阳、兰州、合肥、苏州、清远、济南、常州、北京、东莞、湖州、中山、无锡等。

4、轻量级城市：成交量低于 500 万平方米的轻量级城市有 7 个，包括镇江、南昌、深圳、大连、西宁、宝鸡、烟台等。

2020 年全国成交量 TOP40 城市成交量增速排名

从 2020 年 TOP40 成交量增速排名看，增速较快的城市分别是贵阳、西宁、东莞，增速分别为 62%、34.4%和 33%。贵阳今年市场供需两旺，房企积极进入，以价换量，成交量增速提高。2020 年西宁城镇化建设加快，人民购房能力和改善需求都有增加，同时西宁近年高质量新楼盘开发较多，导致新房成交量增幅较大。东莞由于紧邻深圳，发展潜力明显，但市场供应不足，今年上半年东莞购房情绪高涨，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。

值得注意的是，在 2020 年 TOP40 成交量增速排名中，沈阳、武汉和西安的成交量大幅下滑，降幅分别为 28%、16.8%和 16.3%。沈阳房地产市场遇冷，人口增速较慢，购房需求较少。武汉虽然新房成交量较高，但相比去年有较大跌幅，

主要原因是受疫情影响较大，经济复苏较慢，房地产受到影响。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。

2020 年全国成交量 TOP40 城市成交价排名

从 2020 年全国成交量 TOP40 城市成交价排名来看，成交均价排名靠前的城市分别是上海、深圳、北京、广州，成交均价分别为 5.6 万元/平方米、5.4 万元/平方米、4.8 万元/平方米、2.9 万元/平方米。值得注意的是，广州的新建商品住宅成交均价近几年有所上涨且今年排名第四，但与同为一线城市的北上深有较大差距。北上深的房价在全国范围内依然遥遥领先，之所以出现这种情况，是因为北上深这三个一线城市的发展水平在国内处于顶尖水平，并且拥有优势资源，对人才的吸引力最强，而土地供应却相对紧缺。另外需要指出，虽然厦门和三亚的住房均价分别为 4 万元/平方米和 3.1 万元/平方米，但两者的成交量并未入选全国 TOP40 城市，因此在 3 万元这个价格区间出现了断档。

整体上看，2020 年全国成交量 TOP40 的城市房价跨度较大，房价最低的宝鸡仅为 6001/平方米，不到北上深房价的两成。分类来看：

1、超高房价城市：即均价高于 4 万元/平方米的城市，包括上海、深圳、北京 3 个。

2、高房价城市：即均价介于 1.5-3 万元/平方米的城市，包括广州、杭州、苏州、南京、东莞、无锡、合肥、温州、宁波、成都、常州、天津、佛山、济南、西安 15 个。

3、中等房价城市：即均价介于 1-1.5 万元/平方米的城市，包括昆明、武汉、青岛、大连、南昌、郑州、中山、重庆、湖州、惠州、烟台、沈阳、南宁、镇江、贵阳 15 个。

4、低房价城市：即均价低于 1 万元/平方米的城市，包括长沙、徐州、长春、兰州、西宁、清远、宝鸡 7 个。

2020 年全国成交量 TOP40 城市成交价涨幅排名

从 2020 年全国成交量 TOP40 城市成交价涨幅排名来看，成交均价涨幅前三名的城市分别是苏州、武汉和长沙，涨幅分别为 19.3%、15.1%和 14.7%，总体房价涨幅较去年有所下降，说明在“房住不炒”的政策基调下，各地坚持房价维稳

目标。此三城市楼市并不热，新房成交均价上涨幅度较大，主要与限价放松及成交结构变化有关。

此外，值得注意的是，2020年全国成交量TOP40城市成交价涨幅排名中，成交均价下跌的城市有贵阳、深圳、清远。其中贵阳通过以价换量的方式，全年成交量增幅较大，深圳新房价格下降幅度明显，主要是因为限价严格。

2020年全国成交量TOP40城市量价关系分类

以全国成交量TOP40城市的成交面积和成交均价的平均涨幅（分别为15%和7%）为界限，将40强城市分为4个象限。不同的象限对应了不同的市场交易热度和市场特征。

1、第一象限（成交面积增速大于15%，成交均价涨幅大于7%）：包括东莞、合肥。此类城市为经济发展活跃地区，未来发展潜力凸显，吸引大量购房者积极购买，但由于市场供应量小于需求，导致成交量增长的同时价格也随之上涨。

2、第二象限（成交面积增速大于15%，成交均价涨幅小于7%）：包括贵阳、西宁、深圳和南昌。部分此类城市如贵阳、西宁、南昌市场供应充足，开发商以价换量，促使成交量增长。另一部分城市如深圳，经济增长迅速，城市发展前景好，吸引大量购房者购买，但由于政府严格限价，使得新房价格上涨幅度不大。

3、第三象限（成交面积增速小于15%，成交均价涨幅小于7%）：包括长春、大连、镇江、南宁、郑州、中山和天津此类城市。除了郑州，这类城市吸引外来人口能力一般，市场需求增长不快，房地产市场库存充足，因此成交量、成交价增长皆较为缓慢。

4、第四象限（成交面积增速小于15%，成交均价涨幅大于7%）：包括苏州、武汉、成都、长沙、沈阳和无锡。部分此类城市如武汉、成都多具有很好的城市基本面，经济发展状况和人口状况均表现较好。一些城市如西安，市场供小于求，导致成交量增幅较小，成交价涨幅较大。