

易居月报系列

**受春节影响，2月40城新房成交量环比下降
36.6%；一线城市表现突出，各地频出调控新政**

2021年3月5日

受春节影响，2月40城新房成交量环比下降36.6%

一线城市表现突出，各地频出调控新政

核心观点：

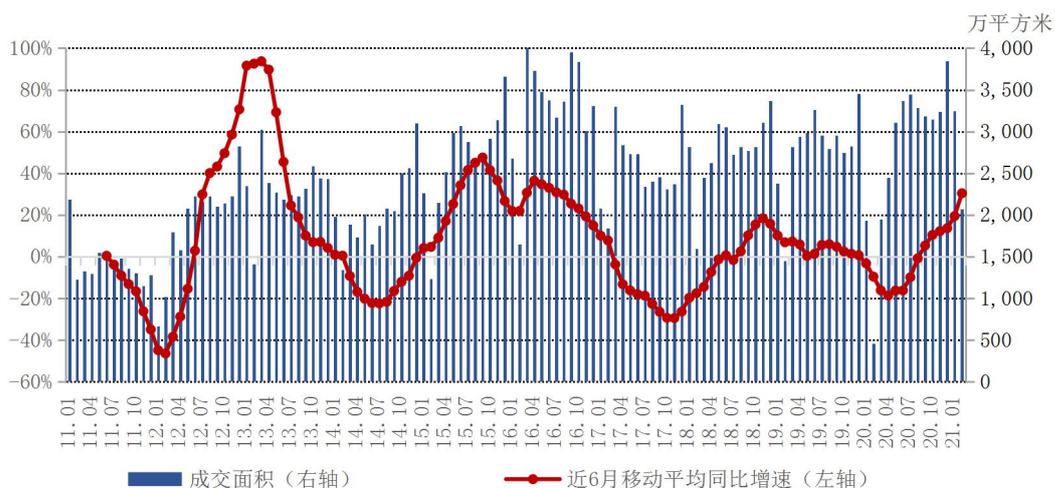
- 受春节假期影响，2021年2月40城新房成交量环比下降36.6%。其同比增长30.4%，一方面是因为去年春节假期在1月份，工作日较少，因此成交量较少；另一方面是因为去年2月疫情严重，大部分城市售楼处关闭，销量受到极大影响。
- 今年2月，一线城市新房成交量总体表现突出，同比增速显著高于二三四线城市。北京、上海、广州、深圳及部分热点二线城市如杭州、厦门成交量同比增速排名在前，近几月各热点地区纷纷出台调控政策。

一、40城总体：受春节假期影响，2月40城成交量环比下降36.6%

2021年2月适逢春节假期，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下降36%；但由于去年2月成交量受疫情影响较大，今年2月同比增加348%。

由于单月数据可能存在异动现象，这里结合近6个月移动平均数据来进行分析，2月的移动平均同比增速为30.4%。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，2020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，同比增速于2020年12月达到11.7%。2021年1月新房成交量环比下降15.6%，同比增长19.4%。2月受春节假期影响，成交量环比下降36.6%，但同比增长30.4%。

图 1 40 个典型城市新建商品住宅成交面积及同比增速



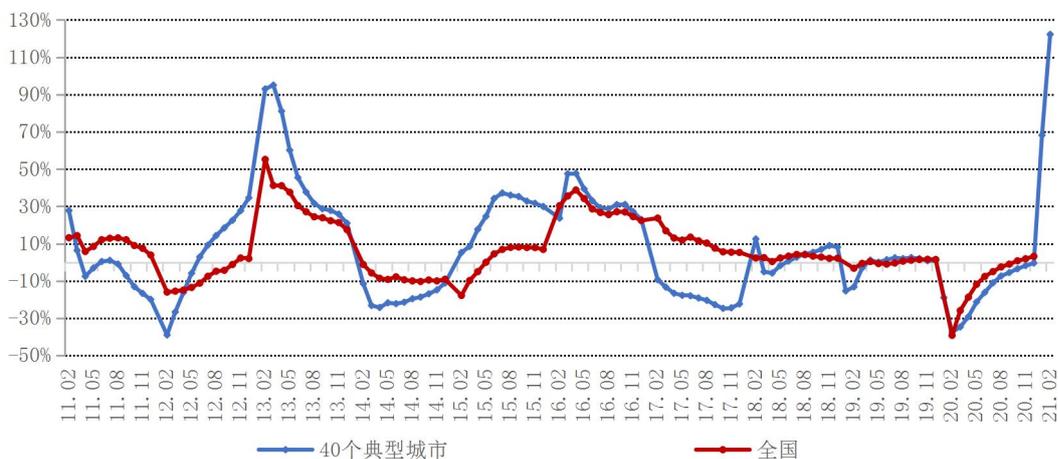
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、40 城与全国比较，预计全国 1—2 月成交同比增速提高

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，今年初以来尤其接近。

2021 年 1—2 月，40 城新建商品住宅成交面积同比增长 122%，增速较快。由此可以推导，今年 1-2 月全国新建商品住宅成交面积同比增速也会有大幅提升。

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

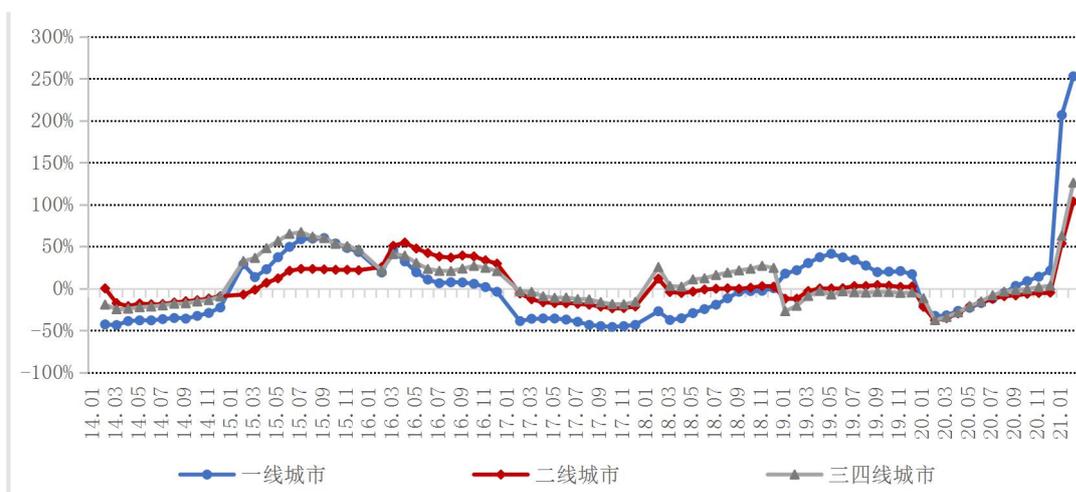


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、国家统计局、易居研究院

二、40 城结构：一线城市成交量同比增速明显高于二三四线

2021 年 1-2 月，各线城市成交面积同比增速均有明显提高，其中一线城市最为显著，同比增速达 253%；二线城市同比增速为 104%，三四线城市同比增速为 126%。

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

三、40 城排名：一线和部分热点二线城市成交量同比增长明显

从表 1 看出，今年 2 月 40 城中绝大多数城市的新建住宅成交面积呈同比增长趋势，一方面是因为去年春节假期在 1 月份，工作日较少，因此成交量较少；另一方面是因为去年 2 月疫情严重，大部分城市售楼处关闭，销量受到极大影响。

此外，一线城市新建商品住宅成交面积同比增速较高。部分热点二线城市如厦门、杭州和合肥成交面积同比增速也排名在前；但也存在部分二线城市，如长沙、郑州等排名偏后。

表 1 2021 年 2 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
金华	417%	扬州	151%	无锡	86%

广州	294%	中山	151%	长春	66%
厦门	267%	徐州	145%	苏州	63%
上海	259%	佛山	143%	福州	62%
东莞	248%	温州	132%	南昌	61%
烟台	248%	舟山	128%	郑州	50%
深圳	239%	武汉	123%	西安	47%
重庆	218%	青岛	120%	南宁	38%
北京	207%	南京	119%	淮安	30%
肇庆	200%	宁波	108%	长沙	23%
杭州	197%	成都	104%	洛阳	1%
合肥	174%	泉州	100%	韶关	-11%
珠海	172%	惠州	88%		
兰州	162%	岳阳	86%		

方房地产信息网、CRIC、国家统计局、易居研究院

四、趋势研判：2021 年 40 城成交量基本保持平稳

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较为平稳。2021 年 1、2 月份，40 城新房成交量仍表现平稳。

今年 1、2 月，楼市调控政策频出。1 月 21 日，上海发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，涉及土地、限购、信贷和税费等内容，抑制之前房价上涨过快现象。1 月 22 日，合肥出台《关于严厉打击哄抬房价等违规行为切实规范我市房地产市场秩序的通告》，严厉打击恶意炒作房价现象。1 月 23 日，深圳发布《关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》，继续落实限购政策、防范钻政策漏洞。1 月 27 日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，杜绝假人才炒房现象。1 月 27 日起，广州四大行房贷全线涨价。2 月 3 日，杭州发布《坚持“房住不炒”，杭州严格审查购房家庭冻资行为》，防范出现各类虚假购房资金证明。2 月 5 日，上海发布购房积分政策。2 月 24 日，自然资源部发布《土地供应实施双集中政策》。2 月 28 日，东莞发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，进一步规范房地产市场。

综合考虑以上因素，在“房住不炒”意见指导下，政府坚持维稳目标，进一步加强房产市场规范。预计 2021 年 40 城新建商品住房成交面积不会有较大波动，总体维持稳定。

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。