

【贝壳新房百城市场分析】

2021 年 2 月

新房市场提前升温，短期内成交量保持增长

摘要

2 月整体开盘及带看认购指数延续 1 月下滑趋势，但从周度数据来看，春节后的下半月，无论是百城新房市场亦或是城市群市场均出现明显的反弹，带看认购量快速增长，其近两周的带看认购指数已经达到近一年以来的均值水平，市场提前进入复苏期。预计在没有重大调控政策影响情况下，近期市场成交量将保持涨势。

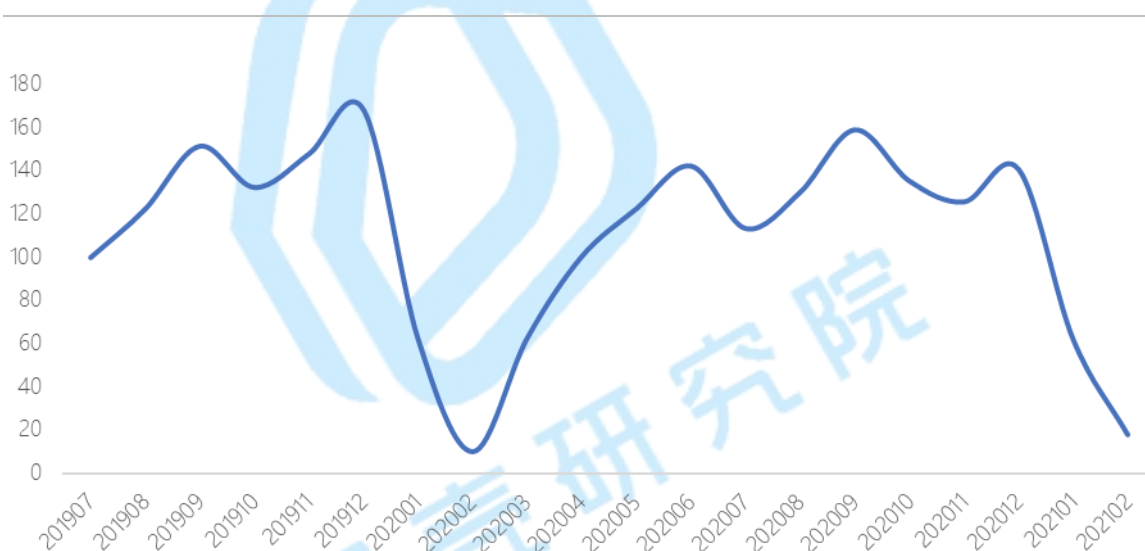
城市群分化趋势延续，但在 2 月下半月整体出现带看指数增长，热度开始反弹。其中长三角城市群和粤港澳大湾区反弹速度最快。但从月度表现看，长三角新房市场韧性更好，年初市场热度下降幅度较小，而粤港澳大湾区政策敏感性更高，2 月带看认购指数较去年高值下跌幅度超过 50%，同时 2 月新增开盘量亦出现同比下跌。预计未来粤港澳大湾区将在供应端发力，拉升市场热度。

一、新房市场热度同比大幅增长，短期内将出现反弹

1、新增开盘量触底。

受春节假期影响，2月份贝壳百城新开盘指数延续1月下滑的趋势，环比下降71%，但同比去年2月，新开盘指数仍有75%的增长。2月为每年开盘量最低的时间段，按照去年的情况预判，短期内开盘量将快速反弹，同时受去年土地市场供应量增加影响，下月新增开盘量大概率超越去年同期。

图：贝壳新房市场开盘量指数（以2019年7月为基期）



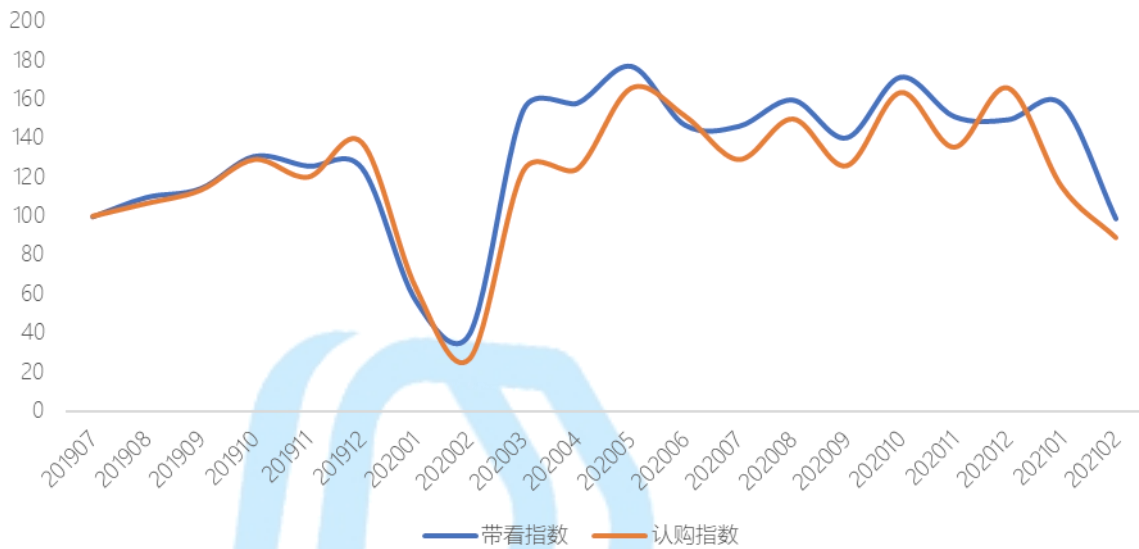
2、新房市场热度将在短期内快速反弹。

带看认购指数在2月亦延续下跌趋势，环比下跌20-30%，但同比增长超过100%，且认购指数环比跌幅收窄。可见即使2月受春节影响，市场仍保持较高关注度，尤其带看指数虽达不到去年平均水平，但是已经与2019年7月相当。同时带看认购比已经在2月恢复到去年平均水平，市场成交效率恢复。从周度带看认购指数看，在第7周触底以后，连续两周快速反弹，新房市场热度将快速回升。

贝壳百城价格指数在2月份环比仍然保持稳定，同比增长3%，与上月一致。预计新房市场

价格受总体调控影响，短期内将保持稳定

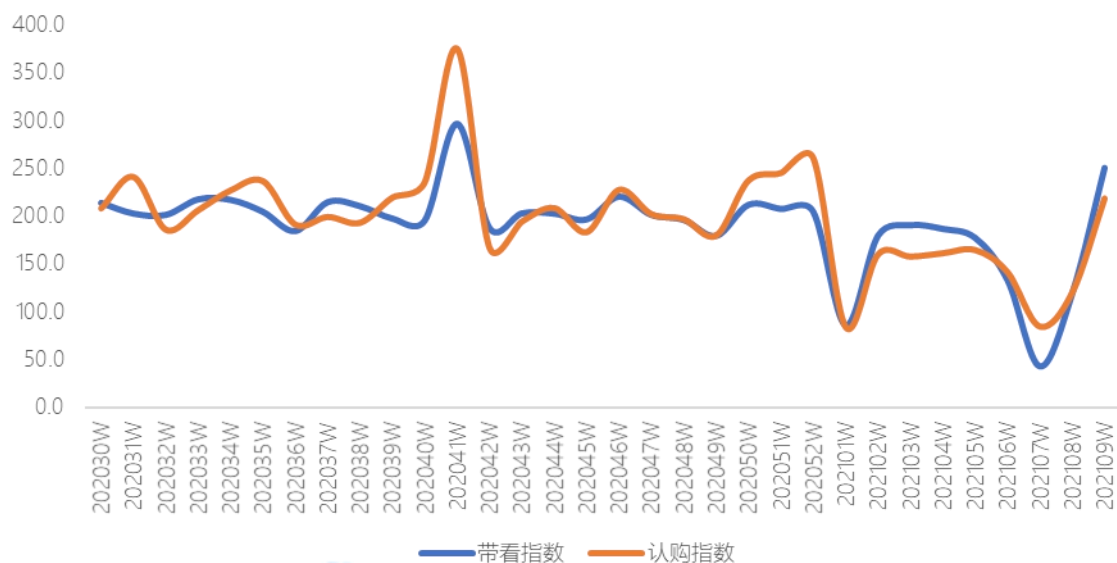
图：贝壳新房项目均带看、认购指数（以 2019 年 7 月为基期）



图：贝壳新房带看认购比指数（以 2019 年 7 月为基期）



图：贝壳新房带看及认购周度指数（以 2019 年 27 周为基期）



图：贝壳价格指数（以 2019 年 7 月为基期）

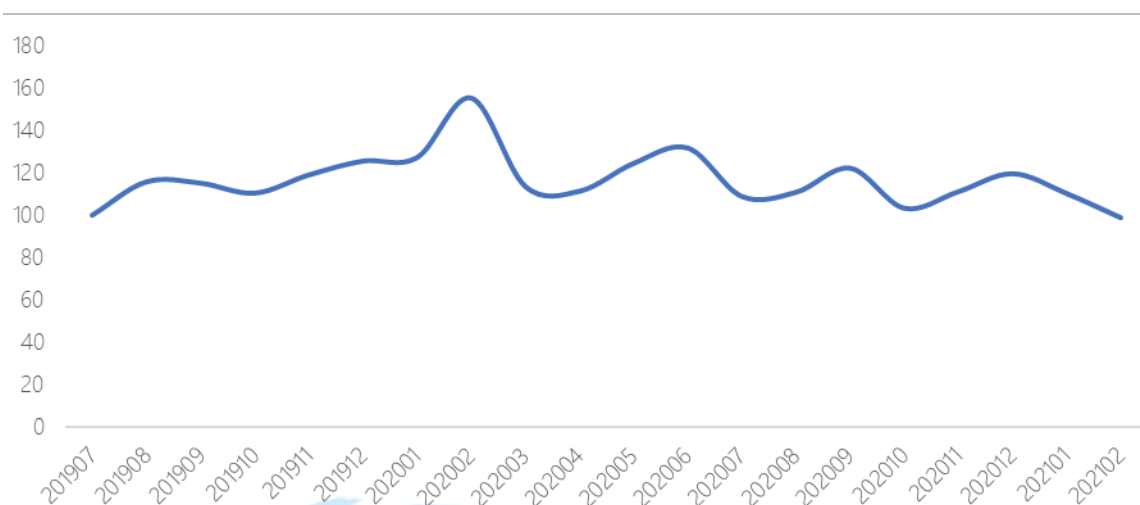


3、成交周期达到最低值，市场成交效率提升。

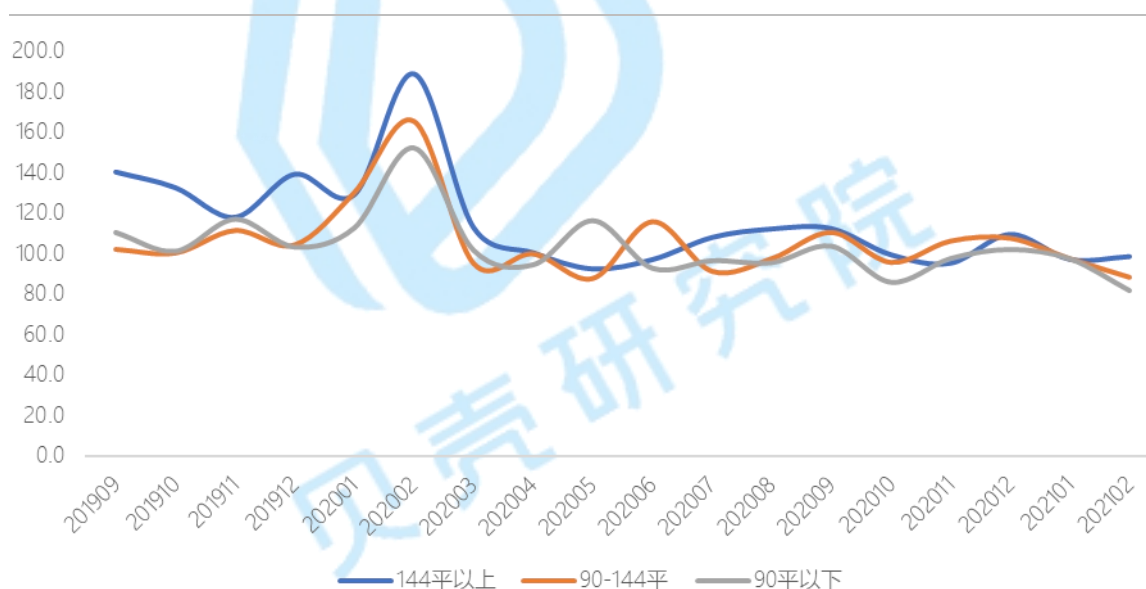
在带看认购比快速回落、市场成交效率提升的情况下，成交周期在 2 月亦持续缩短，且同比缩短 37%，较一月同比进一步减少 24 个百分点。可见当前市场信心较强，不排除对未来调控预期加强，加速出手的可能性。

从成交周期结构上来看，2 月 90 平米以下以及 90-144 平米产品成交周期继续缩短，且达到 2020 年以来的最低水平，144 平米以上产品成交周期环比小幅拉长，但亦保持在 2020 年以来的低位水平。近期来看，成交周期保持稳定。

图：贝壳新房成交周期指数（以 2019 年 7 月为基期）



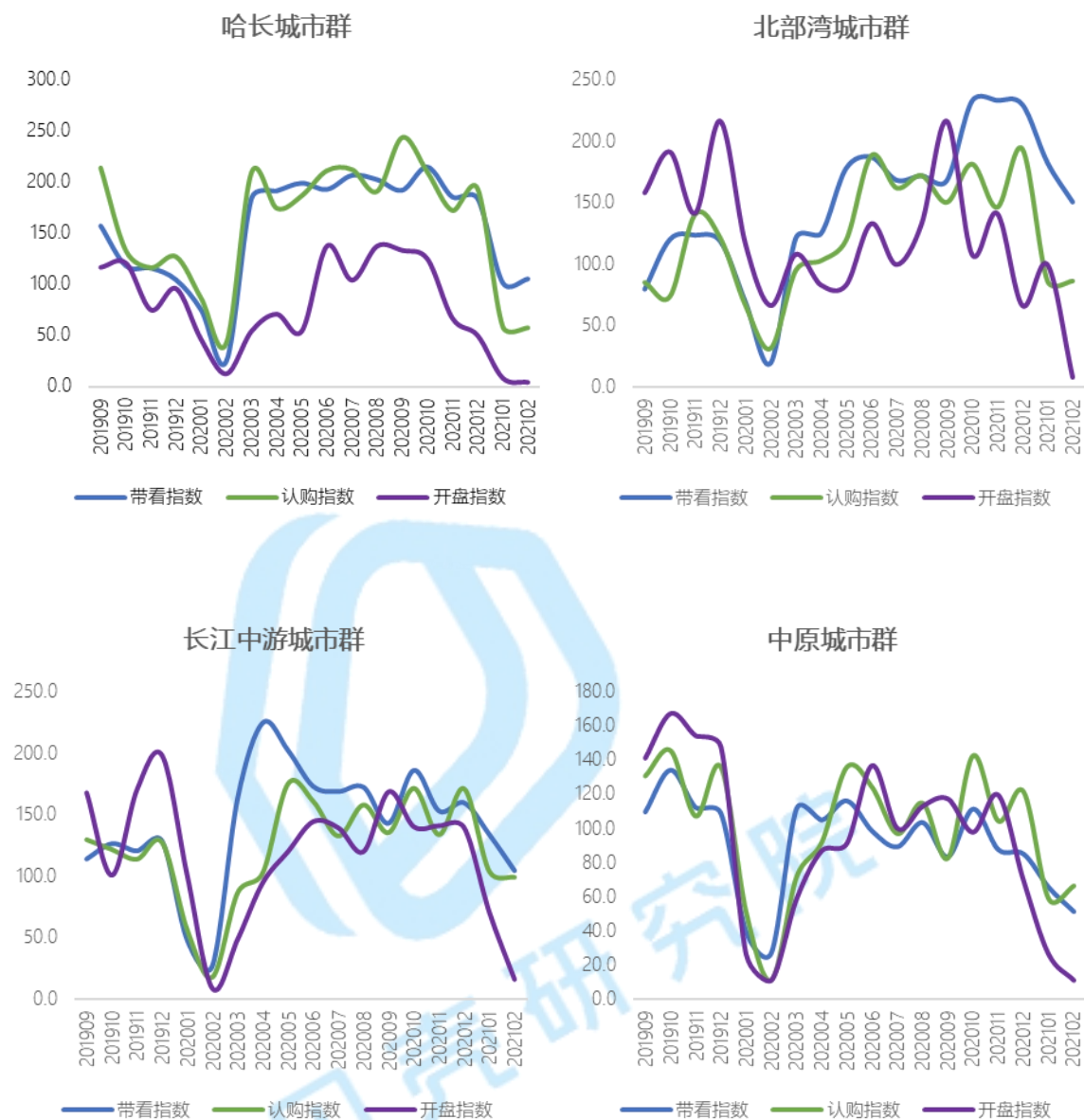
图：贝壳新房成交周期分面积段指数（以 2019 年 7 月为基期）



二、整体市场保持较高预期，长三角和成渝城市群新房市场韧性最好

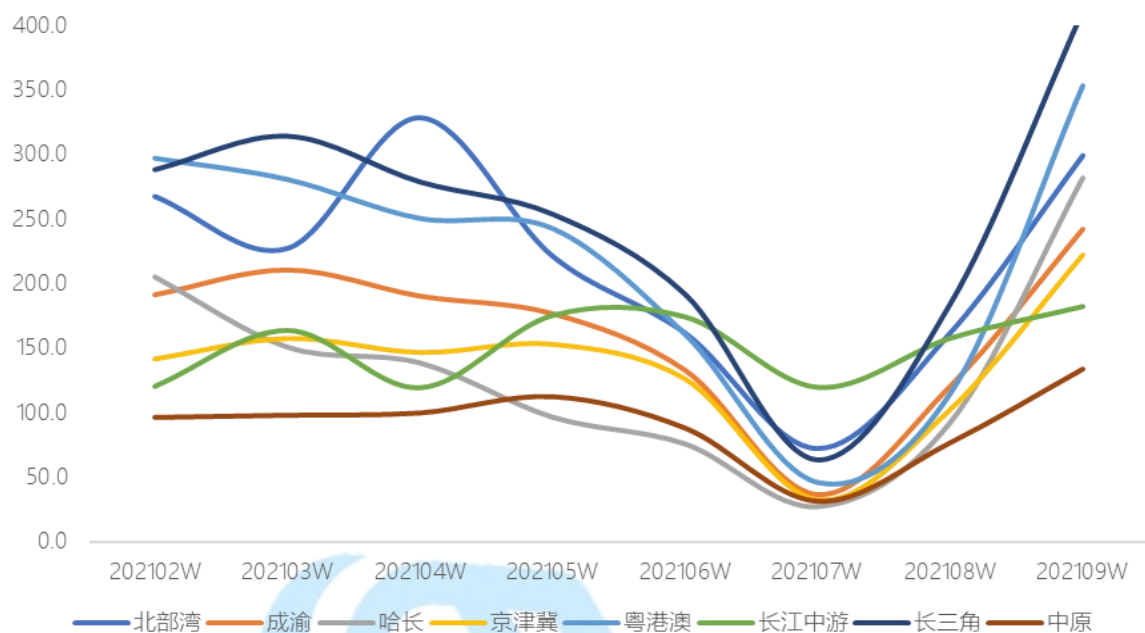
1、各城市群市场热度开始反弹。

各城市群开盘指数与整体市场保持一致，在 2 月保持下滑趋势，但多数大幅高于去年同期水平，仅哈长、北部湾和粤港澳大湾区新增开盘指数同比下滑。其中北部湾和粤港澳大湾区主要受去年下半年集中大量开盘影响，开盘量在 1-2 月进入冷静期，预计两会后市场将重新开启新的供应周期；哈长城市群近半年以来开盘指数持续下滑，新房供给端热情不足。



从近两周各城市群的带看指数来看，除长江中游城市群没有出现明显增长以外，其他城市群带看指数连续两周大幅增长，环比增幅超过 70%，可见，2 月下半月以来，各城市群已经进入热度复苏阶段。预计 3 月份所有城市群成交量将保持增长态势。

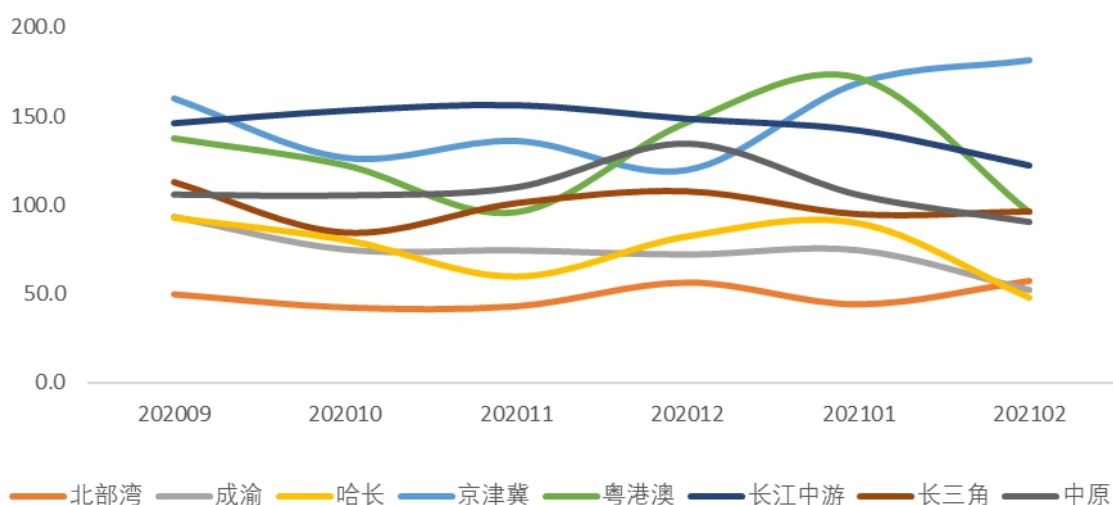
图：贝壳新房各城市群周度带看指数（以 2019 年 29 周为基期）



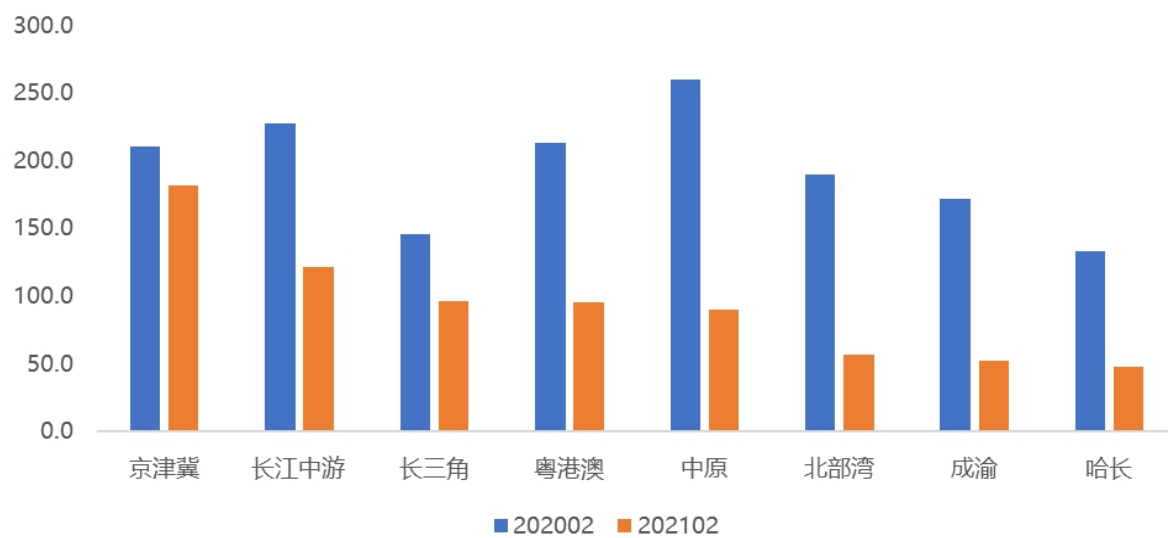
2、成交周期同比缩短，市场预期稳中有升。

2月，除京津冀城市群成交周期环比继续拉长以外，其他城市群成交周期基本保持稳定或小幅缩短。从同比来看，所有城市群2月成交周期明显短于去年同期，一方面去年2月受疫情影响线下交易暂停，造成成交周期基数较大，另一方面今年新房市场提前在2月下旬进入复苏期，市场信心较强，造成整体成交周期明显缩短。预计短期内成交周期将保持当前水平。

图：贝壳新房各城市群成交周期指数 (以 2019 年 7 月为基期)



图：贝壳新房各城市群成交周期指数同比（以 2019 年 7 月为基期）



本报告数据说明：

本文数据全部采用贝壳重点监测 100 城市新房市场实际成交情况指数进行分析，其中包括一线城市 4 个、二线城市 41 个及其他城市 55 个，目标对当前市场特征进行分析，并对短期市场发展趋势进行预测，以辅助更加全面的了解新房市场走势。

贝壳 100 城包括：北京、广州、上海、深圳、常州、成都、大连、东莞、佛山、福州、哈尔滨、杭州、合肥、济南、嘉兴、昆明、洛阳、南昌、南京、南通、宁波、青岛、泉州、厦门、绍兴、沈阳、石家庄、苏州、台州、唐山、天津、潍坊、温州、无锡、武汉、西安、徐州、烟台、盐城、长春、长沙、郑州、重庆、安庆、包头、北海、常德、达州、大理、丹东、德阳、赣州、贵阳、桂林、海口、汉中、菏泽、呼和浩特、湖州、淮安、黄石、惠州、吉安、吉林、济宁、金华、九江、开封、兰州、廊坊、凉山、临沂、柳州、马鞍山、眉山、南充、南宁、三亚、上饶、太原、威海、乌鲁木齐、芜湖、西双版纳、咸阳、襄阳、新乡、许昌、宜昌、银川、岳阳、湛江、漳州、镇江、中山、周口、珠海、株洲、驻马店、淄博。