

易居月报系列

4月40城新房成交环比下降3%，**“银四”**楼市成交不及**“金三”**，1-4月南宁、长沙、郑州等中西部二线城市成交偏弱

2021年05月08日

4 月 40 城新房成交环比下降 3%， “银四” 楼市成交不及 “金三”， 1-4 月南宁、长沙、郑州等中西部二线城市成交偏弱

核心观点：

- 4 月 40 城新房成交面积环比小幅下降 3%， “银四” 楼市成交不及 “金三”。4 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下降 3%，同比大幅增长 37%。同比增速较高，主要是去年 4 月部分地区仍受疫情影响较为严重，新房成交受到影响。1-4 月，40 城成交面积同比大幅增长 78%，3 月以来增速持续回落。
- 1-4 月一线城市成交同比增速较高，中西部及东北的部分二线城市成交偏弱。从今年 1-4 月的新房成交面积来看，北京同比增长超过 2 倍，上海广州深圳同比增长均超 1 倍，一线城市是三类城市中成交同比增速最高的。南宁、长沙、郑州和长春的新房成交量同比增速较低，说明今年的行情主要是东部城市楼市表现较好，中西部和东北的部分二线省会城市楼市成交较为低迷。

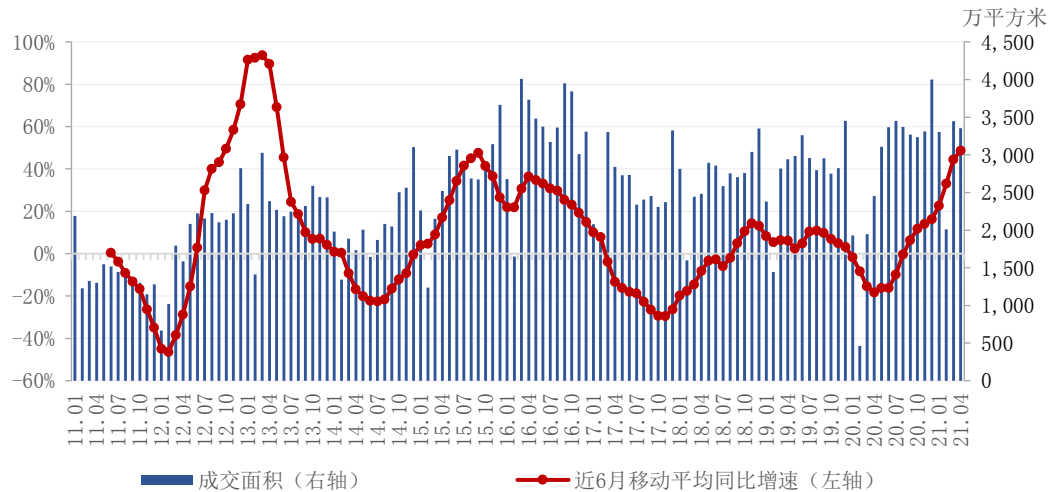
一、4 月 40 城成交面积环比小幅下降 3%， “银四” 楼市成交不及 “金三”

2021 年 4 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下降 3%，同比大幅增长 37%。同比增速较高，主要是去年 4 月部分地区仍受疫情影响较为严重，新房成交受到影响。

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，4 月的移动平均同比增速为 46.6%，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。2020 年一季度受疫情影响，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。

受去年同期的低基数影响,2021 年一季度曲线加速上行,4 月曲线继续上行,但上行幅度有所趋缓。考虑到去年 5 月份后成交基数上升,预计未来几个月该曲线将逐渐下行。

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、2021 年 1-4 月 40 城成交面积同比增长 78%，增速持续回落

2021 年 1-4 月，40 城成交面积同比大幅增长 78%，3 月以来增速持续回落。

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。

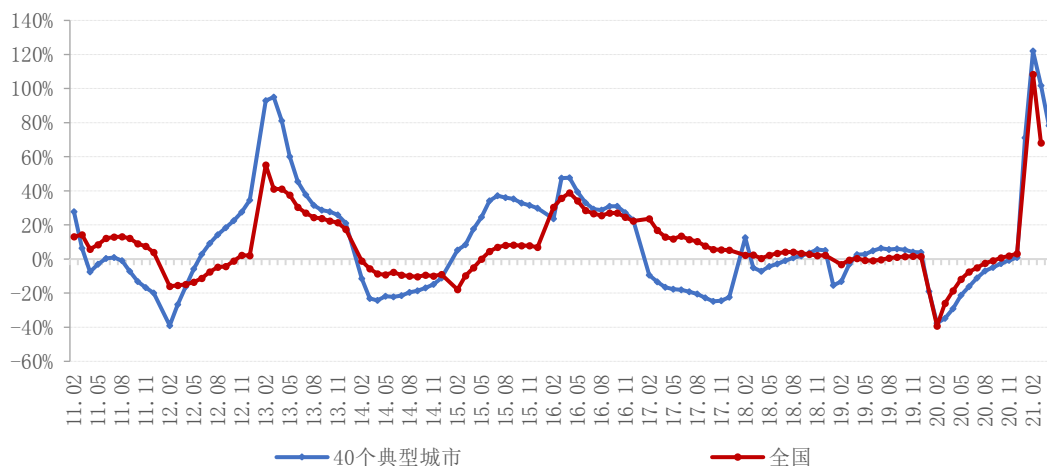
2019 年 1 月，40 城累计成交面积同比增速曲线大幅跳水，2 月持平，3 月上行，此后一直在 0 轴附近小幅震荡。

2020 年 1 月，受春节与 2019 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持续收窄，年末降幅已接近 0。

2021 年年初，受去年同期低基数影响，40 城累计成交面积同比增速曲线大幅上行，3 月以来增速逐渐回落。

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。预计 1-4 月全国住宅成交累计同比增速也将继续回落。

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

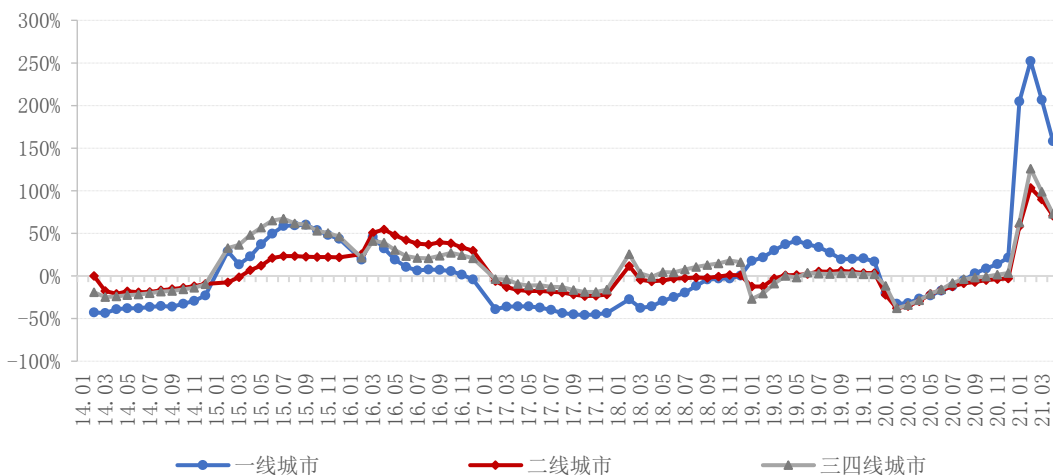
分城市类别来看，2021 年 1-4 月，一线城市累计同比增长 158%，二线城市累计同比增长 71%；三四线城市累计同比增长 73%。

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 月后降幅持续收窄，9 月由降转增，此后增速持续提高。2021 年前两月，由于去年同期的低基数，累计同比曲线大幅上升，3 月以来增速持续下行，一线城市是三类城市中增速最高的。

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 月后降幅持续收窄。2021 年前两月，由于去年同期的低基数，累计同比曲线大幅上升，3 月以来增速持续下行。

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 月由降转增，全年小幅增长。2021 年前两月，由于去年同期的低基数，累计同比曲线大幅上升，3 月以来增速持续下行。从累计同比曲线来看，今年 1-4 月三四线城市增速略高于二线城市，主要是监测的三四线城市中大湾区和长三角的城市占一半左右，部分城市自去年以来成交就持续火热。

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 1-4 月新房成交量同比增速排名：武汉增速最高，韶关降幅最大

具体城市来看，2021 年 1-4 月，武汉、厦门、北京、珠海和上海成交量同比增速最高。武汉主要是去年同期受疫情影响基数太低，今年前 4 月增速最高理所应当。厦门楼市今年前 4 月供应增长明显，岛内和岛外核心区多个项目集中备

案，楼市成交火热。自去年二季度以来，一线城市新房成交持续火热，北京今年前4月成交量同比增长超过2倍，上海广州深圳也均同比增长超1倍。

1-4月新房成交量同比下降的城市40城中仅有韶关一个，主要是去年同期韶关新房成交基数较高，韶关属于广东较为不发达区域，去年下半年以来楼市成交比较低迷。此外，1-4月南宁、长沙、郑州和长春的新房成交量同比增速较低，说明今年的行情主要是东部城市楼市表现较好，中西部和东北的部分二线省会城市楼市成交较为低迷。

其他主要城市1-4月的新房成交量来看，二线主要城市中，南京、重庆、杭州的同比增速较高，西安、苏州等城市同比增速较低。

表1 2021年1-4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
武汉	265%	杭州	96%	苏州	51%
厦门	226%	宁波	83%	岳阳	51%
北京	207%	福州	82%	洛阳	49%
珠海	197%	中山	76%	舟山	41%
上海	156%	惠州	75%	无锡	36%
广州	151%	合肥	74%	淮安	33%
南京	133%	兰州	72%	西安	30%
烟台	131%	徐州	72%	长春	23%
温州	126%	东莞	67%	郑州	12%
深圳	125%	成都	66%	长沙	8%
泉州	116%	青岛	60%	南宁	2%
扬州	114%	南昌	56%	韶关	-33%
肇庆	106%	金华	56%		
重庆	106%	佛山	54%		

四、预计未来几个月市场预期将转淡，成交将趋于平稳

2021年4月，40城新建商品住宅成交面积环比小幅下降3%，同比增长37%。1-4月，40城新建商品住宅成交面积同比增长78%，3月以来同比增速持续回落。从城市来看，今年1-4月一线城市成交量同比增速最高，其中北京同比增长超过2倍，上海广州深圳同比增长均超1倍。中西部及东北的部分二线城市比如南宁、长沙、郑州和长春等成交偏弱。

从政策面来看，4月初住建部约谈广州、合肥、宁波、东莞和南通5城，要求牢牢把握“房住不炒”定位，并将东莞、南通列入监测重点城市名单；此后，上海、广州、合肥、南通、丽水、东莞、徐州、嘉兴、厦门、宁波等12城政策陆续加码。4月末中央政治局会议召开，首次提出防止以学区房等名义炒作房价，强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，明确宏观政策不急转弯，积极的财政政策要落实落细、稳健的货币政策要保持流动性合理充裕。近日，继广州年内多次上调房贷利率后，深圳建行等也上调房贷利率，本轮房贷利率加息可能还会蔓延至更多城市。从房地产调控到金融政策都在收紧，说明中央“房住不炒”的底线不可触碰。

展望未来，5、6月份是房企集中冲刺半年度业绩的关键期，预计市场供应规模有望维持在较高水平，但在调控层层加码以及房贷利率上升的情况下，市场预期将转淡，未来几个月新房成交将趋于平稳。

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。