

易居月报系列

上半年 40 个大中城市新房成交面积创 2017 年以来上半年度新高，珠海、厦门、武汉、北京表现抢眼

2021 年 07 月 05 日

上半年 40 个大中城市新房成交面积创 2017 年以来上半年度新高， 珠海、厦门、武汉、北京表现抢眼

核心观点：

- 上半年 40 城成交面积同比增长 42%，创 2017 年以来上半年度新高。上半年 40 城成交面积同比增长 42%，较 2019 年上半年增长 19%。从 2010 年以来的历年上半年新房成交来看，2021 年上半年 40 城成交面积仅略低于 2016 年，创 2017 年以来的上半年度新高。
- 6 月 40 城新房成交面积环比同比分别小幅下降 6% 和 4%，市场成交有所降温。6 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和同比分别小幅下降 6% 和 4%。6 月 40 城新房成交有所降温，说明上半年以来的多地调控政策收紧和信贷收紧起到了明显的作用。
- 上半年珠海、厦门、武汉、北京成交增速较高，南宁、长沙、郑州等中西部二线城市成交偏弱。珠海今年新房成交火热，尤其是主城区，呈明显的供不应求状态，而其去年上半年的基数较低，上半年成交面积同比增速高达 188%，是 40 城中最高的。厦门今年上半年新房供应明显增长，岛内和岛外核心区多个项目集中备案，楼市成交火热。武汉增速较高则主要是去年同期受疫情影响基数太低。南宁、长沙和郑州上半年新房成交面积同比小幅下降。南宁今年新房销售比较低迷，主要是前两年楼市比较火热，目前处于降温周期。郑州今年上半年新房供应相比去年同期有所下降，部分区域楼市销售情况也不是很好，导致了成交量同比下降。

一、6 月 40 城成交面积环比同比分别小幅下降 6% 和 4%

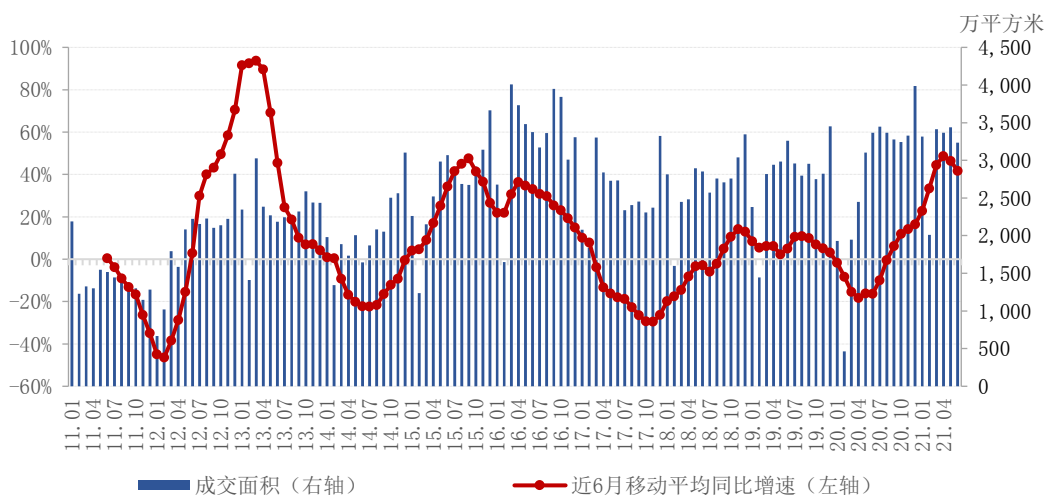
2021 年 6 月，易居研究院监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交面积环比和同比分别小幅下降 6% 和 4%。6 月 40 城新房成交有所降温，说明上半年以来的多地调控政策收紧和信贷收紧起到了明显的作用。

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，6 月的移动平均同比增速为 41.7%，增速小幅回落。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，5 月曲线调头向下，6 月继续下行。考虑到去年下半年成交基数上升，预计下半年该曲线还将持续下行。

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 年上半年 40 城成交面积同比增长 42%，创 2017 年以来上半年度新高

2021 年上半年，40 城成交面积同比增长 42%，增速较 1-5 月回落 15 个百分点，3 月以来增速持续回落；较 2019 年上半年增长 19%。

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。

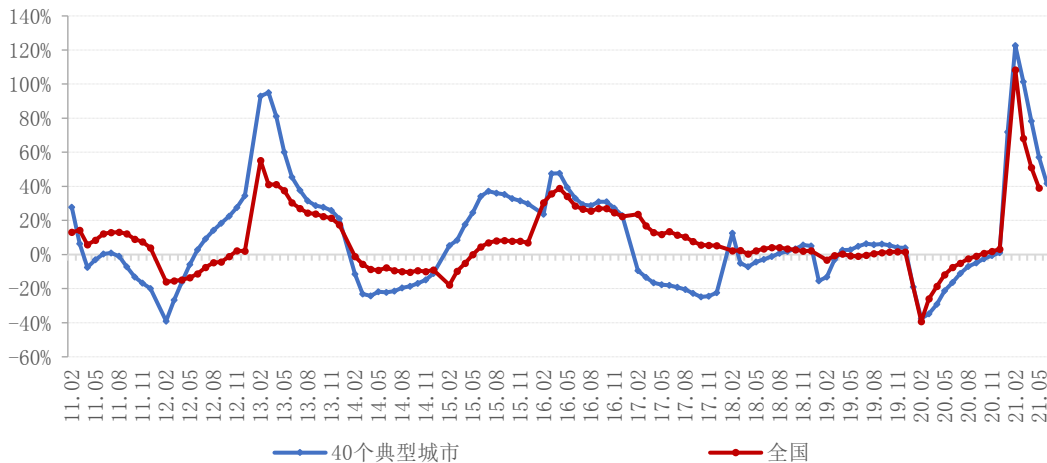
2018 年，40 城累计成交面积同比增速曲线出现了反弹，这主要是因为三四线城市尤其是未调控或弱调控的三四线城市成交面积增长较多。2019 年 1 月，40 城累计成交面积同比增速曲线大幅跳水，2 月持平，3 月上行，此后一直在 0 轴附近小幅震荡。

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 1-2 月，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 月以来增速持续回落。

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 1-6 月全国住宅成交累计同比增速也将继续回落。

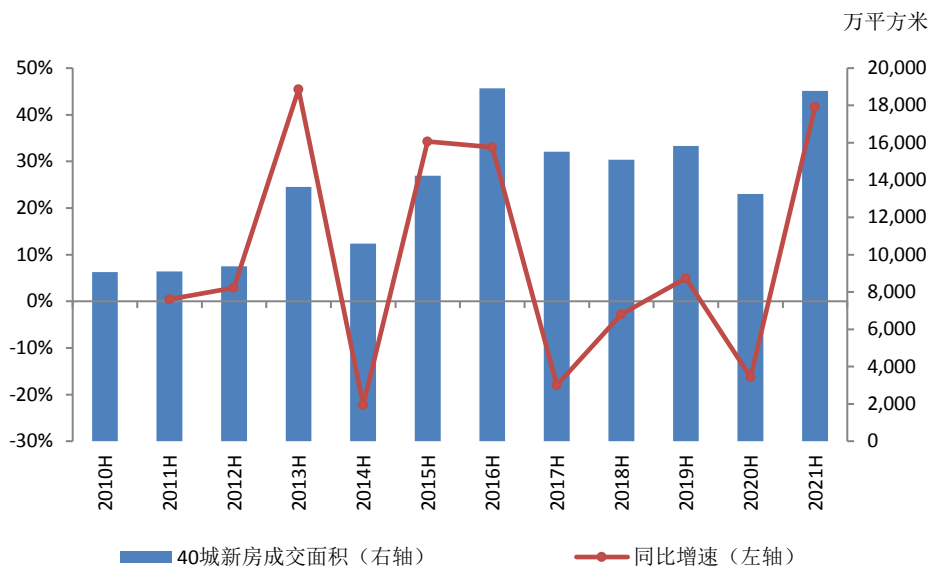
图 2 40 个典型城市及全国新建商品住宅成交面积年初累计同比增速



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

从 2010 年以来的历年上半年新房成交来看，2021 年上半年 40 城成交面积仅略低于 2016 年，创 2017 年以来的上半年度新高。

图 3 40 个典型城市历年上半年新房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

分城市类别来看，2021 年上半年，一线城市累计同比增长 88%，二线城市累计同比增长 42%；三四线城市累计同比增长 29%。

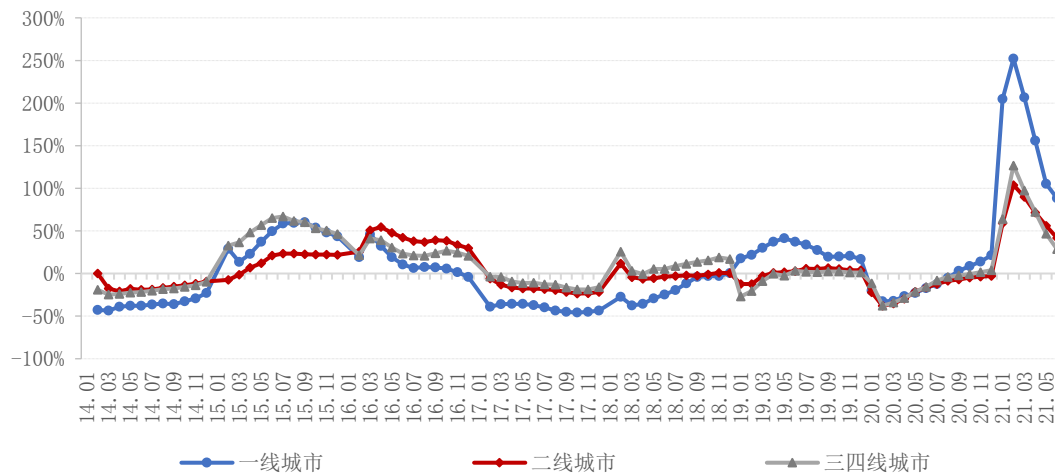
一线城市在经历 2017 年和 2018 年的楼市低迷期后，2019 年 1 月年初累计成交面积同比开始转为正增长，上半年增速逐渐提高，下半年则逐渐回落。受春节因素和疫情影响，2020 年前两月一线城市累计同比曲线大幅跳水，3 月继续小幅下行，4 月后降幅持续收窄，9 月由降转增后增速持续提高。2021 年 1-2 月，由于去年同期的低基数，累计同比曲线大幅上升，3 月以来增速持续下行，目前一线城市是仍三类城市中增速最高的。

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 1-2 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 月后降幅持续收窄，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，上半年三四线城市是三类城市中增速最低的。

图4 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城上半年新房成交量同比增速排名：珠海增速最高，韶关降幅最大

具体城市来看，2021年上半年，珠海、厦门、武汉、北京和杭州的成交量同比增速最高。珠海今年新房成交火热，尤其是主城区，呈明显的供不应求状态，而其去年上半年的基数较低，上半年成交面积同比增速高达188%，是40城中最高的。厦门今年上半年新房供应明显增长，岛内和岛外核心区多个项目集中备案，楼市成交火热。武汉增速较高则主要是去年同期受疫情影响基数太低。自去年二季度以来，一线城市新房成交持续火热，今年上半年北京同比增长131%，广州和深圳均同比增长84%，上海同比增长69%。

上半年新房成交量同比下降的城市有韶关、南宁、洛阳、淮安、长沙、郑州6个城市。其中韶关同比降幅最大，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。南宁今年新房销售比较低迷，主要是前两年楼市比较火热，目前处于降温周期。洛阳上半年新房成交面积下降主要是供应下降所致，另外洛阳楼市前两年持续火热，需求有所透支。郑州今年上半年新房供应相比去年同期有所下降，部分区域楼市销售情况也不是很好，导致了成交量同比下降。

其他主要城市上半年的新房成交量来看，二线主要城市中，南京、重庆、福州的同比增速较高，西安、长春、宁波等城市同比增速较低。

表1 2021年1-6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 |
|----|------|----|-----|----|------|
| 珠海 | 188% | 温州 | 46% | 东莞 | 19% |
| 厦门 | 163% | 无锡 | 46% | 舟山 | 17% |
| 武汉 | 152% | 泉州 | 45% | 徐州 | 14% |
| 北京 | 131% | 兰州 | 40% | 长春 | 7% |
| 杭州 | 89% | 南昌 | 38% | 西安 | 5% |
| 南京 | 88% | 苏州 | 37% | 金华 | 2% |
| 广州 | 84% | 青岛 | 36% | 郑州 | -7% |
| 深圳 | 84% | 肇庆 | 35% | 长沙 | -8% |
| 重庆 | 79% | 成都 | 34% | 淮安 | -12% |
| 扬州 | 77% | 岳阳 | 33% | 洛阳 | -12% |
| 烟台 | 69% | 合肥 | 33% | 南宁 | -19% |
| 上海 | 69% | 宁波 | 21% | 韶关 | -47% |
| 福州 | 61% | 惠州 | 21% | | |
| 中山 | 46% | 佛山 | 21% | | |

四、预计信贷收紧趋势下下半年部分城市成交将降温

2021年6月，40城新建商品住宅成交面积环比同比分别小幅下降6%和4%。上半年，40城新建商品住宅成交面积同比增长42%，较2019年上半年增长19%。从2010年以来的历年上半年新房成交来看，2021年上半年40城成交面积仅略低于于2016年，创2017年以来的上半年度新高。从城市来看，上半年一线城市成交量同比增速最高，其中北京同比增长超1倍，广州和深圳超过80%。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，今年上半年各地调控政策密集出台，一季度主要是热点一二线城市调控持续收紧，二季度调控下沉至热点三四线城市。上半年涉房信贷整体呈收紧趋势，多城房贷额度紧张利率上调，其中以大湾区和长三角的城市居多。

展望未来，随着调控的持续深入和信贷继续收紧，预计下半年部分城市新房成交将降温。

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 高级研究员沈昕

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。