

易居月报系列

严厉调控下 7 月新房成交大跌 ,市场预期转冷

2021 年 08 月 06 日

严厉调控下 7 月新房成交大跌，市场预期转冷

核心观点：

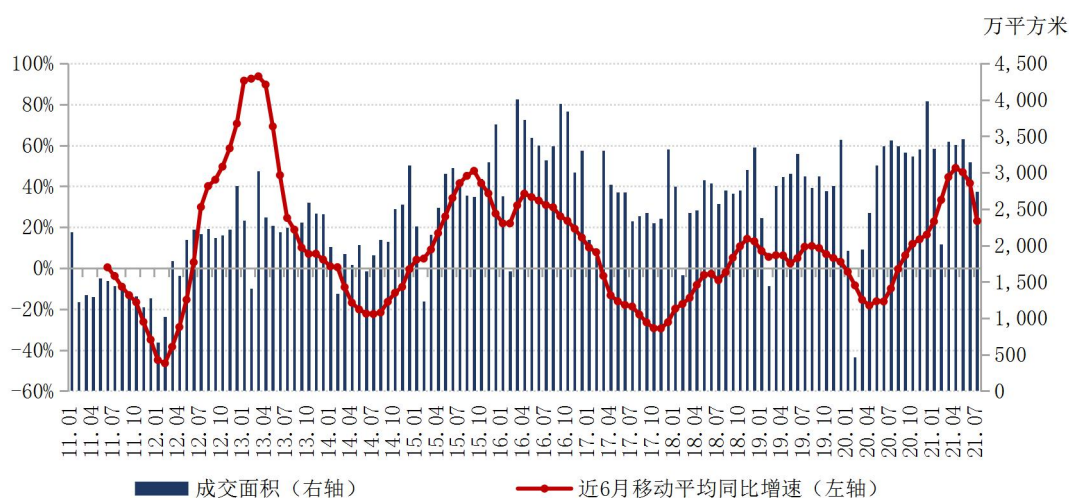
- 7 月 40 城新房成交大跌，上半年调控作用下市场降温显著。2021 年 7 月，易居研究院监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交面积为 2744 万平方米，环比下降 12.8%，同比下降 20.4%。近 6 个月新建商品住宅移动平均同比增速在 2021 年 5 月见顶，考虑到去年 6 月疫情逐渐稳定后成交基数的回升，预计 2021 年下半年该曲线还将继续下行。
- 7 月 40 城新房年初累计成交同比增长 28.7%，增速持续回落。据易居研究院不完全统计，7 月地方上收紧政策多达 20 条，覆盖了大多数热门一二线城市。预计下半年调控严厉将成为常态，40 城和全国新建商品住宅成交面积累计同比增速都将继续回落。
- 一线城市新房成交累计同比增速回调较快，二线及强三线城市增长动力强劲。7 月一线城市新建商品住宅成交面积累计同比增长 70.1%，二线城市同比增长 28.4%，三四线城市同比增长 18.5%。随着市场不断向核心城市聚焦，未来成交增速走势的区域分化将更为明显。二线及强三线城市已成为拉动整体市场增长的重要动力。中部和西部地区弱三四线城市受虹吸效应影响，新建商品住宅市场可能会表现疲软。
- 珠海新房成交增速最高，北京次高，韶关最低。珠海今年上半年主城区新房成交火热，呈明显的供不应求状态。北京新房成交面积增速虽较高，但成交额和成交套数均有所下跌。韶关去年同期新房成交基数较高，但去年下半年以来楼市较低迷。
- 市场预期转冷，预计新房成交量将继续回落。今年上半年各地调控政策密集出台，导致不少买家购置心态发生变化，继而影响了新建商品住宅市场表现。预计未来几个月，调控对新房成交的影响将持续“发酵”，新房成交量将随着转冷的市场预期继续回落。

一、7 月 40 城新房成交大跌，上半年调控作用下市场降温显著

2021 年 7 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为 2744 万平方米，环比下降 12.8%，同比下降 20.4%。随着调控效果显现，新建商品住宅市场降温显著。

为了避免单月数据异动带来的干扰，本报告采用近6个月新建商品住宅移动平均同比增速来进一步分析。从整体走势来看，该曲线具有明显的周期性。2020年上半年受疫情影响，成交增速曲线在历史较低值附近震荡，7月开始上行。受去年同期的低基数影响，新建商品住宅移动平均同比增速在2021年5月见顶，以46.9%创下2015年10月以来的新高，6月则开始回落。考虑到去年6月疫情逐渐稳定后成交基数的回升，预计2021年下半年该曲线还将继续下行。

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

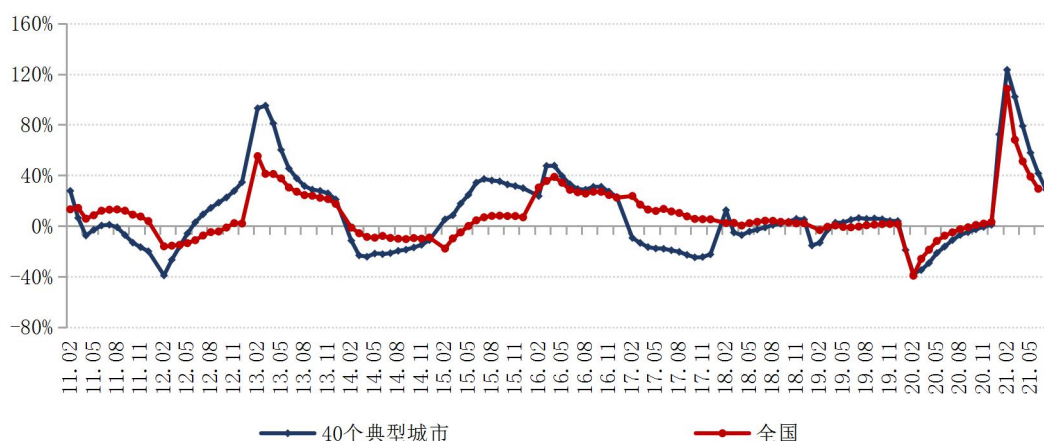
二、7月40城新房年初累计成交同比增长28.7%，增速持续回落

2021年7月，40城新建商品住宅年初累计成交面积同比增长28.7%，增速较上月回落12.8个百分点。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。2018年1月，40城累计成交面积同比增速曲线开始反弹，随后近2年时间里都在0轴附近小幅震荡。2020年初，受春节和疫情影响，40城累计成交面积同比增速曲线大幅跳水，增速创下2012年3月以来的历史最低点-37.5%。2020年3月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，并在2020年12月由负转正。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，并在3月迅速见顶，此后持续回落，逐渐回归合理水平。

对比国家统计局公布的全国新建商品住宅成交面积累计同比增速数据来看，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。今年上半年在中央多次强调“房住不炒”的大基调下，全国调控频繁，据易居研究院不完全统计，上半年地方上共出台 68 条收紧性政策和 27 条放宽性政策。7 月调控进一步加码，单月地方上收紧政策甚至多达 20 条，覆盖了大多数热门一二线城市。预计下半年调控严厉将成为常态，40 城和全国新建商品住宅成交面积累计同比增速都将继续回落。

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

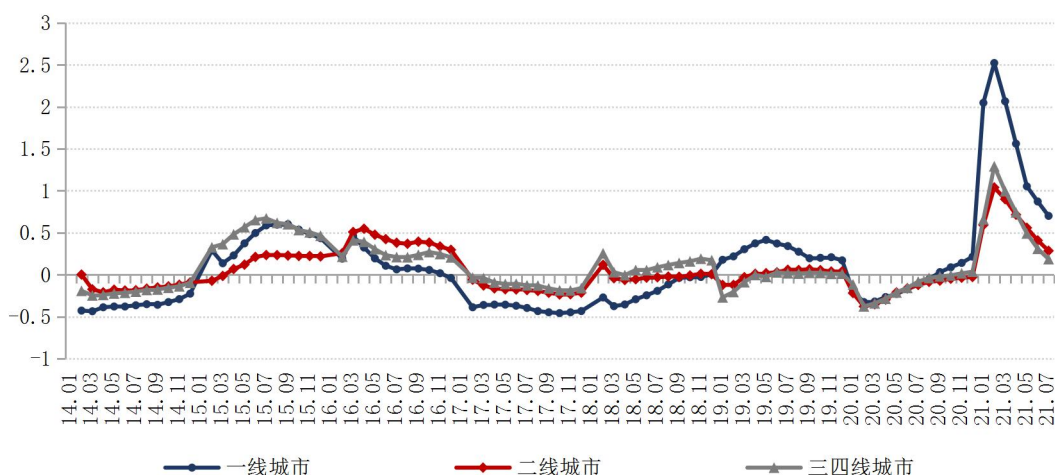


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、国家统计局、易居研究院

三、7 月一线城市新房成交累计同比增速回调较快，二线及强三线城市增长动力强劲

分城市类别来看，7 月一线城市新房成交增速最快，但强力调控下回调速度也最快。2021 年 7 月，一线城市新建商品住宅成交面积累计同比增长 70.1%，相比 6 月增速收窄 17.1 个百分点；二线城市和三四线城市成交增速变化较接近，7 月二线城市新建商品住宅成交面积累计同比增长 28.4%，增速收窄 12.4 个百分点；上半年三四线城市在三类城市中增速最低，7 月三四线城市新建商品住宅成交面积累计同比增长 18.5%，增速收窄 12.3 个百分点。值得注意的是，一线城市虽然仍是调控的重中之重，但在人口流出越来越严重的情况下，人才引进落户政策可能略放松，如 7 月 16 日起北京实行毕业生引进新办法，包含降低本硕博毕业生落户条件、放宽试用对象等内容。一线城市新建商品住宅成交量增速回调可能会放缓。而随着市场不断向核心城市聚焦，叠加区域规划利好，二线及强三线城市已成为拉动整体市场增长的重要动力。中部和西部地区弱三四线城市受虹吸效应影响，新建商品住宅市场可能会表现疲软。未来成交增速走势的城市间区域分化将更为明显。

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

四、7月珠海新房成交增速最高，北京次高，韶关最低

7月40城新建商品住宅成交面积年初累计同比增速排名前十的城市依次为：珠海、厦门、北京、武汉、杭州、深圳、南京、广州、重庆、福州。

具体城市来看，珠海本月以137.2%的增速位居第一。主要原因是，珠海去年同期基数较低，且今年上半年主城区新房成交火热，呈明显的供不应求状态。厦门楼市今年以来供应增长明显，岛内和岛外核心区多个项目集中备案，楼市成交火热。北京上半年新房成交量较高，6月甚至达到110.0万平方米的高位。7月北京年初累计同比增速虽有110.5%，但与上月相比，新建商品住宅市场成交额和成交套数均有所下跌。据统计，7月北京新建商品住宅市场总成交额为533.43亿元，环比下滑约5.4%；而成交量为8864套，环比下跌2%。其他同比增速较高的城市如杭州、南京、重庆等则主要为强二线城市。

7月40城新建商品住宅成交面积年初累计同比增速为负的城市共有8个，分别为韶关、南宁、洛阳、长沙、金华、郑州、西安、徐州。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。此外，其他同比增速较低的城市主要为中西部地区弱二线城市。

表1 2021年7月40城新建商品住宅成交面积年初累计同比增速

城市	增速	城市	增速	城市	增速	城市	增速
珠海	137.2%	上海	54.6%	南昌	31.5%	长春	1.5%
厦门	121.1%	泉州	54.4%	兰州	26.9%	宁波	1.5%
北京	110.5%	扬州	54.1%	青岛	25.4%	徐州	-2.6%
武汉	93.6%	烟台	47.9%	合肥	23.6%	西安	-4.6%
杭州	69.7%	无锡	39.4%	岳阳	16.9%	郑州	-8.5%
深圳	68.9%	肇庆	37.7%	佛山	16.8%	金华	-14.2%
南京	66.3%	温州	33.6%	淮安	8.7%	长沙	-15.0%
广州	60.5%	中山	32.9%	舟山	4.5%	洛阳	-23.2%
重庆	58.9%	成都	32.6%	惠州	2.6%	南宁	-23.3%
福州	54.6%	苏州	31.7%	东莞	2.2%	韶关	-27.1%

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

五、市场预期转冷，预计新房成交量将继续回落

从政策面来看，7月新房调控政策集中在部分热门城市，如北京出台新房销售摇号新政，南京提高新房报名资格要求等。但今年上半年各地调控政策密集出台，导致不少买家购置心态发生变化，继而影响了新建商品住宅市场表现。预计未来几个月，调控对新房成交的影响将持续“发酵”，新房成交量将随着转冷的市场预期继续回落。

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 潘宏宇

邮箱：panhongyu@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。