

易居月报系列

调控不断加码

40 城新房成交量连续大降三个月，三四线加速降温

2021 年 09 月 06 日

调控不断加码，40 城新房成交量连续大降三个月，三四线加速降温

核心观点：

- 40 城新房成交已连续 3 个月下降。2021 年 8 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下降 13.6%，同比大降 31.0%。自 5 月年内首次同比增速转负以来，已连降 3 个月。
- 40 城和全国新房成交增速都将继续回落。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。在当前严厉的调控背景下，预计 40 城和全国新建商品住宅成交面积年初累计同比增速都将继续回落。
- 前 8 个月一线城市同比增速回落速度最快。一二线城市市场弹性大，对调控政策更为敏感。今年前 2 个月一线城市累计同比增速冲高幅度最大，所以现在降温状态下反弹最明显，回落速度最快；三线城市冲高幅度最小，目前前 8 个月累计同比增速已回落至 0 轴附近；二线城市的同比增速则介于一线城市和三四线城市之间。
- 前 8 个月厦门新房成交同比增速最高，韶关、南宁连续 5 个月最冷。前 8 个月累计同比增速排名靠前的主要为南部沿海一线城市和部分强二线城市，排名靠后的主要为中西部三线城市。厦门前 8 个月累计同比增速为 115.3%，居 40 城之首。韶关、南宁连续 5 个月最冷，前 8 个月新房累计同比增速分别为-31.3%和-27.4%。
- 市场预期持续转冷，预计新房成交量将继续回落。近几个月调控政策对楼市影响越发明显，从政策出台到市场变化的时间正在缩短。预计未来几个月，调控对新房成交的影响将持续“发酵”，新房成交量将继续回落。

一、40 城新房成交已连续 3 个月下降

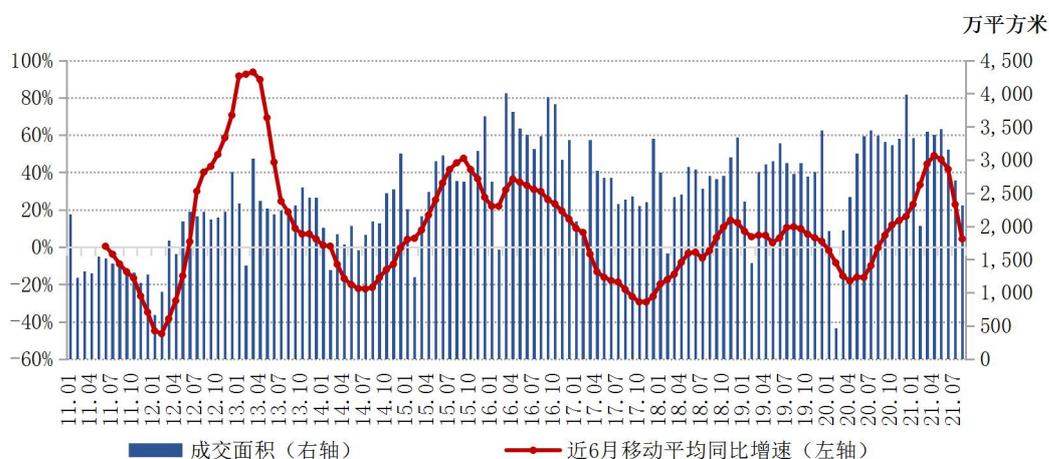
2021 年 8 月，易居研究院监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交面积为 2324.9 万平方米，环比下降 13.6%，同比大跌 31.0%。自 5 月年内首次同比增速转负以来，新建商品住宅成交量已连续 3 个月同比下降。

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，其后持续回落。前 8 个月同比增速为 4.4%，相比前 7 个月收窄 18.4 个百分点，继续保持快速回落趋势。主要原因是去年 6 月疫情逐渐稳定后同期成交基数随之回升，同时随着今年上半年调控不断加强，新建商品住宅市场降温显著。

预计未来几个月该曲线还将继续下行，下个月大概率将击穿零轴，即 40 城新建商品住宅成交面积近 6 个月移动平均同比增速将由正转负。

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

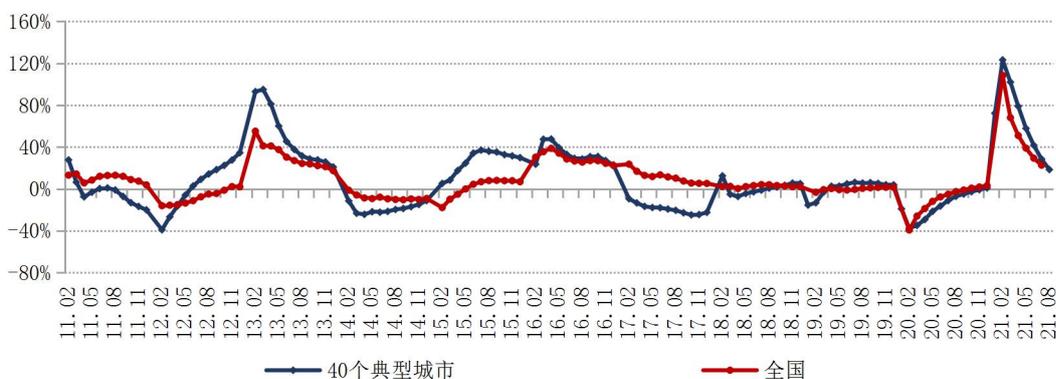
二、40 城和全国新房成交增速都将继续回落

2021 年 8 月，40 城新建商品住宅年初累计成交面积同比增长 18.6%，增速较上月回落 10 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，该曲线开始反弹，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，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，同比降速持续收窄，并在 2020 年 12 月由负转正。2021 年年初，受去年同期低基数影响，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。

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。对比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，两条曲线走势大致相近，其中 40 城曲线波动更大，主要是因为一二线城市市场弹性大，其次

是一二线城市对调控政策更为敏感。在当前严厉的调控背景下，预计 40 城和全国新建商品住宅成交面积年初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



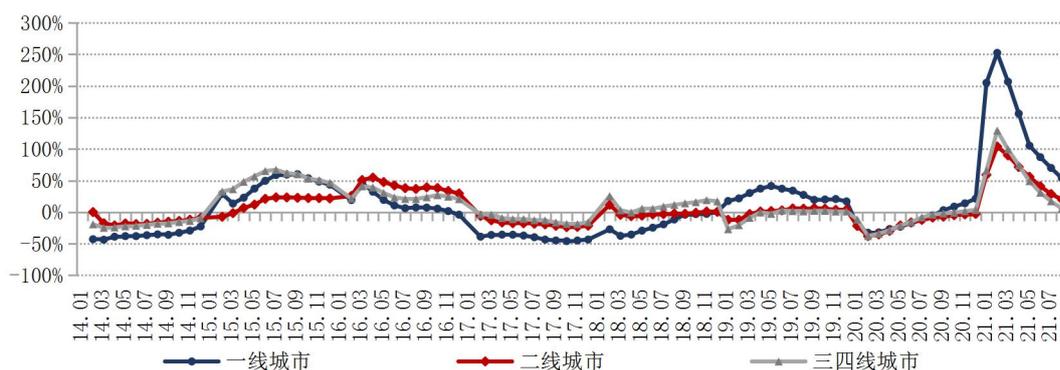
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、国家统计局、易居研究院

三、前 8 个月一线城市累计同比增速回落速度最快

前 8 个月一、二、三四线城市新建商品住宅成交面积同比增速分别为 54.2%、20.1%、5.8%。其中，由于去年同期基数低，今年前 2 个月一线城市同比增速冲高幅度最大，所以现在降温状态下反弹最明显，回落速度最快；三线城市冲高幅度最小，目前前 8 个月同比增速已回落至 0 轴附近；二线城市的同比增速则介于一线城市和三四线城市之间。

从政策上看，由于一线和强二线城市新房政策已经很紧，8 月这些城市的调控关注点更倾向于二手住宅，而弱二线和三线城市则着重加强了新房监管。预计在调控政策加持下未来几个月三类城市都将继续降温。

图 3 各类城市前 8 个月新建商品住宅成交面积同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

四、前8个月厦门新房成交累计同比增速最高，韶关、南宁连续5个月最冷

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：厦门、珠海、北京、深圳、杭州、武汉、福州、南京、上海、重庆。具体城市来看，厦门8月新房成交面积环比增长28.9%，同比大增81.6%，前8个月累计同比增速为115.3%，位居40城之首。珠海前8个月同比大增108.7%，主要原因是去年同期基数较低，且今年以来新房成交火热，呈明显的供不应求状态。

8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13个，相比7月增加5个。排名后五位的城市分别为韶关、南宁、洛阳、长沙、淮安。其中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，今年前8个月同比增速下降31.3%，增速已连续5个月在40城中倒数第一，8月环比下降21.1%，同比明显下降62.6%。与之类似的还有南宁，目前也已连续5个月年初累计同比增速排名倒数第二，市场比较低迷。

从城市排名特点来看，排名靠前的城市主要为一线城市和部分强二线城市，且地理位置上以南部沿海城市居多；排名靠后的城市主要为弱三线城市，且地理位置上偏中部和西南地区。

表1 前8个月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	城市	增速
厦门	115.3%	泉州	41.2%	青岛	21.3%	东莞	-11.8%
珠海	108.7%	广州	35.9%	中山	20.6%	徐州	-13.5%
北京	89.1%	无锡	35.4%	温州	20.5%	郑州	-15.6%
深圳	66.8%	南昌	30.6%	兰州	15.6%	惠州	-16.2%
杭州	66.7%	烟台	30.1%	岳阳	11.6%	金华	-16.7%
武汉	66.0%	苏州	28.2%	佛山	8.3%	淮安	-17.1%
福州	52.0%	合肥	25.8%	舟山	1.5%	长沙	-21.3%
南京	50.7%	成都	24.9%	长春	-4.8%	洛阳	-24.0%
上海	43.7%	扬州	24.7%	宁波	-5.8%	南宁	-27.4%
重庆	43.2%	肇庆	22.7%	西安	-11.0%	韶关	-31.3%

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

五、市场预期持续转冷，预计新房成交量将继续回落

从政策面来看，8月新房调控政策集中在弱二线和三线城市，部分城市被住建部点名约谈后迅速出台楼市调控新政，如金华8月2日发布《关于进一步促进

我市房地产市场平稳健康发展的通知》，明确实行住宅限售、实行公证摇号销售，以及要求加强二手住宅价格监管、加强金融监管、严格更名管理、落实主体责任等。8 月金华新房成交环比下降 37.1%，可见调控效果立竿见影。近几个月调控政策对楼市影响越发明显，从政策出台到市场变化的时间正在缩短。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 潘竝羽

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。