

易居月报系列

近7年最差“金九”，苏北地区加速降温  
40城新房成交市场正快速进入寒冬

2021年10月11日

## 近 7 年最差“金九”，苏北地区加速降温

### 40 城新房成交市场正快速进入寒冬

#### 核心观点：

- 9 月 40 城新房成交量为 2015 年以来最差“金九”，同比降幅已连续 4 个月加速扩大。2021 年 9 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 5.7%，同比大降 32.8%。近 6 个月移动平均同比增速年内首次转负，迅速降至 -9.3%。40 城和全国新房成交增速已连续回落 6 个月。
- 1-9 月累计同比增速一线城市回落速度最快，三线城市已率先转负。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，前 9 个月同比增速已率先转负；二线城市的同比增速则介于一线城市和三四线城市之间。
- 韶关、南宁连续 6 个月市场最冷，淮安、徐州降温较快。从城市区域特点来看，苏北地区今年排名整体下降较快。如淮安 9 月新房成交同比增速大降 39.7%，徐州暴降 74.4%。其中，10 月初徐州首套和二套房贷利率上涨突破 6%，这对已经降温较快的徐州新房市场更是雪上加霜。
- 市场观望情绪浓厚，40 城新房成交市场正快速进入寒冬，10 月成交量大概率继续回落。近几个月调控政策对楼市影响还在持续发酵，9 月全国新房调控政策总体仍偏紧。目前想要买新房的刚需群体，多以观望情绪为主，因此我们对“银十”的预期较悲观。但考虑到房企负债危机带来的连锁反应风险，四季度地方上“因城施策”的政策微调概率变大。可能市场下行速度会短暂性放缓，但下行趋势恐将维持一段时间，甚至明年年初也未必见底。

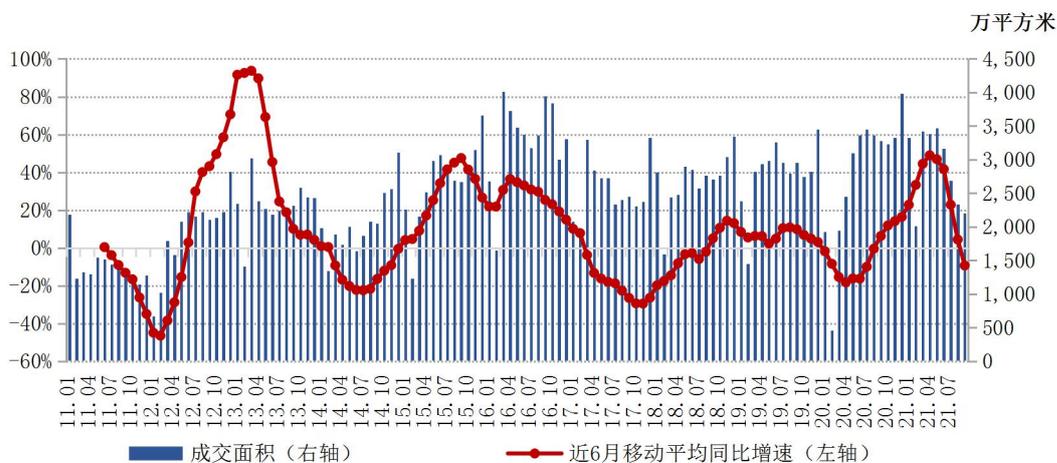
## 一、近 7 年最差“金九”，短期内 40 城新房成交量将持续回落

2021 年 9 月，易居研究院监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交 2200.8 万平方米，为 2015 年以来最差“金九”。从增速来看，9 月环比下降 5.7%，同比大跌 32.8%。自 5 月新建商品住宅成交面积同比增速年内首次转负以来，已连续 4 个月同比降幅加速扩大。

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。在各种严格调控政策的组合拳下，新建商品住宅市场情绪已高速回落，9月40城近6个月移动平均同比增速年内首次转负，大降13.7个百分点至-9.3%。

预计到今年年底，调控政策总基调将持续从严，四季度该曲线还将继续下行，甚至到明年年初都未必触底。但考虑到目前房企整体债务危机较严重，可能引发降价促销等恶性竞争、烂尾楼、破产等连锁反应，四季度地方上“因城施策”的政策微调概率变大。在此背景下，预计四季度40城新房成交降温速度可能略放缓。

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已连续回落6个月

2021年9月，40城新建商品住宅1-9月累计成交面积同比增长11.4%，增速较上月回落7.2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，同比增速持续收窄，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，截至 9 月已连续回落 6 个月。

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 1-9 月累计同比增速



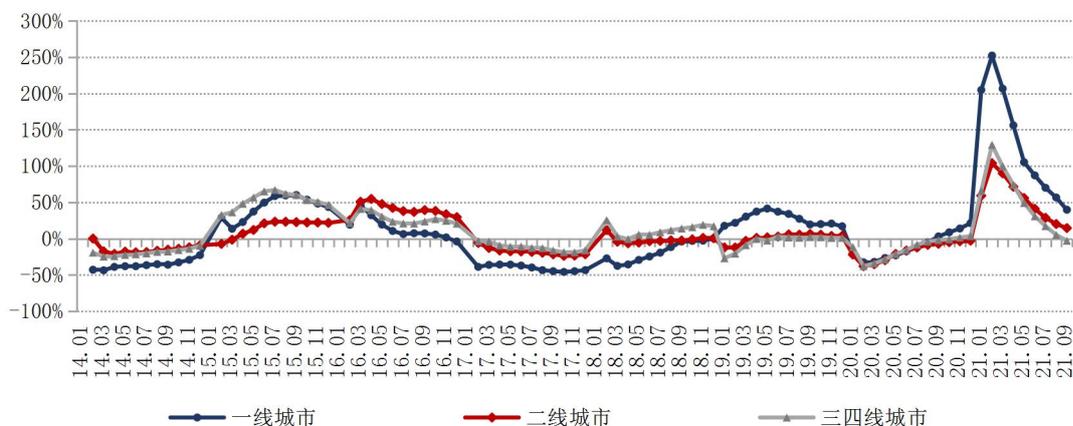
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、国家统计局、易居研究院

### 三、1-9 月累计同比增速一线城市回落速度最快，三线城市已率先转负

分梯队来看，一、二、三四线城市 1-9 月新建商品住宅累计成交同比增速均收窄，增速依次为 39.8%、14.5%、-2.9%，较上月分别收窄 16.9、5.6、8.1 个百分点。其中，一线城市由于去年同期基数低，今年前 2 个月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 9 个月同比增速已率先转负；二线城市的同比增速则介于一线城市和三四线城市之间。

从曲线形态上看，9月三类城市降幅均略有放缓。其中，一线和强二线城市当前新房政策依然偏紧，但从当地政府的动作来看，调控更倾向于二手房市场。弱二线和三线城市则开始了“两手抓”，新房和二手房监管同时加强。而三四线城市开始通过放宽落户要求，加大购房补贴力度等政策，以稳住市场预期。部分降温过快的城市甚至出台了“限跌令”。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，但是速度可能有不同程度放缓。

图3 各类城市1-9月新建商品住宅成交面积累计同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

#### 四、韶关、南宁连续6个月市场最冷，淮安、徐州降温较快

40城1-9月新建商品住宅成交面积累计同比增速排名前十的城市依次为：厦门、珠海、北京、杭州、深圳、武汉、福州、南京、重庆、广州。排名后五位的城市分别为韶关、南宁、洛阳、长沙、淮安。从城市排名变化来看，总体较8月变化不大，但绝大多数城市同比增速都显著回落。其中，增速为负的城市共有15个，相比8月新增2个。

具体城市来看，厦门1-9月新房成交累计同比增速继续位居40城之首，但受疫情影响，9月环比暴降52.8%。韶关和南宁连续6个月市场最低迷。其中，9月南宁新房成交环比下降14.5%，继续降温，而韶关环比增长12.6%。

从城市区域特点来看，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。值得注意的是，苏北地区城市今年排名整体下降较快，尤其是部分三线城市，近几个月正在加速降温。

比较有代表性的城市是淮安和徐州，两城新房成交均是去年较热，今年显著降温。其中，淮安9月同比大降39.7%，徐州暴降74.4%。需要注意的是，徐州8-9月的首套房贷利率基本在5.65-5.8%之间，二套房贷款利率保持在5.85-6.05%左右，均高于全国平均水平。根据最新不完全调查，10月上旬徐州农业、工商、平安、中信、招商银行首套房贷利率全部上涨至5.7%以上，建设、兴业两家银行上涨至6%，且多家银行表示房贷额度紧张。这对徐州购房者而言无疑又增加了购房成本，同时，对已经降温较快的徐州新房市场更是雪上加霜。

表1 1-9月40城新建商品住宅成交面积累计同比增速

城市	增速	城市	增速	城市	增速	城市	增速
厦门	98.1%	南昌	27.3%	中山	10.2%	长春	-13.5%
珠海	85.5%	上海	26.1%	扬州	8.7%	金华	-16.4%
北京	69.4%	泉州	26.1%	岳阳	7.8%	东莞	-18.9%
杭州	61.3%	烟台	26.1%	兰州	7.8%	徐州	-21.9%
深圳	49.1%	苏州	24.1%	肇庆	6.6%	淮安	-22.0%
武汉	48.7%	成都	23.5%	佛山	-2.0%	惠州	-23.7%
福州	44.7%	无锡	21.8%	舟山	-2.3%	洛阳	-25.0%
南京	44.5%	合肥	19.0%	西安	-7.4%	长沙	-25.7%
重庆	31.8%	青岛	14.1%	宁波	-10.1%	南宁	-30.6%
广州	29.3%	温州	11.4%	郑州	-11.7%	韶关	-32.0%

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

## 五、市场观望情绪浓厚，新房成交市场正快速进入寒冬

2021年9月40城新建商品住宅成交量继续高速回落，创下2015年以来最差“金九”。从政策面来看，近几个月调控政策对楼市影响还在持续发酵，9月全国新房调控政策总体仍偏紧。这使得目前投资购房者整体意愿不足，而真正想要买新房的刚需群体，多以观望情绪为主。十一黄金周市场延续了观望情绪，依旧显著降温。因此我们对“银十”的预期较悲观，新房成交量大概率将继续回落。

但考虑到房企负债危机带来的连锁反应风险，四季度地方上“因城施策”的政策微调概率变大。可能市场下行速度会短暂性放缓，但下行趋势恐将维持一段时间，甚至明年年初未必见底。

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 潘竑羽

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。