

易居月报系列

近9年最差“银十”，广东地区降温显著
40城新房成交量仍在探底，短时间内或将持续收缩

2021年11月5日

近9年最差“银十”，广东地区降温显著

40城新房成交量仍在探底，短时间内或将持续收缩

核心观点：

- 近9年最差“银十”，40城新房成交量仍在探底。2021年10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1.9%，同比大降32.4%，创下2013年以来最差“银十”。10月新房市场延续了上月的低迷行情，预计年底40城新房单月成交面积可能跌破2000万平方米的大关。
- “放款难”制约40城和全国新房成交，房企银十“以价换量”黯然落幕。三季度全国普遍出现了放款难的现象，很大程度上制约了新房成交。在信贷环境不断收紧的情况下，“银十”房企大多通过以价换量来回笼资金。若接下来两个月房贷仍无明显放宽政策，“价格战”或将持续到年底，反倒会加剧市场观望情绪。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。其中，40城新建商品住宅成交面积年初累计同比增速年底可能穿过0轴。
- 1-10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。10月三类城市降幅均略有放缓，主要原因是去年同期基数的抬升。一线城市供需双方预期调整较三四线城市更快，其新房市场找到新平衡的速度也会较快。目前各地银行房贷总体依然审慎，一线城市部分银行房贷放款加快。因此短期内一线城市成交增速回落速度放缓可能较明显。
- 广东地区降温显著，惠州10月新房成交同比暴降7成。40城新房1-10月成交量同比增速排名靠前的城市主要为一线城市和部分强二线城市，而排名靠后的城市主要为弱三线城市。自今年5月以来，惠州新房成交量较去年同期已连降6个月，在严厉调控下，10月惠州新房成交量较去年同期暴降70.0%。

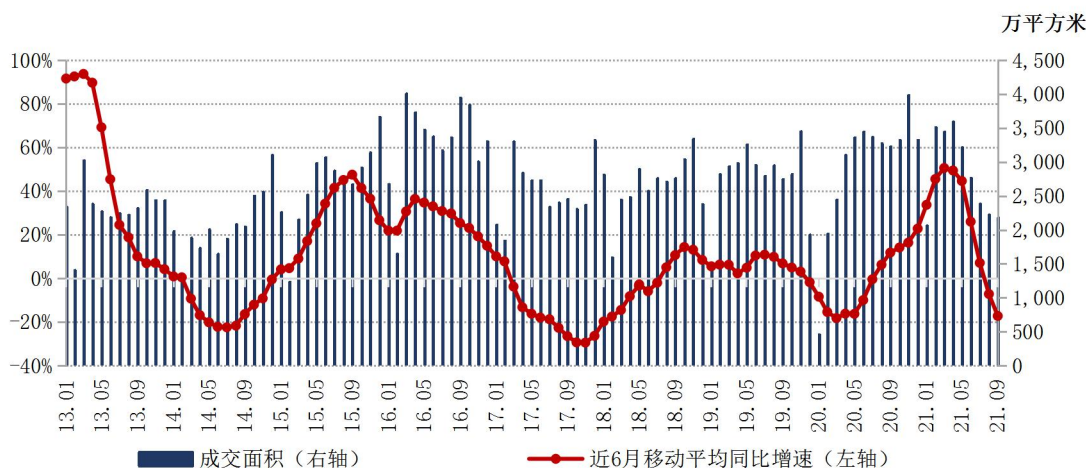
一、近9年最差“银十”，40城新房成交量仍在探底

2021年10月，易居研究院监测的40个典型城市新建商品住宅成交2183.1万平方米，为2013年以来最差“银十”。从增速来看，10月环比下降1.9%，同比大降32.4%。自6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4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。10月新房市场延续了上月的低迷行情，降幅扩大10个百分点至-17.2%。

从历史规律来看，在一个楼市周期内，新房市场的降温时长一般要持续1-2年左右。目前40城新建商品住宅成交量仍在探底，短时间内或将持续收缩。虽然近期央行等监管层不断释放楼市“维稳”信号，且年底房企冲刺业绩会加大推货和促销力度，但预计新房市场还是冷为主调。年底40城新房单月成交面积可能跌破2000万平方米的大关。

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、“放款难”制约40城和全国新房成交，房企银十“以价换量”黯然落幕

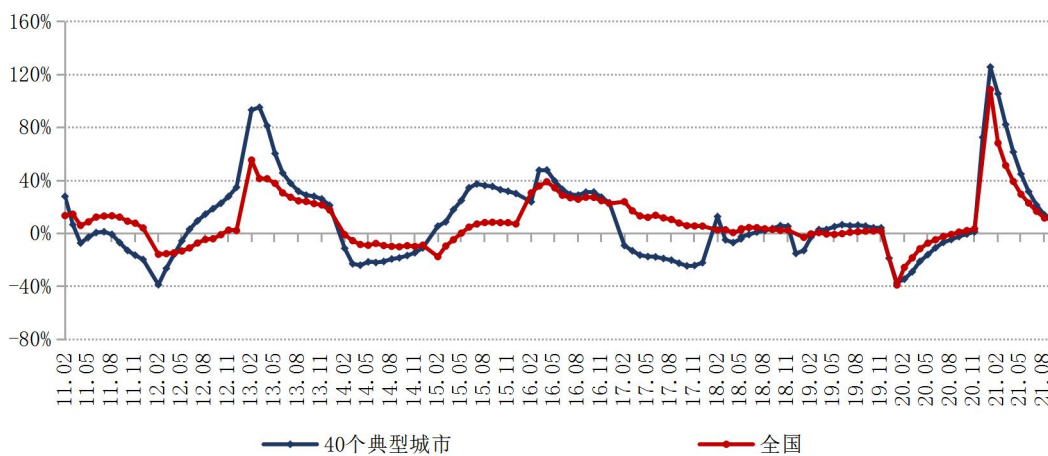
对比国家统计局公布的全国新建商品住宅成交面积年初累计同比增速，两条曲线走势大致相近。整体看，40城曲线波动更大，主要是因为一二线城市市场弹性大，其次是一二线城市对调控政策更为敏感。

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 2 月迅速见顶，此后持续回落，截至 10 月已连续回落 8 个月。

2021 年 10 月，40 城新建商品住宅 1-10 月累计成交面积同比增长 8.1%，增速较上月回落 5.6 个百分点。在进入第三季度后，全国普遍出现了放款难的现象，很大程度上制约了新房成交。需要注意的是，在信贷环境不断收紧的情况下，“银十”房企大多通过以价换量来回笼资金。若接下来两个月房贷仍无明显放宽政策，“价格战”或将持续到年底，反倒会加剧市场观望情绪。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。其中，40 城新建商品住宅成交面积年初累计同比增速年底可能穿过 0 轴。

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

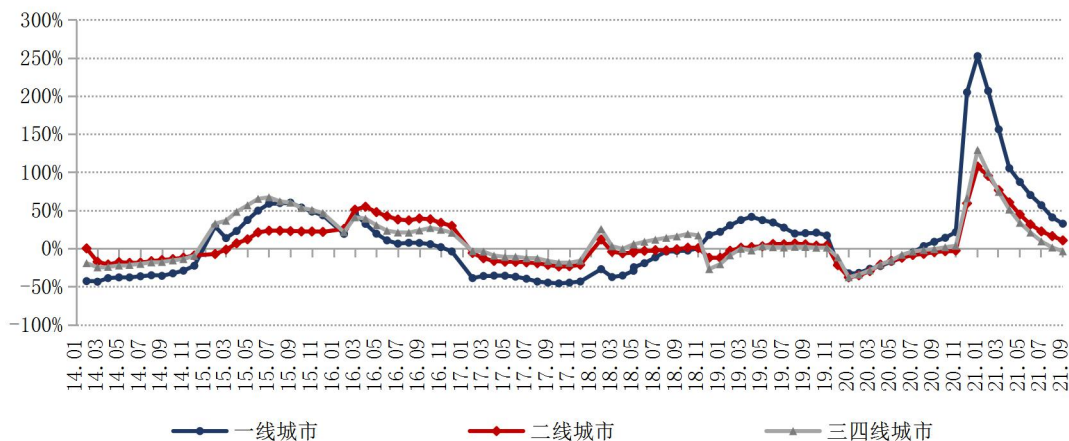
三、1-10 月累计同比增速一线城市回落速度最快，三线城市已率先转负

分梯队来看，一、二、三四线城市 1-10 月新建商品住宅累计成交同比增速均收窄，增速依次为 32.5%、10.5%、-3.7%，较上月分别收窄 8.3、5.6、5.0 个百分点。从曲线形态上看，10 月三类城市降幅均略有放缓，主要原因是去年同期基数的抬升。

具体来看，10月一线城市增速最高，但单月降幅也最大。主要原因是，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，因此降温状态下整体回落速度相对最快，但整体水平也高。三线城市冲高幅度最小，降温状态下回落速度最慢，但因为阶段高点相对最低，目前三线城市前10个月同比增速已率先转负。二线城市冲高幅度介于一线城市和三四线城市之间，因此回落速度和成交增速绝对水平也介于一线城市和三四线城市之间。

需要注意的是，一线城市以存量房市场为主，供需双方预期调整较三四线城市更快，因此短期内在“从严”的政策总基调不会有大的改变的情况下，其新房市场找到新平衡的速度也会较快。三四线城市以新房市场为主，信贷、调控收紧下，房企对项目去化、销售回款的需求更为迫切，因此更容易出现降价促销等恶性竞争，使得新房市场找到新平衡的速度较慢。预计近期各类城市新建商品住宅成交面积年初累计同比增速都将继续收窄，其中二线城市成交增速年底可能可能转负。此外，目前各地银行房贷总体依然审慎，一线城市部分银行房贷放款加快。因此短期内一线城市成交增速回落速度放缓可能较明显。

图3 各类城市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、易居研究院

四、广东地区降温显著，惠州10月新房成交同比暴降7成

40城1-10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、福州、南京、武汉、上海、南昌。排名后五位的城市分别为淮安、惠州、洛阳、南宁、韶关。从城市特点来看，排名靠前的城

市主要为一线城市和部分强二线城市，而排名靠后的城市主要为弱三线城市。从城市排名变化来看，绝大多数城市同比增速都显著回落，其中广东地区 10 月排名下降最为显著。

比较有代表性的城市是惠州，1-10 月新房成交累计同比增速已扩大至 -25.6%。自今年 5 月以来，惠州新房成交量较去年同期已连降 6 个月。7 月 29 日住建部约谈了惠州市负责人，指出今年上半年惠州新房价格增长过快。8 月 9 日惠州住建部发布新政，新购住房三年限售，重点片区暂停向区域内拥有一套及以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房。同时，严查购房资金来源，禁止非银行金融机构向个人提供购房贷款。在严厉调控下，10 月惠州新房成交量较去年同期暴降 70.0%。为平复市场恐慌情绪，10 月 28 日，惠州市住建局局长严戈科在行业交流座谈会上积极表态，“房地产企业要观大势，看长远，坚定发展信心”。预期短时间内惠州新房楼市或将继续冷清。

表 1 1-10 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	75.5%	成都	21.5%	兰州	5.9%	宁波	-13.8%
珠海	69.4%	重庆	21.2%	徐州	2.0%	长春	-14.2%
北京	59.8%	广州	19.2%	中山	1.8%	东莞	-19.9%
杭州	56.8%	泉州	18.9%	岳阳	1.5%	郑州	-20.4%
深圳	41.6%	苏州	18.7%	肇庆	1.1%	金华	-21.3%
福州	40.2%	无锡	17.0%	扬州	0.2%	淮安	-22.5%
南京	35.4%	烟台	16.7%	佛山	-7.9%	惠州	-25.6%
武汉	34.8%	合肥	13.2%	西安	-6.8%	洛阳	-29.4%
上海	23.5%	青岛	9.8%	长沙	-12.5%	南宁	-32.1%
南昌	22.6%	温州	8.6%	舟山	-12.9%	韶关	-35.0%

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

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。