

1月份预计百城住宅成交同比跌4成

■ 研究背景

加强房地产市场数据监测和分析，是掌握行情、预警风险、促进市场良性循环发展的基础工作。而在房地产市场行情的监测中，成交量的监测更为重要。近期房贷等政策逐渐宽松的情况下，各地住宅市场交易行情如何？《百城住宅成交监测报告》对全国重点城市1月份日度数据进行监测，以期更及时地预判行情。相关结论供政府部门、营销与投资部门等参考。

■ 百城成交情况

今年1月1日-23日，全国100城新建商品住宅成交面积为1757万平方米。对比2021年12月1日-23日，下跌20%。对比2021年1月1日-23日，下跌44%。据此推算，今年1月份全国百城新房交易行情较为疲软，预计全月环比下跌约2成，同比下跌约4成。需要说明的是，同比下跌幅度之所以这么大，和2021年同期的基期值较高有关。去年1月份全国各地房屋销售行情其实还不错，所以使得今年1月份的同比跌幅较大。

城市分类方面，三类城市均出现了不同程度的下跌现象。环比增速看，1月1日-23日期间，一、二、三四线城市分别下跌了12%、27%和13%。同比增速看，一、二、三四线城市分别下跌了28%、46%和45%。另外本报告从百城名单中，选取了中西部所有三四线城市数据，共26个城市。统计显示，今年1月1日-23日，这26个城市成交环比下跌12%，同比下跌42%。此类数据说明，此类三四线城市行情略强于东部沿海的三四线城市，但从跌幅看，返乡置业需求的释放情况并不好。

表1 1月1日-23日全国百城住宅成交及城市分类（万平方米）



城市分类	百城	一线	二线	三四线	中西部三四线
城市数量	100 城	4 城	22 城	74 城	26 城
成交面积	1757	204	719	835	179
环比增速	-20%	-12%	-27%	-13%	-12%
同比增速	-44%	-28%	-46%	-45%	-42%

数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

■ 重点省份成交情况

我们对全国重点省份新建商品住宅交易行情进行统计，分别包括山东、江苏、浙江、福建、广东、四川等六省。需要说明的是，这里所指的省份数据，其实是各省纳入百城监测名单的城市加总数据。数据显示，四川省（包括成都、南充、德阳和资阳四个城市）今年 1 月 1 日-23 日成交环比增速为 5%，同比增速为-11%。对比其他五个省份，四川住宅交易行情明显较好。而浙江省（包括 15 个城市）的压力较大，环比增速为-27%，同比增速为-64%。其他省份如山东、江苏、福建和广东，均呈现了不同程度的下滑态势。

表 2 1 月 1 日-23 日全国重点省份相关城市成交数据（万平方米）

省份	山东	江苏	浙江	福建	广东	四川
城市数量	8 城	16 城	15 城	5 城	11 城	4 城
成交面积	194	289	181	46	340	146
环比增速	-5%	-15%	-27%	-19%	-17%	5%
同比增速	-24%	-42%	-64%	-49%	-46%	-11%

数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

■ 市场预判

总体上，1 月份全国百城住宅成交行情并不好，这说明当前各城市依然处于降温通道之中，交易行情回暖依然面临阻力和压力。虽然近期信贷等政策总体处于放松，但要传导到购房领域，依然存在时滞。对 1 月份住房交易数据进行提前预判和分析，有助于及时掌握市场行情，对于房企营销等部门也有较大的启发。

当然后续市场行情并不悲观。中央明确，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。预计两会前后各类宽松的政策会陆续出台，包括信贷政策的调整、购房补贴的落实、改善型购房需求的鼓励等。此类政策将逐渐缓解市场下行的压

力，促进交易行情的活跃，住宅交易指标也有由负转正的可能。

数据说明：

1、本报告统计的百城，分别包括北京、上海、广州、深圳；哈尔滨、长春、大连、济南、青岛、南京、苏州、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、长沙、成都、贵阳、南宁、昆明、西安、兰州、西宁、呼和浩特、拉萨；吉林、延边、阜新、东营、烟台、日照、威海、淄博、菏泽、徐州、无锡、连云港、泰州、镇江、盐城、淮安、昆山、张家港、常熟、江阴、启东、太仓、宜兴、金华、湖州、绍兴、温州、嘉兴、舟山、衢州、义乌、海宁、德清、桐乡、嵊州、桐庐、漳州、泉州、晋江、东莞、佛山、惠州、中山、汕头、珠海、肇庆、韶关、清远、池州、淮北、淮南、六安、铜陵、芜湖、安庆、南充、德阳、资阳、岳阳、衡阳、阳泉、运城、许昌、驻马店、平顶山、咸宁、九江、毕节、安顺、六盘水、渭南、宝鸡、平凉、嘉峪关。

2、部分城市日度数据存在缺失，在统计中进行了估算和处理。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887