



易居专题研究系列

全国 40 城新房成交量偏离度报告

2018 年 40 城新建商品住宅成交量偏离度

2018 年 40 城新房成交量偏离度排名

2017 ~ 2018 年 40 城新房成交量偏离度排名

2018 三线成交透支明显，2019 厦京沪有望企稳反弹

报告摘要：

- 1、2018 年，易居研究院监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交量偏离度为 19%，其中一线城市偏离度为 -30%，二线城市偏离度为 16%，三线城市偏离度为 56%。
- 2、2018 年，惠州、徐州、韶关、温州和扬州位居前五，偏离度分别为 166%、137%、92%、89% 和 82%。此类城市偏离度过高，成交量严重透支。排在末三位的是厦门、北京和上海，偏离度分别为-69%、-57%和-36%。此类城市负偏离度过高，成交量低迷。
- 3、2017~2018 年，汕头、惠州、徐州、温州和扬州位居前五，分别为 120%、90%、86%、81% 和 80%。此类城市偏离度过高，近两年成交量严重透支。排在末三位的是厦门、北京和上海，偏离度分别为-58%、-53%和-36%。此类城市负偏离度过高，成交量连续两年低迷。

2015 年下半年至 2018 年，全国房地产市场经历了一轮大行情，很多城市成交量大增，房价大涨。展望 2019 年市场走势，我们认为有必要研究一些市场关键指标，其中新建商品住宅成交量偏离度是其中一个重要指标。如果楼市一段时间内成交量暴增，大幅偏离往年均值，则说明有部分自住提前入市或投资需求过旺，透支了未来的市场需求。本报告梳理了全国 40 城新建商品住宅成交量偏离度，以此来研究各类城市近两年来新房成交是否存在透支现象，以及未来一两年各类城市的市场需求。

一、计算方法及衡量

考虑到各城市土地供应节奏和新房供应节奏不同，新建商品住宅成交量绝对值不具备比较意义。报告将在新建商品住宅成交量的基础上，计算出新建商品住宅成交量偏离度，以此作为合理与否的判断标准。

具体公式为：

$$\text{新建商品住宅成交量偏离度} = \frac{\text{X 年新建商品住宅成交量}}{\text{2010 年以来新建商品住宅成交量平均值}} - 1$$

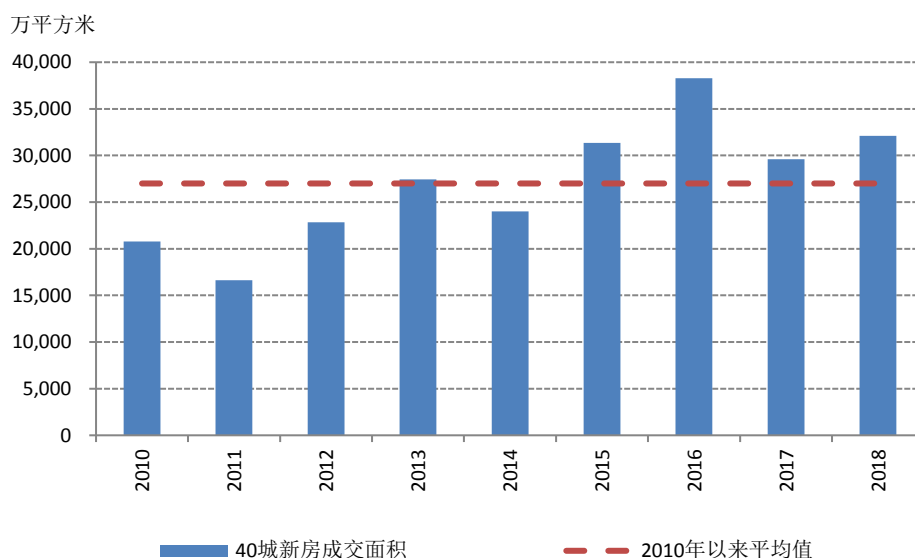
本文选取全国 40 个典型城市数据，包括 4 个一线城市：北京、上海、广州、深圳；18 个二线城市：苏州、福州、南京、青岛、杭州、长春、郑州、南宁、成都、南昌、武汉、长沙、重庆、西安、厦门、兰州、合肥、宁波；18 个三线城市：扬州、东莞、温州、岳阳、无锡、襄阳、泉州、淮安、金华、汕头、肇庆、惠州、烟台、舟山、韶关、珠海、中山、徐州。

二、40 城新建商品住宅成交量偏离度

1、40 城：2018 年新房成交量偏离度 19%

2018 年，易居研究院监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交面积同比增长 9%，成交量仅次于 2016 年，连续四年高于平均值，2018 年偏离度为 19%。从历史走势来看，2011 年在“限购、限贷”等政策影响下，楼市降温，市场陷入低谷。2012 年楼市开始回暖。2013 年再度繁荣。2014 年市场降温，进而出现了“限购、限贷”政策的松绑。2015 年市场复苏。2016 年市场火热，40 城成交量创 2010 年以来最高。2017 年，随着因城施策的调控政策持续作用，成交量明显下降，一方面说明楼市降温明显，另一方面也与部分城市限价限签有关。2018 年上半年，三四线城市和部分热点二线城市销售火热，但是 7.31 会议以来，多数城市急速降温，销售量下降明显。

图 1 2010 年以来全国 40 城新建商品住宅成交建筑面积走势

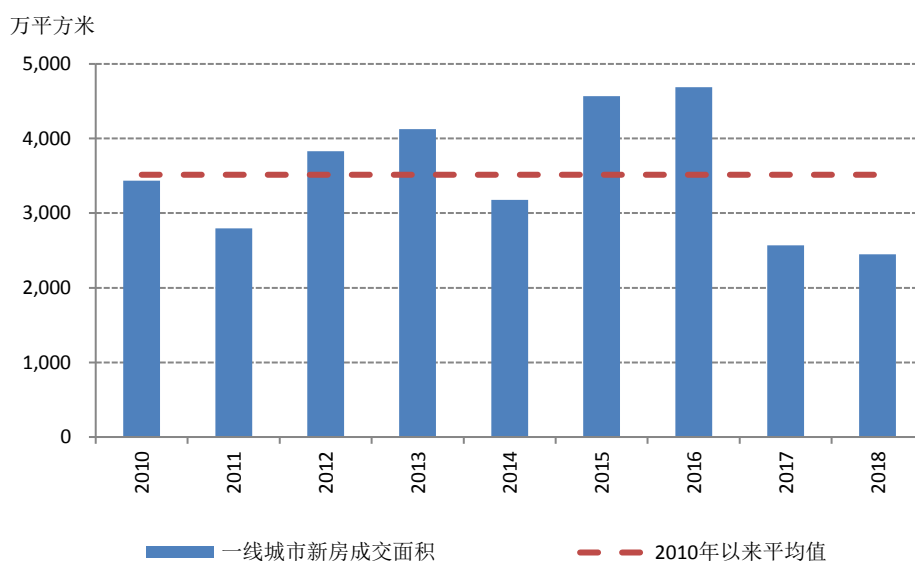


数据来源：CRIC、易居研究院

2、一线城市：2018 年新房成交量偏离度 -30%

2018 年，4 个一线城市新建商品住宅成交面积同比下降 5%，成交量连续两年下滑，大幅偏离 2010 年以来的平均值，2018 年偏离度为 -30%。从历史走势来看，2011 年在“限购、限贷”等政策影响下，一线城市楼市降温。2012 年楼市开始回暖，成交量大幅上涨。2013 年成交量继续上涨，增速回落。2014 年市场降温，成交量大幅下降。2015 年在 330 新政影响下，市场快速复苏，成交面积大幅增长。2016 年市场继续火热，成交量创 2010 年以来新高，上海和深圳均出台了史上最严的限购政策。2017 年，北京一个城市就发布了各种房地产调控政策超过 30 次，且一线城市均执行了非常严格的限价与限签政策，房地产市场大幅降温。2018 年一线城市继续降温，成交量创 2010 年以来新低。2017 年和 2018 年，一线城市新房成交量均大幅低于 2010 年以来平均值。

图 2 2010 年以来一线城市新建商品住宅成交建筑面积走势



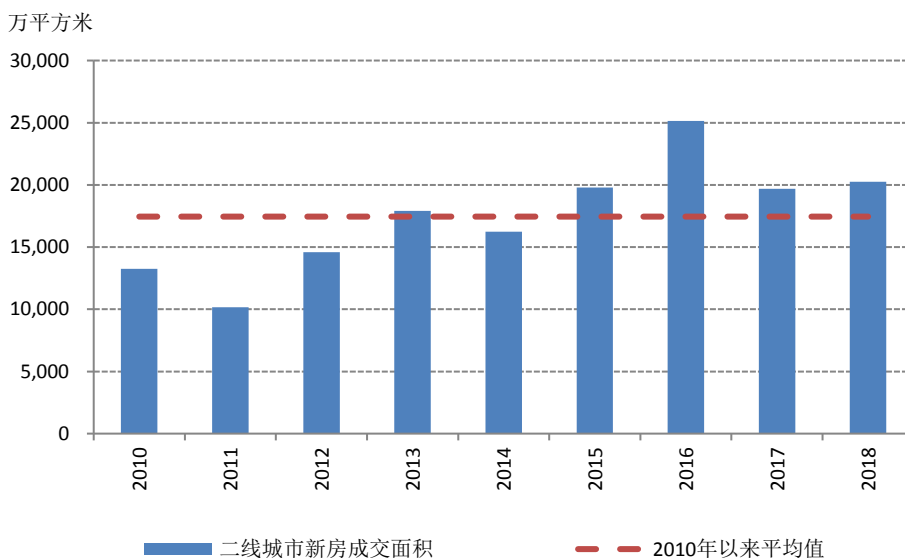
数据来源：CRIC、易居研究院

3、二线城市：2018 年新房成交量偏离度 16%

2018 年，18 个二线城市新建商品住宅成交面积同比增长 3%，成交量连续四年高于平均值，2018 年偏离度为 16%。2010 年以来，二线城市成交量整体呈震荡上升走势，于 2016 年达到最高值。2017 年，部分热点二线城市执行了严格的限价与限签政策，成交面积大幅下降。2018 年上半年，部分中西部二线城市成交火热，三季度以来有所降温，

全年成交量小幅增长。与一线城市不同，二线城市 2017 年和 2018 年的新房成交量虽较 2016 年高点有所下降，依然高于 2010 年以来的平均值。

图 3 2010 年以来二线城市新建商品住宅成交建筑面积走势

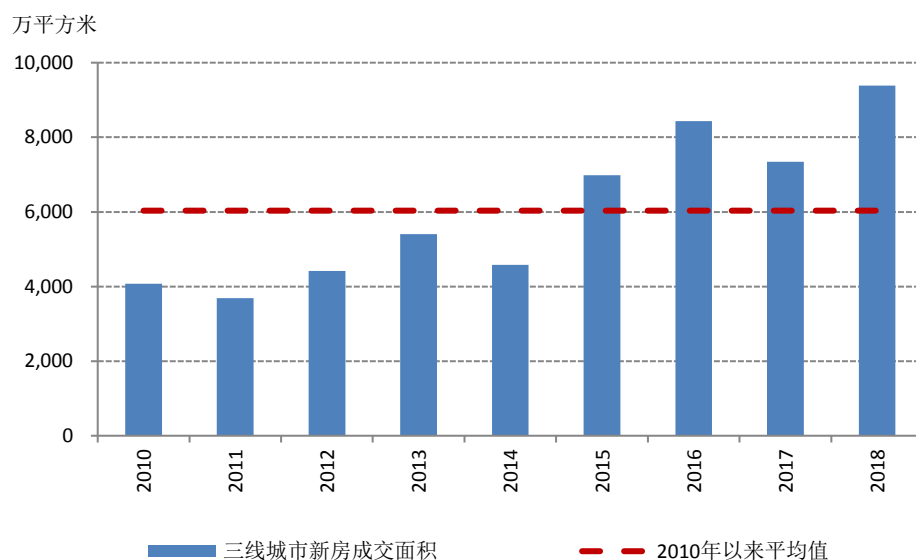


数据来源：CRIC、易居研究院

4、三线城市：2018 年新房成交量偏离度 56%

2018 年，18 个三线城市新建商品住宅成交面积同比大幅增长 28%，成交量创历史新高，连续四年高于平均值，2018 年偏离度为 56%。2010 年以来，三线城市新房成交量整体呈震荡上行走势。与一二线城市不同，三线城市新房成交量在 2017 年小幅下降后，2018 年再次大幅增长，并创下 2010 年以来新高。这是由于 2018 年上半年，部分本轮启动较晚的三线城市成交异常火热，成交量大幅增长，三季度以来已有所降温。

图 4 2010 年以来三线城市新建商品住宅成交建筑面积走势



数据来源：CRIC、易居研究院

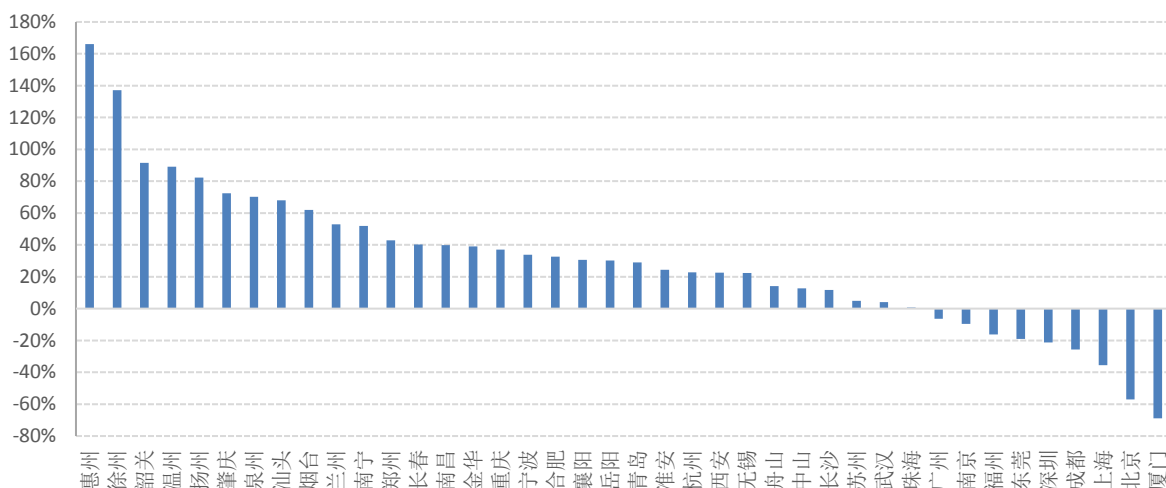
三、40 城新房成交量偏离度排名

1、2018 年 40 城新房成交量偏离度排名

从 2018 年 40 城新房成交量偏离度排名来看，惠州、徐州、韶关、温州和扬州位居前五，偏离度分别为 166%、137%、92%、89%和 82%。此类城市偏离度过高，成交量严重透支。排在末三位的是厦门、北京和上海，偏离度分别为-69%、-57%和-36%。此类城市负偏离度过高，成交量低迷。

可以看出，2018 年正偏离度较高的城市主要是三线城市和部分西部二线城市，这类城市整体经济面偏弱，本轮启动较晚，仍处于板块轮动中，但随着全国整体市场降温及购买力的透支，此类城市楼市面临较大的下行风险。2018 年负偏离度较高的城市主要是一线城市和强二线城市，此类城市本轮启动最早，成交量已处于低位，下跌空间有限。

图 5 2018 年 40 城新房成交量偏离度排行榜



数据来源：CRIC、易居研究院

表 1 2018 年全国 40 城新建商品住宅成交量偏离度

城市	百分比	城市	百分比	城市	百分比	城市	百分比
惠州	166.1%	南宁	52.0%	青岛	29.0%	珠海	0.7%
徐州	137.1%	郑州	43.0%	淮安	24.4%	广州	-6.4%
韶关	91.5%	长春	40.3%	杭州	22.8%	南京	-9.6%
温州	89.0%	南昌	39.8%	西安	22.6%	福州	-16.3%
扬州	82.2%	金华	39.1%	无锡	22.3%	东莞	-19.1%
肇庆	72.4%	重庆	37.1%	舟山	14.1%	深圳	-21.2%
泉州	70.1%	宁波	33.7%	中山	12.8%	成都	-25.7%
汕头	68.1%	合肥	32.6%	长沙	11.8%	上海	-35.5%
烟台	61.9%	襄阳	30.7%	苏州	4.9%	北京	-57.0%
兰州	52.9%	岳阳	30.2%	武汉	4.0%	厦门	-69.0%

数据来源：CRIC、易居研究院

2、2017~2018 年 40 城新房成交量偏离度排名

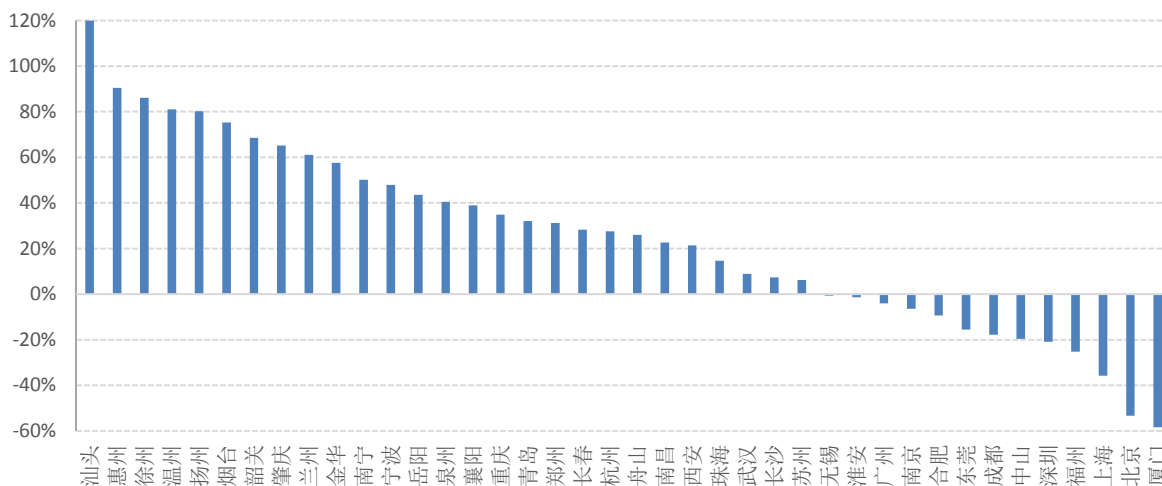
考虑到不同城市楼市启动时间不同，进一步将 2017 年和 2018 年的新房成交量取平均值，以此来计算各城市 2017~2018 年新房成交量偏离度。

从 2017~2018 年 40 城新房成交量偏离度排名来看，汕头、惠州、徐州、温州和扬州位居前五，分别为 120%、90%、86%、81%和 80%。此类城市偏离度过高，近两年成交量严重透支。排在末三位的是厦门、北京和上海，偏离度分别为-58%、-53%和-36%。此类城市负偏离度过高，成交量连续两年低迷。

可以看出，2017~2018 年正偏离度较高的城市主要是三四线城市和部分西部二线城

市，2017~2018 年负偏离度较高的城市主要是一线城市和强二线城市。这说明一线城市和部分强二线城市的楼市在 2017 年就已开始降温，这类城市成交量已低位盘整两年及以上，2019 年下降空间有限，尤其是厦门、北京、上海有望率先企稳、甚至反弹；而部分弱二线城市和三四线城市经过连续两年的上涨，未来一两年下行风险较大。

图 6 2017~2018 年 40 城新房成交量偏离度排行榜



数据来源：CRIC、易居研究院

表 2 2017~2018 年全国 40 城新建商品住宅成交量偏离度

城市	百分比	城市	百分比	城市	百分比	城市	百分比
汕头	120.0%	南宁	50.1%	舟山	26.0%	南京	-6.4%
惠州	90.4%	宁波	48.0%	南昌	22.7%	合肥	-9.4%
徐州	86.1%	岳阳	43.6%	西安	21.3%	东莞	-15.5%
温州	81.0%	泉州	40.4%	珠海	14.6%	成都	-17.8%
扬州	80.2%	襄阳	38.9%	武汉	8.9%	中山	-19.6%
烟台	75.3%	重庆	34.9%	长沙	7.3%	深圳	-20.9%
韶关	68.6%	青岛	32.0%	苏州	6.2%	福州	-25.3%
肇庆	65.2%	郑州	31.3%	无锡	-0.6%	上海	-35.8%
兰州	61.1%	长春	28.3%	淮安	-1.3%	北京	-53.3%
金华	57.6%	杭州	27.5%	广州	-4.0%	厦门	-58.4%

数据来源：CRIC、易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 沈昕

邮 箱：shenxin@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。