



2023 年一季度 重点城市新房成交报告

2023 年 04 月 07 日

市 场

出品单位
上海易居房地产研究院

一季度 7 成城市新房成交超去年同期，杭州交易最活跃

本报告对今年 3 月份及一季度重点 50 城新房交易数据进行统计和分析，以更好把握市场交易行情。统计数据显示，3 月份各重点城市普遍出现交易数据环比和同比的拉升，充分说明当前房地产市场交易行情活跃的特征。结合一季度数据，我们认为，房屋交易行情复苏的背后，体现了购房需求在积极释放，也体现了购房信心逐渐增加的良好态势。

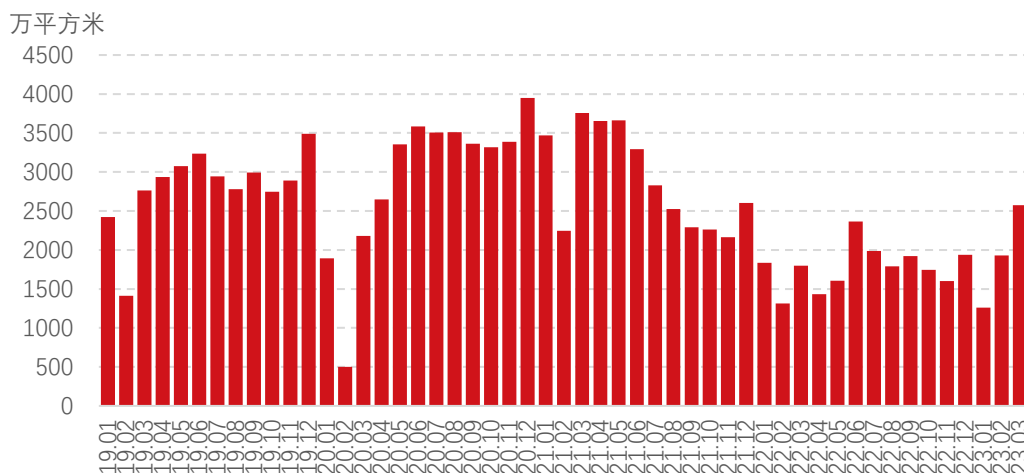
一、总体情况

1、成交面积

2023 年 3 月，全国 50 城新建商品住宅成交面积为 2575 万平方米，环比增长 33%，同比增长 43%。统计显示，50 个城市中，有 43 个城市出现环比正增长，有 42 个城市出现同比正增长，这说明本轮楼市复苏具有全面性，即普遍出现了市场复苏、交易活跃的态势。同时从 50 城的环同比拉升幅度看，明显较大，说明当前复苏动力超出预期。

今年一季度全国 50 城交易数据呈现节节攀升的良好态势。当然，需要冷静看到，当前同比增速较高，和去年同期基数很低有关系。我们需要对比历史相对正常的交易行情。这里选取了 2019 年 1 月-2021 年 5 月数据做对比，该阶段月均交易面积为 2604 万平方米。而今年一季度月均交易量为 1921 万平方米，对比历史平均值缩水了 26%。这可以解释为什么一季度各地依然在积极放松购房政策。

图 1 全国 50 城新建商品住宅月度成交面积

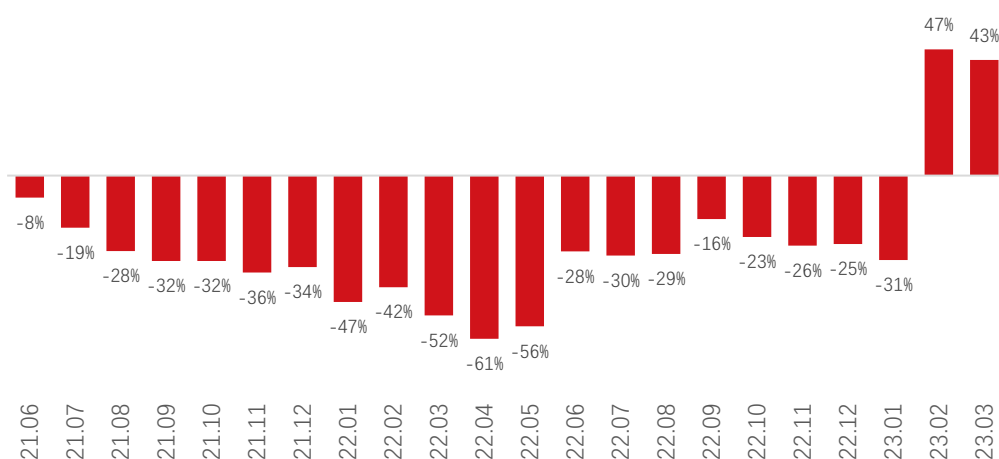


数据来源：CRIC、易居研究院

2、同比增速

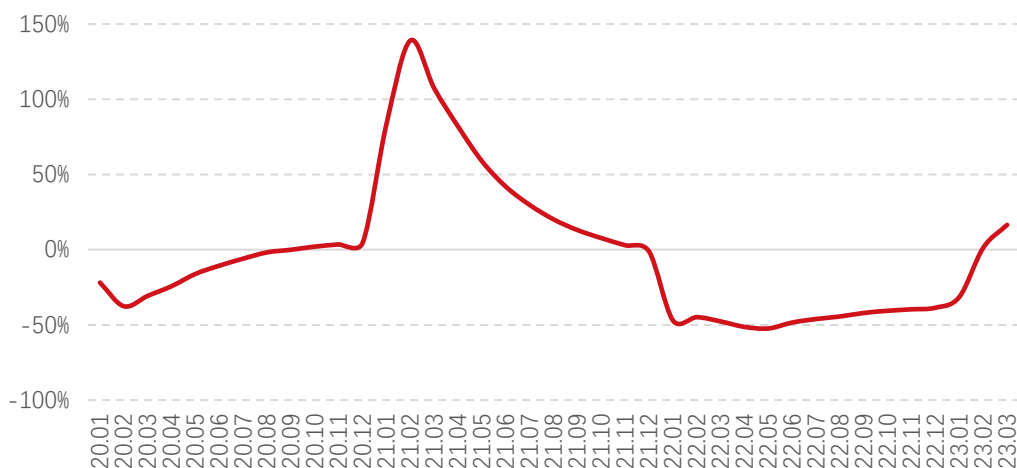
本部分统计了全国 50 城新房成交面积的同比增速数据。根据前面的统计，今年 3 月份新房成交面积同比增速为 43%，即增四成。观察 2021 年 6 月份以来该指标走势，其保持了连续 20 个月的同比下降态势，但今年 2-3 月份改变了该走势，说明市场基本面发生了重要的变化。同时，“年初累计成交面积同比增速”曲线也发生了积极的变化。数据显示，今年 1-3 月份全国 50 城成交面积同比增速为 16%，该曲线已明显走出 2022 年低谷，并开始由负转正。

图 2 全国 50 城新建商品住宅月度成交面积同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

图 3 全国 50 城新建商品住宅年初累计成交面积同比增速



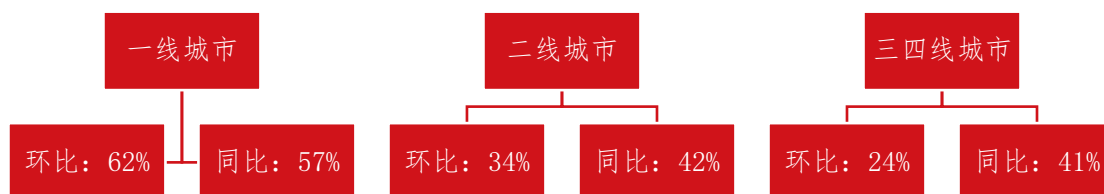
数据来源：CRIC、易居研究院

二、城市分类

我们对全国 50 个城市按一、二、三四线进行分析。数据显示，3 月份全国 50 个一线、二线、三四线城市新建商品住宅成交面积分别为 323、1356 和 896 万平方米，环比增速分别为 62%、34%和 24%，同比增速分别为 57%、42%和 41%。当前三类城市数据表现都不错，增速也都比较高。

季度数据看，今年一季度全国 50 个一线、二线、三四线城市新建商品住宅成交面积分别为 722、3007 和 2035 万平方米，同比增速分别为 6%、17%和 19%。该数据说明，三类城市一季度数据均好于去年一季度。另外，三四线城市拉升较快，说明过去积压的购房需求相对多，同时近期购房政策效应也在积极释放。

图 4 城市分类中 3 月份 50 城新房成交面积环同比增速



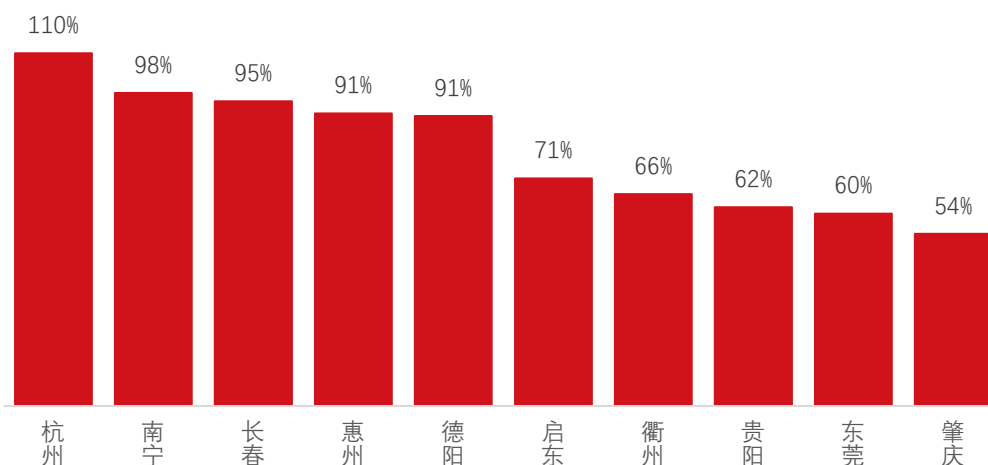
数据来源：CRIC、易居研究院

三、城市排序

我们对全国 50 个城市一季度新房成交同比增速进行排序，并选出 TOP10 的

城市。从排序中可以看出，全国 50 个城市中，有 35 个城市呈现了同比正增长的态势。这意味着，今年一季度 7 成城市楼市交易行情不错。同时从排序上看，TOP10 的城市包括杭州、南宁、长春、惠州、德阳、启东、衢州、贵阳、东莞和肇庆。其中杭州的新房交易行情最好，同比增速达到了 110%。这说明，此类城市人口和城市基本面不错、购房政策持续宽松，进而市场复苏有较好的基础。

图 5 一季度全国 50 城新房成交面积同比增速 TOP10 城市



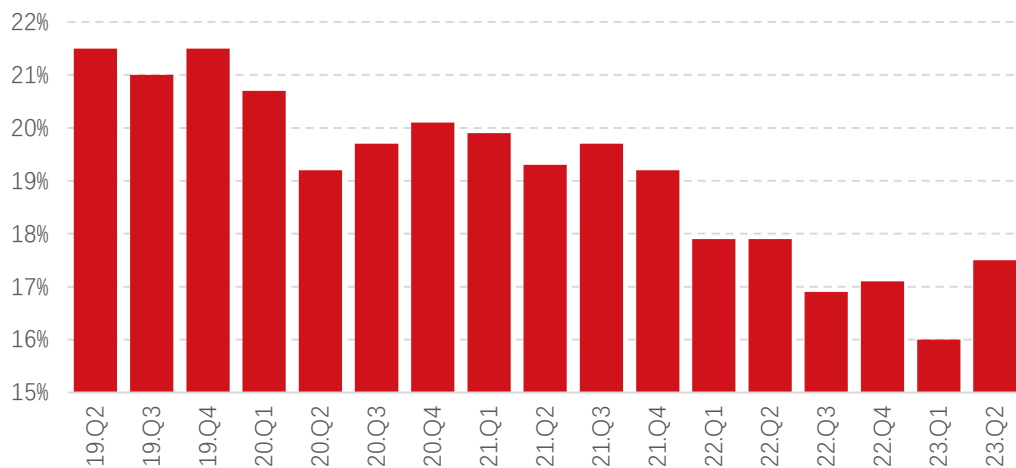
数据来源：CRIC、易居研究院

四、市场趋势

对今年 3 月份和一季度楼市交易行情进行分析和总结，可以认为，当前楼市正逐渐进入到复苏的通道中。这和购房政策持续宽松、房价逐渐企稳、购房信心持续改善等因素有关。总体上一季度楼市好于预期。

当前各市场参与者对于二季度市场走势依然有一些担忧，担心交易数据是否会出现下滑。类似担忧也说明，各地要继续关注楼市行情，继续在购房政策方面给予支持。另外，我们也要看到，二季度居民家庭购房意愿总体上是在增强的。根据央行最新发布的《城镇储户问卷调查报告》，今年二季度居民家庭购房意愿（计划购房的家庭数/所有问卷调查的家庭数）的比重为 17.5%，相比一季度 16.0% 的历史低点明显增加。二季度也成为去年下半年以来购房意愿最强的季度，也意味着楼市交易有进一步复苏的可能。

图 6 居民家庭购房意愿季度走势



数据来源：央行、易居研究院

附录：

本报告涉及的 50 个城市按一、二、三四线城市划分，包括：北京、上海、广州、深圳；成都、贵阳、杭州、合肥、济南、兰州、南京、南宁、宁波、青岛、厦门、苏州、西安、长春、长沙、重庆；宝鸡、德阳、东莞、东营、佛山、湖州、惠州、丽水、六安、清远、衢州、泉州、汕头、韶关、绍兴、温州、无锡、芜湖、徐州、烟台、漳州、肇庆、镇江、中山、舟山、珠海、常熟、江阴、晋江、启东。

执笔人：易居研究院研究总监 严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

微 信：13817782244

市 场

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。

联系方式



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE
中国5A级社会组织单位
上海易居房地产研究院

地址：上海市广延路 383 号引力楼 3 楼
邮编：200072
电话：021-61296186 61296187