

50 城新房成交报告

50 城新房成交筑底， 一线城市扮演复苏领头羊角色

2024 年 04 月 09 日



市场政策

执笔人：上海易居房地产研究院 研究总监 严跃进
邮 箱：fudan-2007@163.com
微 信：13817782244

50城新房成交筑底，一线城市扮演复苏领头羊角色

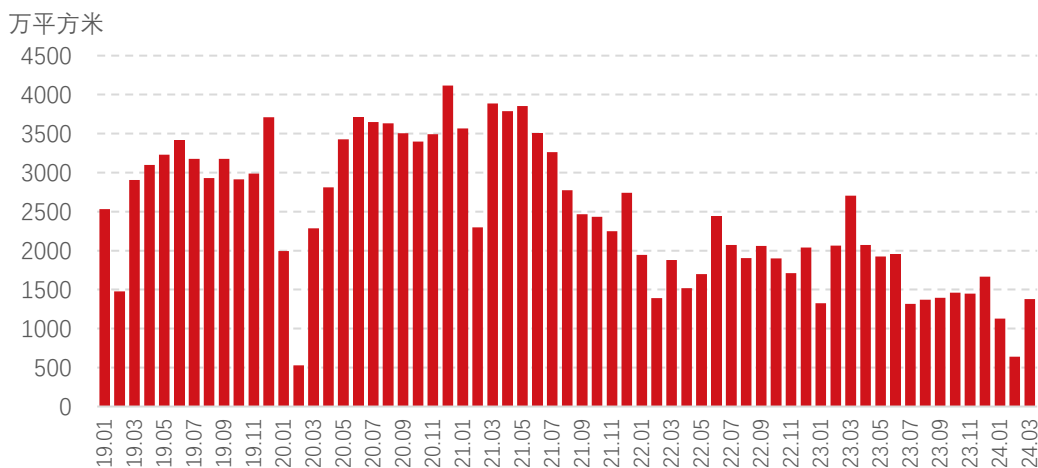
本报告对全国50个重点城市新建商品住宅成交情况进行分析，以更好把握今年3月份以及一季度新房交易行情。数据显示，一季度全国50个重点城市新房交易呈现同比下降态势。考虑到后续高基期值效应减弱和目前市场监测情况，预计4月份开始全国50城新房交易指标将有改善可能。观察历史数据，我们认为，当前新房成交已构筑底部，二季度楼市将持续复苏。其中，一线城市正扮演复苏的领头羊角色。

一、总体情况

1、成交面积：3月份交易行情提振

2024年3月，全国50个重点城市新建商品住宅成交面积为1379万平方米，环比增长115%，同比下降49%。2月份为传统成交淡季，3月份出现较大环比拉升符合预期。当然从各地售楼处反馈来看，咨询量、看房量和签约率都开始增加，充分说明政策效应在积极释放。我们认为，当前政策持续宽松为市场注入了信心，而房价的充分调整也使得购房者入市积极性在增加。

图1 50城新建商品住宅月度成交面积



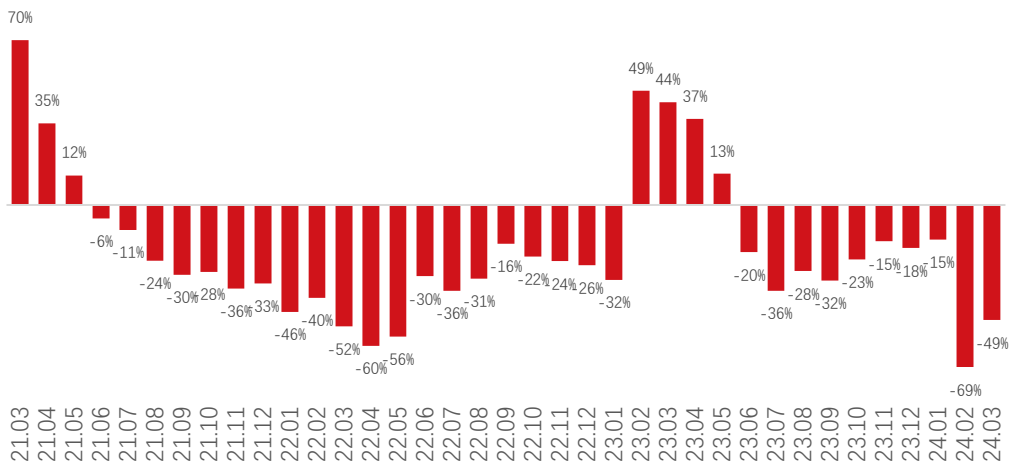
数据来源：CRIC、易居研究院

2、同比增速：降幅呈现收窄态势

本部分统计了全国50城新房成交面积的月度同比增速数据。今年1月份全

国 50 城新房成交面积同比增速为-15%。2 月份受假期因素影响，同比降幅较大。但 3 月份随着交易市场的复苏，该指标明显改善，即从 69%的降幅收窄为 49%。我们简单估算 4 月份的市场走势，若 4 月份保持 3 月份的交易规模，那么其同比降幅将继续收窄，即收窄至约 33%。从这个角度看，当前新房交易市场底部已经形成，后续指标将有触底反弹的良好态势。

图 2 50 城新建商品住宅月度成交面积同比增速

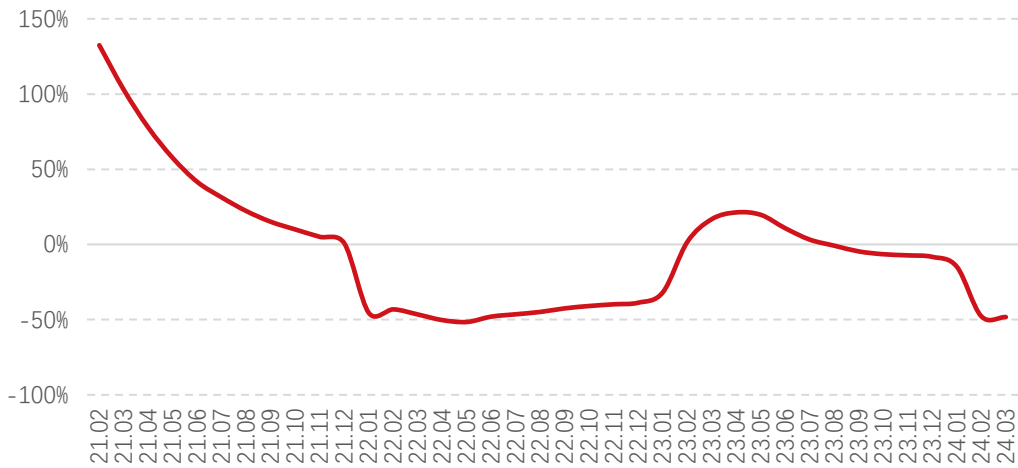


数据来源：CRIC、易居研究院

3、年初累计同比增速：总体在构筑底部

本部分研究“新建商品住宅年初累计成交面积同比增速”指标。今年 3 月份，全国 50 城新建商品住宅成交面积年初累计值为 3149 万平方米，同比增速-48%，相比前期值即 1-2 月份-48%的水平总体不变。按照此前 4 月份的预测值，我们认为，今年 1-4 月份该指标有望实现为-45%。从这个角度看，该指标也已构筑底部。底部的判断，对于我们把握市场形势、明确方向等都具有非常积极的作用。

图 3 50 城新建商品住宅年初累计成交面积同比增速



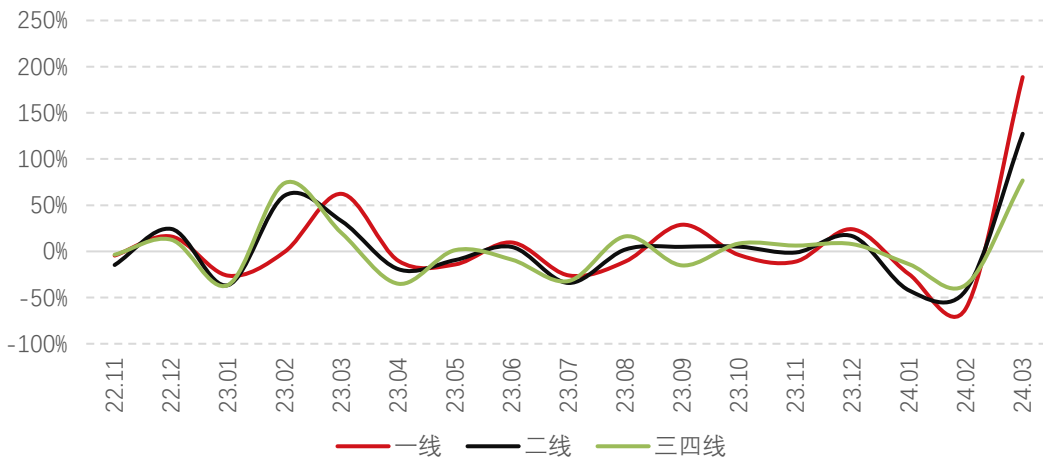
数据来源：CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、环比增速：一线城市的环比拉升态势更强劲

我们对全国 50 个重点城市按一、二、三四线城市进行分类，以分析城市之间的交易行情差异。数据显示，今年 3 月份，全国 50 个一、二、三四线城市新建商品住宅成交面积分别为 205、748 和 426 万平方米，环比增速分别为 189%、127%和 77%。从环比增速的拉升态势看，一线城市更为强劲。从实际观察来看，3 月份以来一线城市重点区域和重点物业的交易表现都不错，包括大户型、豪宅项目等。一线城市拉升更强劲，对于引导全国市场信心增加有积极的作用。

图 4 按城市分类 50 城新建商品住宅月度成交面积环比增速

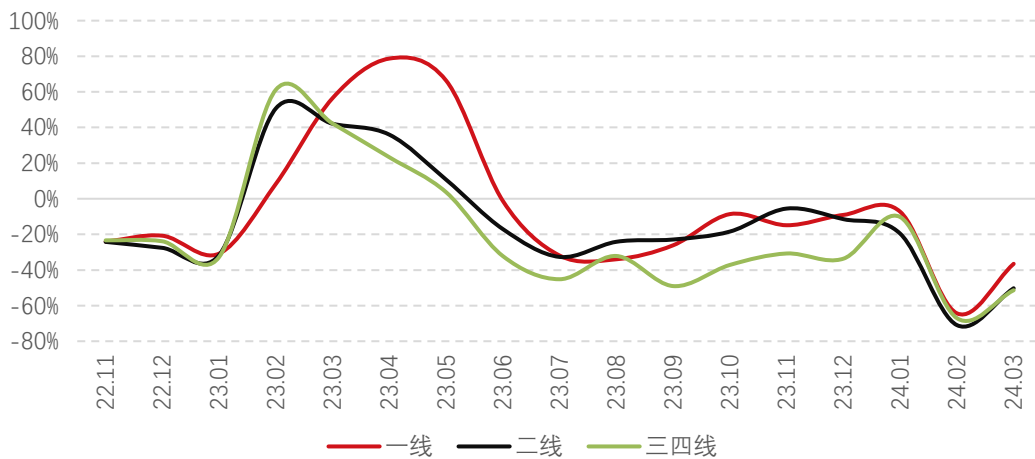


数据来源：CRIC、易居研究院

2、同比增速：三类城市均呈现收窄的良好态势

数据显示，今年3月份，全国50个一、二、三四线城市新建商品住宅成交面积同比增速分别为-37%、-50%和-51%。总体上三类城市均呈现同比降幅收窄的良好态势，同时一线城市的降幅收窄态势最为明显，即从此前64%收窄至37%。当然三类城市相关指标回正还需要时间，这也要求三类城市继续优化购房政策。我们观察到，4月份以来各地以旧换新、公积金贷款、取消房贷利率下限等动作频频，其客观上都对各类城市走出底部、持续向好发展带来了积极作用。

图5 按城市分类50城新建商品住宅月度成交面积同比增速

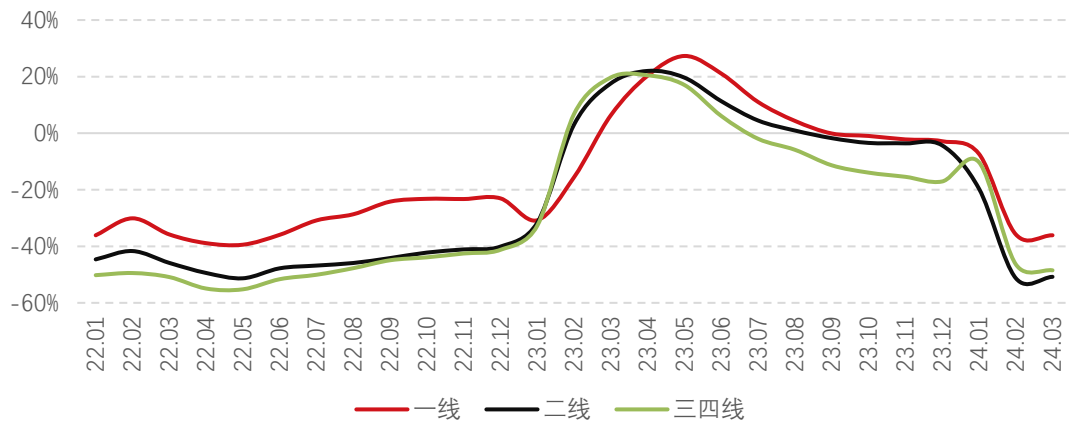


数据来源：CRIC、易居研究院

3、年初累计同比增速：三类城市均有构筑底部的条件

从年初累计同比增速指标看，今年3月份，全国50个一、二、三四线城市年初累计新建商品住宅成交面积分别为461、1644和1044万平方米，同比增速分别为-36%、-51%和-49%。目前一线和二线城市该指标没有恶化，已经显露出构筑底部的迹象。同时，三四线城市最近几年持续调整，本身也具有筑底企稳的基础。

图6 按城市分类50城新建商品住宅年初累计成交面积同比增速



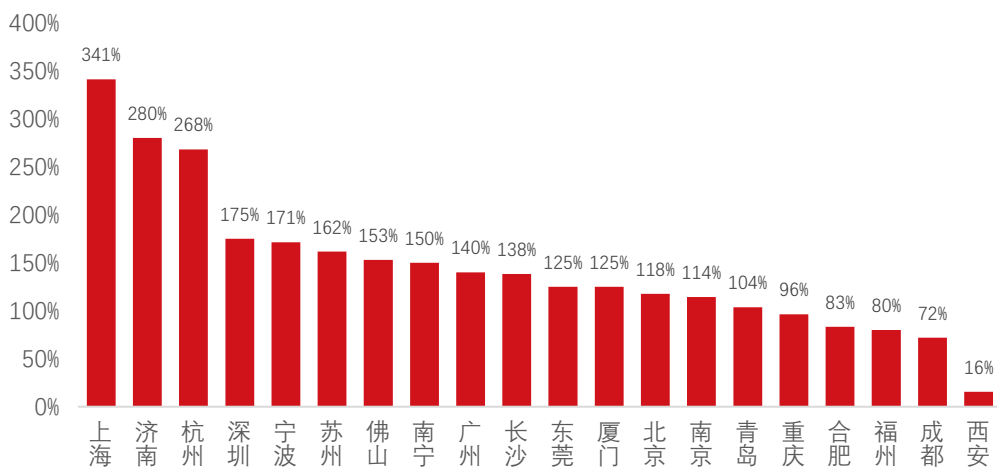
数据来源：CRIC、易居研究院

三、城市排序

1、环比增速：上海济南和杭州的拉升最明显

我们选取了 50 城中的 20 个大城市进行分析，其属于房地产交易规模相对大的城市，具有更好的代表性。相关城市名单详见附录。统计显示，20 个城市均出现环比正增长现象，考虑到 2 月份实际交易天数偏少，所以出现环比拉升也是符合预期的。横向对比看，上海、济南和杭州三个城市的环比增速最高，均超过 200% 水平。我们认为，此类城市购房需求强劲，且购房政策持续友好，市场交易有持续复苏的基础。

图 7 20 城新房月度成交面积环比增速排序

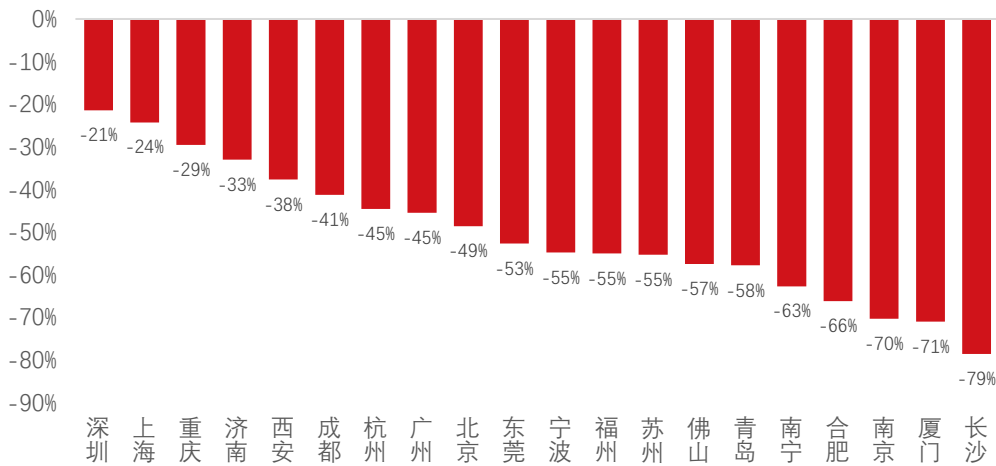


数据来源：CRIC、易居研究院

2、同比增速：深圳和上海表现不错

我们选取了 50 城中的 20 个大城市进行分析，其属于房地产交易规模相对大的城市，具有更好的代表性。相关城市名单详见附件。统计显示，在这 20 个城市中，所有城市均出现了同比负增长现象。去年 3 月份属于高基数值，出现不同程度的下降符合预期。横向来看，深圳、上海和重庆的指标表现较好，也说明此类城市的波动性相对小。

图 8 20 城新房月度成交面积同比增速排序

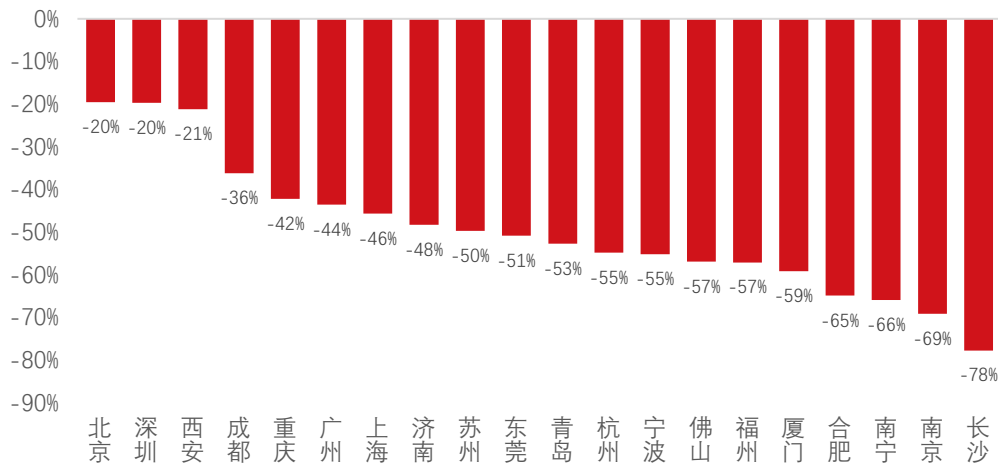


数据来源：CRIC、易居研究院

3、累计增速：三城有望率先转正

我们选取了 50 城中的 20 个大城市进行分析，其属于房地产交易规模相对大的城市，具有更好的代表性。相关城市名单详见附件。统计显示，在这 20 个城市中，所有城市年初累计成交面积同比增速均为负数。但相对来说，北京、深圳和西安这三个城市的表现最好。后续此类城市预计有望率先转正，成为本轮楼市复苏的先行军。

图 9 20 城新房年初累计成交面积同比增速排序



数据来源：CRIC、易居研究院

四、结论趋势

对今年3月份以及一季度的交易特征进行分析。我们认为，虽然从同比指标来看，总体还是负增长，但其本身不能代表后续的趋势。实际上去年一季度是历史罕见的交易高峰期，所以会导致今年一季度出现较大的降幅。但考虑到二季度市场数据的复苏，我们认为，这恰说明交易的底部已经形成。后续交易市场相关指标和各分类城市指标都有向好发展的态势。

4月8日，国务院经济形势专家和企业家座谈会召开。此次会议召开，或为4月份中央政治局会议提前盘摸经济形势，充分说明对于当前经济形势的关注和重视。房地产业为重点产业，其平稳健康发展非常关键。而新房交易又是判断或决定房地产市场走向的关键，提振新房交易非常关键。一方面，我们要增强对市场复苏的信心，近期各类利好政策下，购房成本进一步降低，市场复苏具有较好的动力和基础。另一方面，持续提振住房需求尤其是新房的潜在购买需求非常关键，其对于楼市稳增长和风险化解至关重要。从这个角度看，后续相关政策支持还要持续发力，真正促进房地产市场的平稳健康发展。

附录：

1、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、大连、福州、杭州、合肥、济南、昆明、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、泰州、温州、无锡、徐州、烟台、漳州、肇庆、镇江、舟山、珠海、淄博、江阴和昆山。

2、50 个城市中，重点挑选的 20 个城市包括：北京、上海、广州、深圳、杭州、成都、济南、重庆、苏州、西安、青岛、福州、宁波、合肥、长沙、厦门、南京、南宁、东莞和佛山。



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。