

全国市场 | 季报

# 调控效果初现 市场平稳过渡

2020/09/28



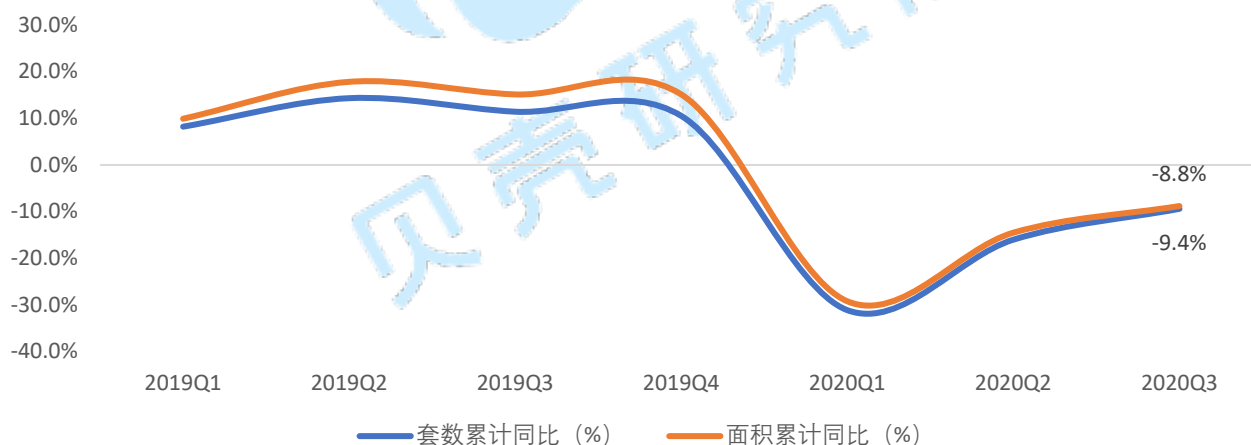
## 摘要：

2020 年前三季度 66 座大中城市在预防性调控下，“金九”未现，效果初显；一线城市三季度恢复速度实现反超，领跑全国；深圳及东莞、成都等城市在调控作用下，预期后续市场热度持续被抑制。

## 一、 三季度成交量累计同比保持 1 成降幅，预防性调控下“金九”未现

贝壳研究院统计整理数据显示，2020 年三季度 66 城新房市场合计成交套数同比增长 2.0%，环比增长 0.8%，成交面积同比增长 1.1%，环比增长 0.1%，由于自 7 月以来，深圳、南京、杭州、成都等城市纷纷出台调控升级政策，主力打击炒房，预防“金九银十”出现市场波动，9 月并未带动三季度数据快速上升，可见政策短期效果显现。1-9 月 66 城新房市场累计成交套数同比下滑 9.4%，成交面积累计同比下滑 8.8%，较 2 季度累计降幅收窄 5-6 个百分点，市场恢复速度随着各地调控升级后持续放缓。

图：2019 年至今 66 座大中城市合计季度成交套数与成交面积累计同比



数据来源：WIND，9 月全部数据为全月预测值

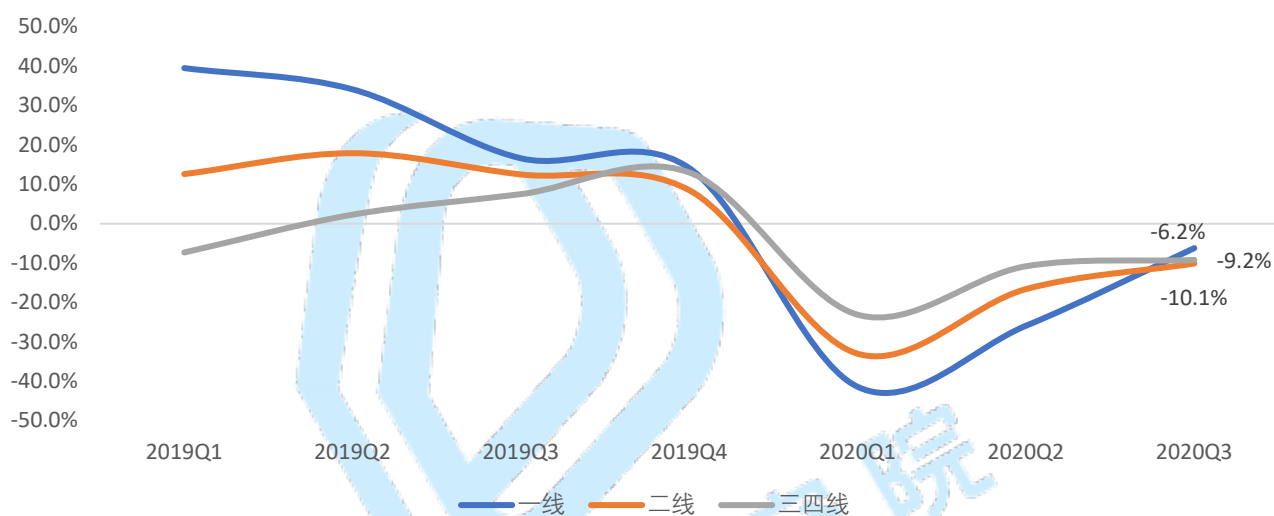
## 二、 一线城市三季度恢复速度实现反超，领跑全国

贝壳研究院统计整理数据显示，截止 2020 年三季度一线城市新房市场成交量环比 2 季度从下滑幅度最大转为最小，市场加速恢复，其中成交套数累计同比下滑 6.2%、成交面积累计同比下滑 5.2%，累计增速环



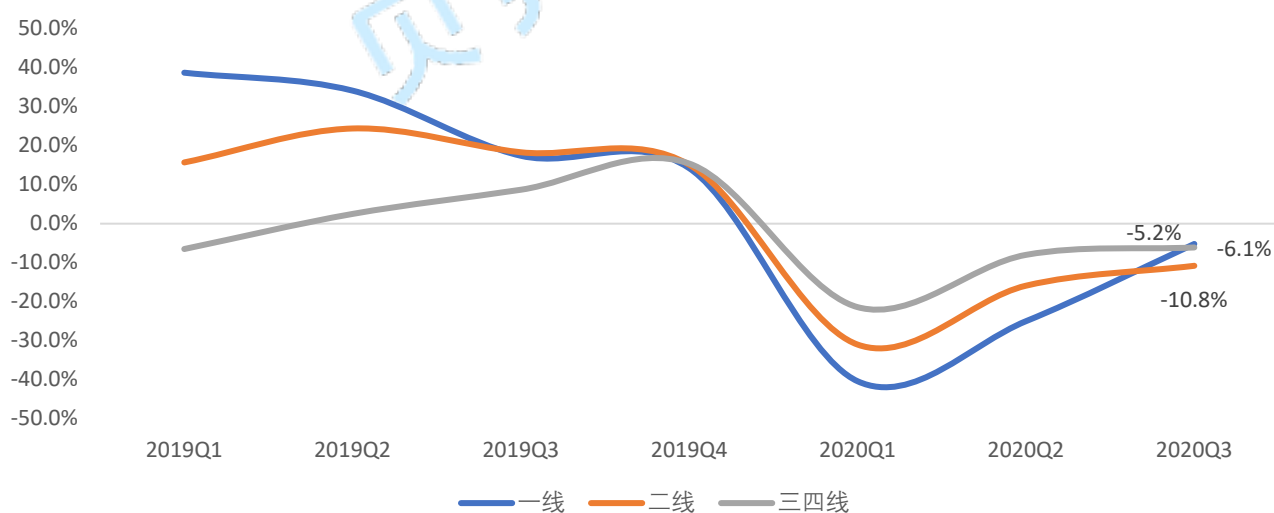
比2季度收窄19.0个百分点；二线城市成交套数累计同比下滑10.1%、成交面积累计同比下滑10.8%，累计增速环比2季度收窄5.0-6.0个百分点；三四线城市成交套数累计同比下滑9.2%、成交面积累计同比下滑6.1%，环比2季度收窄1-2个百分点。一线城市新房市场三季度领跑全国，二线以下城市累计成交量同比下滑幅度收窄缓慢，调控升级后，市场逐步稳定。

图：2019年至今66座大中城市中各线城市合计季度成交套数累计同比（%）



数据来源：WIND，9月全部数据为全月预测值

图：2019年至今66座大中城市中各线城市合计季度成交面积累计同比（%）



数据来源：WIND，9月全部数据为全月预测值

### 三、 调控升级后，深圳新房成交量增速稳定，过热态势将持续受到抑制

贝壳研究院统计整理数据显示，一线城市排名较去年前三季度无变化，从累计同比来看，上海、广州、北京成交面积累计降速较前 2 季度收窄 20.0 个百分点以上。深圳“715”新政后，又有“729”新政补充，新房成交量增速在调控升级后短期内虽略有回升，但整体调控从严，新房市场年度累计成交面积增速控制在 9.4%，套数增速 6.3%，预期后续深圳过热态势将持续受到抑制。

表：一线城市 2020 年截止三季度新房市场成交累计情况

排名	城市	套数	面积 (万 m <sup>2</sup> )	面积同比
1	上海	89593	932	-10.8%
2	广州	63179	6581	-1.2%
3	北京	41583	469	-6.5%
4	深圳	28832	287	9.4%

数据来源：WIND，9 月全部数据为全月预测值

二线城市 2020 年前三季度累计成交套数排名较去年同期排名变化不大。其中南京、东莞、成都、扬州前三季度成交面积累计增长 10% 以上，市场复苏较快。其中南京较 2 季度成交面积累计增速环比下滑 12.1 个百分点，调控效果短期内有所显现。东莞调控升级给予市场将近 1 个半月的窗口期，在政策全面落地之前，需求端积极入市，但整体增速相对稳定。成都 9 月 14 日正式出台调控政策，预期第 4 季度成交面积累计增速逐步收窄。扬州依靠长三角一体化的规划利好，需求得到一定释放，同时也吸引中海、招商等 TOP50 房企入驻，市场前景被看好。



表：二线城市 2020 年前三季度新房市场成交累计情况（与去年同期计算排名变化）

排名	城市	套数	面积 (万㎡)	面积 同比	排名 变化	排名	城市	套数	面积 (万㎡)	面积 同比	排名 变化
1	成都	134653	1642	13.4%	+1	13	东莞	38813	452	14.5%	+2
2	武汉	97117	1112	-32.0%	-1	14	无锡	32356	398	-31.2%	-1
3	青岛	90922	1065	2.7%	+1	15	盐城	20773	260	-4.9%	+1
4	常州	83938	316	-52.9%	+1	16	福州	20145	190	-7.6%	+1
5	佛山	75881	845	-18.3%	-2	17	嘉兴	19789	229	-10.0%	+1
6	苏州	65611	802	5.1%	+1	18	南昌	16076	188	-60.5%	-4
7	济南	61575	775	3.1%	+1	19	扬州	15362	188	10.2%	+2
8	南京	57716	676	15.0%	+1	20	绍兴	15273	189	7.8%	±0
9	温州	53515	635	2.4%	+1	21	泉州	13153	158	-28.8%	-2
10	杭州	51401	628	8.3%	+2	22	厦门	11637	129	9.0%	±0
11	宁波	49827	584	0.4%	±0	23	泰州	4064	54	-18.0%	±0
12	长春	42944	465	-41.2%	-6						

数据来源：WIND，贝壳研究院整理，9月全部数据为全月预测值