

易居月报系列

40城住宅成交报告

“金九”失约，9月40城新房成交环比下降8%，
前三季度中部城市新房成交整体表现较差

2020年09月30日

“金九”失约，9 月 40 城新房成交环比下降 8%

前三季度中部城市新房成交整体表现较差

核心观点：

- 9 月 40 城成交面积环比下降 8%， “金九”失约。9 月，易居研究院监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降 8%，同比小幅增长 1%。9 月 40 城成交面积环比下降，说明下半年以来的多地调控收紧起到了明显的作用，使得原本业内期待的“金九”行情失约了。
- 前三季度，中部城市新房成交整体表现较差。从今年前三季度的新房成交面积来看，长沙和南昌的同比降幅都超过 30%，武汉和郑州的同比降幅也超过 20%，这四个中部省会城市的楼市是今年二线城市中表现较低迷的。
- 预计四季度更多房企将加入促销行列，以价换量促回款。下半年以来，从热点城市的调控政策到金融政策，都在不断收紧，说明中央“房住不炒”的底线不可触碰。9 月初，恒大就率先开启了“全国楼盘 7 折优惠”的大促销，打响了楼市促销的第一枪，此后碧桂园、绿地、万科等房企也开始了不同程度的促销活动。预计在“三条红线”的压力下，四季度将会有更多房企加入促销行列，以价换量促进资金回笼。

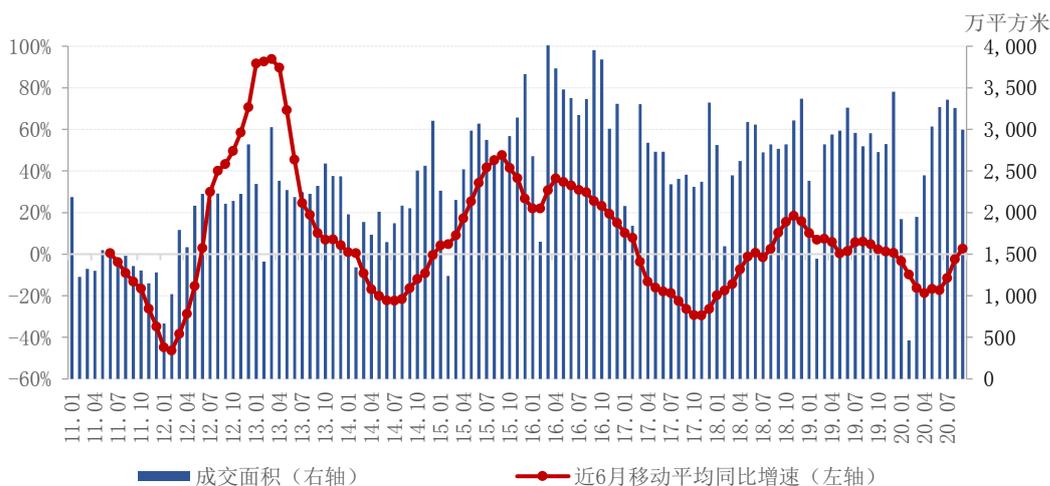
一、9 月 40 城成交环比下降 8%， “金九”失约

2020 年 9 月，易居研究院监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降 8%，同比小幅增长 1%。9 月 40 城成交面积环比下降，说明下半年以来的多地调控收紧起到了明显的作用，使得原本业内期待的“金九”行情失约了。

由于单月数据可能存在异动现象，这里结合近 6 月移动平均数据来进行分析，9 月的移动平均同比增速为 3%，增速由负转正。该曲线在 2015 年 9 月达到本轮周期的最高点之后，便开始震荡下行至 2017 年 10 月左右达到本轮低点。2017 年 11 月之后，该曲线开始上行，2018 年 12 月开始震荡下行。

受年初疫情影响，今年一季度曲线下行幅度有所扩大，二季度商品房销售逐渐恢复正常，曲线于 5 月份开始震荡上行。该指标近几个月持续上行，并于 9 月由降转增，主要是近 6 个月的移动平均数据（4 月-9 月）已经没有了疫情影响。随着下半年调控的收紧，预计四季度楼市不太会出现二季度的火热行情，40 城成交同比大概率会在目前位置附近小幅震荡。

图 1 40 个典型城市新建商品住宅成交面积及同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、2020 年前三季度 40 城成交面积同比下降 8%，降幅持续收窄

2020 年前三季度，40 城成交面积同比下降 8%，3 月以来降幅持续收窄。

从本轮行情的历史走势来看，2017 年 2 月，40 城年初累计成交面积同比增速进入负区间，之后降幅不断扩大，年底在-22%处企稳。这说明 2017 年市场出现了降温，主要由于多地先后出台或升级了“分类调控，因城施策”的楼市调控政策，并且以个人房贷利率上浮为代表的信贷政策趋紧也有效地打击了投资投机需求。

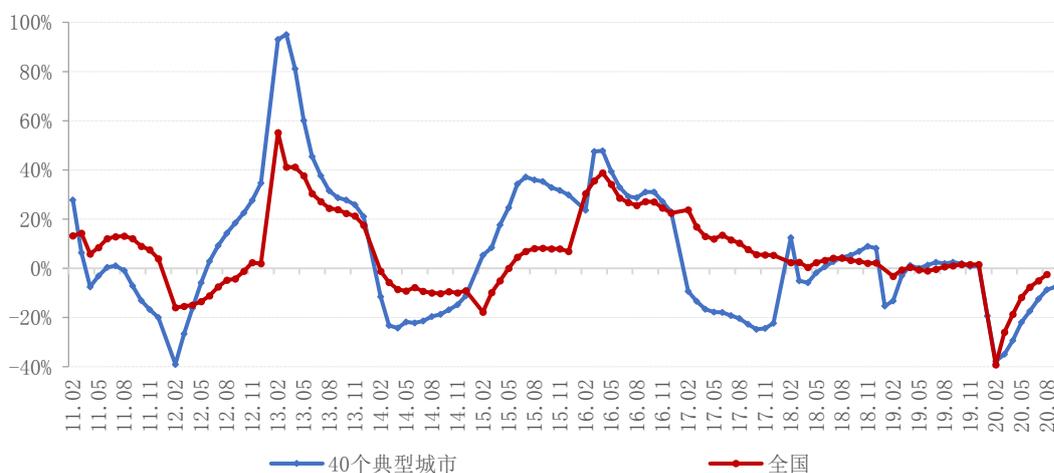
2018 年，40 城累计成交面积同比增速曲线出现了反弹，这主要是因为三四线城市尤其是未调控或弱调控的三四线城市成交面积增长较多。

2019 年 1 月，40 城累计成交面积同比增速曲线大幅跳水，2 月持平，3 月上行，此后一直在 0 轴附近小幅震荡。

2020 年 1 月，受春节与去年错位影响，成交面积同比下降近两成。2 月受新冠肺炎疫情疫情影响，全国大部分城市售楼处关闭，销售受到极大影响，40 城累计成交面积同比增速曲线大幅跳水。3 月份以来随着销售逐步恢复正常，40 城累计成交面积同比降幅已连续 7 个月收窄，但收窄的幅度已经明显放缓。

对比国家统计局公布的全国住宅成交累计同比数据来看，两条曲线走势大致相近，40 城曲线波动更大。这主要由于板块轮动效应，一二线典型城市对宏观政策更为敏感。预计 2020 年 1-9 月全国新建商品住宅成交面积同比降幅将继续小幅收窄。

图 2 40 个典型城市及全国新建商品住宅成交面积年初累计同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、国家统计局、易居研究院

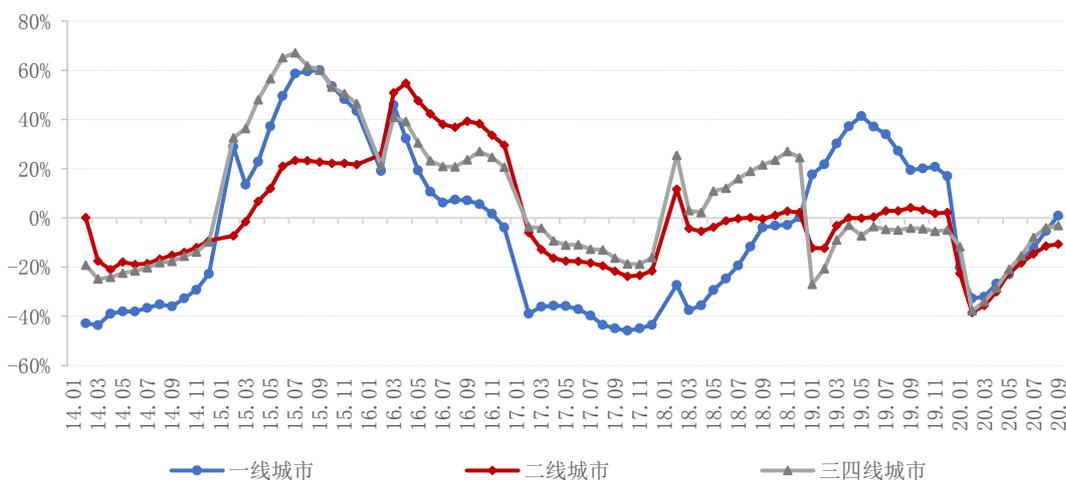
分地区来看，2020 年前三季度，一线城市累计同比增长 1%，二线城市累计同比下降 11%；三四线城市累计同比下降 3%。

从分地区的年初累计成交面积同比增速历史走势来看，一线城市在经历 2017 年和 2018 年的楼市低迷期后，2019 年 1 月年初累计成交面积同比开始转为正增长，上半年增速逐渐提高，下半年则逐渐回落。受春节因素和疫情影响，2020 年前两月一线城市累计同比曲线大幅跳水，3 月继续小幅下行，4 月以来降幅持续收窄，并于 9 月由降转增。前三季度，一线城市是唯一成交正增长的，主要是经过连续两三年的调整，上海的新房市场今年表现较好，深圳楼市则从年初以来就很热，虽然近几个月有所降温，但累计成交仍是正增长的。

二线城市累计同比曲线在 2016 年 10 月出现下行，2017 年进入负区间，2018 年上半年降幅有所收窄，下半年重回正增长，2019 年前两个月同比大幅下降，3 月后同比降幅收窄，下半年重新进入正增长。受春节因素和疫情影响，2020 年前两月二线城市累计同比曲线大幅跳水，3 月以来降幅持续收窄。前三季度，二线城市是三类城市中成交量同比降幅最大的，主要是武汉、长沙、南昌、郑州等中部二线城市楼市比较低迷，同比降幅较大。

三四线城市累计同比曲线在 2016 年 11 月出现下行，2017 年进入负区间，2018 年重回正区间，且同比增速逐渐扩大，2019 年前两个月同比大幅下降，3 月以来同比降幅有所收窄，是三类城市中唯一同比下降的。受春节因素和疫情影响，返乡置业受到极大影响，2020 年前两月增速大幅跳水，3 月以来降幅持续收窄。

图 3 各类城市新建商品住宅年初累计成交面积同比增速



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

三、40 城前三季度新房成交量同比增速排名：金华增速最高，珠海降幅最大

具体城市来看，2020 年前三季度，40 城中金华、兰州、厦门、东莞、杭州等 18 个城市新建商品住宅成交量同比增长，数量与 8 月持平，占到了 40 城中的近一半。其中金华增速最高，主要是金华去年的新房成交量同比下降较多，楼市比较低迷，基数低导致今年的成交量增速较高。兰州属于西部省会城市中本轮行情启动比较晚的，晚于成都和西安，目前处于楼市繁荣期的末端。厦门楼市经过

连续两三年的调整，今年疫情后在学区房、豪宅等的带动下，楼市开始升温，整体成交相比去年同期涨幅较大。

前三季度新房成交量同比降幅最大的 5 个城市分别是珠海、长沙、南昌、武汉和重庆。珠海 2018 年末和 2019 年上半年放松了对部分区域的限购，2019 年上半年新房成交量同比大幅增长一倍多，去年同期基数太高，导致今年前三季度的成交量降幅最大。长沙限购政策是二线城市中较为严厉的，且政府对房价的控制非常严格，对炒房的打击力度也很大，楼市今年的表现比较低迷。南昌楼市三季度表现低迷，前三季度的同比降幅也仅次于珠海和长沙，楼市整体比较低迷。从今年前三季度的新房成交面积来看，武汉、长沙和南昌这三个中部省会城市是二线城市中表现最低迷的。

其他主要城市前三季度的新房成交量来看，一线城市中上海和深圳同比增长 11%，广州同比小幅增长 2%，北京则同比下降 17%。二线主要城市中，杭州、宁波、成都、合肥的同比增速较高，西安和郑州同比降幅较大。

表 1 2020 年 1-9 月 40 城新建商品住宅成交面积同比增速

城市	增速	城市	增速	城市	增速
金华	35%	舟山	6%	长春	-16%
兰州	33%	徐州	5%	无锡	-16%
厦门	30%	广州	2%	北京	-17%
东莞	26%	青岛	2%	郑州	-22%
杭州	25%	温州	-1%	泉州	-26%
韶关	22%	惠州	-2%	西安	-26%
宁波	18%	南京	-2%	烟台	-27%
上海	11%	岳阳	-3%	重庆	-28%
深圳	11%	佛山	-3%	武汉	-28%
成都	10%	福州	-10%	南昌	-32%
合肥	10%	肇庆	-11%	长沙	-34%
淮安	10%	中山	-13%	珠海	-36%
洛阳	7%	南宁	-14%		
扬州	7%	苏州	-14%		

四、预计四季度更多房企将加入促销行列，以价换量促回款

2020 年 9 月，40 城新建商品住宅成交面积环比下降 8%，同比增长 1%。1-9 月，40 城新建商品住宅成交面积同比下降 8%，同比降幅持续收窄。今年以来，长三角和大湾区的城市楼市整体表现较好，中部城市则整体表现较差，其他大部分城市的新房成交还是比较平稳的，全国楼市并未出现大范围的抬头或者过热迹象。

从政策面来看，8 月 26 日，住建部召集了沈阳、长春、成都、银川、唐山、常州等六个城市政府及所在省（自治区）住房和城乡建设厅负责人召开房地产工作会商会，这几个城市多为今年来房价涨幅靠前的城市。9 月，这 6 城均升级了限购限贷或限售等调控政策。此前的 9 月 3 日，东莞出台了调控细则，杭州则再次发布调控新政。近日，有媒体报道监管机构近期要求大型商业银行压降、控制个人住房按揭贷款等房地产贷款规模至 30% 以下。下半年以来，从热点城市的调控政策到金融政策，都在不断收紧，说明中央“房住不炒”的底线不可触碰。

9 月初，恒大就率先开启了“全国楼盘 7 折优惠”的大促销，打响了楼市促销的第一枪，此后碧桂园、绿地、万科等房企也开始了不同程度的促销活动。预计在“三条红线”的压力下，四季度将会有更多房企加入促销行列，以价换量促进资金回笼。

附注：40 个典型城市分别为：

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、兰州、厦门、合肥、宁波；

18 个三四线城市：扬州、东莞、温州、岳阳、无锡、洛阳、泉州、淮安、金华、佛山、肇庆、惠州、烟台、舟山、韶关、珠海、中山、徐州。

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。