

易居月报系列

3月40城成交量步入正轨，
各线城市成交量同比回落

2021年4月7日

3 月 40 城成交量步入正轨，各线城市成交量同比回落

核心观点：

- 3 月 40 城成交量步入正轨。2021 年 3 月，易居研究院监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交量步入正轨，环比增加 72%，同比增加 41.3%。
- 一线和部分热点二线城市成交量同比增长明显。成交量同比增速最快的城市为武汉，这是因为去年同期武汉疫情严重，导致基期值较低。其次为厦门，厦门楼市经过连续 2017 年以来连续两三年的调整，2020 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 2019 年同期涨幅较大。进入 2021 年后，厦门热度不减，3 月成交量更是进入 40 万大关。此外，北京、上海、深圳成交量同比增速较快，而同为一线城市的广州表现一般。
- 3 月各线城市累计成交面积同比增速均有回落。一线城市仍保持最快增速，为 185%；二线城市和三四线城市较为接近，分别为 89%和 95%。

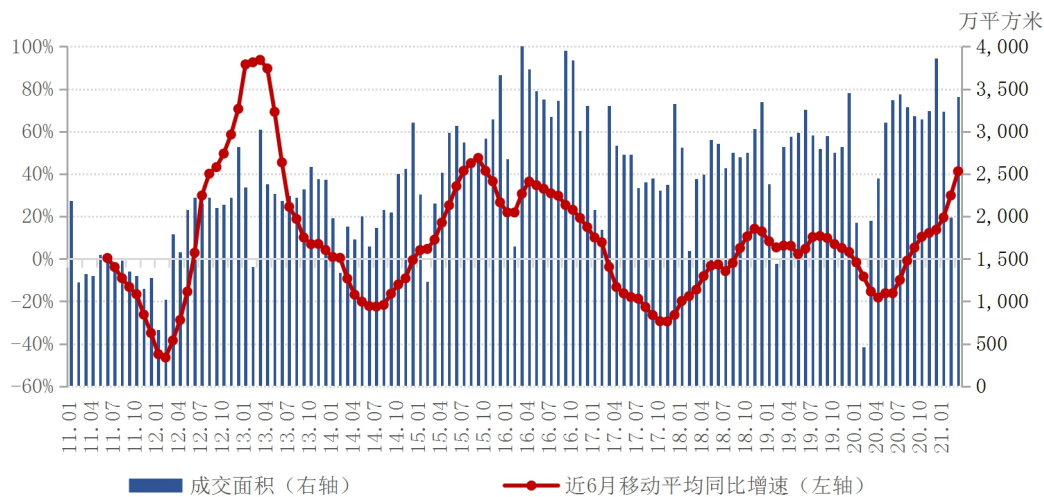
一、40 城总体：3 月 40 城成交量步入正轨

2021 年 3 月，易居研究院监测的 40 个典型城市新建商品住宅成交量步入正轨，环比增加 72%，同比增加 41.3%。

由于单月数据可能存在异动现象，这里结合近 6 个月移动平均数据来进行分析，2 月的移动平均同比增速为 30.4%。该曲线在 2015 年 9 月达到本轮周期的最高点之后，便开始下行，期间在 2016 年的 3-4 月有过短暂回升，此后一直下行至 2017 年 10 月左右达到本轮低点。2017 年 11 月之后，该曲线开始震荡上行，2018 年 12 月开始震荡下行，并在 2019 年仍基本保持下行趋势。受年初疫情影响，2020 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。该指标二季度以来持续上行，并于 9 月由降转增，主要是从 9 月开始，近 6 个月的移动平均数据（4 月-9 月）已经没有了疫情的影响，同比增速于 2020 年 12 月达到 11.7%。2021 年 1 月新房成交量环比下降 15.6%，

同比增长 19.4%。2 月受春节假期影响，成交量环比下降 36.6%，但同比增长 30.4%。3 月，40 城成交量已步入正轨，环比增长 72%，同比增长 41.3%。

图 1 40 个典型城市新建商品住宅成交面积及同比增速



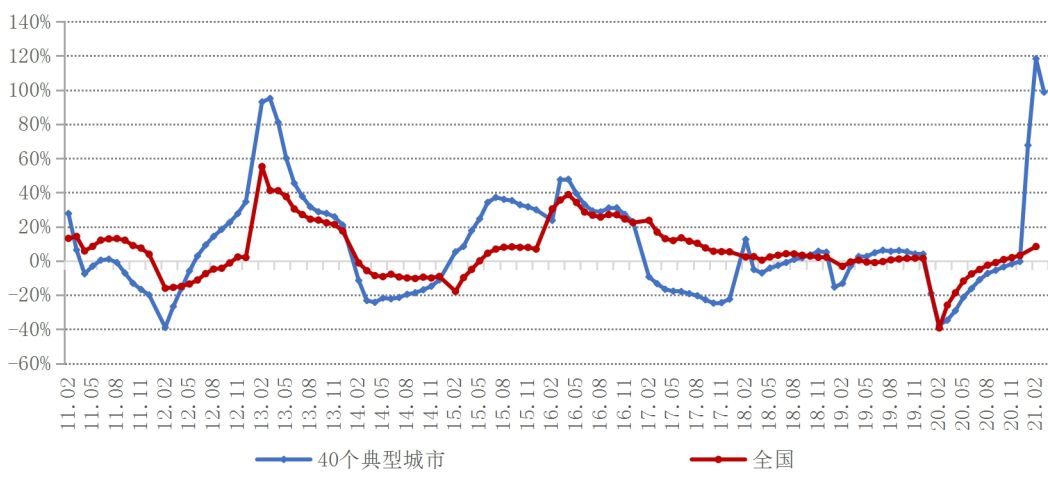
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、40 城与全国比较，预计全国 1-3 月成交同比增速略有回落

对比 40 城新建商品住宅成交面积同比增速和国家统计局公布的全国新建商品住宅成交面积年初累计同比增速可知，近些年两条曲线走势大致相近，今年初以来尤其接近。

2021 年 1-3 月，40 城新建商品住宅成交面积同比增长 122%，增速提高，而今年 12 月全国新建商品住宅成交面积同比增速随之提高至 8.4%。3 月 40 城曲线回落至 99%，由此推导出 3 月全国新建商品住宅成交面积同比增速略有回落。

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

二、40 城结构：3 月各线城市累计成交面积同比增速均有回落

2021 年 1-2 月，各线城市年初累计成交面积同比增速均有明显提高，其中一线城市最为显著，同比增速达 253%；二线城市同比增速为 104%，三四线城市同比增速为 126%。3 月，各线城市成交面积同比增速均有回落，一线城市仍保持最快增速，为 185%；二线城市和三四线城市较为接近，分别为 89%和 95%。

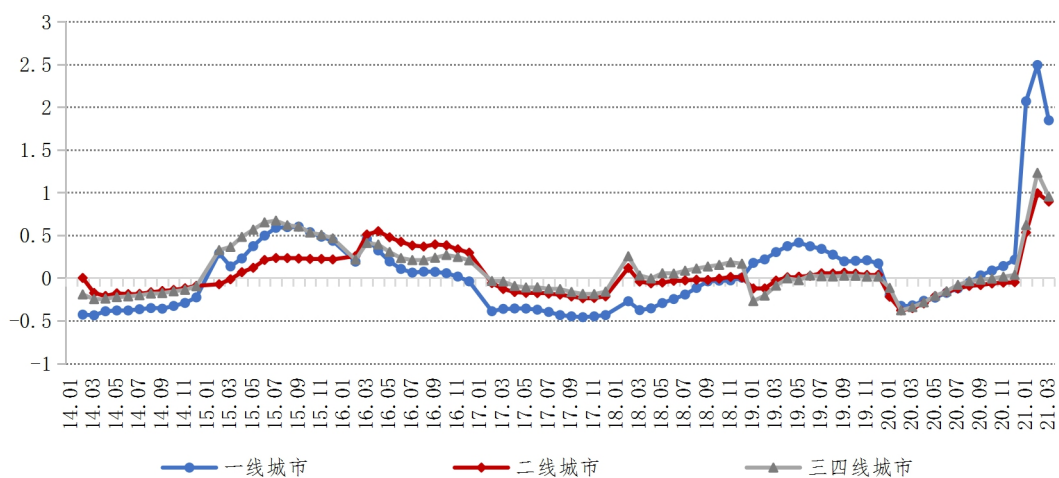
从分地区的年初累计成交面积同比增速历史走势来看，一线城市在经历 2017 年和 2018 年的楼市低迷期后，2019 年 1 月年初累计成交面积同比开始转为正增长，上半年增速逐渐提高，下半年则逐渐回落。受春节因素和疫情影响，2020 年前两月一线城市累计同比曲线大幅跳水，3 月继续小幅下行，4 月以来降幅持续收窄，并于 9 月由降转增，10 月、11 月和 12 月增速持续提高。2021 年以来，一线城市陆续出台限购政策，1 月新房成交面积较去年 12 月有所下降。2 月受春节假期影响，成交减少。但由于去年同期数据较低，1-2 月累计同比增速持续提高。随着限购限贷政策进一步升级，3 月一线城市成交量较 1 月减少 32%，同比增速回落至 185%。

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，全年二线城市

新房成交面积同比下降 5%，是三类城市中唯一下降的。进入 2021 年，1-2 月年初累计成交面积同比曲线持续上行，3 月出现下行，同比增速为 89%。

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。受春节因素和疫情影响，2020 年三四线城市累计同比曲线大幅跳水，3 月以来降幅持续收窄，11 月曲线已由降转增。2021 年，1-2 月同比曲线持续上行，进入 3 月有所下行，同比增速为 95%。

图 4 各线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 城排名：一线和部分热点二线城市成交量同比增长明显

从表 1 看出，今年 3 月 40 城中绝大多数城市的新建住宅年初累计成交面积同比为正，一方面是因为去年春节假期在 1 月份，工作日较少，因此成交量较少；另一方面是因为去年 2 月疫情严重，大部分城市售楼处关闭，销量受到极大影响。

成交量同比增速最快的城市为武汉，这是因为去年同期武汉疫情严重，导致基数值较低。其次为厦门，厦门楼市经过连续 2017 年以来连续两三年的调整，2020 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 2019 年同期涨幅较大。进入 2021 年后，厦门热度不减，3 月成交量更是进入 40 万大关。此外，北京、上海、深圳成交量同比增速较快，而同为一线城市的广州表现一般。

同比增速较慢的城市分别为韶关、郑州和长沙，分别为-29%、-8%和7%。韶关成交量同比较低说明其三四线城市，购买力有限。郑州进入2021年后，新房成交较为低迷。长沙长期新房市场较为稳定，3月成交量接近年前平均水平。

表1 2021年3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
武汉	276%	东莞	133%	成都	62%
厦门	256%	兰州	128%	无锡	62%
北京	246%	金华	127%	苏州	59%
上海	235%	泉州	127%	南昌	52%
烟台	193%	广州	119%	长春	38%
珠海	181%	青岛	100%	西安	34%
深圳	167%	佛山	95%	淮安	33%
南京	153%	徐州	94%	洛阳	27%
肇庆	151%	宁波	93%	南宁	24%
重庆	148%	中山	92%	长沙	7%
杭州	147%	福州	81%	郑州	-8%
温州	147%	舟山	78%	韶关	-29%
扬州	147%	惠州	77%		
合肥	139%	岳阳	76%		

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

四、趋势研判：下月40城成交量基本保持平稳

2020年，40城新建商品住宅成交面积低开高走，全年基本持平。长三角和大湾区的城市楼市整体表现较好，中西部城市则整体表现较差，其他大部分城市的新房成交较为平稳。2021年1-3月份，40城新房成交量仍表现平稳。

进入2021年以来，在“房住不炒”的导向下，调控政策纷纷出台。2月24日，自然资源部出台《土地供应双集中政策》。双集中供地政策下，各地供地更为集中，减少了抢地的行为，防范了高地价的现象和风险。3月央行举行座谈会，明确信贷政策和房住不炒政策挂钩。3月26日，银保监会发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，进一步加强对经营贷的管控。此外，各城市纷纷因地制宜，出台调控政策。部分热点城市如杭州、上海、深圳纷纷出台房地产市场规范政策，严格限购限贷，打击炒房现象。

综合考虑以上因素，在“房住不炒”意见指导下，政府坚持维稳目标，进一步加强房产市场规范。预计下月 40 城新建商品住房成交面积不会有较大波动，总体维持稳定。

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助理研究员赵亦琪

邮 箱：zhaoyiqi@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。