

# 贝壳百城新房市场月报 | 调控效果初显，新房市场将退烧

策略研究部 [贝壳研究院](#)

## 摘要

3 月新房市场如上月预期，出现明显升温现象，供应端亦开始发力，进入新一轮供应周期，新房市场蓄势待发。但去年年底市场的持续高热引发新一轮的调控潮，4 月 8 日，住建部再次约谈 5 个热点城市，敦促其落实三稳目标，“扛起城市主体责任”，由此传达中央调控意志。从近期出台调控政策的情况看，此轮调控将是大范围的，且调控力度不减。贝壳带看认购指数周度数据亦可以看到，年初调控效果已经显现，近 3-4 周总体市场及城市群市场均出现明显的降温趋势，新房市场的升温势头将在短期内被遏制，预计 4 月新房市场成交量增速将有明显回落表现。

热点城市群在此轮热度上升过程中仍表现突出，其中长三角、粤港澳和北部湾城市群 3 月带看认购指数同比增长超过 40%，但相应的，调控之下其近几周市场降温趋势亦较为明显。但从成交周期看，三大核心城市群在降温过程中成交周期仍明显低于去年同期，可见高能级城市在市场波动期更显韧性。

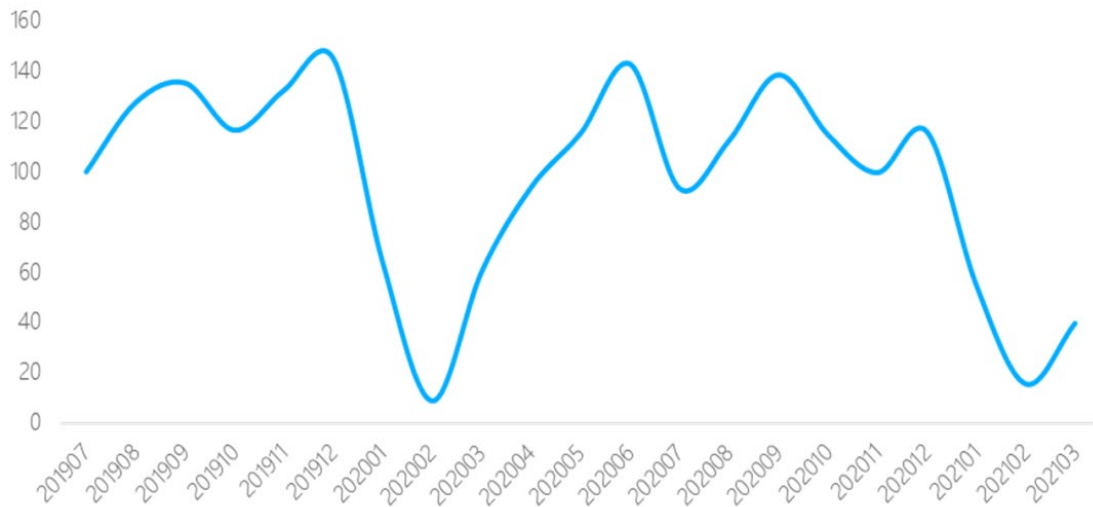
# 01

## 新房市场热度快速上涨，调控之下出现降温趋势

### 1、3月新房市场供应端触底反弹，但回暖速度不及去年同期。

如2月预测一样，新房市场开盘指数在3月出现反弹，亦如往年同期，市场从3月开始进入新的供应周期，进入回升通道。3月开盘指数环比回升154%，回升速度较快，但基数低是主要原因。同时从同比看，3月开盘指数仍有34%的缺口，当前供应端回暖速度不及去年疫情稳定后，年初强力的市场调控政策一定程度上影响了供应积极性。但预计短期内市场供应量仍将保持上涨。

图：贝壳新房市场开盘量指数（以2019年7月为基期）



数据来源：贝壳研究院

### 2、新房市场热度反弹，但预计调控之下将在短期内降温。

供应量提升的同时，市场成交热度快速回升。3月带看认购指数同环比均大幅提升，其中带看指数环比翻倍，同比提升27%；认购指数环比提升88%，同比增长35%。带看和认购指数双双超越同期且达到2019年7月以来的最高值。但从带看认购比来看，与去年疫情刚刚

稳定初期的同期相比下降 6 个百分点，但环比小幅增长，市场成交难度仍然高于去年下半年水平。可见新房市场客户仍保持较高的市场关注度，但随着调控政策的逐渐出台和落地，预计未来市场热度将有所回调，带看认购比指数或将稳定在当前水平。从周度带看认购指数看，近四周，市场经历了上升、触顶、回落的过程，虽然截止第 14 周仍然处于近 32 周以来的高值，但已经开始出现下滑趋势，可见调整控政策正在见效，市场逐渐降温。

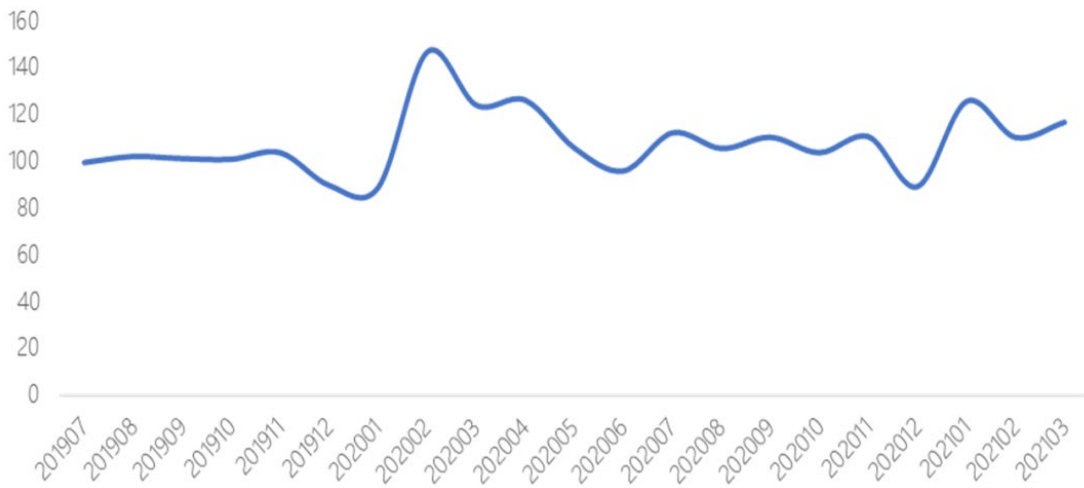
贝壳百城价格指数保持稳中有升，3 月环比增长 0.7%，同比增长 4%，整体发展趋势在预期之内。

图：贝壳新房项目均带看、认购指数（以2019年7月为基期）



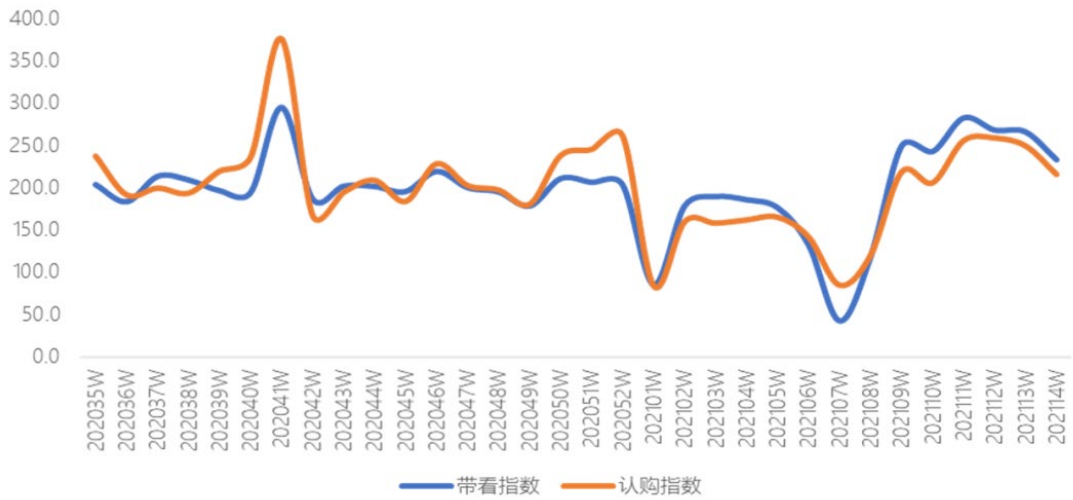
数据来源：贝壳研究院

图：贝壳新房带看认购比指数（以2019年7月为基期）



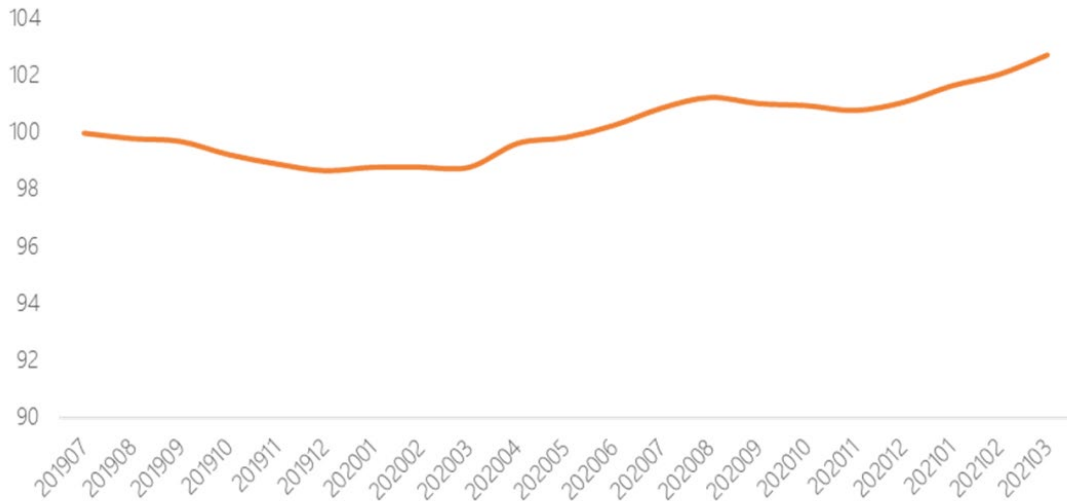
数据来源：贝壳研究院

图：贝壳新房带看及认购周度指数（以2019年27周为基期）



数据来源：贝壳研究院

图：贝壳价格指数（以2019年7月为基期）



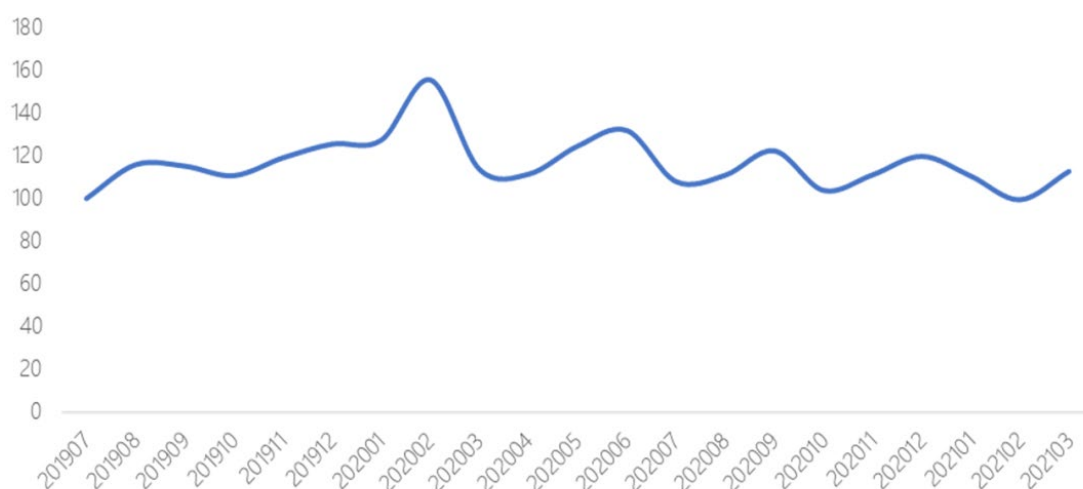
数据来源：贝壳研究院

### 3、成交周期稳定波动，大户型去化难度加大。

成交周期在 3 月再次回调，一方面政策调控之下市场成交周期再次拉长，另一方面从长期观察来看，成交周期的波动具有一定周期特征，市场稳定的情况下，成交周期将围绕均值波动。但今年市场调控预期长期存在，且力度不减，成交周期或将稳定在相对高值。3 月成交周期同比仍略有缩短，未来仍有上升空间。

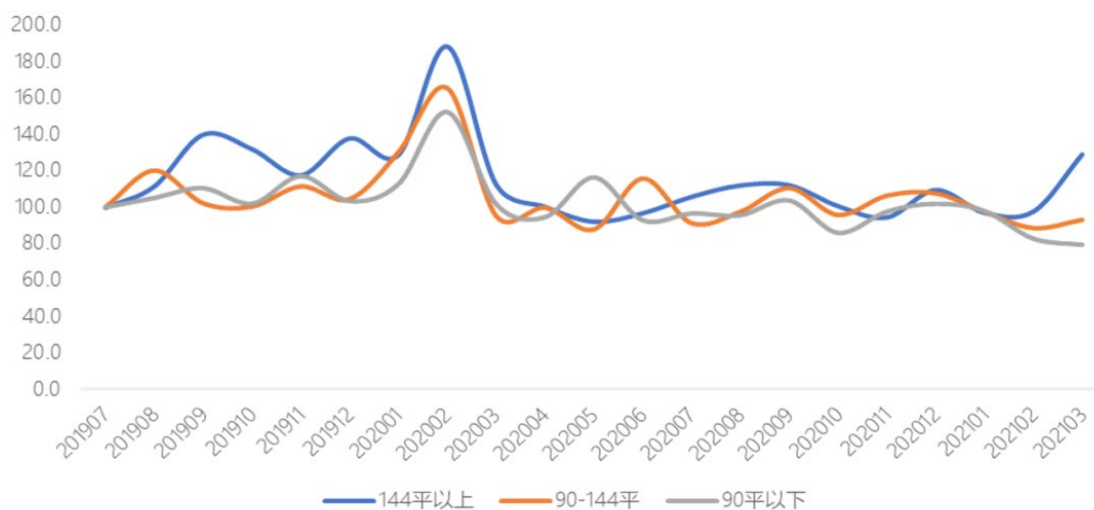
从成交周期结构上来看，3月90平方米以下产品成交周期延续缩短趋势，市场刚需产品销售难度最小，而90平方米以上产品成交周期均有所拉长，尤其144平方米以上改善型产品成交周期环比拉长32%，亦高于同期15个百分点，调控之下大户型产品重新来到去化困难期。

图：贝壳新房成交周期指数（以2019年7月为基期）



数据来源：贝壳研究院

图：贝壳新房成交周期分面积段指数（以2019年7月为基期）



数据来源：贝壳研究院

# 02

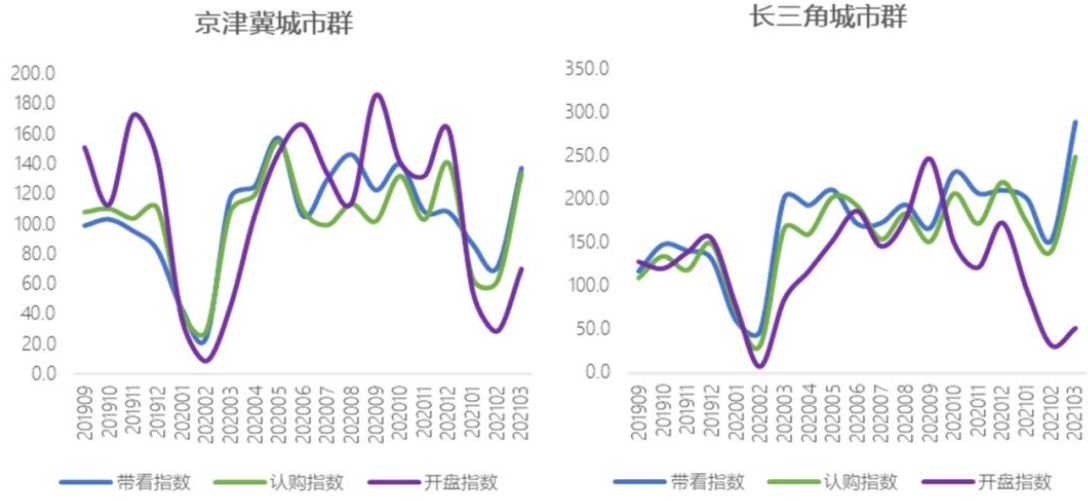
## 热点城市群新房市场快速升温，短期内将退烧

### 1、长三角、粤港澳和北部湾升温最快，哈长和中原恢复缓慢。

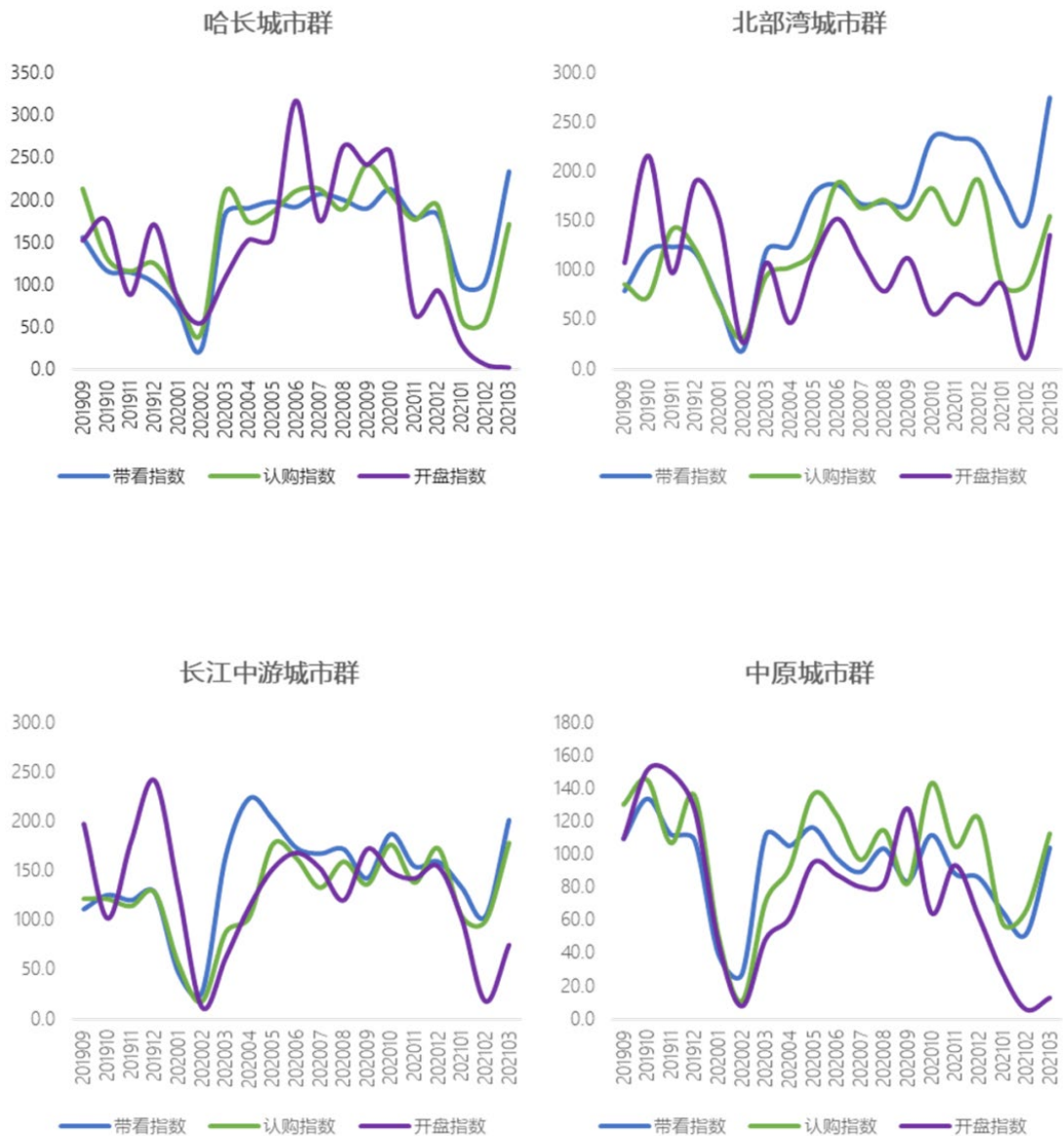
大部分城市群 3 月新房市场热度大幅反弹，重新回到上升通道，其中长三角、粤港澳和北部湾城市群 3 月带看指数同比增长 43%、139% 和 128%，认购指数分别增长 50%、76%和 64%，市场回暖幅度最大。除此以外，京津冀、成渝和长江中游城市群带看认购指数亦保持同比 10%以上增长。另，年初市场热度下跌幅度较大的哈长和中原城市群在 3 月带看认购指数亦有所反弹，其中哈长城市群带看指数同比增长 28%，但是认购指数同比仍下跌 18%，市场热度较去年年底仍有差距；中原城市群认购指数虽有 57%的增长，但带看量同比下跌 7%。同时，哈长和中原城市群开盘指数同比跌幅超过 70%，在八个城市群中跌幅最大，可见其新房市场仍未真正复苏。

另，从带看和认购指数差距来看，长三角、成渝、粤港澳和北部湾四个热点城市群在此轮热度回升的过程中，带看指数回升量高于认购指数，预示未来此四个城市群价格上涨压力仍较大。

图：贝壳新房市场各城市群新开盘、项目均带看、认购指数（以2019年7月为基期）







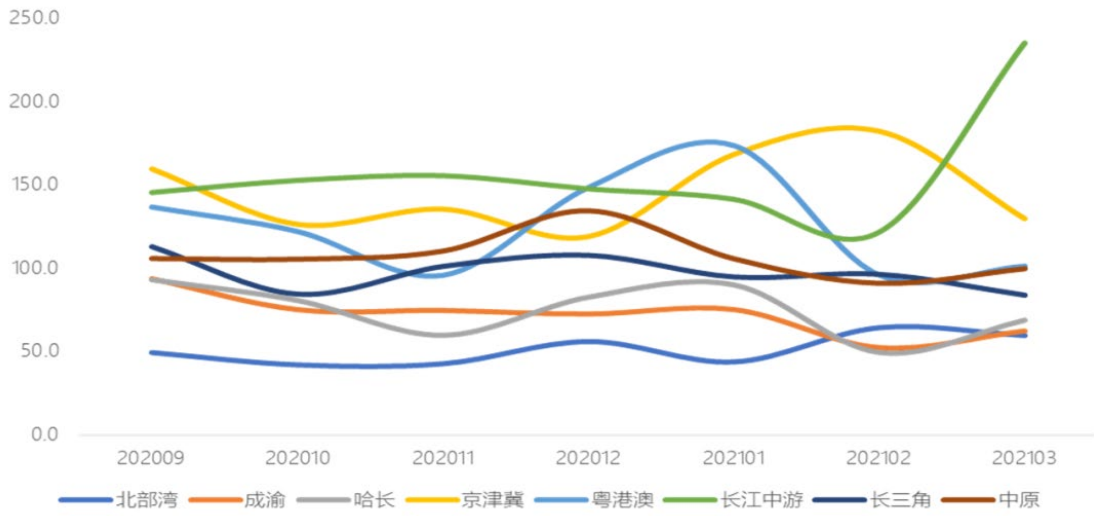
数据来源：贝壳研究院

从近八周各城市群的带看指数来看，粤港澳城市群表现突出，带看指数再次回到最高位置，其增速明显超过其他城市群。紧随其后的是长三角和北部湾。但从近 3-4 周的带看指数变化看，各城市群共同进入下降通道，市场降温，其中长江中游城市群相对保持稳定。预计短期内尤其热点城市群将保持降温趋势。

## **2、成交周期趋向稳中有升，核心城市群更显韧性。**

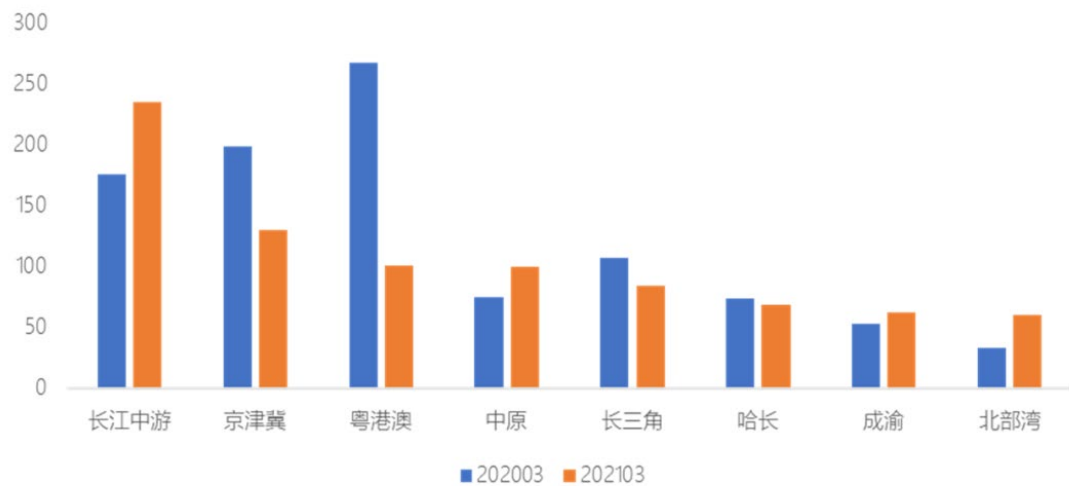
3 月多数城市群成交周期环比基本保持稳定，仅长江中游城市群成交周期指数环比明显拉长，京津冀城市群成交周期缩短。但从今年市场发展趋势判断，年初调控效果逐步显现，当前市场正在经历“退烧”过程，未来成交决策期或将拉长，成交周期指数趋向于稳中有升。从成交周期同比来看，以一线城市为龙头的京津冀、粤港澳和长三角城市群今年 3 月成交周期明显低于去年同期，高能级城市在市场波动期更显韧性。

图：贝壳新房各城市群成交周期指数（以2019年7月为基期）



数据来源：贝壳研究院

图：贝壳新房各城市群成交周期指数同比（以2019年7月为基期）



数据来源：贝壳研究院

### 本报告数据说明：

本文数据全部采用贝壳重点监测 100 城市新房市场实际成交情况指数进行分析,其中包括一线城市 4 个、二线城市 41 个及其他城市 55 个,目标对当前市场特征进行分析,并对短期市场发展趋势进行预测,以辅助更加全面的了解新房市场走势。

贝壳 100 城包括：北京、广州、上海、深圳、常州、成都、大连、东莞、佛山、福州、哈尔滨、杭州、合肥、济南、嘉兴、昆明、洛阳、南昌、南京、南通、宁波、青岛、泉州、厦门、绍兴、沈阳、石家庄、苏州、台州、唐山、天津、潍坊、温州、无锡、武汉、西安、徐州、烟台、盐城、长春、长沙、郑州、重庆、安庆、包头、北海、常德、达州、大理、丹东、德阳、赣州、贵阳、桂林、海口、汉中、菏泽、呼和浩特、湖州、淮安、黄石、惠州、吉安、吉林、济宁、金华、九江、开封、兰州、廊坊、凉山、临沂、柳州、马鞍山、眉山、南充、南宁、三亚、上饶、太原、威海、乌鲁木齐、芜湖、西双版纳、咸阳、襄阳、新乡、许昌、宜昌、银川、岳阳、湛江、漳州、镇江、中山、周口、珠海、株洲、驻马店、淄博。