

全国新房市场月报

调控效果显现，4月市场回调

核心结论：

2021年4月66城新房市场活跃度环比3月有明显收窄趋势，调控政策密集出台影响预期成为主因。最主要是一二线城市仍然是市场活跃度较高的城市，不过环比3月较2019年同时期相比，增幅收窄，市场趋向稳定。除此之外，南京、泰州、扬州等城市在南京大都市圈规划利好下，保持较高活跃度。

一、 随着调控政策不断收紧，4月新房成交量累计同比增速放缓

4月66城新房市场成交量增速收窄。由于2021年1月延续了2020年下半年的成交走势，市场集中供应推动成交，因此，年初市场累计同比增速明显提升。而截止4月，15城24次出台房地产调控政策，强化经营贷管理、加强限售管理，目标直指房价。从政策效应上来说，2月以来新房市场成交量累计同比增速持续收窄。其中，1-4月新房市场成交套数累计同比增速74.8%，成交面积累计同比增速70.5%，相较3月累计成交量增速收窄约25个百分点，同时4月新房累计成交套数和面积较2019年4月累计分别增长31.0%和30.4%，亦保持下降趋势。同时4月单月成交量同比2020年和2019年增速亦保持下降趋势。总体看，新房市场逐渐走稳。

图：2019年至今66座大中城市合计月度成交套数与累计同比



数据来源：贝壳研究院

图：2019年至今66座大中城市合计月度成交面积与累计同比

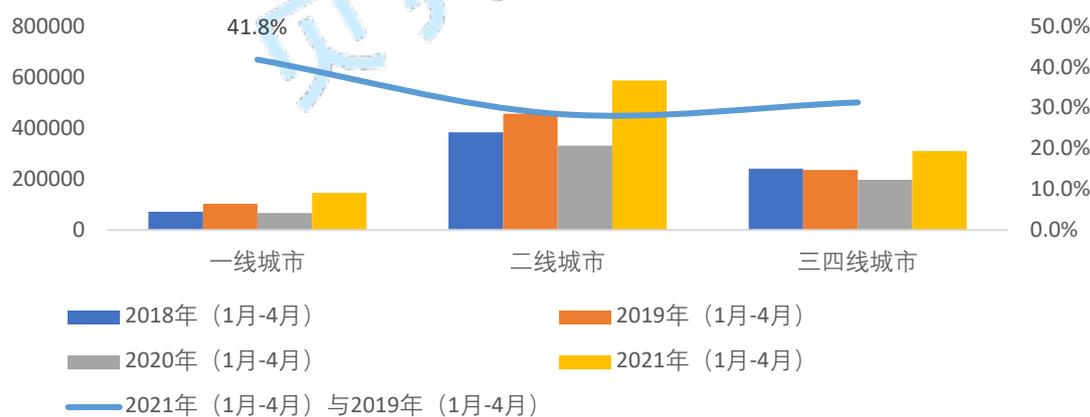


数据来源：贝壳研究院

二、 一线城市仍是市场聚焦城市

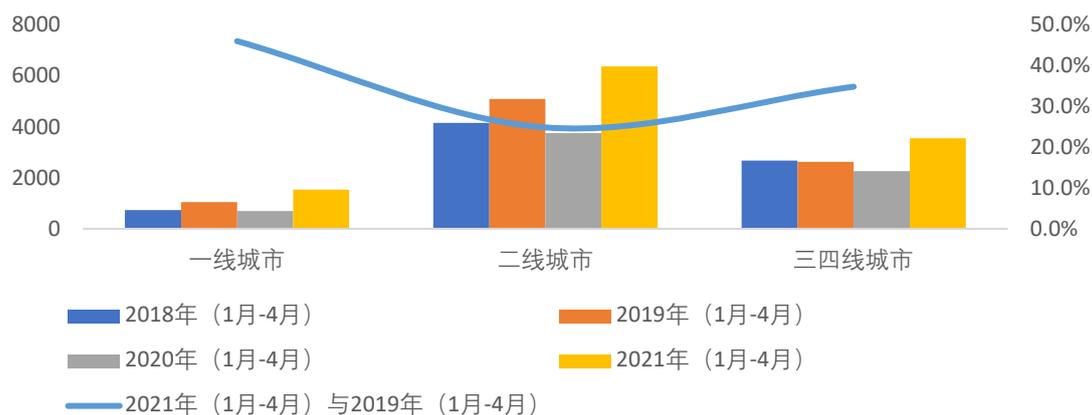
4月一线城市仍是市场活跃度较高城市。与2019年1-4月比，一线城市新房成交套数增长41.8%，二线城市为28.5%，三四线城市为31.3%。

图：2021年1-4月66座大中城市合计月度成交套数与2019年1-4月比较



数据来源：贝壳研究院

图：2021年1-2月66座大中城市合计月度成交面积与2019年1-2月比较



数据来源：贝壳研究院

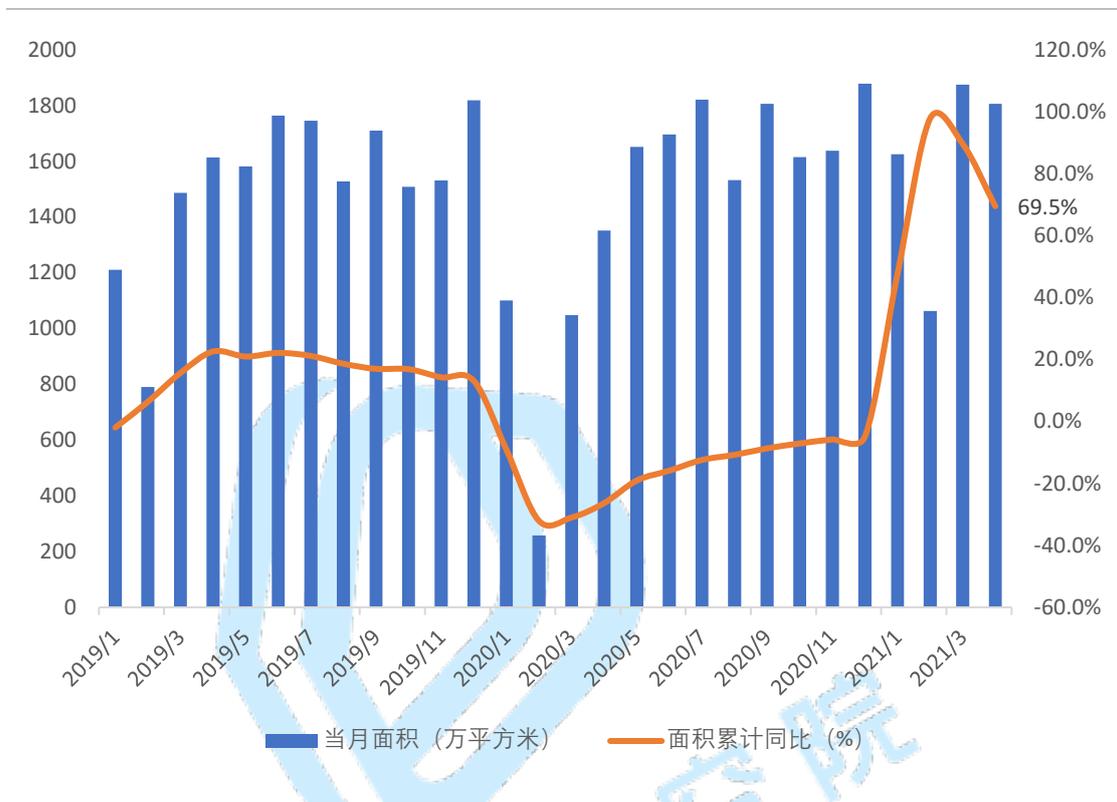
4月各线城市累计同比增速逐渐放缓，三四线城市收缩速度最为明显。4月66城中，各线城市新房成交套数、成交面积累计同比增幅均有所回落，主要原因在于调控政策力度加强以及小阳春动力一般，预计后市成交量累计同比增幅逐渐平稳，其中三四线城市放缓最明显，4月单月成交套数和面积环比3月分别下降22%和24%。

图：2019年至今66座大中城市中一线城市月度成交面积及累计同比



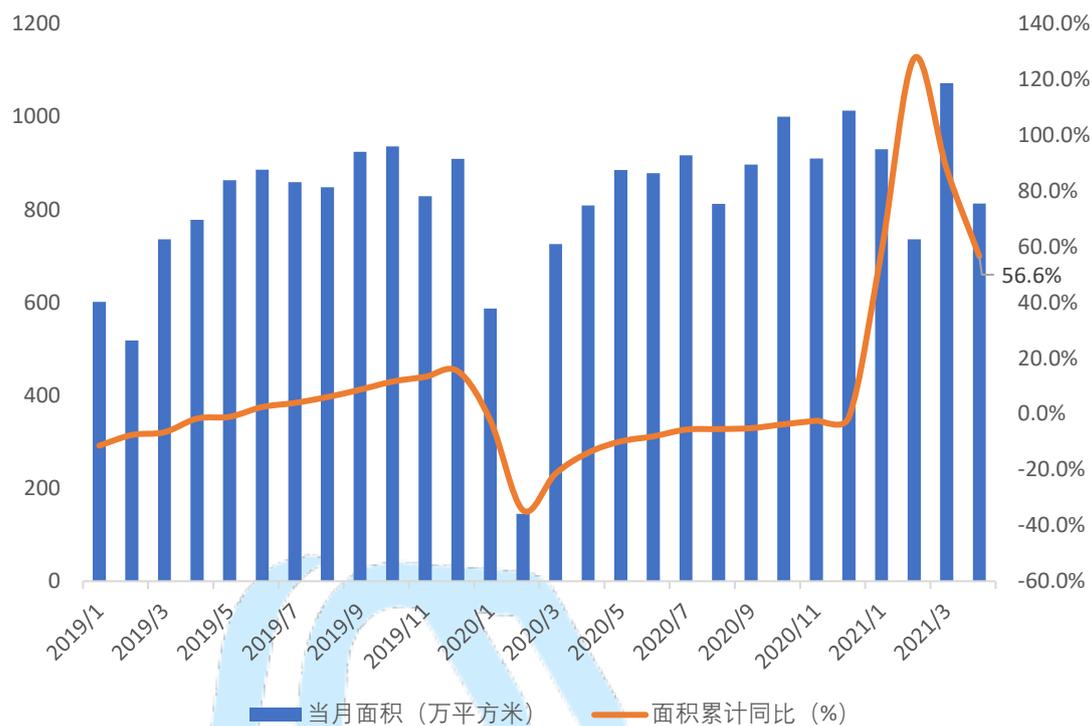
数据来源：贝壳研究院

图：2019 年至今 66 座大中城市中二线城市月度成交面积及累计同比



数据来源：贝壳研究院

图：2019 年至今 66 座大中城市中三四线城市月度成交面积及累计同比



数据来源：贝壳研究院

三、长三角、长江中游、东南沿海重点二线城市活跃度超越一线城市

一线城市新房成交活跃度全面走稳。北京、上海、广州、深圳新房成交面积累计同比增幅较 3 月全面下滑 10-20 个百分点，可见调控效果逐渐显现，市场热度下降明显，预计未来成交量同比增幅将进一步收窄。但广州和深圳成交规模主要受供应量提升影响，未来新房成交量同比仍将保持相对高位水平。

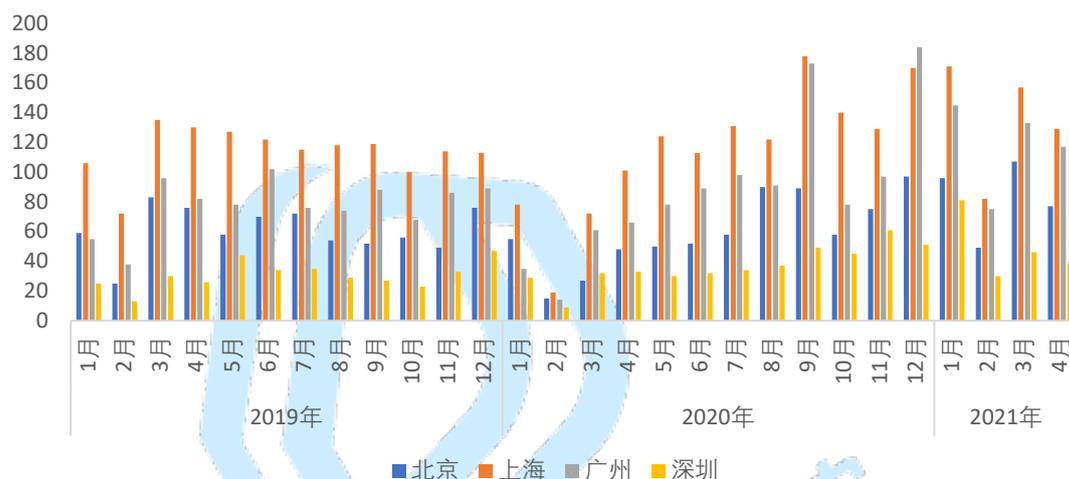
表：2021 年 4 月一线城市新房市场成交累计情况

排名	城市	套数	面积 (万平方米)	面积同比 (%)	面积与 2019 年同 期增幅 (%)
1	上海	53518	539	100.3%	21.6%
2	广州	43990	470	166.8%	73.4%

3	北京	27869	329	126.9%	35.4%
4	深圳	20176	197	92.2%	108.7%

来源：贝壳研究院整理

图：2019 年至今一线城市月度成交面积



数据来源：贝壳研究院

二线城市中，长三角、长江中游、东南沿海城市活跃度较高。武汉、南京、杭州、温州、宁波、福州、厦门、扬州、泰州等全国重点区域的强二线城市 2021 年 1-4 月的成交面积对比 2019 年 1-4 月的数据，均有 30% 以上的增长，市场活跃度保持较好。

表：2021 年 4 月二线城市新房市场成交累计情况

排名	城市	套数	面积	面积与 2020 年同比	面积与 2019 年同比
1	武汉	67927	784	273.2%	48.0%
2	成都	66294	840	45.6%	33.1%
3	常州	44120	119	-14.2%	-36.9%
4	青岛	44097	513	46.1%	38.4%
5	南京	43215	509	124.6%	139.6%
6	佛山	38403	316	15.3%	-27.8%
7	杭州	34391	394	80.1%	81.7%

8	温州	28621	342	132.0%	38.1%
9	苏州	28400	342	43.5%	12.6%
10	宁波	27084	308	105.6%	47.8%
11	济南	26002	330	33.6%	7.1%
12	长春	19027	208	8.7%	-36.8%
13	无锡	17391	203	51.4%	11.4%
14	福州	16037	154	152.4%	84.4%
15	东莞	15007	177	60.8%	31.0%
16	南昌	14731	168	50.1%	-19.1%
17	厦门	13340	139	236.8%	239.3%
18	盐城	12707	156	50.2%	42.4%
19	扬州	9587	116	109.3%	66.2%
20	绍兴	6325	81	42.6%	14.2%
21	嘉兴	5757	66	29.3%	-32.9%
22	泰州	4363	58	123.4%	139.5%
23	泉州	3904	50	26.2%	-49.5%

来源：贝壳研究院整理



免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。