

# 百城新房成交报告 (2022年6月)

易居研究院智库中心

2022年07月01日

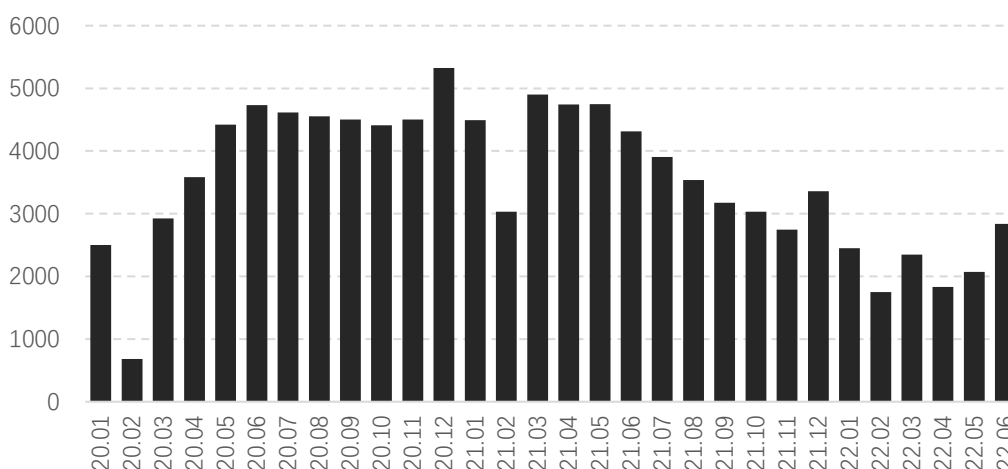
# 新房交易筑底复苏，6月迎来上半年最佳行情

## 一、成交面积

2022年6月份，全国100个城市新建商品住宅成交面积为2837万平方米，环比增长37%，同比下降34%。6月份呈现“环比增速扩大、同比降速收窄”的良好态势，同时成为今年上半年成交最佳月份。其充分说明，随着各类宽松政策的刺激，房地产交易行情具备了复苏的基础和动力。同时需要说明的是，部分城市在6月中下旬出现大规模的集中网签现象，说明一些滞后的交易数据在6月份集中体现，进而使得全月数据拉升较快。

观察今年上半年月度成交数据，4月份为底部，交易数据和市场预期都非常悲观。而5-6月份则呈现了逐月攀升的态势。交易数据拉升，得益于宽松的购房政策和持续改善的供需关系。1) 从政策环境看，4月29日中央政治局会议统一了思想，为各地5月份以来的政策放松指明了方向。包括行政、金融、财政、税收等领域的政策持续放松，为房地产交易行情活跃创造了较好的政策环境。2) 供需两端出现积极的变化。对于房企端而言，其积极做好推盘和营销工作。虽然期间出现了一些争议较大的营销做法，但总体上说明房企正鼓足干劲做好销售。而购房者的市场预期也在变化，入市意愿也在增强。总结来说，今年前6月新房成交呈现了“降温-筑底-复苏”的三部曲。

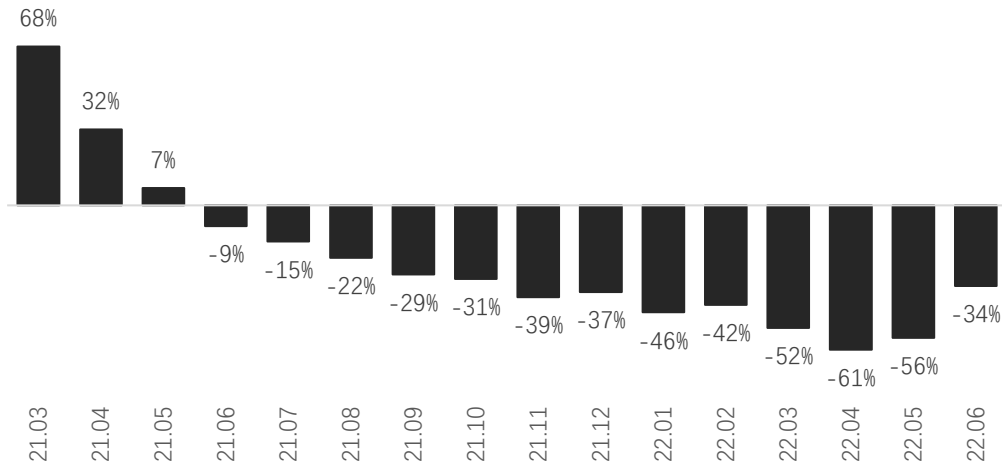
图1 全国百城新建商品住宅成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

环比数据的改善，客观上对同比降幅指标也产生了积极的影响。从同比降幅数据看，今年6月份全国百城新房成交同比下降34%，相比5月份降幅收窄了22个百分点，复苏动力在增强。本轮楼市降温始于去年6月，至今年4月总体上呈现了降幅持续扩大的态势。到了5月份则开始扭转这一态势，6月份降幅继续收窄，楼市复苏迹象愈加明显。

图2 全国百城新建商品住宅月度成交面积同比降幅

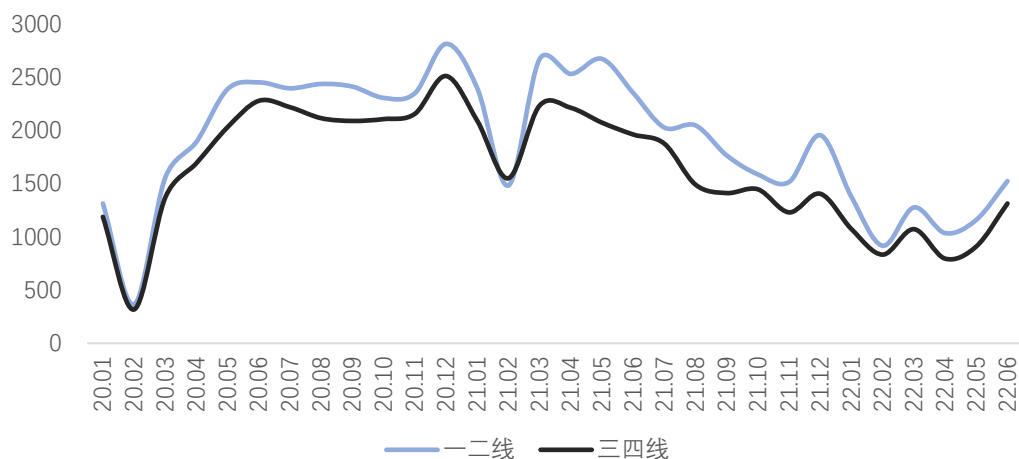


数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

## 二、城市分类

本部分将100个城市分为一二线和三四线城市，分别为26个和74个。6月份，26个一二线城市新建商品住宅成交面积为1524万平方米，环比增速为31%，同比增速为-35%。74个三四线城市新建商品住宅成交面积为1314万平方米，环比增速为44%，同比增速为-33%。两类城市相比5月份数据，均呈现了“环比增速扩大、同比降速收窄”的良好态势，复苏步调是一致的。但需要说明的是，三四线城市中，表现较好的城市普遍是东部沿海的城市，其他城市表现偏弱。

图3 城市分类百城新建商品住宅成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

### 三、城市排序

#### 1、一二线城市

本部分选取了6月份成交数据环比增速最快和最慢的各10个城市，并列表进行分析。从统计情况看，包括上海、西宁、长春、青岛、济南、杭州、南昌、北京、深圳和苏州这10个城市环比拉升相对快。其中上海、长春和疫情防控后积压的需求释放有关。苏州、成都则受益于近期持续宽松的购房环境。青岛、杭州则和此前购房交易数据集中网签等有关。同样，包括重庆、厦门、福州、呼和浩特、昆明、贵阳、南宁、合肥、广州、大连等城市的数据偏弱。此类城市5月份以来购房政策持续宽松，虽环比增速略差，但预计三季度也将呈现环比较为明显的拉升。总结来看，26个一二线城市中，有16个城市出现了环比拉升态势，值得肯定。

表1 6月份一二线城市新建商品住宅成交面积环比增速排序

环比增速前10	环比增速	环比增速后10	环比增速
上海	727%	重庆	-1%
西宁	357%	厦门	-1%
长春	141%	福州	-2%
青岛	92%	呼和浩特	-4%
济南	85%	昆明	-4%
杭州	71%	贵阳	-9%
南昌	53%	南宁	-9%
北京	51%	合肥	-17%
深圳	42%	广州	-20%
苏州	32%	大连	-29%

## 2、三四线城市

我们选取了6月份成交数据环比增速最快和最慢的各10个城市，并列表进行分析。从统计情况看，包括桐乡、嘉兴、江阴、许昌、九江、铜陵、六安、桐庐、淮南和嘉峪关这10个城市环比拉升相对快。从结构上看，环沪的三四线城市表现较好。除纳入本表的桐乡、嘉兴、江阴外，包括太仓、昆山、海宁和张家港等城市的环比拉升也较为明显，其环比增速分别为165%、154%、135%和73%。从实际反馈情况看，近期也确实出现了一波环沪购房热现象。另外，包括岳阳、淮北、漳州、平顶山、宝鸡、安顺、衡阳、资阳、建德和清远等交易数据偏弱。其中，受徐州和厦门市场降温的影响，淮北和漳州市场也表现较为疲软。

表2 6月份三四线城市新建商品住宅成交面积环比增速

环比增速前10	环比增速	环比增速后10	环比增速
桐乡	490%	岳阳	-2%
嘉兴	469%	淮北	-2%
江阴	257%	漳州	-2%
许昌	230%	平顶山	-14%
九江	191%	宝鸡	-14%
铜陵	189%	安顺	-26%
六安	174%	衡阳	-29%
桐庐	170%	资阳	-29%
淮南	169%	建德	-30%
嘉峪关	165%	清远	-33%

数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

## 四、半年度分析

### 1、市场交易

今年上半年，全国100个城市新建商品住宅成交面积为13282万平方米，同比增速为-49%。其通俗的理解是，当前市场交易仅为去年同期一半的水平。而且今年上半年的交易数据甚至要比去年下半年数据差，即下降了33%。总体上看，今年1-4月份较为疲软的行情，拖累了半年度的数据。但也要看到，随着5-6月份数据的改善，类似降幅也有筑底的迹象。总体上说，上半年交易行情可以概况为“大病初愈、但仍虚弱”。随着下半年社会经济环境的持续改善，交易行情有望呈现“渐入复苏、积极向上”的良好发展态势。

表3 全国百城季度及半年度新建商品住宅成交面积（万平方米）

	100个城市	26个一二线城市	74个三四线城市
1、二季度成交面积	6737	3719	3019
环比增速	3%	4%	1%
同比增速	-51%	-51%	-52%
2、上半年成交面积	13282	7286	5996
环比增速	-33%	-33%	-32%
同比增速	-49%	-48%	-51%

数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

## 2、城市情况

本部分对今年上半年 100 个城市新建商品住宅成交面积同比增速进行总结和排序。从数据上看，各大城市今年上半年普遍面临压力，即普遍呈现同比下降的态势，但也有一些城市的交易行情相对好。比如说在二线城市中，西安和成都市场的数据相对好，其和实际反馈的情况比较吻合，说明此类城市购房需求相对强劲、购房环境总体宽松。而三四线城市中拔尖的城市相对少，虽然嘉峪关的交易数据不错，但其实和 6 月份棚改项目滞后数据补签有关。总体上，三四线城市的销售压力依然较大，下半年仍需刺激。

表4 上半年城市分类新建商品住宅成交面积同比增速排序

一二线城市		三四线城市	
同比增速前 10	同比增速	同比增速前 10	同比增速
西安	-17%	嘉峪关	32%
成都	-17%	阜新	2%
青岛	-20%	上饶	-6%
贵阳	-24%	太仓	-8%
上海	-34%	金华	-9%
北京	-38%	日照	-20%
深圳	-39%	威海	-20%
广州	-40%	德阳	-26%
南京	-40%	汕头	-26%
苏州	-41%	肇庆	-27%

数据来源：CRIC、易居研究院智库中心