住宅成交

2017 年 50 城成交降近两成，京津冀领跌全国

易居快报

2017 年 01 月 04 日

E-house China 易居中国研发机构
R&D INSTITUTE
上海易居房地产研究院

2017 年 50 城成交降近两成，京津冀领跌全国

报告摘要:

1、 2017 年环京区域，透支了通州副中心、京津冀一体化和雄安新区的 3 波利好，成交下滑最为严重。而全国六大区域中，京津冀成交领跌。

2、 12 月份 50 城新房成交面积环比增加 17%，同比减少 13%，已连续 10 个月同比下跌。

3、 长春和济南等 19 个城市市场交易相对冷淡，属于跑输大市的类型。

4、 一二三线城市成交均有所起色，但仍不及去年。

5、 2018 年 1 月各地政府仍会坚持十九大关于“房住不炒”的定位，保持楼市调控政策的连续性和稳定性，并且全国的金融环境有可能进一步收紧，因此综合来看，2018 年 1 月 50 城成交将会下降。

一、2017年全国六大区域中京津冀成交领跌

1、环京降温最明显

对 2017 年全国 50 个重点城市新建商品住宅成交面积的同比增幅进行排序。从排行中可以看出，增幅较大的 5 个城市分别为北海、三亚、九江、滁州和威海。它们均为三线城市，受益于政策宽松和去库存等利好，这些城市仍处于板块轮动当中，与去年相比成交大幅增长。

从跌幅数据看，张家口、上海、南京、廊坊、北京和无锡等城市有明显下跌。它们处于京津冀城市群或长三角城市群，2016 年楼市过于火爆，所以 2017 年降温最为明显，尤其是以张家口、廊坊为代表的环京区域，透支了通州副中心、京津冀一体化和雄安新区的 3 波利好，成交下滑最为严重。

表 1　2017 年 50 个典型城市新建商品住宅成交面积同比增幅

城市	增幅	城市	增幅	城市	增幅	城市	增幅	城市	增幅
北海	92%	重庆	14%	海口	-7%	宁波	-21%	深圳	-37%
三亚	86%	莆田	8%	镇江	-11%	南昌	-27%	东莞	-38%

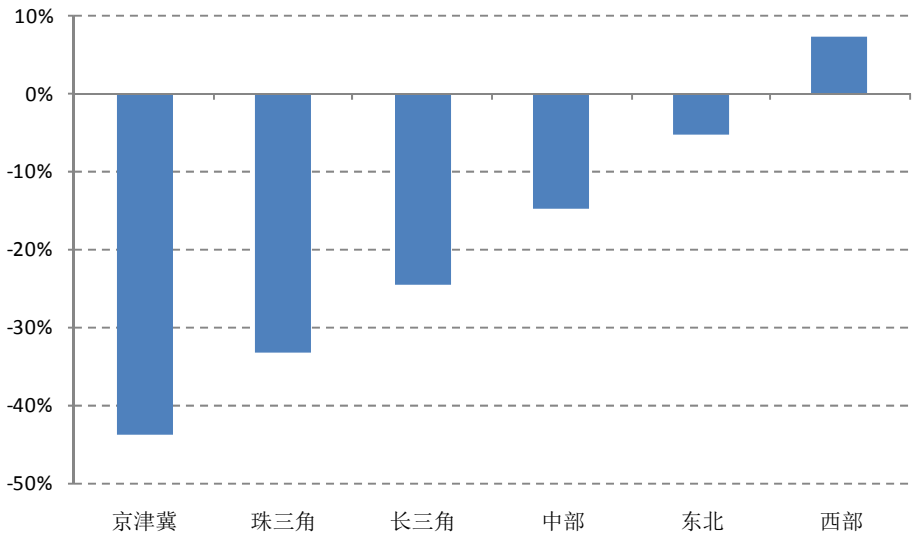
九江	54%	温州	7%	牡丹江	-12%	嘉兴	-27%	福州	-40%
滁州	47%	宜昌	7%	兰州	-12%	杭州	-28%	济南	-41%
威海	35%	徐州	2%	南宁	-17%	广州	-30%	无锡	-42%
芜湖	30%	常德	1%	呼市	-18%	武汉	-31%	北京	-43%
宝鸡	30%	襄阳	1%	青岛	-18%	岳阳	-34%	廊坊	-43%
昆明	27%	蚌埠	-4%	柳州	-19%	佛山	-35%	南京	-45%
扬州	25%	长春	-5%	安庆	-19%	赣州	-36%	上海	-52%
焦作	25%	韶关	-5%	苏州	-20%	惠州	-37%	张家口	-53%

数据来源：各地官方房地产信息网，易居研究院

2、六大区域中京津冀成交同比跌幅居首

对 50 个重点城市大致按照京津冀、长三角、珠三角、中部、西部和东北六大区域划分。从同比增幅来看，六大区域中只有西部区域在 2017 年实现了同比正增长，这是因为在本轮楼市上行周期中，西部区域的城市启动时间较晚，在 2017 年仍处于板块轮动当中，相比 2016 年成交上涨。此外，京津冀、长三角和珠三角这三大城市群在六大板块中跌幅明显，这是因为这三大城市群在本轮楼市短周期中率先启动，2016 年楼市已经相当火爆了，2017 年严厉的楼市调控政策没有放松，有效地打击了投资投机需求，成交量均有不同程度的下滑，尤其是京津冀区域，同比下跌 43.8%在六大区域中跌幅居首。

图 1　2017 年全国各个区域新建商品住宅成交面积同比增幅

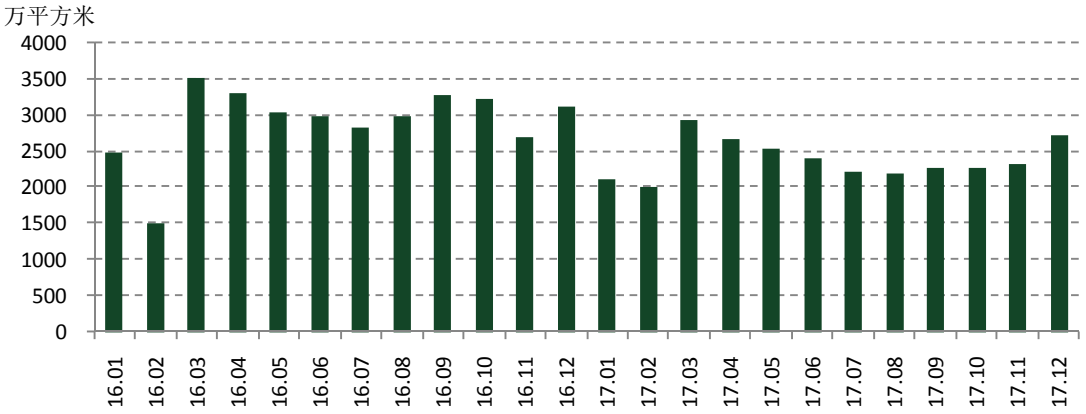


数据来源：各地官方房地产信息网，易居研究院

二、12月成交环比增加，同比连续10个月下跌

12 月份，易居研究院监测的 50 个典型城市新建商品住宅成交面积为 2737 万平方米，环比增加 17%，同比减少 13%。环比数据增加，而同比数据已连续 10 个月下跌。成交数据在年终出现一定的反弹，主要是因为房企年底冲量，推盘量增加，并且部分城市放松了网签，也有助于成交。由于这些因素叠加才导致年底成交有所起色，但并不代表市场全面回暖。同比减少 13%，也说明市场并未回暖。

图 1　50 个典型城市新建商品住宅成交面积



数据来源：各地官方房地产信息网，易居研究院

三、济南等19个城市跑输大市

对 12 月份全国 50 个重点城市新建商品住宅成交面积的环比增幅进行排序。从排行中可以看出，增幅较大的 5 个城市分别为徐州、佛山、廊坊、温州和镇江。对于徐州和温州来说，市场交易较为活跃，因此环比增幅较大。而对于廊坊来说，市场并没有明显升温，环比增幅较大主要和部分楼盘优惠促销有关，并且 11 月成交很低迷。

从环比跌幅数据看，芜湖、襄阳、南宁、呼和浩特和蚌埠等城市有明显下跌。对于南宁市场来说，楼市新政对市场起到了降温作用。对于呼和浩特来说，上个月市场成交活跃，12 月出现一定回调也属正常。

表 1　12 月份 50 个典型城市新建商品住宅成交面积环比增幅

城市	增幅	城市	增幅	城市	增幅	城市	增幅	城市	增幅
徐州	278%	柳州	39%	武汉	15%	福州	7%	济南	-12%
佛山	117%	无锡	29%	兰州	15%	赣州	7%	北海	-19%
廊坊	115%	宝鸡	28%	莆田	14%	宁波	6%	张家口	-20%

温州	71%	深圳	28%	苏州	13%	扬州	5%	长春	-22%
镇江	70%	南京	27%	南昌	12%	海口	5%	牡丹江	-24%
安庆	63%	上海	26%	嘉兴	11%	东莞	4%	蚌埠	-29%
焦作	61%	北京	24%	常德	11%	岳阳	-2%	呼市	-30%
韶关	53%	三亚	24%	滁州	10%	宜昌	-6%	南宁	-32%
杭州	50%	广州	18%	青岛	9%	惠州	-6%	襄阳	-36%
重庆	48%	威海	17%	九江	9%	昆明	-7%	芜湖	-51%

数据来源：各地官方房地产信息网，易居研究院

对 12 月份全国 50 个重点城市新建商品住宅成交面积的同比增幅进行排序。从排行中可以看出，同比增幅较大的 5 个城市为苏州、宝鸡、南京、无锡和滁州。对于宝鸡和滁州来说，购房政策相对宽松，12 月市场交易较为活跃。对于南京来说，开发商集中推盘，成交量较高。

从同比跌幅的数据看，同比跌幅最大的 5 个城市为廊坊、宁波、蚌埠、岳阳和张家口。对于廊坊和张家口来说，属于环京区域，购房政策总体是较紧的，持续的政策高压下住宅成交量下滑。

表 2　12 月份 50 个典型城市新建商品住宅成交面积同比增幅

城市	增幅	城市	增幅	城市	增幅	城市	增幅	城市	增幅
苏州	146%	威海	29%	扬州	-2%	上海	-28%	常德	-47%
宝鸡	99%	惠州	25%	安庆	-5%	青岛	-31%	襄阳	-55%
南京	90%	镇江	25%	韶关	-12%	济南	-37%	海口	-60%
无锡	80%	莆田	19%	武汉	-15%	北京	-38%	兰州	-61%
滁州	72%	芜湖	16%	焦作	-20%	三亚	-43%	南宁	-63%
杭州	60%	重庆	14%	宜昌	-22%	呼市	-44%	张家口	-64%
深圳	50%	温州	9%	长春	-23%	福州	-44%	岳阳	-66%
东莞	40%	昆明	5%	广州	-24%	赣州	-45%	蚌埠	-71%
九江	38%	北海	0%	南昌	-24%	牡丹江	-45%	宁波	-73%
徐州	29%	嘉兴	-1%	佛山	-26%	柳州	-47%	廊坊	-78%

数据来源：各地官方房地产信息网，易居研究院

我们根据散点图对城市的市场交易进行象限划分。基于 50 个城市 12 月份环比和同比增幅（17%、-13%），划分为四个不同的象限。不同的象限对应了不同的市场交易热度和市场特征。

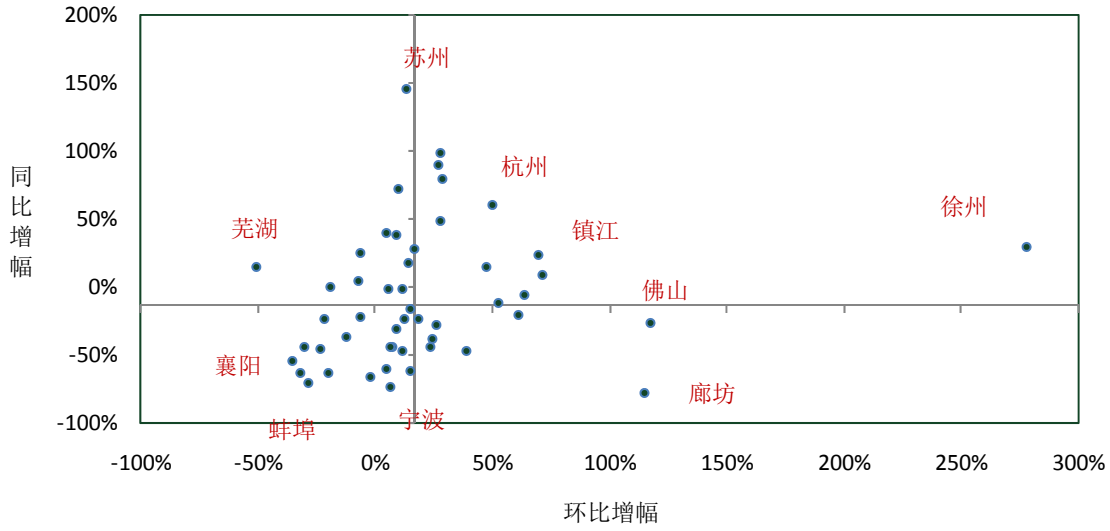
第一象限：环比增幅>17%，同比增幅>-13%。共 12 个城市，包括深圳、南京、杭州、重庆、安庆、韶关和宝鸡等。此类城市中，部分购房环境相对宽松，需求规模相对较大，市场交易最为活跃，属于跑赢大市的类型。

第二象限：环比增幅<17%，同比增幅>-13%。共 11 个城市，包括苏州、昆明、扬州、嘉兴、芜湖和九江等。此类城市中，部分受到政策调控的影响，市场交易略有下滑。但同比数据又说明相比去年水平并没有明显降温。

第三象限：环比增幅<17%，同比增幅<-13%。共 19 个城市，包括长春、济南、青岛、宁波、福州、张家口、宜昌和襄阳等。此类城市中，部分城市过去市场交易相对高，有一定的透支现象，当前市场环比和同比值都偏小，属于受本轮调控影响较大的城市，属于跑输大市。

第四象限：环比增幅>17%，同比增幅<-13%。共 8 个城市，包括北京、上海、广州、廊坊和佛山等。此类城市购房政策总体偏紧，成交量已下降，若维持目前政策，成交量还会继续下降。

图 2　50 城住宅成交面积环比和同比增幅散点图



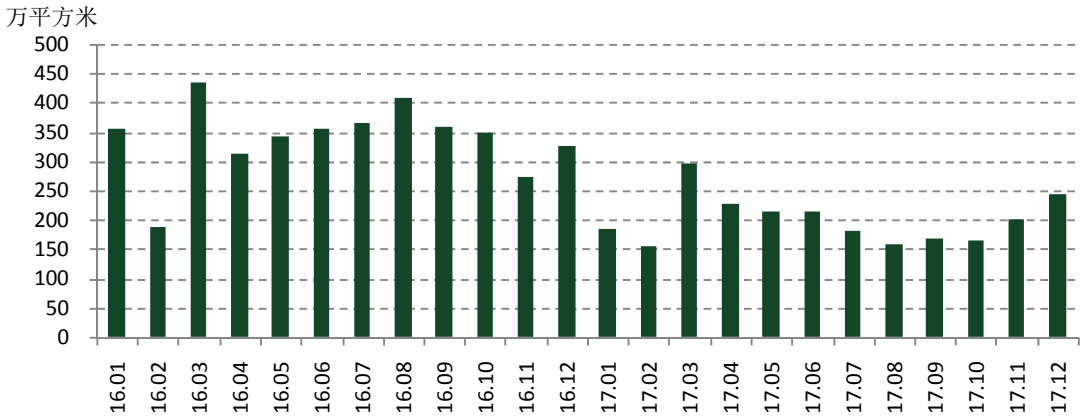
数据来源：各地官方房地产信息网，易居研究院

四、三类城市均有所起色

1、一线城市成交同比跌 25%

12 月份，4 个一线城市新建商品住宅成交面积为 245 万平方米，环比增加 23%，同比减少 25%。环比数据有所增加，主要是政府对有关项目形成有效供给起到了一定的督促作用。但是同比数据说明今年 12 月份的成交不如去年，其中主要的因素是严厉的楼市调控。

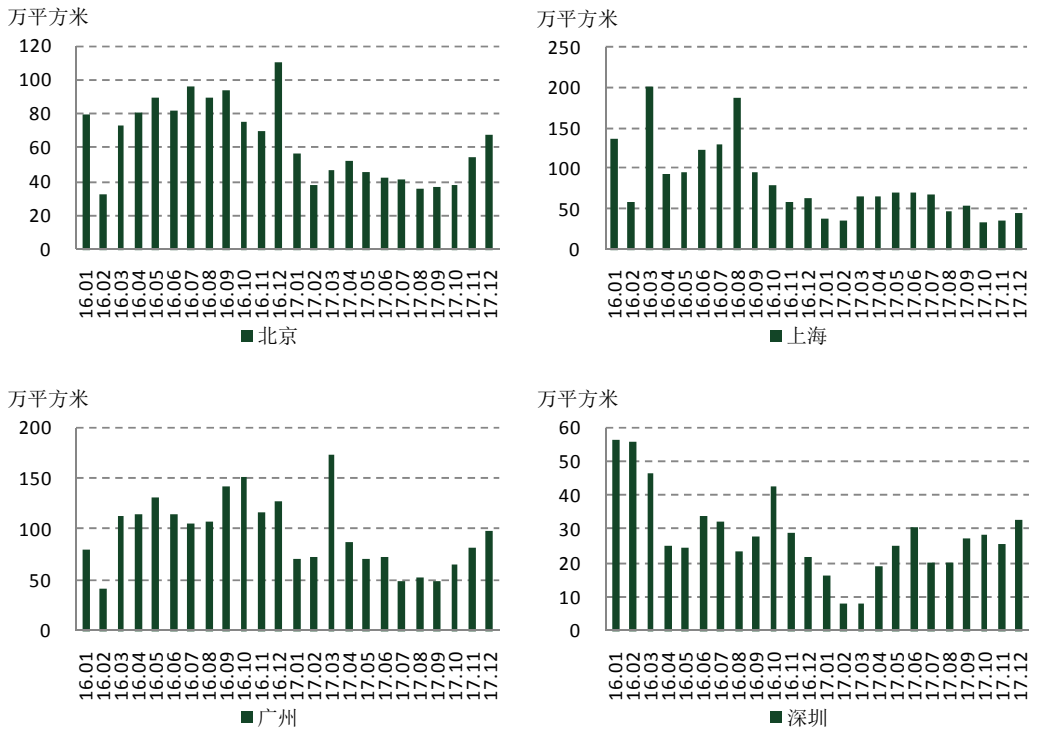
图 3　一线城市新建商品住宅成交面积



数据来源：各地官方房地产信息网，易居研究院

具体城市看，北上广深 4 个城市环比增幅分别为 24%、26%、18%和 28%，同比增幅分别为-38%、-28%、-24%和 50%。从环比数据来看，四个一线城市均有较大幅度的增加，年底成交出现翘尾。但除深圳外的三个一线城市同比为负增长，说明市场与去年相比仍处于降温态势。

图 4　4 个一线城市新建商品住宅成交面积



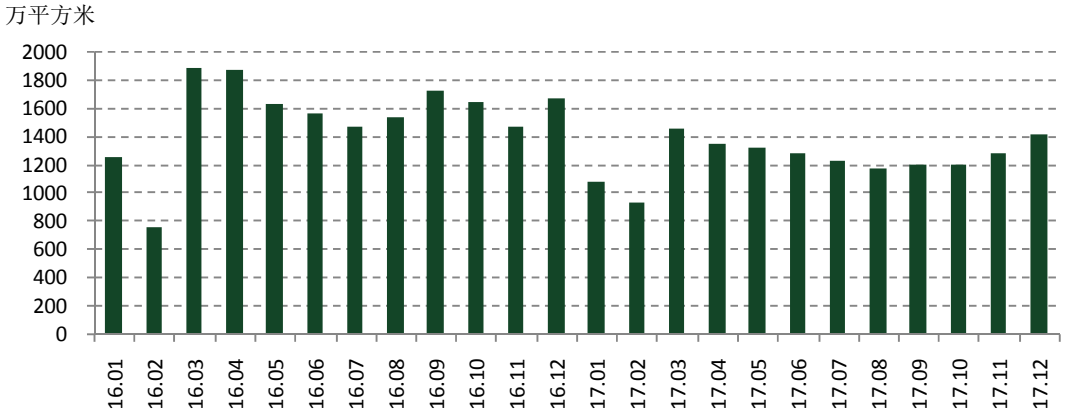
数据来源：各地官方房地产信息网，易居研究院

2、二线城市成交量有所起色

12 月份，16 个二线城市新建商品住宅成交面积为 1416 万平方米，环比增加 11%，同比减少 15%。二线城市成家量已连续 10 个月同比下跌，说明此类城市呈现了持续降温的态势。部分城市随着政策效应的释放，预计 2018 年市场会有进一步降温的可能。

16 个二线城市中，从环比跌幅来看，南宁、呼和浩特和长春相对跌幅大，跌幅分别为 32%、30%和 22%。而类似杭州和重庆等城市成交环比增幅较大，增幅分别为 50%和 48%。

图 5　16 个二线典型城市新建商品住宅成交面积



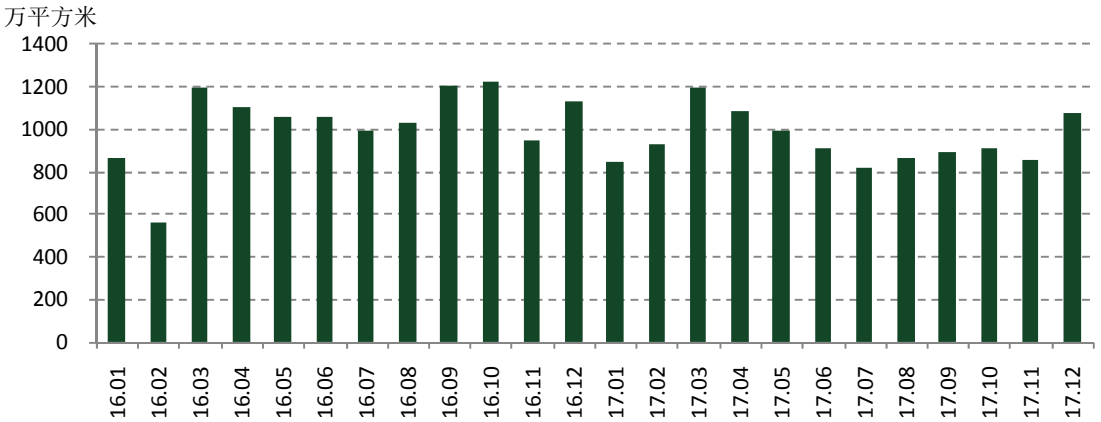
数据来源：各地官方房地产信息网，易居研究院

3、三线城市中芜湖领跌

12 月份，30 个三线城市新建商品住宅成交面积为 1076 万平方米，环比增加 25%，同比减少 5%。三线城市的成交也出现了年底翘尾现象，与开发商年底冲量不无关系。

30 个三线城市中，环比跌幅排名前 5 位的城市分别为芜湖（-51%）、襄阳（-36%）、蚌埠（-29%）、牡丹江（-24%）和张家口（-20%）。此类排名中部分城市政策管控较严，市场交易容易下滑。而从环比增幅排行看，排名前 5 位的城市分别为徐州（278%）、佛山（117%）、廊坊（115%）、温州（71%）和镇江（70%）。类似城市市场交易活跃，和部分城市的购房政策总体宽松等因素是有关的。

图 6　30 个三线典型城市新建商品住宅成交面积

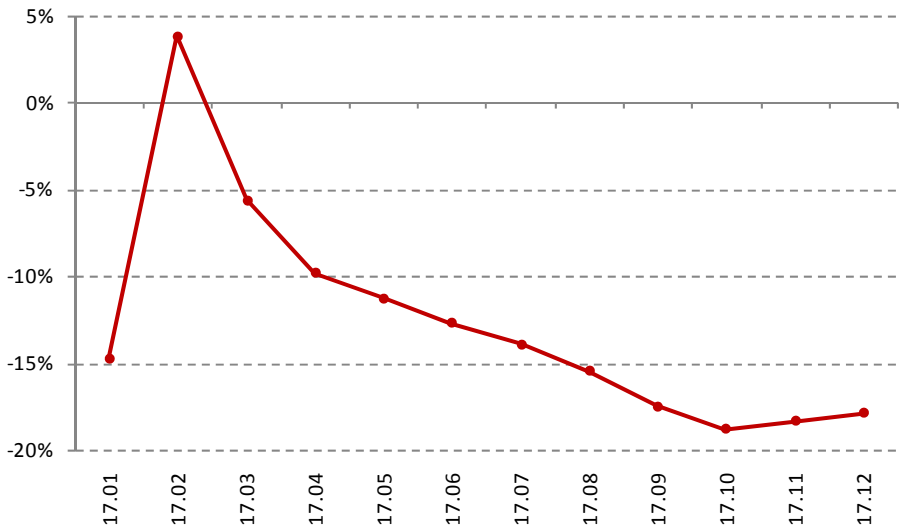


数据来源：各地官方房地产信息网，易居研究院

五、2017年全年一线城市的累计同比增幅领跌

除受到春节因素而异动的 2 月份外，2017 年 50 城的累计成交面积同比增幅均为负值，并且 2 月份以后处于下行趋势，8 月份开始便下降至-15%以下。这说明今年市场出现了降温，主要原因是各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。但是 11 月和 12 月累计同比增幅有所反弹，这主要和房企年底冲刺有关。2017 年 12 月 50 城的累计成交面积同比增幅为-18%。

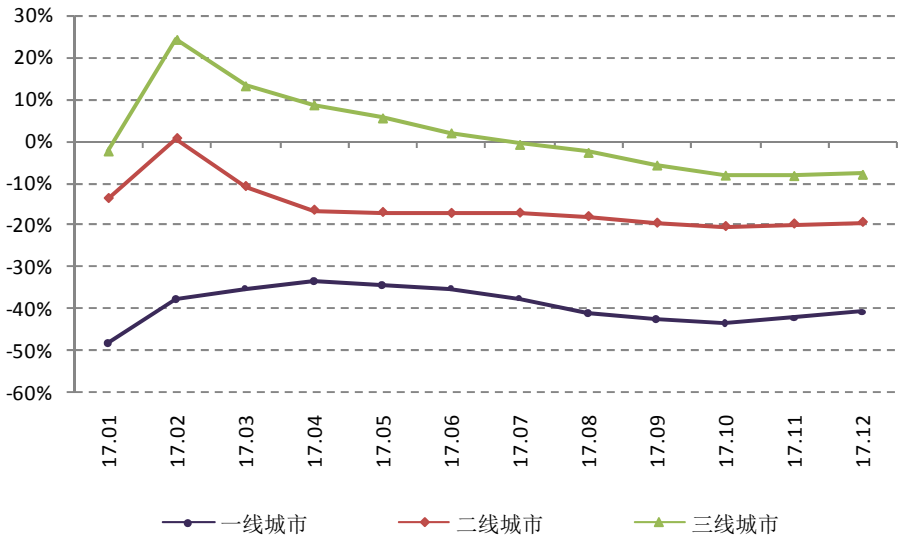
图 7　50 个典型城市新建商品住宅累计成交面积同比增幅



数据来源：各地官方房地产信息网，易居研究院

一线城市累计成交面积同比增幅 2017 年经历了先上升后下降再上升的过程，而二线城市和三线城市的累计成交面积同比增幅均在 2 月达到全年高点后逐渐下降，然后逐渐趋稳。2017 年全年，一线城市、二线城市和三线城市的累计成交面积同比增幅表现为由低到高分布。这主要是因为一线城市、二线城市和三线城市所受到的调控政策由紧到松分布。2017 年 12 月，一线城市、二线城市和三线城市累计成交面积同比增幅分别为-41%、-19%和-8%。

图 8　三类城市新建商品住宅累计成交面积同比增幅



数据来源：各地官方房地产信息网，易居研究院

六、预计2018年1月50城成交将会下降

12 月份总体市场环比增加，有个重要因素是部分热点一二线城市开盘节奏加快和房企年底冲业绩。但即便如此，与去年相比，今年全年的成交依然下跌近两成，主要原因是在“房住不炒”的大背景下，因城施策的楼市调控政策并未放松，引导市场降温，逐渐回归平稳。

目前来看，2018 年 1 月各地政府仍会坚持十九大关于“房住不炒”的定位，保持楼市调控政策的连续性和稳定性，并且全国的金融环境有可能进一步收紧，因此综合来看，2018 年 1 月 50 城成交将会下降。

附注：

50 个典型城市分别为：北京、上海、广州、深圳、长春、济南、青岛、南京、苏州、杭州、宁波、福州、南昌、武汉、重庆、昆明、南宁、海口、呼和浩特、兰州、牡丹江、张家口、廊坊、威海、徐州、无锡、镇江、扬州、温州、嘉兴、芜湖、滁州、蚌埠、安庆、焦作、宜昌、襄阳、常德、岳阳、九江、赣州、莆田、佛山、东莞、惠州、韶关、北海、柳州、三亚、宝鸡。其中一线城市 4 个、二线城市 16 个、三线城市 30 个。

执笔人：上海易居房地产研究院研究员赖勤

邮　箱：laiqin@ehousechina.com

电　话：021-60868941

E-house China 易居中国研发机构
R&D INSTITUTE
上海易居房地产研究院

联系方式

地址：上海市广延路383号秋实楼10楼
邮政编码：200072
传真：021-60868882
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。