

春节楼市继续下滑，返乡置业并非良药

2015年2月27日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/马千里、余露晴

去年楼市暖冬后，受市场信心不振及春节临近影响，今年年初市场快速大幅下滑，春节期间房地产市场也一片惨淡，根据 CRIC 对部分重点城市的监测，春节期间房地产市场整体继续走低。

春节整体成交趋冷，城市表现继续分化

据 CRIC 监测，春节期间基本延续年初市场整体疲软态势，2月18日-2月24日期间大部分城市房地产市场成交量走低，同比去年春节大幅回落，而沿海发达城市成交下滑尤其明显，返乡置业也未能成为推动成交上升的良药。

从各城市表现来看，基本可以分为三个层次：

第一，以上海、广州、苏州、厦门等沿海大中城市为代表，春节期间成交量大幅下降。这主要是由于这些城市流动人口较多，春假期间大部分外来人口返乡过节，进入房地产休眠期，各项目营销力度锐减，各楼盘的到访量也明显下滑，置业需求明显不足，使得整体成交量出现大幅下滑，其中，上海降幅最为明显，同比下降近90%，成交量也处历史低位。

第二，以武汉、南昌、贵阳等为代表的内陆部分大中城市，1月市场表现抢眼，春节期间市场继续延续。表现依旧不错，这一方面，是因为这些城市多为内陆省份省会或区域中心城市，在去年市场下滑下表现一直不错，

经济、人口吸附力较强，另一方面，这些城市历来也是返乡置业的主要城市，而春节期间的人口回流，也一定程度上助推房地产成交回升，其中今年市场表现较好的武汉，继续延续佳绩，春节期间成交同比增长 55%。

第三，返乡置业的热点内陆三四线城市，如潮州、景德镇、常德、韶关等，今年春节也未能扭转市场颓势。

成交无法提振，主要是因为这些城市市场需求有限，经济、人口支撑不足，加之供求矛盾本就突出，返乡置业需求也无法推动其成交上涨，成交继续下滑。

表：部分城市 2015 年春节假期周（2 月 18 日-2 月 24 日）房地产市场成交情况

分类	城市	2015 年春节（万平方米）	同比	2014 年春节（万平方米）
第一类	上海	0.12	-87%	0.96
	广州	0.38	-24%	0.51
	厦门	0.09	-68%	0.30
	苏州	0.22	-25%	0.29
	泉州	0.09	-72%	0.32
	温州	0.67	54%	0.43
第二类	武汉	0.81	55%	0.53
	贵阳	1.16	3%	1.12
	南昌	0.63	17%	0.54
	福州	0.47	39%	0.34
	成都	0.54	-36%	0.84
	长沙	0.36	-52%	0.74
第三类	常德	0.46	-25%	0.62
	潮州	0.09	-70%	0.30
	景德镇	0.07	-57%	0.16
	莆田	0.56	-24%	0.73
	韶关	0.44	-42%	0.77
	襄樊	0.07	-48%	0.13
	河源	0.19	1%	0.19
	扬州	0.30	37%	0.22
	肇庆	0.19	68%	0.11
	遵义	0.50	42%	0.36

数据来源：CRIC

信心不振仍是主因，节后市场有待观察

在我们看来，今年过年虽较晚，但年初市场快速降温，春节市场成交下滑也在意料之中，究其原因，一者，是继续延续了年初市场下滑态势，2015 年 1 月 CRIC 监测的重点 54 城市商品住宅成交环比大幅下降近 30%，一二线重点城市下滑尤其明显；二者，这也根源于经济新常态下房地产市场自身的阶段性调整，当前大量投资需求退出市场或陷入观望，而房价依旧高企之下，刚性的消费需求更显得“独木难支”；而更为重要的是，2014 年下半年以来的救市政策效应递减、年初的降准利好还未释放，短期内并未实质推动成交回暖，而信贷政策又止步不前，加之今年经济增速将继续走低，市场对经济发展信心不足，使得购房者整体信心下降，观望情绪上升。因而，在市场显性拐点到来之前，市场供大于求的基本面未实质改变的前提下，去库存仍是下一阶段房地产市场的“主旋律”。

而对市场而言，春节历来就属于传统淡季，且房地产相关主管部门也处于放假状态，房地产备案、登记等也会暂停，成交数据下滑实属正常，而且，春节市场对判断未来市场走势并无实质借鉴。在我们看来，年后便是“金三”传统推售旺季，而历来三月房地产市场表现对判断整体市场成交意义重大，三月市场好坏影响全年市场的温与火，因而，三月房地产市场能否迎来楼市“小阳春”，房企能否“金三”开好局成为市场关注重点。预计三月市场供应将大幅增加，或迎来今年第一个小高峰，营销力度也将加大，但在市场信心不振，市场基本面未实质改变的前提下，成交能否回暖还未可知。

对开发商来说，对春节市场下滑无需过多解读，不必过于担忧，在淡市之下也不应有坐等心理，不要心存侥幸，更应积极备战，加紧梳理本年销售安排，目前的重点还是加紧去库存，踏踏实实打好年后“金三”第一仗，为 2015 年销售开个好局。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。