

从代理销售数据解读春节假日楼市呈现的四大特征

2018 年 2 月 27 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、邱娟

春节假日楼市到底如何?城市网签数据往往因备案延迟而备受诟病,今天我们从易居代理销售数据来看 2018 年春节两周(2.12-2.25)各城市楼市表现。数据显示:2018 年春节期间易居所有全国代理销售项目大定签约总套数、大定签约总面积和大定签约总金额都较去年春节两周(2017.1.23-2.5)大幅上涨 40%以上,这与城市备案数据维度同比增长 46%相印证。整体上,2018 年春节期间销售火热,但城市分化严重,呈现出显著的四方面特征。

青岛、沈阳、成都、武汉、重庆等城市成交依旧火爆

青岛、沈阳、成都、武汉、重庆四城 2018 年春节大定套数、面积均较去年春节大幅上涨,尤以青岛、沈阳、成都更为突出,青岛、沈阳大定套数增长均在 10 倍以上,成都大定套数增长 8 倍之多。这些城市成交火爆很大程度上是因为城市经济基础较好、人口吸纳能力较强,并且这些城市相较其他三四线城市,房价抗跌性较强,市场需求较大,导致市场成交火爆。

表：热点城市易居代理项目 2018 年春节两周较 2017 年春节两周大定增长情况

城市	大定套数	大定面积	大定金额
青岛	1090%	1437%	1593%
沈阳	1020%	937%	1275%
成都	845%	954%	1304%
武汉	332%	864%	920%
重庆	360%	392%	379%

数据来源：CRIC

北上深等一线城市成交快速回升，预计一季度依旧延续上升态势

从整体上看，一线城市 2018 年春节大定套数、面积均较去年春节快速回升。去年春节期间，北上广深四城成交十分之惨淡，今年除广州外，北京、上海、深圳大定套数、大定面积均呈不同程度的增长，以北京为例，其春节两周大定套数较去年春节两周增长 1308%，大定面积增长 1103%，回升态势显著。

这一现象一方面与政策层面密不可分，2016 年国庆期间 22 城密集出台调控新政，2017 年春节房地产市场降温明显，多数城市成交量降至历史低位，一线城市更甚；另一方面，2017 年全年一线城市长期处于

极低供应态势，市场长期供不应求，而需求又十分旺盛，年底供应量稍一放松，成交量即随之上升，预计一季度一线城市成交量依旧维持小幅上升态势。

表：一线城市易居代理项目 2018 年春节两周较 2017 年春节两周大定增长情况

城市	大定套数	大定面积	大定金额
北京	1308%	1103%	1305%
上海	379%	74%	43%
广州	-19%	-10%	9%
深圳	350%	250%	44%

数据来源：CRIC

郑州、天津、南宁、海口等城市成交惯性下滑，贵阳、西安、济南等市场后继乏力

而就二三线城市来看，郑州、天津、济南、海口这些城市 2018 年春节两周成交量较去年春节两周颓势显著，后继乏力。以 2017 年春节两周销售套数冠军郑州为例，2018 年春节两周大定套数下降 68%，大定面积下降 71%，下降趋势显著。天津、济南、海口等城市 2018 年春节成交也呈大幅下降趋势，主要是因为这些城市前期市场火爆，需求一定程度上已经透支，再加上库存压力较大，导致去化周期偏长，市场后继相对较为乏力。

表：部分二、三线城市易居代理项目 2018 年春节两周较 2017 年春节两周大定增长情况

能级	城市	大定套数	大定面积	大定金额
二线	海口	-76%	-62%	21%
	郑州	-68%	-71%	-76%
	南宁	-65%	-47%	-28%
	天津	-65%	-61%	-67%
	贵阳	-62%	-47%	-64%
	南昌	-30%	-23%	14%
	合肥	-10%	-11%	-1%
	西安	17%	11%	39%
	济南	23%	-27%	-3%
三线	洛阳	-56%	-100%	-89%
	泰州	-57%	-55%	-34%

数据来源：CRIC

成交异常活跃的三四线城市有显著返乡置业特征，投资属性较强

与郑州、天津等城市成交乏力的局面不同，部分三四线城市春节期间楼市呈现成交较为活跃的迹象。较去年春节两周销售情况，今年三四线城市春节期间大定套数增长最高的是淮安，增长高达 59 倍，大定面积增长了 170 多倍；其次是襄阳，大定套数和大定套数增长均在 27 倍左右；处于第三位的是东营，大定套数增长率 20 倍之多，面积增长了 15.9 倍。另外，像徐州、临沂、南通、马鞍山、台州、连云港、临高、

随州、襄樊等城市大定套数和大定面积均有不同程度的增长。

三四线城市春节期间成交活跃的现象很大程度上与返乡置业有关。近些年来，返乡置业助推春节期间三四线楼市成交持续活跃。一线城市房价居高不下，购房成本较高，许多在外打拼的人选择在三四线小城镇购房，一方面是为了投资，一方面也是购房给父母居住。

对春节期间成交活跃的三四线城市进行进一步分析，发现这些城市基本都是常住户籍人口比小于 1 的城市。像襄阳、临沂、南通、邯郸、泸州、自贡等城市常住户籍人口比均小于 1，人口增长处于净流出的阶段，经济发展水平相对落后，产业相对较为低端，这些城市房价较一二线城市处于较低水平，受到返乡置业者的青睐，“挣一二线的钱、买三四线的房子”相对较为划算，最终导致这部分三四线城市成交活跃。

表：部分三四线城市易居代理项目 2018 年春节较 2017 年大定增长情况

城市	大定套数	大定面积	大定金额
淮安	5900%	17067%	15480%
襄阳	2700%	2651%	4050%
东营	2033%	1587%	1562%
徐州	2000%	1269%	1487%
临沂	1950%	1872%	3114%
咸阳	1900%	1987%	3119%
南通	864%	988%	1178%
龙岩	738%	809%	1048%
马鞍山	546%	526%	652%
邯郸	488%	150%	188%
泉州	394%	274%	196%
漯河	388%	304%	354%
东莞	300%	336%	366%
吉林	300%	363%	402%
泸州	300%	624%	708%
莱芜	250%	582%	672%
呼和浩特	211%	277%	326%
常德	198%	47%	20%
佛山	194%	172%	86%
台州	147%	128%	125%
运城	129%	130%	158%
自贡	122%	175%	216%
连云港	114%	117%	63%
汉中	100%	234%	298%
开封	66%	113%	135%
江阴	60%	86%	116%
武威	50%	17%	60%

临高	47%	62%	45%
随州	44%	43%	53%
襄樊	34%	146%	89%

注：因缺少临高、随州、连云港、台州、襄樊 5 城 2017 年春节销售数据，这五城市是与近 3 个月周平均值成交量相比。

数据来源：CRIC

综合来看，今年春节期间房地产市场较去年相对火热，成交量大幅增长，尤其是青岛、沈阳、成都、武汉、重庆春节期间延续 2017 年销售传奇，成交依旧火爆。但从各能级城市来看，市场分化严重。从整体上看，一线城市 2018 年春节两周大定套数、面积均较去年春节两周有回温趋势。而就二三线城市来看，郑州、天津、济南、海口这些城市 2018 年春节两周成交量较去年春节两周颓势显著，后继乏力。与郑州、天津等城市成交乏力的局面不同，部分三四线城市春节期间楼市呈现成交较为活跃的迹象。这一现象很大程度上与返乡置业有关，这些城市大多为常住户籍人口比小于 1、人口净流出的城市。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居(中国)·克而瑞研究中心提供”。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

克而瑞,易居(中国)企业集团旗下品牌。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。

>>>关于研究中心

研究中心,易居(中国)旗下品牌克而瑞的专业研发部门,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7年发布中国房地产企业销售排行榜,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。