



## 三四线“返乡置业”爽约，今年春节成交同比锐减 4成

杨科伟 俞倩倩

2022年2月

2022年初地产开局依旧很“难”，多地疫情爆发，南方阴雨连绵也像极了惨淡的春节楼市：房企供货热情不高，30余城春节周零供应，即便累计春节两周，同比下降仍在2成以上；成交可谓“一降再降”，环比下降84%，同比下降四成，仅上海、佛山等少数热点城市同比持增，前期中央“双降”似乎并未对春节楼市产生较强的刺激作用。

### 期望低下致春节项目推盘、开门普遍不积极，40城两周供应较往年同期下降2成以上

2022年春节假期房企推盘积极性普遍不高，主要是受到疫情不确定性和楼市整体低迷行情影响，除了上海、南京等少数热点城市在春节周（2022年1月31日-2月6日）有少量供应外，多数城市均为0供应，萧条程度可见一般。

从各地春节售楼处开放情况我们也不难看出端倪，多数城市售楼处处于“躺平”状态，仅留守1-2人值班，既无加推也无大型活动；其中上海仅有20余个售楼处开放，而深圳仅有50-60%的售楼处保持开放，与往年80%以上的售楼处开放率相比，房企整体销售积极性并不高，而北京受疫情突袭影响，今年售楼处也仅有54%保持正常开放。值得关注的是，武汉因去年四季度成交放量有限，房企态度比较积极，大部分企业春节期间持续“营业”，与以往仅有50%开放率形成鲜明对比。

结合春节前一周（2022年1月24日-1月30日）累计两周的新增供应来看依旧不容乐观：据CRIC监测，40个重点城市在春节两周（2022年1月24日-2月6日，下同）的新增供应量仅为434.4万平方米，较2021年同期下降了23%，刨除2020年新冠疫情影响与2019年对比，降幅也达到了20%。

二线表现较为亮眼，2022年春节两周推盘量基本与2021年持平，较2019年稳中有增，增幅达20%，主要得益于西安、苏州、昆明、宁波等城市在节前一周迎来一波供应放量。与之形成鲜明对比的当属三四线，春节两周供应量较2021年和2019年同期近乎“腰斩”，即便是人口输出大市徐州等推盘表现依旧不佳，可见房企对于今年“返乡置业”并未有过于乐观的预期。

表：2022年春节期间40个重点监测城市商品住宅新增供应面积及其变化（单位：万平方米）

能级	城市	2022年 春节两 周累计	对比 2021年 同期	对比 2019年 同期	能级	城市	2022年 春节两 周累计	对比 2021年 同期	对比 2019年 同期
一线	北京	11.6	29%	-42%	三四线	玉林	22.3	-26%	62%
	上海	12.2	/	-27%		贵港	17.7	430%	-14%
	广州	21.6	-5%	-38%		温州	15.6	33%	2%
	深圳	4.1	-82%	-58%		钦州	12.5	-31%	127%
	合计	49.5	-9%	-39%		百色	11.2	-51%	14%
二线	成都	51.4	45%	391%		南通	10.1	/	71%
	西安	49.1	1729%	311%		洛阳	8.2	-64%	1%
	苏州	25.9	124%	/		安庆	7.2	5%	106%
	昆明	19.8	701%	41%		昆山	6.2	-44%	-2%
	南京	17.3	45%	4%		常州	5.3	-51%	-3%
	重庆	15.0	0%	-44%	梅州	4.8	-46%	-89%	
	长沙	14.5	-50%	-20%	无锡	4.6	-46%	-79%	
	青岛	13.4	-61%	51%	贺州	3.6	-76%	46%	

宁波	8.9	236%	-24%		崇左	2.7	/	/
杭州	8.6	-47%	-34%		徐州	2.5	-96%	-95%
福州	5.2	-24%	-21%		防城港	2.4	/	-69%
郑州	3.6	-79%	-81%		芜湖	2.3	-73%	-92%
乌鲁木齐	3.5	-67%	-39%		柳州	1.8	-88%	-74%
合肥	2.7	-88%	-79%		乐山	1.4	-85%	-81%
沈阳	1.9	-86%	/		桐庐	0.9	/	-57%
济南	0.8	-91%	-97%		<b>合计</b>	<b>143.4</b>	<b>-46%</b>	<b>-45%</b>
<b>合计</b>	<b>241.6</b>	<b>0%</b>	<b>20%</b>	<b>总计</b>	<b>总计</b>	<b>434.4</b>	<b>-23%</b>	<b>-20%</b>

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 成交“一降再降”，一线持稳、二线逊色三四线未现显著“返乡置业”

总体来看，2021年春节楼市并未有明显转暖迹象，成交量“一降再降”，回落至低位。据CRIC监测，40个重点城市在春节周（2021年1月31日-2月6日，下同）成交量仅为44.5万平方米，环比下降84%，同比下降40%，与2019年同期相比降幅也达到了13%。数据下滑背后是行业信心的全面滑坡，即便年前中央“双降”托市，对于购房者的刺激作用依然有限。

**分能级来看，一线购房需求相对“坚挺”，成交持稳。**春节周成交量同比微跌8%，主要源于去年基数较高，与2019年同期相比仍小幅微增1%。以上海为例，春节周成交量同环比齐增，较2019年增幅也达16%，市场热度较高。一方面源于供应放量，另一方面居民购买力相对充沛，加之年初银行放贷周期均有不同程度的缩短，刺激刚需改善自住需求的集中释放。

**二线成交表现略显逊色**，11个典型城市春节周成交量仅为15.4万，同环比降幅均在60%以上，跌幅较为显著的当属武汉、长沙、重庆、郑州、长春、成都、青岛、昆明等内陆和北部城市。以武汉为例，延续了去年12月的低迷行情，客户到访呈现出显著的两极分化：主城区内的刚需刚改项目春节周末访问量可达到两位数以上；但远城区，特别是产业聚集区的部分项目，还有主城区的改善或豪宅项目，访问量都非常少，春节单盘成交基本在0-2套之间。再如重庆，返乡置业成交占比趋于0，而案场到访统计中返乡置业客户占比也降至10%。而昆明有来访客户的27个项目中，21个认购成交为0，成都如是，主城五区春节期间有效订单不足50套。福州节前2个项目首次开盘，一个才成交3套一个成交5套。济南节前一个项目加推72套，蓄客一周仅15组，最终开盘去化率17%，比前期40%大幅下降。

**三四线同样延续跌多涨少，分化加剧的市场特征，并未出现显著的返乡置业现象：**东南沿海三四线城市诸如常熟、佛山、清远等春节周成交量虽然环比回落，但仍好于2021年同期，而洛阳、曲阜、开封等整体成交转淡，购买力迎来阶段性瓶颈，事实上，这些城市2020年便处于楼市下行周期，春节成交惨淡也在预料之中。部分城市诸如常州、徐州等春节期间案场到访量普遍偏低，有些楼盘甚至一天仅有1组客户到访，即便部分项目保持了高到访量，转化率也普遍偏低，一天成交量仅有1-3套，而CRIC监测的无锡春节期间60个在售项目中，约1/3的项目每天仅有1套成交。绍兴、温州去化率基本上20%，而且以价换量没效果，芜湖只有一个项目超过了10套，阜阳仅有三个项目

在 10 套左右。云南省内只有西双版纳是好的，版纳最好的项目，来访量也是全省内最高，春节期间接近 200 组，但也只认购了 4 套。

表：2022 年春节周 40 个重点监测城市商品住宅成交面积及其变化（单位：万平方米）

能级	城市	2022 年春节周	环比	同比	对比 2019 年同期	能级	城市	2022 年春节周	环比	同比	对比 2019 年同期
一线	北京	1.6	-38%	-60%	-33%	三四线	温州	1.0	-88%	-67%	12%
	上海	6.6	18%	47%	16%		漯河	1.0	-88%	/	/
	广州	0.2	-98%	-72%	-20%		太仓	0.9	-26%	-12%	7%
	合计	8.4	-58%	-8%	1%		云浮	0.9	-73%	/	/
二线	长沙	3.9	-68%	-56%	752%		南通	0.9	18%	/	/
	苏州	2.6	-54%	-26%	-32%		佛山	0.8	-94%	3%	225%
	重庆	2.6	-53%	-47%	-63%		张家港	0.8	-33%	-11%	-38%
	武汉	1.9	-81%	-13%	91%		肇庆	0.8	-88%	/	/
	郑州	1.4	-37%	-72%	19%		枣庄	0.6	-87%	/	/
	长春	1.2	-71%	/	-85%		江门	0.5	-94%	/	/
	昆明	1.1	-27%	-55%	-61%		清远	0.5	-96%	5%	/
	成都	0.3	-99%	-98%	68%		开封	0.4	-43%	-76%	-81%
	青岛	0.2	-99%	-49%	111%		芜湖	0.3	-86%	/	-92%
	福州	0.1	-97%	-68%	-58%		常州	0.2	-97%	-17%	-52%
	合肥	0.1	-99%	/	-96%		鹤壁	0.2	-74%	/	/
	合计	15.4	-88%	-67%	-43%		阳江	0.2	-97%	/	/
三四线	南充	2.5	-82%	-2%	/		莆田	0.2	-97%	-87%	-82%
	昆山	1.9	-30%	-33%	11%		曲阜	0.1	-90%	-55%	/
	洛阳	1.7	13%	-32%	-29%		南平	0.1	-83%	/	-26%
	广安	1.5	-76%	/	/		宝鸡	0.1	-98%	/	/
	汕头	1.5	-80%	/	421%		合计	20.7	-84%	12%	28%
	常熟	1.1	-31%	20%	-2%		总计	44.5	-84%	-40%	-13%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 首置改善主导，仅宁波、杭州、西安等个别城市核心片区大幅倒挂和无竞争项目仍热销

虽然行业整体下行趋势未变，但“瑕不掩瑜”，聚焦春节期间的热销项目，我们不难发现以下一些共性特征：

一是主要集中在杭州、宁波等热点城市的热点片区，尤其是片区处于断供或是倒挂状态，开盘去化率普遍较高，以杭州万科·河语光年府为例，属运河新城核心区“独苗”项目，春节期间销售套数高达 298 套，可谓低迷行情下的“一抹亮色”。而西安中国铁建·万科翡翠国际因教育、商业、医疗配套，加之 15000 元/平方米（1 倍）一二手倒挂价差，也迎来“3 万人摇号”的盛况。二是刚改和改善需求持续释放，政策层层加码后投资客已然全面“退场”，居民购房开始复归理性，逐步回归为自住需求为主导，热销户型主力面积段集中在 100-130 平不等。三是热销项目优惠让利幅度普遍较低，更多的优惠集中在增加首付比例上，可见在整体行情下行大背景下，多数房企倾向于快消，加速资金回笼。

表：2022年春节周成交套数突破50套部分热销项目基本情况

(单位：元/平方米，平方米，万元/套，套)

城市	项目名称	预售均价	热销户型	热销总价段	春节期间销售套数	春节营销活动
杭州	万科·河语光年府	38000	108-139	400-500	298	无
宁波	春语文澜	20000	98、105、127、141	254	153	首开高层1、3#(车位优惠：首套房客户，三成首付基础上，每增加一成首付可兑换6000元车位优惠券，该优惠可叠加，封顶优惠42000元；二套房客户，四成首付基础上，每增加一成可兑换6000元，封顶优惠36000元。)
宁波	通山未来社区	27265	115、128	327	130	首开高层1#、2#(认购升级包享受升级包100元/m <sup>2</sup> 优惠，全款购买升级包享受升级包200元/m <sup>2</sup> 优惠；)
宁波	绿城新桂沁澜	20564	110、137、152	282	128	加推高层3#(26F)、6#(24F)(住宅无优惠；首付比例每多一成，车位优惠6000元(车位最高优惠42000元))
宁波	三里风荷	21300	109、129、130	275	120	首开高层5、10、11#(住宅无优惠，三成首付基础上，每增加一成首付可兑换6000元车位优惠券)
宁波	滨河沁月	29500	高层109、132、185；小高层139	383	117	无
杭州	万科·湖印光年府	30000	105	270-380	104	无
杭州	龙湖坤和·滨康天曜城	51500	139	630-700	104	无
杭州	万科·星潮印象府	45000	180-250	700-1000	94	无
宁波	悦见云庭	24485	96、120、133	294	55	无
杭州	九龙仓·天珺华庭	53644	137-160	700-1200	54	无
重庆	首创禧悦学府	12487	90	115	52	春节钜惠五重礼，年货礼金；推荐享4万元佣金奖励；最高8888元/套置业礼金；签约送品牌家电；特价房源

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

综上所述，2022年开局依旧很“难”，中央降息降准，信贷放松似乎并未在春节楼市激起太大的浪花，房企看淡后市，推盘积极性不高，各城市跌多涨少，购房信心全面崩塌，观望情绪浓厚。在这样的大背景下，我们认为，2022年行业规模大概率高位回落，不过从各地的亮点项目来看不乏结构性的投资机会，一方面对于购买力相对充裕的核心一二线城市仍是“兵家必争之地”，供应主导成交的市场属性使得其短期成交仍存在一定的释放空间；另一方面随着地价节节攀升，刚改、改善仍是大势所趋，同质化竞争压力下，后期也将更加考验房企差异化的产品竞争力。

#### 免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·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。