

易居月报系列

70城房价指数报告

7月70城二手房价上涨0.37%，一二三线城市涨幅均略有扩大

2019年8月15日

7月70城二手房价上涨0.37%，一二三线城市涨幅均略有扩大

报告摘要：

- 1、7月份，70城二手房价上涨0.37%，环比扩大0.1个百分点，楼市略有升温。7月30日中央政治局会议确立了“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的定位，市场预期将有较大转变。随着限价限购、房企融资等政策的进一步收紧，预计未来几个月70城楼市将降温。
- 2、5月18日住建部预警的苏州、佛山、大连、南宁4个城市中，大连和南宁房价涨幅已经连续两个月收窄，表明两城市的调控政策取得一定成效。
- 3、7月份，房价涨幅靠前的城市中出现了更多的二线城市，而三四线城市则有所减少，这表明三四线城市逐渐开始降温，而部分二线城市楼市持续复苏，如宁波、厦门等城市涨幅相比6月扩大明显。

一、7月房价环比上涨0.37%

1、7月房价环比上涨0.37%

易居研究院根据国家统计局2019年8月15日公布的《2019年7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》，对70个大中城市二手住宅销售价格数据进行算术平均，计算得知，2019年7月份，70个大中城市二手住宅价格环比涨幅为0.37%，相比6月扩大0.09个百分点。目前70城房价已经连续52个月上涨。

2019年7月份，70个大中城市二手住宅价格同比涨幅为6.5%，与6月相比收窄0.8个百分点。70城房价环比涨幅略有扩大，同比涨幅继续收窄，市场总体表现温和，随着限价、限房企融资等调控政策的升级，预计下半年房价同比涨幅将持续收窄。

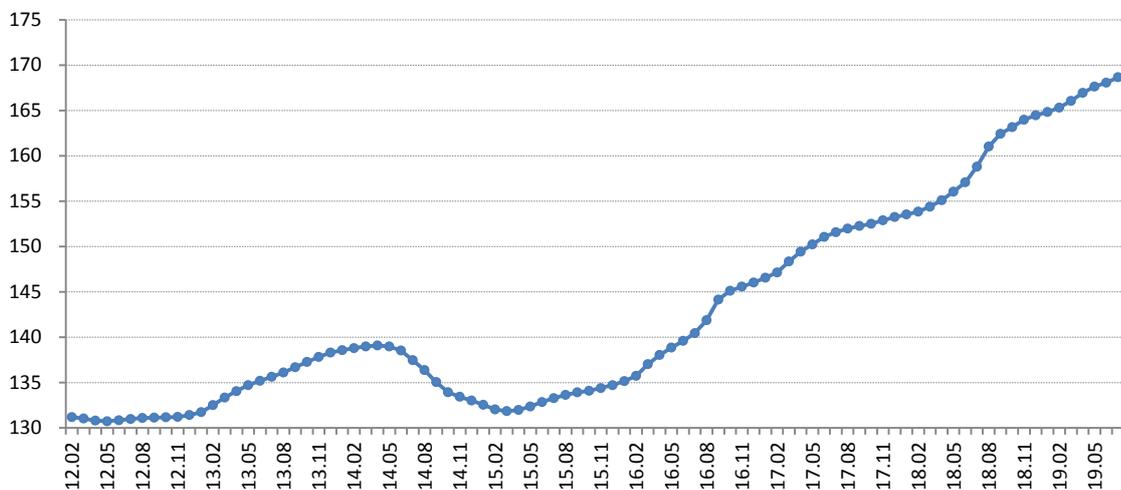
图1 70个大中城市二手住宅价格环比与同比涨幅走势



数据来源：国家统计局、易居研究院

本报告定义2006年1月份基期值为100。7月份70城二手住宅价格定基指数为168.7，继续上行。

图2 70个大中城市二手住宅价格定基指数 (2006.01=100)

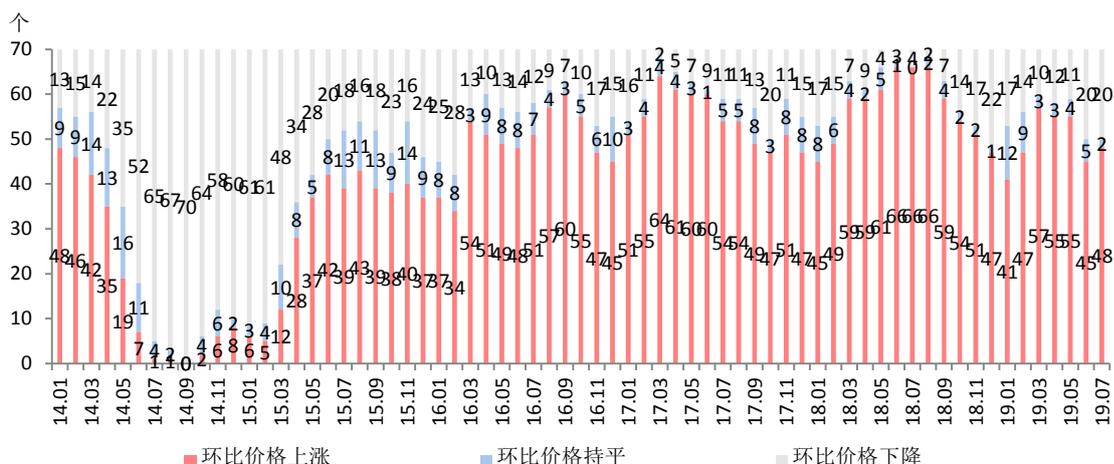


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、房价上涨的城市数量增加3城

根据国家统计局数据，7月70个大中城市中，二手住宅价格上涨的城市有48个，持平的城市有2个，下跌的城市有20个。相比6月，7月房价上涨的城市数量增加3城，房价持平的城市数量减少3城，房价下跌的城市数量保持不变。

图3 二手住宅价格环比上涨、下跌和持平城市



数据来源：国家统计局、易居研究院

3、洛阳环比涨幅最大，遵义环比跌幅最大

70城中洛阳、宁波、厦门和包头等城市的房价环比涨幅最大，分别达到1.5%、1.4%、1.3%和1.3%。遵义、青岛、三亚和天津等城市房价环比跌幅最大，分别达到-0.6%、-0.6%、-0.4%和-0.4%。整体上看，房价涨幅靠前的城市中出现了更多的二线城市，而三四线城市则有所减少，这表明三四线城市逐渐开始降温，而部分二线城市楼市持续复苏，如宁波、厦门等城市涨幅相比6月扩大明显。

由于4月份房地产市场过热，5月18日住建部对苏州、佛山、大连、南宁4个城市发出了预警提示。其中，大连7月18日发布了《关于加强房地产市场调控工作的通知》，全面进行限购、限贷、限价和限售，其7月二手房价环比涨幅为0.2%，相比6月继续收窄0.3个百分点；南宁也对房地产市场秩序进行了整顿，其7月房价涨幅为0.6%，相比6月略收窄0.1个百分点，均有所降温，表明当地调控政策取得一定成效。

表1 二手住宅价格环比涨幅排序

涨幅前10位的城市		涨幅后10位的城市	
城市	涨幅	城市	涨幅
洛 阳	1.5%	乌 鲁 木 齐	-0.2%
宁 波	1.4%	牡 丹 江	-0.2%
厦 门	1.3%	北 京	-0.3%
包 头	1.3%	南 昌	-0.3%
无 锡	1.3%	安 庆	-0.3%

西 宁	1.2%	宜 昌	-0.3%
太 原	1.1%	天 津	-0.4%
合 肥	1.0%	三 亚	-0.4%
南 京	0.9%	青 岛	-0.6%
锦 州	0.9%	遵 义	-0.6%

数据来源：国家统计局

4、呼和浩特同比涨幅最大，广州同比跌幅最大

70城中呼和浩特、大理、西宁和济宁四个城市的房价同比涨幅最大，分别达到21.7%、18.3%、14.5%和13.5%。四个城市均为北部和西部的弱二线城市。广州、郑州、北京和上海等城市房价同比涨幅最小，分别为-1.4%、-0.6%、-0.5%和0.2%。

表2 二手住宅价格同比涨幅排序

涨幅前10位的城市		涨幅后10位的城市	
城市	涨幅	城市	涨幅
呼和浩特	21.7%	海 口	1.7%
大 理	18.3%	温 州	1.6%
西 宁	14.5%	福 州	1.4%
济 宁	13.5%	青 岛	1.3%
南 宁	13.4%	泉 州	0.8%
秦 皇 岛	12.5%	湛 江	0.8%
昆 明	12.0%	上 海	0.2%
兰 州	11.4%	北 京	-0.5%
烟 台	11.4%	郑 州	-0.6%
襄 阳	11.4%	广 州	-1.4%

数据来源：国家统计局

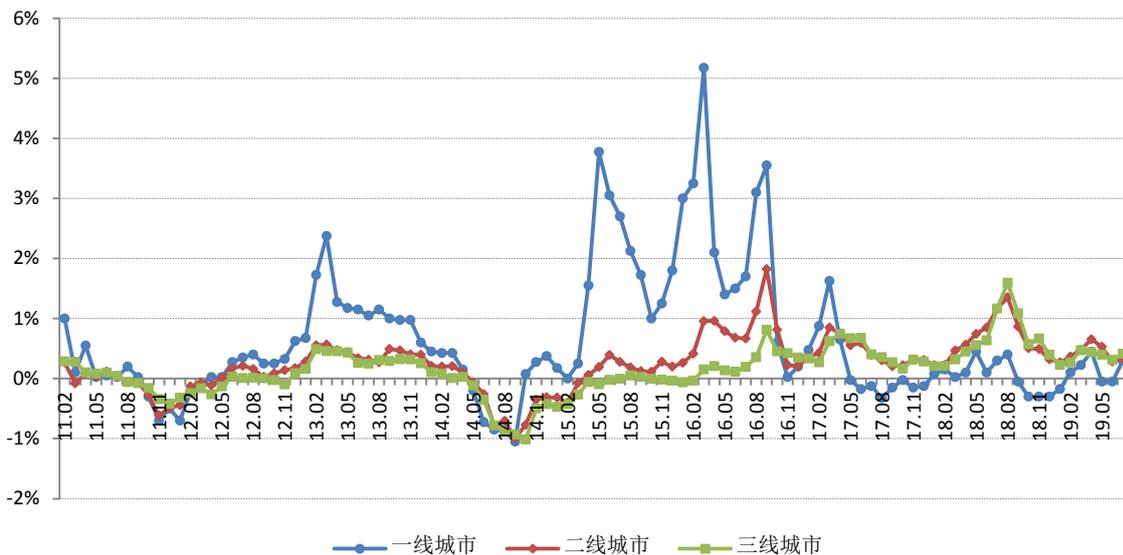
二、一线城市涨幅扩大明显，二三线城市涨幅略有扩大

本报告对一二三线70个大中城市二手住宅销售价格数据进行算术平均，计算得知：7月份一二三线城市二手住宅价格指数环比涨幅分别为0.30%、0.33%和0.41%；6月份分别为-0.05%、0.28%和0.31%。相比6月份，一线城市扩大0.35个百分点，二三线城市分别扩大0.05和0.1个百分点。

一线城市房价涨幅从2017年5月后基本保持平稳，7月份一线城市中除了北京外，房价均环比上涨；二线城市涨幅从19年1月后连续扩大3个月，5、6月份已经开始收窄，7月份略有扩大；三线城市涨幅从3月份后开始收窄，7月

份有所扩大。7月30日中央政治局会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，随着限价限购、房企融资等政策的进一步收紧以及房贷利率的提升，预计未来几个月70城房价将降温。

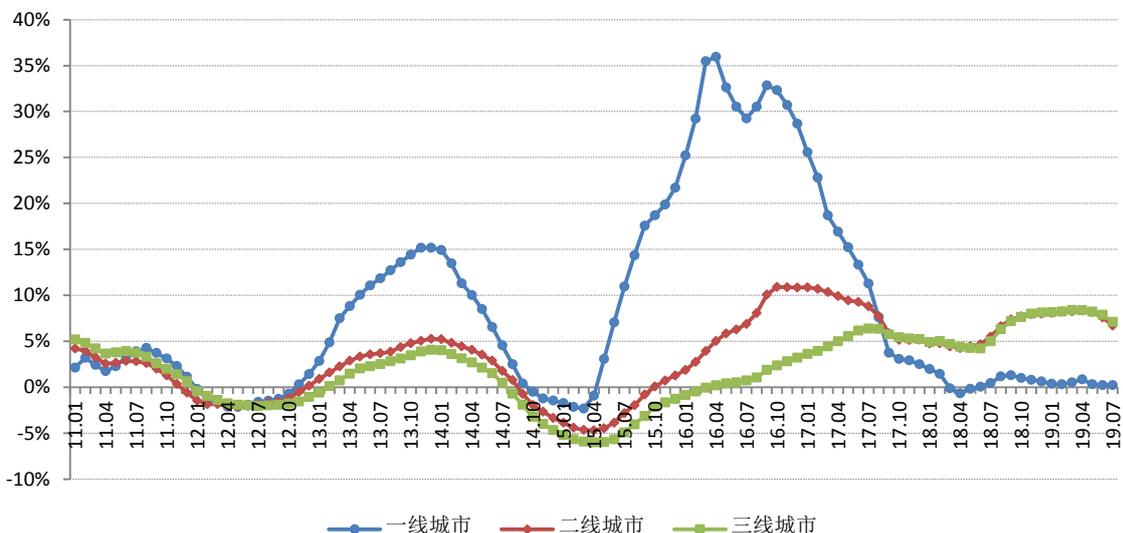
图4 一二三线城市二手住宅价格环比涨幅走势



数据来源：国家统计局、易居研究院

7月份，一二三线城市二手住宅价格指数同比涨幅分别为0.2%、6.7%和7.1%，6月份为0.2%、7.6%和7.9%。7月一二三线城市同比涨幅相比6月均收窄，表明相比去年同期，楼市有所降温。

图5 一二三线城市二手住宅价格同比涨幅走势

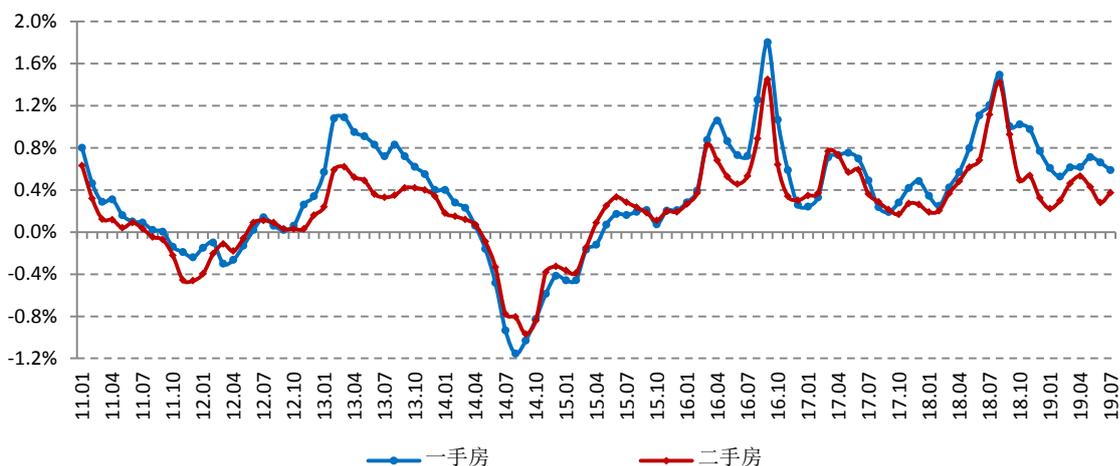


数据来源：国家统计局、易居研究院

三、新建商品住宅价格环比涨幅为 0.6%，涨幅收窄

7月份，70个大中城市新建商品住宅价格环比涨幅为0.59%，相比6月继续收窄0.07个百分点。观察2016年至今的数据，一二手房的价格走势基本一致，但是2018年第四季度新房与二手房价格出现了较大的差异，二手房价格环比涨幅先于新房收窄，主要是因为部分城市的新房限价政策。7月份一二手房略有背离，主要是因为7月份部分城市出台了新房限价政策。

图6 一二手房价格环比涨幅走势



数据来源：国家统计局、易居研究院

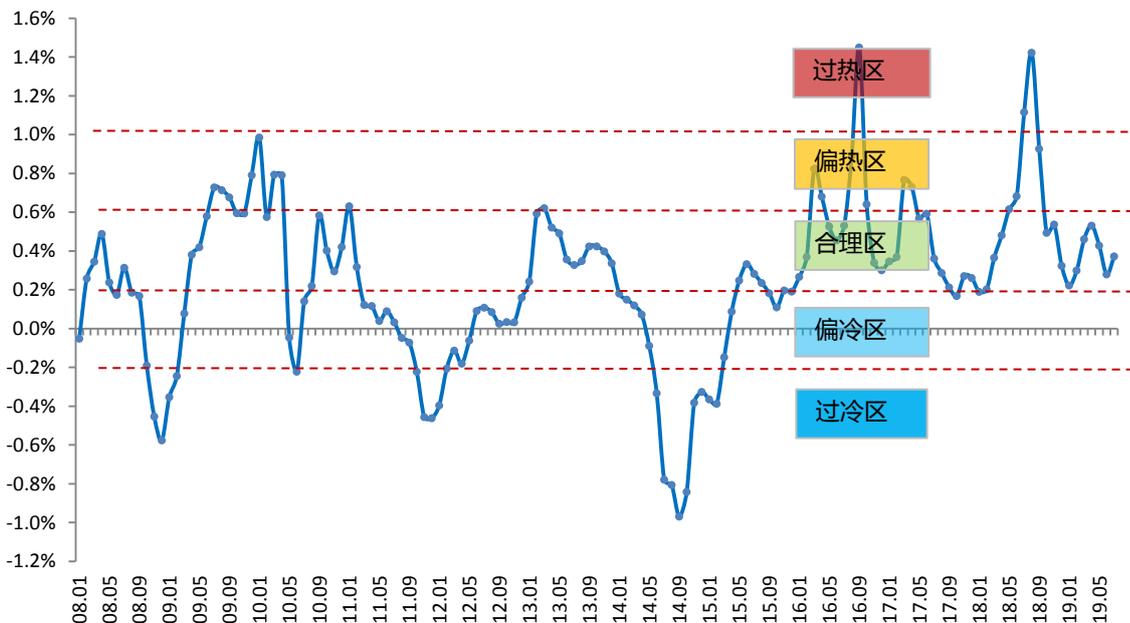
从新建商品住宅价格涨跌城市数量来看，7月份房价下跌的城市数量与6月相比减少3城，虽然下跌城市数量有所减少，但70城整体涨幅收窄。

四、70城房价指数处于“合理”区间

70城房价指数环比涨幅从2017年5至2018年4月，除17年10月和18年1月触及偏冷区外，均停留在“合理”区间内。2018年5月后环比涨幅进入“偏热”区间，7月和8月进入过热区间，9月重新回到“偏热”区间后快速回落，10月至2019年7月均处于合理区间内。2019年5月至7月密集出台了一系列房

地产调控政策，包括对房企融资端的收紧，对部分热点城市的预警，房贷利率的上调等。7月30日中央政治局会议确立了“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的定位，预计未来几个月70城房价将降温，涨幅或将处于合理区间及以下。

图7 70个大中城市二手住宅价格环比涨幅区间分布图



数据来源：国家统计局、易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 王若辰

邮 箱：wangruochen@ehousechina.com

电 话：021-60868916

联系方式

地址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传真：021-60868811

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。