

易居月报系列

## 70城房价指数报告

8月70城二手房价上涨0.26%，7.30会议后房价涨幅明显收窄

2019年9月17日

## 8月70城二手房价上涨0.26%，7.30会议后房价涨幅明显收窄

### 报告摘要：

- 1、8月份，70城二手房价环比上涨0.26%，涨幅较7月收窄0.1个百分点，一二三线城市涨幅均收窄，新房与二手房价上涨的城市数量均明显减少。这表明7月30日中央政治局会议“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的定调后，市场预期将有较大转变，楼市降温明显。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城房价涨幅继续收窄。
- 2、5月18日住建部预警的苏州、佛山、大连、南宁4个城市中，大连房价涨幅重新扩大，需有所警惕。

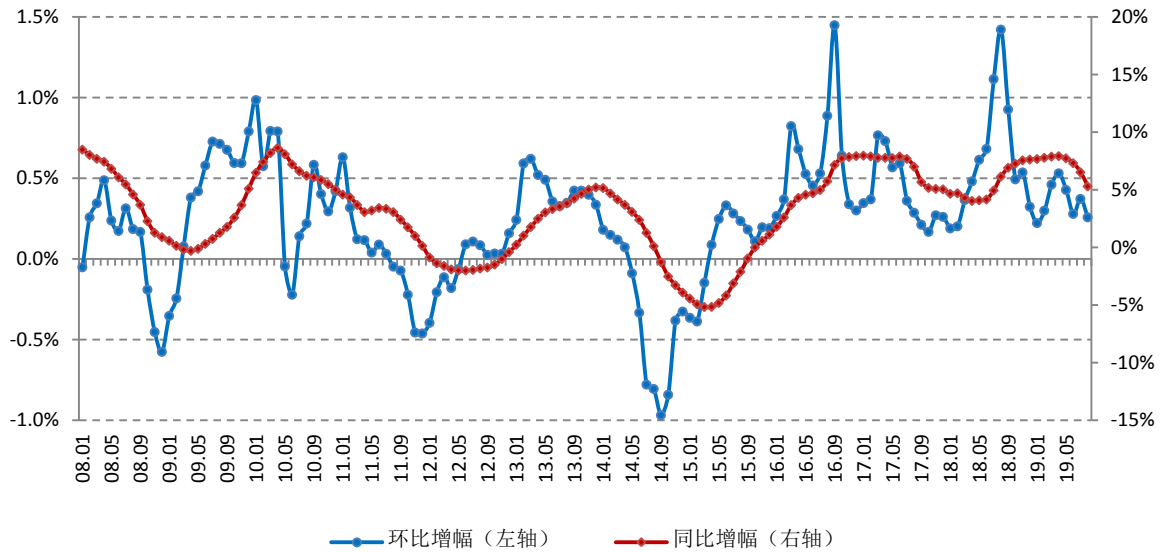
### 一、8月房价环比上涨0.26%

#### 1、8月房价环比上涨0.26%

易居研究院根据国家统计局2019年9月17日公布的《2019年8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8月份，70个大中城市二手住宅价格环比涨幅为0.26%，相比7月收窄0.1个百分点。目前70城房价已经连续53个月上涨。

2019年8月份，70个大中城市二手住宅价格同比涨幅为5.3%，与7月相比收窄1.2个百分点。70城房价环比和同比均已较明显收窄，这表明7.30政策效果立竿见影，楼市降温明显，预计下半年房价涨幅将继续收窄。

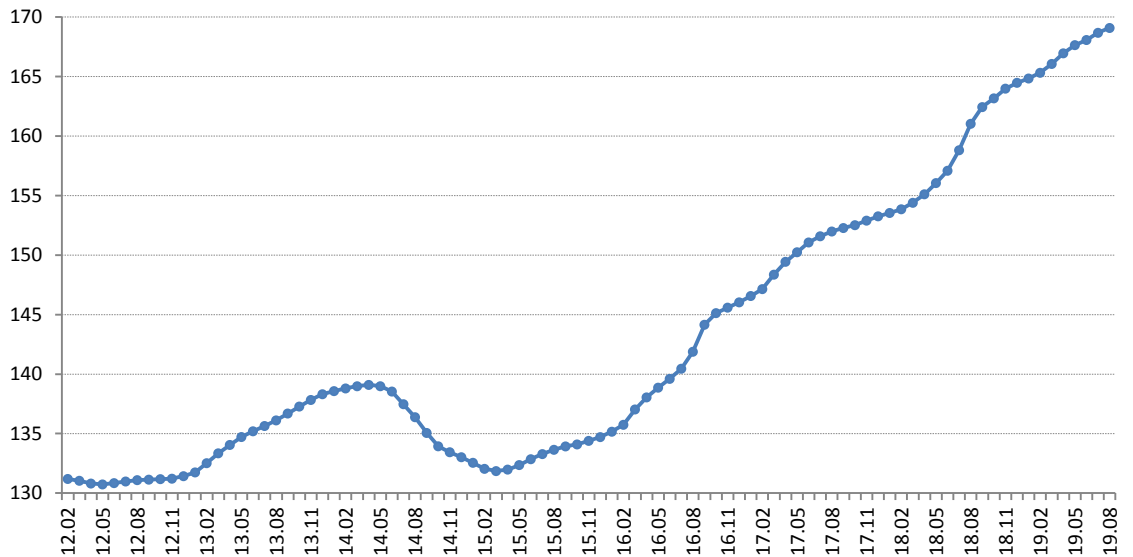
图1 70个大中城市二手住宅价格环比与同比涨幅走势



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。8月份70城二手住宅价格定基指数为169.07，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)

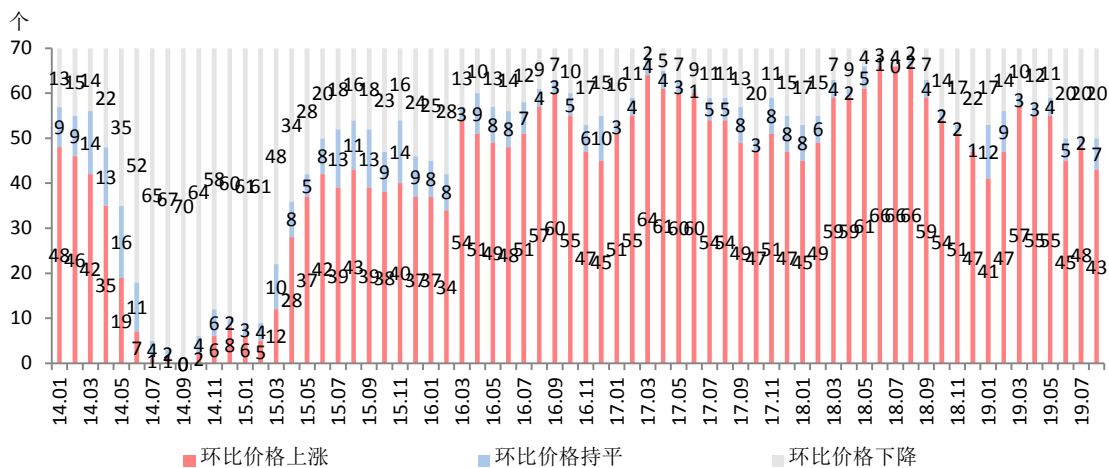


数据来源：国家统计局、易居研究院

## 2、房价上涨的城市数量减少5城

根据国家统计局数据，8月70个大中城市中，二手住宅价格上涨的城市有43个，持平的城市有7个，下跌的城市有20个。相比7月，7月房价上涨的城市数量减少5城，房价持平的城市数量增加5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、唐山环比涨幅最大，宜昌环比跌幅最大

70城中唐山、无锡、沈阳和银川等城市的房价环比涨幅最大，分别达到1.8%、1.7%、1.5%和1.5%。宜昌、乌鲁木齐和安庆等城市房价环比跌幅最大，分别达到-1.0%、-1.0%和-0.9%。

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，7月份房价收窄取得一定成效。但8月大连二手房价环比涨幅为0.5%，相比7月涨幅扩大0.3个百分点，需有所警惕；南宁也对房地产市场秩序进行了整顿，其8月房价涨幅为0.5%，相比7月继续略收窄0.1个百分点，房价涨幅较为平稳。

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
唐山	1.8%	贵阳	-0.5%
无锡	1.7%	海口	-0.6%
沈阳	1.5%	岳阳	-0.6%

银 川	1.5%	三 亚	-0.7%
宁 波	1.4%	福 州	-0.9%
哈 尔 滨	1.2%	济 南	-0.9%
秦 皇 岛	1.2%	成 都	-0.9%
济 宁	1.1%	安 庆	-0.9%
昆 明	1.0%	乌 鲁 木 齐	-1.0%
兰 州	0.9%	宜 昌	-1.0%

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、西宁和南宁四个城市的房价同比涨幅最大，分别达到19.4%、16.6%、14.1%和12.2%。四个城市均为北部和西部的弱二线城市。广州、郑州、青岛和海口等城市房价同比涨幅最小，分别为-2.0%、-1.8%、-1.1%和-0.9%。

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	19.4%	天 津	0.5%
大 理	16.6%	长 沙	0.5%
西 宁	14.1%	上 海	0.3%
南 宁	12.2%	福 州	-0.1%
唐 山	12.1%	湛 江	-0.5%
济 宁	12.0%	北 京	-0.9%
秦 皇 岛	11.4%	海 口	-0.9%
昆 明	10.9%	青 岛	-1.1%
兰 州	10.4%	郑 州	-1.8%
洛 阳	9.9%	广 州	-2.0%

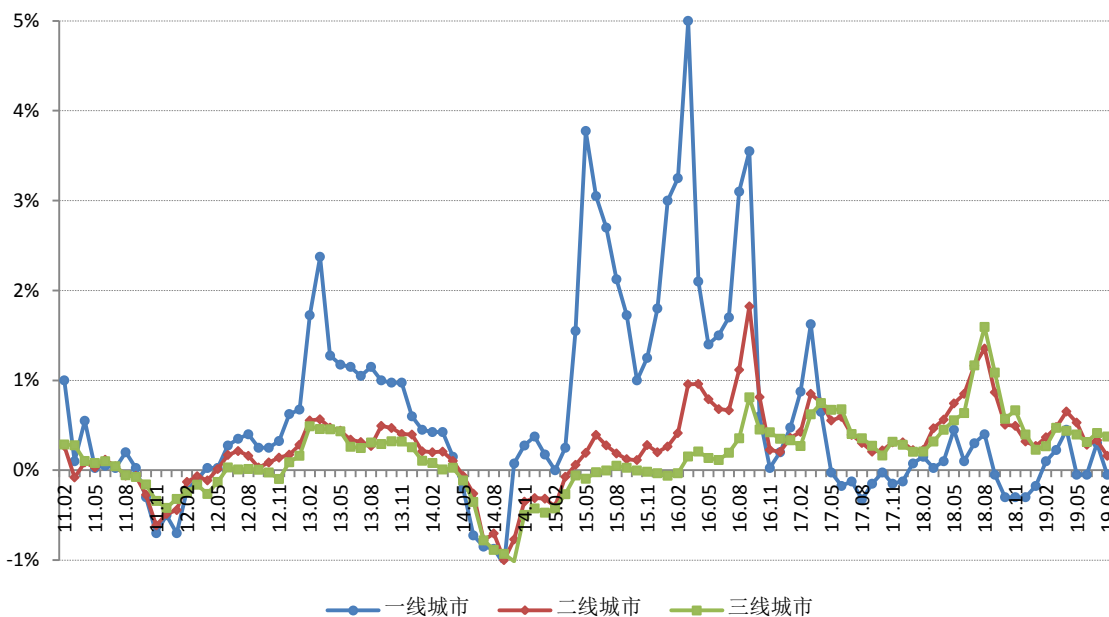
数据来源：国家统计局

## 二、一二三线城市房价涨幅均收窄

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：8月份一二三线城市二手住宅价格指数环比涨幅分别为-0.1%、0.2%和0.37%；7月份分别为0.3%、0.3%和0.41%。相比7月份，一二三线城市分别收窄0.4、0.1和0.04个百分点。

一线城市房价涨幅从2017年5月后基本保持平稳，8月份一线城市中除了北京下跌0.4%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个后持续收窄；三线城市涨幅从3月份后开始收窄，7月份有所扩大，但8月份重新收窄。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”，成效明显，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城房价将继续降温。

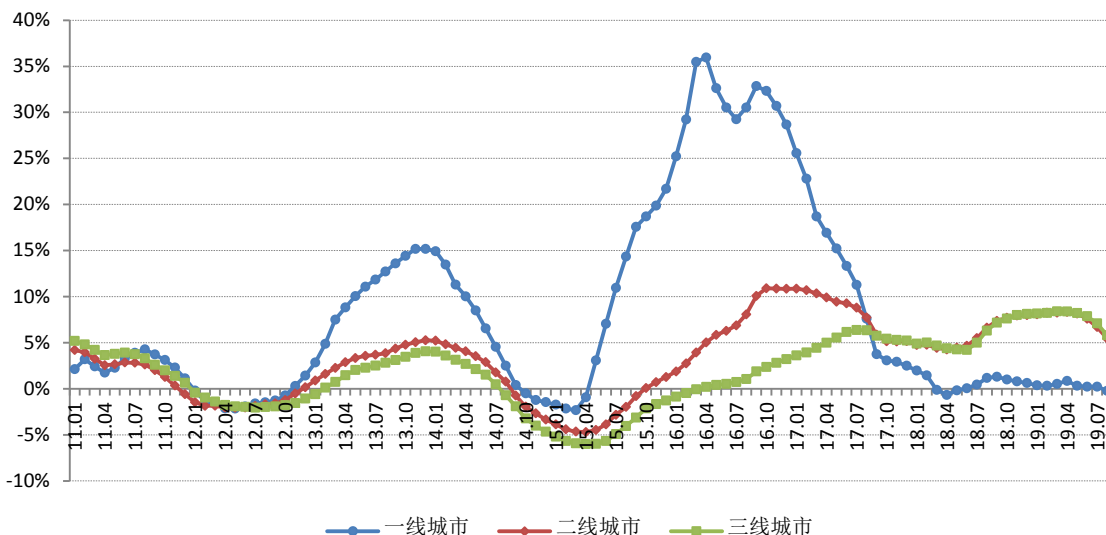
图4 一二三线城市二手住宅价格环比涨幅



数据来源：国家统计局、易居研究院

8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%、5.4%和5.8%，7月份为0.2%、6.7%和7.1%。8月一二三线城市同比涨幅相比7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

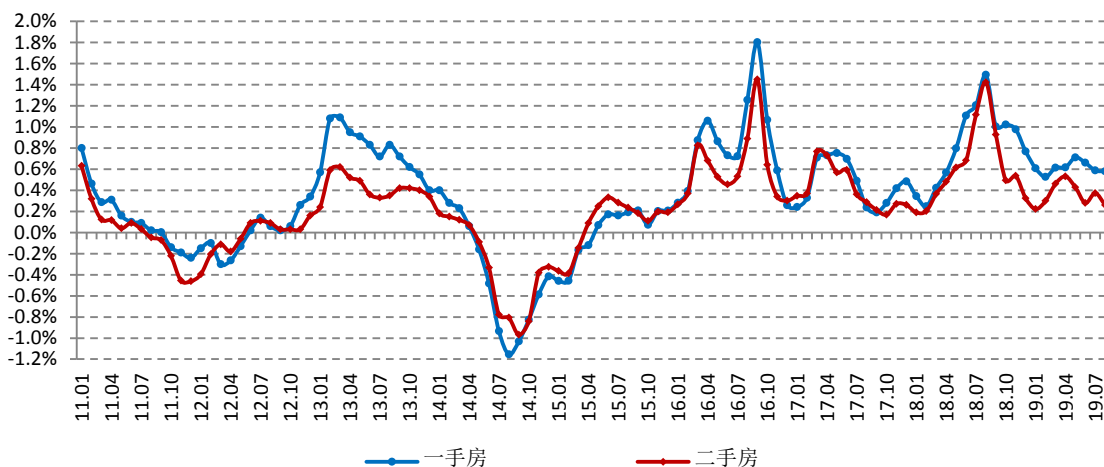


数据来源：国家统计局、易居研究院

### 三、新建商品住宅价格环比涨幅为 0.6%，涨幅基本持平

8 月份，70 个大中城市新建商品住宅价格环比涨幅为 0.58%，相比 7 月略微收窄 0.01 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。预计未来几个月一二手房价环比涨幅都将继续收窄。

图 6 一二手房价格环比涨幅



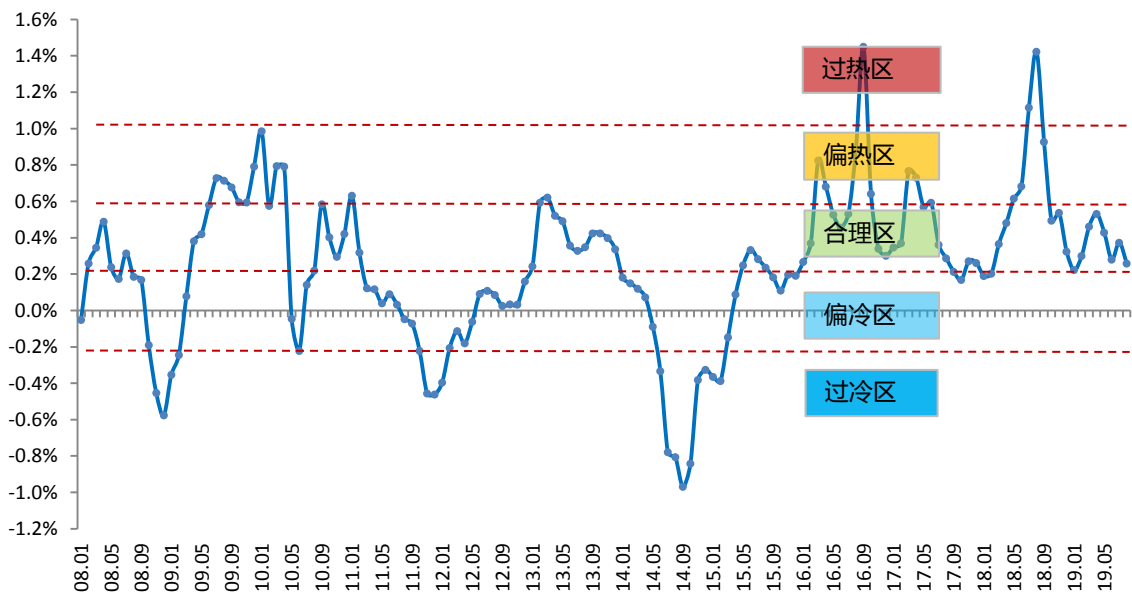
数据来源：国家统计局、易居研究院

从新建商品住宅价格涨跌城市数量来看，8月份房价下跌的城市数量与7月相比增加7城，表明新房市场正在降温。

#### 四、70城房价指数接近“偏冷”区间

70城房价指数环比涨幅从2017年5月至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，效果立竿见影，二手房降温明显。预计未来几个月70城涨幅将继续收窄，即将进入“偏冷”区间。

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。