

易居月报系列

## 70城房价指数报告

54 个月来二手房价下跌城市数量首超上  
涨城市，房价拐点来临

2019 年 11 月 15 日

## 54个月来二手房价下跌城市数量首超上涨城市，房价拐点来临

### 报告摘要：

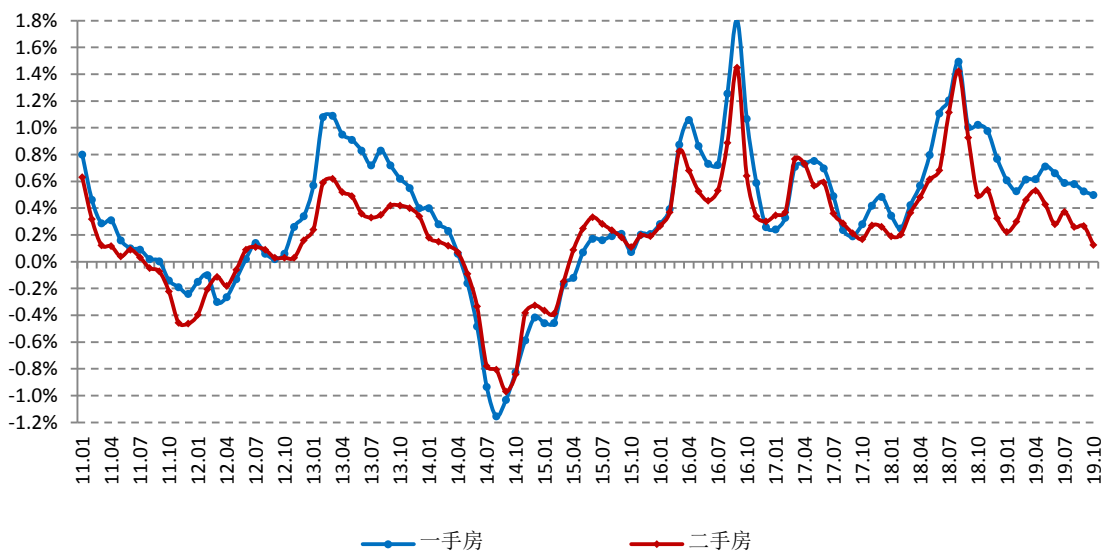
- 1、10月，70城一、二手住宅价格环比涨幅分别为0.50%和0.13%，相比9月分别收窄0.03和0.14个百分点。其中，二手房更能代表市场真实情况，收窄幅度更大。10月，二手住宅价格有31城上涨，35城下跌，相比9月，房价下跌的城市数量增加7城，是2015年4月后首次房价下跌的城市数量多于房价上涨的城市数量，降温趋势明显。
- 2、10月二手房价涨幅为0.1%，为2018年2月以来首次进入“偏冷区间”。本轮房地产周期上涨时间长、幅度大，2015年4月以来，70城二手房价从未下跌，随着全国房地产市场进一步降温，预计未来几个月二手房价涨幅将进一步收窄或开始下跌。

### 一、70城一二手房价涨幅继续收窄

#### 1、一手房价环比上涨0.50%，二手房价环比上涨0.13%

易居研究院根据国家统计局2019年11月15日公布的《2019年10月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》，对70个大中城市一、二手住宅销售价格数据进行算术平均。计算得知，2019年10月份，70个大中城市一、二手住宅价格环比涨幅分别为0.50%和0.13%，相比9月分别收窄0.03和0.14个百分点。其中，新房受限价影响收窄幅度较小，而二手房更能代表市场真实情况，收窄幅度更大，市场降温明显。目前70城房价已经连续55个月上涨。

图1 70城一、二手住宅价格环比涨幅

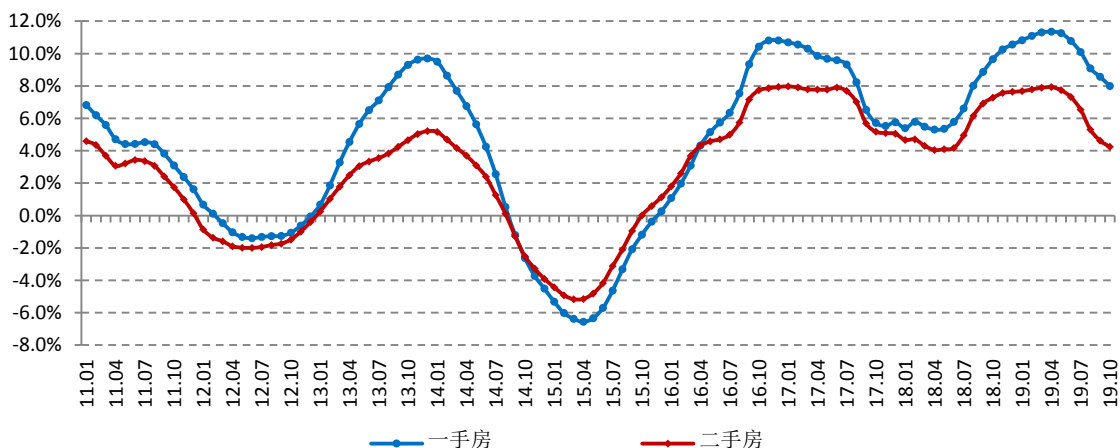


数据来源：国家统计局、易居研究院

## 2、一手房价同比上涨 8.0%，二手房价同比上涨 4.2%

易居研究院根据国家统计局 2019 年 11 月 15 日公布的《2019 年 10 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 10 月份，70 城一、二手住宅价格同比涨幅分别为 8.0%和 4.2%，相比 9 月分别收窄 0.6 和 0.4 个百分点，预计未来几个月房价同比涨幅仍将继续收窄。

图 2 70 城一、二手住宅价格同比涨幅

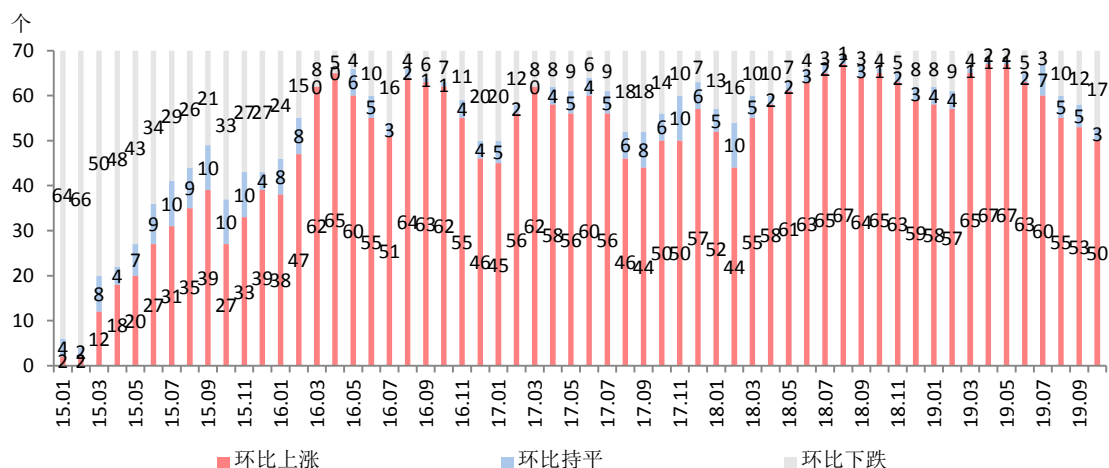


数据来源：国家统计局、易居研究院

## 3、二手住宅价格下跌城市数量首次超过上涨城市数量

根据国家统计局数据，10月70个大中城市中，一手住宅价格上涨的城市有50个，持平的城市有3个，下跌的城市有17个。相比9月，10月房价上涨的城市数量减少3城，房价持平的城市数量减少2城，房价下跌的城市数量增加5城，已经连续3个月房价下跌城市数量增多，预计未来房价下跌城市将继续增加。

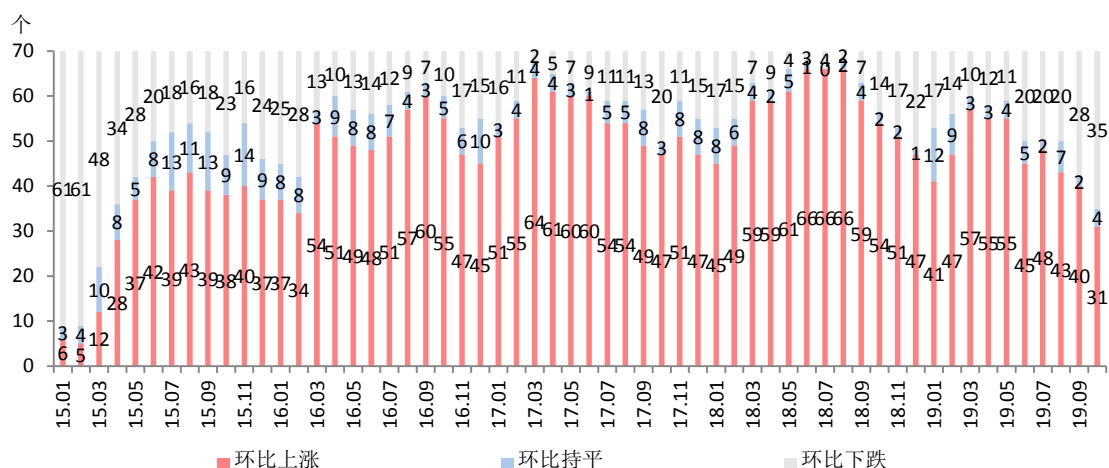
图3 一手住宅价格环比上涨、下跌和持平城市数量



数据来源：国家统计局、易居研究院

根据国家统计局数据，10月70个大中城市中，二手住宅价格上涨的城市有31个，持平的城市有4个，下跌的城市有35个。相比9月，10月房价上涨的城市数量减少9城，房价持平的城市数量增加2城，房价下跌的城市数量增加7城，是2015年4月后首次房价下跌的城市数量多于房价上涨的城市数量，降温趋势明显。

图4 二手住宅价格环比上涨、下跌和持平城市数量



数据来源：国家统计局、易居研究院

#### 4、城市涨跌更多取决于城市本身，板块轮动现象弱化

10月，一、二手房价环比涨幅靠前和跌幅靠前的城市中，二三线城市都有，并无明显的城市类型特征。这说明在“一城一策”政策后，随着全国房地产市场开始明显降温，目前城市的涨跌更多取决于城市本身的情况，逐渐告别此前三线城市房价涨幅排名靠前，热点二线城市房价涨幅排名靠后的板块轮动现象。

表1 一、二手住宅价格环比涨幅排序

一手房				二手房			
涨幅前10位城市		涨幅后10位城市		涨幅前10位城市		涨幅后10位城市	
城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅
西宁	2.8%	韶关	-0.2%	哈尔滨	1.8%	韶关	-0.4%
呼和浩特	2.4%	南充	-0.2%	福州	1.5%	天津	-0.5%
南宁	2.0%	遵义	-0.2%	吉林	1.4%	遵义	-0.5%
唐山	1.7%	合肥	-0.3%	唐山	1.3%	北京	-0.6%
洛阳	1.6%	宜昌	-0.3%	深圳	1.0%	青岛	-0.6%
成都	1.5%	天津	-0.4%	无锡	1.0%	包头	-0.6%
昆明	1.5%	岳阳	-0.4%	九江	1.0%	三亚	-0.6%
哈尔滨	1.4%	厦门	-0.7%	兰州	0.9%	济南	-0.7%
长春	1.3%	济南	-1.0%	西宁	0.8%	西安	-0.7%
沈阳	1.2%	泸州	-1.0%	桂林	0.8%	岳阳	-0.7%

数据来源：国家统计局

10月，一二手房同比涨幅靠前的城市仍然以呼和浩特、大理、西宁等中西部弱二三线城市为主，涨幅排名靠后的城市则有更多的一二线城市。

表2 一、二手住宅价格同比涨幅排序

一手房				二手房			
涨幅前10位城市		涨幅后10位城市		涨幅前10位城市		涨幅后10位城市	
城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅
大理	18.9%	南充	3.7%	呼和浩特	16.4%	长沙	-0.7%
呼和浩特	18.7%	上海	3.0%	大理	14.9%	海口	-1.0%
洛阳	16.4%	惠州	3.0%	唐山	14.2%	岳阳	-1.0%
西安	15.6%	深圳	2.9%	西宁	13.4%	北京	-1.5%
西宁	14.3%	厦门	2.7%	南宁	12.1%	湛江	-1.7%
南宁	14.1%	泉州	2.5%	秦皇岛	10.4%	宜昌	-2.1%
秦皇岛	14.1%	韶关	1.5%	洛阳	10.4%	广州	-2.4%
武汉	13.2%	天津	1.3%	哈尔滨	10.3%	郑州	-2.5%

石 家 庄	13.1%	泸 州	0.6%	济 宁	10.2%	安 庆	-3.0%
徐 州	12.7%	岳 阳	-1.2%	沈 阳	9.6%	青 岛	-4.0%

数据来源：国家统计局

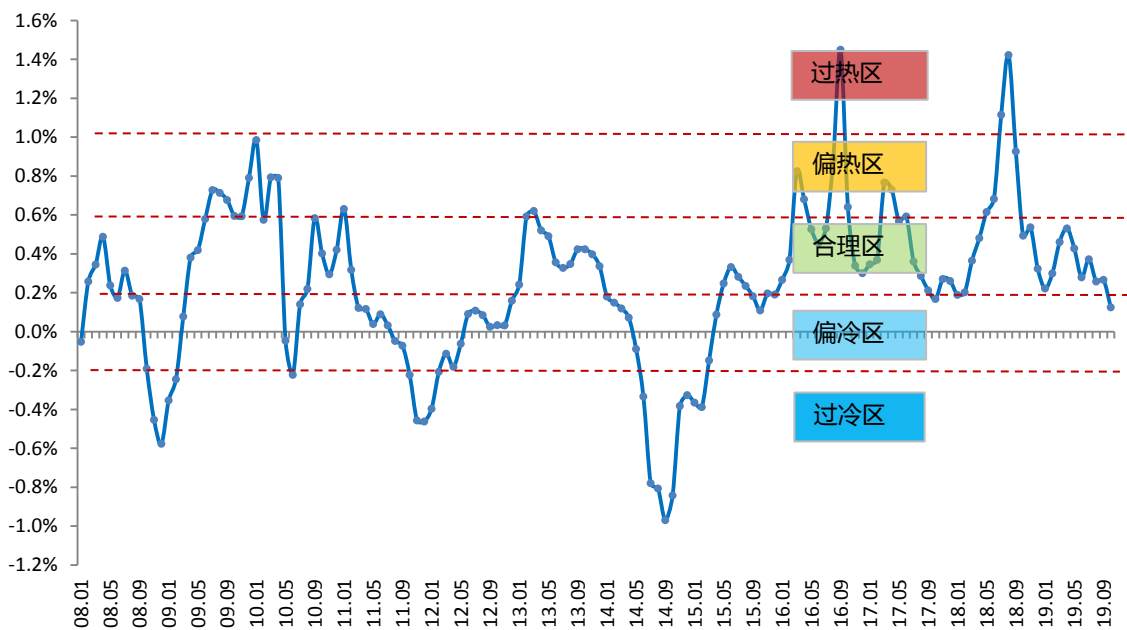
## 二、一二三线城市一二手房价环比涨幅均收窄

按照国家统计局数据，环比来看，10月三类城市一、二手房价仍继续上涨，但涨幅均收窄，符合70城整体趋势，其中，一线城市和三线城市房价涨幅收窄相对明显；同比来看，二三线城市的一二手房价同比涨幅均明显回落。随着全国房地产市场的进一步降温，二三线城市的一二手房价涨幅均将继续收窄。

## 三、70城房价指数进入“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2017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。10月二手房价涨幅为0.1%，为2018年2月以来首次进入“偏冷区间”。本轮房地产周期上涨时间长、幅度大，2015年4月以来70城二手房价从未下跌，随着全国房地产市场进一步降温，预计未来几个月二手房价涨幅将进一步收窄或开始下跌。

图5 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@e-housechina.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。