

易居月报系列

100城住宅价格报告

**二线城市房价涨幅终结两位数
2019年重返个位数**

2020年02月02日

二线城市房价涨幅终结两位数，2019 年重返个位数

报告摘要：

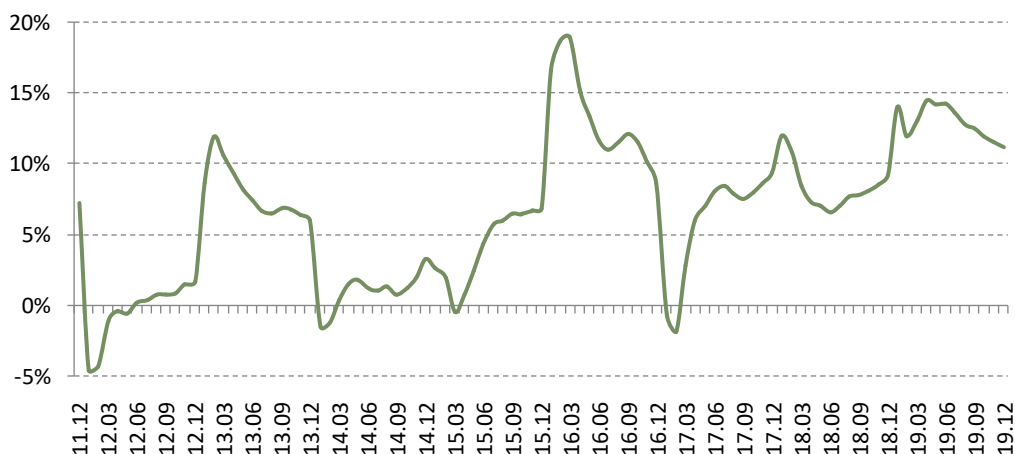
- 1、百城房价：2019 年房价涨幅走势呈现倒 U 型，尤其是 5 月份政策调控后房价开始降温，不过相比过去年份，房价涨幅仍然偏大。
- 2、城市分类：二线城市的房价调整最为全面，在 2016-2018 年此类涨幅为两位数，而到了 2019 年则下调为个位数，这和 2019 年政策相对严厉是有关的。
- 3、市场预测：2020 年上半年预计销售市场会受影响，房价上涨空间很小。部分城市受制于高库存压力，依然会有比较明显的降价促销等动作。

一、百城房价

1、成交均价：全年涨幅曲线呈现倒 U 型

2019 年全年，全国 100 个城市新建商品住宅成交均价为 14460 元/平方米，同比上涨 11.2%，相比 2018 年全年上涨了 1452 元/平方米。观察 2019 年年初累计房价同比涨幅曲线，其大体上呈现倒 U 型走势。尤其是在 5 月份房地产政策收紧的情况下，此类曲线终结上扬态势，掉头向下，体现了房地产价格去泡沫的导向。不过，根据国家统计局数据测算，2019 年全国房价涨幅为 8.7%，换言之，全国百城的房价涨幅依然偏大。

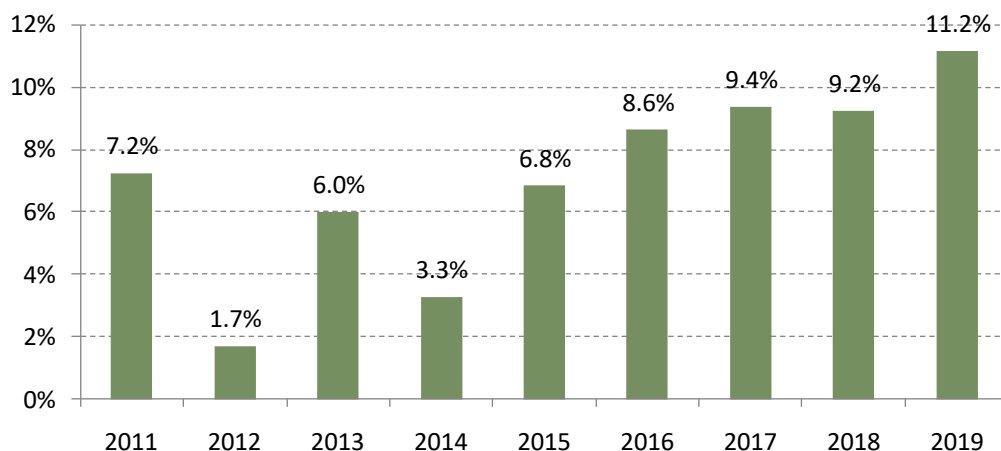
图 1 全国 100 城年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

观察近 9 年全国百城房价涨幅数据，可以看出，2012 年和 2014 年的房价涨幅是比较小的，分别为 1.7% 和 3.3%，而 2015-2017 年涨幅明显扩大。虽然 2018 年涨幅有所收窄，但 2019 年涨幅继续扩大，且成为近 9 年涨幅最大的一年，其涨幅也属于两位数水平。其中一个很重要的原因是，2019 年各地预售证管控相对较小，部分中高端项目积极入市，客观上影响了成交结构。而从城市结构的因素看，一线城市、三四线城市的房价拉升对百城的影响较大。

图 2 近 9 年全国 100 城房价年度涨幅



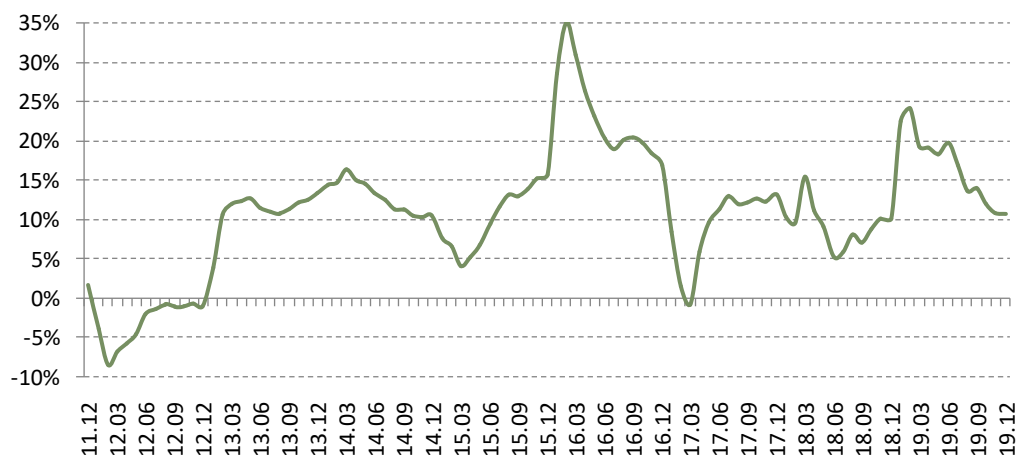
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：房价涨幅呈现收窄态势

2019 年全年，4 个一线城市新建商品住宅成交均价为 43788 元/平方米，同比上涨 10.8%。观察 2019 年年初累计房价同比涨幅曲线，其大体上呈现持续下行态势，充分说明房价管控是积极得当的。不过对于个别城市如深圳，在 2019 年下半年房价继续被炒作，也是值得关注的。

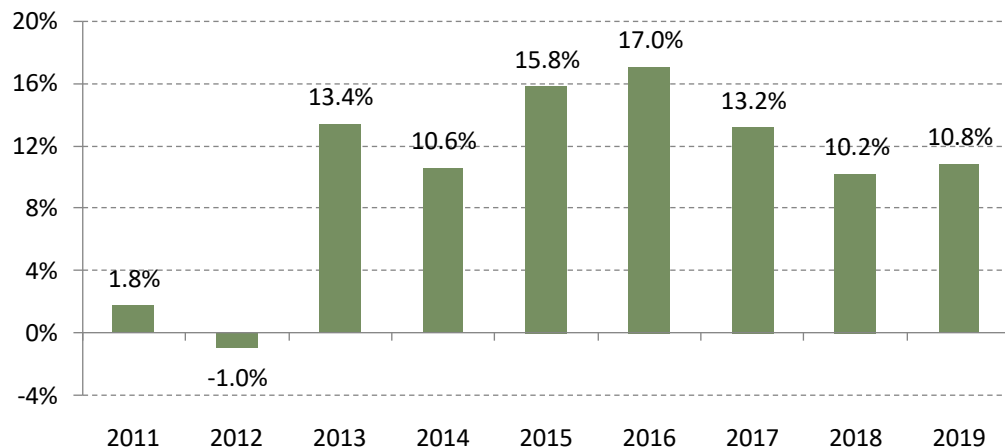
图 3 一线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

观察近 9 年房价涨幅数据，可以看出，一线城市房价最为强势的年份为 2016 年，当年房价涨幅为 17.0%，而最为疲软的年份为 2012 年，跌幅为 1.0%。相对来说，2017 年和 2018 年房价总体上进入到降温的通道之中，而到了 2019 年房价涨幅有所扩大。

图 4 近 9 年一线城市房价年度涨幅

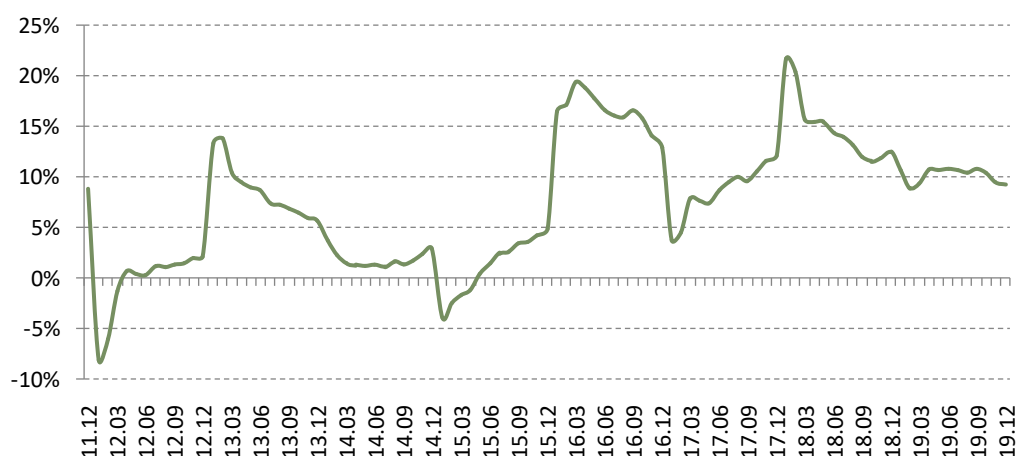


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、二线城市：房价涨幅重回个位数

2019 年全年，32 个二线城市新建商品住宅成交均价为 14233 元/平方米，同比上涨 9.3%。观察 2019 年年初累计房价同比涨幅曲线，可以看出总体上呈现了下行态势。这和二线城市政策明显收紧等因素有关，尤其是包括苏州等城市，2019 年政策管控是非常严厉的。

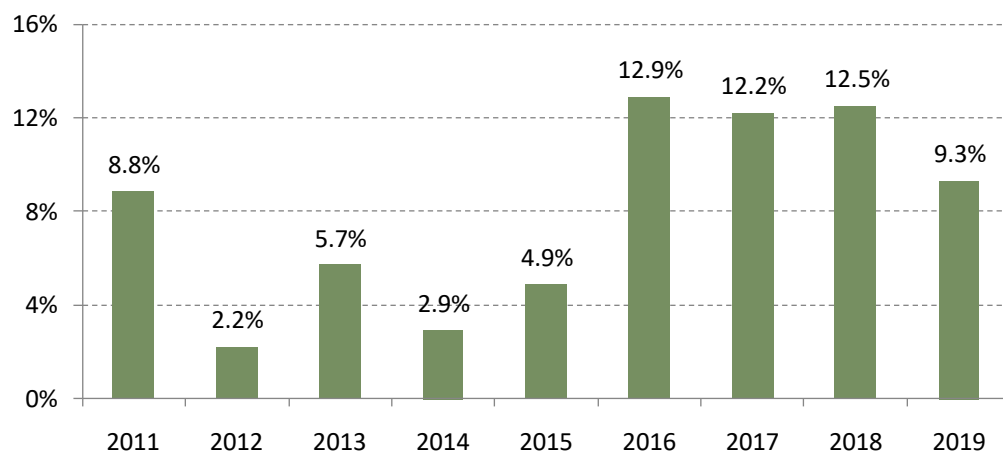
图 5 二线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

观察近 9 年房价涨幅数据，可以看出，二线城市在 2016-2018 年三年期间，房价涨幅都是比较大的，即都是两位数水平。而 2019 年终结了这个过程，房价涨幅重回个位数水平，体现了较好的“房住不炒”导向。当然后续也要警惕房价涨幅扩大的风险，尤其是在都市圈、城市群大发展的概念之下。

图 6 近 9 年 32 个二线城市房价年度涨幅



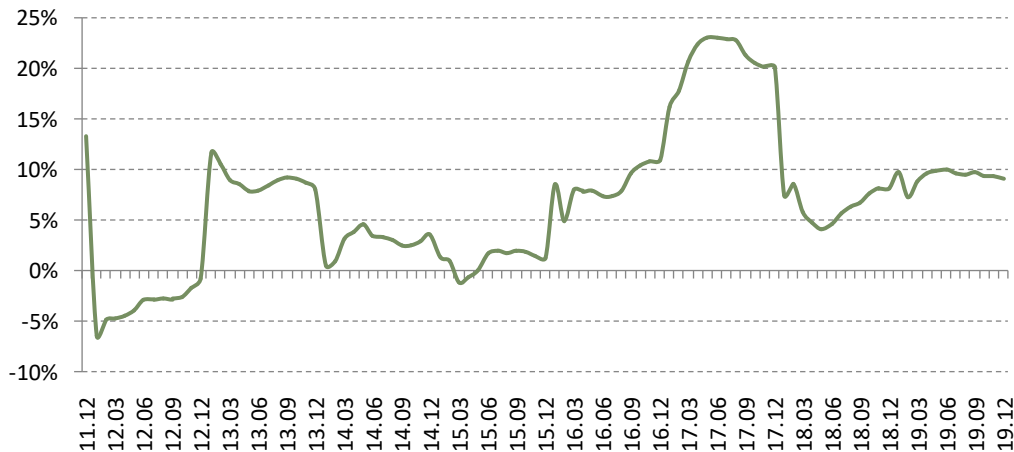
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：全年涨幅略有扩大

2019 年全年，64 个三四线城市新建商品住宅成交均价为 11370 元/平方米，同比上涨 9.2%。观察 2019 年年初累计房价同比涨幅曲线，总体上呈现了“先微

弱上扬、后微弱下行”的态势。这和三四线城市 2018 年房价已经深度调整过一次有关，同时受制于各地收入水平等因素，涨幅难以扩大。

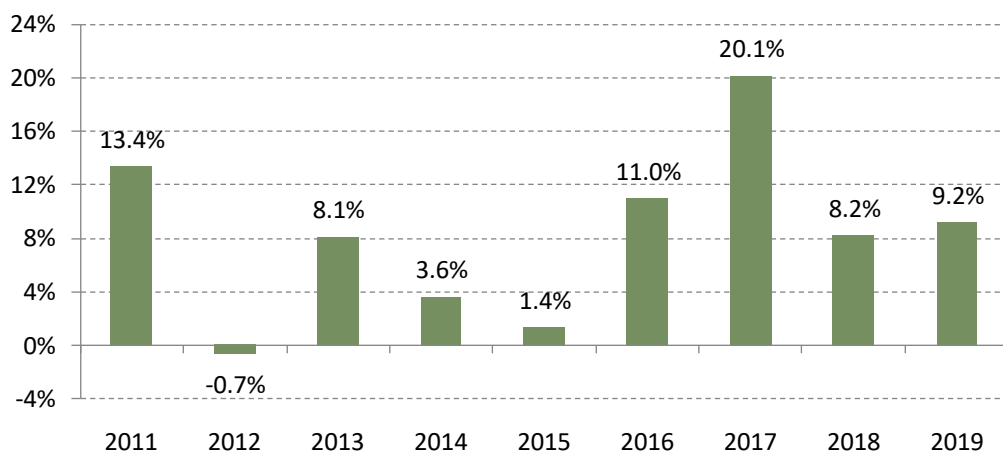
图 7 三四线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

观察近 9 年房价涨幅数据，可以看出，三四线城市房价最强势的时候为 2017 年，当年房价涨幅冲到了 20.1% 的高位水平，而到了 2018 年，市场开始调整，房价涨幅收窄至 8.2%。这说明 2017 年房价是有所透支的，其和当地人均可支配收入等指标是脱节的，所以 2018 年房价自然降温。而观察 2019 年的房价数据，可以看出，涨幅反而有所扩大，相应风险值得关注。

图 8 近 9 年 64 个三四线城市房价年度涨幅



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

三、城市排序

1、均价排序：深沪京厦房价最贵

本部分对全国 100 个城市的房价进行排序。从排序中可以看出，深圳成为 2019 年全国房价最贵的城市，为 57064 元/平方米。这和深圳新房供应偏少、购房需求旺盛、房源地段较优等有关。据此也可以理解深圳 2019 年年底放松酒店式公寓认购的政策，其出发点是为市场增加更多房源，以对冲高房价所带来的压力。同时在进入排序前 10 的城市名单中，厦门、三亚和珠海是三个不属于省会的城市，其房价水平较高，和旅游资源丰富、城市规划面临利好等因素有关。

从排序中可以看出，2019 年全国百城房价中最低的城市为荆门，为 5140 元/平方米。总体上看，在全国房价相对低的城市中，中西部城市的数量较多，这和相应的经济基本面是有关的。另外考虑到此类城市后续户籍政策放松的可能性是比较大的，所以也要防范 2020 年房价反弹的风险。

表 1 2019 年 100 城新建商品住宅价格水平排序

房价前 10 位的城市		房价后 10 位的城市	
城市	均价	城市	均价
深圳	57064	荆门	5140
上海	54497	银川	5587
北京	48210	株洲	6230
厦门	38066	淮南	6236
三亚	28985	景德镇	6462
杭州	28042	常德	6550
广州	26223	丹东	6656
福州	25577	韶关	6743
南京	24774	蚌埠	7040
珠海	22756	滁州	7101

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、涨幅排序：武汉和南通房价涨幅较大

本部分对全国 100 个城市的房价涨幅进行排序。从排序中可以看出，2019 年武汉和南通的房价上涨幅度较大。其中对于武汉来说，2019 年限价政策有所放松，成交结构自然会有调整。另外这也和 2018 年房价压制过多等有关。而对于南通来说，2019 年受益于长三角一体化、上海第三机场概念、宁启铁路建成等因素，房价炒作现象比较明显。

从跌幅看，包括肇庆等城市的跌幅较大。对于肇庆来说，更多郊区楼盘进入到市场，交易结构调整下价格自然会被拉低。同时或也和粤港澳大湾区下政府严格限价等因素有关。从排序中也可以看出，对三亚、金华等房价泡沫较大的城市，2019 年明显降温，分别有不同程度的房价下跌表现。

表 2 2019 年 100 城新建商品住宅价格涨幅排序

涨幅前 10 位的城市		涨幅后 10 位的城市	
城市	涨幅	城市	涨幅
武汉	31%	肇庆	-26%
南通	31%	莆田	-19%
太原	29%	廊坊	-16%
江阴	28%	泉州	-9%
广州	25%	保定	-9%
烟台	24%	宜昌	-8%
中山	24%	三亚	-7%
佛山	21%	香河	-7%
济南	18%	金华	-6%
无锡	17%	张家口	-5%

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

四、结论与趋势

对 2019 年全年全国百城房价走势的分析可以看出，全国房价的涨幅有所扩大，这是市场的风险点。但同时也值得肯定，在 2019 年 5 月份政策收紧后，房价泡沫进一步剔除，涨幅相比此前月份是有所收窄的。从城市结构上看，二线城市房价明显降温，值得肯定，而三四线城市虽然已经远离了 2017 年的疯狂涨价阶段，但 2019 年涨幅依然要大于 2018 年，后续要警惕房价过快上涨。

房价及涨幅的走势受到很多因素的影响，其中交易量是一个很重要的因素。2020 年第一季度预计市场交易不会太好，客观上这会牵制房价的走势。到了第二季度，虽然交易量会开始上升，但预计各城市库存压力较大，所以依然会有降价促销的动作，进而继续牵制房价的上涨。房价总体上会进一步平稳，这有助于降低购房者的购房成本。

附注：

1、100个城市按一、二、三四线城市划分如下。4个一线城市：北京、上海、广州、深圳。32个二线城市：哈尔滨、长春、沈阳、大连、天津、石家庄、太原、济南、青岛、南京、苏州、杭州、宁波、合肥、南昌、福州、厦门、郑州、武汉、长沙、贵阳、南宁、海口、昆明、重庆、成都、西安、兰州、西宁、呼和浩特、银川、乌鲁木齐。64个三四线城市：丹东、秦皇岛、唐山、承德、廊坊、燕郊、香河、大厂、固安、保定、张家口、烟台、威海、日照、济宁、徐州、扬州、镇江、常州、无锡、江阴、昆山、南通、温州、嘉兴、嘉善、湖州、舟山、金华、淮南、蚌埠、安庆、芜湖、马鞍山、滁州、泉州、晋江、漳州、莆田、赣州、九江、景德镇、株洲、岳阳、常德、襄阳、荆门、宜昌、珠海、东莞、佛山、中山、肇庆、惠州、清远、韶关、茂名、湛江、北海、柳州、桂林、三亚、洛阳、包头。需要说明的是，燕郊是城镇的行政级别，但考虑到城市规模大，也将其纳入到三四线城市的范围中。

2、本报告中，我们定义，年初累计新建商品住宅成交均价=年初累计新建商品住宅成交金额/年初累计新建商品住宅成交面积。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887

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。