

易居月报系列

70城房价指数报告

一二手房价环比涨幅收窄,70城房价指数
即将转负

2020年02月17日

一二手房价环比涨幅收窄，70城房价指数即将转负

报告摘要：

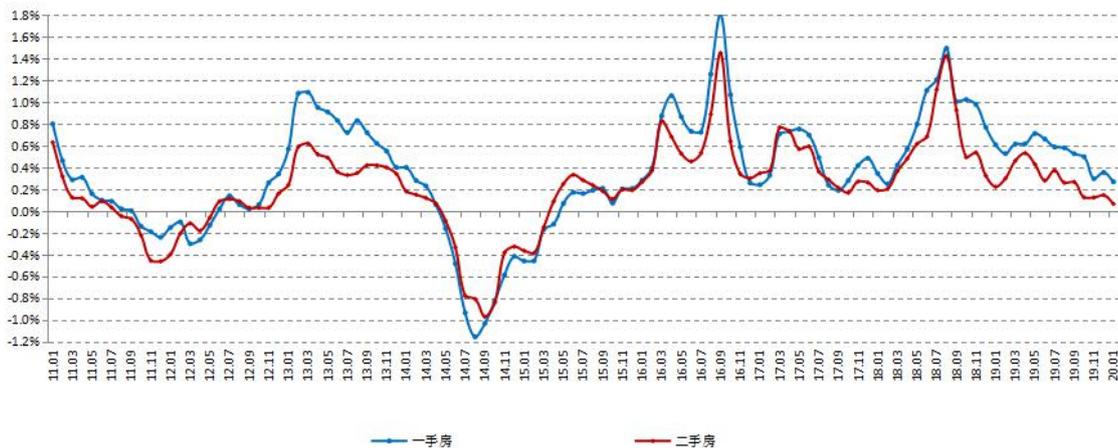
- 1、1月，70城一、二手住宅价格环比涨幅分别为0.27%和0.07%，相比2019年12月分别收窄0.08和0.08个百分点，市场降温趋势未变。结构上看，一线城市前期调整时间长，有企稳反弹需求，市场继续回暖，房价环比涨幅扩大；二三线城市内个体城市差异明显，并无明显的板块效应。一定程度上受疫情影响，武汉市一手房价涨幅明显收窄，二手房价跌幅有所扩大；宜昌市一、二手房价跌幅均有所扩大。
- 2、近期，为应对新冠肺炎疫情的影响，多个城市出台了房地产市场相关的支持政策，以避免房地产企业出现较大的经营风险。2020年2月16日，财政部部长继续表示将坚持“房住不炒”的定位，未因疫情的影响而动摇，不会因此而出现全面的政策放松。70城房价指数已经接近负区间，随着市场进一步降温，叠加新型冠状病毒疫情的影响，预计未来几个月房价指数将继续下行。

一、70城一二手房价环比与同比涨幅均收窄

1、一手房价环比上涨0.27%，二手房价环比上涨0.07%

易居研究院根据国家统计局2020年02月17日公布的《2020年1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，2020年1月份，70个大中城市一、二手住宅价格环比涨幅分别为0.27%和0.07%，一定程度上受新型冠状病毒疫情影响，相比2019年12月分别收窄0.08和0.08个百分点。目前70城新房和二手房价已经连续58个月上涨，但二手房价环比涨幅已经接近负区间。

图1 70城一、二手住宅价格环比涨幅

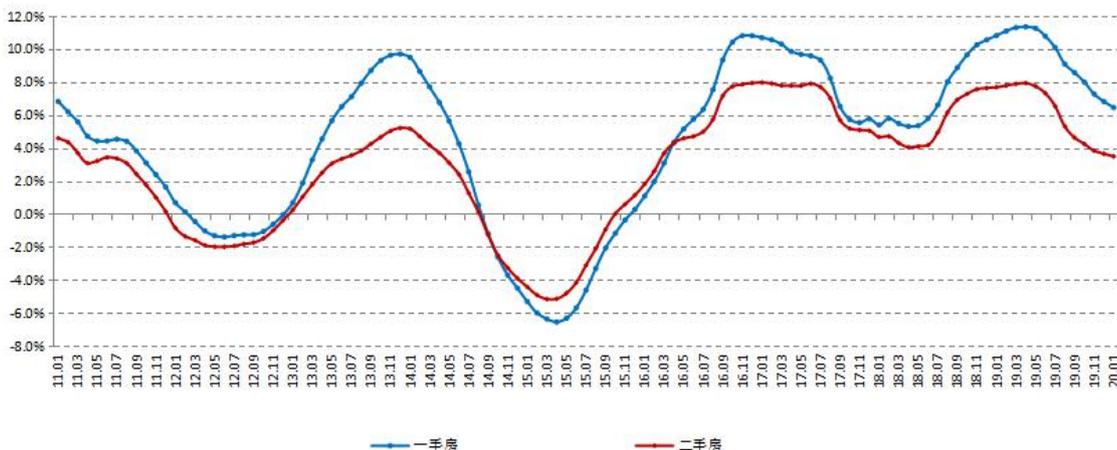


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、一手房价同比上涨 6.5%，二手房价同比上涨 3.5%

易居研究院根据国家统计局 2020 年 02 月 17 日公布的《2020 年 1 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，2020 年 1 月份，70 城一、二手住宅价格同比涨幅分别为 6.5%和 3.5%，相比 2019 年 12 月分别收窄 0.3 和 0.2 个百分点，预计未来几个月一二手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



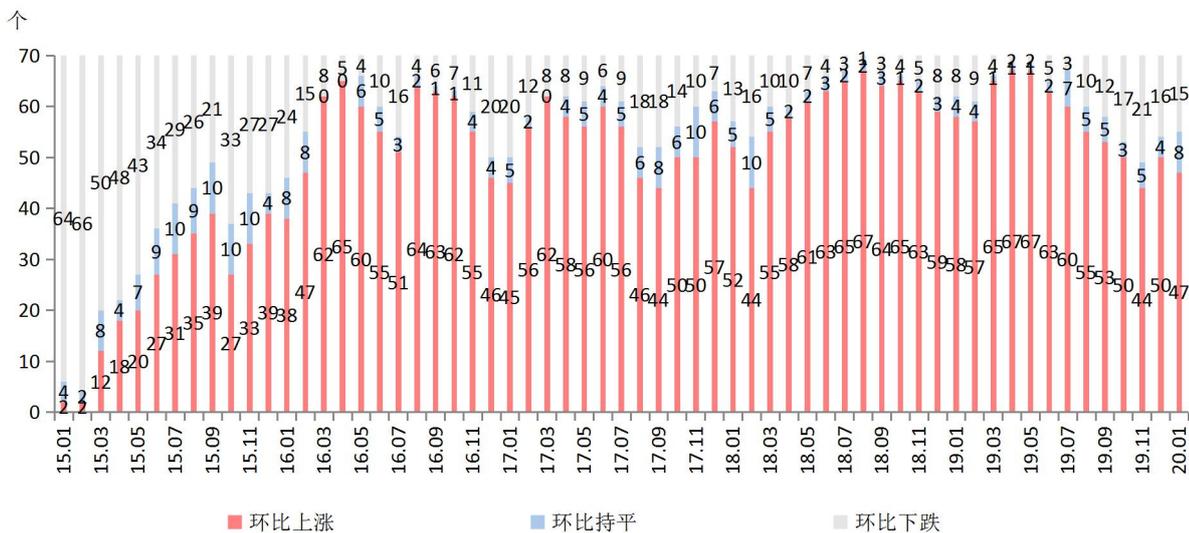
数据来源：国家统计局、易居研究院

3、新房上涨城市数量减少 3 城，二手房下跌城市数量增加 6 城

根据国家统计局数据，1 月 70 个大中城市中，一手住宅价格上涨的城市有 47 个，持平的城市有 8 个，下跌的城市有 15 个。相比 2019 年 12 月，2020 年 1

月房价上涨的城市数量减少3城，房价持平的城市数量增加4城，房价下跌的城市数量减少1城，尚未改变下跌城市数量增多的趋势。

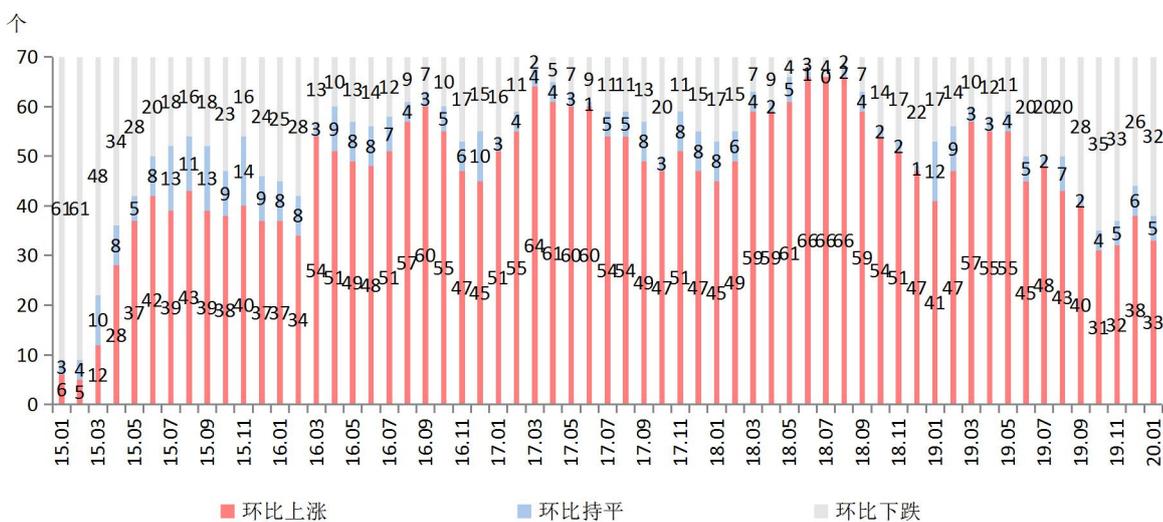
图3 一手住宅价格环比上涨、下跌和持平城市数量



数据来源：国家统计局、易居研究院

根据国家统计局数据，1月70个大中城市中，二手住宅价格上涨的城市有33个，持平的城市有5个，下跌的城市有32个。相比2019年12月，2020年1月房价上涨的城市数量减少5城，房价持平的城市数量减少1城，房价下跌的城市数量增加6城。

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、一定程度受疫情影响，湖北武汉和宜昌房价跌幅有所扩大

1月份，一、二手房环比涨幅排名靠前和靠后的城市中，二三线城市均有出现，并无明显的板块规律，全国市场板块轮动效应减弱，城市之间的结构性差异越来越明显，城市涨跌由城市自身的基本面和市场阶段决定。

一定程度上受疫情影响，作为病情发源地的湖北省，武汉市一手房价涨幅明显收窄，二手房价跌幅有所扩大；宜昌市一、二手房价跌幅均有所扩大。

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
锦州	1.4%	泸州	-0.2%	兰州	1.1%	武汉	-0.4%
三亚	1.3%	岳阳	-0.3%	唐山	1.0%	重庆	-0.4%
唐山	1.2%	安庆	-0.4%	哈尔滨	0.9%	贵阳	-0.4%
九江	1.1%	南充	-0.4%	宁波	0.7%	锦州	-0.4%
银川	1.0%	福州	-0.5%	深圳	0.7%	宜昌	-0.4%
吉林	1.0%	济南	-0.5%	大理	0.7%	石家庄	-0.5%
西宁	0.8%	贵阳	-0.5%	南宁	0.6%	烟台	-0.5%
无锡	0.8%	宜昌	-0.5%	洛阳	0.6%	韶关	-0.5%
徐州	0.8%	湛江	-0.5%	沈阳	0.5%	遵义	-0.5%
大理	0.8%	太原	-0.6%	徐州	0.5%	天津	-0.6%

数据来源：国家统计局

1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相对更多的一二线城市，但很多三四线城市也已经出现在此行列中，同样说明了部分三四线城市房地产市场已经开始快速降温。

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
呼和浩特	14.8%	安庆	2.1%	唐山	16.1%	常德	-1.4%
西宁	14.7%	南充	2.0%	西宁	12.8%	武汉	-2.2%
大理	14.1%	郑州	1.4%	哈尔滨	12.2%	湛江	-2.4%
唐山	13.6%	天津	1.3%	大理	10.6%	济南	-2.8%
西安	12.8%	乌鲁木齐	1.1%	沈阳	9.9%	贵阳	-2.8%
银川	12.8%	宜昌	0.1%	洛阳	9.6%	郑州	-3.4%
洛阳	12.4%	济南	-0.3%	呼和浩特	9.5%	遵义	-3.4%
南宁	12.0%	韶关	-0.5%	无锡	9.3%	安庆	-3.7%
武汉	11.5%	岳阳	-2.1%	南宁	9.0%	宜昌	-3.7%
徐州	11.5%	泸州	-2.1%	丹东	8.9%	青岛	-5.5%

数据来源：国家统计局

二、一线城市房价环比上涨，二三线城市房价涨幅收窄

按照国家统计局数据，一线城市一、二手房价环比涨幅继续扩大。一线城市房价此前已有较长的调整时间，有相对较强的企稳反弹的需求。

二三线城市一手房价环比涨幅收窄，二手房价环比涨幅按算术平均值也有所收窄。二三线城市整体降温趋势未变，一定程度上受疫情影响，2月份环比涨幅大概率将继续回落。

三、70城房价指数处于“偏冷”区间，即将转负

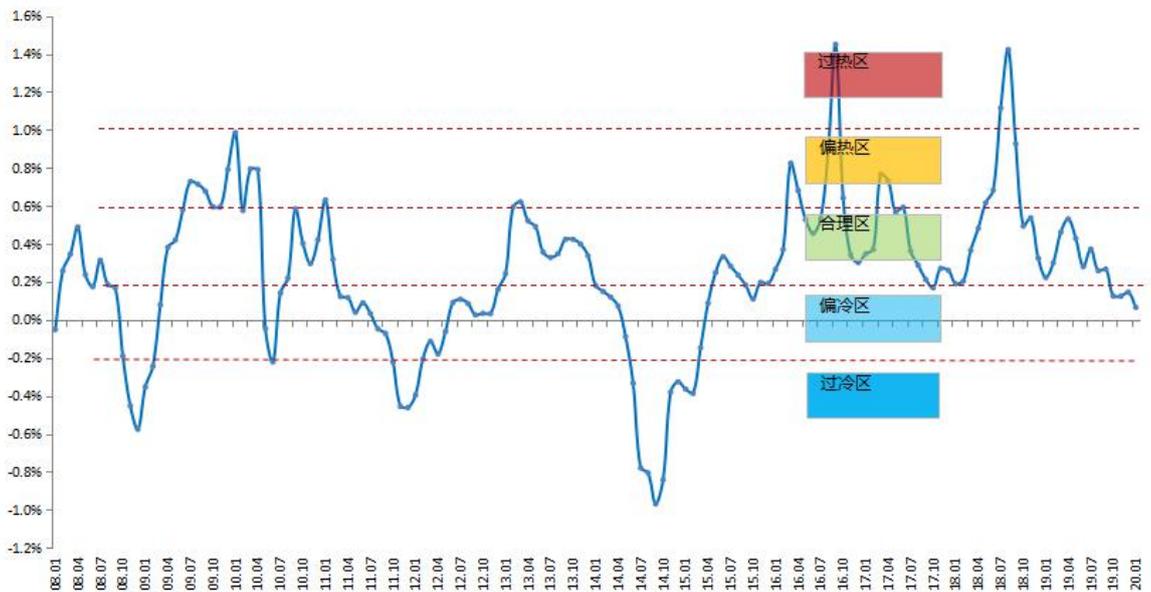
70城房价指数环比涨幅从2017年5月至2018年4月，除2017年10月和18年1月触及偏冷区外，均停留在“合理”区间内。2018年5月后环比涨幅进入“偏热”区间，7月和8月进入过热区间，9月重新回到“偏热”区间后快速回落，10月至2019年7月均处于合理区间内。2019年5月至7月密集出台了一系列房地产调控政策，包括对房企融资端的收紧，对部分热点城市的预警，房贷利率的上调等。7月30日中央政治局会议确立了“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的定位，效果立竿见影，二手房降温明显。12月23日，住建部召开全国住房和城乡建设会议，再次强调了“房主不炒”和“不把房地产作为短期刺激经济的手段”的定位，“稳”仍是主基调。

近期，为应对新冠肺炎疫情的影响，多个城市出台了房地产市场相关的支持政策，以避免房地产企业出现较大的经营风险。2020年2月16日，财政部部长

继续表示将坚持“房住不炒”的定位，未因疫情的影响而动摇，不会因此出现全面的政策放松。

2020年1月二手房价涨幅为0.07%，相比2019年12月收窄，处于“偏冷”区间，已经非常接近负区间。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，叠加新型冠状病毒疫情的影响，预计未来几个月二手房价涨幅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@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。