

易居月报系列

# 100城住宅价格报告

**交易结构影响房价涨幅  
预计 3 月份降价促销力度加大**

2020年03月24日

## 交易结构影响房价涨幅，预计 3 月份降价促销力度加大

### 核心观点：

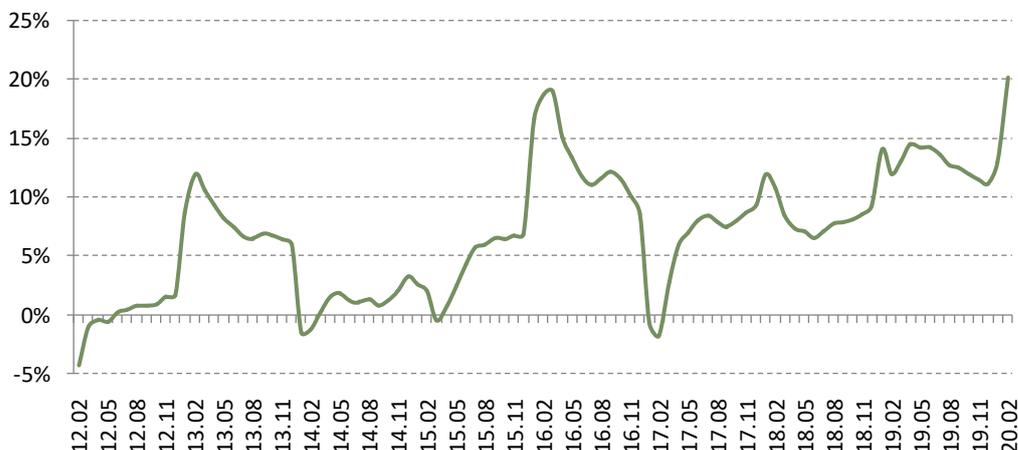
- **百城房价：**1-2 月份房价涨幅明显扩大，但属于数据异动的现象。总体上看，2 月份受新冠肺炎疫情的影响，各地交易市场基本停滞，导致交易数据过低。同时网签的数据也以高价楼盘为主，所以导致房价涨幅有明显扩大。
- **市场预测：**预计 3 月份降价促销力度加大，价格涨幅曲线下行。当前房企的去库存压力明显增大，降价促销依然是吸引购房需求、助推销售业绩的重要手段。据此分析，3 月份各地房价涨幅曲线会有明显下行的走势。

## 一、百城房价

### 1、成交均价：前两月上涨 20%但属异动

1-2 月，全国 100 个城市新建商品住宅成交均价为 16073 元/平方米，同比上涨 20.2%。虽然今年 1-2 月份房屋交易市场比较冷清，但由于网签和备案的项目普遍是高价项目，因此房价的涨幅比较高。考虑到后续房企去库存的压力，预计各地会有降价促销的动作。同时随着更多低价项目的入市和网签，客观上会使得后续房价涨幅曲线下行。

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

## 二、城市分类

### 1、一线城市：房价涨幅总体可控

1-2 月，4 个一线城市新建商品住宅成交均价为 48323 元/平方米，同比上涨 6.6%。总体上看，一线城市的房价涨幅属于历史上偏低位水平，进一步说明一线城市房价把控是到位的。需要注意的是，最近深圳等地豪宅交易不错，成交结构或会影响房价的统计。

图 2 一线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅

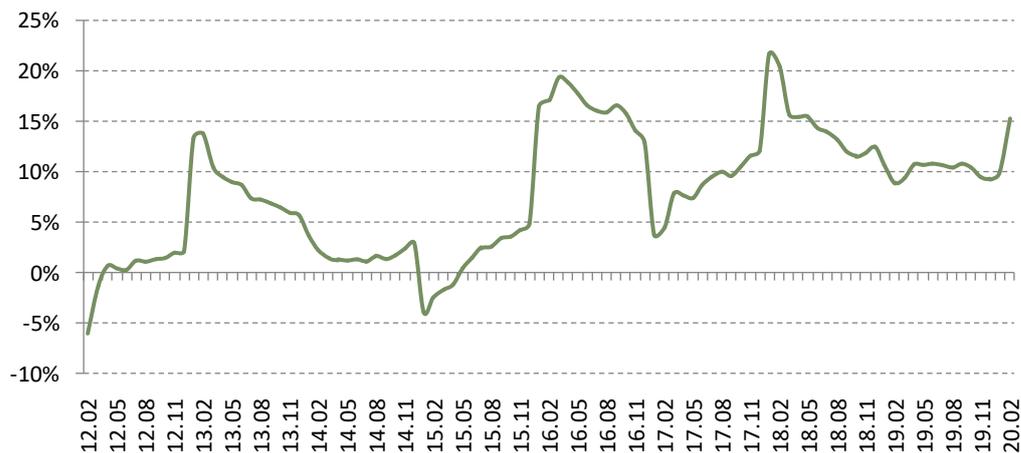


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

### 2、二线城市：房价涨幅相对偏大

1-2 月，32 个二线城市新建商品住宅成交均价为 15584 元/平方米，同比上涨 15.4%。二线城市的房价上涨或和限价政策有关。其中 2019 年的限价政策相对严厉，今年 1-2 月份政策明显放宽，一些高价项目纷纷补签，进而影响了成交价格。不过后续预计各地会有降价促销等动作，客观上会带动此类价格涨幅曲线下行。

图 3 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

### 3、三四线城市：涨幅暂时性扩大

1-2月，64个三四线城市新建商品住宅成交均价为11751元/平方米，同比上涨14.5%。总体上看，受成交结构等影响，三四线城市房价涨幅出现了暂时性的扩大。不过受新冠肺炎疫情的冲击，今年三四线城市的库存压力相对较大，后续随着房企的降价促销，预计此类涨幅曲线也会下行。

图4 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

## 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，深圳成为今年1-2月全国房价最贵的城市，为60418元/平方米。这和深圳新房供应偏少、

购房需求旺盛、房源偏高端化等有关。统计显示，在全国 100 个城市中，有 12 个城市房价是超过 2 万元水平的。同时，从排序中可以看出，今年 1-2 月全国百城房价中最低的城市为荆门，为 5256 元/平方米。受新冠肺炎疫情的影响，部分三四线城市的购房收入水平或受影响，这在客观上会限制此类城市房价的涨幅，进而使得房价水平总体处于偏低位状态。

表 1 100 城年初累计新建商品住宅价格水平排序（元/平方米）

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	60418	荆门	5256
上海	55938	景德镇	6011
北京	50797	银川	6296
厦门	43732	淮南	6319
杭州	30188	株洲	6385
三亚	29580	常德	6494
福州	28180	韶关	6786
南京	27315	肇庆	6865
珠海	27241	丹东	6868
广州	27142	岳阳	6925

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：珠海房价涨幅最大

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，1-2 月珠海的房价涨幅最大，这和粤港澳大湾区的建设等有关，另外也和珠海 2 月份交易量较低等有关，一些高价楼盘的网签容易影响房价涨幅。而从跌幅数据看，包括肇庆、太原和呼和浩特等城市的跌幅相对较大。

表 2 100 城年初累计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
珠海	37%	肇庆	-15%
桂林	30%	太原	-10%
苏州	28%	呼和浩特	-9%
厦门	28%	宁波	-8%
南昌	27%	昆山	-7%
芜湖	26%	日照	-6%
哈尔滨	23%	张家口	-6%
唐山	23%	晋江	-6%

成都	23%	宜昌	-5%
秦皇岛	20%	茂名	-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

对今年 1-2 月全国百城房价走势的分析可以看出，受成交量偏小、高价项目补签等影响，房价涨幅数据出现异动，导致房价涨幅比较大。但这并不意味着房价比较坚挺。另外，实际上 2 月份的交易基本上是停滞的，房企即便这个时候降价，其实也不可能带来成交量的上升。

3 月份开始，住宅销售行情会陆续回暖，但由于 1-2 月份的销售数据过于低迷，所以从去库存的角度看，房企会积极降价促销。这会使得相关城市的房价涨幅曲线进一步下行，体现出房价降温的市场特征。

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。