

易居月报系列

100城住宅价格报告

**前4月房价涨幅收窄
但后续依然要防范房价炒作**

2020年05月25日

前 4 月房价涨幅收窄，但后续依然要防范房价炒作

核心观点：

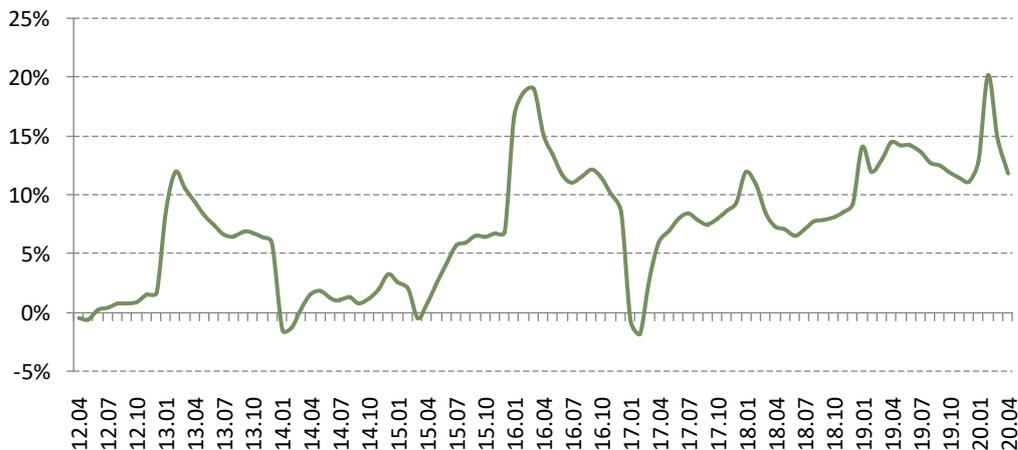
- **百城房价：**前 4 月百城房价上涨了 12%，相比前 3 月进一步收窄。总体上看，4 月份各类房企积极申请预售证，同时主动降价促销，这使得房价总体上处于降温的通道之中。
- **市场预测：**预计二季度房企以降价促销为导向，这也使得相关城市的房价涨幅有望进一步收窄。当然需要注意的是，当前对于政策放松的预期明显强化，后续要防范房价炒作等风险。

一、百城房价

1、成交均价：前 4 月上涨约一成

1-4 月，全国 100 个城市新建商品住宅成交均价为 15517 元/平方米，同比上涨 11.9%。相比 1-3 月份数据，今年 1-4 月份房价涨幅明显收窄，进一步体现房价降温的特征。当前各大房企去库存压力增大，降价促销是主流，这会使得相应城市住宅价格涨幅持续收窄。

图 1 全国 100 城年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅



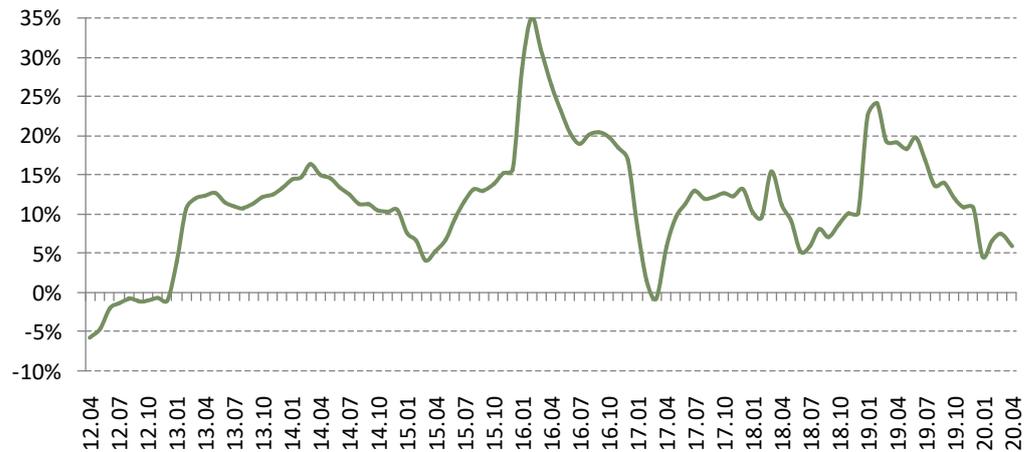
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：涨幅总体可控

1-4 月，4 个一线城市新建商品住宅成交均价为 45819 元/平方米，同比上涨 6.0%。相比 1-3 月份的数据，今年 1-4 月份一线城市房价涨幅有所回落。今年 3 月份一线城市部分豪宅交易较好，影响了成交结构。而到了 4 月份，随着新盘供应增大，刚需盘较多入市，成交结构再次受到影响，最终使得涨幅有所收窄。总体上看，当前一线城市房价涨幅是可控的。

图 2 一线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅

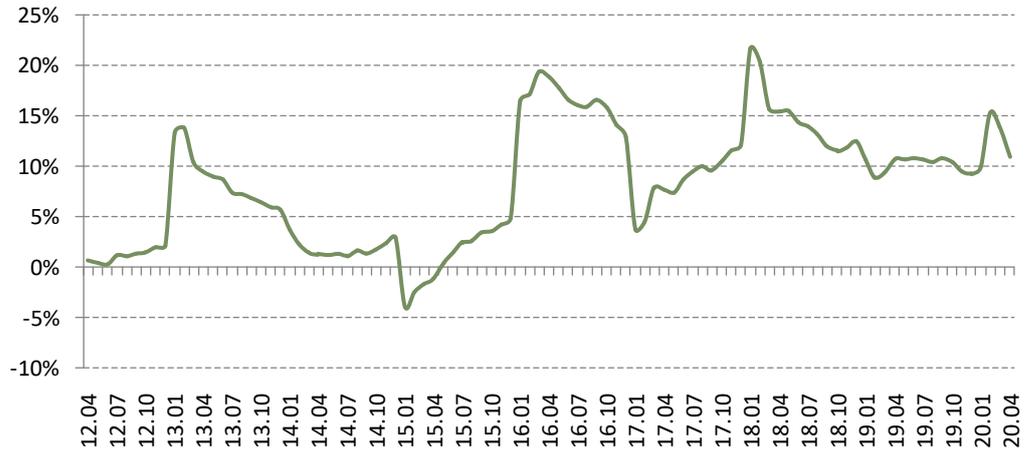


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、二线城市：房价涨幅相对偏大

1-4 月，32 个二线城市新建商品住宅成交均价为 15358 元/平方米，同比上涨 11.0%。和一线城市的趋势相似，二线城市总体上也呈现涨幅收窄的态势。当然横向对比看，其涨幅明显要大于一线城市。虽然二线城市也面临了库存去化压力，但此类城市未来人口尤其是人才的导入速度较快、潜在购房需求很充足，所以预计房价本身依然会保持坚挺。

图 3 二线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅

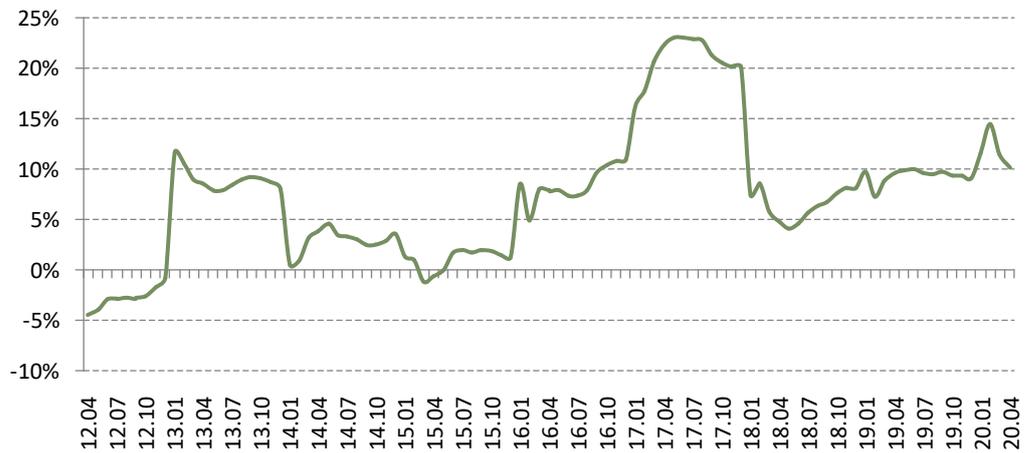


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：防范价格降温风险

1-4 月，64 个三四线城市新建商品住宅成交均价为 11752 元/平方米，同比上涨 10.1%。三四线城市没有出现明显的下跌，涨幅也相对比较大。今年 3-4 月份很多三四线城市推出了购房契税补贴政策，客观上减少了此类城市交易过快下跌的风险，房价也不会出现过快的下滑。当然此类城市也存在交易降温等压力，后续也要防范房价降温的风险。

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：13 城房价超过 2 万元水平

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 1-4 月全国房价最贵的城市，为 58487 元/平方米。当然需要说明的是，4 月份深圳房价管控明显趋严，这也使得前 4 月房价要比前 3 月的更低。统计数据显示，在全国 100 个城市中，有 13 个城市的房价超过了 2 万元水平。而包括温州、无锡和海口等城市，房价也开始接近 2 万元的水平。

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	58487	荆门	5359
上海	57925	银川	6410
北京	50744	常德	6437
厦门	39624	淮南	6449
杭州	30915	株洲	6469
三亚	30727	景德镇	6649
珠海	28299	丹东	6929
福州	27520	肇庆	6957
苏州	26053	韶关	7047
广州	25558	岳阳	7160

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，1-4 月珠海的房价涨幅最大，这和粤港澳大湾区的建设等因素有关。统计显示，在全国 100 个城市中，有 32 个城市的房价涨幅是两位数的。同时有 24 个城市房价是下跌的，其中肇庆的跌幅最大。

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	42%	肇庆	-13%
南昌	29%	呼和浩特	-10%
桂林	27%	南通	-9%
哈尔滨	27%	香河	-8%
唐山	23%	岳阳	-7%
苏州	23%	张家口	-6%
银川	22%	大厂	-6%
滁州	21%	茂名	-6%

厦门	20%	宁波	-5%
秦皇岛	20%	宜昌	-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

今年 1-4 月份的数据进一步说明当前房价处于降温的通道。当前各类房企在积极弥补一季度营销业绩的“亏空”，所以会积极推盘和降价促销。另外，部分城市房价出现炒作后，各级政府积极出手，规范了交易秩序，也防范了房价的过快上涨。

短期看，房价涨幅反弹的可能性是不大的。这和今年上半年各类房企的销售目标及心态有关。当然，由于两会后各类购房政策放松的预期是比较大的，此时依然需要防范房价炒作等问题，进而促进房价步入平稳有序的发展通道之中。

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。