

易居月报系列

70城房价指数报告

5月，70城二手房价涨幅为0.24%，环比略有扩大，仍处于“合理”区间下沿

2020年06月15日

5月，70城二手房价涨幅为0.24%，环比略有扩大，仍处于“合理”区间下沿

核心观点：

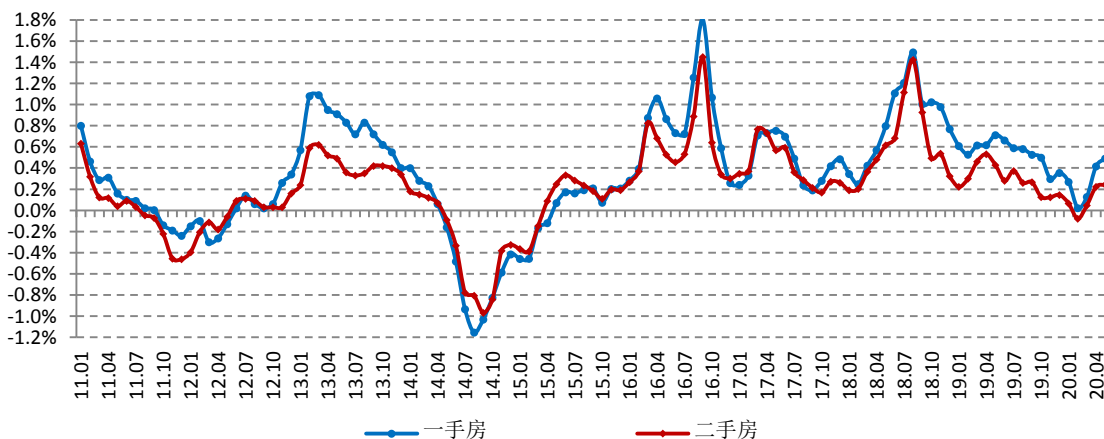
- 70城一、二手房价涨幅略有扩大，房价指数仍处于合理区间下沿。5月70城房价延续4月的反弹态势，涨幅略有扩大，房价上涨城市数量增加，目前货币环境较为宽松，房价有一定上涨的动力，但信贷政策和调控政策仍然严格，房价短期快速上涨脱离合理区间的可能性不大。
- 经济下滑背景下，具有更强基本面支撑的一二线城市房价表现强于三线城市。在疫情冲击、经济下滑的背景下，相比需求有所透支的三四线城市，城市基本面更好的一二线城市，楼市有较强的表现，预计下半年这一分化趋势仍将持续。

一、一二手房涨幅略有扩大，房价上涨城市数量增多

1、一手房价环比上涨0.49%，二手房价环比上涨0.24%

易居研究院根据国家统计局2020年06月15日公布的《2020年5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5月份，70个大中城市一、二手住宅价格环比涨幅分别为0.49%和0.24%，相比4月分别扩大0.07和0.02个百分点。目前70城新房价格已经连续61个月上涨。

图1 70城一、二手住宅价格环比涨幅

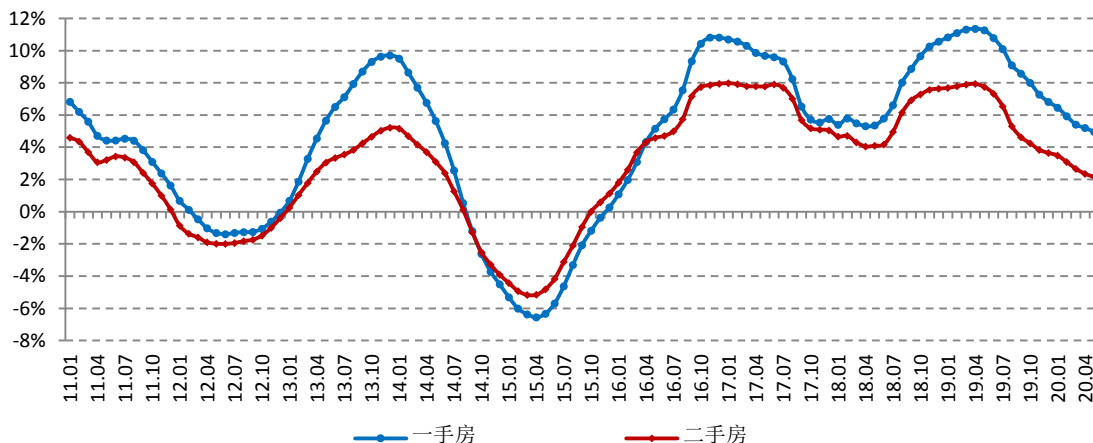


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、一手房价同比上涨 4.9%，二手房价同比上涨 2.2%

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 5 月份，70 城一、二手住宅价格同比涨幅分别为 4.9%和 2.2%，相比 4 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

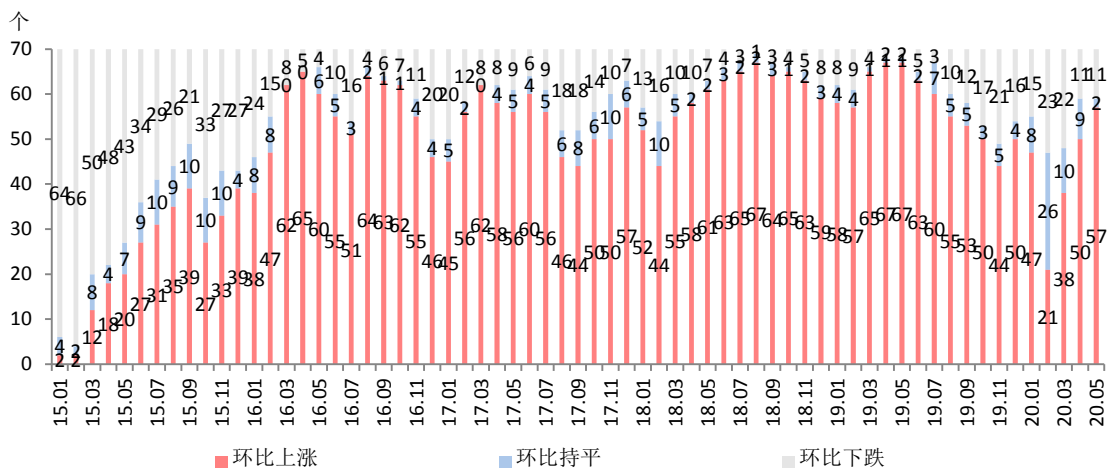


数据来源：国家统计局、易居研究院

3、新房价格上涨城市数量增加 7 城，二手房价格上涨城市数量增加 4 城

根据国家统计局数据，5 月 70 个大中城市中，一手住宅价格上涨的城市有 57 个，持平的城市有 2 个，下跌的城市有 11 个。相比 4 月，5 月新房价格上涨的城市数量增加 7 城，房价持平的城市数量减少 7 城，房价下跌的城市数量保持不变，城市上涨数量继续增加。

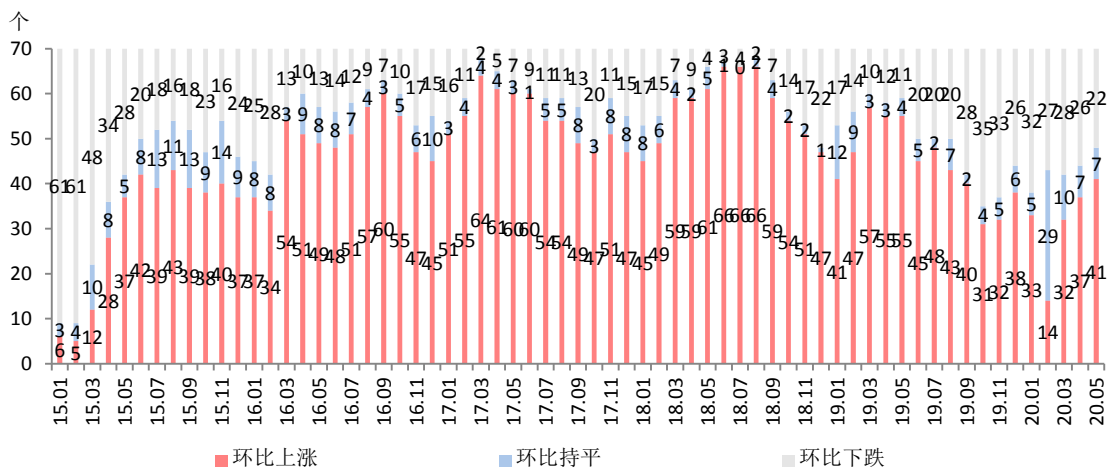
图 3 一手住宅价格环比上涨、下跌和持平城市数量



数据来源：国家统计局、易居研究院

5月70个大中城市中，二手住宅价格上涨的城市有41个，持平的城市有7个，下跌的城市有22个。相比4月，5月房价上涨的城市数量增加4城，房价持平的城市数量不变，房价下跌的城市数量减少4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、一二线城市房价表现强于三线城市

5月份，一、二手房环比涨幅排名靠前的城市中一二线城市为主。一、二手房房价涨幅排名靠后的城市以弱二线和三线城市为主。

按照更加市场化的二手房价格的表现，目前板块轮动情况又有所显现，即一线和强二线城市房价出现聚集性的上涨，而房价下跌的城市则以弱二线和三线城市

市为主。在疫情冲击、经济下滑的背景下，相比需求有所透支的三四线城市，城市基本面更好的一二线城市，楼市有较强的表现。

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
银川	2.1%	安庆	-0.1%	北京	1.8%	湛江	-0.4%
宁波	1.4%	遵义	-0.1%	深圳	1.6%	泸州	-0.4%
南充	1.3%	大理	-0.1%	成都	1.3%	天津	-0.5%
南京	1.2%	郑州	-0.2%	银川	1.3%	呼和浩特	-0.5%
唐山	1.2%	牡丹江	-0.2%	宁波	1.1%	北海	-0.5%
呼和浩特	1.0%	湛江	-0.2%	包头	1.1%	南充	-0.5%
沈阳	1.0%	韶关	-0.2%	沈阳	1.0%	郑州	-0.6%
锦州	1.0%	北海	-0.2%	福州	1.0%	三亚	-0.8%
无锡	1.0%	海口	-0.3%	西宁	1.0%	太原	-0.9%
泉州	1.0%	三亚	-0.4%	大连	0.9%	牡丹江	-1.5%

数据来源：国家统计局

5月份，一、二手房同比涨幅靠前的城市仍然以呼和浩特、银川、西宁等中西部弱二三线城市居多；同时深圳、宁波、无锡等一二线城市也逐渐出现。涨幅靠后的城市以宜昌、天津、济南等城市为主，二三线城市都有，城市之间差异明显。

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
唐山	15.0%	乌鲁木齐	0.6%	唐山	15.2%	济南	-3.6%
银川	14.7%	广州	0.2%	深圳	12.0%	湛江	-4.1%
西宁	13.9%	郑州	-0.2%	沈阳	10.4%	天津	-4.3%
呼和浩特	13.8%	天津	-0.3%	哈尔滨	10.0%	三亚	-4.4%
徐州	11.1%	安庆	-1.2%	无锡	9.8%	遵义	-4.4%
成都	10.4%	岳阳	-1.4%	西宁	9.1%	贵阳	-4.5%
南宁	10.2%	宜昌	-1.8%	洛阳	8.5%	郑州	-4.7%
扬州	9.5%	韶关	-2.0%	银川	8.3%	宜昌	-4.7%
无锡	9.1%	济南	-3.1%	宁波	8.2%	青岛	-5.5%
洛阳	9.0%	泸州	-3.5%	丹东	6.5%	牡丹江	-5.5%

数据来源：国家统计局

二、三类城市房价一、二手房价均有所扩大或持平

5月份，环比来看，一二三线城市的一、二手房价环比涨幅均有所扩大或与4月持平。同比来看，一线城市新房价格同比涨幅与上月相同，二手房价涨幅继续扩大；二三线城市一、二手房价涨幅均有所收窄。

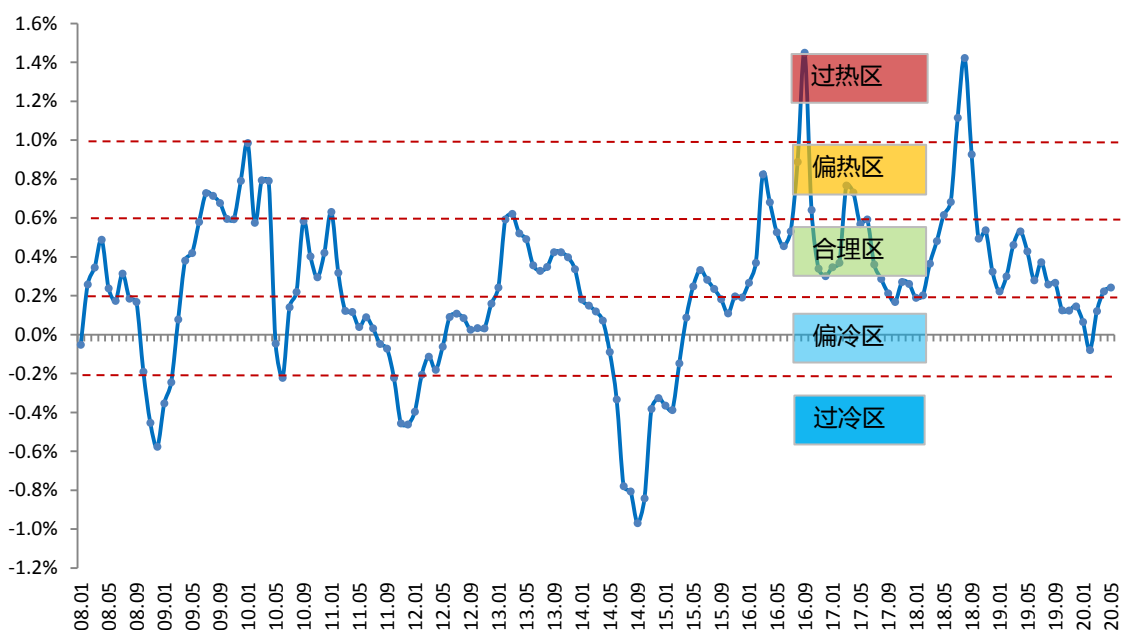
三、70城房价指数处于“合理”区间下沿

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。3月，调控政策仍然以稳为主，多地优化人才落户、人才购房等政策，此外，广州、济南、海宁、宝鸡、青岛等城市涉及放松调控的政策均被撤回，表明“房住不炒”的定位没有改变。4月17日，中央政治局会议重申了“房住不炒”的定位。5月22日两会召开，政府工作报告对于房地产市场的定调仍为“房住不炒”、“因城施策”，政策并未超预期。

6月，部分热点城市房地产市场的火热也导致了政策略有收紧，如苏州对违规参与地块竞买的房企，三年内不得参加苏州市区国有建设用地使用权挂牌竞价出让活动；杭州由于部分“万人摇”新盘的火热，限制了热门楼盘预售证的发放。

5月，70城二手房价涨幅为0.24%，环比略有扩大，仍处于“合理”区间下沿，目前货币环境较为宽松，房价有一定上涨的动力，但信贷政策和调控政策仍然严格，房价短期快速上涨脱离合理区间的可能性不大。

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。