



易居专题研究系列

全国主要城市房地产因城施策研究

主要城市房价涨幅

主要城市地价涨幅和溢价率

总结及趋势

上半年 13 城楼市偏热，近期 9 城或将收紧调控政策

核心观点：

- 7月以来，多个热点城市相继收紧房地产调控政策，传达了“房住不炒”的信号。深圳、南京、杭州、宁波、东莞等上半年房地产市场较热的城市，进一步出台了调控政策以促进市场平稳发展。7月24日，国务院副总理韩正召开房地产工作会议，10个城市代表参加座谈会，落实建立长效机制与市场平稳发展的要求，传达了“房住不炒”的信号。
- 下半年，可能出新政的重点城市有9个，包括银川、唐山、西宁、杭州、成都、无锡、沈阳、徐州、南通等。70城中，银川、唐山、西宁、杭州、成都、无锡、沈阳、南京、徐州、深圳和宁波11个城市上半年房地产市场表现较热，有较大的政策调控压力。11个城市中，深圳、南京和宁波7月已经出台全面调控政策，预计不会再出台新政；杭州已出台局部政策，还可能出台新政策。此外，东莞和南通，作为强三线城市，上半年楼市也偏热（加上述11城，共13个城市偏热），其中，东莞已于7月25日凌晨出台全面新政，未来一段时间预计不会再出新政。而南通有出新政的可能性。

2020年7月，上半年房地产市场表现较热的城市如深圳、南京、杭州、宁波、东莞等进一步收紧了房地产调控政策，限制投机行为，支持刚需购房。7月24日，国务院副总理韩正主持召开房地产工作座谈会，分析当前房地产市场形势，部署下一阶段房地产重点工作，提出：要坚持从全局出发，进一步提高认识、统一思想，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。

北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙10个城市的代表参与座谈，这些城市中有上半年市场表现较热的如深圳、杭州等，也有调控效果较好的如长沙。下半年伊始，一系列事件均传达出了坚定“房住不炒”的信号，对于市场过热的城市需要进一步调控，以确保房地产市场的平稳发展，有效落实长效机制。

“稳地价、稳房价、稳预期”这是近几年房地产调控的重要目标，同时也是考核地方政府房地产调控绩效的标准。本报告，结合上半年47个主要城市的相关数据，评价一下各城稳房价和稳地价的效果。

一、房价涨幅

回顾 2019 年，多个房价涨幅过快的城市被住建部点名，媒体公开报道的苏州、深圳等城市的调控政策中提及了房价年度涨幅不超过 5% 的规定。这也就意味着，国家“稳房价”并不意味着需要房价零增长，更不宜理解为需要房价下跌，房价保持温和上涨，涨幅与经济或居民收入增速相适应，就是比较理想的状态。

基于此，我们认为在“房住不炒”、“平稳发展”的背景下，“5%”的标准可以用来衡量城市房价涨幅的合理性，对于房价年涨幅明显超过这一标准的城市，存在相应的调控压力，存在收紧调控政策的可能性。

按照国家统计局公布的 70 城房价数据，我们按照 2020 年上半年，新房价格累计涨幅超过 5%、介于 4% 和 5% 之间、介于 2.5% 和 4% 之间和低于 2.5% 的标准将 47 个主要城市分为 4 个类别，以此来衡量各城上半年房价涨幅的合理程度。

2020 年上半年，新房价格累计涨幅超过 5% 的城市为银川、唐山、徐州和西宁，是弱二线或三线城市，其中银川房价在本轮牛市中前期涨幅很小，目前有一定补涨的动力。这些城市仅上半年房价涨幅就已经超过 5%，虽然不属于热点城市，但后续若市场表现过热也有一定的调控压力。

累计涨幅介于 4% 和 5% 之间的城市为杭州、南京、成都、无锡和沈阳，均为 2016 年来涨幅较大，且目前市场仍然表现较热的城市。这些城市上半年房价涨幅未超 5%，但也已经偏高，若调控不到位，则全年涨幅将明显超过 5%，有较大的调控压力。其中，南京 7 月已出台全面政策；杭州只是出台局部新政，不算严厉，不排除进一步收紧的可能；成都、无锡和沈阳可能进一步出台调控政策。

房价涨幅介于 2.5% 和 4% 的城市有长沙、惠州、大连、宁波等，其中宁波已出台全面新政，其他城市出台政策的压力较小。

房价涨幅小于 2.5% 的有深圳、泉州、呼和浩特等，其中深圳已出台全面新政，其他城市出台政策的压力很小。

表 1 2020 年上半年新房价格累计涨幅分类

>5%		4%-5%		2.5%-4%		2.5%<	
城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅
银川	7.3%	杭州	4.4%	长沙	3.5%	深圳	2.4%
唐山	7.0%	南京	4.3%	惠州	3.4%	泉州	2.4%
徐州	5.3%	成都	4.2%	大连	2.9%	呼和浩特	2.2%

西宁	5.3%	无锡	4.1%	宁波	2.9%	温州	2.2%
		沈阳	4.0%	西安	2.7%	福州	2.1%
				南宁	2.7%	乌鲁木齐	2.1%
				重庆	2.7%	武汉	2.0%
				烟台	2.6%	长春	1.9%
				扬州	2.6%	兰州	1.9%
				昆明	2.6%	哈尔滨	1.7%
				上海	2.5%	赣州	1.6%
						厦门	1.6%
						青岛	1.2%
						石家庄	1.1%
						南昌	1.1%
						襄阳	1.0%
						太原	0.9%
						洛阳	0.7%
						北京	0.7%
						大理	0.7%
						广州	0.6%
						合肥	0.6%
						天津	0.5%
						海口	0.4%
						贵阳	0.0%
						郑州	-0.2%
						济南	-0.3%

数据来源：CRIC、易居研究院

相对于一手房市场，二手房市场比较市场化，调控难度略大，但过高的房价涨幅也会干扰市场预期，从而导致相关调控政策的出台。

2020年上半年，二手房价格涨幅超过5%的城市为深圳、沈阳、成都、唐山和北京，其中深圳二手房价的暴涨已经推动当地严厉的调控政策出台。

房价涨幅介于4%和5%之间的城市为银川、西宁、宁波、无锡和杭州，这些城市二手房市场也较热，宁波出台全面新政，杭州出台局部新政，无锡作为热点城市，有升级政策的较大压力。

房价涨幅介于2.5%和4%的城市为上海、徐州、大连、厦门和乌鲁木齐，这类城市略有压力。

房价涨幅小于2.5%的城市为福州、温州等，这类城市基本无压力。

表2 2020年上半年二手房价格累计涨幅分类

>5%	4%-5%	2.5%-4%	2.5%<
-----	-------	---------	-------

城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅
深圳	8.3%	银川	4.3%	上海	3.9%	福州	2.4%
沈阳	6.2%	西宁	4.1%	徐州	3.8%	温州	2.1%
成都	5.6%	宁波	4.1%	大连	3.6%	南京	2.0%
唐山	5.1%	无锡	4.1%	厦门	3.1%	昆明	2.0%
北京	5.0%	杭州	4.0%	乌鲁木齐	2.8%	兰州	2.0%
						长春	1.9%
						合肥	1.9%
						洛阳	1.5%
						扬州	1.3%
						南宁	1.3%
						大理	1.3%
						赣州	1.2%
						广州	1.2%
						泉州	1.1%
						哈尔滨	0.8%
						惠州	0.6%
						西安	0.1%
						呼和浩特	-0.1%
						南昌	-0.2%
						长沙	-0.2%
						襄阳	-0.6%
						青岛	-0.6%
						济南	-0.9%
						武汉	-1.1%
						海口	-1.1%
						石家庄	-1.4%
						重庆	-1.4%
						贵阳	-1.6%
						天津	-2.2%
						烟台	-2.2%
						郑州	-2.2%
						太原	-3.9%

数据来源：CRIC、易居研究院

综合考虑新房和二手房情况，我们取两者价格累计涨幅的平均值来衡量整体住宅价格的表现。

新房和二手房价格累计平均涨幅大于5%的城市有唐山、银川、深圳和沈阳；介于4%和5%之间的城市有成都、西宁、徐州、杭州和无锡；上述8个城市，除了深圳全面升级调控之外，其他7个城市存在一定升级调控的压力。

房价平均涨幅介于 2.5%和 4%之间的城市有宁波、大连、上海、南京、北京和乌鲁木齐，这几个城市压力较小。

房价平均涨幅小于 2.5%的城市有厦门、昆明、福州等，基本无压力。

表 3 2020 年上半年新房和二手房价格平均累计涨幅分类

>5%		4%-5%		2.5%-4%		2.5%<	
城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅
唐山	6.0%	成都	4.9%	宁波	3.5%	厦门	2.4%
银川	5.8%	西宁	4.7%	大连	3.3%	昆明	2.3%
深圳	5.3%	徐州	4.5%	上海	3.2%	福州	2.3%
沈阳	5.1%	杭州	4.2%	南京	3.1%	温州	2.2%
		无锡	4.1%	北京	2.8%	惠州	2.0%
				乌鲁木齐	2.5%	南宁	2.0%
						扬州	2.0%
						兰州	2.0%
						长春	1.9%
						泉州	1.8%
						长沙	1.7%
						西安	1.4%
						赣州	1.4%
						合肥	1.3%
						哈尔滨	1.3%
						洛阳	1.1%
						呼和浩特	1.1%
						大理	1.0%
						广州	0.9%
						重庆	0.7%
						武汉	0.5%
						南昌	0.5%
						青岛	0.3%
						烟台	0.2%
						襄阳	0.2%
						石家庄	-0.1%
						海口	-0.3%
						济南	-0.6%
						贵阳	-0.8%
						天津	-0.8%
						郑州	-1.2%
						太原	-1.5%

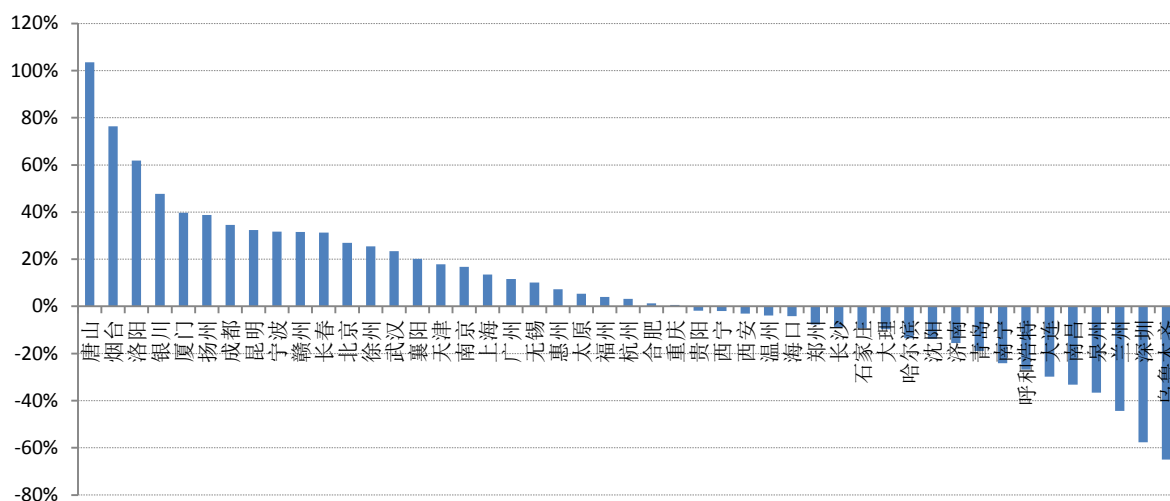
数据来源：CRIC、易居研究院

二、地价涨幅和溢价率

我们通过 2020 年上半年招拍挂市场中住宅与商住土地成交均价的同比涨幅和成交溢价率，来衡量土地市场的热度。

2020 年上半年，唐山、烟台、洛阳、银川、厦门、扬州、成都、昆明、宁波和赣州等城市地价同比涨幅较大，分别为 104%、76%、62%、48%、40%、39%、35%、32%、32% 和 32%。其中，唐山、银川、成都等属于房价涨幅也较大的城市。

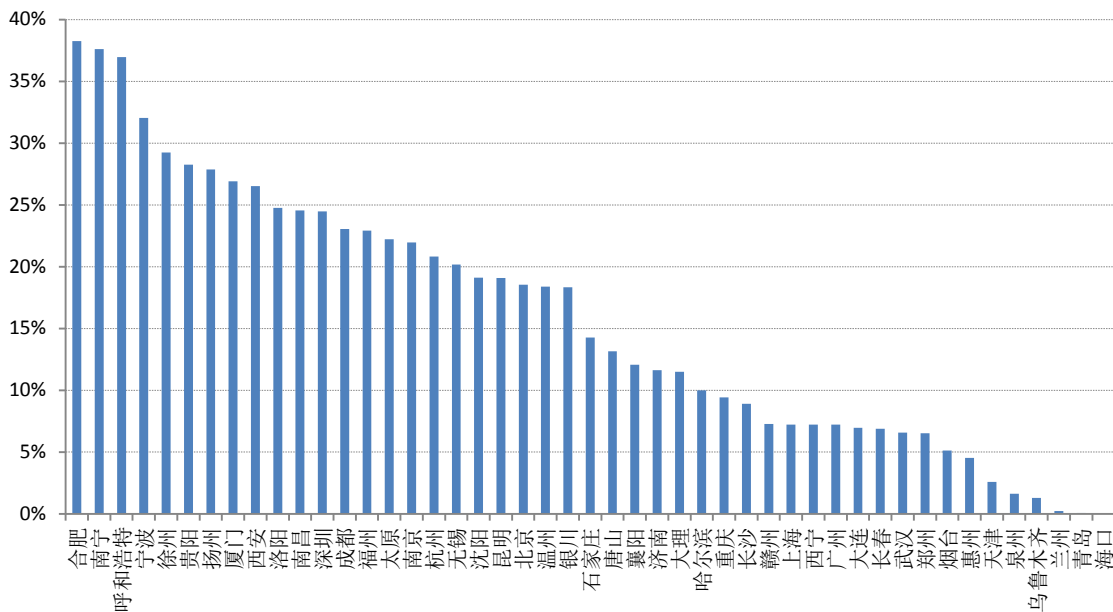
图 1 2020 年上半年 47 城地价同比涨幅



数据来源：CRIC、易居研究院

2020 年上半年，合肥、南宁、呼和浩特、宁波、徐州、贵阳、扬州、厦门、西安和洛阳等城市土地成交溢价率较高，分别为 38%、38%、37%、32%、29%、28%、28%、27%、27%和 25%，其中，徐州、宁波等城市房价涨幅也较大。

图 2 2020 年上半年 47 城土地成交溢价率



数据来源：CRIC、易居研究院

三、总结及趋势

从2020年上半年房价累计涨幅来看，新房价格涨幅超过4%的城市有银川、唐山、徐州、西宁、杭州、南京、成都、无锡和沈阳。二手房价涨幅超过4%的城市有深圳、沈阳、成都、唐山、北京、银川、西宁、宁波、无锡和杭州。新房和二手房价平均涨幅超过4%的城市有唐山、银川、深圳、沈阳、成都、西宁、徐州、杭州和无锡。

从2020年上半年地价同比涨幅和溢价率来看，同时满足地价涨幅或者溢价率较高，和房价涨幅较高的城市为唐山、银川、成都、徐州和宁波。

综合来看，银川、唐山、西宁、杭州、成都、无锡、沈阳、南京、徐州、深圳和宁波11个城市上半年房地产市场表现较热，有较大的政策调控压力，下半年可能出台新的调控政策以促进市场的平稳发展，落实“房住不炒”的方针。11个城市中，深圳、南京和宁波7月已经出台全面调控政策，预计不会再出台新政；杭州已出台局部政策，还可能出台新政策。

另外，东莞和南通，作为强三线城市，上半年楼市也偏热（加上述11城，共13个城市偏热），但其不在统计局70城房价统计范围之内；在此，我们没有进行数据比对。其中，东莞已于7月25日凌晨出台全面新政，未来一段时间预计不会再出新政。而南通有出新政的可能性。

因此，最终来看，未来一段时间，可能出新政的重点城市有 9 个，包括银川、唐山、西宁、杭州、成都、无锡、沈阳、徐州、南通等。

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