

易居月报系列

70 城房价指数报告

**深圳、广州二手房价格涨幅收窄，
政策抑制下价格将回落**

2021 年 03 月 15 日

深圳、广州二手房价格涨幅收窄，政策抑制下房价将回落

核心观点：

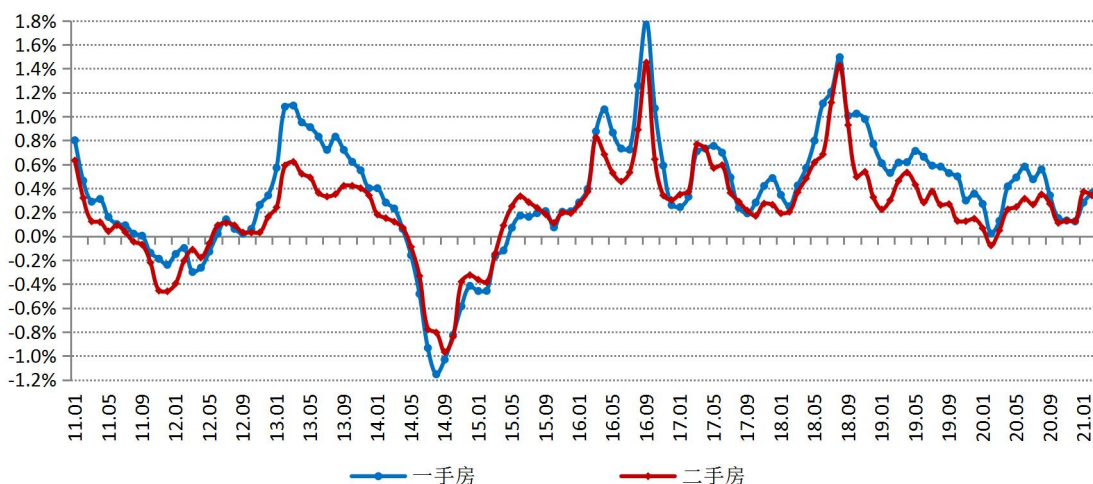
- **深圳、广州二手房价格涨幅收窄。**深圳二手房价格环比涨幅从1月的1.7%收窄到本月的0.9%，广州从1月的1.4%到本月的1%，两个城市二手房涨幅都有所收窄，说明此前出台的调控政策初见成效。上海环比涨幅未变，1月21日后陆续发布的政策需要时间见效。北京是唯一一个二手房价格环比涨幅扩大的城市，从1月的0.9%到本月的1.2%。
- **两会提及大城市住房问题，热点城市调控升级。**3月5日发布的两会政府工作报告提及对大城市住房问题的关注。此次报告包括增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给、落实租赁市场改革等内容。进入2021年以来，上海、深圳、广州、杭州等热点城市陆续出台调控政策。预计在政策抑制下，70城房价将回落。

一、70城一二手房价格涨幅扩大

1、一手房环比上涨0.36%，二手房环比上涨0.34%

易居研究院根据国家统计局2021年03月15日公布的《2021年2月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，2021年2月，70个大中城市一、二手住宅价格环比涨幅分别为0.36%、0.34%，相比1月分别扩大0.08和收窄0.03个百分点。目前70城新房价格已经连续70个月上涨。

图1 70城一、二手住宅价格环比涨幅

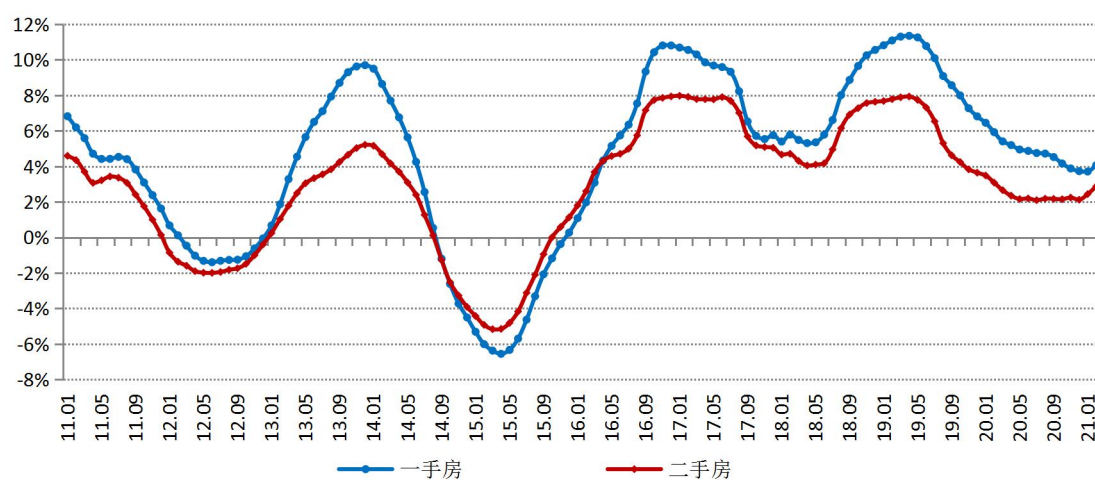


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、一手房价同比上涨 4.06%，二手房价同比上涨 2.87%

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，2021 年 2 月，70 城一、二手住宅价格同比涨幅分别为 4.06%和 2.87%，相比 2021 年 1 月分别扩大 0.35 个百分点、0.43 个百分点，受去年同期基数较低的影响，本月 70 城一、二手房价格同比涨幅较高。

图 2 70 城一、二手住宅价格同比涨幅

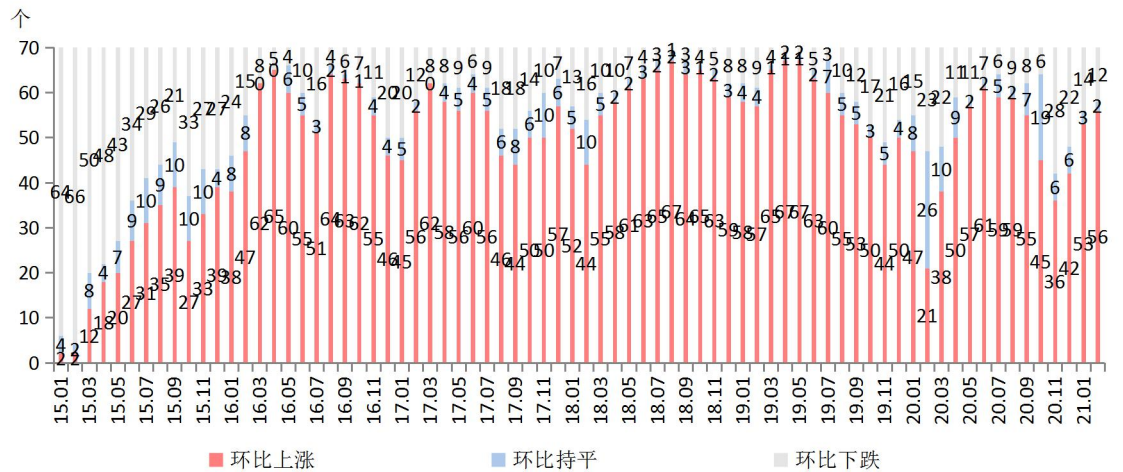


数据来源：国家统计局、易居研究院

3、一手房价格上涨城市数量均增加 3 城，二手房增加 6 城

根据国家统计局数据，2 月 70 个大中城市中，一手住宅价格上涨的城市有 56 个，持平的城市有 2 个，下跌的城市有 12 个。相比 1 月，2 新房价格上涨的城市数量增加 3 城，房价持平的城市减少 1 个，房价下跌的城市数量减少 2 城。

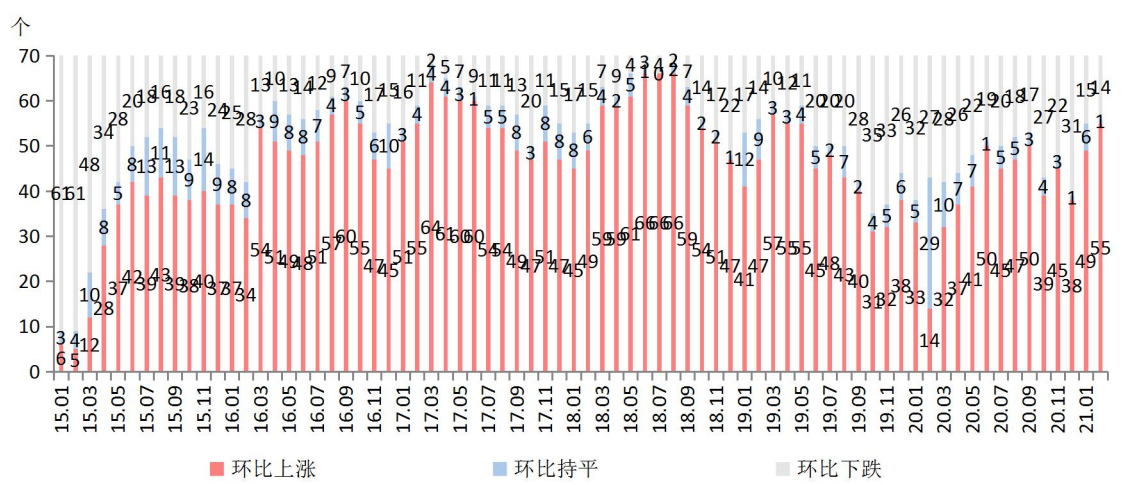
图 3 一手住宅价格环比上涨、下跌和持平城市数量



数据来源：国家统计局、易居研究院

2月70个大中城市中，二手住宅价格上涨的城市有55个，持平的城市有1个，下跌的城市有14个。相比1月，2月房价上涨的城市数量增加6城，房价持平的城市数量减少5城，房价下跌的城市数量减少1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、广州新房价格涨幅较高，深圳、广州二手房环比涨幅收窄

新房方面，徐州、长沙和广州等城市房价涨幅较高，分别为1.2%、1%和0.9%。广州近几月环比涨幅较高，新房市场较热。

二手房方面，一线城市热度持续。环比涨幅排名前四的城市依次为上海、北京、广州和深圳。深圳从1月的1.7%收窄到本月的0.9%，广州从1月的1.4%到本月的1%，两个城市二手房环比涨幅都有所收窄，说明此前出台的调控政策初

见成效。上海环比涨幅未变，1月21日后陆续发布的政策需要时间见效。北京是唯一一个二手房价格环比涨幅扩大的城市，从1月的0.9%到本月的1.2%。

二、一线城市房价涨幅收窄，二线城市扩大

2月，按照简单算数平均，环比来看，一二三线城市新房价格分别上涨0.55%、0.41%、0.3%；二手房价格分别上涨1.1%、0.36%、0.23%。其中一线城市一二手房价格涨幅有所收窄；二线城市一二手房价格涨幅有所扩大；三线城市一手房价涨幅有所扩大，二手房有所收窄。

同比来看，一二三线城市新房价格分别上涨4.8%、4.5%、3.6%；二手房价格分别上涨10.8%、2.7%、2.1%。其中一二线城市一二手房价涨幅均有所扩大。

三、政策抑制下房价将回落

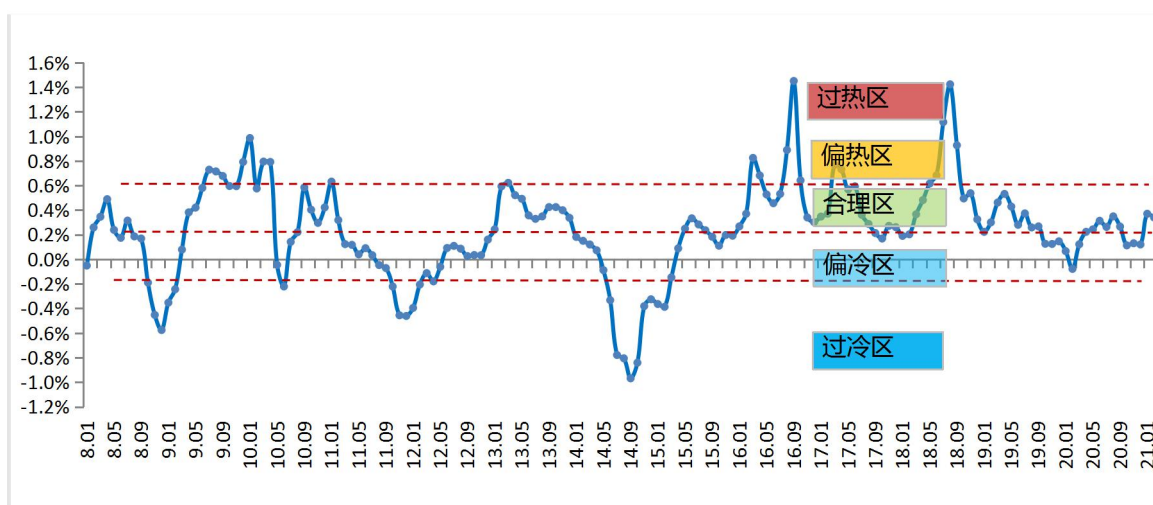
3月5日发布的两会政府工作报告提及对大城市住房问题的关注。此次报告包括了增加保障性租赁住房和共有产权住房供给、落实租赁市场改革等内容。3月2日，国务院新闻办举行推动银行业保险业高质量发展新闻发布会，强调了银行贷款政策收紧的导向。

进入2021年后，各热点城市纷纷出台调控政策：1月21日上海发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，遏制楼市乱象；1月27日杭州发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，从多方面打击假人才购房现象。2月3日，杭州发布《坚持“房住不炒”，杭州严格审查购房家庭冻资行为》，防范出现各类虚假购房资金证明。2月5日，上海发布购房积分政策。2月24日，自然资源部发布《土地供应实施双集中政策》。2月28日，东莞发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，进一步规范房地产市场。3月1日，金华推出宅地放量供应、市场专项整治等举措稳定房地产市场。3月2日，无锡市发布《关于规范我市二手房交易秩序的通知》，建立二手住房价格信息发布机制。3月3日，杭州发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，说明管控趋紧

导向。3月3日，上海发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》，说明当前调控从紧从严。

2月，70城一手房环比上涨0.36%，二手房价环比涨幅为0.34%。我们认为可能存在年初异动因素，所以导致2月房价涨幅扩大。在多方调控下，预计未来几个月70城房价环比涨幅将处于低位。

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 助理研究员 赵亦琪

邮 箱：zhaoyiqi@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。