

易居月报系列

二线城市房价涨幅最大 已有四个省会被督导

2021年03月29日

二线城市房价涨幅最大，已有四个省会被督导

核心观点：

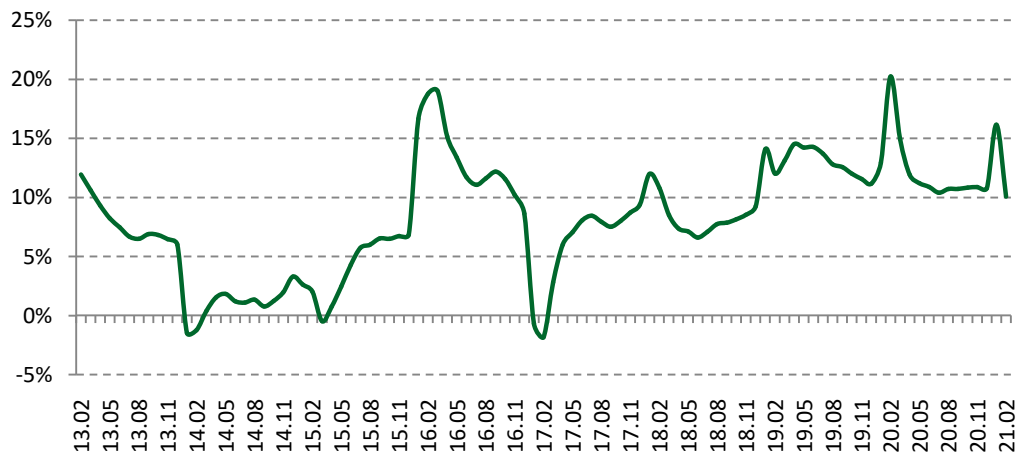
- **百城房价：**今年前2月全国百城房价涨幅为两位数，说明房价涨幅相对偏大，后续依然需要积极进行管控。尤其是三大都市圈周边的部分城市，以及各省会城市，房价炒作现象依然比较明显，需要严管。
- **市场预测：**后续稳房价工作将继续，需要从长期和短期两个方面进行，如土地政策和金融信贷政策等。随着各地政策的落地和效应释放，预计房价趋稳的可能性很大，尤其是一些炒作过多的城市。

一、百城房价

1、成交均价：涨幅为两位数水平，略偏高

1-2 月份，全国 100 个城市新建商品住宅成交均价为 17692 元/平方米，同比上涨 10.1%。观察历史数据，在过去的 26 个月中，全国百城年初累计房价同比涨幅均为两位数，说明当前处于房价涨幅相对偏大的阶段。从稳房价的工作角度看，房价管控的工作不能放松。对于一些房价涨幅过大的城市或存在炒作可能的城市，后续必须严密监测房价数据，真正确保房价走势的平稳。

图1 全国100城年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅



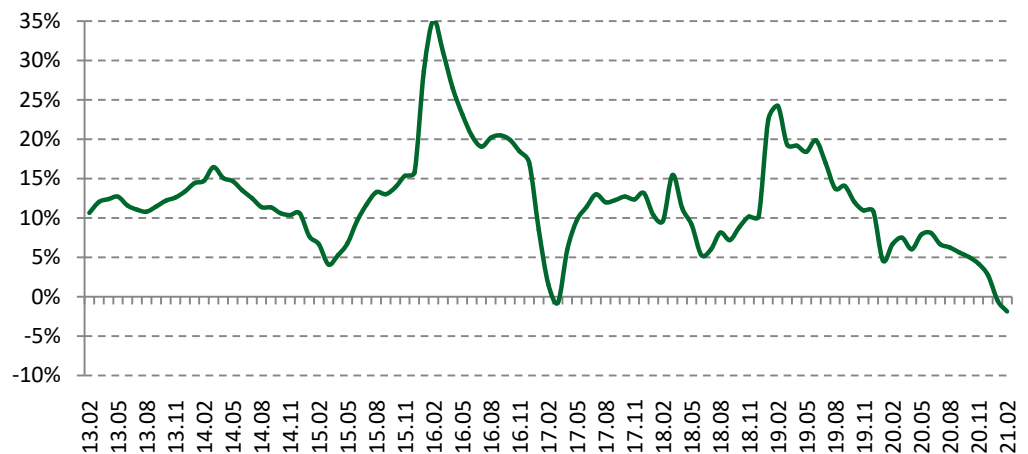
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：当前出现下跌

1-2 月份，4 个一线城市新建商品住宅成交均价为 47425 元/平方米，同比下跌 1.9%。从 1-2 月份房价涨幅曲线来看，呈现了收窄和下跌的态势。一方面，这和去年 1-2 月份基期值偏高有关（去年 1-2 月份房价为 48323 元/平方米，而 1-3 月份则回落到 46561 元/平方米），所以下跌或是暂时的现象。另一方面，一线城市今年稳房价政策更为全面，尤其是在推盘和信贷方面有多重政策，其有助于缓解供求矛盾，真正促进房价的稳定。基于这两点分析，我们认为，后续一线城市房价涨幅曲线或会抬头，但预计涨幅不会太大。

图 2 一线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅

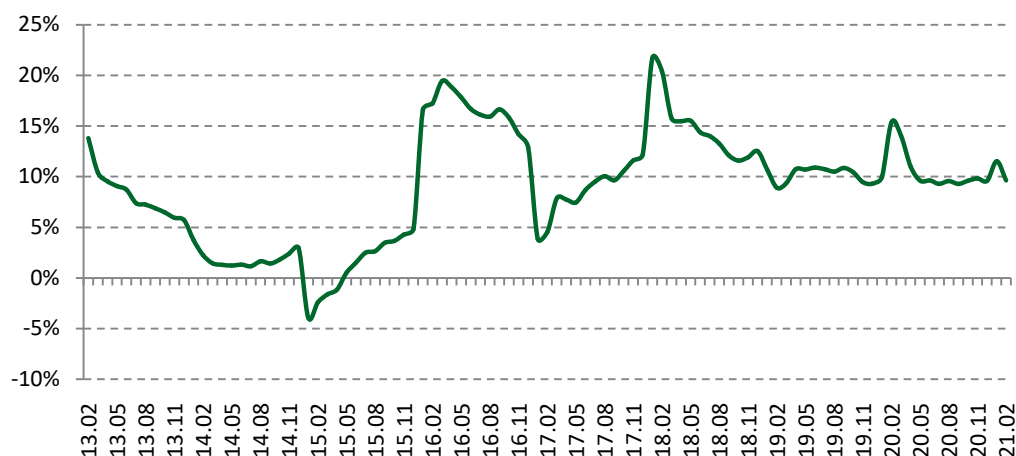


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、二线城市：成监管层重点督导对象

1-2 月份，32 个二线城市新建商品住宅成交均价为 17083 元/平方米，同比上涨 9.6%。观察历史数据，2019 年以来，二线城市房价涨幅总体维持在 10% 左右的水平。从近期的数据看，其涨幅要高于一线城市和三四线城市，稳房价工作需要常抓不懈。当前至少有四个省会城市接受了住建部门的督导，其中杭州、成都和西安属于房价上涨相对快的城市，而南昌则因为出台了“购房同权”政策，房价开始有所炒作。对于这四个城市的督导，继续说明房价稳定工作没有松懈的空间。各地依然要把稳房价作为今年的一项重要工作来抓。

图 3 二线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅

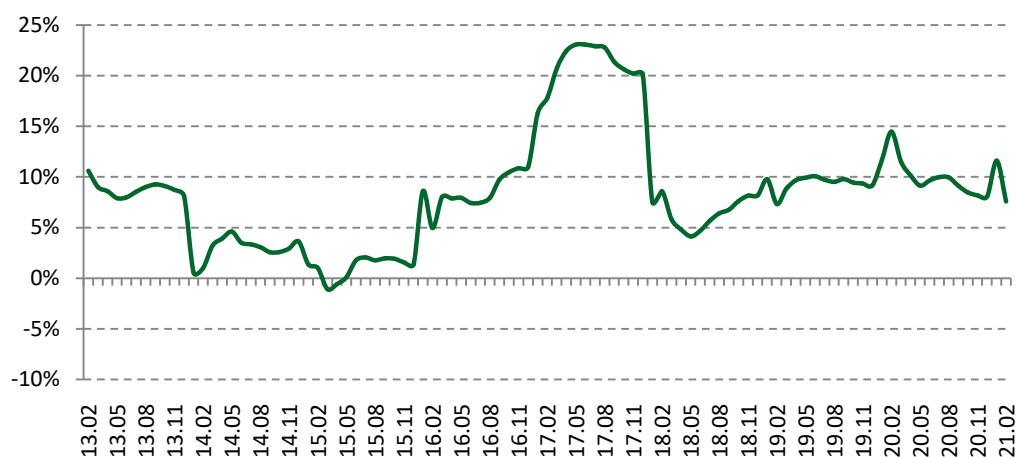


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：都市圈周边的城市有炒作现象

1-2 月份，64 个三四线城市新建商品住宅成交均价为 12642 元/平方米，同比上涨 7.6%。相对来说，其涨幅要小于二线城市，但要大于一线城市。近期观察，三四线城市的房价炒作，主要集中在都市圈周边的相关城市。比如说环京的燕郊，因为户籍政策松动的传闻，房价有所炒作；而环沪的湖州，因为房价相对便宜且购房政策宽松，近期也有房价炒作的现象。所以后续在各地落实都市圈和城市群相关政策的同时，需要时刻监测数据，防范房价的炒作。

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、结论与趋势

从全国百城房价涨幅数据看，涨幅依然偏大。尤其是随着高价地王项目的入市，各个城市房价有上涨的势头。近期的房价走势和去年非常相似。疫情带来的冲击还没有完全过去，房地产依然被认为是资金的避风港，各类资金加快进入，容易带动房价的躁动和炒作。

当然，各类稳房价的政策正不断齐全。从土地政策看，当前大城市积极出台了“双集中”供地政策，有助于稳定市场预期、减少土地市场的炒作，进而促进房价的稳定。而从金融信贷政策看，此前银保监会等部门发文，要严管消费贷和经营贷进入房地产市场，同时要严查空壳公司炒房的现象。诸多政策叠加，有助于形成更好的外部环境，对于房地产市场的稳定尤其是房价的稳定，都有积极的作用。

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。