

易居月报系列

39 城房价涨幅超过 5% 位于房价过热状态

2021 年 05 月 24 日

39 城房价涨幅超过 5%，位于房价过热状态

核心观点：

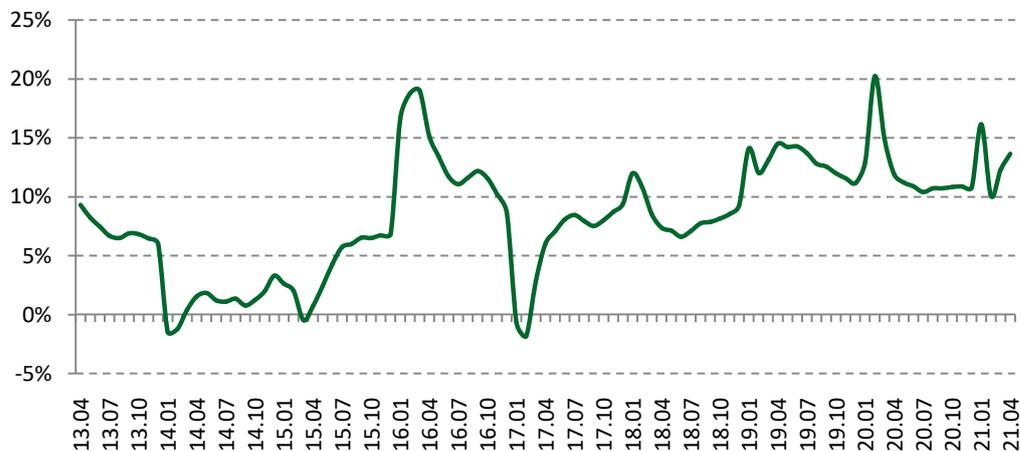
- 百城房价：今年前 4 月全国百城房价涨幅为两位数，该特征持续了 28 个月，同时有 39 个城市房价涨幅超过 5%。稳房价依然面临挑战，尤其是二线城市房价涨幅拉升态势依然较为明显。
- 市场预测：后续稳房价工作需要常抓不懈，尤其是要严管学区房和捆绑销售等领域，真正规范购房市场的交易秩序。若是政策积极到位，尤其是炒房需求得到遏制，那么稳定房价的基础就会更加牢固。

一、百城房价

1、成交均价：两位数涨幅持续了 28 个月

1-4 月份，全国 100 个城市新建商品住宅成交均价为 17634 元/平方米，同比上涨 13.6%。观察历史数据，在过去的 28 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，且该阶段持续时间较长。随着各类调控政策的深入，一些城市房价会有降温可能。另外部分三四线城市也有各类炒作现象，后续也需要严管。

图 1 全国 100 城年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅



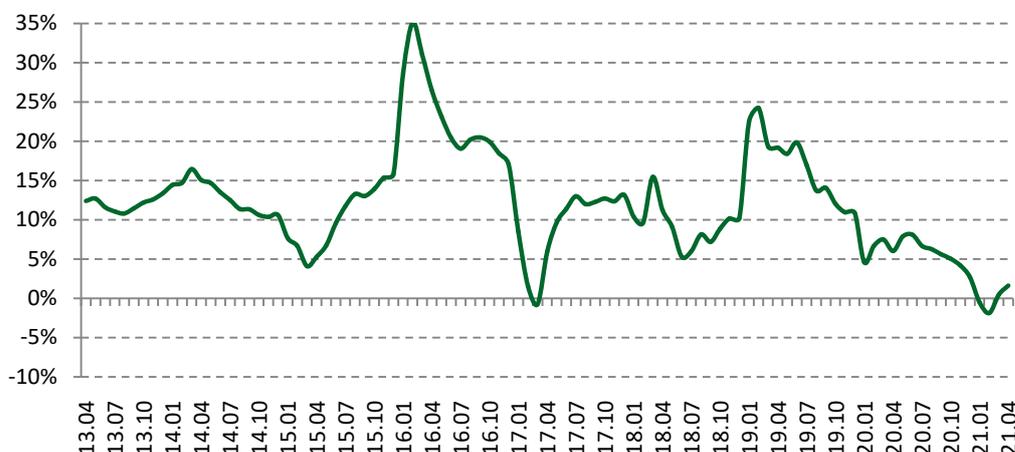
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：连续6个月年初累计涨幅低于5%

1-4 月份，4 个一线城市新建商品住宅成交均价为 46566 元/平方米，同比上涨 1.6%。从此类涨幅数据看，总体上处于偏低位，既和一线城市积极限价有关，也和近期投资投机需求减弱有关。近期出现小反弹，和产品结构因素有关，风险并不大。一线城市对于房价稳定的重视程度较高，如上海积极落实积分购房政策、严打房企筛选客户的行为等，都有助于房价的稳定。当前一线城市已经 6 个月该指标低于 5%，后续双集中供地政策影响下，房价将进一步趋稳。

图2 一线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅

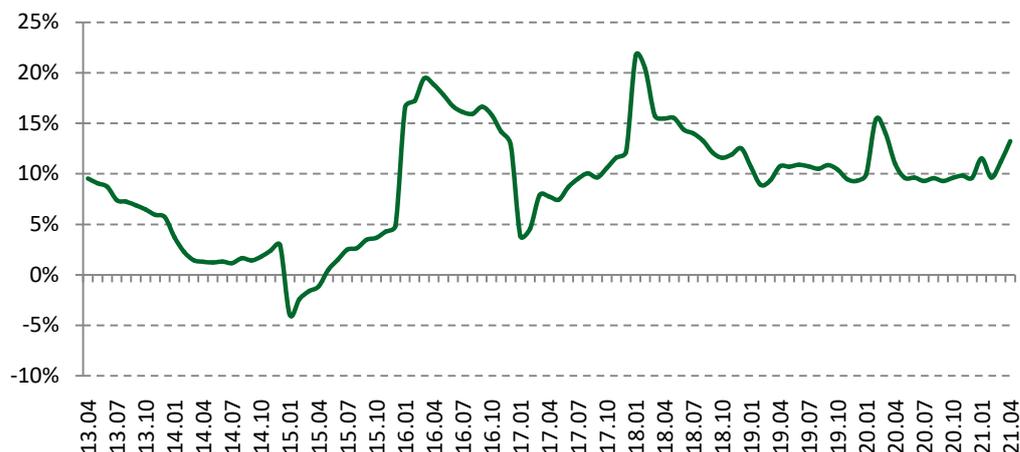


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、二线城市：近期依然有反弹

1-4 月份，32 个二线城市新建商品住宅成交均价为 17390 元/平方米，同比上涨 13.2%。总体上看，二线城市房价涨幅是比较大的，且有明显的反弹现象。如近期市场上颇受关注的武汉、重庆等，涨幅都相对大，其涨幅分别为 21%和 12%。二线城市普遍为省会城市，人口导入规模大、房价看涨预期强烈，后续应该在双集中供地的基础上，严审购房资格、严管购房交易秩序，真正防范和杜绝各类炒房现象。

图3 二线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅

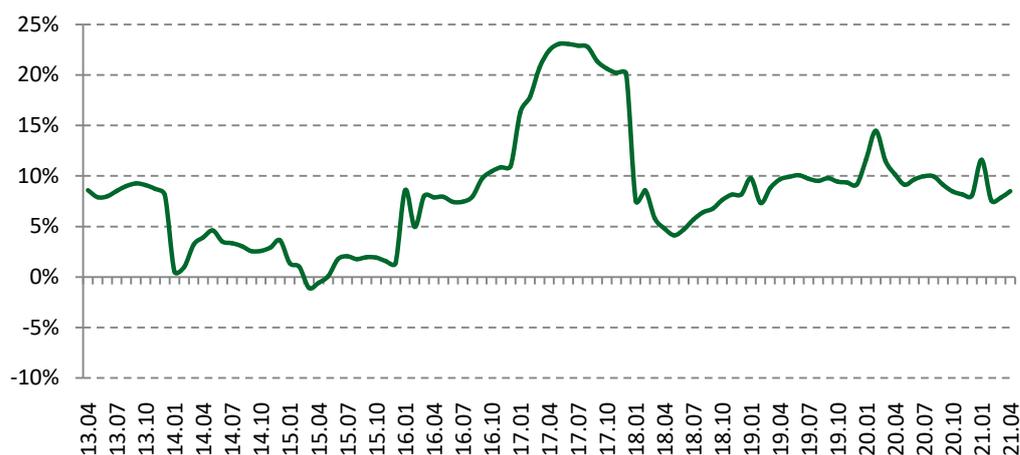


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：要防范地价风险传导到房价上

1-4 月份，64 个三四线城市新建商品住宅成交均价为 12750 元/平方米，同比上涨 8.5%。当前三四线城市房价涨幅位于（5%-10%）的区间，房价略偏热。从实际情况看，一些非热点三四线城市房价总体是稳定的，炒作较少。但是一些东部沿海的三四线城市，房价也有炒作。尤其是部分房企近期到三四线城市高价拿地，也容易使得一手房项目变相涨价，对房价稳定带来了冲击。后续要对此类重点三四线城市土地市场进行严管，防范地价风险传导到房价上。

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

若以同比涨幅5%为标准界定房价热度，那么在全国100个城市中，有39个城市房价涨幅超过了5%，属于过热现象。今年前4月部分重点城市纷纷收紧购房政策，进而使得房价有所降温。尤其是随着信贷政策的收紧和市场交易的降温，部分城市房价虚火现象也在减少。但必须看到，一些政策相对宽松的城市，近期依然有房价炒作现象。

在房价稳定工作中，有两类工作后续需要推进。一类是学区房的价格管控。此前中央政治局会议明确了对学区房的管控，从各地监管情况看，更多是围绕二手房进行的，后续一手房的学区房内容也需要纳入监管体系。另一类是捆绑销售，各地限价政策较多，但房企通过捆绑销售来变相涨价的现象也比较多，包括精装修捆绑、停车位捆绑等，对于此类现象都需要严管。只有这样，后续房价趋稳的基础才会更扎实。

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。