

易居月报系列

70 城房价指数报告

本轮房价涨幅见顶，下半年房价上涨动力将持续减弱

2021年07月15日

本轮房价涨幅见顶，下半年房价上涨动力将持续减弱

核心观点：

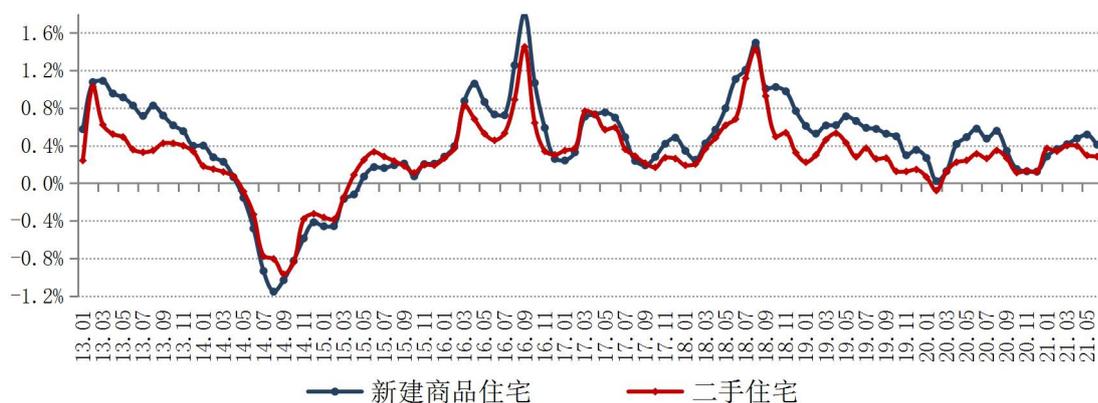
- 70 城 6 月新建商品住宅价格、二手住宅价格环比、同比涨幅收窄。6 月，新建商品住宅价格环比上涨 0.4%，同比上涨 4.3%；二手住宅价格环比上涨 0.3%，同比上涨 3.5%。新建商品住宅价格上涨城市数量减少 7 个，二手住宅减少 2 个。
- 一二三线城市环比涨幅略收窄，一线城市二手住宅价格同比涨幅略扩大。6 月一二三线城市新建商品住宅价格环比分别上涨 0.7%、0.5%、0.3%，同比分别上涨 6.2%、4.8%、3.7%；二手住宅价格环比分别上涨 0.7%、0.3%、0.2%。同比分别上涨 10.5%、3.4%、2.7%。预期未来半年一线城市二手住宅价格同比涨幅将进一步收窄。
- 济南连续 6 个月新房价格涨幅扩大，北京、上海领涨二手住宅。济南今年上半年新建商品住宅价格环比涨幅持续扩大，6 月涨幅为 1.5%，市场短期较为活跃；南充、常德、大理、昆明四城连续多月环比下跌；北京二手住宅价格环比上涨 1.3%，位居第一；上海和金华则分别上涨 1.0%，并列第二。
- 房价涨幅见顶，预期未来几个月涨幅继续收窄。6 月 22 日国务院在《关于加快发展保障性租赁住房的意见》中，首次提出针对住房租赁企业减税等措施，继续强调“房住不炒”定位；7 月 15 日央行下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，但调控高压下，全面降准对楼市影响有限；在调控和货币政策持续影响下，本轮房价涨幅见顶，下半年房价上涨动力将持续减弱。

一、70 城 6 月新建商品住宅价格、二手住宅价格环比、同比涨幅收窄

1、新建商品住宅价格环比上涨 0.4%，二手住宅价格环比上涨 0.3%

易居研究院根据国家统计局 2021 年 7 月 15 日公布的《2021 年 6 月 70 个大中城市住宅销售价格变动情况》，对 70 个大中城市新建商品住宅、二手住宅销售价格数据进行算术平均。计算得知，2021 年 6 月，70 个大中城市新建商品住宅价格环比涨幅为 0.4%，相比 5 月减小 0.11 个百分点；二手住宅价格环比涨幅为 0.3%，相比 5 月减小 0.01 个百分点。

图 1 70 城新建商品住宅、二手住宅价格环比涨幅

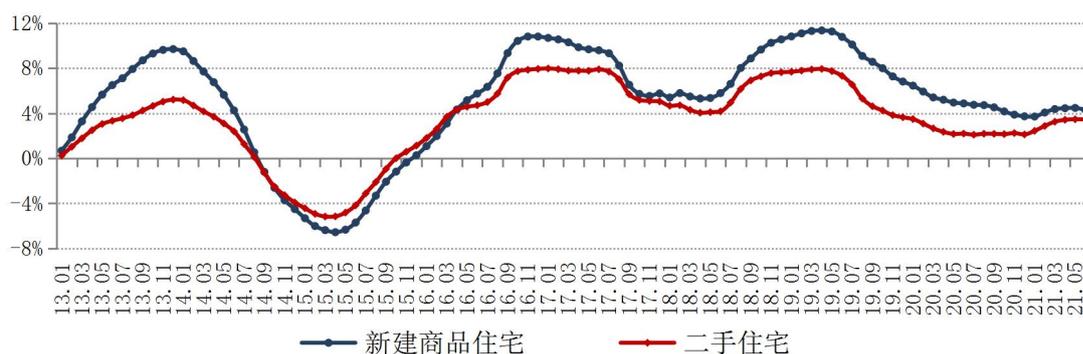


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、新建商品住宅价格同比上涨 4.3%，二手住宅价格同比上涨 3.5%

对 70 个大中城市新建商品住宅、二手住宅销售价格数据进行算术平均，计算得知，2021 年 6 月，70 城新建商品住宅、二手住宅价格同比涨幅分别为 4.3% 和 3.5%，相比 2021 年 5 月分别减小 0.17 个百分点、0.02 个百分点。6 月 70 城新建商品住宅价格同比涨幅首次回落，而二手住宅价格同比涨幅已经连续 3 个月回落，由此我们认为，本轮房价涨幅年内见顶，下半年房价上涨动力将持续减弱。

图 2 70 城新建商品住宅、二手住宅价格同比涨幅



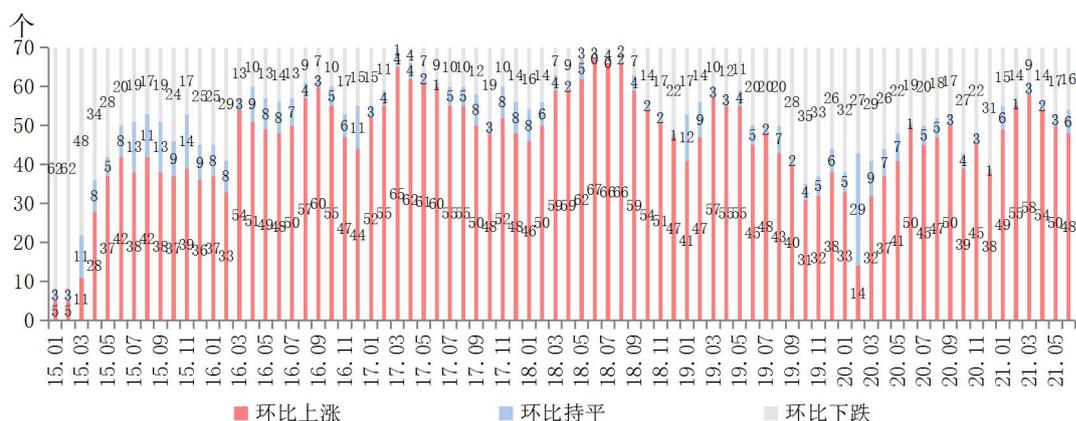
数据来源：国家统计局、易居研究院

3、新建商品住宅价格上涨城市数量减少 7 个，二手住宅减少 2 个

根据国家统计局数据，6 月 70 个大中城市中，新建商品住宅价格上涨的城市有 55 个，持平的城市有 3 个，下跌的城市有 12 个。相比 5 月上漲城市数量减少 7 个，房价总体呈下跌趋势。

与此同时，二手住宅价格上涨的城市有 48 个，持平的城市有 6 个，下跌的城市有 16 个。相比 5 月，6 月房价上涨的城市数量减少 2 个，房价持平的城市数量增加 3 个，房价下跌的城市数量减少 1 个。与新建商品住宅价格相比，二手住宅价格下跌的城市数量稍有减少。

图 3 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

二、一二三线城市环比涨幅略收窄，一线城市二手住宅价格同比涨幅略扩大

本报告对一二三线 70 个大中城市新建商品住宅销售价格和二手住宅销售价格数据进行算数平均，计算得知：6 月一二三线城市新建商品住宅价格环比分别上涨 0.7%、0.5%、0.3%；二手住宅价格环比分别上涨 0.7%、0.3%、0.2%。此前一线城市调控政策频出，6 月一线城市新建商品住宅价格涨幅相比 5 月收窄 0.17 个百分点，二手住宅价格环比涨幅收窄 0.02 个百分点。一线城市中，广州 6 月二手住宅环比涨幅为 0.6%，相比 5 月减小 0.3 个百分点；深圳市场更冷，二手住宅环比涨幅从 5 月的-0.1%下跌至 6 月的-0.2%。而二、三线城市房价涨幅较小，新建商品住宅价格和二手住宅价格环比涨幅均收窄约 0.1 个百分点。

同比来看，6 月一二三线城市新建商品住宅价格分别上涨 6.2%、4.8%、3.7%；二手住宅价格分别上涨 10.5%、3.4%、2.7%。其中，一线城市新建商品住宅价格同比涨幅相比 5 月扩大 0.2 个百分点；二三线城市新建商品住宅价格和二手住宅价格同比涨幅变化不大。

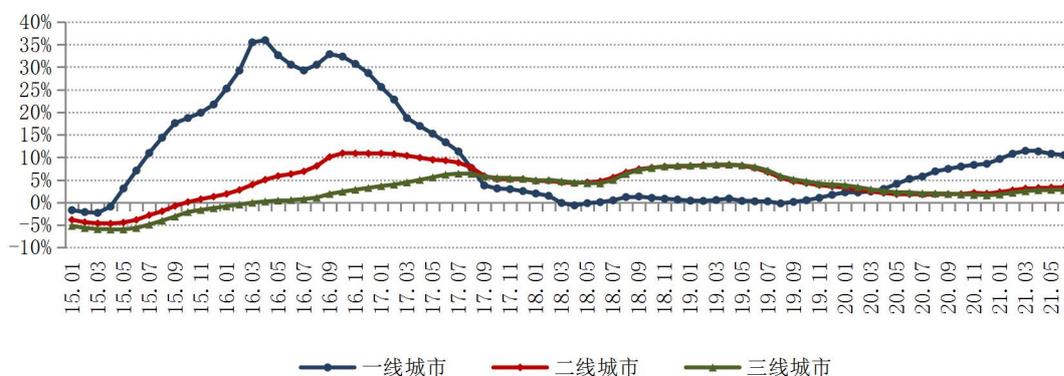
房价的同比涨幅走势在很大程度上能够反映楼市的周期波动规律。观察2015年1月至2021年6月一二三线城市二手住宅价格涨幅的周期波动，可以明显看出，一线城市的价格波动一般领先于二、三线城市。同时，可以根据走势大致划分为三个阶段：

第一阶段：2015年1月至2017年7月。当时，全国住宅库存压力较大，中央提出了去库存导向，在各类政策宽松与购房需求释放的背景下，一线城市二手住宅价格同比涨幅大幅领先于二、三线城市，二线城市涨幅小幅领先三线城市。其中，2016年4月一线城市二手住宅价格同比涨幅到达36.0%的峰值，2016年10、11月和2017年1月二线城市二手住宅价格同比涨幅到达10.9%的峰值。

第二阶段：2017年8月至2020年3月。随着“因城施策”房地产政策的推进，房价涨幅进入下行周期，一线城市涨幅趋零，进入盘整期；二线城市和三线城市同比涨幅曲线几乎重合且明显领先于一线城市。

第三阶段：2020年4月至2021年6月。新的小周期开始后，一线城市同比涨幅再次领先二、三线城市，主要原因是疫情期间货币放水，一线城市相比二三线更为敏感，连续多月复苏较快。二三线城市同比涨幅维持在0%-0.5%区间，较为稳定。我们认为，2021年3月一线城市二手住宅价格同比涨幅在本轮周期中已经见顶，此后呈收窄趋势，预期未来半年一线城市二手住宅价格同比涨幅将进一步收窄。

图4 一二三线城市二手住宅价格同比涨幅



数据来源：国家统计局、易居研究院

三、济南连续6个月新房价格涨幅扩大，北京、上海领涨二手住宅

新建商品住宅价格6月环比涨幅排名前十的城市分别是济南、长沙、无锡、徐州、大连、广州、重庆、西安、北京、天津。其中，排名前三的济南、长沙、无锡涨幅依次为为1.5%、1.3%、1.2%，相比5月分别扩大0.5、0.5、0.4个百分点。值得注意的是，济南今年上半年新建商品住宅价格环比涨幅持续扩大，可能跟新房限价放松有关。此外，大连、广州、重庆、西安四城新房价格均环比上涨1%，并列排名全国第五。

排名后五位的城市分别是岳阳、南充、常德、大理、昆明。从地理位置看，这五城均位于中西部地区。其中，大理今年上半年有5个月份新建商品住宅价格环比涨幅为负，6月涨幅下降至-0.6%；南充从今年2月起连续5个月涨幅收窄，昆明和常德则从今年3月起连续4个月涨幅持续收窄。

二手住宅方面，环比涨幅排名前十的城市依次为北京、上海、金华、重庆、西安、无锡、杭州、海口、南京、武汉。北京二手住宅价格环比上涨1.3%，位居第一；上海和金华则分别上涨1.0%，并列第二。重庆6月二手住宅涨幅继续排名靠前，以0.9%和西安、无锡一起并列第四。

表1 新建商品住宅、二手住宅价格环比涨幅排名

新建商品住宅排名				二手住宅排名			
涨幅前10位的城市		涨幅后10位的城市		涨幅前10位的城市		涨幅后10位的城市	
城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅
济南	1.5%	太原	-0.2%	北京	1.3%	贵阳	-0.2%
长沙	1.3%	贵阳	-0.2%	上海	1.0%	安庆	-0.2%
无锡	1.2%	湛江	-0.2%	金华	1.0%	乌鲁木齐	-0.3%
徐州	1.1%	秦皇岛	-0.3%	重庆	0.9%	锦州	-0.3%
大连	1.0%	安庆	-0.3%	西安	0.9%	惠州	-0.3%
广州	1.0%	岳阳	-0.4%	无锡	0.9%	石家庄	-0.4%
重庆	1.0%	南充	-0.4%	杭州	0.8%	秦皇岛	-0.5%
西安	1.0%	常德	-0.5%	海口	0.8%	南充	-0.5%
北京	0.9%	大理	-0.6%	南京	0.7%	昆明	-0.6%
天津	0.9%	昆明	-0.8%	武汉	0.7%	牡丹江	-0.7%

数据来源：国家统计局、易居研究院

四、房价涨幅见顶，预期未来几个月涨幅继续收窄

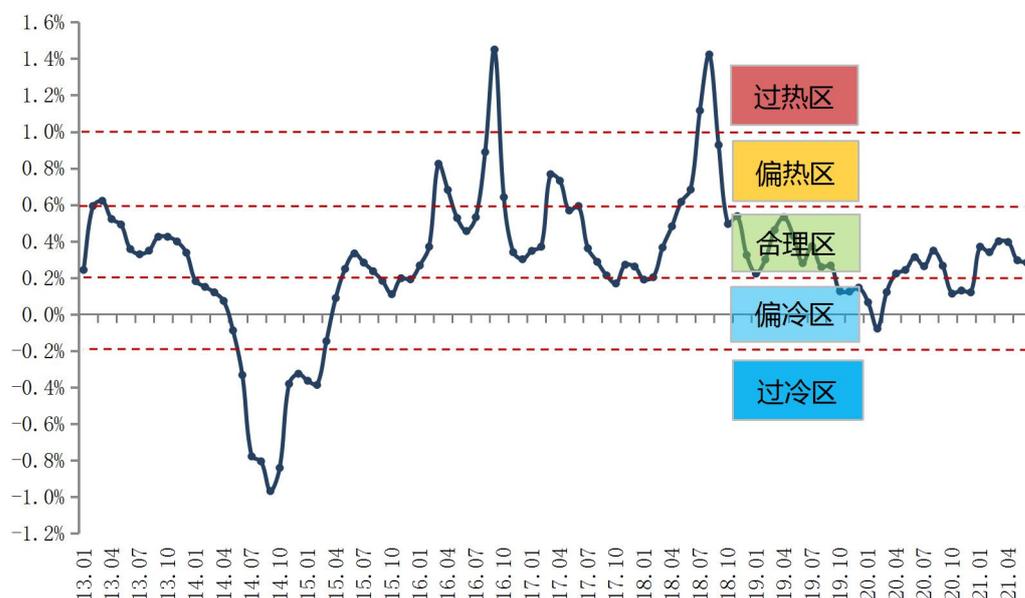
70城二手住宅房价指数环比涨幅从2019年8月至2020年12月期间，几乎均停留在“偏冷区”。随着疫情结束，经济复苏，从2021年1月开始，二手住宅价格平均每月保持0.4%的环比涨幅，二手住宅价格指数进入“合理区”。

但进入 2021 年以来，中央和地方调控政策整体偏紧。部分热点城市如深圳等，频繁出台房地产市场规范政策，严格限购限贷，出台二手住宅指导价，以打击炒房现象。6 月中央政策继续偏紧，且明显向保障性租赁住房倾斜，如 6 月 22 日国务院在《关于加快发展保障性租赁住房的意见》中，首次提出针对住房租赁企业减税等措施，旨在继续强调“房住不炒”定位，多渠道增加住房供给，引导房地产市场平稳健康发展。

同时，相比 2020 年，今年财政政策基调强调回归常态，货币政策也比去年更加审慎：3 月央行举行座谈会，明确信贷政策和房住不炒政策挂钩。3 月 26 日，中国人民银行、中国银保监会和住建部三部门联合印发《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，进一步加强对经营贷的管控。7 月 9 日，央行发布降准公告，7 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点；但此次降准仅为货币政策回归常态后的常规操作，稳健的货币政策取向并未发生改变。此外，6 月 M1 同比增速连续 5 个月回落，创近 14 个月新低，预计调控高压下，全面降准对楼市影响有限。

6 月，70 城新建商品住房价格环比上涨 0.4%，二手住房价格环比上涨 0.3%，涨幅相比 5 月均略收窄。在房地产调控政策持续影响下，房价涨幅见顶，预期未来几个月涨幅继续收窄，但维持在合理区内。

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 潘竑羽

邮 箱：panhongyu@ehousechina.com

电 话：021-6086891

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。