

易居月报系列

70 城房价指数报告

11 月 70 城二手住宅价格环比涨幅在“过冷区”继续探底，地方救市效果甚微，哈尔滨、石家庄表现凄惨

2021 年 12 月 15 日

11 月 70 城二手住宅价格环比涨幅在“过冷区”继续探底 地方救市效果甚微，哈尔滨、石家庄表现凄惨

核心观点：

- 11 月 85%城市新房价格下跌，90%城市二手房价格下跌。2021 年 11 月，70 个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格持续下跌，同比涨幅连续 6 个月收窄。预计未来几个月新建商品住宅和二手住宅价格下跌城市数量大概率都将超过 90%，甚至明年年初 70 城住宅价格可能全部下跌。
- 一线城市新建商品住宅价格自 2018 年 4 月以来首次由涨转跌。参考 2014 年下半年的二手房下跌情形推断，未来几个月一二三线城市二手住宅价格同比涨幅将持续收窄。其中，三线城市二手住宅价格同比涨幅 12 月大概率将转负，一二线城市则可能在明年上半年转负。
- 地方救市效果甚微，哈尔滨、石家庄 11 月表现凄惨。11 月黑龙江、辽宁、四川、广西、河北等省份，多个城市新房和二手房价格跌幅皆较大。甚至这些地区省会的房价涨幅在全国排名连续数月倒数，哈尔滨和石家庄是典型代表。而 11 月三亚的新房价格和海南的二手房价格依然坚挺，领涨全国。其中，三亚已于 11 月 26 日出台二手房指导价，未来几个月二手房价格大概率将转跌。
- 11 月 70 城二手住宅价格环比涨幅在“过冷区”继续探底。依照历史规律和市场惯性，我们预计 70 城二手住宅价格环比涨幅可能还将在“过冷区”停留数月。
- 房价的总涨幅走势在很大程度上能够反映楼市的发展程度。自 2015 年 4 月开始的本轮周期中，全国商品房市场发展速度较二手房更快。具体来看，一二三线城市房价总涨幅和其经济发展状况、城市化水平、人口增速等基本面相匹配；一线城市目前存量房市场占主体地位，而二三线城市新房市场热度仍高于二手房。
- 本轮上涨周期中深圳二手房价格泡沫严重，强二线城市迅速崛起。本轮周期中北上广二手房价格总涨幅均未超过 80%，而深圳的二手房价格总涨幅高达 116.7%，可能存在泡沫。西安和武汉的新房价格涨幅远高于二手房，主要原因是新房限价严格，可能存在市场炒作，而二手房市场发育不太成熟，可能被低估。作为近几年迅速崛起的强二线城市代表，合肥和杭州的新房和二手房房价涨幅已逼近一线城市，可能存在一定高估。

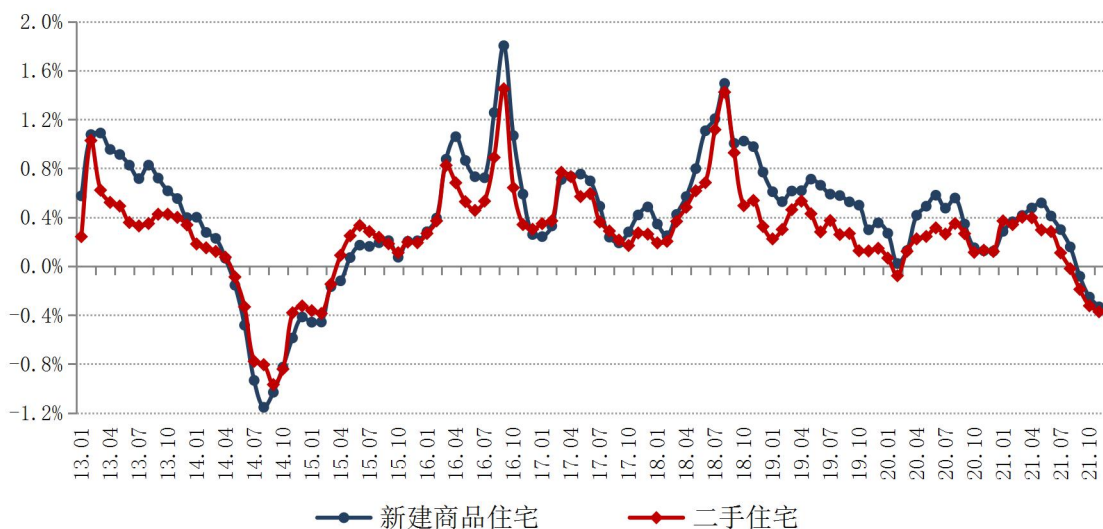
一、11月85%城市新房价格下跌，90%城市二手房价格下跌

1、新建商品住宅和二手住宅价格持续下跌

易居研究院根据国家统计局2021年12月15日公布的《2021年11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11月，70个大中城市新建商品住宅价格环比涨幅为-0.3%，跌幅较上月扩大0.08个百分点。自9月新建商品住宅价格转跌后，已连续3个月下跌，从目前的跌幅趋势看，预计未来三个月新建商品住宅价格大概率继续维持下跌。

11月70城二手住宅价格环比涨幅为-0.4%，自8月二手住宅价格转跌后，已连续4个月下跌，且11月跌幅较上月扩大0.05个百分点。需要注意的是，虽然目前二手房价格环比跌幅更大，但从历史规律来看，新房价格的波动一般略大于二手房，而近3个月新房价格降温速度更快。因此未来几个月新建商品住宅价格环比跌幅有一定概率超过二手住宅。

图1 70城新建商品住宅、二手住宅价格环比涨幅



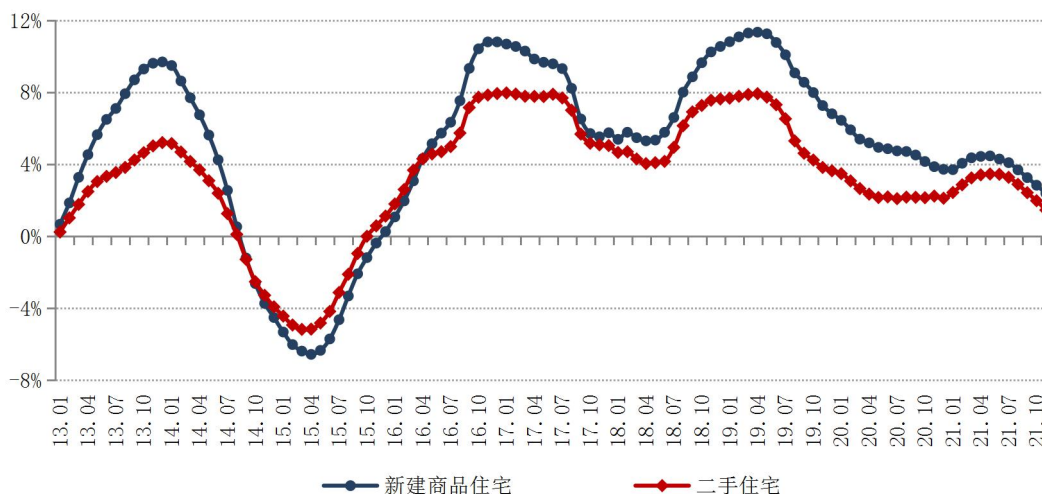
数据来源：国家统计局、易居研究院

2、新建商品住宅和二手住宅价格同比涨幅连续6个月收窄

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11月，70城新建商品住宅、二手住宅价格同比涨幅分别为2.4%

和 1.5%，相比 2021 年 10 月分别回落 0.45 和 0.52 个百分点。11 月 70 城新建商品住宅和二手住宅价格同比涨幅已连续 6 个月收窄。结合环比数据来看，预计新建商品住宅和二手住宅价格的同比涨幅都将继续回落，明年一季度由正转负。

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

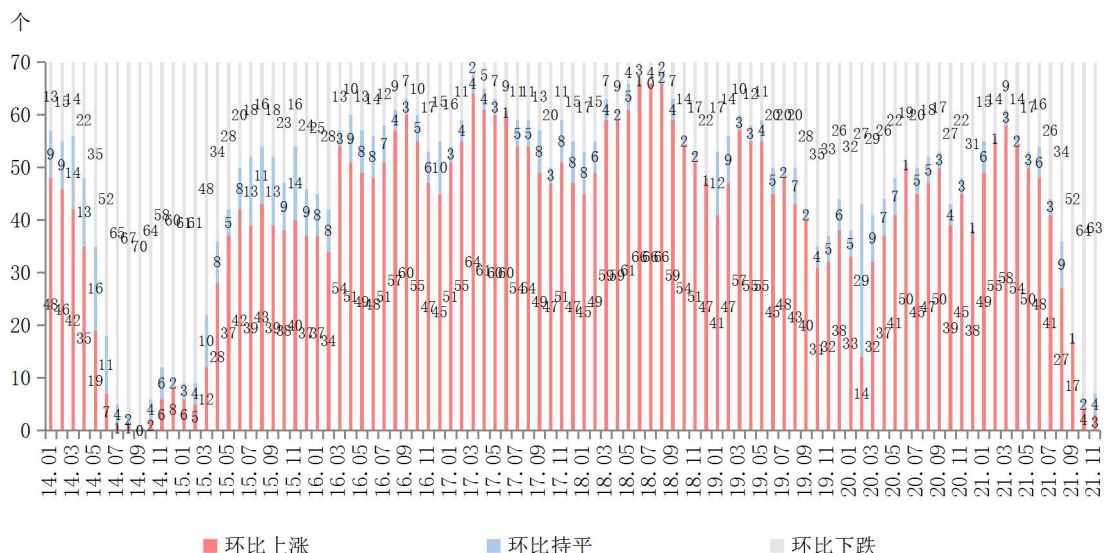
3、85%城市新房价格下跌，90%城市二手房价格下跌

11 月 70 个大中城市中，新建商品住宅价格上涨、持平、下跌的城市数量分别为 9 个、2 个和 59 个。其中，相比 10 月，上涨城市数量减少 4 个，持平城市数量减少 3 个，下跌城市数量增加 7 个。

与此同时，二手住宅价格上涨的城市仅 3 个，持平的城市有 4 个，下跌的城市数量高达 63 个。相比 10 月，11 月房价上涨的城市数量减少 1 个，房价持平的城市数量增加 2 个，房价下跌的城市数量减少 1 个。

目前，新建商品住宅价格下跌的城市数量已接近样本总量的 85%，而二手住宅价格下跌的城市数量高达样本总量的 90%。此外，可以明显看出，近几个月 70 城住宅价格下跌情形十分类似 2014 年的降温周期。我们认为，未来几个月新建商品住宅和二手住宅价格下跌城市数量大概率都将超过 90%，甚至明年年初 70 城住宅价格可能全部下跌。

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、一线城市新建商品住宅价格自 2018 年 4 月以来首次由涨转跌

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：11 月一二线城市新建商品住宅价格分别较上月下跌 0.02%、0.37%、0.34%。其中，一线城市新建商品住宅价格自 2018 年 4 月以来首次由涨转跌；二线城市新建商品住宅价格自 10 月转跌后，本月跌幅继续扩大；三线城市新建商品住宅价格环比跌幅总体变化不大。11 月一二三线城市二手住宅价格环比分别下跌 0.25%、0.37%、0.39%。其中，一线城市二手住宅价格环比跌幅较上月收窄 0.18 个百分点，二三线城市二手住宅价格同比跌幅皆略有扩大。

同比来看，11 月一二三线城市新建商品住宅价格分别上涨 4.8%、3.3%、1.4%；二手住宅价格分别上涨 5.9%、2.0%、0.6%，无论城市分类和房屋类型，11 月房价同比涨幅均继续收窄。从变化程度来看，11 月一线城市二手住宅价格同比涨幅收窄幅度最为显著，而二线和三线城市新建商品住宅和二手住宅价格的降温速度基本持平。

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 2013 年 1 月至 2021 年 11 月一二三线城市二手住宅价格涨幅的周期波动，可以

发现，整体上看，房价波动上一线城市最大，二线城市其次，三线城市最小。具体来看，又可以总结出以下三个特点：

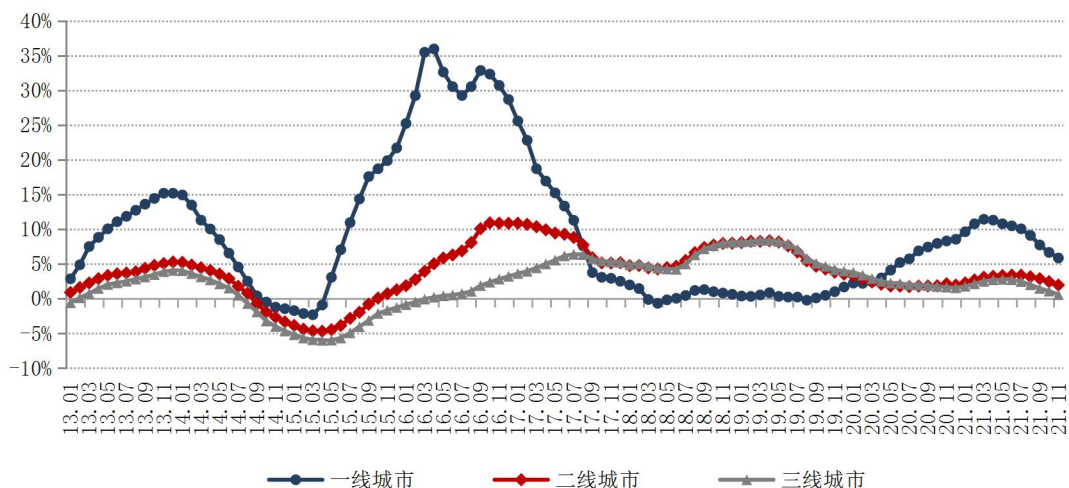
第一，一线城市一般会最先出现短周期房价涨幅的阶段拐点。主要原因是一线城市房价对政策的敏感程度更高，市场反应最快。其中，高点往往预示着上涨阶段涨幅见顶后回落的开始，低点则预示着下跌阶段跌幅筑底后回升的开始。2013年1月至今一线城市二手住宅价格同比涨幅一共有三个阶段高点，分别出现在2013年11月、2016年4月、2021年3月；两个阶段低点则分别出现在2015年3月、2018年4月。而二三线城市的阶段拐点出现均晚于一线城市。

第二，一线城市最早进入房价上涨周期，而二线城市其次，三线城市则最晚。主要原因是市场需求的不同。如2015年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于2015年5月率先由负转正，而二线城市涨幅则于2015年10月转正，三线城市涨幅则于2016年4月才转正。

第三，三线城市房价最先开始下跌，而二线城市其次，一线城市则最晚。主要原因是三线城市在房价上涨阶段，同比涨幅冲高幅度最小，因此降温状态下从涨幅高点运行到0轴所需的时间最短；一线城市在房价上涨阶段，同比涨幅冲高幅度最大，因此降温状态下虽然回落速度最快，但所需时间仍最长；而二线城市则介于两者之间。在上一轮下跌周期中，三线城市二手住宅价格于2014年8月率先转跌，二线和一线城市则分别在之后的1个月、2个月由涨转跌。

在本轮周期中，一二三线城市二手住宅价格同比涨幅分别于2021年3月、6月、5月见顶，此后相继回落，目前分别已连续回落8个月、5个月和6个月。环比来看，三线城市二手住宅价格已在今年7月率先转负，一二线城市也均在9月转负。由此，我们可以参考2014年下半年的二手房下跌情形推断，未来几个月一二三线城市二手住宅价格同比涨幅将持续收窄。其中，三线城市二手住宅价格同比涨幅12月大概率将转负，一二线城市则可能在明年上半年转负。

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、地方救市效果甚微，哈尔滨、石家庄 11 月表现凄惨

11 月新建商品住宅价格环比涨幅排名前十的城市依次为三亚、杭州、北京、银川、岳阳、上海、长沙、西安、韶关、深圳；环比跌幅较大的城市则有广州、哈尔滨、武汉、徐州、贵阳、石家庄等。二手住宅方面，环比涨幅排名前十的城市依次为赣州、海口、唐山、长沙、重庆、济宁、三亚、大连、上海、杭州。其中，二手住宅价格排名前 10 的城市中仅 3 城价格上涨，其余均持平或下跌。二手住宅价格环比跌幅较大的城市有泉州、桂林、石家庄、太原、哈尔滨等。

分地域来看，11 月黑龙江、辽宁、四川、广西、河北等省份，多个城市新房和二手房价格跌幅皆较大。这些省份多位于东北、西南、华北地区，经济发展水平相对落后，近几年人口流出严重，房地产市场本就偏弱。因此在全国房价进入下跌周期初期时，下跌行情较突出。甚至这些地区省会的房价涨幅在全国排名连续数月倒数，哈尔滨和石家庄是典型代表。此外，这些省份的监管部门近期纷纷松绑调控或出台救市政策，但是目前效果甚微：

9 月 28 日沈阳提高人才首次购房补贴；10 月 1 日哈尔滨出台包括人才购房补贴、放宽公积金贷款等多条政策，打响了全国地方政府救市的第一枪；10 月 11 日甘肃全面放开落户；11 月 8 日石家庄响应中央“维护消费者权益”号召，出台加强项目进度监管和烂尾楼处理新政。但哈尔滨新建商品住宅价格和二手住

宅价格已连跌4个月，11月环比分别下跌0.7%和1%。石家庄11月新建商品住宅价格环比下跌1.2%，二手住宅环比下跌0.8%。

与之形成鲜明对比的是海南地区。11月三亚的新建商品住宅价格和海南的二手住宅价格依然坚挺，分别上涨0.7%和0.3%，领涨全国。主要原因有两方面：一方面，近几年海南宅地供应较少，导致新房供不应求；另一方面，目前海南自贸港的利好还在释放，几年后封关的消息使部分投资客仍有兴趣。需要注意的是，11月三亚的二手住宅价格环比持平，较上月收窄了0.4个百分点。考虑到11月22日三亚住建局出台了二手房参考价机制，未来几个月三亚二手住宅价格转跌的可能性较高。

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
三亚	0.7%	广州	-0.6%	赣州	0.4%	锦州	-0.7%
杭州	0.5%	哈尔滨	-0.7%	海口	0.3%	泉州	-0.7%
北京	0.3%	襄阳	-0.7%	唐山	0.2%	桂林	-0.7%
银川	0.3%	泸州	-0.7%	长沙	0.0%	石家庄	-0.8%
岳阳	0.3%	南充	-0.7%	重庆	0.0%	太原	-0.8%
上海	0.2%	武汉	-0.8%	济宁	0.0%	洛阳	-0.8%
长沙	0.2%	徐州	-0.8%	三亚	0.0%	南充	-0.8%
西安	0.2%	大理	-1.0%	大连	-0.1%	泸州	-0.9%
韶关	0.1%	贵阳	-1.1%	上海	-0.1%	哈尔滨	-1.0%
深圳	0.0%	石家庄	-1.2%	杭州	-0.1%	大理	-1.0%

数据来源：国家统计局、易居研究院

四、11月70城二手住宅价格环比涨幅在“过冷区”继续探底

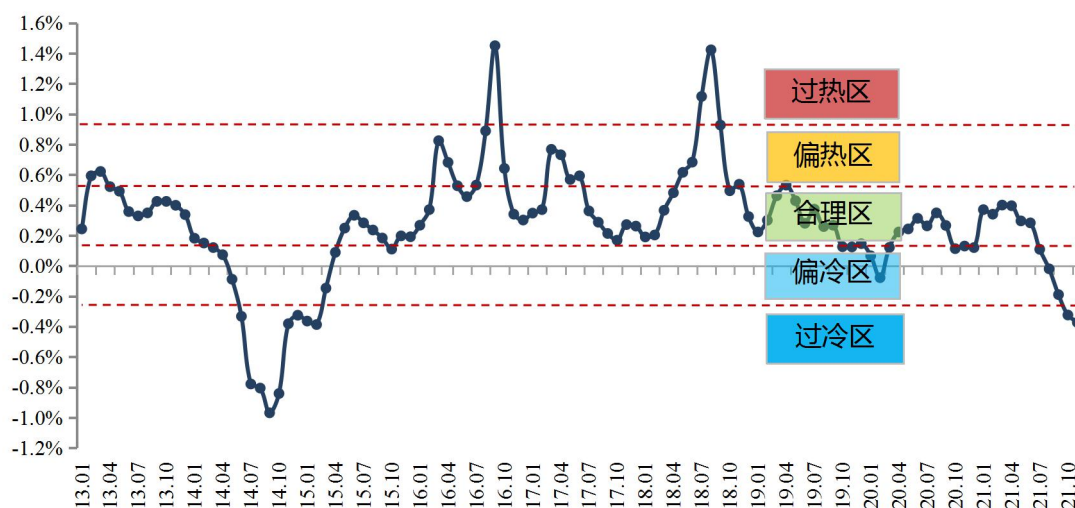
70城二手住宅房价指数环比涨幅从2019年8月至2020年12月期间，几乎均停留在“偏冷区”。疫情结束，经济复苏后，今年年初二手住宅价格在“合理区”小幅盘整了3个月。但在严厉调控下，今年4月起房价涨幅持续回落，7年内首次由“合理区”跌入“偏冷区”。

10月70城二手住宅价格环比涨幅曲线自2015年3月以来首次跌入“过冷区”。11月跌幅扩大至0.4%，继续在“过冷区”向下探底。综合一二三线城市

环比和同比涨幅、70 城上涨下跌城市数量等数据，以及当前的调控政策和金融环境来看，此次全国房价下跌情形与 2014 年下半年的下跌周期有诸多类似之处。依照历史规律和市场惯性，我们预计 70 城二手住宅价格环比涨幅可能还将在“过冷区”停留数月。

基于此，建议部分楼市低迷时间较长、房价下跌幅度较大的城市，按一城一策的方针，适度出台支持自住需求的政策，以防房价下跌过猛，不利于行业平稳健康发展。

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

五、本轮上涨周期中深圳二手房价格泡沫严重，强二线城市迅速崛起

今年下半年，房价终结六年连涨势头。整体来看，房价下行经历了一个由二手房市场向新房市场的传导过程。2021 年 8 月，国家统计局公布的 70 城二手住宅价格自 2015 年 4 月以来首次转跌；9 月，70 城新建商品住宅价格自 2015 年 5 月以来也首次转跌，标志着 70 城房价正式进入下跌周期。截至 11 月，全国已有 85% 城市新房价格下跌，90% 城市二手房价格下跌。而上一次出现如此大范围的房价下跌还是 2014 年下半年。

根据本轮房价上涨周期开始的时间，本报告选取了70个大中城市2015年5月至今的新建商品住宅价格环比涨幅、2015年4月至今的二手住宅价格环比涨幅数据。考虑到国家统计局公布的数据仅保留一位小数，为了更准确的反映市场长期真实情况，我们结合统计局公布的各市场的同比涨幅数据进行一定的误差修正。计算可得本轮周期新房和二手房价格的阶段总涨幅。

房价的总涨幅走势在很大程度上能够反映楼市的发展程度。截至11月，本轮周期内70城新房价格总体上涨49.3%，二手房价格总体上涨35.0%，说明全国商品房市场发展速度较二手房更快。一二三线城市新房价格总体分别上涨71.8%、55.3%、40.5%，而二手房价格分别上涨85.1%、38.3%、25.4%，说明两点：其一，一二三线城市的房价总涨幅和其经济发展状况、城市化水平、人口规模与增速等基本面相匹配；其二，一线城市的新房规模基本见顶，目前存量房市场占主体地位，而二三线城市新房市场热度仍高于二手房。

同能级城市比较，又可以总结出以下三个特点：

首先，深圳的二手房价格总涨幅高达116.7%，在一线城市中遥遥领先。而同能级的北京、上海、广州二手房价格总涨幅分别为72.0%、70.8%、78.2%，均未超过80%。今年年初深圳二手房价格还一度领涨全国，但随着二手房指导价、严查购房资金等一系列调控措施的出台，深圳二手房成交规模多月断崖式下滑，连创近十年新低，同时价格自5月转跌以来，已连跌7个月。我们认为当前深圳二手房价格可能仍存在泡沫，预计未来几个月价格还将持续下跌。

其次，西安和武汉的新房价格涨幅远高于二手房，在二线城市中尤为突出。主要原因是因为新房限价严格，可能存在市场炒作，而二手房市场发育不太成熟，可能被低估。特别是西安，一二手房价严重倒挂。其新房价格，截至11月已经连涨69个月，总涨幅高达94.5%，而二手房价格总涨幅仅32.1%，甚至跑输全国大势。

最后，杭州和合肥在强二线城市中的表现也十分抢眼。其中，杭州新房和二手房价格总体分别上涨66.4%和68.1%，合肥新房和二手房价格则分别上涨72.5%和78.1%。这两个城市近几年经济发展迅速，且人口流入量较大，推动了当地房地产市场的快速发展。但需要注意的是，两城房价涨幅已逼近一线城市，可能存在一定高估。

表2 70个大中城市房价阶段总涨幅排名热力图

序号	城市	商品住宅	二手住宅	序号	城市	商品住宅	二手住宅
1	西安	94.5%	32.1%	36	三亚	48.3%	26.1%
2	徐州	80.8%	43.0%	37	金华	48.1%	32.1%
3	武汉	80.3%	49.8%	38	济南	47.8%	24.5%
4	深圳	79.6%	116.7%	39	长春	45.8%	28.1%
5	广州	77.1%	78.2%	40	郑州	45.4%	26.1%
6	厦门	75.4%	55.4%	41	成都	45.2%	32.5%
7	合肥	72.5%	78.1%	42	哈尔滨	43.8%	32.2%
8	南京	72.2%	60.8%	43	襄阳	43.7%	18.6%
9	无锡	70.4%	66.5%	44	南昌	43.6%	32.7%
10	上海	69.8%	70.8%	45	吉林	43.3%	20.7%
11	扬州	68.1%	40.9%	46	韶关	42.5%	15.4%
12	杭州	66.4%	68.1%	47	大理	42.4%	33.2%
13	长沙	65.8%	43.3%	48	丹东	39.5%	24.5%
14	重庆	64.8%	35.2%	49	天津	39.2%	34.2%
15	南宁	64.6%	41.9%	50	赣州	38.0%	34.3%
16	北京	59.7%	72.0%	51	蚌埠	38.0%	33.6%
17	福州	59.6%	47.5%	52	兰州	37.5%	34.3%
18	石家庄	59.3%	19.8%	53	平顶山	37.1%	24.9%
19	银川	58.9%	28.0%	54	宜昌	36.9%	15.8%
20	沈阳	55.9%	47.7%	55	北海	36.4%	19.0%
21	呼和浩特	55.8%	33.6%	56	湛江	33.0%	8.6%
22	济宁	54.3%	47.9%	57	桂林	31.1%	15.2%
23	昆明	53.6%	39.8%	58	锦州	31.0%	-1.2%
24	西宁	53.5%	37.0%	59	温州	30.5%	28.1%
25	惠州	53.5%	54.0%	60	遵义	29.2%	12.6%
26	宁波	53.3%	52.1%	61	包头	28.0%	16.3%
27	烟台	53.3%	29.5%	62	泉州	27.2%	28.9%
28	海口	53.1%	25.2%	63	太原	26.9%	24.3%
29	洛阳	52.7%	36.2%	64	乌鲁木齐	25.4%	32.2%
30	贵阳	52.0%	15.0%	65	南充	25.0%	8.6%
31	青岛	50.9%	29.1%	66	常德	23.6%	10.4%
32	唐山	50.4%	42.1%	67	安庆	22.1%	10.8%
33	大连	50.4%	37.1%	68	牡丹江	20.9%	-6.7%
34	九江	49.7%	37.5%	69	岳阳	19.8%	10.2%
35	秦皇岛	48.4%	29.6%	70	泸州	17.8%	19.2%
70城平均		49.3%	35.0%	二线平均		55.3%	38.3%
一线平均		71.8%	85.1%	三线平均		40.5%	25.4%

数据来源：国家统计局、易居研究院

备注：颜色仅代表市场总体的相对热度，不代表房价上涨或下跌趋势。

执笔人：上海易居房地产研究院研究员 潘竑羽

邮 箱：panhongyu@housechina.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。