

易居月报系列

70 城房价指数报告

**5 月 70 城新建商品住宅市场局部小幅回暖，
二手住宅价格环比涨幅在“过冷区”继续探底**

2022 年 6 月 16 日

5 月 70 城新建商品住宅市场局部小幅回暖， 二手住宅价格环比涨幅在“过冷区”继续探底

核心观点：

- 5 月新建商品住宅价格下跌趋势略缓，二手住宅价格跌幅继续扩大。2022 年 5 月，70 个大中城市新建商品住宅价格已连续下跌 2 个月，二手住宅价格已连续下跌 4 个月，下跌城市数量持续增加。虽然近期各地持续出台稳房地产市场的政策，并降低房地产贷款利率，以满足居民合理住房需求，但预期市场仍将持续下行。
- 一线城市房价涨幅继续收窄，二三线城市房价持续下跌。在本轮周期中，三线城市二手住宅价格同比涨幅于今年 1 月率先由正转负，而二线城市二手住宅价格同比涨幅也于今年 3 月由正转负。预计未来 3 个月内一线城市二手住宅价格同比涨幅将由正转负，而二三线城市二手住宅价格同比跌幅将继续扩大。
- 5 月一线城市和南部沿海地区市场回暖，成都房价涨幅连续 2 个月全国第一。本月广州、深圳、北京的新建商品住宅价格涨幅全国排名靠前。个别强二线城市新房依旧热度不减，如杭州、西安等。南部沿海的厦门、福建、桂林等城市二手住宅市场小幅回暖。海南房价持续坚挺。成都 5 新房和二手房价格涨幅均高达 0.9%，全国第一。
- 5 月 70 城二手住宅价格环比涨幅在“过冷区”继续探底。2021 年 10 月，70 城二手住宅房价指数环比涨幅曲线自 2015 年 3 月以来首次跌入“过冷区”。目前该曲线已在“过冷区”停留 8 个月。由于今年以来全国多地疫情频发，在疫情不断反弹，经济下行，且居民收入下滑的情况下，房地产市场预期整体仍较为悲观。我们认为 70 城二手住宅价格环比涨幅还将在过冷区停留数月。

一、5月新建商品住宅价格下跌趋势略缓，二手住宅价格跌幅继续扩大

1、新建商品住宅价格跌幅略收窄，二手住宅价格跌幅继续扩大

易居研究院根据国家统计局2022年6月16日公布的《2022年5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，2022年5月，70个大中城市新建商品住宅价格环比涨幅为-0.2%，跌幅较上月收窄0.12个百分点。5月70城二手住宅价格环比涨幅为-0.4%，自2021年8月二手住宅价格转跌后，已连续下跌8个月，本月跌幅继续扩大0.11个百分点。虽然近期各地持续出台稳房地产市场的政策，并降低房地产贷款利率，以满足居民合理住房需求，但目前市场仍持续下行。预计下月新建商品住宅价格和二手住宅价格都将继续下跌。

图1 70城新建商品住宅、二手住宅价格环比涨幅

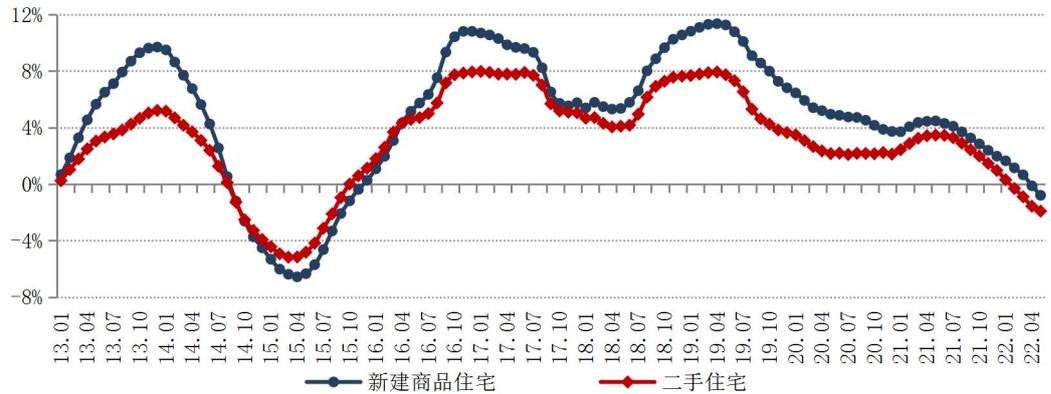


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、新建商品住宅价格已下跌2个月，二手住宅价格已连续下跌4个月

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，2022年5月，70城新建商品住宅、二手住宅价格同比涨幅分别为-0.8%和-1.9%，跌幅相比4月分别扩大0.68和0.35个百分点。其中，新建商品住宅价格已下跌2个月，二手住宅价格已连续下跌4个月。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跌幅都将继续扩大。

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

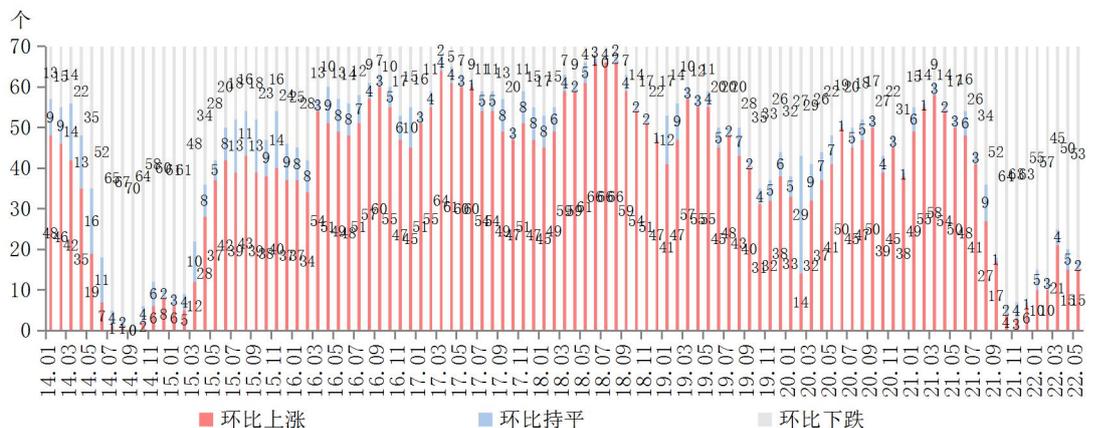
3、5月新建商品住宅和二手住宅价格下跌城市数量继续增加

2022年5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25个、2个和43个。其中，相比4月，上涨城市数量增加7个，持平城市数量减少3个，下跌城市数量减少4个。

与此同时，二手住宅价格上涨的城市数量为15个，持平的城市有2个，下跌的城市数量高达53个。相比4月，5月房价上涨的城市数量不变，房价持平的城市数量减少3个，房价下跌的城市数量增加3个。

目前，新建商品住宅价格下跌的城市数量仍在半数以上。此外，可以看出，二手住宅市场温度明显较新建商品住宅市场更冷。

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

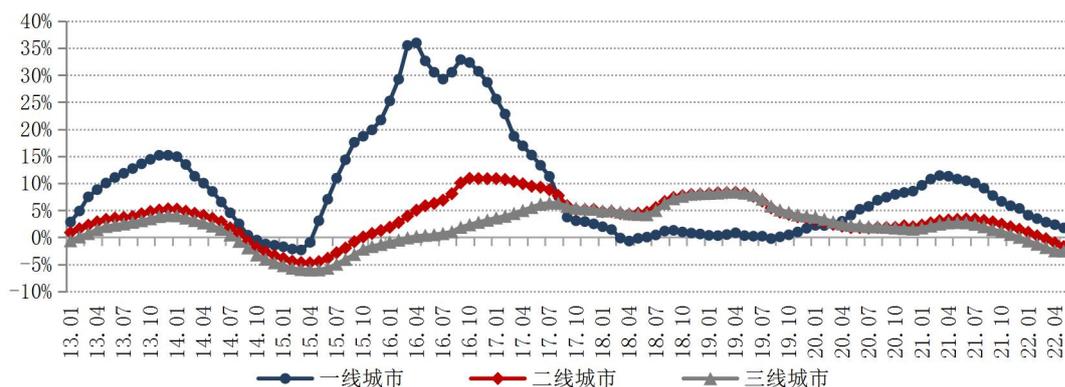
二、一线城市房价涨幅继续收窄，二三线城市房价持续下跌

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：2022 年 5 月，一线城市新建商品住宅价格环比上涨 0.4%，二线城市环比下跌 0.1%，三线城市环比下跌 0.3%，其中，一线城市新建商品住宅价格环比涨幅较上月回升 0.17 个百分点，二线城市跌幅较上月收窄 0.01 个百分点，三线城市跌幅扩大 0.24 个百分点。5 月一线城市二手住宅价格环比上涨 0.1%，二线城市环比下跌-0.3%，三线城市环比下跌-0.5%。一线城市二手住宅价格环比涨幅较上月明显收窄，二三线城市环比跌幅继续扩大。

同比来看，5 月一二三线城市新建商品住宅价格分别上涨 3.6%、0.3%、-2.2%；二手住宅价格分别上涨 1.8%、-1.7%、-2.5%。无论房屋类型，一线城市房价涨幅均明显收窄，二三线城市房价则跌幅持续扩大。

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 2013 年 1 月至 2022 年 5 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。一般在房价下跌周期，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。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。其中，三线城市二手住宅价格同比涨幅于今年 1 月率先由正转负，而二线城市二手住宅价格同比涨幅也于今年 3 月由正转负。由此，我们可以参考 2014 年下半年的二手房市场价格下跌情形，以及目前的一二三线城市二手住宅价格环比跌幅推断，未来 3 个月内一线城市二手住宅价格同比涨幅将由正转负，而二三线城市二手住宅价格同比跌幅将继续扩大。

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、5 月一线城市和南部沿海地区市场回暖，成都房价涨幅连续 2 个月全国第一

2022 年 5 月新建商品住宅价格环比涨幅排名前十的城市依次为成都、乌鲁木齐、济南、广州、深圳、海口、北京、杭州、锦州、西安；环比跌幅较大的城市则有湛江、南充、西宁等。二手住宅方面，环比涨幅排名前十的城市依次为成都、无锡、太原、南充、厦门、扬州、赣州、桂林、福州、广州。二手住宅价格环比跌幅较大的城市有吉林、长春、牡丹江等。

本月新建商品住宅市场一线城市表现突出，如广州、深圳新建商品住宅价格均较上月上漲了 0.5%；北京环比上漲 0.4%，较上月略收窄 0.3 个百分点。个别强二线城市依旧热度不减，如杭州、西安则分别环比上漲 0.4% 和 0.3%。乌鲁木齐新房价格环比涨幅排名全国第二，仅次成都。

分地域来看，5 月珠三角和南部沿海地区新建商品住宅和二手住宅价格在全国市场总体降温的情况下明显回暖。其中，厦门、桂林和福州二手住宅价格分别上漲 0.5%、0.3% 和 0.2%。

具体来看，成都新建商品住宅和二手住宅价格涨幅均已连续 2 个月居全国榜首，5 月二者涨幅均高达 0.9%。其中，成都新建商品住宅价格环比涨幅继续扩大 0.1 个百分点。海南新建商品住宅价格近几个月一直较为坚挺，5 月上漲 0.5%。

表 1 新建商品住宅、二手住宅价格环比涨幅排名

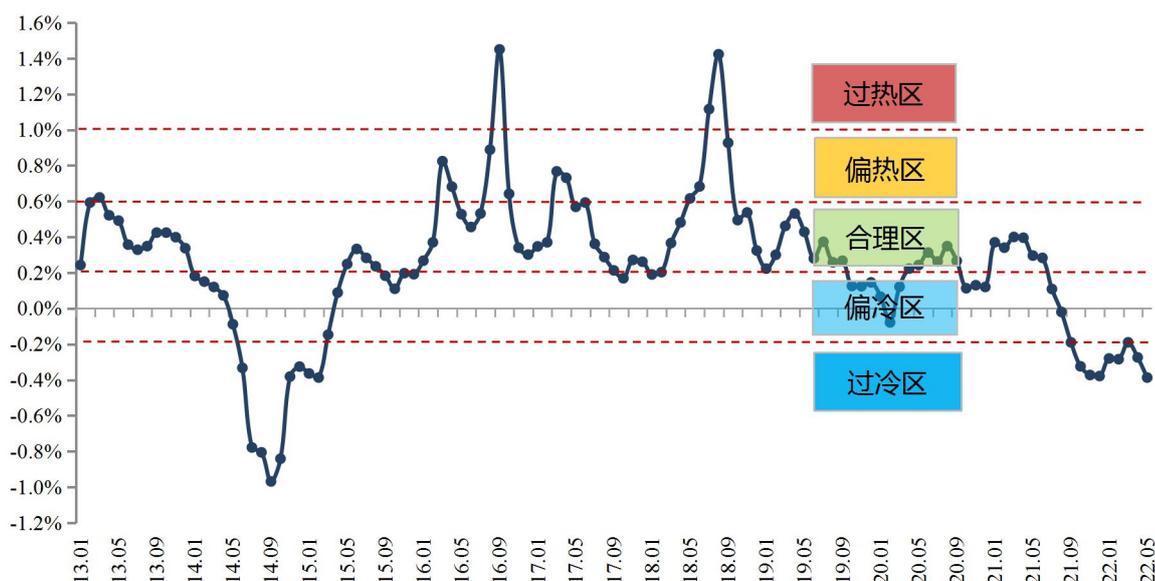
新建商品住宅排名				二手住宅排名			
涨幅前 10 位的城市		涨幅后 10 位的城市		涨幅前 10 位的城市		涨幅后 10 位的城市	
城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅
成都	0.9%	常德	-0.6%	成都	0.9%	襄阳	-0.9%
乌鲁木齐	0.7%	徐州	-0.7%	无锡	0.8%	金华	-1.0%
济南	0.5%	泉州	-0.7%	太原	0.6%	岳阳	-1.0%
广州	0.5%	洛阳	-0.7%	南充	0.6%	北海	-1.0%
深圳	0.5%	武汉	-0.8%	厦门	0.5%	兰州	-1.2%
海口	0.5%	北海	-0.8%	扬州	0.3%	唐山	-1.2%
北京	0.4%	泸州	-0.8%	赣州	0.3%	湛江	-1.2%
杭州	0.4%	西宁	-1.1%	桂林	0.3%	牡丹江	-1.3%
锦州	0.4%	南充	-1.2%	福州	0.2%	长春	-1.6%
西安	0.3%	湛江	-1.3%	广州	0.2%	吉林	-1.8%

数据来源：国家统计局、易居研究院

四、5 月 70 城二手住宅价格环比涨幅在“过冷区”继续探底

2021 年 10 月，70 城二手住宅房价指数环比涨幅曲线自 2015 年 3 月以来首次跌入“过冷区”。目前该曲线已在“过冷区”停留 8 个月。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，市场将继续向下探底。此外，由于今年以来全国多地疫情频发，在疫情不断反弹，经济下行，且居民收入下滑的情况下，房地产市场预期整体仍较为悲观。虽然部分城市出现小幅回暖，但大行情大概率还将继续下行。我们认为 70 城二手住宅价格环比涨幅还将在过冷区停留数月。

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@e-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。