



50城房地产市场机会与风险监测系统
EJU Real Estate Market Monitoring And Forecasting System

50城房地产市场 机会与风险监测系统

**易居 50 城房价景气指数年内将见底
本轮房价下跌幅度最大的城市是廊坊**

上海易居房地产研究院

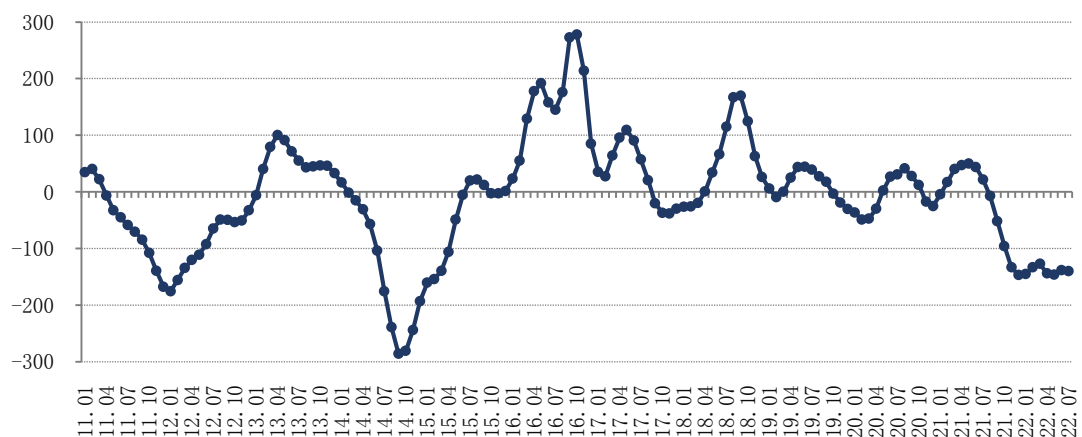
房地产行业受地域因素的影响较大，不同地区的市场影响因素不同，因此表现出的周期进程和景气循环特征也不同。研究不同地区房地产市场的景气波动，一方面能够全面、系统、客观地反映行业全国整体大势，为政府制定政策、维护行业健康发展提供数据支持；另一方面能够及时、准确地抓住各地区市场的潜在机会并规避风险，为市场参与者提供决策参考。

本报告旨在研究全国主要城市房地产市场中的关键指标——住宅价格，依托易居研究院最新研发的50城房地产市场机会与风险监测系统住宅价格景气指数，进行数据总结与归纳，探究规律，指导实践。

一、7月50城住宅价格指数小幅回落，预计年内见底

2022年7月，易居50城住宅价格景气指数为-140，环比上月下跌1%。自去年8月景气指数由正转负以来，已经持续一年处于负值区间了。当前景气度处历史低位，仍在筑底盘整。考虑到今年下半年宏观经济将逐渐发力，后续稳定房地产市场政策措施实施力度有望继续加大，住宅销售量将企稳，甚至小反弹，估计四季度50城住宅价格景气度有望出现小幅反弹，年内见底概率很大。

图1 易居50城住宅价格景气指数



数据来源：易居50城房地产市场监测系统

二、7月上海住宅价格景气度最高、长春最低

2022年7月，易居50城中仅上海住宅价格景气指数为正，其余49城住宅

价格指数均为负。住宅价格指数排名靠前的城市有上海、北京、成都、合肥、厦门等，以一线城市和强二线城市为主。排名靠后的城市有哈尔滨、大连、沈阳、洛阳、长春等，主要集中在东北地区。

表1 2022年7月易居50城住宅价格景气指数排名

序号	城市	住宅价格景气指数	序号	城市	住宅价格景气指数
1	上海	20.8	26	佛山	-94.0
2	北京	-6.8	27	蚌埠	-95.2
3	成都	-11.7	28	贵阳	-97.6
4	合肥	-20.9	29	宁波	-99.5
5	厦门	-35.9	30	重庆	-99.9
6	广州	-41.9	31	扬州	-101.2
7	济南	-47.2	32	东莞	-106.1
8	海口	-48.3	33	惠州	-117.7
9	西安	-50.8	34	南昌	-121.1
10	廊坊	-50.8	35	南通	-121.1
11	苏州	-53.2	36	太原	-123.2
12	深圳	-53.7	37	武汉	-123.8
13	杭州	-54.0	38	西宁	-133.8
14	青岛	-55.4	39	珠海	-139.6
15	无锡	-59.5	40	兰州	-142.3
16	郑州	-64.8	41	芜湖	-143.2
17	泉州	-65.3	42	徐州	-150.2
18	长沙	-66.6	43	南宁	-150.8
19	南京	-82.1	44	岳阳	-160.2
20	天津	-84.8	45	常州	-162.7
21	福州	-85.8	46	哈尔滨	-167.7
22	金华	-88.7	47	大连	-173.7
23	温州	-90.2	48	沈阳	-179.6
24	昆明	-92.2	49	洛阳	-192.7
25	呼和浩特	-92.9	50	长春	-210.9

数据来源：易居50城房地产市场监测系统

三、本轮房价下跌期，京沪房价扛跌，郑州廊坊弱爆

观察易居50城住宅价格指数的走势，不难发现各城在房价指数下跌开始时间节点、下跌持续时间长度、下跌程度等维度上均有很大不同。根据本轮周期中各城市住宅价格指数最高点和最低点的时间节点和数值，计算可得本轮周期50城各自的阶段房价总跌幅和持续时长（剔除房价震荡上涨和持平的月份）。其中，北京、上海、成都等3城已止跌转涨，其下跌时间皆持续了3个月；广州当前呈盘整形态；其余46城住宅价格指数仍在下跌中。

从房价累计下跌时间来看，一线城市房地产市场韧性最强。但深圳由于全国最早出台二手房指导价且至今政策威力持续，市场预期仍未有改善，从去年3月到目前已持续下跌15个月。二线城市房价波动分化明显，经济发达地区的强二线城市譬如杭州，房价下跌开始时间较晚，因此下跌持续时间也较短。特别是成都，其房价在二线城市中最先止跌转涨，主要得益于二手房限价放松和近期一系列稳市场的新政。

河南、贵州、山东三省主要城市房地产市场较弱。表现为廊坊和郑州的市场景气度最差，廊坊自2017年7月开始下跌，至今累计下跌41个月；郑州自2017年8月开始下跌，至今累计下跌44个月；当前二城已属于超跌状态。在此背景下，近日廊坊宣布取消限购限售；而郑州自今年3月起就大力度救市。

表2 易居50城住宅价格指数下跌时长排名

序号	城市	下跌时长	当前状态	序号	城市	下跌时长	当前状态
1	北京	3个月	止跌转涨	26	蚌埠	11个月	仍在下跌
2	上海	3个月	止跌转涨	27	宁波	12个月	仍在下跌
3	杭州	3个月	仍在下跌	28	福州	12个月	仍在下跌
4	成都	3个月	止跌转涨	29	兰州	12个月	仍在下跌
5	海口	3个月	仍在下跌	30	金华	12个月	仍在下跌
6	广州	5个月	止跌转涨	31	东莞	12个月	仍在下跌
7	厦门	5个月	仍在下跌	32	佛山	12个月	仍在下跌
8	长沙	6个月	仍在下跌	33	徐州	13个月	仍在下跌
9	珠海	8个月	仍在下跌	34	南通	13个月	仍在下跌
10	重庆	9个月	仍在下跌	35	惠州	13个月	仍在下跌
11	大连	9个月	仍在下跌	36	昆明	14个月	仍在下跌
12	洛阳	9个月	仍在下跌	37	深圳	15个月	仍在下跌
13	南京	10个月	仍在下跌	38	南宁	16个月	仍在下跌
14	苏州	10个月	仍在下跌	39	呼和浩特	18个月	仍在下跌
15	合肥	10个月	仍在下跌	40	长春	19个月	仍在下跌
16	西安	10个月	仍在下跌	41	哈尔滨	20个月	仍在下跌
17	西宁	10个月	仍在下跌	42	岳阳	23个月	仍在下跌
18	无锡	10个月	仍在下跌	43	南昌	24个月	仍在下跌
19	常州	10个月	仍在下跌	44	天津	28个月	仍在下跌
20	武汉	11个月	仍在下跌	45	太原	31个月	仍在下跌
21	沈阳	11个月	仍在下跌	46	济南	31个月	仍在下跌
22	扬州	11个月	仍在下跌	47	青岛	32个月	仍在下跌
23	温州	11个月	仍在下跌	48	贵阳	33个月	仍在下跌
24	芜湖	11个月	仍在下跌	49	郑州	44个月	仍在下跌
25	泉州	11个月	仍在下跌	50	廊坊	46个月	仍在下跌

数据来源：易居50城房地产市场监测系统

从本轮下跌周期的房价总跌幅来看，跌幅相对较小城市为杭州、海口、长

沙、北京、成都，跌幅均在1%以内。其中，杭州总跌幅最小，仅0.3%，原因是杭州下跌开始时间晚，目前只跌了3个月，估计还将继续下跌一段时间。

目前总跌幅较大的城市为廊坊、太原、贵阳、哈尔滨，跌幅均超过10%。其中，廊坊跌幅排第一，达14.2%；其下跌过程可大致分为三个阶段：2017年7月至2018年3月快速下跌，2018年4月至2021年7月震荡下跌，2021年8月至今平缓下跌。当前，廊坊与郑州房价水平已回到了2016年8月。

需要提示的是，这里的房价指数是综合处理后的价格，其波幅会明显小于我们实际感受到的幅度，比如廊坊的实际体感累计跌幅为达五成。

大多数城市跌幅与下跌时长相关性较高，但也有例外。比如南昌，其房价于2019年5月就由涨转跌。高点距今约39个月，属于本轮周期中全国房价较早转跌的城市之一，其房价下跌的月份有24个月。但从总跌幅来看，仅下跌2.5%，属于本轮周期房价下跌较缓慢的城市。

表3 易居50城住宅价格指数总跌幅排名

序号	城市	房价总跌幅	序号	城市	房价总跌幅
1	杭州	-0.3%	26	常州	-4.1%
2	海口	-0.4%	27	兰州	-4.1%
3	长沙	-0.8%	28	温州	-4.1%
4	北京	-0.9%	29	扬州	-4.1%
5	成都	-0.9%	30	昆明	-4.3%
6	厦门	-1.0%	31	金华	-4.3%
7	上海	-1.1%	32	武汉	-4.3%
8	珠海	-1.5%	33	西宁	-4.5%
9	苏州	-1.9%	34	南通	-4.7%
10	广州	-2.0%	35	惠州	-4.7%
11	重庆	-2.1%	36	南宁	-5.0%
12	合肥	-2.2%	37	徐州	-5.2%
13	西安	-2.2%	38	呼和浩特	-5.6%
14	南昌	-2.5%	39	沈阳	-5.6%
15	福州	-3.0%	40	洛阳	-5.6%
16	芜湖	-3.1%	41	岳阳	-5.7%
17	无锡	-3.1%	42	济南	-6.3%
18	宁波	-3.2%	43	长春	-6.4%
19	东莞	-3.3%	44	天津	-6.7%
20	佛山	-3.3%	45	青岛	-7.3%
21	蚌埠	-3.5%	46	郑州	-8.7%
22	大连	-3.7%	47	哈尔滨	-10.7%
23	南京	-3.8%	48	贵阳	-10.9%
24	泉州	-3.8%	49	太原	-12.5%
25	深圳	-3.9%	50	廊坊	-18.4%

数据来源：易居50城房地产市场监测系统、易居研究院

报告执笔人：上海易居房地产研究院副院长 杨红旭 研究员 潘竑羽

邮 箱：panhongyu@ehousechina.com

电 话：021-6086891

《易居 50 城房地产市场机会与风险监测系统》简介

依托易居房地产研究院多年的宏观研究实力与国内最大的克而瑞房地产数据库，最新研发出国内首个具有高技术含量、高参考价值、包含预测预警功能的月度市场监测系统，线上呈现、界面简洁、观点精要，非常方便了解与把握中国房地产宏观市场大势，尤其适合房企高管将其作为投资与销售方面的辅助决策工具。如有需要购买或试用 50 城市场监测系统，请电话咨询潘小姐：1836880371；或加杨红旭微信：ysunwoods