



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE

中国5A级社会组织单位

70 城房价指数报告

(2024 年 1 月)

房地产市场

出品单位

上海易居房地产研究院

房价指数挤泡沫，跌幅呈现收窄的良好态势

核心观点：

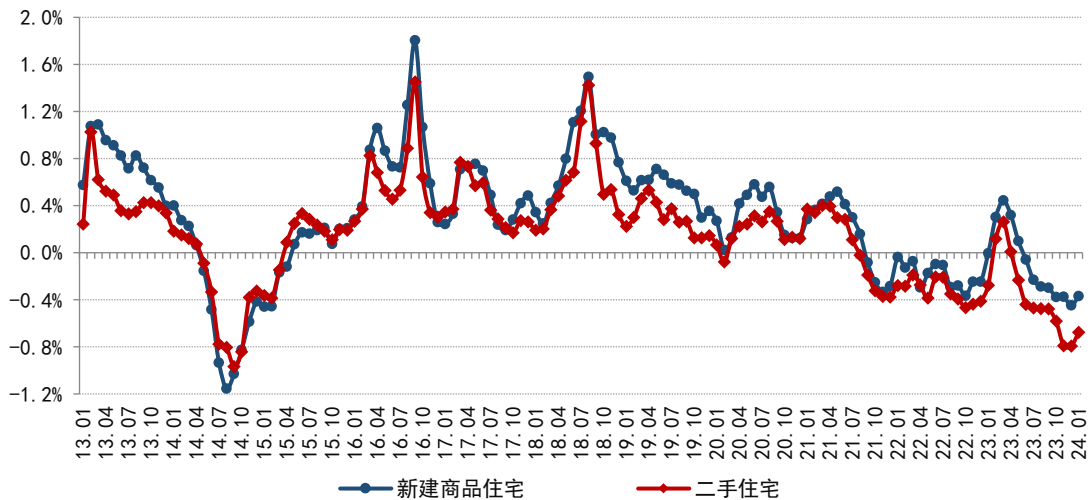
- **1月70城房价指数环比跌幅收窄、同比持续走低。**房价指数环比跌幅曾创下最近三年新低，说明此前市场调整力度很大。当前出现收窄，说明调整基本到位。同比持续走低，说明去年环比持续的下跌，对相关市场指标产生了副作用。
- **三类城市房价同比跌幅持续扩大。**三类城市无论是一手房还是二手房，均呈现较大的同比下跌态势，说明本轮房价指数调整是普遍的和深度的。价格泡沫的挤压和剔除，反过来说明房地产市场企稳向好的基础更加牢固，对于三类城市而言都是如此。
- **上海新房价格指数最坚挺，领跑70城。**上海继续成为新房价格指数最坚挺的城市。启发是，城市基本面不错的，往往是房价坚挺的城市。从最近两年房价指数数据观察来看，年轻人导入速度快或规模大的城市，购房市场相对活跃，房价指数等指标也更坚挺。
- **70城二手住宅价格环比涨幅仍在探底。**预判未来半年内70城二手住宅价格环比涨幅仍将在“过冷区”。说明市场要真正企稳是需要时间的。鉴于今年各地继续重视住房消费提振工作，建议要做好对二手房的关注。二手房市场不活跃，会成为其他几个市场复苏的堵点和障碍。

一、房价指数：二手房压力要更大

1、环比指标：环比跌幅有所收窄

易居研究院根据国家统计局公布的《2024年1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、二手住宅销售价格指数进行简单算术平均。2024年1月，70个大中城市新建商品住宅价格指数环比跌幅为0.4%，跌幅较上月收窄0.08个百分点；二手住宅价格指数环比跌幅为0.7%，在连续下跌9个月后，当前跌幅收窄0.12个百分点。积极信号是：虽然市场仍持续下行，但70城一二手房价格指数环比跌幅均开始收窄。去年下半年至今各地持续出台稳房地产市场政策，更好满足了居民合理住房需求，增强了房价指数企稳的动力。随着政策效果的进一步显现，两类住宅价格指数下跌幅度将继续收窄。

图 1：70 城新建商品住宅、二手住宅价格指数环比涨幅

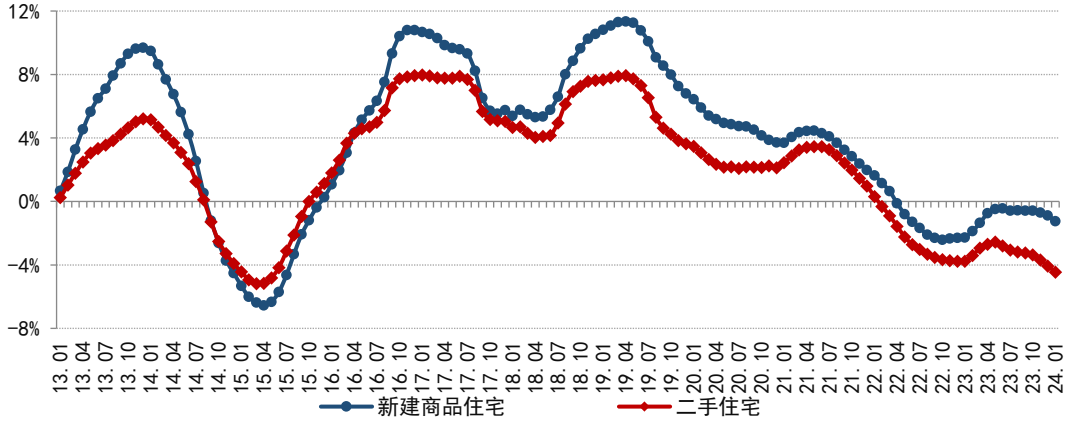


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、同比指标：同比持续走低

对70个大中城市新建商品住宅、二手住宅销售价格指数进行简单算术平均，计算得知，2024年1月，70城新建商品住宅、二手住宅价格指数同比跌幅分别为1.2%和4.4%，跌幅相比上月分别扩大0.36个百分点和0.38个百分点。其中，新建商品住宅价格指数连续22个月下跌，二手房则连续24个月下跌。考虑到此前环比下跌持续多月且跌幅较大，其拖累效应会继续体现，即两类住房同比跌幅还将继续扩大。

图 2：70 城新建商品住宅、二手住宅价格指数同比涨幅

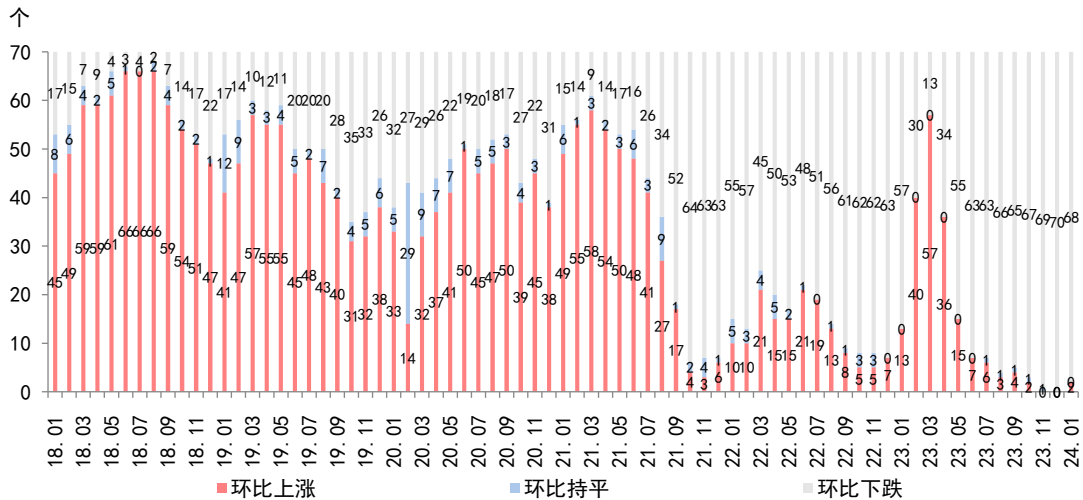


数据来源：国家统计局、易居研究院

3、城市数量：上涨城市数量略有增加

2024 年 1 月，70 个大中城市中，新建商品住宅价格上涨、持平和下跌的城市数量分别为 11、3 和 56 个。相比上月，上涨城市数量增加 4 个，持平城市数量增加 2 个，下跌城市数量减少 6 个。二手住宅价格上涨的城市数量仅 2 个，无持平的城市，下跌的城市数量高达 68 个。相比上月，房价上涨的城市数量增加 2 个，房价持平的城市数量无变化，下跌的城市数量减少 2 个。虽然房价下跌的城市数量还是很多，但考虑到房价上涨城市数量开始增多，所以市场积极信号已经显现，充分说明各城市在 2024 年将持续进入企稳复苏的通道之中。

图 3：二手住宅价格指数环比上涨、下跌和持平城市数量



数据来源：国家统计局、易居研究院

二、城市分类：三类城市环比跌幅均收窄

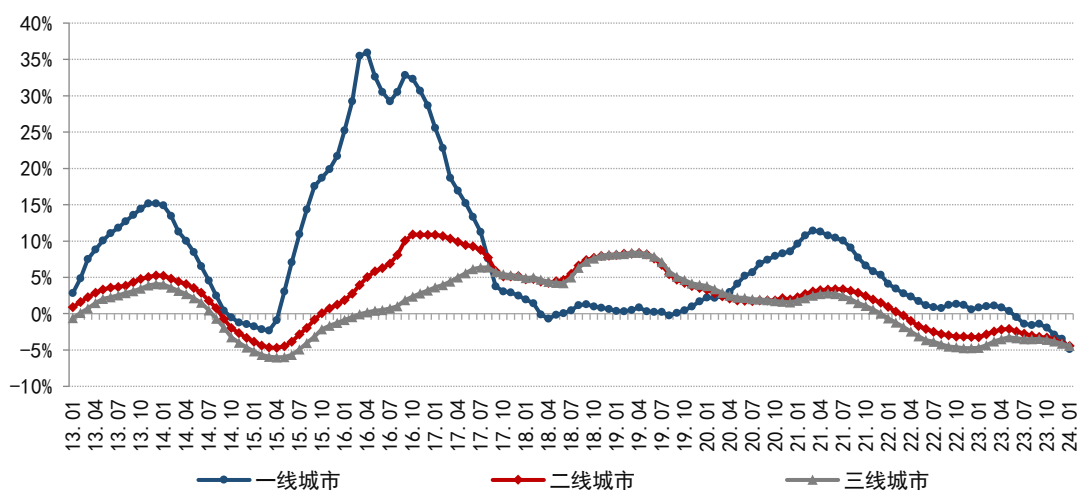
本报告对一二三线 70 个大中城市新建商品住宅销售价格指数和二手住宅销售价格指数进行简单算术平均。

2024 年 1 月，一线城市新建商品住宅价格指数环比下跌 0.3%，二线城市下跌 0.4%，三线城市下跌 0.4%。三类城市跌幅相比上月分别收窄 0.13、0.04 和 0.1 个百分点。二手房方面，三类城市环比分别下跌 1.1%、0.6%和 0.7%，较上月分别收窄 0.02、0.17 和 0.09 个百分点。

从同比指标来看，1 月一二三线城市新建商品住宅价格指数分别下跌 0.6%、0.4%和 2.1%，跌幅分别扩大 0.45、0.45 和 0.27 个百分点；二手住宅价格指数分别下跌 4.9%、4.4%和 4.4%，跌幅分别扩大 1.4、0.36 和 0.28 个百分点。

房价指数同比涨幅走势在很大程度上反映了楼市的周期波动规律。观察下图即 2013 年 1 月至今各线城市二手住宅价格指数涨幅的周期波动图，可以发现：一线城市房价指数波动最大。其在 2021 年 3 月见顶，且涨幅明显超过二三线城市见顶时的幅度。充分说明在本轮房价指数调整中，一线城市经历较大的供求关系变化，呈现了较大的波动性，对于我们城市分类和因城施策分析具有非常大的启发。

图 4：一二三线城市二手住宅价格指数同比涨幅



数据来源：国家统计局、易居研究院

三、城市排序：上海新房价格涨幅领跑 70 城

2024 年 1 月，新建商品住宅价格指数环比涨幅排名前十的城市依次为上海、吉林、无锡、泉州、长春、西安、扬州、天津、石家庄和大连，以弱二线和强三线城市为主；新建商品住宅价格指数环比跌幅较大的城市则有南昌、西宁、徐州、湛江等，主要为经济欠发达的弱三线城市。二手住宅价格指数方面，环比上涨的城市为昆明和三亚，环比跌幅相对较小的城市依次是济南、银川、锦州、泸州、太原、乌鲁木齐、惠州和北海；二手住宅价格指数环比跌幅较大的城市有杭州、广州、徐州和深圳等。

表 1：新建商品住宅、二手住宅价格指数环比涨幅排名

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
上海	0.4%	厦门	-0.8%	昆明	0.3%	韶关	-1.0%
吉林	0.3%	广州	-0.8%	三亚	0.2%	合肥	-1.1%
无锡	0.3%	九江	-0.8%	济南	-0.2%	厦门	-1.1%
泉州	0.3%	泸州	-0.8%	银川	-0.2%	海口	-1.1%
长春	0.2%	金华	-0.9%	锦州	-0.2%	九江	-1.1%
西安	0.2%	常德	-0.9%	泸州	-0.2%	洛阳	-1.1%
扬州	0.2%	南昌	-1.0%	太原	-0.3%	杭州	-1.2%
天津	0.1%	西宁	-1.1%	乌鲁木齐	-0.3%	广州	-1.2%
石家庄	0.1%	徐州	-1.2%	惠州	-0.3%	徐州	-1.5%
大连	0.1%	湛江	-1.3%	北海	-0.3%	深圳	-1.6%

数据来源：国家统计局、易居研究院

具体来看，上海以新房价格指数 0.4% 的环比涨幅领跑 70 城。上海继续成为新房价格最坚挺的城市，和城市基本面较好有关系。1 月 30 日，上海优化住房限购政策，支持非本市户籍单身人士购房，以更好满足居民合理住房消费需求，促进职住平衡和产城融合。未来半年里，上海新房价格指数在政策利好带动下将继续企稳复苏。此外，部分城市如吉林和长春的新房价格指数涨幅也比较大，说明此类城市积累了潜在需求。而泉州在过去几年房价调整比较充分，当前也出现新房价格指数涨幅略大的情况。

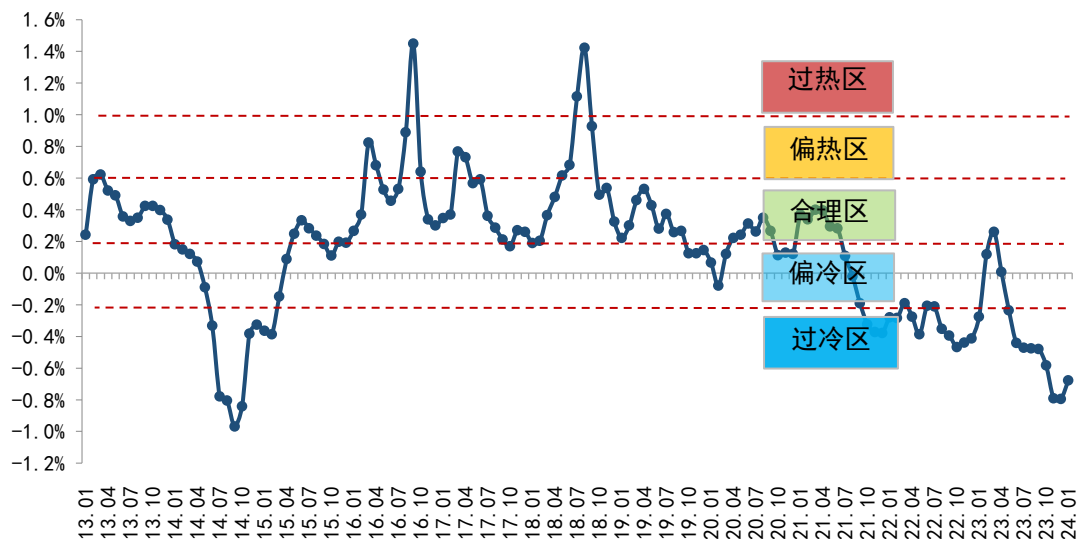
值得注意的是，部分一线城市和强二线城市如广州、深圳和杭州等二手房价格指数同比跌幅比较大。此类区域市场在过去很长一段时期里经历了较快增长，但或受供求关系发生重大变化的影响，当前二手房市场比较低迷，市场观望情绪

浓厚。预计短期内，这些城市仍会处于挤泡沫的盘整阶段。当然从长期来看，此类城市随着政策效应稳步释放，房价指数也将逐渐趋稳。

四、趋势预判：上半年二手住宅价格指数仍在“过冷”区间

观察历史数据，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”，此后至今总体处于低位盘整阶段。虽然2023年2-4月该指标曾短暂回暖至“偏冷区”和“合理区”，但很快市场再度急转直下，2023年11月创下本轮周期阶段最低值即-0.8%。2024年1月，70城二手住宅价格指数环比跌幅为0.7%，虽较上月小幅收窄0.11个百分点，但仍在历史最低值附近震荡。我们的判断是：第一、70城房地产市场距企稳尚早，稳定房地产的工作需要进一步发力。第二、未来半年内70城二手住宅价格指数环比涨幅或仍在“过冷区”持续停留。考虑到“二手房-一手房-土地市场”的传导机制，我们认为要重视二手房市场，主动在二手房购房政策方面持续发力。

图5：70个大中城市二手住宅价格指数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 潘竝羽

邮 箱：panhongyu@ehousechina.com

市 场

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。

联系方式



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE
中国5A级社会组织单位
上海易居房地产研究院

地址：上海市广延路 383 号引力楼 3 楼
邮编：200072
电话：021-61296186 61296187