

易居月报系列

100城住宅价格报告

**三四线房价涨幅依然扩大
政策松绑的条件还不成熟**

2019年07月26日

三四线房价涨幅依然扩大，政策松绑的条件还不成熟

报告摘要：

- 1、百城房价：虽然当前市场交易弱于预期，但是百城房价的数据依然呈现了同比涨幅扩大的态势，稳房价工作需要继续坚持。
- 2、城市分类：今年3月份开始，三四线城市房价涨幅持续扩大，这说明此类城市当前政策松绑的条件还不成熟。
- 3、市场预测：三季度政策面会继续从紧，房价管控的动作依然继续，这也要求相关房企灵活调整定价策略，以应对新的市场变化。

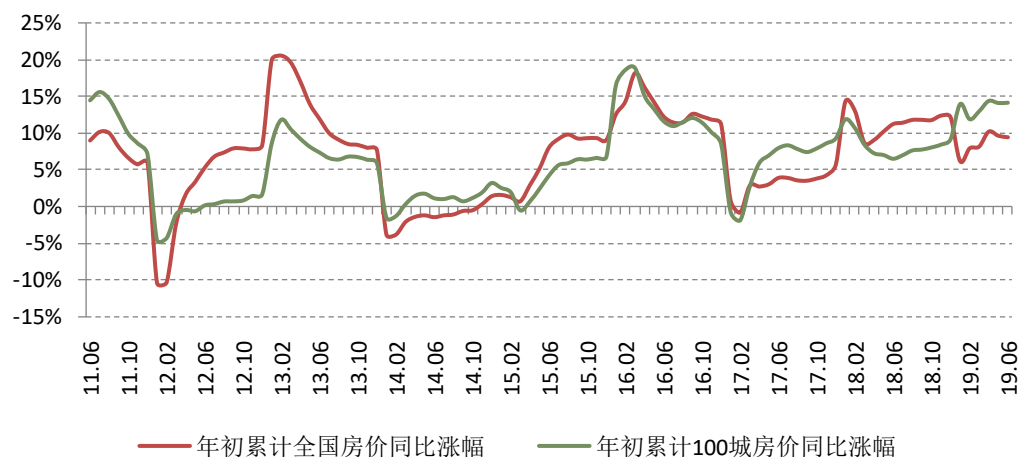
一、百城房价

1、成交均价：上半年涨幅明显高于全国水平

2019年1-6月份，易居研究院监测的100个城市新建商品住宅成交均价为14065元/平方米，同比上涨14.3%。这意味着今年上半年相比去年上半年房价上涨了约14%的水平。同时，相比1-5月份14.2%的涨幅，1-6月份涨幅略微扩大。这或和部分高端物业入市等因素有关。

将全国100城房价数据和全国房价数据做对比，可以看出，今年上半年两条曲线走势基本上是一致的。而横向对比看，今年上半年100城房价同比涨幅为14.3%，明显大于全国9.5%的涨幅。其含义是，若是涉及到政策收紧，那么百城中部分城市的收紧概率会更大。

图1 全国及100城年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅



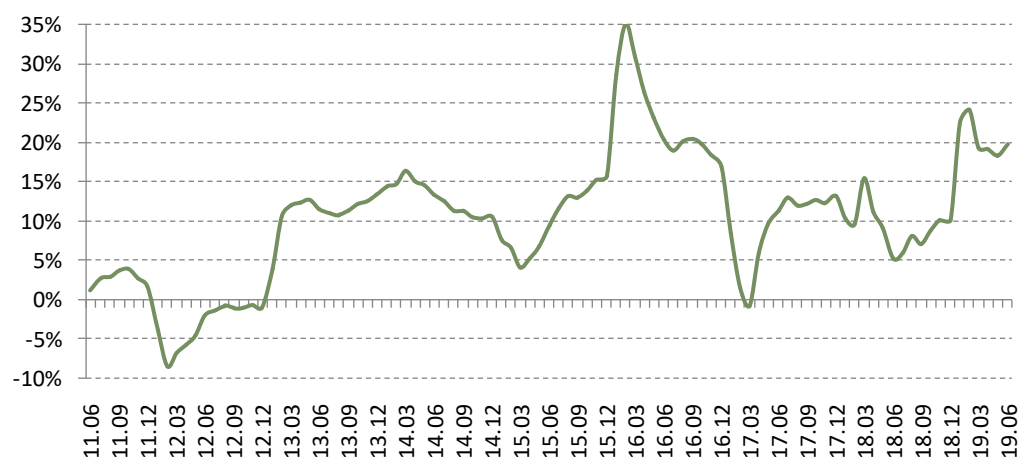
数据来源：国家统计局、各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：上半年房价涨幅约为 20%

2019 年 1-6 月份,4 个一线城市新建商品住宅成交均价为 43030 元/平方米,同比上涨 19.8%。观察近期数据,一线城市总体上在 4.3 万元的均价水平波动,短期内房价无大涨或大跌的可能。另外横向对比看,一线城市的同比涨幅依然位于偏高位水平,同时也明显高于二线城市和三四线城市。

图 2 一线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅



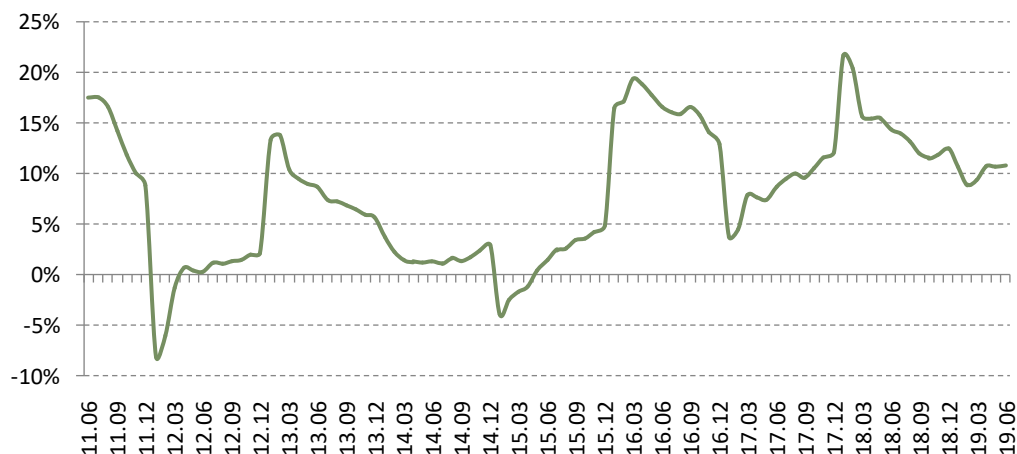
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、二线城市：房价涨幅先扩大后持平

2019 年 1-6 月份,32 个二线城市新建商品住宅成交均价为 14023 元/平方米,同比上涨 10.9%。观察今年上半年二线城市房价数据,基本上呈现了“涨幅先扩

大后总体持平”的态势。尤其是今年二季度二线城市政策管控还是比较严的，包括对预售证和房屋交易秩序的管控，都较好地限制了房价涨幅的扩大。

图3 二线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅



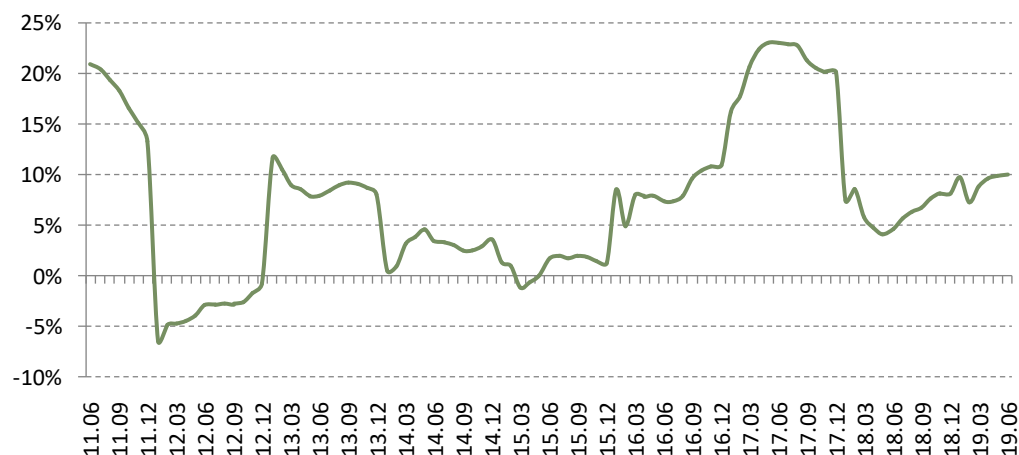
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：近期涨幅略有扩大

2019年1-6月份，64个三四线城市新建商品住宅成交均价为10927元/平方米，同比上涨10.1%。当前三四线城市房价涨幅已走出了历史高位区间，也低于一线城市和二线城市，体现了较好的管控效应。

但需要警惕的是，今年3月份开始其房价涨幅是持续扩大的。观察历史数据，2018年6月开始，三四线城市房价同比涨幅曲线就呈现了上扬的态势，中间略有小波动但趋势不改。这也意味着三四线城市虽然看似市场降温，但房价本身还在继续上涨，从稳房价和稳预期的角度看，三四线城市还没有到购房政策松绑的最佳时间点，政策松动的做法也需要更为谨慎。

图4 三四线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

三、城市排行

1、均价排行：13 城步入“超高房价”行列

我们对 100 个城市进行“房价五分类”划分，包括超高房价、高房价、中等房价、低房价和超低房价五类。其中大于 2 万元/平方米的房价定义为“超高房价”，介于 1.4 万元-2 万元/平方米的房价定义为“高房价”，介于 1 万元-1.4 万元/平方米的房价定义为“中等房价”，介于 8000 元-10000 元/平方米的房价定义为“低房价”，低于 8000 元/平方米的房价定义为“超低房价”。

统计显示，2019 年 1-6 月份，全国 100 个城市中，有 13 个城市步入了“超高房价”的行列，其中深圳房价最高，为 56233 元/平方米。同时，有 19 个城市步入到“超低房价”的行列，其中荆门房价最低，为 5071 元/平方米。

表 1 100 城年初累计新建商品住宅成交均价区间划分（单位：元/平方米）

超高房价		高房价		中等房价		低房价		超低房价	
>2 万元		1.4-2 万元		1-1.4 万元		8000-10000 元		<8000 元	
城市	均价	城市	均价	城市	均价	城市	均价	城市	均价
深圳	56233	昆山	18225	佛山	13937	长沙	9957	柳州	7997
上海	55524	宁波	17761	郑州	13811	沈阳	9772	岳阳	7800
北京	46690	海口	17117	中山	13394	哈尔滨	9720	肇庆	7794
厦门	34176	无锡	16890	昆明	13276	北海	9677	宜昌	7759
三亚	27893	舟山	16846	太原	13225	晋江	9641	襄阳	7691
福州	26485	合肥	16843	成都	13196	呼和浩特	9569	茂名	7668
杭州	26468	温州	16568	扬州	12773	秦皇岛	9532	包头	7568
广州	25511	大厂	16064	嘉善	12560	张家口	9496	济宁	7469

南京	23238	金华	15909	武汉	12230	长春	9362	九江	7001
苏州	21370	天津	15866	香河	12017	湛江	9271	蚌埠	6782
珠海	20888	南通	15852	镇江	11973	泉州	9199	丹东	6640
东莞	20762	石家庄	15712	南昌	11647	承德	9155	韶关	6615
燕郊	20004	漳州	14618	南宁	11641	乌鲁木齐	8848	滁州	6572
		济南	14524	湖州	11634	洛阳	8838	常德	6411
		青岛	14481	重庆	11544	清远	8755	景德镇	6175
		常州	14455	惠州	11524	桂林	8730	株洲	6137
		西安	14343	廊坊	11404	日照	8710	淮南	5912
		大连	14167	嘉兴	11355	徐州	8670	银川	5229
		固安	14104	保定	10941	贵阳	8547	荆门	5071
				莆田	10744	唐山	8339		
				烟台	10688	马鞍山	8317		
				江阴	10282	赣州	8307		
				威海	10107	安庆	8261		
				芜湖	10081	西宁	8059		
						兰州	8031		

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、涨幅排行：15 个城市房价步入“过热”区间

我们对 100 个城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅进行分类，将其划分为过热、偏热、合理、偏冷和过冷 5 个区间。类似区间划分考虑了房价历史涨幅、城市 GDP 和 CPI 增速、各地房价调控目标等。我们将“房价合理”区间界定为（0%-10%），并由此划分出其他四个区间。

这 5 个区间分别是：房价涨幅大于等于 20%为“房价过热”区间；房价涨幅介于[10%，20%)的则为“房价偏热”区间；房价涨幅介于[0%，10%)的则为“房价合理”区间；房价涨幅介于[-10%，-0%)的则为“房价偏冷”区间，房价涨幅小于-10%的则为“房价过冷”区间。

统计显示，2019 年 1-6 月份，100 个城市中有 12 个城市步入到“房价过热”区间，其中中山房价涨幅最大，达到 47%的水平。这里需要说明的是，中山 2018 年上半年的房价属于明显偏低的，所以这会使得 2019 年相关月份的房价同比涨幅数据较大。随着月份的推移，此类房价涨幅将有继续收窄的可能。同时，有 6 个城市步入到“房价过冷”区间，包括肇庆、廊坊等城市。客观说，形成房价过冷现象有很多原因，比如成交项目过多集中在郊区市场、新房价格行政性地压低、市场交易持续下滑等。

表 2 100 城年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅区间划分

房价过热		房价偏热		房价合理		房价偏冷		房价过冷	
≥20%		[10%，20%)		[0%，10%)		[-10%，-0%)		<-10%	
城市	均价	城市	均价	城市	均价	城市	均价	城市	均价
中山	47%	合肥	18%	济宁	9%	景德镇	-1%	保定	-11%
广州	39%	洛阳	18%	韶关	9%	天津	-1%	泉州	-17%
烟台	34%	成都	17%	南宁	9%	赣州	-1%	宁波	-21%
湛江	30%	上海	17%	昆山	8%	常德	-2%	莆田	-23%
呼和浩特	30%	长沙	17%	襄阳	8%	漳州	-2%	廊坊	-24%
太原	29%	西宁	16%	马鞍山	8%	厦门	-2%	肇庆	-27%
南通	28%	镇江	16%	昆明	8%	晋江	-2%		
武汉	27%	济南	16%	郑州	7%	承德	-2%		
佛山	26%	舟山	16%	株洲	6%	嘉善	-3%		
江阴	25%	威海	15%	南京	6%	燕郊	-4%		
无锡	22%	徐州	15%	重庆	6%	九江	-4%		
东莞	21%	常州	15%	桂林	6%	宜昌	-5%		
		西安	15%	嘉兴	6%	固安	-5%		
		日照	14%	大厂	6%	石家庄	-6%		
		秦皇岛	14%	青岛	6%	张家口	-6%		
		福州	14%	淮南	5%	香河	-8%		
		丹东	13%	银川	5%	三亚	-10%		
		大连	13%	湖州	5%				
		北海	13%	滁州	4%				
		乌鲁木齐	13%	岳阳	4%				
		沈阳	12%	兰州	3%				
		贵阳	12%	茂名	3%				
		哈尔滨	12%	温州	2%				
		荆门	12%	清远	2%				
		包头	12%	深圳	2%				
		长春	11%	杭州	1%				
		唐山	11%	金华	1%				
		安庆	11%	北京	1%				
		苏州	11%	蚌埠	1%				
		扬州	11%	柳州	0%				
		惠州	10%	南昌	0%				
				海口	0%				
				珠海	0%				
				芜湖	0%				

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

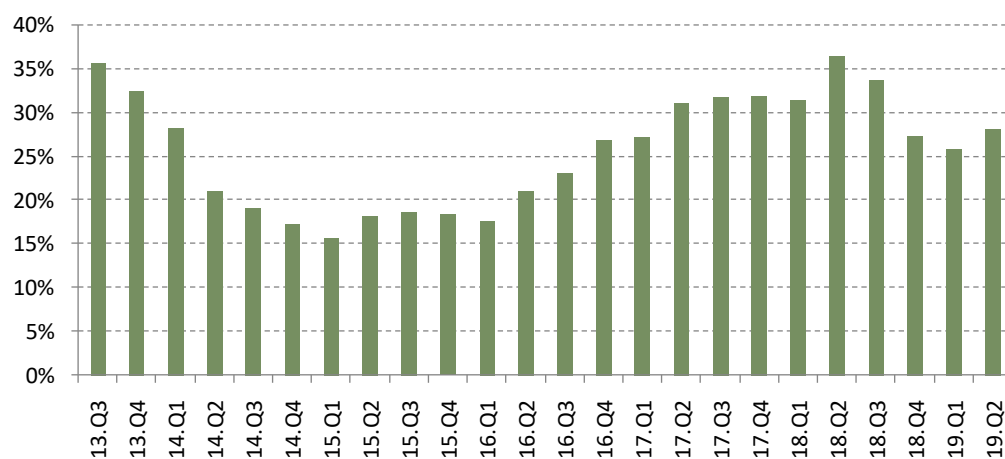
四、结论与趋势

1、市场预期：央行数据显示三季度看涨比例增加

2019 年第二季度，中国人民银行在全国 50 个城市进行了 2 万户城镇储户问卷调查，结果显示：对 2019 年第三季度房价，28.2%的居民预期“上涨”，50.8%的居民预期“基本不变”，9.8%的居民预期“下降”，11.3%的居民“看不准”。

观察历史数据，相比 2019 年第一季度 25.8%比例的看涨预期，2019 年第二季度则扩大为 28.2%。虽然二季度市场交易态势弱于预期，但部分城市房价炒作现象依然比较明显，所以看涨房价的比例还在增加。当然近期包括开封松绑政策的叫停、苏州政策加码等现象，或有助于弱化第三季度的房价看涨预期。

图 5 央行城镇居民房价预期调查“认为下季度房价上涨”的比例



数据来源：中国人民银行、易居研究院

2、趋势判断：稳房价工作常抓不懈

今年上半年是积极落实“稳房价、稳预期”政策的重要阶段，部分城市高房价现象也得到了很好地遏制。当然在实际过程中，部分占有较好学区等配套的住房依然有炒作的现象，部分看似降价的销售也存在违规收费的现象，类似情况都要求继续强化房价管控，尤其是今年第三季度。政策面进一步趋严，对于相关房企来说，或在三季度主动进行降价促销。

附注：

1、100 个城市按一、二、三四线城市划分如下。4 个一线城市：北京、上海、广州、深圳。32 个二线城市：哈尔滨、长春、沈阳、大连、天津、石家庄、大

原、济南、青岛、南京、苏州、杭州、宁波、合肥、南昌、福州、厦门、郑州、武汉、长沙、贵阳、南宁、海口、昆明、重庆、成都、西安、兰州、西宁、呼和浩特、银川、乌鲁木齐。64 个三四线城市：丹东、秦皇岛、唐山、承德、廊坊、燕郊、香河、大厂、固安、保定、张家口、烟台、威海、日照、济宁、徐州、扬州、镇江、常州、无锡、江阴、昆山、南通、温州、嘉兴、嘉善、湖州、舟山、金华、淮南、蚌埠、安庆、芜湖、马鞍山、滁州、泉州、晋江、漳州、莆田、赣州、九江、景德镇、株洲、岳阳、常德、襄阳、荆门、宜昌、珠海、东莞、佛山、中山、肇庆、惠州、清远、韶关、茂名、湛江、北海、柳州、桂林、三亚、洛阳、包头。需要说明的是，燕郊是城镇的行政级别，但考虑到城市规模大，也将其纳入到三四线城市的范围中。

2、本报告中，我们定义，年初累计新建商品住宅成交均价=年初累计新建商品住宅成交金额/年初累计新建商品住宅成交面积。

3、国家统计局公布的全国房地产开发投资和销售情况中，本身没有包括 1 月份的数据。所以本报告中“年初累计全国房价同比涨幅”中，1 月份数据是推算出来的。推算过程参考了全国 100 城房价 1 月份和 2 月份的历史规律，进而根据国家统计局 1-2 月份房价的数据估算出 1 月份的房价数据，并由此计算出相应的同比涨幅。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887

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。