

易居月报系列

## 100城住宅价格报告

**房价过热城市在减少  
“820 座谈会”后房价将趋稳**

2020年08月25日

## 房价过热城市在减少，“820 座谈会”后房价将趋稳

### 核心观点：

- **百城房价：**今年 1-7 月份全国百城房价上涨 10%，总体上房价在降温。不过需要提醒的是，房价涨幅依然为两位数，所以稳房价的工作依然不能松懈。
- **市场预测：**在 7 月份国务院工作座谈会、8 月份房企座谈会后，预计各地依然会严格管控房价。对于各类房企来说，本身年度销售目标的完成面临压力，所以也会采取以价换量的策略。

## 一、百城房价

### 1、成交均价：涨幅连续 5 个月收窄

1-7 月份，全国 100 个城市新建商品住宅成交均价为 15647 元/平方米，同比上涨 10.4%。100 城年初累计房价同比涨幅曲线连续 5 个月下行，进一步说明房价降温的特征。尤其是 7 月份本身属于市场成交淡季，同时各类调控政策收紧，这都会使得房价出现下行。当然由于房价涨幅依然为两位数，所以稳房价工作依然不能松懈。

图 1 全国 100 城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

## 二、城市分类

### 1、一线城市：在 5%-10% 区间波动

1-7 月份，4 个一线城市新建商品住宅成交均价为 46035 元/平方米，同比上涨 6.7%。今年前 7 月，一线城市房价涨幅总体可控，在 5%-10% 的区间波动，说明没有过热的现象。当然从具体城市看，包括深圳等个别城市依然有房价炒作等现象，后续依然需要积极管控，同时需要在土地供应等方面发力。

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：涨幅总体收窄

1-7 月份，32 个二线城市新建商品住宅成交均价为 15431 元/平方米，同比上涨 9.3%。近 5 个月中，二线城市年初累计房价同比涨幅曲线总体下行，和全国趋势非常类似。或者某种程度上说，二线城市若是房价稳定，那么对于全国百城而言是有比较大的支撑意义的。尤其是近期部分二线城市政策收紧后，预计房价依然会降温，具有非常好的示范效应。

图 3 二线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅

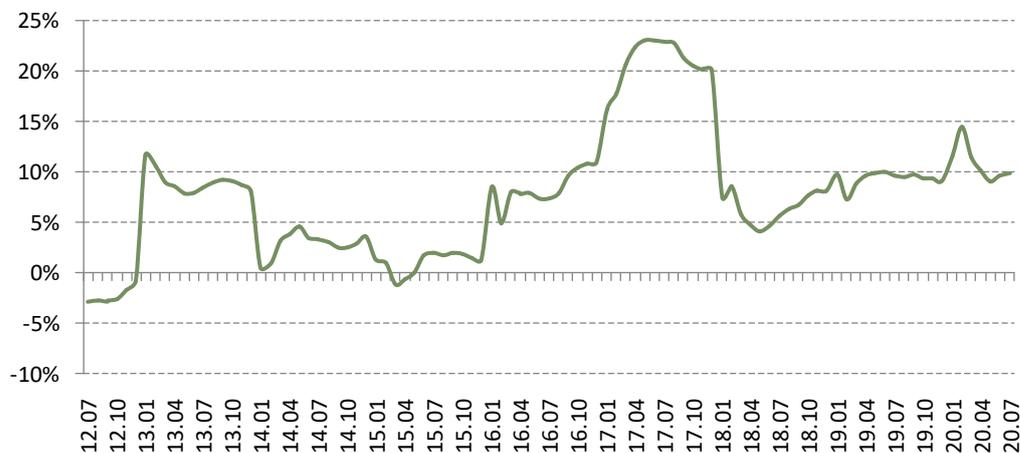


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

### 3、三四线城市：涨幅最大

1-7 月份，64 个三四线城市新建商品住宅成交均价为 12103 元/平方米，同比上涨 10.0%。虽然三四线城市的去库存压力相对大，但是房价并没有明显下跌，甚至涨幅还大于一二线城市。所以三四线城市后续楼市工作需要兼顾两方面，包括去库存和稳房价，尤其是过去几年地王项目相关楼盘更是需要进行价格管控。

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、城市排序

### 1、城市排行：8 城房价过热

本报告定义：房价同比涨幅超过 20%为“房价过热”城市。从排序中可以看出，1-7 月份，全国有 8 个城市房价是位于过热区间的，包括江阴、珠海、成都、

银川、滁州、苏州、哈尔滨和秦皇岛。对比今年 1-6 月份的数据，当时房价过热城市数量为 9 个，所以总体上看，房价过热城市数量在减少，充分说明政策调控是积极有效的。

表 1 100 城年初累计新建商品住宅价格涨幅排序

涨幅前 10 位的城市		涨幅后 10 位的城市	
城市	涨幅	城市	涨幅
江阴	26%	大厂	-15%
珠海	25%	南通	-12%
成都	23%	岳阳	-9%
银川	23%	肇庆	-9%
滁州	21%	固安	-7%
苏州	21%	茂名	-7%
哈尔滨	20%	张家口	-6%
秦皇岛	20%	宜昌	-6%
桂林	19%	太原	-6%
南昌	19%	镇江	-5%

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

今年 1-7 月份房价涨幅相关曲线继续下行，进一步说明房价在降温。7 月份本身属于“调控月”，各地房价面临较为严格的管控。同时，作为传统的成交淡季，房企也会在这个时候降价促销，进而使得房价涨幅收窄，其有助于降低相关购房者的购房成本。

在 7 月 24 日国务院房地产工作座谈会、8 月 20 日央行住建部的房企座谈会后，预计各地将时刻绷紧房地产调控这根弦，对于房价上涨过快的城市，会采取比较果断和严厉的措施。从房企角度看，上半年很多销售业绩仅完成了 40% 左右的水平，下半年追赶销售目标的压力也还是比较大的。所以在此类情况下，降价促销依然会出现，进而也会带动全国 100 城房价涨幅曲线继续下行。

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、太原、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。

**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。