

易居月报系列

70城房价指数报告

8月70城房价涨幅扩大，惠州和广州分
别领涨一二手房价

2020年09月14日

8月70城房价涨幅扩大，惠州和广州分别领涨一二手房价

核心观点：

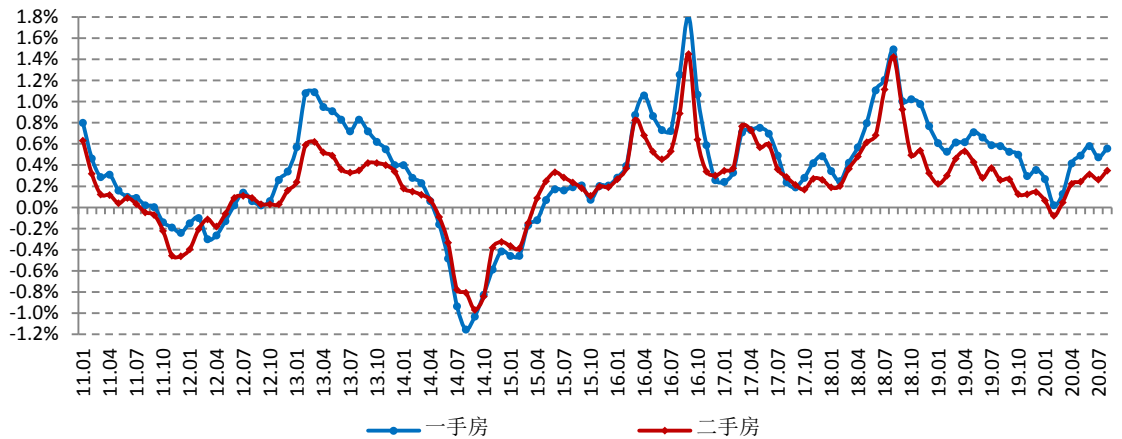
- **70城一二手房价涨幅扩大，房价指数仍处于合理区间。**环比来看，各线城市新房和二手房价格涨幅以扩大为主。同比来看，一线城市新房和二手房价同比涨幅扩大，需求持续旺盛；二三线城市房价涨幅有所回落或持平。70城房价涨幅仍处于“合理”区间，目前多个热点城市出台相关调控政策，进一步稳定市场预期，同时下半年货币政策继续保持合理宽松，但已经边际收紧，预计未来几个月房价环比涨幅将基本保持平稳，不会明显扩大。
- **新房价格惠州领涨1.9%，二手房价广州领涨1.7%。**新房方面，惠州环比领涨1.9%；银川、唐山等环比涨幅也分别达到了1.8%和1.3%，继续保持较大的涨幅。8月26日住建部召开部分城市房地产工作会商会，沈阳、长春、成都、银川、唐山、常州等城市负责人参加会议，这些城市房价涨幅较大，具有较大的调控压力，8月银川和唐山涨幅居前，后续唐山出台相关政策抑制房价过快上涨的可能性较大。二手房方面，广州二手房价格领涨，涨幅达1.6%。此外，成都、金华、深圳也保持较高涨幅。2020年以来，深圳二手房价涨幅均保持排名前5，涨幅较大，7月调控收紧后二手房市场仍保持一定热度，需求较旺盛。

一、70城房价涨幅扩大，新房价格上涨城市数量持平

1、一手房价环比上涨0.56%，二手房价环比上涨0.35%

易居研究院根据国家统计局2020年09月14日公布的《2020年8月70个大中城市住宅销售价格变动情况》，对70个大中城市一、二手住宅销售价格数据进行算术平均。计算得知，2020年8月，70个大中城市一、二手住宅价格环比涨幅分别为0.56%和0.35%，相比7月分别扩大0.09和0.09个百分点。目前70城新房价格已经连续64个月上涨。

图1 70城一、二手住宅价格环比涨幅

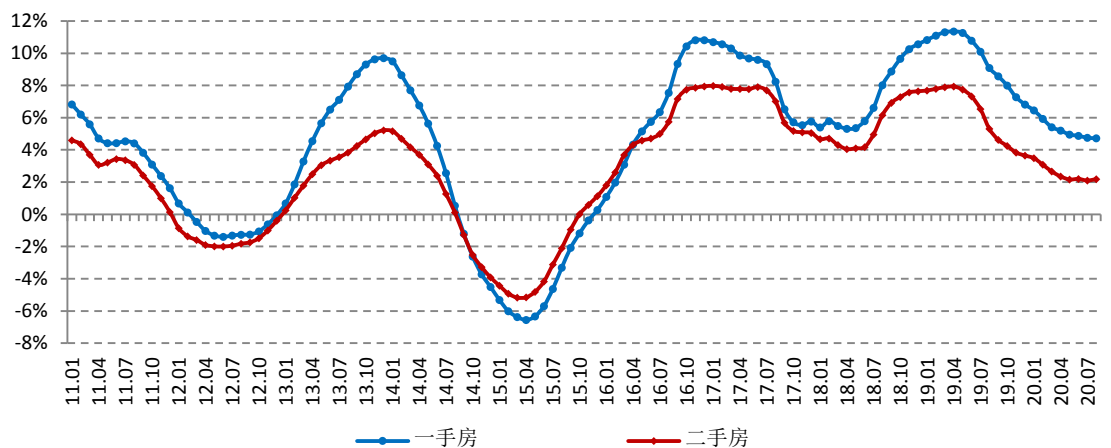


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、一手房价同比上涨 4.72%，二手房价同比上涨 2.18%

对 70 个大中城市二手住宅销售价格数据进行算术平均，计算得知，2020 年 8 月，70 城一、二手住宅价格同比涨幅分别为 4.72%和 2.18%，相比 7 月分别收窄 0.03、扩大 0.08 个百分点，预计未来几个月一二手房价同比涨幅基本保持平稳。

图 2 70 城一、二手住宅价格同比涨幅

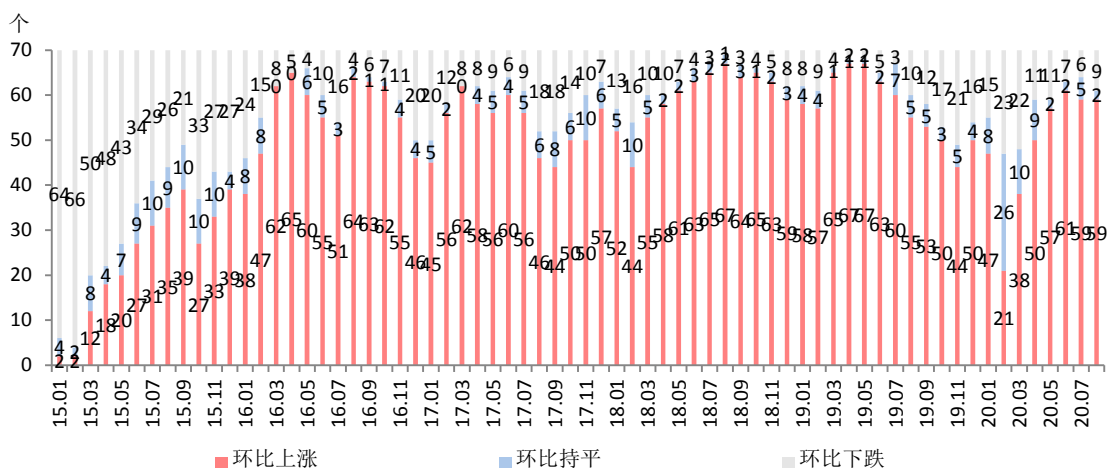


数据来源：国家统计局、易居研究院

3、新房价格上涨城市数量持平，二手房价格上涨城市数量增加 2 城

根据国家统计局数据，8 月 70 个大中城市中，一手住宅价格上涨的城市有 59 个，持平的城市有 2 个，下跌的城市有 9 个。相比 7 月，8 月新房价格上涨的城市数量持平，房价持平的城市减少 3 城，房价下跌的城市数量增加 3 城。

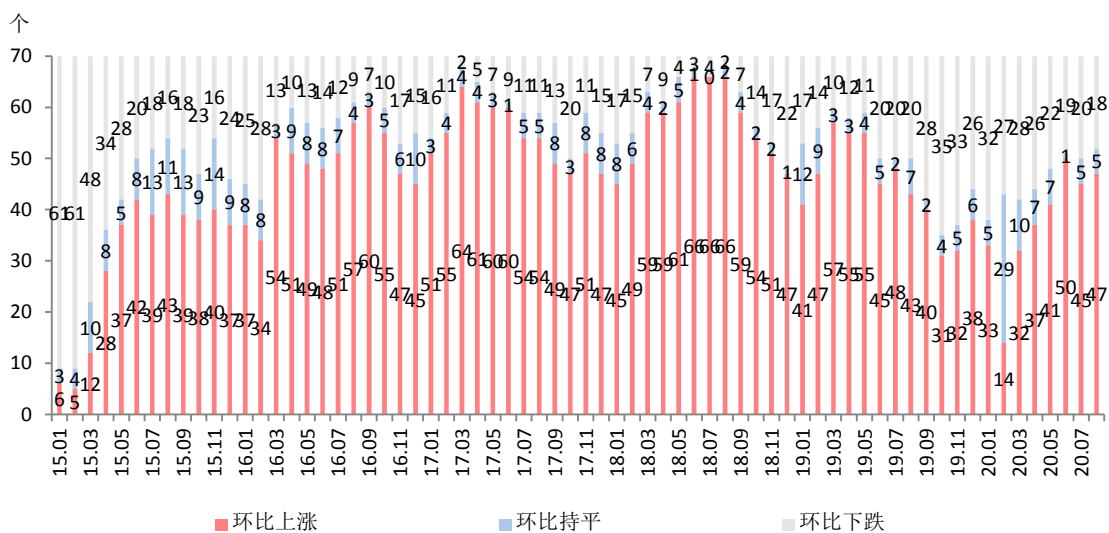
图3 一手住宅价格环比上涨、下跌和持平城市数量



数据来源：国家统计局、易居研究院

8月70个大中城市中，二手住宅价格上涨的城市有47个，持平的城市有5个，下跌的城市有18个。相比7月，8月房价上涨的城市数量增加2城，房价持平的城市数量不变，房价下跌的城市数量减少2城。

图4 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

4、新房价格惠州领涨1.9%，二手房价广州领涨1.7%

新房方面，惠州领涨1.9%；银川、唐山等涨幅也分别达到了1.8%和1.3%，继续保持较大的涨幅。8月26日住建部召开部分城市房地产工作会商会，沈阳、

长春、成都、银川、唐山、常州等城市负责人参加会议，这些城市房价涨幅较大，具有较大的调控压力，其中沈阳、银川和常州已经出台相关政策。8月，银川和唐山涨幅继续居前，后续唐山出台相关政策抑制房价过快上涨的可能性较大。

二手房方面，广州二手房价格领涨，涨幅达1.6%。此外，成都、金华、深圳也保持较高涨幅。2020年以来，深圳二手房价涨幅均保持排名前5，涨幅较大，7月调控收紧后二手房市场仍保持一定热度，需求较旺盛。

二、各类城市一二手房价涨幅以扩大为主

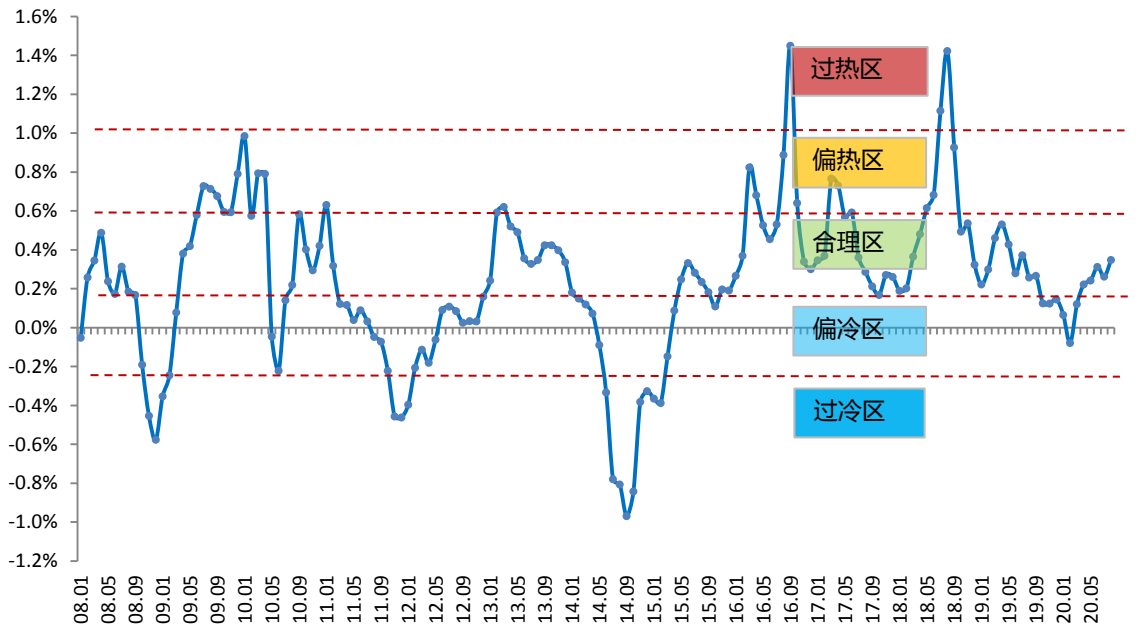
8月，环比来看，各线城市新房和二手房价格涨幅以扩大为主。同比来看，一线城市新房和二手房价同比涨幅扩大，需求持续旺盛；二三线城市房价涨幅有所回落或持平。

三、70城房价指数处于“合理”区间

7月24日，国务院召开房地产座谈会，部署下一阶段房地产重点工作，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等10个城市代表参加，重点强调了“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”等。7月30日中央政治局会议再次表明“房住不炒”的定位。8月20日，住房和城乡建设部和人民银行召开重点房地产企业座谈会，部分房地产企业负责人参加会议，会议主要强调了“房住不炒”，同时本次会议形成了“重点房地产企业资金监测和融资管理规则”。“三条红线”限制了房企激进融资拿地的能力，会使得土地市场更加平稳。8月26日，住建部召集了沈阳、长春、成都、银川、唐山、常州等六个城市政府及所在省（自治区）住房和城乡建设厅负责人召开房地产工作会商会，这几个城市多为近年来房价涨幅靠前的城市。

8月，70城二手房价涨幅为0.35%，环比扩大，处于“合理”区间，目前多个热点城市出台相关调控政策，进一步稳定市场预期，同时下半年货币政策继续保持合理宽松，但已经边际收紧，预计未来几个月房价环比涨幅将基本保持平稳，不会明显扩大。

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 王若辰

邮 箱：wangruochen@e-housechina.com

电 话：021-60868916

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。