

易居月报系列

100城住宅价格报告

**7-8 月调控效应逐渐显现
房价过热城市继续减少**

2020 年 09 月 22 日

7-8 月调控效应逐渐显现，房价过热城市继续减少

核心观点：

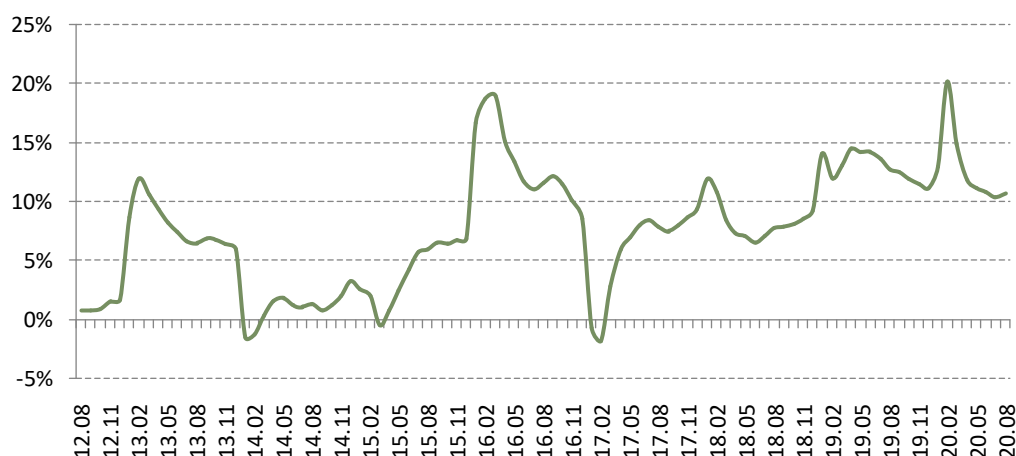
- **百城房价：**今年 1-8 月份全国百城房价上涨 11%，涨幅略有扩大。不过这或和成交结构有关，高端项目入市容易引起价格反弹，而从过热城市数量看，其实是在不断减少的。
- **市场预测：**当前房地产正进入传统金九银十阶段，降价促销依然是主旋律。对于相关房企来说，通过销售价格的让利，能够更好地促进业绩的上升，其也会影响所在城市的房价。

一、百城房价

1、成交均价：成交结构引起价格反弹

1-8 月份，全国 100 个城市新建商品住宅成交均价为 15726 元/平方米，同比上涨 10.7%。此前 100 城年初累计房价同比涨幅曲线连续 5 个月下行，而 8 月份数据略有反弹，或说明随着供应节奏的加快，各类高端楼盘正积极入市，其会影响成交结构和价格折扣。但由于传统金九银十阶段已经到来，所以在实际过程中依然会有各类价格折扣等情况。

图 1 全国 100 城年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅



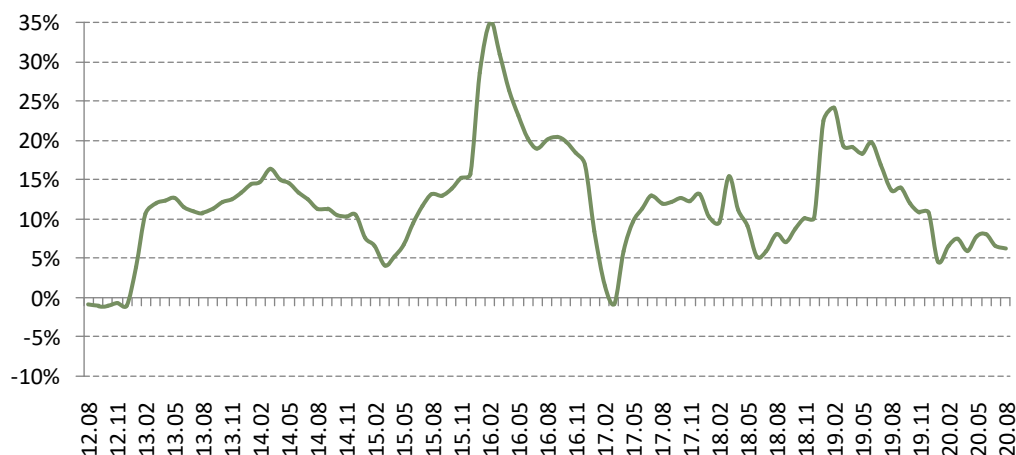
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：涨幅总体可控

1-8 月份，4 个一线城市新建商品住宅成交均价为 45833 元/平方米，同比上涨 6.3%。今年前 8 月一线城市房价总体可控，在 5%-10% 的区间波动。尤其是类似深圳等政策调控后，房地产交易市场炒作现象减少，房价反弹也容易受抑制。类似价格水平也说明当前一线城市房价泡沫相对小，为购房形成了较好的窗口期。

图 2 一线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅

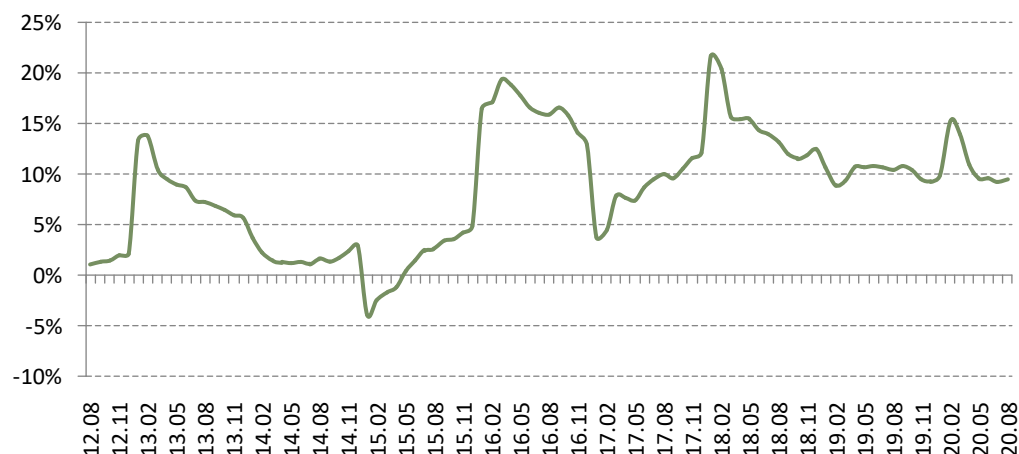


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、二线城市：涨幅略有扩大

1-8 月份，32 个二线城市新建商品住宅成交均价为 15460 元/平方米，同比上涨 9.6%。当前二线城市的价格涨幅略有扩大，这或和当前积极供应高端楼盘有关。另外，其涨幅也接近 10%，从历史数据看，依然处于中偏高的水平。二线城市潜在购房需求强劲，防范价格反弹要作为一项长期的工作来开展。

图 3 二线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅

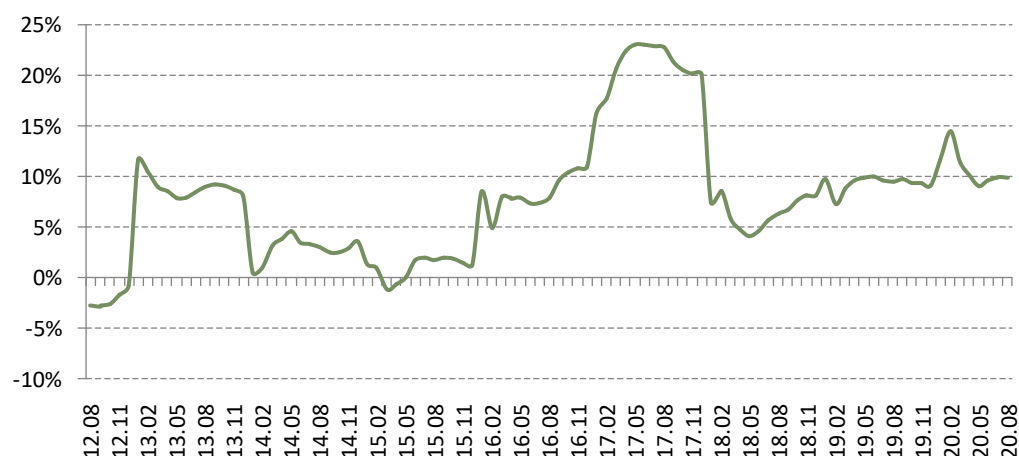


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：涨幅最大

1-8 月份，64 个三四线城市新建商品住宅成交均价为 12178 元/平方米，同比上涨 10.0%。横向对比看，三四线城市的价格涨幅相对较大。今年购房政策收紧的重心在二线城市，而三四线城市相对少。后续一些重点三四线城市若是房价炒作较多，也需要积极落实“房住不炒”的导向，以进一步稳定市场预期。

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：5 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，1-8 月份，全国有 5 个城市房价是位于过热区间的，包括江阴、成都、珠海、

银川和苏州。此类城市中，包括成都和银川已经有过各种调控，预计后续价格涨幅会进一步收窄。当前房价过热城市不断减少，从此前 1-6 月份的 11 个、1-7 月份的 8 个逐渐减少为目前的 5 个，说明政策管控积极有效。

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%
成都	25%	南通	-12%
珠海	24%	肇庆	-9%
银川	22%	岳阳	-8%
苏州	21%	固安	-8%
秦皇岛	19%	茂名	-7%
桂林	19%	张家口	-6%
长沙	19%	福州	-6%
滁州	19%	宜昌	-6%
哈尔滨	19%	太原	-6%

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

今年前 8 月，全国百城房价涨幅同比增速曲线虽然略有抬头，但这或和成交结构有关。由于各类高端项目入市的门槛降低，进而容易影响成交结构和价格。而从具体的城市数量看，房价过热城市即涨幅超过 20% 的城市依然在减少，这充分说明 7-8 月份调控是有效的，房价也以降温为趋势。尤其是各类炒房需求被剔除，在稳定价格的同时，也稳定了市场预期和交易秩序。

当前中国房地产市场步入到传统的金九银十阶段，各地楼盘供应增加、促销节奏明显加快。从这个角度看，房价依然有进一步降温的可能。对于相关房企来说，主动降价让利给购房者，能够加快项目的去库存，进而有助于促进业绩成长和相关城市房价的降温。

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。