

易居月报系列

100城住宅价格报告

全国房价进入万元时代
成都珠海等房价过热

2020年10月21日

全国房价进入万元时代，成都珠海等房价过热

核心观点：

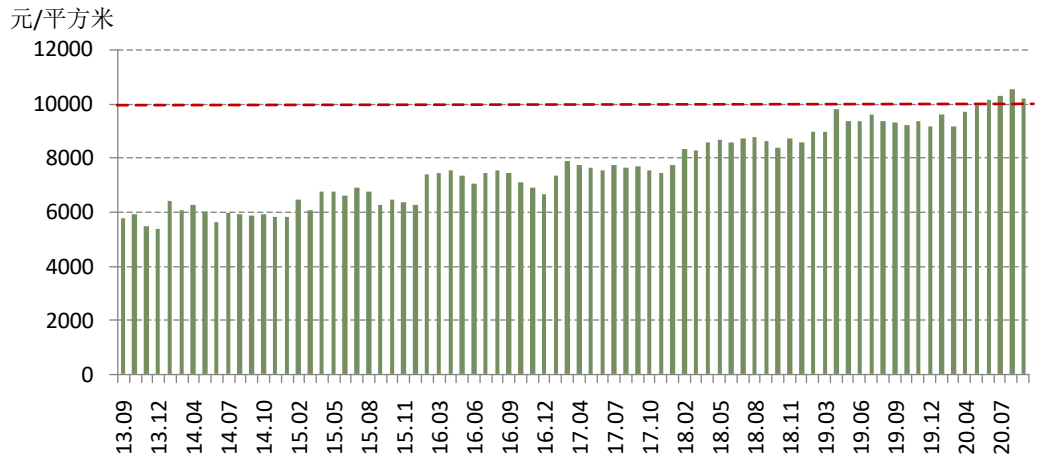
- **百城房价：**今年 1-9 月份全国百城房价上涨 11%，涨幅总体持平。不过相比全国房价涨幅，全国百城涨幅更大，这也是稳房价的重点所在。另外近期二线城市涨幅没有扩大，这和持续的调控等有一定的关系。
- **市场预测：**当前房地产正进入到传统金九银十阶段，降价促销依然是主旋律，有助于房价的稳定。不过在今年低利率的大环境下，依然要警惕各类投资投机炒房需求的出现，以真正促进房价回归平稳。

一、百城房价

1、成交均价：全国百城涨幅约 11%，高于全国水平

根据国家统计局的数据进行测算，今年 6-9 月份，全国新建商品住宅单月成交均价均位于 1 万元以上的水平，分别为 10113、10263、10540 和 10191 元/平方米。若是单独一个月突破万元价格线，那或有偶然性。而当前突破万元价格线已经持续了 4 个月，已经说明了房价的趋势，即全国房价正式进入万元的大关或时代。而从年初累计均价的数据看，今年 1-9 月份全国房价为 9989 元/平方米，也即将进入万元的时代。当然需要肯定的是，虽然住宅均价总体上涨，但是涨幅可控。今年 1-9 月份涨幅为 7.2%，四季度依然会有降价促销的动作，全国房价涨幅有望趋稳。

图 1 全国新建商品住宅成交均价

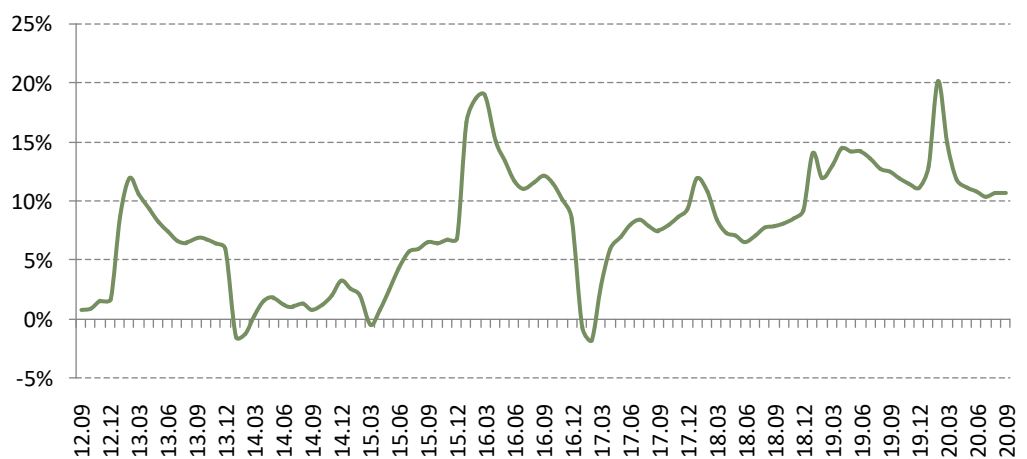


数据来源：国家统计局、易居研究院

(注：国家统计局没有公布 1-2 月份单月的住房成交数据，本报告将 1-2 月份的房价数据简写为 2 月份数据。)

1-9 月份，全国 100 个城市新建商品住宅成交均价为 15801 元/平方米，同比上涨 10.7%。对比全国数据，这 100 个城市的房价要更高，约超出 5000 元/平方米的水平，其代表了全国热点城市的房价水平。数据显示，今年前 9 月，全国 100 个城市房价指数环比涨幅以降温为趋势，近期略有企稳。此前之所以涨幅过大，和 1-2 月份数据异动有关。当前此类异动带来的干扰减少，涨幅数据更为真实。对比来看，百城涨幅明显超过全国水平，这也说明后续全国百城更需要稳定房价。

图 2 全国 100 城年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅



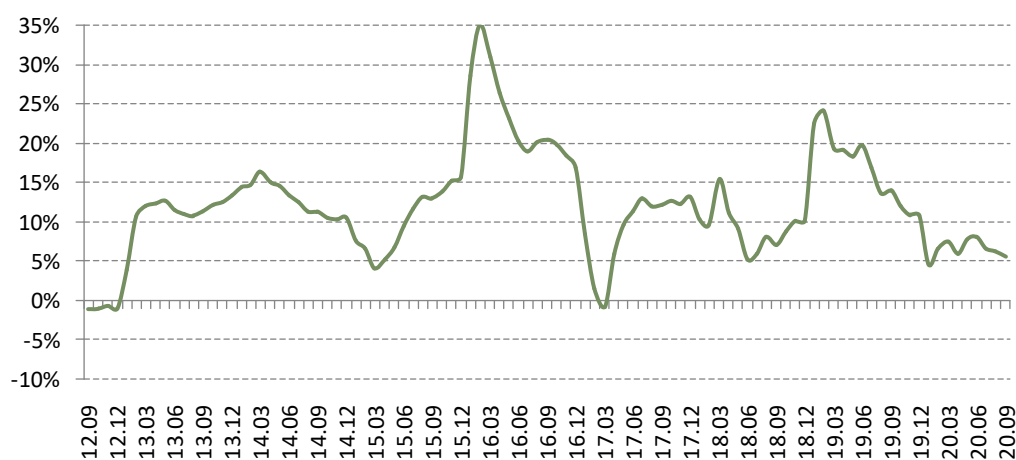
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：涨幅约 6%，房价炒作少

1-9 月份，4 个一线城市新建商品住宅成交均价为 45640 元/平方米，同比上涨 5.6%。今年前 9 月一线城市房价涨幅在 5%-10% 的区间波动，涨幅可控。观察历史周期数据，今年一线城市房价涨幅明显小于 2019 年的水平。横向对比看，其也小于二线城市的水平。今年上半年深圳房价有所炒作，但北京、上海和广州相对平稳。随着深圳调控政策的出台，四个一线城市房价总体趋稳。在当前房价涨幅走势下，政策面也会保持稳定的态势。

图 3 一线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅

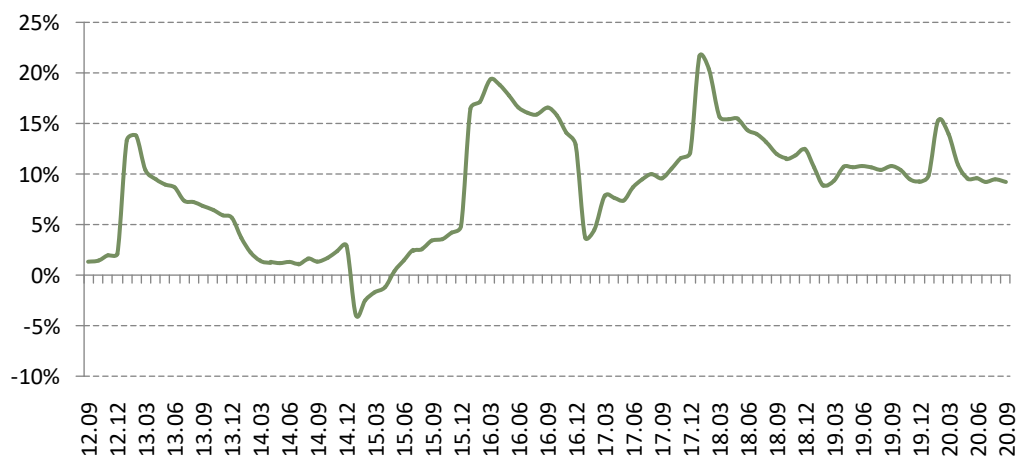


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、二线城市：三季度调控使得涨幅趋稳

1-9 月份，32 个二线城市新建商品住宅成交均价为 15454 元/平方米，同比上涨 9.3%。三季度二线城市年初累计房价同比涨幅曲线相对平稳，至少说明没有反弹。这和今年三季度二线城市购房政策收紧的态势有关，体现了积极的稳房价稳预期导向。尤其是到了传统金九银十阶段，此类城市依然有降价促销等动作，客观上都会促进房价涨幅的趋稳。

图 4 二线城市年初累计新建商品住宅成交均价同比涨幅

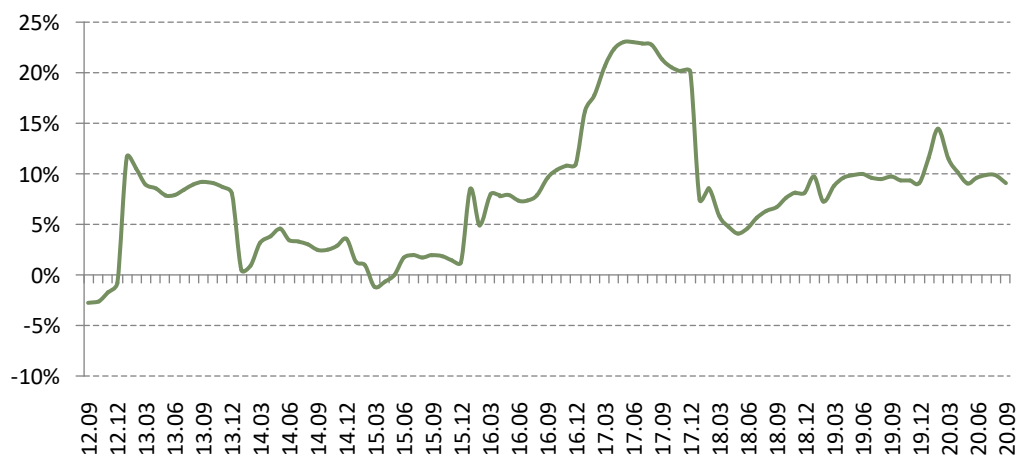


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：涨幅略有收窄

1-9 月份，64 个三四线城市新建商品住宅成交均价为 12209 元/平方米，同比上涨 9.1%。从近期三四线城市年初累计房价同比涨幅曲线来看，略有下行，也说明有一定的降价促销或让利现象。另外需要提示的是，相比全国的房价水平，这 64 个三四线城市房价明显要高，其代表了热点三四线城市的房价水平，也是后续三四线城市稳房价的重点所在。

图 5 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：成都珠海等城市房价过热

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，1-9 月份，全国有 7 个城市房价是位于过热区间的，包括成都、江阴、珠海、苏州、长沙、银川和桂林。此类城市房价涨幅超过了 20% 的水平，成为今年四季度稳房价工作需要夯实的城市。当然部分城市涨幅过大，或和成交结构有关，类似苏州和长沙等。若是考虑此类因素，那么实际上房价过热城市并不多，对于成都、珠海、银川等二线城市需要适当强化房价调控政策。

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		涨幅后 10 位	
城市	涨幅	城市	涨幅
成都	26%	大厂	-16%
江阴	24%	肇庆	-9%
珠海	22%	固安	-9%
苏州	22%	茂名	-7%
长沙	22%	张家口	-7%
银川	21%	岳阳	-7%
桂林	20%	宜昌	-6%
秦皇岛	19%	福州	-6%
哈尔滨	18%	太原	-6%
滁州	17%	保定	-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

当前全国房价进入万元大关，该数据值得市场参与者的关注。客观来说，房价继续上涨，和购房需求总体强劲、土地成本上升等因素有关。当然全国房价涨幅可控，所以后续调控的重点依然是全国百城即热点城市，尤其是包括成都、珠海等投资投机属性过强的城市。

今年四季度各大城市依然有降价促销的动作，所以预计房价涨幅不会显著扩大。需要说明的是，今年房价处于一个特殊的环境，即低利率的信贷环境。在此类环境下，要警惕投资投机需求的释放，这是稳房价方面所需要重点管控的内容。除此之外，后续也需要在地价稳定、市场交易秩序稳定、预期稳定等方面发力，以真正贯彻“三稳”的政策思路。

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。