

易居月报系列

70城房价指数报告

9月70城房价涨幅全面收窄，一线城市
二手房现板块行情

2020年10月20日

9月70城房价涨幅全面收窄，一线城市二手房现板块行情

核心观点：

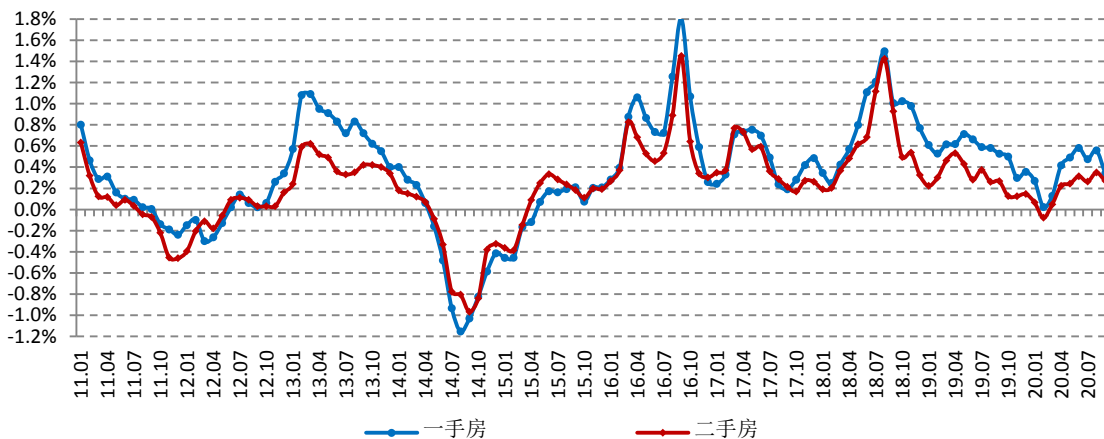
- 70城一二手房涨幅全面收窄，一线城市现板块行情。各线城市一二手房环比涨幅均回落，新房上涨城市数量减少4城，二手房上涨城市数量增加3城。深圳、上海、广州二手房涨幅均较大，有比较明显的板块效应，疫情下基本面好的城市表现更佳。
- 徐州新房、二手房价格均领涨。徐州一二手房分别上涨1.4%和1.3%。银川新房继续保持较高涨幅。8月26日住建部召开部分城市房地产工作会商会，沈阳、成都、银川、唐山、常州等城市负责人参加会议，这些城市中银川新房涨幅仍排名居前，其他城市涨幅均有所收窄。

一、70城房价涨幅收窄，新房价格上涨城市数量减少

1、一手房价环比上涨0.34%，二手房价环比上涨0.27%

易居研究院根据国家统计局2020年10月20日公布的《2020年9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9月，70个大中城市一、二手住宅价格环比涨幅分别为0.34%和0.27%，相比8月分别收窄0.22和0.08个百分点。目前70城新房价格已经连续65个月上涨。

图1 70城一、二手住宅价格环比涨幅

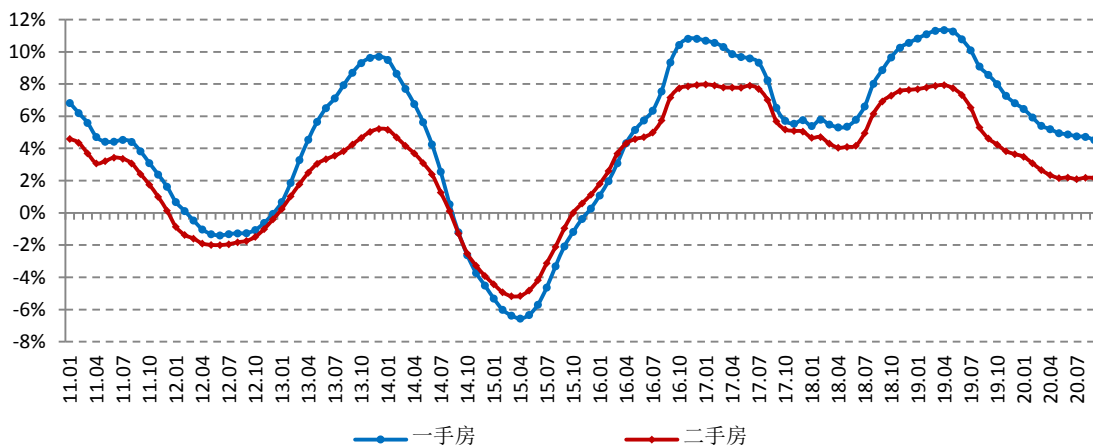


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、一手房价同比上涨 4.52%，二手房价同比上涨 2.17%

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9月，70城一、二手住宅价格同比涨幅分别为4.52%和2.17%，相比8月分别收窄0.2、0.01个百分点，一手房价同比涨幅继续延续下行趋势，二手房同比基本保持平稳。

图2 70城一、二手住宅价格同比涨幅

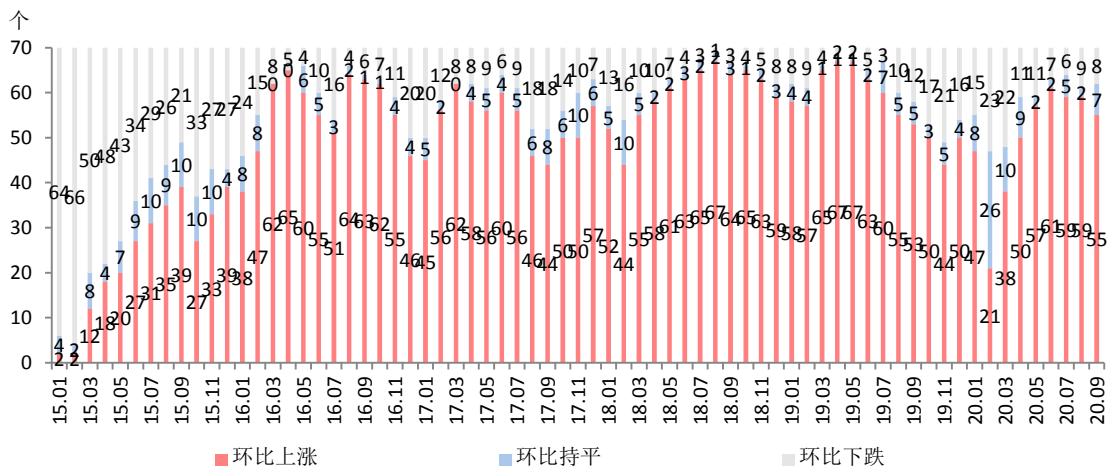


数据来源：国家统计局、易居研究院

3、新房价格上涨城市数量减少4城，二手房价格上涨城市数量增加3城

根据国家统计局数据，9月70个大中城市中，一手住宅价格上涨的城市有55个，持平的城市有7个，下跌的城市有8个。相比8月，9月新房价格上涨的城市数量减少4城，房价持平的城市增加5城，房价下跌的城市数量减少1城。

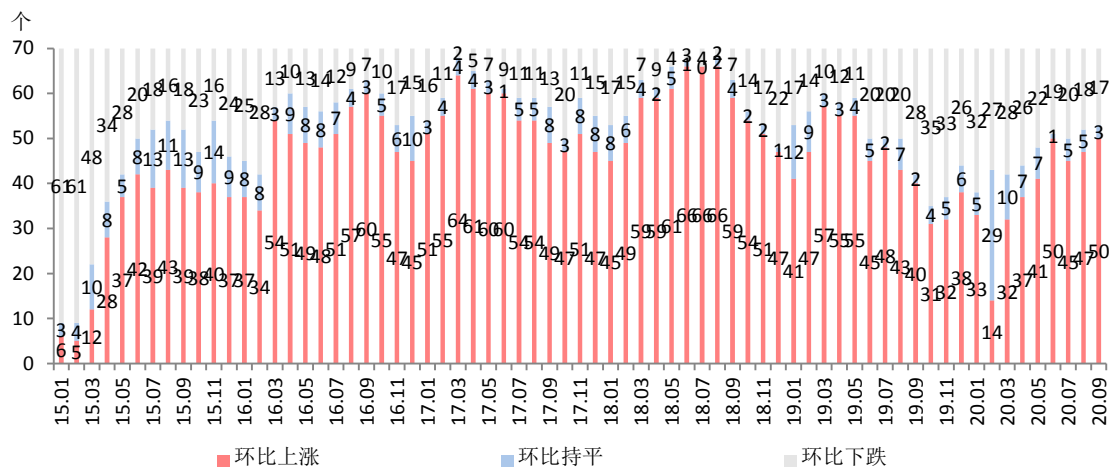
图3 一手住宅价格环比上涨、下跌和持平城市数量



数据来源：国家统计局、易居研究院

9月70个大中城市中，二手住宅价格上涨的城市有50个，持平的城市有3个，下跌的城市有17个。相比8月，9月房价上涨的城市数量增加3城，房价持平的城市数量减少2城，房价下跌的城市数量减少1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、徐州新房、二手房价格均领涨

新房方面，徐州领涨1.4%；银川继续保持较高涨幅。8月26日住建部召开部分城市房地产工作会商会，沈阳、成都、银川、唐山、常州等城市负责人参加会议，这些城市中银川仍排名居前，其他城市涨幅均有所收窄。

二手房方面，徐州领涨1.3%。此外，一线城市如深圳、上海、广州也保持较高涨幅，排名靠前的多为一线或强二三线城市，一线城市有比较明显的板块效应，疫情下基本面好的城市明显表现更佳。

二、各线城市一二手房价格涨幅全面收窄

9月，按照简单算数平均，环比来看，新房方面，一二三线城市环比分别上涨0.45%、0.32%、0.36%；二手房分别上涨0.8%、0.16%、0.29%。各线城市一二手房价格涨幅全面收窄。

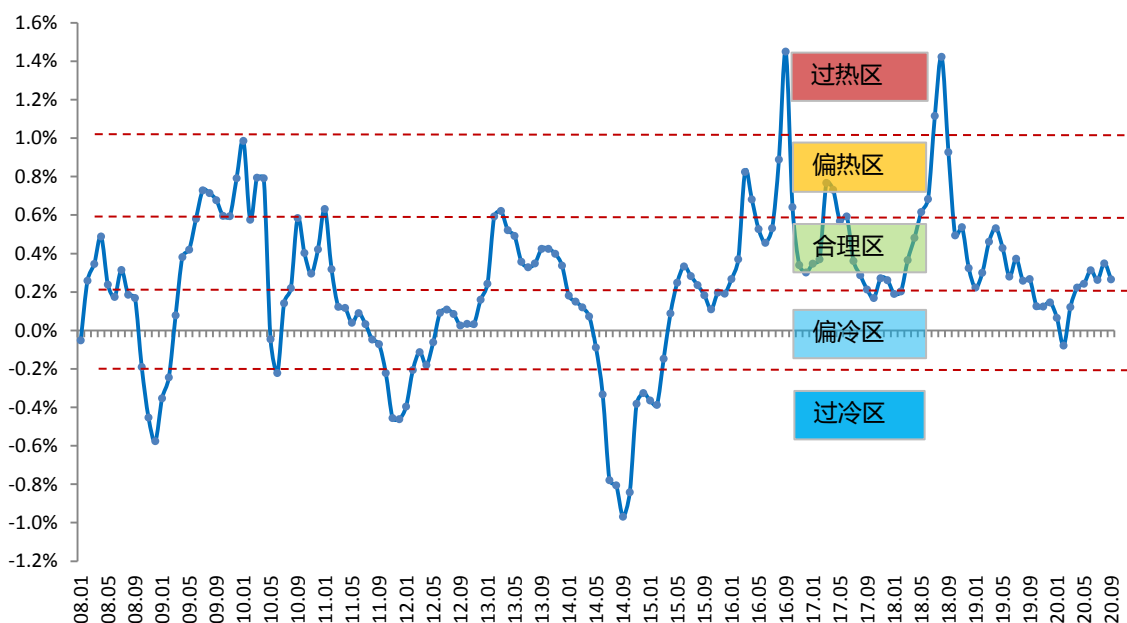
同比来看，新房方面，一二三线城市同比分别上涨 3.9%、4.8%、4.4%；二手房分别上涨 7.4%、1.8%、1.9%。新房涨幅均持平或收窄；二手房涨幅基本持平，其中一线城市同比涨幅有所扩大。

三、70城房价指数处于“合理”区间

8月20日，住房和城乡建设部和中国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。9月，多个热点城市出台了调控或进一步加强管理的新规；此外，金融方面监管机构要求控制银行房地产贷款规模，至此，房地产供应端和需求端的融资扩张都受到限制。

9月，70城二手房价涨幅为0.27%，有所收窄，处于“合理”区间，目前热点城市基本都已收紧调控政策，预计未来几个月70城房价环比涨幅将基本保持平稳或继续收窄。

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@ehousechina.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。