

易居月报系列

## 70城房价指数报告

**10月70城房价涨幅进入偏冷区间，未来  
应注意房价调整压力**

2020年11月16日

## 10月70城房价涨幅进入偏冷区间，未来应注意房价调整压力

### 核心观点：

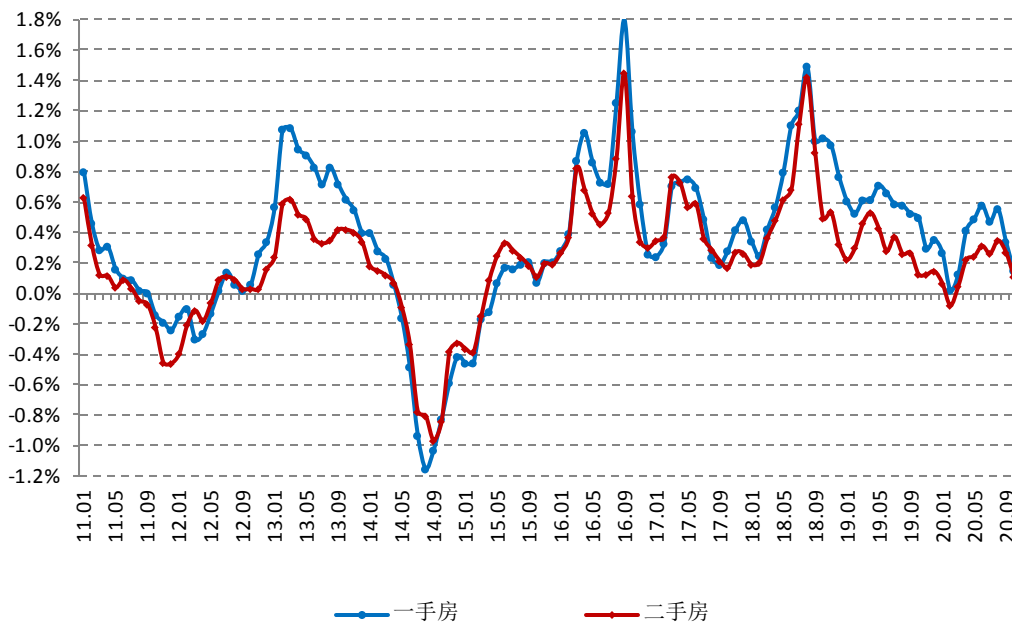
- 10月70城房价涨幅由“合理”区间进入“偏冷”区间，一二手房价涨幅均明显收窄。各线城市一二手房价环比涨幅继续全面回落，新房价格上涨城市数量减少10城，二手房价格上涨城市数量减少11城，明显降温。目前热点城市基本都已收紧调控政策，且货币政策处于转折点，年初以来由货币和信用扩张推动的房价加速上涨进入尾声，而经济虽然在复苏过程中，但短期不足以支撑房价继续快速上涨。预计未来几个月70城房价环比涨幅仍有收窄空间或者转负。
- 深圳重回二手房价环比涨幅榜首，扬州市场热。此前较热的城市如银川涨幅有所收窄，但排名仍较前；9月底，唐山出台调控政策，房价涨幅有明显收窄；深圳重回二手房价涨幅榜首，环比上涨0.9%，热度不减；扬州是10月新出现的，新房和二手房价涨幅都靠前的城市。

### 一、70城房价涨幅明显收窄，房价上涨城市数量明显减少

#### 1、一手房价环比上涨0.15%，二手房价环比上涨0.11%

易居研究院根据国家统计局2020年11月16日公布的《2020年10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10月，70个大中城市一、二手住宅价格环比涨幅分别为0.15%和0.11%，相比9月分别明显收窄0.19和0.16个百分点。目前70城新房价格已经连续66个月上涨。

图1 70城一、二手住宅价格环比涨幅

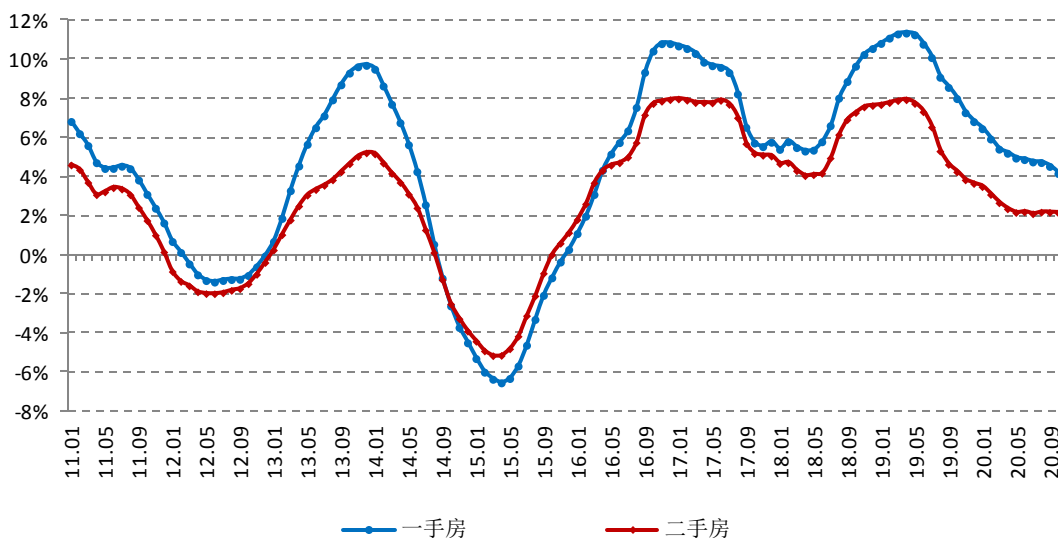


数据来源：国家统计局、易居研究院

## 2、一手房价同比上涨 4.16%，二手房价同比上涨 2.15%

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 10 月，70 城一、二手住宅价格同比涨幅分别为 4.16%和 2.15%，相比 9 月分别收窄 0.36、0.02 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

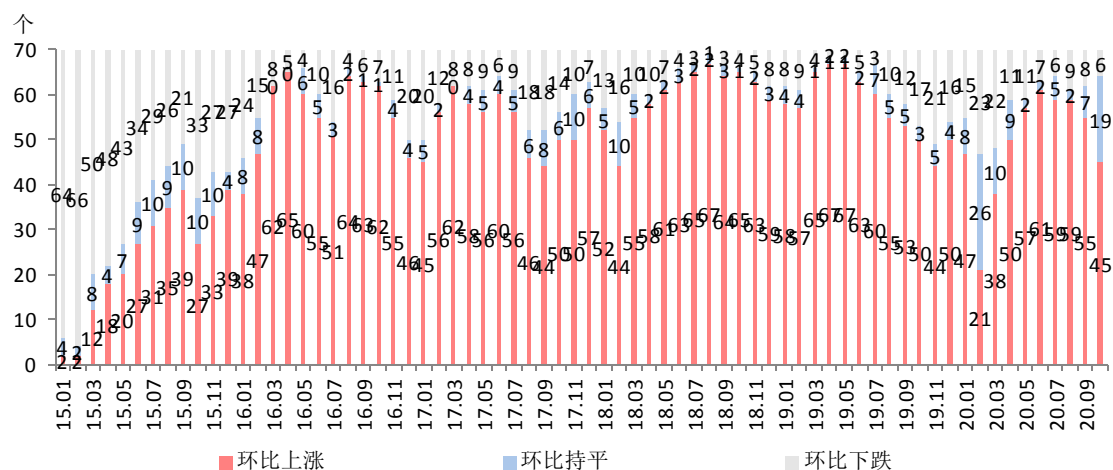


数据来源：国家统计局、易居研究院

### 3、新房价格上涨城市数量减少 10 城，二手房价格上涨城市数量减少 11 城

根据国家统计局数据，10月70个大中城市中，一手住宅价格上涨的城市有45个，持平的城市有19个，下跌的城市有6个。相比9月，10月新房价格上涨的城市数量减少10城，房价持平的城市增加12城，房价下跌的城市数量减少2城。

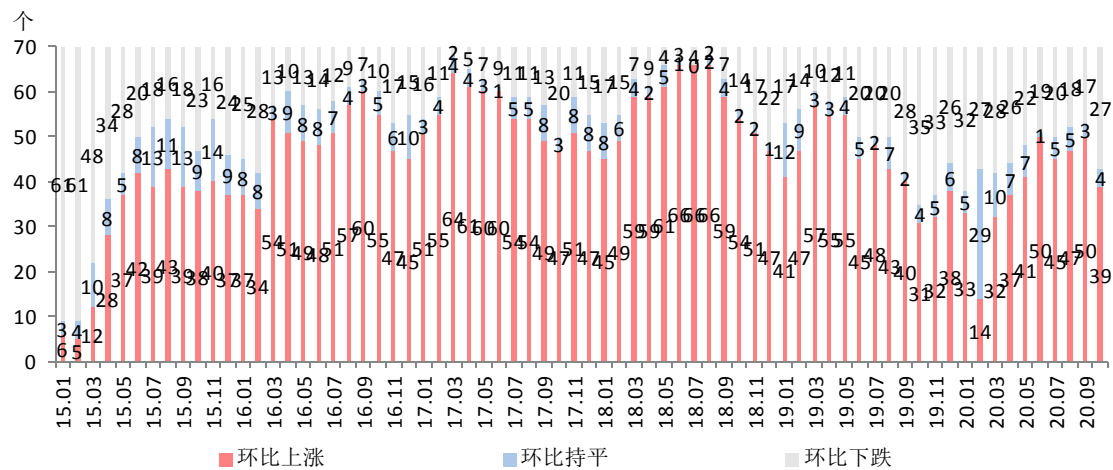
图3 一手住宅价格环比上涨、下跌和持平城市数量



数据来源：国家统计局、易居研究院

10月70个大中城市中，二手住宅价格上涨的城市有39个，持平的城市有4个，下跌的城市有27个。相比9月，10月房价上涨的城市数量减少11城，房价持平的城市数量增加1城，房价下跌的城市数量增加10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、深圳重回二手房价环比涨幅榜首，扬州市场热

新房方面，扬州、昆明、徐州等城市房价涨幅最高。此前较热的城市如银川涨幅有所收窄，但排名仍较前。9月底，唐山出台调控政策，房价涨幅有明显收窄。

二手房方面，深圳重回二手房价涨幅榜首，环比上涨 0.9%，热度不减。此外，其他一线城市也保持较高涨幅。

扬州是 10 月新出现的，新房和二手房价涨幅都靠前的城市。

## 二、各线城市一二手房价环比涨幅继续全面收窄

10 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 0.30%、0.17%、0.11%；二手房分别上涨 0.60%、0.13%、0.05%。各线城市一二手房价格涨幅继续全面收窄。

同比来看，新房方面，一二三线城市同比分别上涨 4.1%、4.4%、4.0%；二手房分别上涨 8.0%、1.8%、1.8%。其中一线城市一二手房价涨幅均有所扩大，二三线城市持平或收窄。

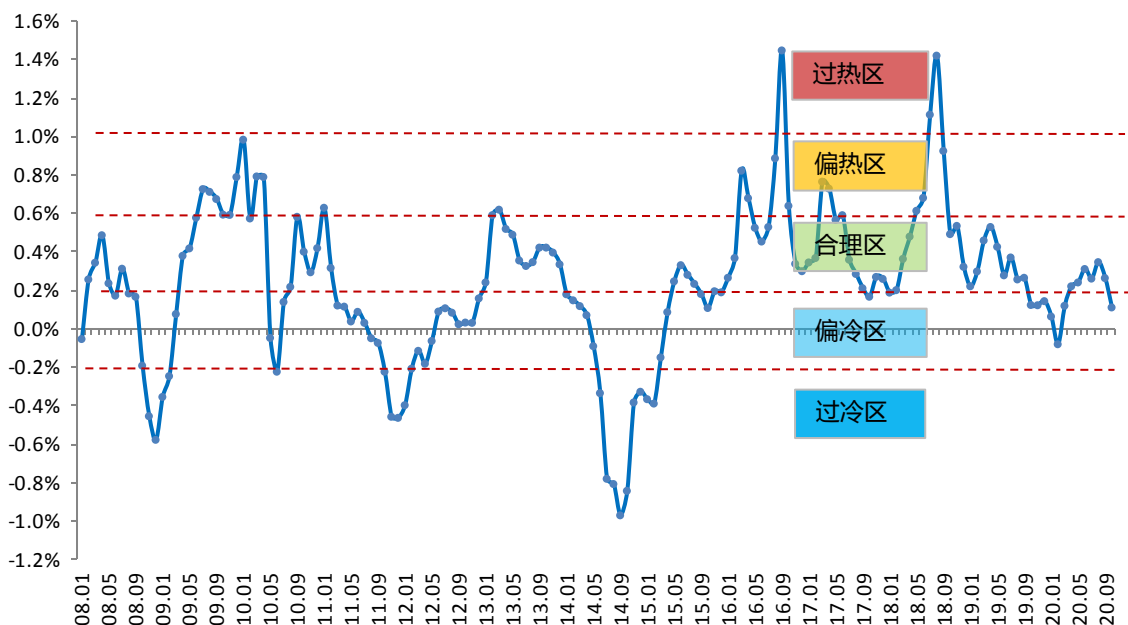
## 三、70 城房价指数进入“偏冷”区间

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、10 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。

10 月，70 城二手房价涨幅为 0.11%，明显收窄，进入“偏冷”区间。目前热点城市基本都已收紧调控政策，且货币政策处于转折点，年初以来由货币和信

用扩张推动的房价加速上涨进入尾声。而经济虽然在复苏过程中，但短期不足以支撑房价继续快速上涨。预计未来几个月70城房价环比涨幅仍有收窄空间或者转负，未来应注意房价调整压力。

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。