

易居月报系列

70 城房价指数报告

一线城市表现亮眼，多地调控收紧

2021年02月23日

一线城市表现抢眼，多地调控收紧

核心观点：

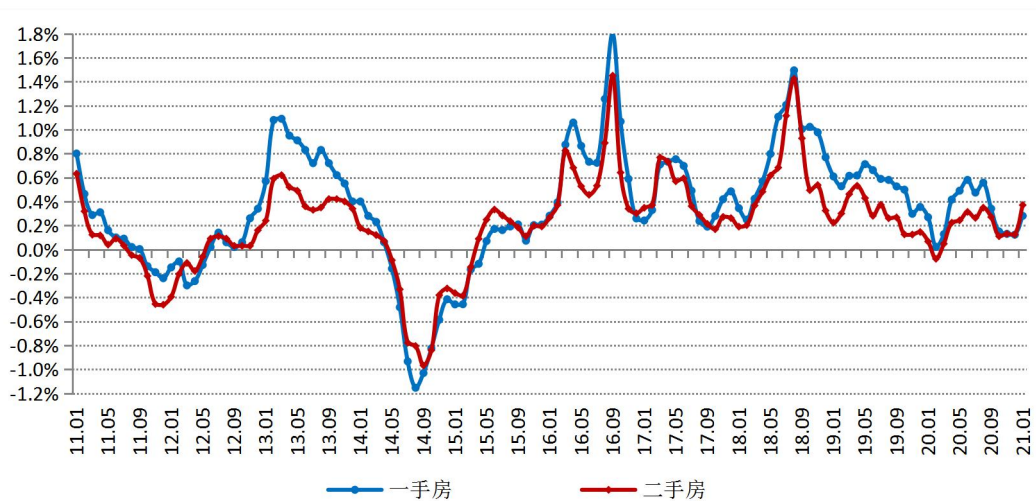
- 调控收紧，房价涨幅保持收紧。目前一线城市纷纷出台调控政策，预计未来几个月70城房价环比涨幅仍保持低位。
- 深圳、广州、上海占据二手房价格环比涨幅榜前三，涨幅分别为1.7%、1.4%、1.3%。此外，一线城市一、二手房环比、同比涨幅均有扩大，房地产市场表现亮眼。此外，合肥二手房市场近几月热度持续。

一、70城二手房价格涨幅扩大

1、一手房环比上涨0.28%，二手房环比上涨0.37%

易居研究院根据国家统计局2021年01月15日公布的《2021年1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，2021年1月，70个大中城市一、二手住宅价格环比涨幅分别为0.28%、0.37%，相比12月分别扩大0.16、0.25个百分点。目前70城新房价格已经连续69个月上涨。

图1 70城一、二手住宅价格环比涨幅

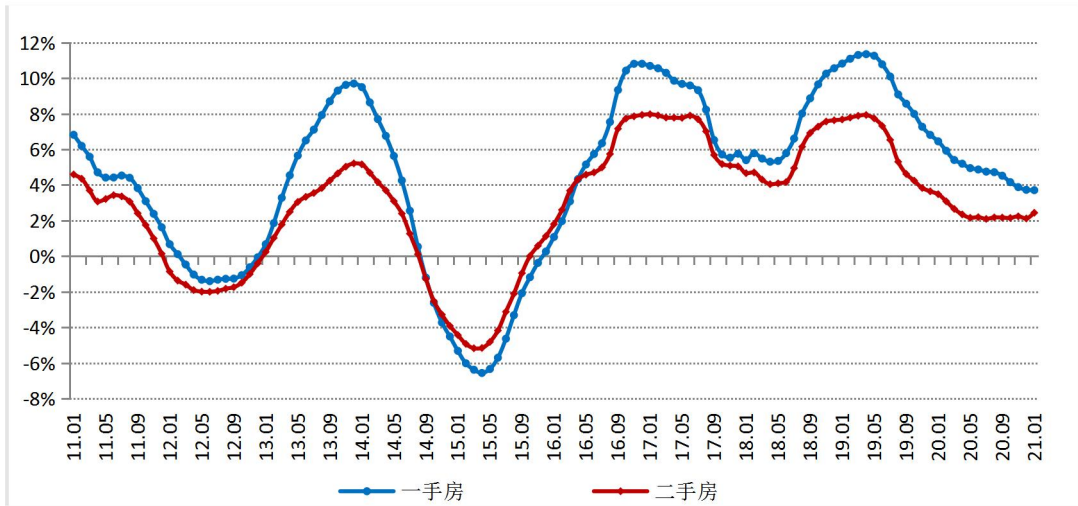


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、一手房价同比上涨3.71%，二手房价同比上涨2.44%

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，2021 年 1 月，70 城一、二手住宅价格同比涨幅分别为 3.71%和 2.44%，相比 2020 年 12 月一手房收窄 0.02 个百分点、二手房扩大 0.32 个百分点，一手房价同比涨幅延续下行趋势。

图 2 70 城一、二手住宅价格同比涨幅

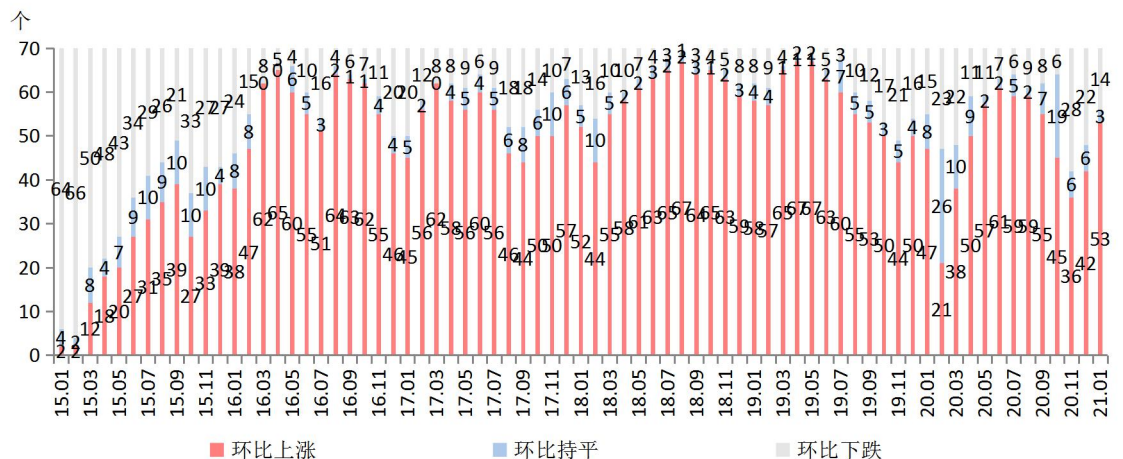


数据来源：国家统计局、易居研究院

3、一、二手房价格上涨城市数量均增加 11 城

根据国家统计局数据，1 月 70 个大中城市中，一手住宅价格上涨的城市有 53 个，持平的城市有 3 个，下跌的城市有 14 个。相比 12 月，1 月新房价格上涨的城市数量增加 11 城，房价持平的城市减少 3 个，房价下跌的城市数量减少 8 城。

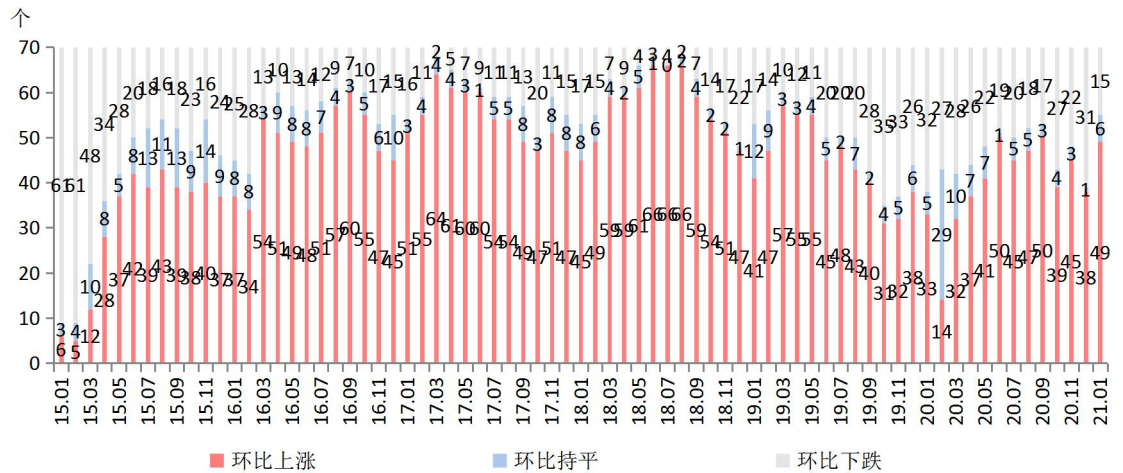
图 3 一手住宅价格环比上涨、下跌和持平城市数量



数据来源：国家统计局、易居研究院

1月70个大中城市中，二手住宅价格上涨的城市有49个，持平的城市有6个，下跌的城市有15个。相比12月，1月房价上涨的城市数量增加11城，房价持平的城市数量增加5城，房价下跌的城市数量减少16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、合肥新房市场热，一线城市二手房市场较热

新房方面，金华、广州、合肥等城市房价涨幅最高。合肥近几月环比涨幅较高，新房市场较热。

二手房方面，一线城市热度持续。环比涨幅排名前三的城市以此为深圳、广州、上海，涨幅分别为1.7%、1.4%、1.3%。

二、一二线城市房价涨幅扩大

1月，按照简单算数平均，环比来看，一二三线城市新房价格分别上涨0.6%、0.36%、0.18%；二手房价格分别上涨1.33%、0.35%、0.29%。其中一二三线城市一二手房价涨幅均有所扩大。

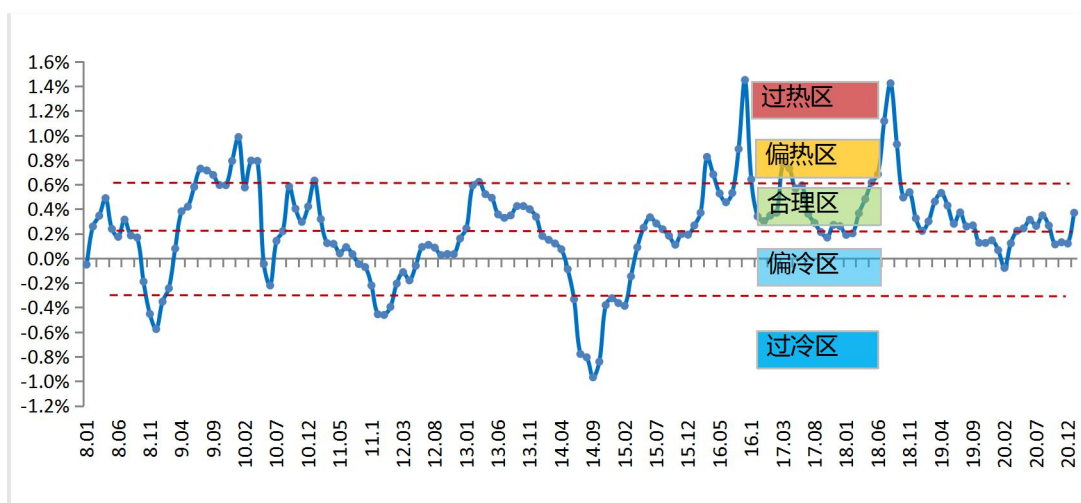
同比来看，一二三线城市新房价格分别上涨 4.2%、4.1%、3.3%；二手房价格分别上涨 9.6%、2.3%、1.8%。其中一二线城市一二手房价涨幅均有所扩大，三线城市一手房涨幅轻微收窄，二手房涨幅轻微扩大。

三、调控收紧，房价涨幅保持低位

12 月，中央经济工作会议重申“房住不炒”，租赁政策将完善，还提到了大城市住房问题。12 月底，央行联合银保监会出台《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，对商业银行的房地产贷款划出了两条红线，一条是房地产贷款占比上限，一条是个人住房贷款占比上限。1 月 31 日，中央和国务院印发了《建设高标准市场体系行动方案》，其中土地要素流动政策明确开展土地指标跨区域交易试点，探索建设用地指标允许全国买卖的机制。目前一线城市纷纷出台调控政策：1 月 21 日上海发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，遏制楼市乱象；1 月 27 日杭州发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，从多方面打击炒房、假人才现象。

1 月，70 城二手房价环比涨幅为 0.37%，我们认为可能存在年初异动因素，所以导致 1 月房价涨幅扩大。在多方调控下，预计未来几个月 70 城房价环比涨幅仍保持低位。

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 助理研究员 赵亦琪

邮 箱：zhaoyiqi@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。