

中房研协 | 行业研究
专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态及热点事件,并分享行业研究观点。如需更多信息和服务,欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号,或扫描以下二维码,与我们进行互动。



今日关注:

新房及二手房价格指数环比延续反弹

——2020年4月份70城市房价指数图文分析

一、环比数据:各线城市价格环比出现不同程度回升,上涨城市数量与去年12月持平

4月份70个大中城市新建商品住宅价格环比综合平均涨幅为0.42%,较上月扩大0.3个百分点。各线城市环比涨幅均出现不同程度的上升,其中一线城市价格环比涨幅最小,平均上涨0.07%,较上月扩大0.05%;二线城市价格环比平均上涨0.5%,涨幅较上月扩大0.29%;三线城市价格环比涨幅最大,平均上涨0.38%,涨幅较上月扩大0.31%。

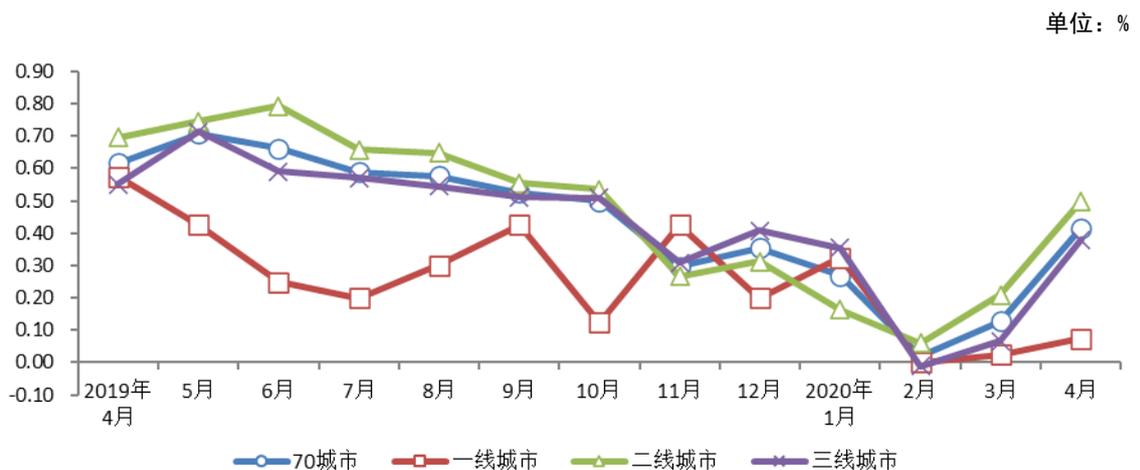


图1 近一年70大中城市新建商品住房环比价格指数算数平均变化

数据来源:根据国家统计局数据整理。

70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨数量为50个,较上月增加12个。下降的城市有11个,较上月减少11个。持平的城市有9个,较上月减少1个。



单位：个

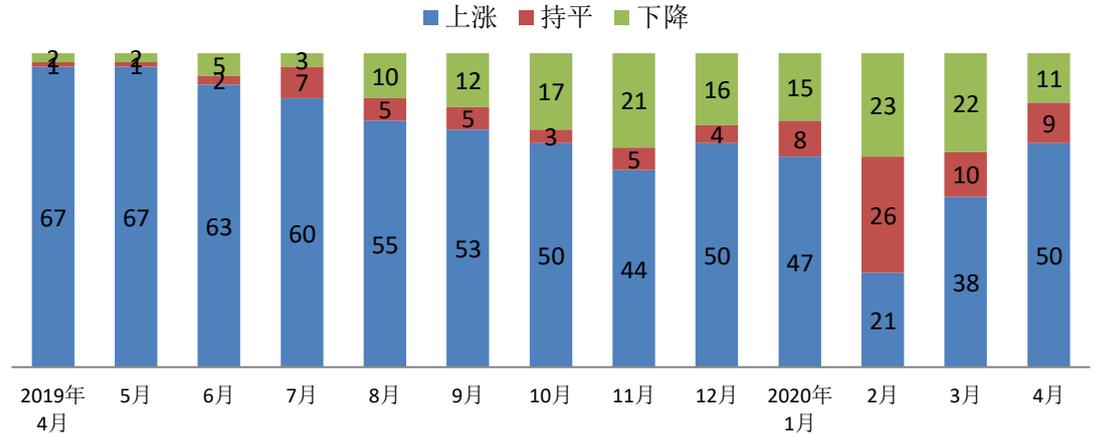


图2 近一年70个大中城市新建商品住房价格环比涨跌城市个数变化情况

数据来源：根据国家统计局数据整理。

新建商品住宅价格环比上涨的城市中，**南京**以1.8%涨幅居首，较上月上涨28个位次。本月前十名城市位次变动较大，**南充、哈尔滨、重庆、昆明、温州**为新上榜城市，杭州、无锡、深圳、成都、西安、吉林跌出前十榜单。宁波、济南、广州、深圳、平顶山、湛江、韶关、泸州、大理城市价格与上月持平。价格环比下降的城市中，**牡丹江**跌幅最大，下降0.6%，其次为合肥、安庆、贵阳。

表1 新建商品住房价格环比涨跌幅前十名城市排序

序号	城市	环比指数上涨TOP10	序号	区域	环比指数下降TOP10
1	南京	101.8	1	牡丹江	99.4
2	唐山	101.8	2	合肥	99.5
3	南充	101.1	3	安庆	99.6
4	哈尔滨	101	4	贵阳	99.6
5	重庆	101	5	北京	99.7
6	昆明	101	6	常德	99.8
7	银川	101	7	包头	99.8
8	徐州	101	8	武汉	99.8
9	温州	101	9	北海	99.9
10	杭州	100.9	10	襄阳	99.9

数据来源：国家统计局。



4 月份，新房价格环比上涨主要有两方面因素：一方面是货币政策持续放松，如央行下调 1 年期及 5 年期以上 LPR 利率引导市场利率下行，降低个人贷款成本；另一方面是地方层面为行业发展提供宽松政策环境，如杭州、南京、苏州、无锡等地人才政策频出。在这两方面共同作用下，助推了近期房地产市场价格的反弹。

二、同比数据：各层级城市平均涨幅持续回落，一线城市回落明显

4 月，70 个大中城市新建商品住房价格同比综合平均涨幅为 5.2%，涨幅比上月回落 0.2 个百分点。各层级城市平均涨幅均持续回落，其中一线城市涨幅回落最大，本月下降 0.47 个百分点；二线城市涨幅连续 12 个月回落，本月再降 0.22 个百分点；三线城市连续 13 个月回落，本月再降 0.17 个百分点。

单位：%

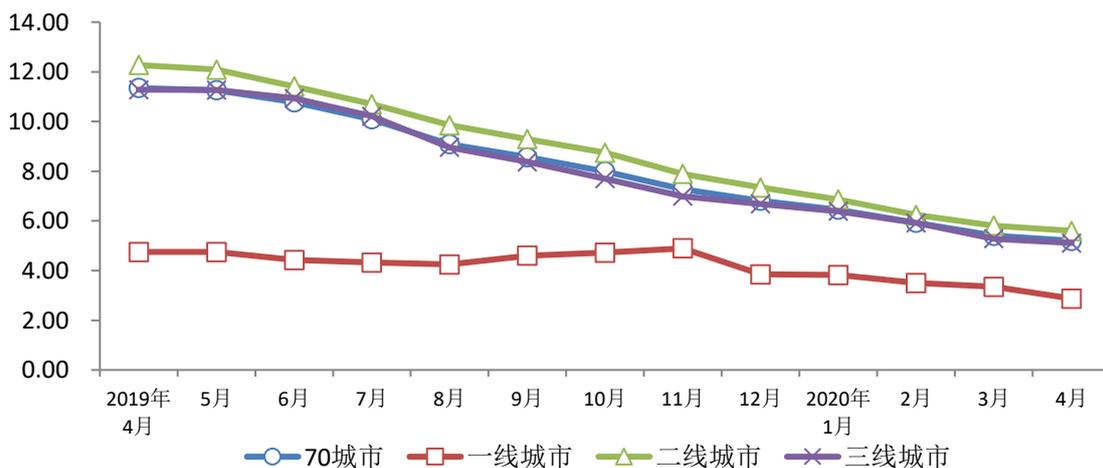


图 3 近一年 70 大中城市新建商品住房同比价格指数算数平均变化

数据来源：根据国家统计局数据整理。

本月监测的 70 个大中城市中上涨数量为 63 个，与上月持平；下降的城市数量为 7 个，较上月增加 1 个。**唐山**以上涨 14.7%居榜首。10 个城市同比涨幅超过 10%，53 个城市同比涨幅在 0.2%-10%之间。同比下降的城市中，**泸州**以下降 3.8%连续四个月位居跌幅榜榜首，**济南**下降 3.2%位居跌幅榜第二名，**天津、安庆、韶关、宜昌、岳阳**跌幅分别在 0.4%-2 %之间。

单位：个

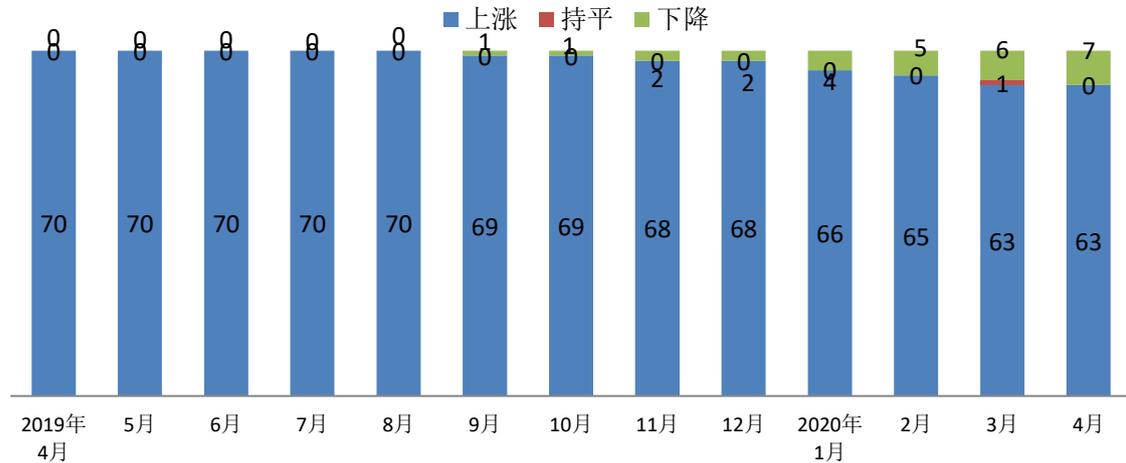


图4 近一年70个大中城市新建商品住房价格同比涨跌城市个数变化情况
数据来源：根据国家统计局数据整理。

表2 新建商品住房价格同比涨幅前十名城市排序

序号	城市	同比指数	序号	区域	同比指数
1	唐山	114.7	6	洛阳	110.7
2	呼和浩特	113.7	7	西安	110.4
3	西宁	113.4	8	成都	110.3
4	银川	113	9	大理	110.3
5	徐州	111.6	10	南宁	110

数据来源：国家统计局。

三、二手住宅：环比上涨城市数量继续攀升，各线城市价格环比均上涨

4月70个大中城市二手住宅价格平均上涨0.22%。其中，一线城市二手住宅价格环比创新高，上涨1%，涨幅较上月扩大0.52个百分点；二线城市环比价格环比上涨0.34%，较上月扩大0.25个百分点；三线城市环比由负转正，本月平均上涨0.03%。

环比上涨的城市37个，较上月增加5个，其中**成都**以2.1%涨幅居首，**沈阳、深圳**以1.7%并列第二，**上海、银川**以环比上涨1.2%位列第三。持平的城市有7个，较上月减少3个，呼和浩特、青岛、广州、吉林、泉州、九江、常德均在其列。下降的城市有26个，比上月减少2个，**牡丹江**环比跌幅最大，下降1.4%。

单位：个

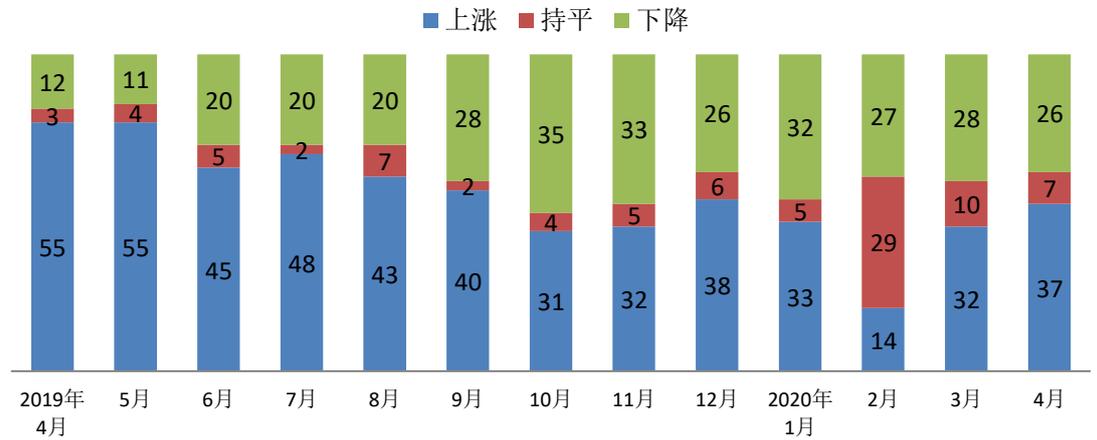


图 5 近一年 70 个大城市二手住宅价格环比涨跌城市个数变化情况

数据来源：根据国家统计局数据整理。

表 3 二手住房价格环比涨跌幅前十名城市排序

序号	城市	环比指数上涨 TOP10	序号	区域	环比指数下降 TOP10
1	成都	102.1	1	牡丹江	98.6
2	沈阳	101.7	2	锦州	99.3
3	深圳	101.7	3	包头	99.4
4	上海	101.2	4	太原	99.4
5	银川	101.2	5	湛江	99.5
6	北京	101.1	6	郑州	99.5
7	大连	101	7	南充	99.6
8	杭州	101	8	北海	99.6
9	无锡	101	9	韶关	99.6
10	西宁	100.9	10	贵阳	99.6

数据来源：国家统计局。

四、二手住宅：一线城市同比涨幅继续扩大，二三线城市同比涨幅持续回落

70 个城市二手住宅同比综合平均涨幅 2.35%，涨幅较上月收窄 0.31 个百分点。其中，一线城市上涨 2.98%，比上月扩大 0.6 个百分点；二线城市上涨 2.24%，比上月收窄 0.3 个百分点；三线城市上涨 2.37%，较上月收窄 0.42 个百分点，连续 13 个月回落。

同比上涨的城市有 43 个，较上月减少 1 个，下降的城市有 26 个，较上月增加 2 个，持平的城市有 1 个，比上月减少 1 个。同比上涨的城市中，**唐山**连续六个月位居榜首，**哈尔滨**上涨 10.8%，连续三个月排在第二位，深圳取代西宁以同比涨幅 10.3%位列第三。其他上榜城市涨幅在 7.2%-10 %之间。同比下降的城市中，跌幅前三名分别为**青岛**、**宜昌**、**遵义**，与上月一致，其中**青岛**下降 5.7%排在跌幅榜首位，**宜昌**下降 4.6%，**遵义**下降 4.5%，其他下跌



城市跌幅在 0.2%-4 %之间。

单位：个

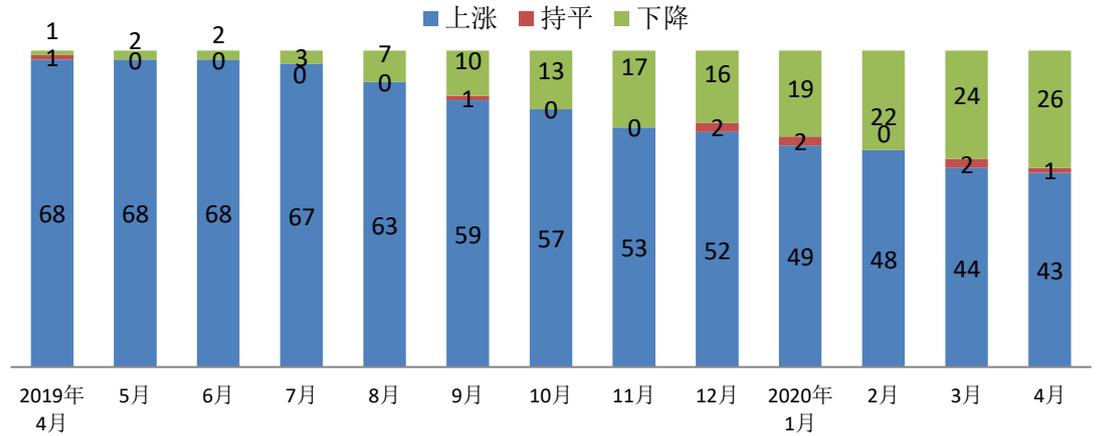


图 6 近一年 70 个大中城市二手住宅价格同比涨跌城市个数变化情况

数据来源：根据国家统计局数据整理。

表 4 二手住房价格同比涨跌幅前十名排序

序号	城市	同比指数上涨 TOP10	序号	区域	同比指数下降 TOP10
1	唐山	115.6	1	天津	96.7
2	哈尔滨	110.8	2	三亚	96.6
3	深圳	110.3	3	济南	96.1
4	沈阳	110	4	贵阳	96.1
5	无锡	110	5	郑州	96
6	西宁	109.2	6	牡丹江	96
7	洛阳	109.1	7	湛江	96
8	宁波	108.1	8	遵义	95.5
9	兰州	107.4	9	宜昌	95.4
10	银川	107.2	10	青岛	94.3

数据来源：国家统计局。

(内容来源：中房研协测评研究中心)