

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持续反弹,一线城市房价领涨

——2020年5月份70城市房价指数图文分析

一、环比数据:各线城市价格环比均上涨,一线城市新房价格环比增速加快

5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0.49%,较上月扩大0.1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大,平均上涨0.55%,较上月扩大0.48个百分点;二、三线城市价格环比平均分别上涨0.55%、0.43%,涨幅较上月均扩大0.05个百分点。

单位: %

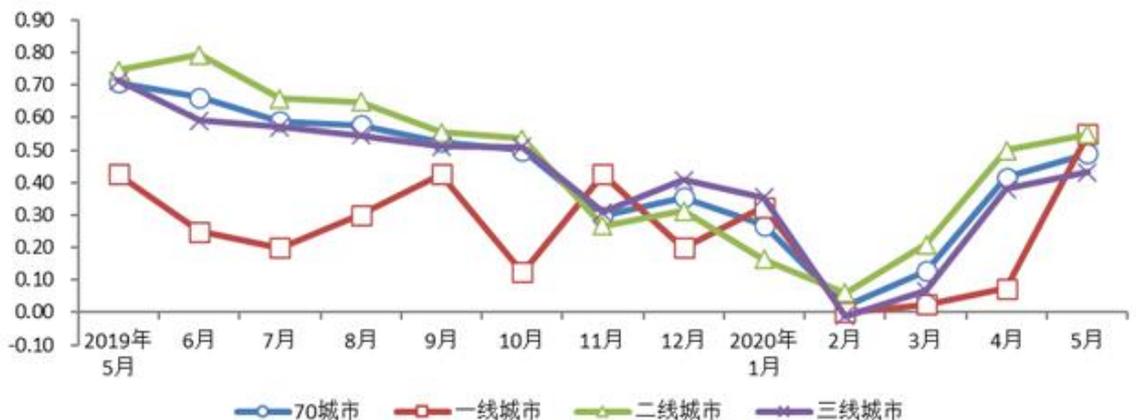


图1 近一年70大中城市新建商品住房环比价格指数算数平均变化

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57个,较上月增加7个。下降的城市有11个,与上月持平。持平的城市有2个,较上月减少7个。



单位：个

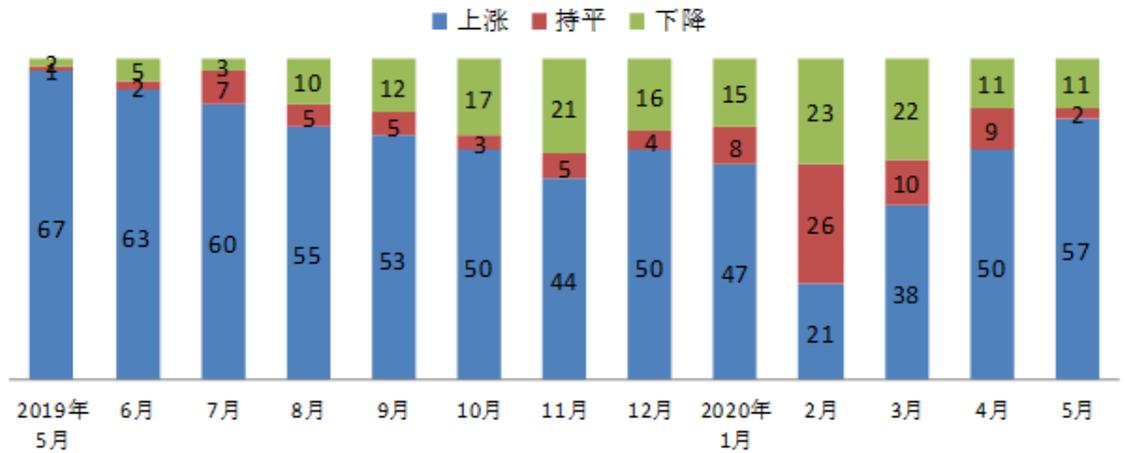


图2 近一年70个大中城市新建商品住房价格环比涨跌城市个数变化情况

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，**银川**以2.1%涨幅居首，较上月上升6个位次。**宁波**由51位上升至第2位，不排除补涨的可能。**南充**名次未发生变化，以上涨1.3%排在第3位。哈尔滨、襄阳价格与上月持平。价格环比下降的城市中，**三亚、海口、北海**跌幅最大，下降幅度在0.2%-0.4%之间。

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	银川	102.1	1	三亚	99.6
2	宁波	101.4	2	海口	99.7
3	南充	101.3	3	北海	99.8
4	南京	101.2	4	韶关	99.8
5	唐山	101.2	5	湛江	99.8
6	呼和浩特	101	6	牡丹江	99.8
7	沈阳	101	7	郑州	99.8
8	锦州	101	8	大理	99.9
9	无锡	101	9	遵义	99.9
10	泉州	101	10	安庆	99.9

数据来源：国家统计局。

5月份，新房价格环比继续上涨，一方面是因为疫情的逐渐消退，积压的购房需求持续释放的结果；另一方面是各地放松预售政策、推出人才购房补贴，短时间内带动当地房价上



涨；此外，高端项目入市也是拉升房价的一个重要因素。

二、同比数据：各层级城市新房价格综合平均涨幅涨跌互现，一线城市小幅上涨

5月，70个大中城市新建商品住房价格同比综合平均涨幅为4.95%，涨幅比上月回落0.25个百分点。各层级城市平均涨幅涨跌互现，其中一线城市涨幅小幅扩大，本月上涨0.1个百分点；二线城市涨幅连续13个月回落，本月再降0.21个百分点；三线城市连续14个月回落，本月再降0.32个百分点。

单位：%

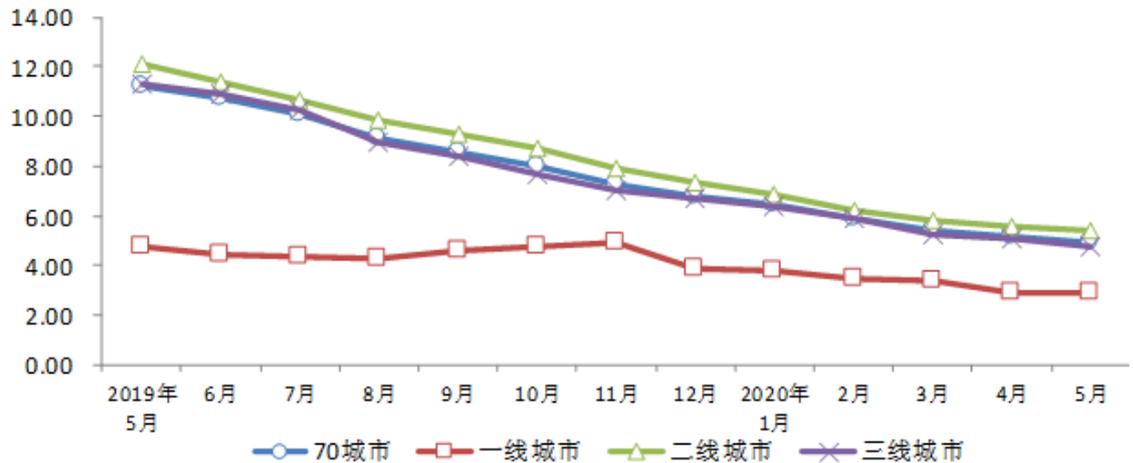


图3 近一年70大中城市新建商品住房同比价格指数算数平均变化

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62个，比上月减少1个；下降的城市数量为8个，比上月增加1个。**唐山**以上涨15%连续两个月居榜首。7个城市同比涨幅超过10%，55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3.5%连续五个月位居跌幅榜榜首，**济南**下降3.1%位居跌幅榜第二名，下跌的城市还包括**韶关、宜昌、岳阳、安庆、天津、郑州**，跌幅分别在0.2%-2%之间。

单位：个

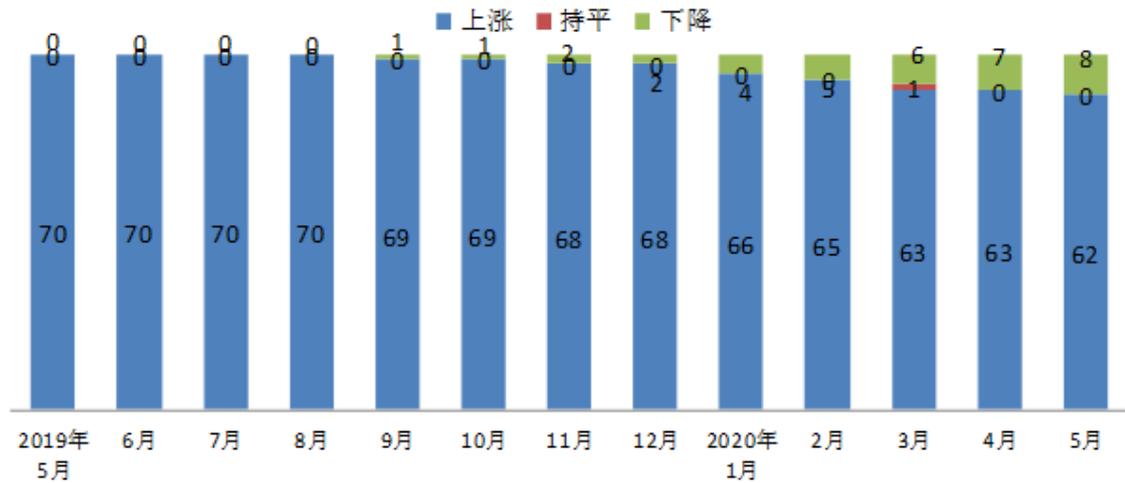


图4 近一年70个大中城市新建商品住房价格同比涨跌城市个数变化情况

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	115	6	成都	110.4
2	银川	114.7	7	南宁	110.2
3	西宁	113.9	8	扬州	109.5
4	呼和浩特	113.8	9	无锡	109.1
5	徐州	111.1	10	洛阳	109

数据来源：国家统计局。

三、二手住宅：各线城市环比价格继续攀升

5月70个大中城市二手住宅价格平均上涨0.24%。其中，一线城市二手住宅价格环比上涨1.1%，涨幅较上月扩大0.1个百分点；二线城市环比价格环比上涨0.29%，较上月小幅回落0.1个百分点；三线城市环比上涨0.1%，较上月上涨0.1个百分点。

环比上涨的城市41个，较上月增加4个。一线城市**北京**、**深圳**涨幅分别位列涨幅榜前两位，其中**北京**以1.8%涨幅居首，**深圳**以1.6%并列第二，**成都**、**银川**以环比上涨1.3%位列第三。北京5月成交量上涨除了学区房政策影响，市场恢复后受疫情影响滞后的需求释放也是成交主力。目前政策刺激下升温是短暂的，随后会出现成交量下降、价格下调的现象。持平的城市有7个，与上月持平，分别为哈尔滨、济南、长沙、重庆、吉林、金华、襄阳。下降的城市有22个，比上月减少4个，**牡丹江**环比跌幅最大，下降1.5%。

单位：个

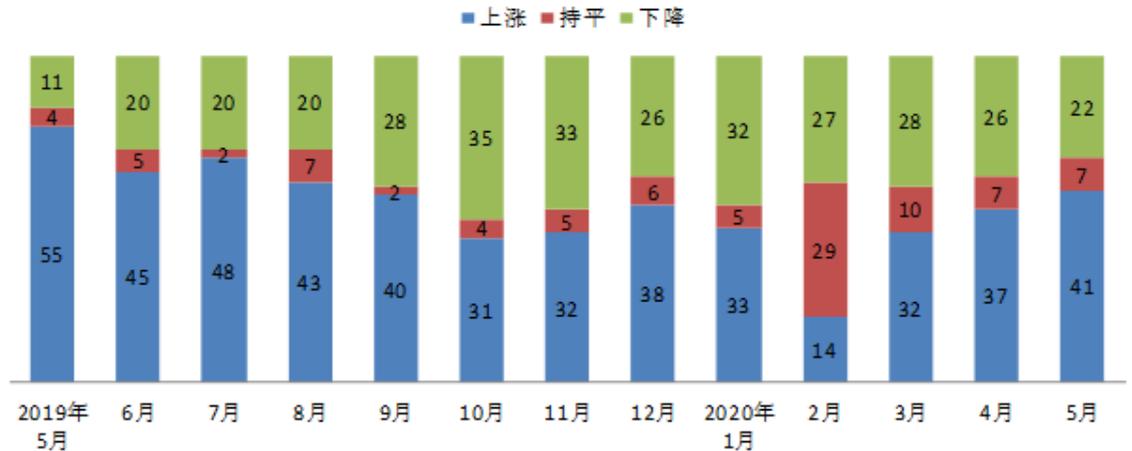


图5 近一年70个大城市二手住宅价格环比涨跌城市个数变化情况

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	北京	101.8	1	牡丹江	98.5
2	深圳	101.6	2	太原	99.1
3	成都	101.3	3	三亚	99.2
4	银川	101.3	4	郑州	99.4
5	宁波	101.1	5	南充	99.5
6	包头	101.1	6	北海	99.5
7	沈阳	101	7	呼和浩特	99.5
8	福州	101	8	天津	99.5
9	西宁	101	9	泸州	99.6
10	大连	100.9	10	湛江	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2.16%，涨幅较上月收窄0.19个百分点。其中，一线城市上涨4.1%，比上月扩大1.1个百分点；二线城市上涨2.02%，比上月收窄0.23个百分点；三线城市上涨2.07%，较上月收窄0.31个百分点，连续14个月回落。

同比上涨的城市有45个，较上月增加2个，下降的城市有25个，较上月减少1个。同比上涨的城市中，**唐山**连续七个月位居榜首，**深圳**以同比涨幅12%再上升一个位次，位列第二，**沈阳**以同比涨幅10.4%排在第三。其他上榜城市涨幅在6.5%-10%之间。同比下降的城市中**牡丹江**、**青岛**下降5.5%位居跌幅榜首位，**宜昌**、**郑州**下降4.7%排在跌幅榜第二，其他下跌城市跌幅在0.6%-4.5%之间。



单位：个

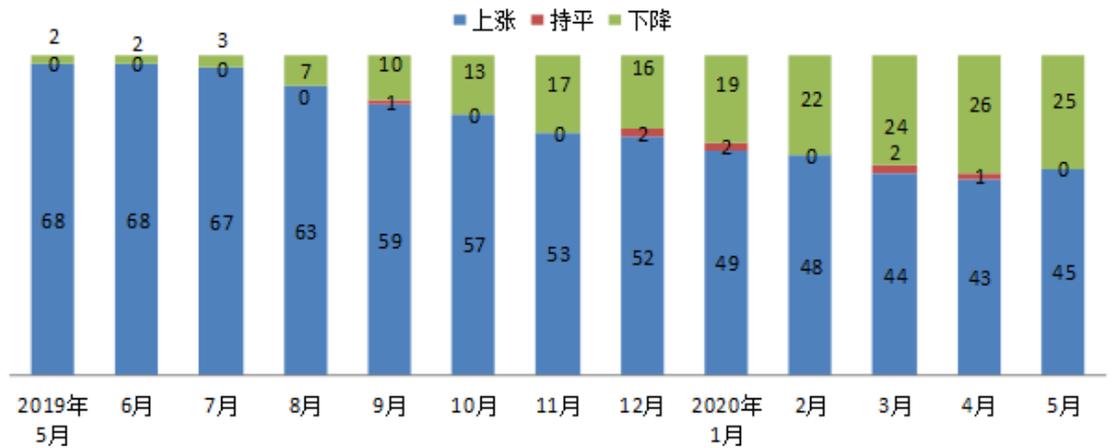


图6 近一年70个大中城市二手住宅价格同比涨跌城市个数变化情况

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	115.2	1	牡丹江	94.5
2	深圳	112	2	青岛	94.5
3	沈阳	110.4	3	宜昌	95.3
4	哈尔滨	110	4	郑州	95.3
5	无锡	109.8	5	贵阳	95.5
6	西宁	109.1	6	遵义	95.6
7	洛阳	108.5	7	三亚	95.6
8	银川	108.3	8	天津	95.7
9	宁波	108.2	9	湛江	95.9
10	丹东	106.5	10	济南	96.4

数据来源：国家统计局。

(内容来源：中房研协测评研究中心)