E-house China 易居中国研发机构
R&D INSTITUTE

易居月报系列

100城住宅价格报告

8 月份百城房价下跌城市增加
预计 9 月份下跌数量会继续增加

2018 年 09 月 28 日

上海易居房地产研究院 主办

8 月份百城房价下跌城市增加，预计 9 月份下跌数量会继续增加

报告摘要：

1、百城房价：2018 年 8 月全国 100 个城市新建商品住宅成交均价为 12952 元/平方米，目前已保持连续 13 个月的同比增幅收窄态势。

2、城市分类：1-8 月份房价上涨的城市数量分别为 61、72、66、69、77、74、80 和 76 个，总体上看 8 月份略有调整，下跌城市的数量有所增加。

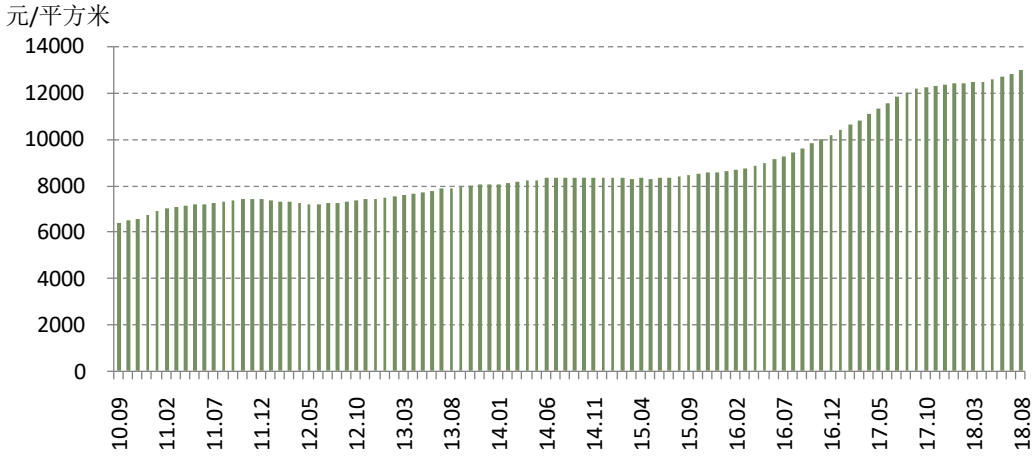
3、城市排行：当前房价上涨的城市中，部分三四线城市上涨过快，此类城市未来政策收紧的可能性是比较大的，价格也更容易回归平稳。

一、百城房价

1、成交均价：8 月份相比 7 月份上涨了 143 元

2018 年 8 月，易居研究院监测的 100 个城市新建商品住宅成交均价为 12952 元/平方米，环比增长 1.1%，同比增长 8.1%。当前房价继续上涨，相比 7 月份 12809 元上涨了 143 元/平方米。观察历史数据，在 2010 年至 2016 年上半年，100 城房价走势相对还是平缓的，但是 2016 年下半年开始房价明显拉升，到 2017 年底终结了过快上涨的态势。当前 100 城房价已保持连续 12 个月超过 1.2 万元的均价水平，且不断接近 1.3 万元的水平。

图 1　100 城新建商品住宅成交均价

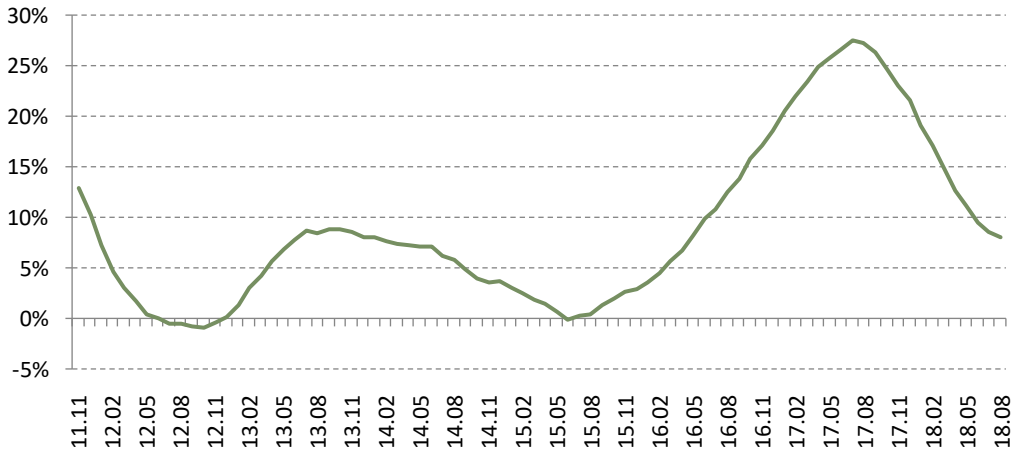


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、房价增幅：同比增幅保持 13 个月的持续收窄

2018 年 8 月，100 个城市新建商品住宅成交均价同比增幅为 8.1%。观察历史数据，可以看出，该曲线总体上呈现出持续收窄的态势。其中在 2017 年 7 月创下历史新高，达到 27.6%的水平，随后此类曲线持续收窄，目前已保持连续 13 个月的同比增幅收窄态势。这充分体现了近一年“房住不炒”的政策效应。

图 2　100 城新建商品住宅成交均价同比增幅



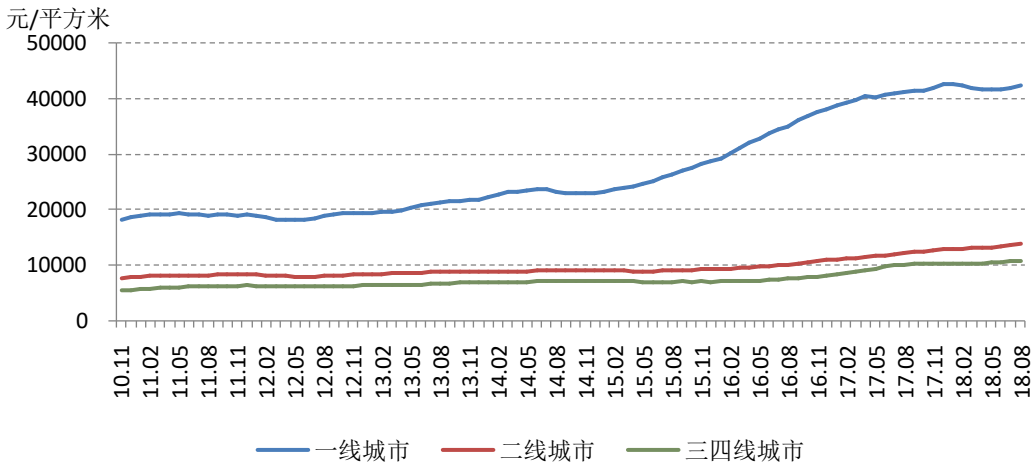
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、均价分类：三四线房价“破万”持续了 12 个月

2018 年 8 月，100 个城市新建商品住宅成交均价中，一线、二线、三四线城市分别为 42548、13762 和 10698 元/平方米。对此类价格进行区间划分，其中一线城市 4 万元以上均价水平持续了 17 个月，二线城市 1.2 万元以上均价水平持续了 14 个月，三四线城市 1 万元以上均价水平则持续了 12 个月。值得注意的是，一线城市在 2018 年 1 月房价创下了新高，即为 42607 元/平方米，随后月份则总体处于下滑态势，到了今年下半年房价则呈现了小幅反弹的态势。

图 3　100 城一二三四线城市分类新建商品住宅成交均价



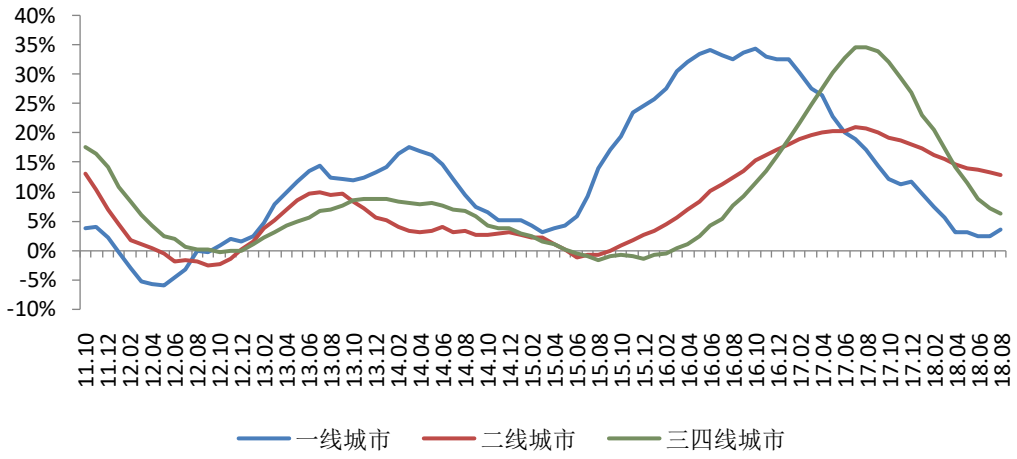
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、增幅分类："930 新政"后一线城市房价率先降温

2018 年 8 月，100 个城市新建商品住宅中，一线、二线、三四线城市成交均价同比增幅分别为 3.5%、12.9%和 6.3%。从幅度上看，二线城市的同比增幅是最大的，这也是此类城市当前政策频频加码和"打补丁"的原因所在。

横向对比看，一线城市同比增幅最高点出现在 2016 年 9 月，这恰是"930 新政"出台的时候，随后此类城市房价同比增幅曲线开始收窄。受一线城市房价降温的影响，到了 2017 年下半年，二线城市、三四线城市也呈现了降温的态势，即同比增幅曲线从高位开始下行。

图 4　100 城一二三四线城市分类新建商品住宅成交均价同比增幅



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

三、城市排行

1、均价排行：2 万元以上房价的城市共有 11 个

2018 年 8 月，100 个城市中，房价最高的城市为深圳，达到 55265 元/平方米，而房价最低的城市则为荆门，为 4678 元/平方米。另外，统计显示，目前房价突破两万元的城市共有 11 个，包括深圳、上海、北京、厦门、三亚、杭州、福州、南京、宁波、珠海和燕郊。而类似苏州、海口、广州等也开始接近 2 万元的均价水平。

表 1　100 城新建商品住宅成交均价排序

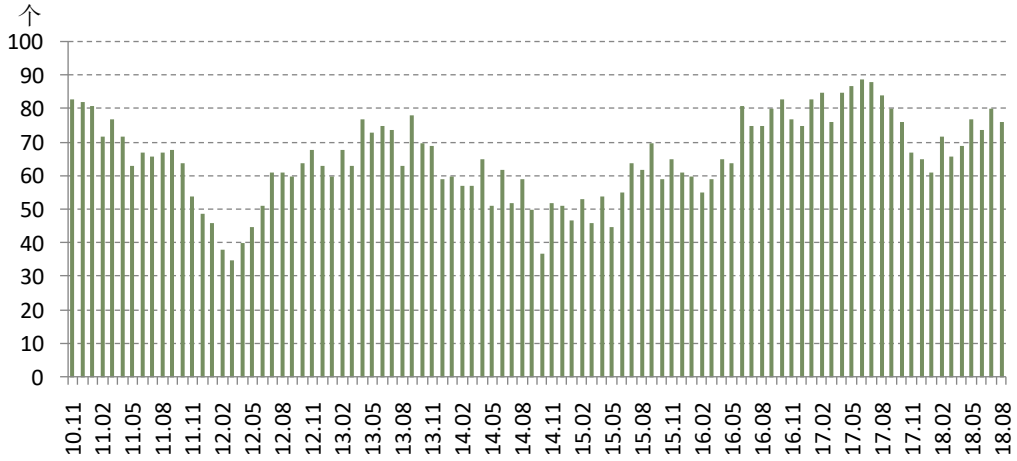
均价前 10 位的城市		均价后 10 位的城市	
城市	**均价**	**城市**	**均价**
深圳	55265	荆门	4678
上海	50896	银川	4994
北京	45163	淮南	5896
厦门	35493	株洲	5979
三亚	32049	丹东	5994
杭州	26122	韶关	6146
福州	23660	滁州	6347
南京	22651	景德镇	6365
宁波	22499	常德	6786
珠海	21007	蚌埠	6840

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、房价上涨城市数量：8 月份略有减少

2018 年 8 月，100 个城市中，房价环比上涨的城市数量为 76 个，相比 7 月份的 80 个有所减少。如果观察 2018 年前 8 月房价上涨的城市数量，可以发现，1-8 月份房价上涨的城市数量分别为 61、72、66、69、77、74、80 和 76 个，这说明在 1-7 月份房价上涨城市数量增加的大趋势下,8 月份有所减少。换而言之，下跌的城市数量有所增加，即目前下跌的城市数量为 24 个。

图 5　100 城新建商品住宅成交均价环比上涨的城市数量



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、增幅排行：宜昌等三四线城市房价上涨过快

2018 年 8 月，100 个城市中，包括宜昌、海口和北海等城市房价同比增幅较大，增幅分别达到了 52%、42%和 42%。这也和此类城市楼市交易比较火爆的因素有关，若是增幅继续偏大，那么未来政策收紧的可能性是很大的。而在房价同比下跌排行中，大厂、香河和廊坊等城市的房价下跌最明显，跌幅分别达到了 29%、29%和 26%。此类下跌受到很多因素影响，包括新房交易数据不多导致数据异动、新房项目备案价格受到严厉管控等。

表 2　100 城新建商品住宅成交均价同比增幅排序

增幅前 10 位的城市		增幅后 10 位的城市	
城市	增幅	城市	增幅
宜昌	52%	大厂	-29%
海口	42%	香河	-29%
北海	42%	廊坊	-26%
金华	37%	燕郊	-22%
日照	36%	固安	-22%
威海	35%	张家口	-19%
无锡	34%	保定	-15%
青岛	33%	珠海	-12%
九江	32%	徐州	-11%
景德镇	30%	石家庄	-11%

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

四、市场判断

2018 年 8 月 100 城房价同比增幅继续收窄，充分体现了“房住不炒”的政策效应。8 月份开始已经出现了部分降价的现象，这说明对于部分开发商来说，在积极增加推盘的时候，会发现项目销售情况不达预期，所以会主动调低价格或者增加优惠的内容。

应该说，9 月份还会有更多城市加入到降价的行列之中。尤其是目前新推盘的项目较多，市场营销的竞争更加激烈，所以房企也会调整定价策略，进而影响相应城市的成交均价水平。当然这从侧面也说明一点，即房地产市场的调控效应正不断显现，房价过高的态势也逐渐受到遏制。

附注：

1、100 个城市按一、二、三四线城市划分如下。4 个一线城市：北京、上海、广州、 深圳。32 个二线城市：哈尔滨、长春、沈阳、大连、天津、石家庄、太原、济南、青岛、南京、苏州、杭州、宁波、合肥、南昌、福州、厦门、郑州、武汉、长沙、贵阳、南宁、海口、昆明、重庆、成都、西安、兰州、西宁、呼和浩特、银川、乌鲁木齐。64 个三四线城市：丹东、秦皇岛、唐山、承德、廊坊、燕郊、香河、大厂、固安、保定、张家口、烟台、威海、日照、济宁、徐州、扬州、镇江、常州、无锡、江阴、昆山、南通、温州、嘉兴、嘉善、湖州、舟山、金华、淮南、蚌埠、安庆、芜湖、马鞍山、滁州、泉州、晋江、漳州、莆田、赣州、九江、景德镇、株洲、岳阳、常德、襄阳、荆门、宜昌、珠海、东莞、佛山、中山、肇庆、惠州、清远、韶关、茂名、湛江、北海、柳州、桂林、三亚、洛阳、包头。需要说明的是，燕郊是城镇的行政级别，但考虑到城市规模大，也将其纳入到三四线城市的范围中。

2、考虑到交易结构、数据平滑性等因素，本报告中各个城市新建商品住宅成交均价均做过处理，即将过去 6 个月新建商品住宅成交均价进行了移动平均值计算。另外，部分城市一手房交易并不活跃，在实际选取基础数据时，也选择了二手房交易或挂牌的数据。同时，在计算百城房价、城市分类如一二三四线的房价数据中，我们进行了简化，即将相关城市成交均价进行简单算术平均。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮　箱：fudan-2007@163.com

电　话：021-60868887

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。