

易居月报系列

100城住宅价格报告

百城房价同比增幅曲线反弹
或和高价盘密集入市有关

2018年11月29日

百城房价同比增幅曲线反弹，或和高价盘密集入市有关

报告摘要：

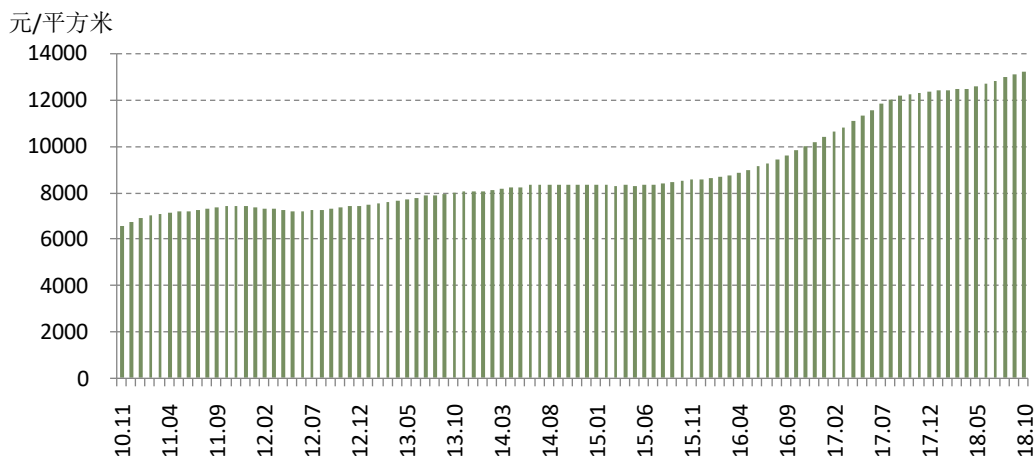
- 1、百城房价：2018 年 10 月全国 100 个城市新建商品住宅成交均价为 13203 元/平方米，在连续 14 个月同比增幅收窄态势的基础上，增幅有所扩大。
- 2、城市分类：今年 1-10 月份，100 个城市中房价下跌的城市数量分别为 39、28、34、31、23、26、20、24、31 和 24 个。10 月份下跌城市数量减少，和高价项目密集入市有关。
- 3、市场预测：今年第四季度房企会积极加入到降价促销的行列中。尤其是目前新推盘的项目较多，市场营销的竞争程度将更加激烈，所以房企也会调整定价策略。

一、百城房价

1、成交均价：10 月份相比 9 月份上涨了 121 元

2018 年 10 月，易居研究院监测的 100 个城市新建商品住宅成交均价为 13203 元/平方米，环比增长 0.9%，同比增长 7.9%。当前房价继续上涨，相比 9 月份 12952 元上涨了 121 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 城房价在连续 12 个月超过 1.2 万元均价水平的情况下，9 月份首次进入 1.3 万元的水平，10 月份房价继续攀升。

图 1 100 城新建商品住宅成交均价

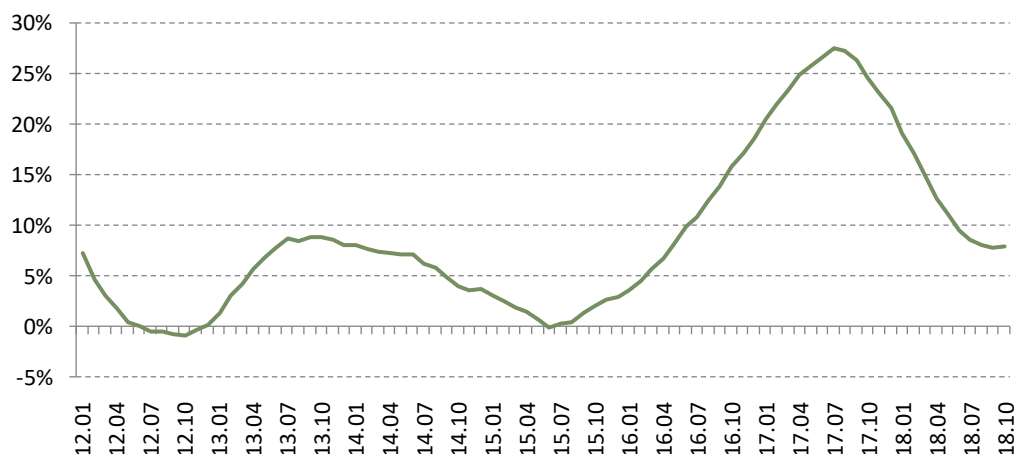


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、房价增幅：同比增幅 14 个月持续收窄后首次反弹

2018 年 10 月，100 个城市新建商品住宅成交均价同比增幅为 7.9%。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，并保持连续 14 个月的同比增幅收窄态势。不过 10 月份此类曲线有所上扬，即从 9 月份的 7.7%扩大到 7.9%，这和 10 月份各地预售证管控放松有关，部分高价楼盘正密集入市，进而拉升了成交均价水平。

图 2 100 城新建商品住宅成交均价同比增幅



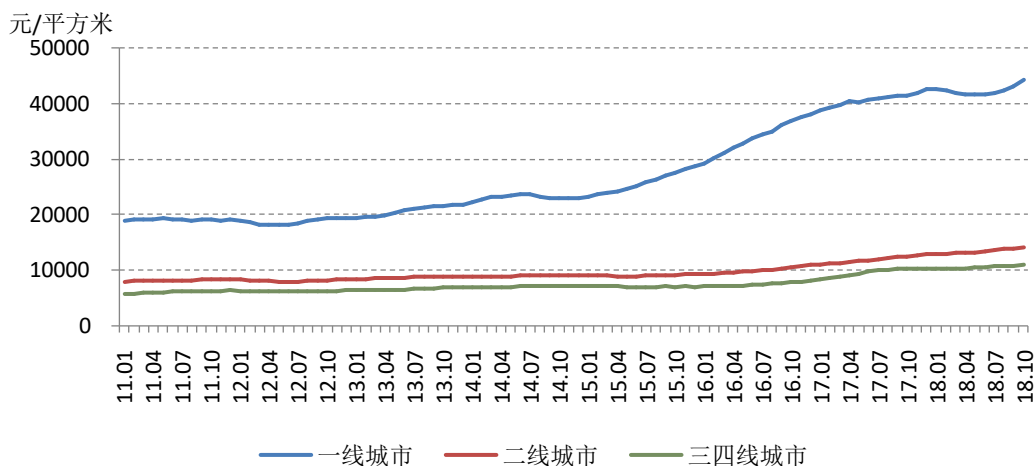
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、均价分类：三四线房价“破万”持续了 15 个月

2018 年 10 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 44321、14010 和 10855 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 19 个月，二线城市 1.3 万元以上均价水平持续了 8 个月，三四线城市 1 万元以上均价水平则持续了 15 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



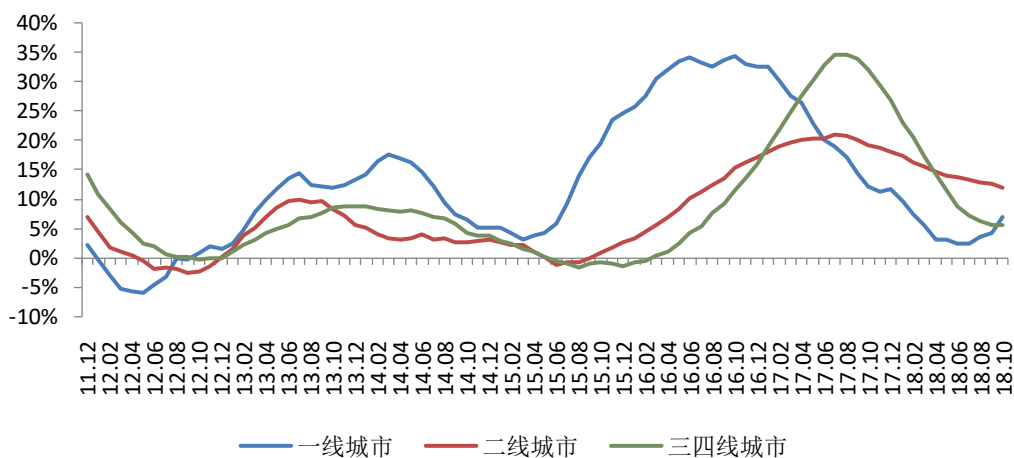
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、增幅分类：一线城市房价进入增幅扩大通道

2018年10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6.9%、12.1%和5.6%。相比9月份的4.3%、12.6%和5.7%，一线城市有所扩大，二线城市、三四线城市则有所收窄。而从幅度上看，二线城市的同比增幅则是最大的。

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 12 个

2018 年 10 月，100 个城市中，房价最高的城市为上海，达到 55145 元/平方米，而房价最低的城市则为荆门，为 4863 元/平方米。另外，统计显示，目前房价突破两万元的城市共有 12 个，包括上海、深圳、北京、厦门、三亚、杭州、福州、南京、宁波、珠海、广州和燕郊。而类似苏州、海口、东莞等也开始接近 2 万元的均价水平。

表 1 100 城新建商品住宅成交均价排序

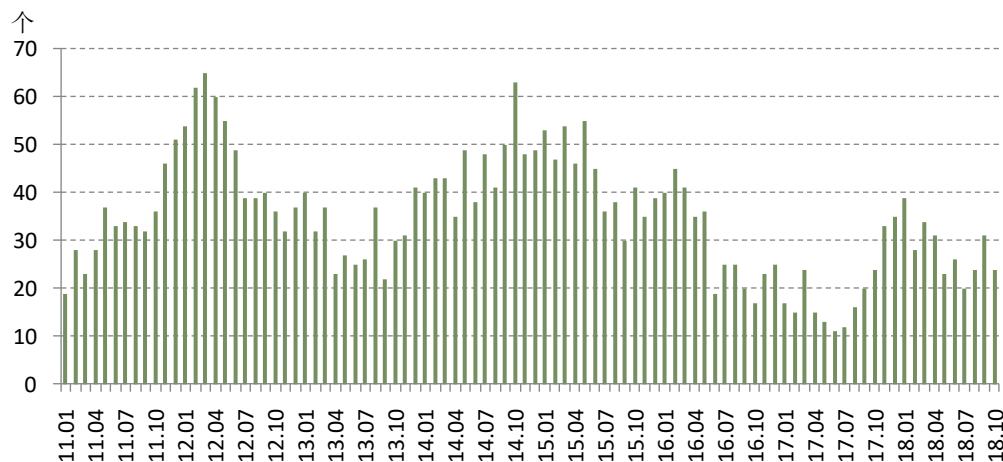
均价前 10 位的城市		均价后 10 位的城市	
城市	均价	城市	均价
上海	55145	荆门	4863
深圳	55018	银川	5027
北京	46350	淮南	6086
厦门	38016	株洲	6148
三亚	31258	丹东	6178
杭州	26309	滁州	6451
福州	24736	景德镇	6459
南京	23356	韶关	6558
宁波	21466	常德	6875
珠海	21092	蚌埠	6901

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、房价下跌城市数量：10 月份略有减少

2018 年 10 月，100 个城市中，房价环比下跌的城市数量为 24 个，相比 9 月份的 31 个有所减少。今年 1-10 月份，100 个城市中房价下跌的城市数量分别为 39、28、34、31、23、26、20、24、31 和 24 个，这说明在 1-7 月份房价下跌城市数量减少的大趋势下，8-9 月份有所增加，10 月份继续减少。之所以出现此类现象，和很多城市高价项目密集入市有关，所以客观上会拉动成交均价的上涨。

图 5 100 城新建商品住宅成交均价环比下跌的城市数量



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10月，100个城市中，包括宜昌、日照和北海等城市房价同比增幅较大，增幅分别达到了54%、42%和39%。这也和此类城市楼市交易相对火爆的因素有关。而在房价同比下跌排行中，大厂、廊坊和香河等城市的房价下跌最明显，跌幅分别达到了27%、27%和25%。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	54%	大厂	-27%
日照	42%	廊坊	-27%
北海	39%	香河	-25%
海口	35%	固安	-20%
威海	34%	保定	-19%
金华	31%	张家口	-19%
湖州	30%	燕郊	-18%
无锡	29%	徐州	-15%
南通	27%	石家庄	-12%
呼和浩特	26%	滁州	-10%

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

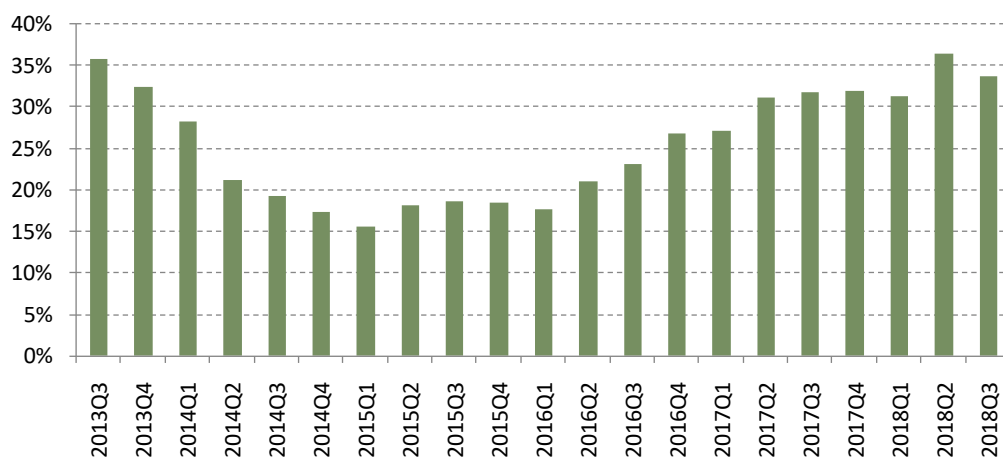
四、市场预期和趋势判断

1、市场预期：四季度看涨房价的比例有所减少

2018年第三季度，中国人民银行在全国50个城市进行了2万户城镇储户问卷调查，结果显示：对下季房价，33.7%的居民预期“上涨”，45.9%的居民预期“基本不变”，9.6%的居民预期“下降”，10.8%的居民“看不准”。

观察历史数据，可以看出，城镇居民对于今年第四季度房价的预期中，看涨的比例有所减少。相比三季度36.5%比例的看涨预期，四季度则收窄为33.7%。类似预期调整，和近期“金九”成色不足、房企频频降价等有关。反过来，看涨预期的减弱，也会影响今年第四季度的楼市交易和定价策略。

图6 央行城镇居民房价预期调查“认为下季度房价上涨”的比例



数据来源：中国人民银行、易居研究院

2、趋势判断：四季度以价换量的现象将增多

应该说，今年第四季度房企会积极加入到降价促销的行列中。尤其是目前新推盘的项目较多，市场营销的竞争程度将更加激烈，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，对于购房者而言房价的泡沫正在减少。

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。