

房价同比增速首放缓，降价或是市场短期波动

2014年2月25日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

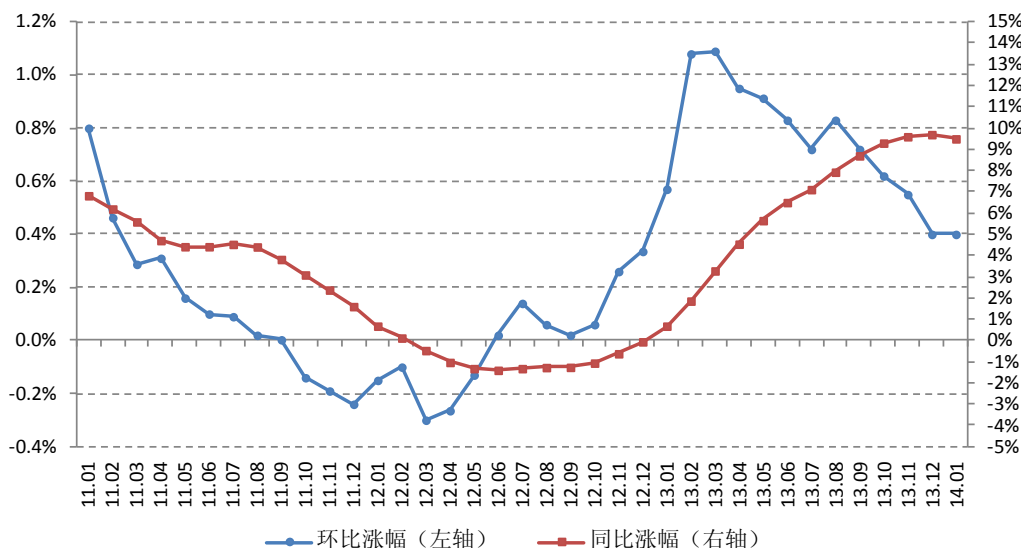
研究员/郑红玉

国家统计局2月24日发布数据显示，2014年1月70个大中城市中，新房价格环比下降的城市有6个，持平的城市有2个，上涨的城市有62个。二手房方面，价格环比下降的城市有13个，持平的城市有9个，上涨的城市有48个。

■ 1月房价同比增速放缓，环比持平

1月份，70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨0.40%，涨幅与去年12月份持平。同比上涨9.5%，相比去年12月份涨幅放缓0.2个百分点，这与之前我们预计的去年12月份同比增速见顶走势一致。

图1 70个大中城市新建商品住宅价格环比与同比涨幅走势

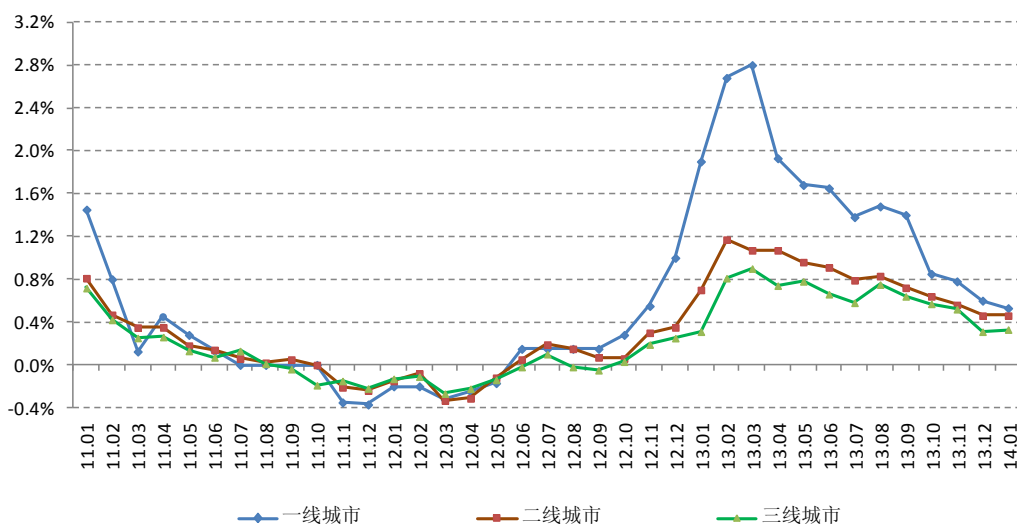


数据来源：国家统计局

与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有6个，持平的城市有2个，上涨的城市有62个。环比价格变动中，最高涨幅为1.2%，最低为下降1.5%。房价上涨城市数量减少，房价下降城市数量增多；房价环比上涨最快的城市是厦门，涨幅为1.2%。除广州外本月涨幅排名前十位均为二三线城市。

1月份，70个城市中，一线城市同比涨幅继续同步加速，上海位居首位，但相比去年12月份，涨幅已明显收窄；房价同比下跌城市仅为温州，跌幅扩大至4.3%。一二三线城市新建商品住宅价格环比涨幅分别为0.53%、0.46%、0.33%，相比上月一线城市涨幅收窄，二线持平，三线略有回升。一线城市增速仍逐步放缓，增速已逐步接近二三线城市。

图2 一二三线城市新建商品住宅价格环比涨幅走势



数据来源：国家统计局

■ 2014年楼市整体将高位震荡并逐步降温

1月份，房价变动特点有二：一是同比涨幅见顶后放缓，其中一线城市同比涨幅收窄明显，除上海仍维持20%以上增速，北京、广州和深圳增速均回落至18%左右。二是二手房涨幅显著收窄，二手房价格下降城市增加8个，上涨城市减少16个，推动本月二手房价格涨幅大幅收窄。

1 月房价涨幅稳定，涨幅绝对值维持“合理”区间，同比涨幅开始放缓，预计未来将继续维持收窄态势。目前影响房价走势主要因素有三：一是政策，前期部分城市加大房地产市场调控力度、努力增加保障性住房供应等一系列政策措施作用下，市场环境和预期相对稳定，房价延续了涨势趋缓的态势；二是资金，2014 年房企资金面将由去年的偏松状况逐渐趋紧，加之信贷收紧，部分房企资金链趋紧，可能通过降价促销等方式回笼资金；三是预期，2014 年楼市将很难再现去年的火爆行情已基本成为业内共识，我们预计市场整体走势将是高位震荡并逐步降温，房价上涨动力有限。

此外，针对近期类似杭州这样的个别楼盘高调降温，我们认为主要是个别因素在起作用，“降价情绪”暂时难以撼动整个市场，楼市尚未到暴跌节点，只是短期市场波动的表现。以杭州为例，其作为“马年第一降”主要受高库存影响，2011 年下半年到 2012 年上半年，浙江省是我国楼市最低迷区域，而杭州作为其省会，必然受到低迷情绪的影响，目前库存量较大，供大于求，直接影响市场价格，价值部分企业资金面紧张，降价也在情理之中。

虽然降价情绪暂时难以引导楼市走向，但由此看到，未来楼市区域差异仍较显著，一二线城市需求仍偏旺盛，土地市场尚未退烧，价格涨幅仍明显快于三四线城市，此外在市场大势中，个别城市因人口、经济及区域环境差异影响，难免“性格突出”，更应具体问题具体分析。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组件十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。