

70 城新房价环比上扬同比齐涨，仅 10 城二手房价下跌

2019 年 4 月 16 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

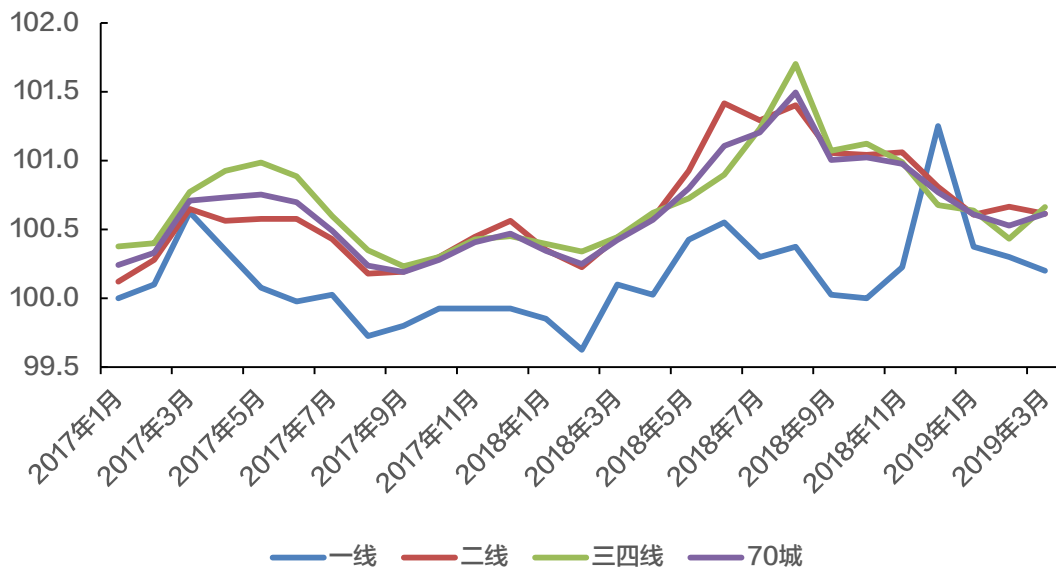
研究员/杨科伟 俞倩倩 姚郑康

近期,在房地产市场回暖还是下调的关键阶段,相关行业数据陆续公布,先是央行公布的一季度信贷数据全面超预期,接着国家统计局也公布 3 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据,当前新建商品住宅和二手房价格发生了怎样的变化?对判断市场未来走向具有重要信号意义。

三四线带动下 70 城房价环比折转上扬, 70 城同比齐涨

3 月, 70 城新建商品住宅价格指数环比上涨 0.6%, 结束连续 6 个月的下降趋势, 涨幅较上月扩大 0.1 个百分点。房价环比上涨的城市数量扩大至 66 个, 主要是三四线城市房价由跌转涨所致, 一线房价涨幅继续下跌, 二线城市相对稳定。

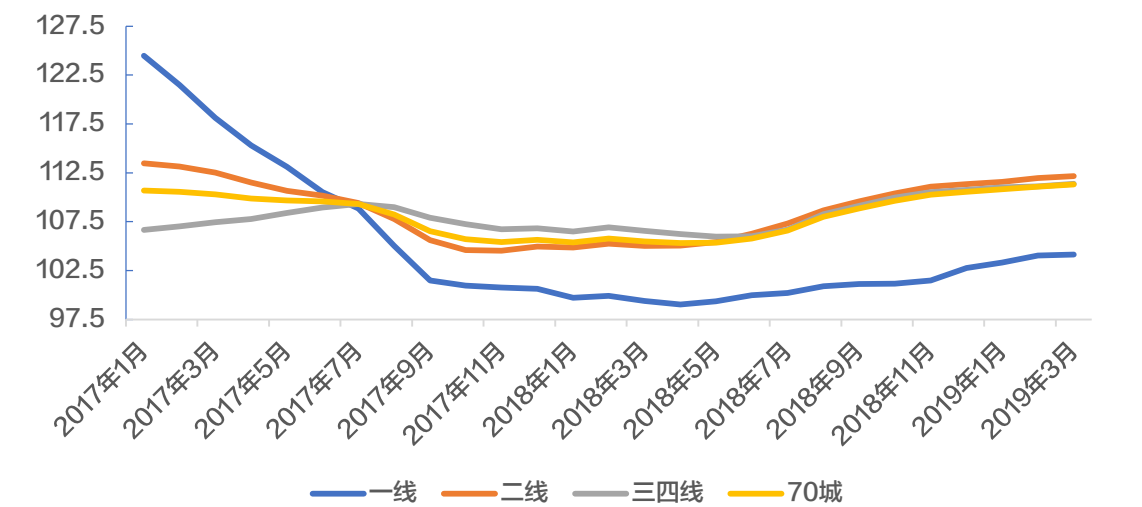
图：2017 年 1 月以来 70 城及各能级城市新建商品住宅价格指数环比走势



资料来源：国家统计局、CRIC

值得注意的是, 3 月所有 70 城新建商品住宅价格均同比上涨, 且同比指数继续上扬至 111.3, 这一现象为 2017 年 7 月后首次出现。

图：2017 年 1 月以来 70 城及各能级城市新建商品住宅价格指数同比走势



资料来源：国家统计局、CRIC

24 个一、二线城市同比涨幅扩大，三四线大户型房价显著上涨

分能级来看，一、二线城市新建商品住宅销售价格同比大涨，24 个一二线城市涨幅扩大。一线城市中广州、北京分别同比扩大 0.6 个和 0.3 个百分点至 11.9% 和 3.2%。二线城市中武汉、福州、宁波 3 城均较上月扩大 0.9 个百分点。由此可见，核心一、二线城市已率先回暖，并且相比此前的局部升温，当前部分城市已具探底、燎原之势。

三四线城市 144 平方米以上的大户型产品成交均价环比涨幅最为显著。35 个三线城市中有 10 个城市大户型产品均价环比涨幅超过 1%。本月三线城市环比涨势出众也正是得益于此。可见当前三四线城市购房需求普遍转向自住，在总价尚可的前提下大户型尤受青睐。

2019 年 3 月 70 个大中城市新建商品住宅价格指数变动情况

能级	城市	3 月同比 涨幅（%）	2 月同比 涨幅（%）	能级	城市	3 月同比 涨幅（%）	2 月同比 涨幅（%）
一线	广州	11.9	11.3	三四线	大理	21.9	21.4
一线	北京	3.2	2.9	三四线	丹东	20.2	18.4
一线	上海	1.2	1.5	三四线	秦皇岛	18.8	18.7
一线	深圳	0.3	0.5	三四线	徐州	17.8	18.2
二线	西安	24.4	24.2	三四线	襄阳	15.1	14.7
二线	呼和浩特	22.8	23.0	三四线	吉林	14.7	14.3
二线	贵阳	20.6	20.5	三四线	济宁	14.3	14.1
二线	石家庄	17.3	16.6	三四线	扬州	13.7	13.3
二线	济南	17.2	16.4	三四线	烟台	13.7	13.5
二线	海口	16.9	18.8	三四线	锦州	13.5	12.8
二线	昆明	16.2	16.2	三四线	唐山	13.3	13.2
二线	哈尔滨	15.2	15.2	三四线	遵义	13.3	13.7

二线	成都	14.7	14.2	三四线	牡丹江	13.2	13.5
二线	西宁	14.6	13.5	三四线	北海	13.2	12.8
二线	青岛	14.3	14.2	三四线	三亚	13.1	13.6
二线	大连	13.7	13.3	三四线	南充	12.8	12.3
二线	武汉	13.4	12.5	三四线	宜昌	12.7	13.0
二线	沈阳	12.7	12.3	三四线	洛阳	12.4	12.7
二线	太原	12.4	12.6	三四线	常德	12.4	10.8
二线	重庆	12.1	12.2	三四线	泸州	11.8	11.9
二线	长春	11.8	12.7	三四线	包头	11.3	11.1
二线	长沙	11.0	11.3	三四线	九江	10.1	10.0
二线	南宁	10.8	10.4	三四线	安庆	10.0	8.9
二线	兰州	10.6	10.9	三四线	桂林	10.0	10.1
二线	郑州	10.5	9.9	三四线	平顶山	9.5	8.2
二线	南昌	10.3	10.3	三四线	蚌埠	8.2	7.6
二线	福州	9.8	8.9	三四线	湛江	8.2	8.0
二线	银川	9.4	9.5	三四线	无锡	7.3	6.1
二线	乌鲁木齐	8.4	8.9	三四线	赣州	7.2	7.8
二线	宁波	7.6	6.7	三四线	岳阳	6.6	7.2
二线	合肥	6.7	6.0	三四线	金华	5.7	5.6
二线	杭州	6.6	6.6	三四线	韶关	5.0	5.9
二线	南京	2.3	1.8	三四线	惠州	3.0	2.9
二线	天津	1.8	1.4	三四线	温州	2.8	1.8
二线	厦门	0.7	0.0	三四线	泉州	1.1	1.1

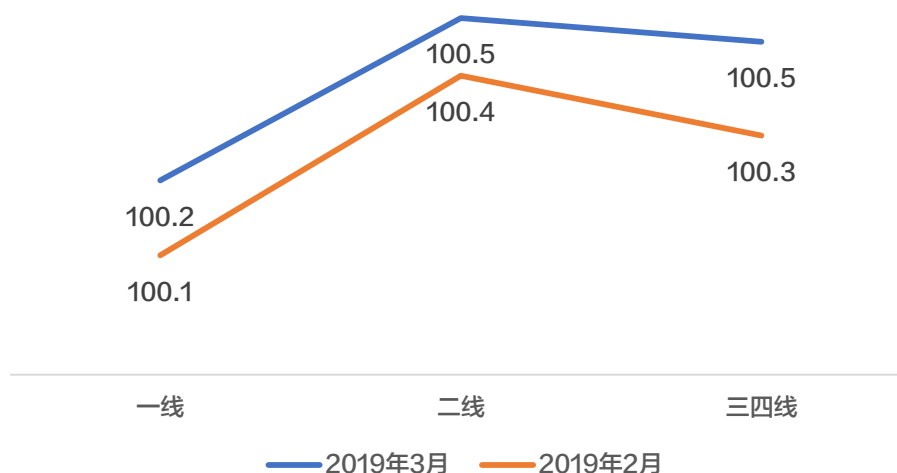
数据来源：国家统计局

二手房环比上涨城市增至 60 个，三四线同比涨幅继续收窄

总体上来看，3 月份多数城市价格继续保持涨势，上涨城市达 60 个，较 2 月分 56 个增加 4 个。二手住宅销售价格环比涨幅由上月的 0.3%继续扩大 0.2 个百分点至 0.5%。

同比来看，各能级城市二手房房价除北京、上海、厦门外均同比上涨。北京、上海、厦门虽有降幅，但相比上月也有明显改善。核心一二线城市同比涨幅普遍逐月扩大，三四线城市虽环比涨幅亮眼但同比来看涨幅多有收窄。

图：2019年2月、3月各能级城市二手住宅价格指数环比变动情况



资料来源：国家统计局、CRIC

2019年3月70个大中城市二手住房价格指数同比变动情况

能级	城市	3月同比涨幅(%)	2月同比涨幅(%)	能级	城市	3月同比涨幅(%)	2月同比涨幅(%)
一线	深圳	2.9	2.9	三四线	大理	18.3	16.5
一线	广州	0.9	1.6	三四线	济宁	16.7	17.4
一线	北京	-0.1	-0.7	三四线	三亚	14.5	14.5
一线	上海	-1.6	-2.5	三四线	烟台	12.3	11.6
二线	呼和浩特	20.8	20.3	三四线	襄阳	11.8	11.0
二线	昆明	15.3	15.4	三四线	秦皇岛	11.6	11.1
二线	西安	14.7	14.8	三四线	吉林	9.7	8.8
二线	贵阳	12.1	12.6	三四线	洛阳	9.6	10.0
二线	济南	11.8	11.6	三四线	徐州	9.5	9.1
二线	南昌	11.4	11.2	三四线	宜昌	9.4	10.0
二线	兰州	10.7	9.8	三四线	北海	9.4	8.5
二线	长春	10.6	10.0	三四线	唐山	9.3	8.3
二线	哈尔滨	10.4	11.0	三四线	扬州	9.3	9.5
二线	南宁	10.1	9.5	三四线	泸州	9.3	9.7
二线	西宁	10.0	8.2	三四线	遵义	9.2	9.7
二线	沈阳	9.8	9.2	三四线	平顶山	8.8	8.8
二线	乌鲁木齐	9.7	12.4	三四线	赣州	8.7	8.4
二线	重庆	9.4	9.7	三四线	韶关	8.4	8.2
二线	大连	8.8	8.0	三四线	丹东	8.3	8.0
二线	青岛	8.4	10.3	三四线	常德	7.9	7.8

二线	海口	8.4	10.3	三四线	蚌埠	7.6	7.2
二线	太原	8.2	9.8	三四线	包头	7.3	6.7
二线	武汉	8.0	7.8	三四线	桂林	7.3	6.6
二线	成都	6.8	6.5	三四线	南充	7.3	8.6
二线	银川	6.8	5.8	三四线	锦州	7.2	7.6
二线	长沙	6.6	6.7	三四线	九江	7.1	6.8
二线	石家庄	6.4	5.9	三四线	安庆	6.9	6.9
二线	天津	5.4	5.5	三四线	牡丹江	6.3	6.4
二线	杭州	4.0	4.0	三四线	岳阳	6.0	6.1
二线	宁波	3.8	4.0	三四线	惠州	5.9	6.1
二线	合肥	3.8	3.7	三四线	无锡	4.8	4.6
二线	南京	2.2	1.8	三四线	金华	3.5	3.8
二线	郑州	1.1	1.1	三四线	湛江	3.4	3.4
二线	福州	0.6	-0.1	三四线	温州	1.5	1.4
二线	厦门	-1.6	-3.5	三四线	泉州	1.5	1.3

数据来源：国家统计局

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。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

克而瑞，易居（中国）企业集团旗下品牌。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。

>>>关于研究中心

研究中心，易居●克而瑞的专业研发部门，组建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7年发布中国房地产企业销售排行榜，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。