



70 城二手房价涨而新房跌，“限价”起到关键作用

2017 年 02 月 22 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、吴嘉茗

去年以来，为了控制房价过快上涨，诸多城市先后实施“限价令”，最直接的就是严格管控预售证申报价格，高价项目拿不到预证，要么“价格打折”。从市场数据看，“限价令”确实取得了比较明显的成效。就如今日国家统计局发布《2017年1月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》，一、二线城市新建商品住宅价格环比基本止涨，三线城市走势总体平稳。但与此同时，大部分城市二手住房价格环比持续上涨，且涨幅超过新建商品住宅。这一现象说明了什么，是房价真降了还只是被扭曲的假象？

15个一线和热点二线城市大部分房价指数环比下降

一线城市和热点二线去年四季度以来调控力度最大，政策效果显现，成交规模大幅度回落，价格也平稳回调。1月，作为全国市场标杆的15个城市中仅广州一城1月份房价指数上涨0.6个百分点，对比12月涨幅已有所回落，北京、杭州、成都三市环比持平，剩余11个城市新建商品住宅环比降幅在0.1-0.5个百分点之间，呈现平缓下行状态；从去年12月数据来看，也仅有广州环比上涨0.7个百分点，天津、杭州维持平稳，房价指数环比下跌的城市有12个，总体来说“降多于涨”。

表: 15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格指数变动对比表

城市	新建商品住宅价格环比指数	
	2017 年 1 月	2016 年 12 月
北京	0	-0.1
天津	-0.3	0
上海	-0.1	-0.2
南京	-0.2	-0.1
无锡	-0.5	-0.1
杭州	0	0
合肥	-0.1	-0.2
福州	-0.3	-0.4
厦门	-0.2	-0.1
济南	-0.1	-0.3
郑州	-0.2	-0.1
武汉	-0.1	-0.3
广州	0.6	0.7
深圳	-0.5	-0.4
成都	0	-0.2

数据来源：国家统计局

热点城市新建住宅价格环比止涨、同比持续回落，三线房价平稳

从70个大中城市新建商品住宅价格指数来看，连续两月价格环比变动幅度基本控制在 ± 1.0 个百分点以内，既无大起也无大落，趋势较为平稳，价格同比增幅较大，但有部分城市的同比增幅呈下降趋势，如南京、杭州、合肥等。

12月有19个城市价格指数环比下跌，1月环比下跌的城市增加到21个，主要为一线城市和热点二线城市；指数环比上涨的主力城市城市主要为三四线城市，且涨幅较小，三亚、重庆为1月份环比涨幅最大的城市，环比分别上涨1.7个百分点和1.3个百分点。此外，湛江、唐山、济宁等市虽然指数环比呈上涨状态，但上涨的增速也有所减缓，价格逐渐趋稳。

表2: 70个大中城市新建商品住宅价格指数变动对比表

城市	70 个大中城市新建商品住宅价格指数				城市	70 个大中城市新建商品住宅价格指数			
	2016 年 12 月环比	2017 年 1 月环比	2016 年 12 月同比	2017 年 1 月同比		2016 年 12 月环比	2017 年 1 月环比	2016 年 12 月同比	2017 年 1 月同比
北京	0.0	0.0	25.9	27.0	唐山	0.3	0.2	2.9	3.3
天津	0.0	-0.3	24.1	24.4	秦皇岛	0.3	0.4	6.1	7.5
石家庄	0.2	0.1	18.6	18.9	包头	-0.2	0.2	-0.5	0.2
太原	0.3	0.5	2.5	3.0	丹东	-0.4	0.3	-0.7	-0.2
呼和浩特	0.1	-0.2	1.1	1.0	锦州	0.1	0.1	-2.9	-2.3

沈阳	0.6	0.1	3.3	3.2	吉林	0.4	-0.1	2.6	2.7
大连	0.1	0.0	2.6	2.5	牡丹江	0.3	0.2	-1.1	-0.8
长春	0.3	0.2	3.9	4.4	无锡	-0.1	-0.5	35.5	34.6
哈尔滨	0.8	-0.1	2.1	2.1	扬州	0.9	0.8	9.7	10.3
上海	-0.2	-0.1	26.5	28.3	徐州	0.5	0.4	9.1	10.1
南京	-0.1	-0.2	38.8	37.3	温州	0.4	-0.2	4.6	4.5
杭州	0.0	0.0	28.4	27.6	金华	0.2	0.4	6.5	6.8
宁波	-0.1	-0.3	12.0	11.2	蚌埠	0.6	0.3	9.2	9.8
合肥	-0.2	-0.1	46.3	44.2	安庆	0.7	0.2	7.6	7.7
福州	-0.4	-0.3	27.3	25.7	泉州	0.8	0.7	8.9	10.0
厦门	-0.1	-0.2	41.5	38.8	九江	0.7	1.1	11.2	12.4
南昌	-0.4	0.0	14.2	14.5	赣州	0.5	0.8	13.4	14.0
济南	-0.3	-0.1	19.4	19.0	烟台	0.4	0.3	5.4	5.5
青岛	-0.2	0.1	13.1	13.2	济宁	0.3	0.2	1.6	2.0
郑州	-0.1	-0.2	28.0	27.7	洛阳	0.6	0.4	4.5	5.3
武汉	-0.2	-0.1	24.2	24.2	平顶山	0.5	-0.1	3.7	3.5
长沙	0.1	0.6	17.8	18.4	宜昌	0.6	0.8	5.1	6.0
广州	0.7	0.6	24.1	24.2	襄阳	0.3	0.5	2.7	3.2
深圳	-0.4	-0.5	23.5	18.4	岳阳	0.3	0.8	5.1	6.2
南宁	0.7	0.7	10.1	11.2	常德	-0.2	0.3	2.9	3.4
海口	0.6	0.4	6.2	6.5	惠州	0.5	0.5	24.9	24.7
重庆	1.1	1.3	7.2	7.7	湛江	0.8	0.7	8.3	9.3
成都	-0.2	0.0	5.5	5.5	韶关	0.9	0.5	7.4	8.7
贵阳	0.4	0.5	5.1	5.4	桂林	-0.1	0.3	3.2	3.8
昆明	0.3	0.4	4.2	4.3	北海	0.5	0.4	3.9	4.6
西安	0.6	0.8	6.6	8.3	三亚	1.2	1.7	4.5	6.3
兰州	-0.2	0.3	3.1	3.3	泸州	0.3	-0.2	3.7	3.1
西宁	0.0	0.2	2.4	2.5	南充	0.0	0.2	1.7	2.1
银川	0.3	-0.1	2.1	2.4	遵义	0.2	0.4	1.7	2.1
乌鲁木齐	0.3	-0.3	-1.3	-1.0	大理	0.3	0.2	3.1	2.6

数据来源：国家统计局

二手住宅价格与新房走势严重“背离”，环比持续上涨且涨幅大

二手住宅价格指数变动情况略有不同，一线城市中，限购力度最强的上海和深圳二手住宅价格也受到较大冲击，连续2个月价格指数环比下降，北京和广州二手住宅价格指数仍环比上涨，且广州1月份环比上涨1.6个百分点，涨幅最大，可见一线城市需求不减；二线和三四线城市中，有南京、宁波、合肥和银川、锦州等14个城市价格指数环比下跌，跌幅在0.2个百分点以内，大部分城市二手住宅价格指数环比仍旧上涨。

表3: 70个大中城市二手住宅价格指数变动对比表

城市	70 个大中城市二手住宅价格指数	城市	70 个大中城市二手住宅价格指数
----	------------------	----	------------------

	2016 年 12 月环比	2017 年 1 月环比	2016 年 12 月同比	2017 年 1 月同比		2016 年 12 月环比	2017 年 1 月环比	2016 年 12 月同比	2017 年 1 月同比
北京	0.2	0.8	36.7	34.6	唐山	0.3	0.7	1.4	2.2
天津	0.3	0.2	24.0	23.9	秦皇岛	0.4	0.5	3.5	4.3
石家庄	-0.8	0.3	17.6	17.9	包头	0.7	0.4	-1.8	-1.2
太原	0.2	0.9	3.9	4.7	丹东	-0.1	0.2	-1.5	-0.9
呼和浩特	0.0	-0.1	-1.1	-0.9	锦州	0.0	-0.2	-2.6	-2.7
沈阳	0.2	0.0	0.7	0.7	吉林	0.2	0.1	1.4	1.8
大连	0.0	0.3	1.4	1.5	牡丹江	0.4	0.3	-0.2	0.4
长春	-0.1	0.2	0.2	0.8	无锡	-0.2	-0.1	19.2	19.2
哈尔滨	0.0	0.4	0.3	0.5	扬州	0.9	0.5	5.6	6.1
上海	-0.5	-0.4	32.8	28.7	徐州	0.2	0.3	4.9	5.2
南京	1.6	-0.1	33.7	32.0	温州	0.1	-0.1	3.1	2.8
杭州	-0.1	0.5	21.7	21.6	金华	0.3	0.2	4.7	4.8
宁波	0.3	-0.2	8.0	7.2	蚌埠	0.8	0.6	5.6	6.1
合肥	-0.4	-0.1	48.9	46.8	安庆	1.3	0.7	6.6	7.4
福州	0.5	0.8	16.6	16.6	泉州	1.1	0.5	5.8	6.6
厦门	0.0	0.2	32.4	31.8	九江	1.5	0.8	7.9	8.7
南昌	0.3	0.6	12.1	13.0	赣州	0.4	0.6	9.7	10.2
济南	0.6	-0.2	15.5	15.2	烟台	0.2	0.4	2.3	2.8
青岛	0.4	0.6	9.7	10.2	济宁	0.0	0.5	0.9	1.5
郑州	1.0	0.7	27.4	27.5	洛阳	0.2	0.3	2.5	3.1
武汉	0.9	0.4	22.1	21.9	平顶山	-0.2	0.0	0.7	0.5
长沙	1.4	0.8	12.3	13.1	宜昌	0.4	0.5	3.0	3.5
广州	1.3	1.6	25.9	26.2	襄阳	0.0	0.3	0.5	0.8
深圳	-0.2	-0.1	19.3	12.8	岳阳	0.3	0.6	2.2	3.0
南宁	0.5	0.9	5.0	5.8	常德	0.0	-0.2	2.1	2.3
海口	0.4	0.5	3.5	4.0	惠州	0.4	0.7	14.4	14.9
重庆	0.7	0.9	5.5	4.4	湛江	1.0	1.1	2.2	3.4
成都	0.2	0.6	5.7	5.6	韶关	0.5	0.4	1.3	2.2
贵阳	0.0	0.4	1.9	2.3	桂林	-0.1	-0.2	-1.7	-1.7
昆明	-0.2	0.3	1.4	1.5	北海	0.4	0.3	1.7	1.8
西安	0.1	-0.1	-1.5	-1.2	三亚	0.7	0.8	2.0	3.0
兰州	-0.1	0.1	1.3	1.2	泸州	0.1	0.2	2.9	2.5
西宁	-0.1	0.0	-1.1	-1.2	南充	0.3	-0.1	2.8	2.7
银川	0.0	-0.2	0.2	0.1	遵义	0.5	0.8	2.0	2.8
乌鲁木齐	-0.1	0.6	-3.7	-2.7	大理	-0.4	-0.2	0.3	0.0

数据来源：国家统计局

对比新建商品住宅和二手住宅价格指数变动，新房与二手房价格走势出现了明显的“背离”，二手住宅价格涨幅明显大于新建商品住宅，且二手住宅房价环比上涨的城市也显著多于新建商品住宅价格的城市。

由此可见，当前市场的“降价”行为并不是出自市场价格规律的自身调节，而更多是“限价令”带来的价格扭曲，城市新增供应量本身已然不足，而“限价令”无疑有雪上加霜，让供不应求的矛盾更加凸显，房价上涨压力更大。二手住宅市场成为吸纳需求释放的唯一市场，因此，当前二手住房价格的波动才是市场运行面貌的真实反映。

当房价平稳成为主要目标，行政调控与市场规律则需要更好平衡

从1月份的价格指数变动来看，在去年表现较为“狂热”的城市房价都已经停止了大幅上涨，正在缓慢回调，而一贯低调的三四线城市房价也在平稳上升，严重的“两极化”现象正在慢慢修正。根据此轮调控政策“既要抑制资产泡沫，又要防止大起大落”的逻辑来看，保持房价平稳将是今年楼市的主要目标。

但要实现这一目标，则需要针对当前热点城市“补库存”而不是“去库存”的痛点，着力增加有效供应，同时抑制投机需求，而不是一味地“限价”或者“数据游戏”。从对房地产行业持续平稳健康发展的落脚点出发，尊重市场自身规律，辅以必要适当的行政调控，实现二者平衡。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居(中国)·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(中国)旗下品牌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,规模以万字计,为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。