



8 月房价环比跌幅再创近十年最大

2014 年 09 月 18 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/上海易居房地产研究院 严跃进

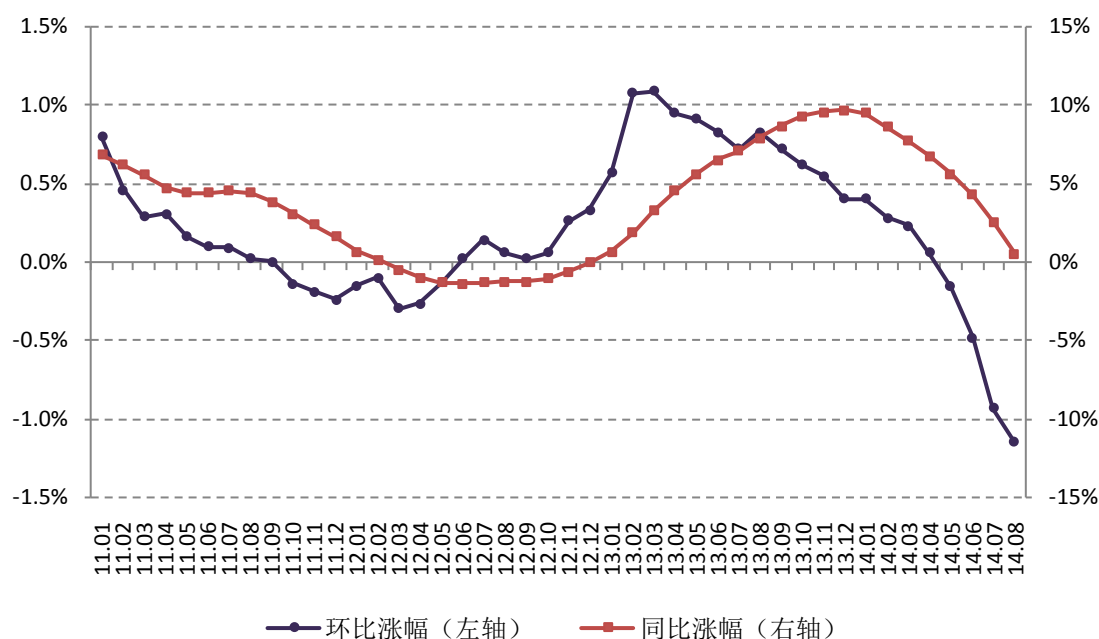
国家统计局 18 日上午发布了 2014 年 8 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，数据显示，70 城中价格下降的城市有 68 个，持平的城市有 1 个，上涨的城市有 1 个。上海易居房地产研究院对相关数据进行了分析解读。

房价指数环比跌幅扩大，同比涨幅继续回落

房价指数环比跌幅 1.2%，同比涨幅 0.5%。对 70 个大中城市住宅销售价格数据进行简单算术平均计算得知，8 月份，70 个大中城市新建商品住宅价格环比跌幅 1.2%，延续了 5 月份开始的下跌态势，且跌幅明显扩大，相比 7 月跌幅扩大了 0.2 个百分点。而同比涨幅 0.5%，相比 7 月份大幅回落 2.0 个百分点。

70 城房价指数指标从 2005 年开始使用，如此计算，今年 8 月房价环比跌幅不仅创下了 2008 年以来的历史新高，同时也创下了近十年的最大。

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：根据国家统计局数据计算

68 个城市房价出现环比下跌。根据国家统计局的数据，与 7 月相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 68 个（相比 7 月增加了 4 个），持平的城市有 1 个，上涨的城市有 1 个（相比 7 月减少 1 个）。环比价格变动中，最高涨幅为 0.2%，最低为下降 2.1%。8 月份房价环比下跌的城市较多，几乎可用“全军覆灭”一词形容。

厦门房价环比涨幅最大，杭州房价下跌最明显。国家统计局数据显示，8 月份，70 个城市中，房价环比上涨最快的城市是厦门，涨幅为 0.2%，厦门在今年的房价环比涨势一直较强势。而温州没有出现环比下降的态势，和 7 月保持持平，或意味着温州房价已跌至底部。目前温州已出现连续两个月的房价止跌，经过 2011 年以来的持续下跌，领跌全国之后，温州房价已跌无可跌。8 月环比降幅城市显著增多，杭州环比

降幅为 2.1%，比 7 月收窄了 0.4 个百分点，再次位居降幅首位。下表给出了环比涨幅前 10 位和涨幅后 10 位城市排序。

表 1 新建商品住宅价格环比涨幅排序

涨幅前 10 位的城市		涨幅后 10 位的城市	
城市	涨幅	城市	涨幅
厦 门	0.2%	杭 州	-2.1%
温 州	0.0%	惠 州	-1.7%
兰 州	-0.3%	金 华	-1.7%
郑 州	-0.5%	包 头	-1.7%
海 口	-0.5%	武 汉	-1.7%
三 亚	-0.5%	沈 阳	-1.7%
宁 波	-0.7%	呼和浩特	-1.7%
合 肥	-0.7%	湛 江	-1.6%
吉 林	-0.7%	烟 台	-1.6%
长 春	-0.8%	银 川	-1.6%

数据来源：国家统计局

房价同比涨幅在继续收窄，下跌城市数量增加明显。国家统计局数据显示，8 月份，70 个城市中，厦门在同比涨幅排行中位居首位。但相比 7 月份，涨幅收窄了 0.8 个百分点。房价同比下跌城市数量增多，7 月份为 3 个，而在 8 月份为 19 个。其中最大的三个城市分别为杭州、温州和韶关，跌幅分别为 5.6%、4.9%和 3.5%。下表给出了同比涨幅前 10 位城市和后 10 位城市的排序。

表 2 新建商品住宅价格同比涨跌幅排序

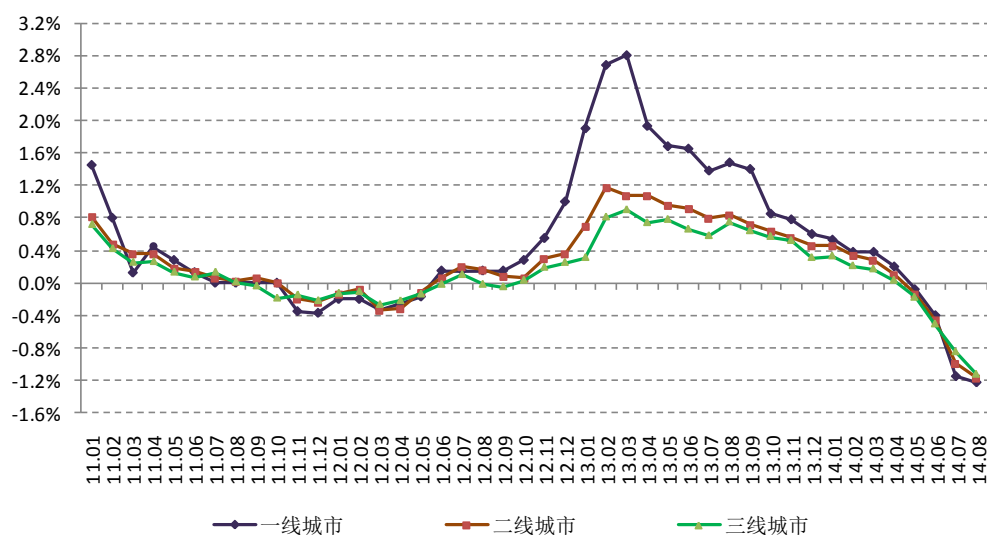
涨幅前 10 位的城市		涨幅后 10 位的城市	
城市	涨幅	城市	涨幅
厦 门	6.4%	杭 州	-5.6%
合 肥	3.0%	温 州	-4.9%
西 宁	2.9%	韶 关	-3.5%
北 京	2.6%	金 华	-1.9%
深 圳	2.6%	沈 阳	-1.6%
南 京	2.2%	宁 波	-1.4%
广 州	2.1%	包 头	-1.2%
贵 阳	2.0%	无 锡	-1.0%
郑 州	1.9%	襄 阳	-0.8%
湛 江	1.9%	唐 山	-0.7%

数据来源：国家统计局

城市分类中，一线城市跌幅最大

根据国家统计局 9 月 18 日公布的《2014 年 8 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况》，对一二三线 70 个大中城市住宅销售价格数据进行简单算术平均，计算得知，8 月份，一二三线城市新建商品住宅价格指数环比跌幅在继续扩大，跌幅分别为 1.2%、1.2%和 1.1%，而 7 月份分别为 1.2%、1.0%和 0.9%。8 月份，一二三线城市坚持以去库存为导向，房企降价促销的力度在加大，进而使得房价跌幅继续扩大。但对比二三线城市，一线城市的跌幅最大。

图 2 一二三线城市新建商品住宅价格环比涨幅走势

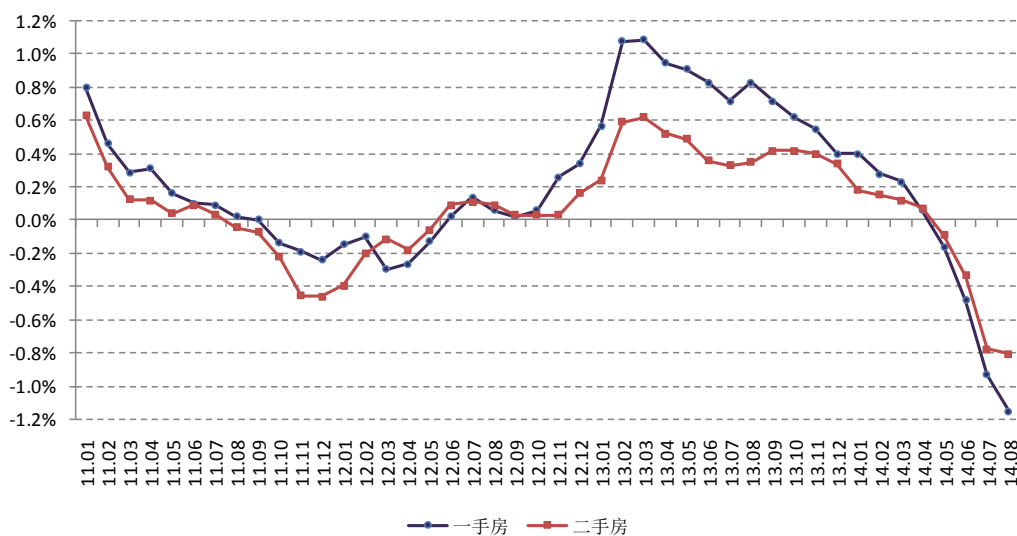


数据来源：根据国家统计局数据计算

二手房价格环比跌幅扩大，下跌城市数量在增加

根据国家统计局 9 月 18 日公布的《2014 年 8 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况》，对 70 个大中城市一二手住宅销售价格数据进行简单算术平均，计算得知，8 月份，70 个大中城市二手住宅价格环比跌幅 0.8%，较 7 月份跌幅继续扩大。与 7 月相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 67 个，持平的城市有 2 个，上涨的城市有 1 个。环比价格变动中，最高涨幅为 0.1%，最低为下降 1.4%。

图 3 一二手房价格环比涨幅走势



数据来源：根据国家统计局数据计算

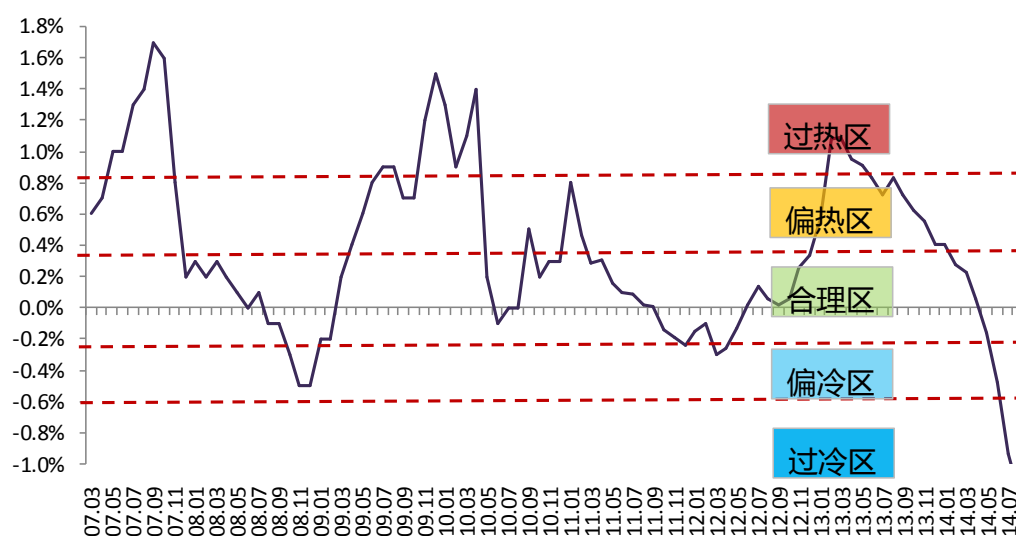
降价潮还会持续一段时间

自 2012 年 6 月份以来，70 个大中城市房价连续上涨 23 个月。今年 5 月份开始，房价指数出现环比下跌，而 6-8 月份跌幅开始扩大。包括一二三线城市、一二手房等都出现了大降温。越来越多的城市步入房价下跌的通道，会进一步加重看跌情绪。同时，从结构上看，一线城市房价下跌的幅度最大。考虑到一线城市限购短期松绑的可能性不大，因此在市场继续降温下，不排除一线城市在信贷放松、普通商品住宅标准调整等方面进行“救市”的可能。

从我们的彩虹图分布来看，当前房价已步入“过冷”区间。从房企角度看，在九十月份的降价促销力度会加大。而从城市的角度看，房价下跌会使得救市和刺激的力度加大。从金融层面看，央行和银监会也会加快引导商业银行放松房贷，尤其是首套房。当前楼市调控的基本思路是确定的：保持市场和预期的稳定。

我们认为，9 月份房价依然面临下滑的压力。原因是：信贷环境没有得到实质性的放宽；9 月份房企为了加大去库存的力度，也会主动进行降价；全国楼市降温态势具有一定的惯性；8 月房价下跌会继续加重观望情绪。总体上看，楼市降温态势依然会持续一段时间。

图 4 70 个大中城市新建商品住宅价格环比涨幅区间分布图



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。