

## 9 月房价首次全面同比下跌

2014 年 10 月 24 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

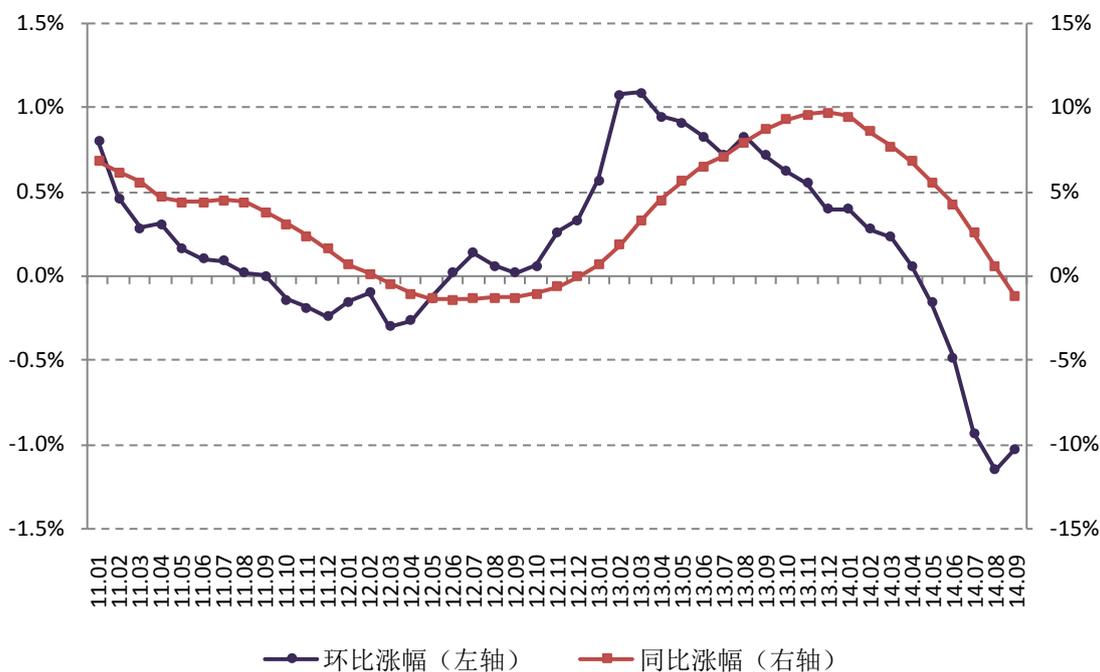
国家统计局 10 月 24 日公布了《2014 年 9 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况》，数据显示，与上月相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 69 个，持平的城市有 1 个。环比价格变动中，最小降幅为 0.4%，最大降幅为 1.9%。

### 房价指数环比跌幅收窄，同比增幅步入负区间

**房价指数环比跌幅 1.0%，同比跌幅 1.2%**。上海易居房地产研究院根据国家统计局 10 月 24 日公布的《2014 年 9 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况》，对 70 个大中城市住宅销售价格数据进行简单算术平均，计算得知，9 月份，70 个大中城市新建商品住宅价格环比跌幅 1.0%，延续了 5 月份开始的下跌态势，但跌幅有所收窄，相比 8 月跌幅缩小了 0.2 个百分点。而同比跌幅 1.2%，这是今年以来首次出现房价指数同比下滑的现象。

在地方救市潮下，此前两个月咄咄逼人的环比下跌态势受到遏制，跌幅开始收窄。同时，受此前几个月持续性的环比下跌现象影响，房价下跌的累计水平比较大，进而使得同比增幅开始步入负区间。

图 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

**69 个城市房价出现环比下跌。**根据国家统计局的数据，与 8 月相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 69 个（相比 8 月增加了 1 个），持平的城市有 1 个。同时，9 月份没有价格上涨的城市。环比价格变动中，最高涨幅为 0.0%，最低为下降 1.9%。9 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，泸州房价下跌最明显。**国家统计局数据显示，9 月份，70 个城市中，房价环比上涨最快的城市是厦门，涨幅为 0.0%。厦门在今天的房价环比涨势一直较强势。而房价环比下跌最快的城市是泸州，跌幅为 1.9%。下表给出了环比涨幅前 10 位和涨幅后 10 位城市排序。

表 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	0.0%	泸 州	-1.9%
牡 丹 江	-0.4%	桂 林	-1.9%
三 亚	-0.4%	蚌 埠	-1.9%
宁 波	-0.5%	重 庆	-1.8%
兰 州	-0.5%	福 州	-1.8%
银 川	-0.5%	丹 东	-1.7%
贵 阳	-0.6%	赣 州	-1.6%
无 锡	-0.6%	吉 林	-1.6%
温 州	-0.6%	泉 州	-1.4%
平 顶 山	-0.6%	安 庆	-1.4%

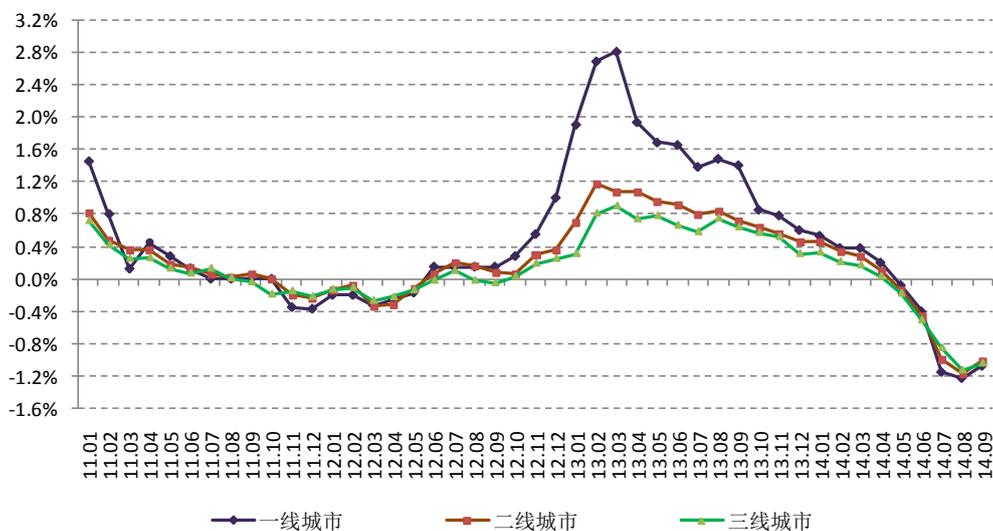
数据来源：国家统计局

**房价同比涨幅步入负区间，下跌城市数量增加明显。**国家统计局数据显示，9 月份，70 个城市中，厦门在同比涨幅排行中位居首位。但相比 8 月份，涨幅收窄了 1.5 个百分点。房价同比下跌城市数量增多，7 月份为 3 个，8 月份为 19 个，9 月份则为 58 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 7.9%、5.1%和 4.9%。下表给出了同比涨幅前 10 位城市和后 10 位城市的排序。

### 城市分类中，三类城市环比跌幅均有收窄

根据国家统计局 10 月 24 日公布的《2014 年 9 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，9 月份，一二三线城市新建商品住宅价格指数环比跌幅均有收窄，跌幅分别为 1.1%、1.0%和 1.0%，而 8 月份分别为 1.2%、1.2%和 1.1%。9 月份，随着各地救市政策效应的释放，以及典型城市市场成交量较明显的提升，都会使得房企降价促销的力度略有削弱。当然，对比二三线城市，一线城市的跌幅最大。

图 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继续扩大

根据国家统计局 10 月 24 日公布的《2014 年 9 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，9 月份，70 个大中城市二手住宅价格环比跌幅 1.0%，较 8 月份跌幅继续扩大。与 8 月相比，70 个大中城市价格环比全部下降。环比价格变动中，最小跌幅为 0.5%，最大跌幅为 2.0%。

图 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

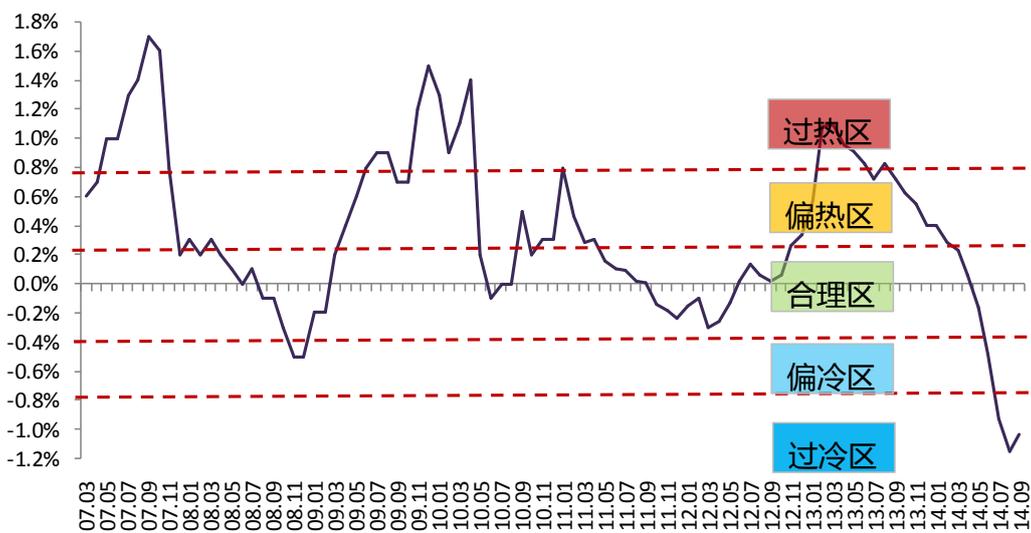
### 看跌情绪有所缓解

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，6-8 月份跌幅开始扩大，9 月份跌幅开始收窄。虽然房价下跌的城市数量还在增加，但显然，下跌的幅度已经收窄。这和目前地方政府对楼市的刺激政策效应释放有关。部分城市在 9 月份的成交行情创今年新高，一定程度上会削弱降价促销的力度。

当然，从我们的彩虹图分布来看，当前房价依然位于“过冷”区间。因此，虽然楼市行情有改善的倾向，但对于房企来说，在第四季度大幅涨价的可能性并不存在。目前在去库存的压力下，各大房企依然会选择积极的降价促销策略。不同的是，随着经营业绩的改善，降价的力度会逐渐减弱，进而使得房价环比

跌幅继续收窄。而随着第四季度央行救市政策效应的逐渐释放，整个楼市的看跌情绪也将得到进一步扭转，购房者也会因价格走势的变动而调整入市策略。

图 70 个大中城市新建商品住宅价格环比涨幅区间分布图



数据来源：根据国家统计局数据计算

## 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。