新房房价同比增长呈放缓态势，一线城市表现出较强韧性

2020 年城市房价表现回顾

报告日期：2021-01-19

报告要点：

新房房价同比增长延续放缓态势：在国家继续坚持「房住不炒」和「因城施策」的主基调下，70 个大中城市新建商品住宅价格指数 2020 年同比增长呈放缓态势。指数同比增幅从 2019 年 4 月(近年高位)的 11.4%持续收窄至 2020 年 12 月的 3.7%，较 2019 年 12 月收窄约 3.1 个百分点。

新房房价环比波动进一步趋于平稳：70 个大中城市新建商品住宅价格指数环比波动进一步趋于平稳，全年波动幅度基本在 0.6 个百分点以内，较 2015 至 2016 年期间最大波幅超 3%明显缩小，表明国家在遏制房价大升大跌已呈现显著成效。此外，受到 2020 年 7 月以来部分热点城市调控政策收紧所影响，指数环比增幅在 8 月开始出现明显收窄。

一线城市在疫情下表现出较强韧性：一线城市在疫情下整体表现出较强韧性，疫情受控后住房市场快速回暖，一线城市新建商品住宅价格指数同比增幅从 2020 年 4 月和 5 月年内低位之 2.9%持续扩张至 10 月的年内高位之 4.1%，随后收窄至 12 月之 3.9%。其中，受限于中央对部分热点城市加大楼市调控力度，深圳和北京新房平均房价 2020 年 12 月分别同比增长 2.3%和 4.1%，低于 1-12 月平均值约 1.2 和 0.9 个百分点；上海和广州 12 月新房平均房价则分别同比增长 4.2%和 5.2%，高于 1-12 月平均值约 0.6 和 3 个百分点。

二线城市新房房价表现明显分化：二线城市新建商品住宅价格指数 2020 年同比增幅则持续收窄，在 12 月已进一步收窄至 4%，略高于一线城市的水平。其中，在我们观察的 18 个二线城市中，城市间新房房价表现明显分化，西安、成都和无锡 12 月新房房价同比增幅最大，分别达 9.4%、8.9%和 8.7%。

三四线城市新房房价同比增幅有所收窄：三四线城市新建商品住宅价格指数 2020 年同比增幅也有所收窄，在 12 月收窄至 3.5%，已低于一线城市同期增幅水平。其中，在我们观察的 22 个三四线城市中，唐山、惠州和杨州 12 月新房房价同比增幅最为显著，分别达 11.2%、7.6%和 6.6%。

全国二手房价 2020 年保持上升趋势：受累於疫情，二手房整体市场 2020 年初急速探底，全国城市二手房出售挂牌量指数在 2 月明显下跌至 81.91，指数在疫情受控后迅速回升至 5 月(年內高位)的 161，并在 6 月和 7 月在较高水平运行。随后，部分热点城市楼市面对调控升级，指数 8 月以来持续回调至 12 月的 132.63。二手房房价方面，2020 年全年保持上升趋势，全国城市二手房出售挂牌价指数由 2019 年 12 月的 180.58 上升至 2020 年 12 月的 186.14。

一线城市二手房房价 2020 年表现最为突出：一线城市二手房出售挂牌价指数同比增幅由 2020 年 2 月的 0.4%持续扩大至 12 月的 5.7%；二三线城市二手房价同比增幅在 5 月开始平稳上升。此外，四线城市二手房价增幅则在 8 月开始收窄。

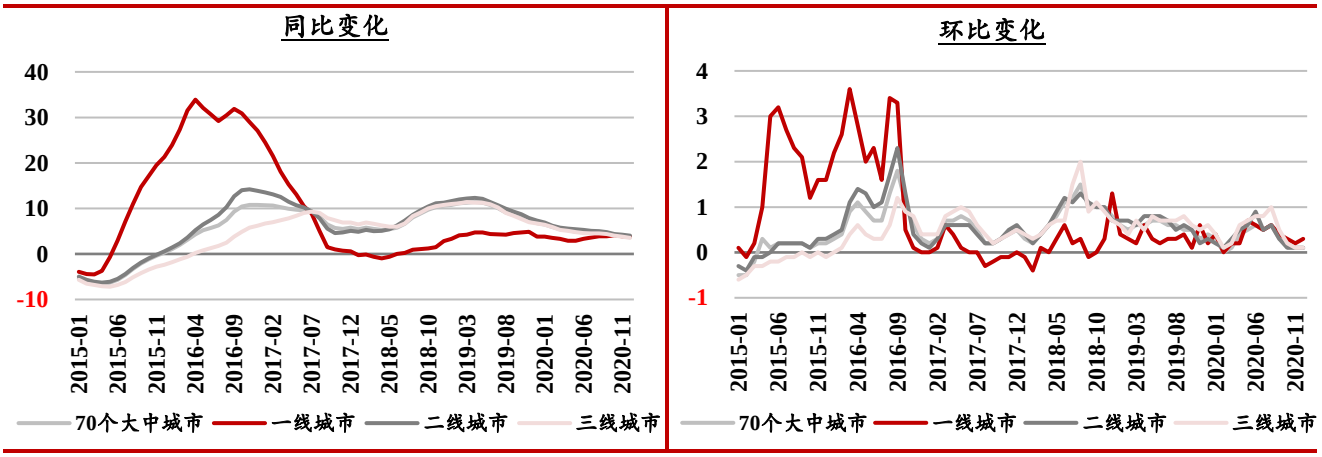
分析员
姓名：高景东
中央编号：AYP093
电话：+852-2501 1037
电邮：tony.ko@ssif.com.hk

1.新房房价同比增长延续放缓态势

在国家继续坚持「房住不炒」和「因城施策」的主基调下，2020 年，70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比增长延续放缓态势。指数同比增幅从 2019 年 4 月近年高位的 11.4%持续收窄至 2020 年 12 月的 3.7%，较 2019 年 12 月收窄约 3.1 个百分点。

指数环比波动进一步于平稳，全年波动幅度基本在 0.6 个百分点以内，较 2015 至 2016 年期间最大波幅超 3%明显缩小，表明国家在遏制房价大升大跌已呈现显著成效。此外，受到 2020 年 7 月以来部分热点城市调控政策收紧所影响，指数环比增幅在 8 月开始出现明显收窄。

图表 1：70 个大中城市新建商品住宅价格指数当月同比和环比表现



数据来源：WIND、山证国际研究部整理

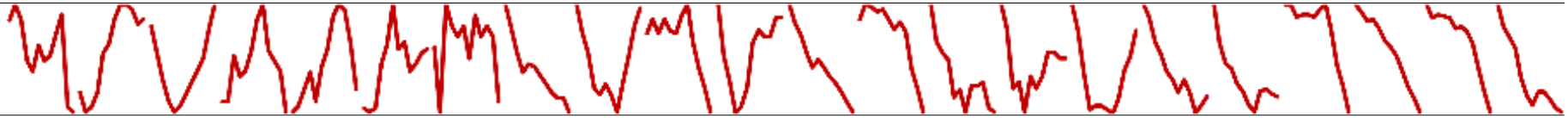
2.一线城市在疫情下表现出较强韧性

从各线城市表现来看，整体一线城市在疫情下表现出较强韧性，疫情受控后住房市场快速回暖，一线城市新建商品住宅价格指数同比增幅从 2020 年 4 月和 5 月年内低位之 2.9%持续扩张至 10 月的年内高位之 4.1%，随后收窄至 12 月之 3.9%。其中，受限于中央对部分热点城市加大楼市调控力度，深圳和北京新房平均房价 2020 年 12 月分别同比增长 2.3%和 4.1%，低于 1-12 月平均值约 1.2 和 0.9 个百分点；上海和广州 12 月新房平均房价分别同比增长 4.2%和 5.2%，则高于 1-12 月平均值约 0.6 和 3 个百分点。

二线城市新建商品住宅价格指数 2020 年同比增幅则持续收窄，在 12 月已进一步收窄至 4%，略高于一线城市的水平。其中，在我们观察的 18 个二线城市中，城市间新房房价表现明显分化，西安、成都和无锡 12 月新房房价同比增幅最大，分别达 9.4%、8.9%和 8.7%。

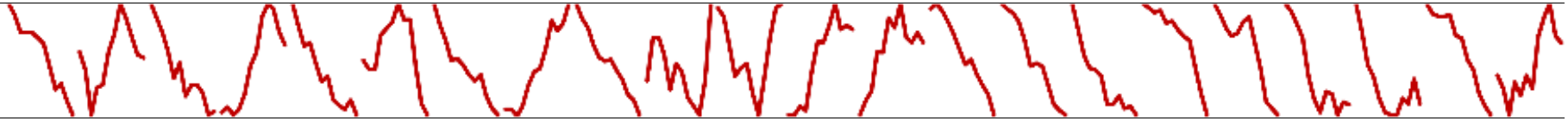
另一方面，三四线城市新建商品住宅价格指数同比增幅也有所收窄，在 2020 年 12 月收窄至 3.5%，已低于一线城市同期增幅水平。其中，在我们观察的 22 个三四线城市中，唐山、惠州和杨州 12 月新房房价同比增幅最为显著，分别达 11.2%、7.6%和 6.6%。

图表 2：一线和部分二线城市新建商品住宅价格指数同比变化(%)

時期	北京	上海	广州	深圳	长沙	南京	杭州	宁波	合肥	无锡	天津	武汉	成都	重庆	青岛	济南	郑州	大连	沈阳	哈尔滨	长春	西安
2019年1月	2.8	0.9	9.7	-0.1	11.3	1.7	6	6.2	4.8	6.1	1.1	11.2	13.4	11.8	13.9	15.7	10	12.5	12.2	15.3	11.9	23.5
2019年2月	2.9	1.5	11.3	0.5	11.3	1.8	6.6	6.7	6	6.1	1.4	12.5	14.2	12.2	14.2	16.4	9.9	13.3	12.3	15.2	12.7	24.2
2019年3月	3.2	1.2	11.9	0.3	11	2.3	6.6	7.6	6.7	7.3	1.8	13.4	14.7	12.1	14.3	17.2	10.5	13.7	12.7	15.2	11.8	24.4
2019年4月	3.5	1.5	13.3	0.7	10.9	3	7.7	7.1	7.4	7.7	2.4	14.8	15.4	12.2	14.7	18.2	10.4	13.2	12.5	14.6	11.4	23.8
2019年5月	3.9	1.7	12.2	1.2	10.2	4	8.5	7.8	7.4	9.3	2.1	14.8	13.4	13.3	13.2	18.3	8.9	12.9	11.7	14	10.6	24.4
2019年6月	3.9	2	10.5	1.3	8.8	4.3	9.1	8.4	7.7	10.4	2.2	14.6	13	12.1	10.8	14.5	7.5	12.2	11.3	13.7	10.2	25.2
2019年7月	4.3	1.9	10.2	0.9	6.1	5.7	8.8	8.2	7.8	9.7	1.9	14.6	13.3	11.7	9.3	11.6	6.4	12.2	10.5	11.7	9.4	25.3
2019年8月	4.8	2.2	9.4	0.6	4.3	5.4	8.2	7.2	6.9	6.9	1.8	14.3	12.8	10.3	8.1	8.2	5.1	11.7	10.1	11.6	9.5	22.3
2019年9月	4.7	2.7	9.0	2	3.8	5.8	8.2	7.5	5.7	8	1.7	14.9	12.8	9.7	7.8	6.4	4.8	10.7	9.7	11.2	10.3	16
2019年10月	4.3	3	8.7	2.9	3.8	5.7	6.7	7.8	4.8	8.3	1.3	13.2	12.5	9	7	4.6	3.8	10.2	9.4	10.5	10.7	15.6
2019年11月	5.4	2.8	8.1	3.3	3.9	4	5.8	7.8	4.1	7.9	1.6	12.2	11.5	8.4	5.1	2.1	2.4	8.9	9.3	10.2	9.8	14.7
2019年12月	4.8	2.3	4.7	3.6	4.5	4.1	5	8.3	3.9	8.7	1.4	11.8	10.6	8.1	4.2	0.5	1.7	8.2	9.3	10.1	9.4	14.2
2020年1月	4.1	2.7	4.2	4.3	4.6	3.3	5	8.2	3.7	9	1.3	11.5	10	7.5	3.7	-0.3	1.4	8.4	9.2	9.4	8.6	12.8
2020年2月	4.4	2.3	3.0	4.3	4.7	3.2	4.4	7.4	2.9	9.5	0.5	10.3	10.6	6.5	3.3	-1	1.1	6.9	9.2	8.8	7.8	11.6
2020年3月	4.1	2.4	1.7	5.2	5	3.3	5.4	6.5	2.3	9	0.1	9.5	10.5	6.2	2.3	-2.2	0.5	6.1	8.7	8.1	8	11
2020年4月	3.3	2.7	0.7	4.8	5.3	4.5	5.2	5.8	1.3	9.5	-0.4	8.3	10.3	6	2.4	-3.2	0.2	5.9	8.8	8.2	7.9	10.4
2020年5月	3.1	3.5	0.2	4.9	4.8	5	5.1	6.1	1.1	9.1	-0.3	7.4	10.4	5	1.9	-3.1	-0.2	5.3	8.8	7.5	7.8	8.8
2020年6月	3.6	3.7	0.5	5.3	5.4	6.1	5.2	6	1.4	9	0	7.9	10	5.2	2.5	-3.1	-0.4	5	8.7	6.5	7.2	7.8
2020年7月	3.3	4.2	1.0	5.9	5.7	4.9	4.9	5.7	1.1	9.6	0.7	7.4	9.6	4.6	2.3	-3.2	-0.7	4.5	9	6	7.3	7.3
2020年8月	3.4	4.5	1.6	6.2	6.3	5.1	5.3	5.4	0.6	10	0.9	6.8	9.9	5.3	2.5	-3.3	-0.4	4.2	9.2	5.3	7	8
2020年9月	3.8	4.5	2.1	5.3	6.5	4.3	5.1	5.1	1.4	8.7	0.8	6.4	9.5	5.3	2.9	-2.9	-0.7	5	8.2	4.1	6.3	8
2020年10月	4.2	4.4	2.7	5.1	6.4	4.5	5.2	4.9	2.2	7.8	0.8	5.8	8	5.4	2.9	-2.1	-1.2	5.1	6.8	2.8	4.8	7.6
2020年11月	2.4	4.1	4.1	4.9	5.8	4.8	5.1	4.9	3.1	7.1	1.1	5.1	7.2	4.7	2.8	-1.7	-1	4.9	6	1.9	3.4	7.1
2020年12月	2.3	4.2	5.2	4.1	5	4.9	4.5	4.4	3.6	6.3	1.1	4.5	6.3	4.6	2.8	-1	-0.8	4.8	5	0.8	2.3	6.9
2020年1-12月同比變化走勢圖																						
2020年1-12月同比變化平均值	3.5	3.6	2.3	5.0	5.5	4.5	5.0	5.9	2.1	8.7	0.6	7.6	9.4	5.5	2.7	-2.3	-0.2	5.5	8.1	5.8	6.5	8.9
2020年12月同比變化與平均值相差	-1.2	0.6	3.0	-0.9	-0.5	0.4	-0.5	-1.5	1.5	-2.4	0.6	-3.1	-3.1	-0.9	0.1	1.3	-0.6	-0.7	-3.1	-5.0	-4.2	-2.0
2020年1-12月同比變化中位數	3.5	3.9	1.9	5.0	5.4	4.7	5.1	5.8	1.8	9.0	0.8	7.4	10.0	5.3	2.7	-2.6	-0.4	5.1	8.8	6.3	7.3	8.0
2020年12月同比變化與中位數相差	-1.2	0.3	3.3	-0.9	-0.4	0.3	-0.6	-1.4	1.8	-2.7	0.4	-2.9	-3.7	-0.7	0.2	1.6	-0.4	-0.3	-3.8	-5.5	-5.0	-1.1

数据来源：WIND、山证国际研究部整理

图表 3：部分三四线城市新建商品住宅价格指数同比变化(%)

时期	扬州	温州	金华	惠州	石家庄	唐山	秦皇岛	岳阳	襄阳	福州	厦门	泉州	赣州	烟台	洛阳	平顶山	吉林	南宁	海口	湛江	呼和浩特	兰州
2019年1月	13.4	1.5	5.2	3.5	15.5	12.9	18.4	8	13.7	8.7	-0.3	1.6	7.7	13.3	12.1	7.6	14.1	10	20.7	7.4	22.6	11.2
2019年2月	13.3	1.8	5.6	2.9	16.6	13.2	18.7	7.2	14.7	8.9	0	1.1	7.8	13.5	12.7	8.2	14.3	10.4	18.8	8	23	10.9
2019年3月	13.7	2.8	5.7	3	17.3	13.3	18.8	6.6	15.1	9.8	0.7	1.1	7.2	13.7	12.4	9.5	14.7	10.8	16.9	8.2	22.8	10.6
2019年4月	13.3	2.9	5.3	3	17.6	13.2	20.1	6.5	15.2	10.6	1.1	1.4	6.9	13.1	12.7	8.8	14.7	11.5	15.7	8.4	22.3	10.2
2019年5月	13.3	3.5	6.2	3.2	17.5	13.8	20.3	5.4	15.8	12.9	0.4	1.6	6.7	13.2	14.1	8.5	15	11.6	14.7	8.8	21.4	10.1
2019年6月	13.6	3	6.4	3.2	18.3	13.9	20.3	4.9	15.7	10.8	1.2	1.3	6	13.4	16.7	9.9	14	10.1	11.6	9	22.2	9.1
2019年7月	11.7	2.9	6.6	3.2	16	12.7	20	4	14	9.9	2.6	1.9	6.3	11.4	16.1	10.8	13	9.7	10.1	8.4	20.3	9
2019年8月	12.2	2.6	6.3	3.1	16.6	11.7	17.6	1.6	12.2	8.1	3.6	1.5	4.3	10.9	15.9	10.4	11.6	10.3	9.1	6.9	19.5	7.7
2019年9月	12	2.9	6.6	3	16.3	10.8	15.5	-0.1	12.6	7.4	3.3	1.7	4	11.5	16.2	9	11.5	12.2	9.4	6	17.8	6.7
2019年10月	11.3	3.8	6.6	3	13.1	11.3	14.1	-1.2	11.2	6.6	2.7	2.5	3.8	11	16.4	9.3	10.8	14.1	9.8	5.1	18.7	5.2
2019年11月	10.2	4.5	7.7	3.2	11.5	11.9	13.6	-1.8	10.8	4.7	2.9	2.3	3.5	10.8	14.7	8.7	10.2	13.9	9.2	4.3	17.1	5.5
2019年12月	11.1	4.2	8.4	3.9	9.5	12.9	12.2	-2.2	10.2	4.2	3.9	3	3	10	14	8.5	10.2	12.7	8	4.3	15.9	4.9
2020年1月	10.5	4.5	7.9	5	8.8	13.6	10.4	-2.1	10	3.5	4.4	3.5	2.7	9.7	12.4	8.6	9.2	12	6.6	4.1	14.8	4.7
2020年2月	10.1	3.9	7.5	5.2	7.6	13.2	9.1	-2.1	9.2	4	4.2	3.5	3	9.9	11.9	7.4	9	11.3	6.3	3.1	13.9	4.5
2020年3月	9.5	2.4	7.1	4.9	6.5	13.2	8.1	-2.3	8.7	4	3.5	3.7	3.2	9.6	11.5	6.2	8.8	10.5	5.8	1.9	13.7	4.1
2020年4月	9.5	3.3	6.6	5.1	6.7	14.7	6.9	-2	7.8	3.8	2.8	3.6	4	9.2	10.7	5.6	8.9	10	5.3	1.5	13.7	4.6
2020年5月	9.5	3.4	5.9	5.7	5.6	15	7	-1.4	7.1	3.4	3	4.5	4	8.7	9	5.5	8.3	10.2	3.8	0.7	13.8	4.4
2020年6月	9.3	4.5	6.3	6.8	4.6	15.3	6.6	-1	6.9	3.7	3.1	5.2	4.7	8.1	6.6	5.2	8.4	10.9	2.9	0.2	12	4.7
2020年7月	9.1	5.1	5.4	7.3	4.9	16.1	6	-0.9	7	3.6	2.4	5.2	4.5	7.5	6.9	3.9	8	11.2	2.4	0.1	11.8	4.5
2020年8月	8.3	6.1	5.7	8.7	3.6	15.4	5.6	-0.3	6.4	3.3	1.9	5.6	5	7.7	6.6	3.9	7.7	9.6	3.2	0.1	9.9	5.3
2020年9月	7.5	5.6	5.7	9.2	3.3	15.4	6	0.5	5.9	3.2	2.8	6.1	4.3	7.1	4.8	4.3	7.5	8	3.1	0.7	9	5.6
2020年10月	7.7	5	5.5	9	3.1	13.4	4.7	0.2	5.1	3.1	3.7	5.5	4.2	6.7	3.1	3.7	6.3	6	2.3	0.5	7	5.8
2020年11月	7.1	4.4	4.9	8.1	3.6	11.7	3.9	0.4	4.8	3.5	4.4	5.6	4.4	6.3	2.5	3.8	5.1	5.6	2.8	1.4	5.9	5.3
2020年12月	6.6	4.3	5	7.6	2.8	11.2	3.5	1	4	4.4	4.5	5.5	4.2	5.5	2.1	3.4	4.1	5.2	2.7	0.5	5.1	5.2
2020年1-12月同比变化走势图																						
2020年1-12月同比变化平均值	8.7	4.4	6.1	6.9	5.1	14.0	6.5	-0.8	6.9	3.6	3.4	4.8	4.0	8.0	7.3	5.1	7.6	9.2	3.9	1.2	10.9	4.9
2020年12月同比变化与平均值相差	-2.1	-0.1	-1.1	0.7	-2.3	-2.8	-3.0	1.8	-2.9	0.8	1.1	0.7	0.2	-2.5	-5.2	-1.7	-3.5	-4.0	-1.2	-0.7	-5.8	0.3
2020年1-12月同比变化中位数	9.2	4.5	5.8	7.1	4.8	14.2	6.3	-1.0	7.0	3.6	3.3	5.2	4.2	7.9	6.8	4.8	8.2	10.1	3.2	0.7	11.9	4.7
2020年12月同比变化与中位数相差	-2.6	-0.2	-0.8	0.6	-2.0	-3.0	-2.8	2.0	-3.0	0.9	1.2	0.3	0.0	-2.4	-4.7	-1.4	-4.1	-4.9	-0.5	-0.2	-6.8	0.5

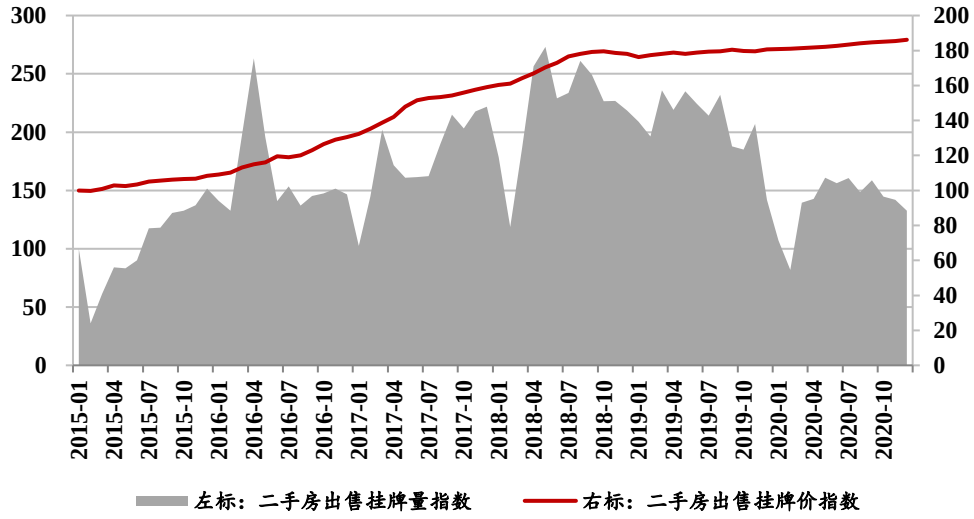
数据来源：WIND、山证国际研究部整理

3.全国二手房价 2020 年保持上升趋势

受累於疫情，二手房整体市场 2020 年初急速探底，全国城市二手房出售挂牌量指数在 2 月明显下跌至 81.91，指数在疫情受控后迅速回升至 5 月(年内高位)的 161，并在 6 月和 7 月在较高水平运行。随后，部分热点城市楼市面对调控升级，指数 8 月以来持续回调至 12 月之 132.63。

二手房房价方面，2020 年全年保持上升趋势，全国城市二手房出售挂牌价指数由 2019 年 12 月的 180.58 上升至 2020 年 12 月的 186.14。

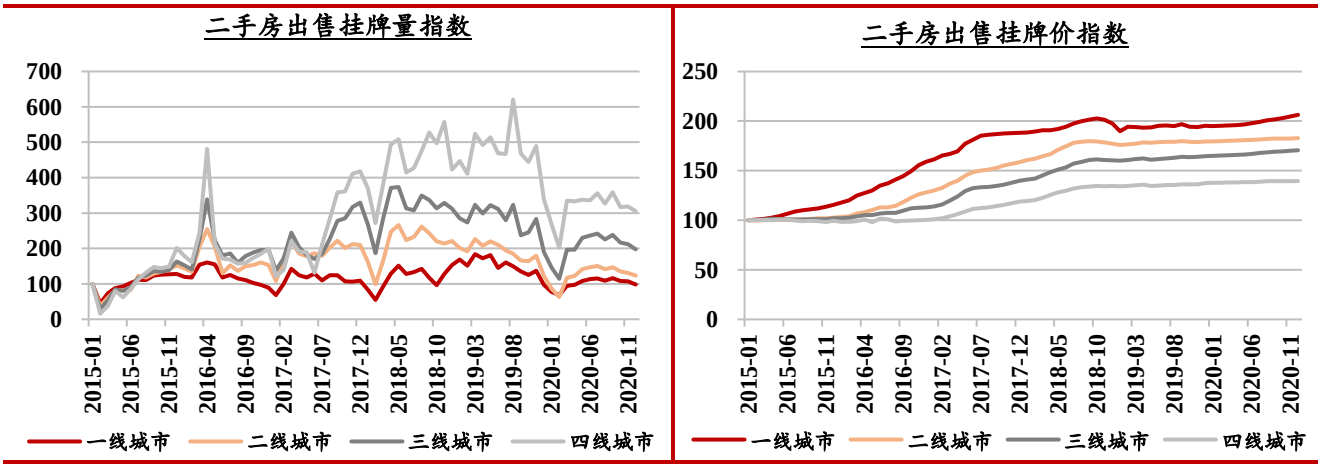
图表 4：全国城市二手房出售挂牌量和挂牌价指数表现



数据来源：WIND、山证国际研究部整理

从各线城市表现来看，整体一线城市二手房房价 2020 年表现最为突出，尤其在下半年增幅有所扩张。

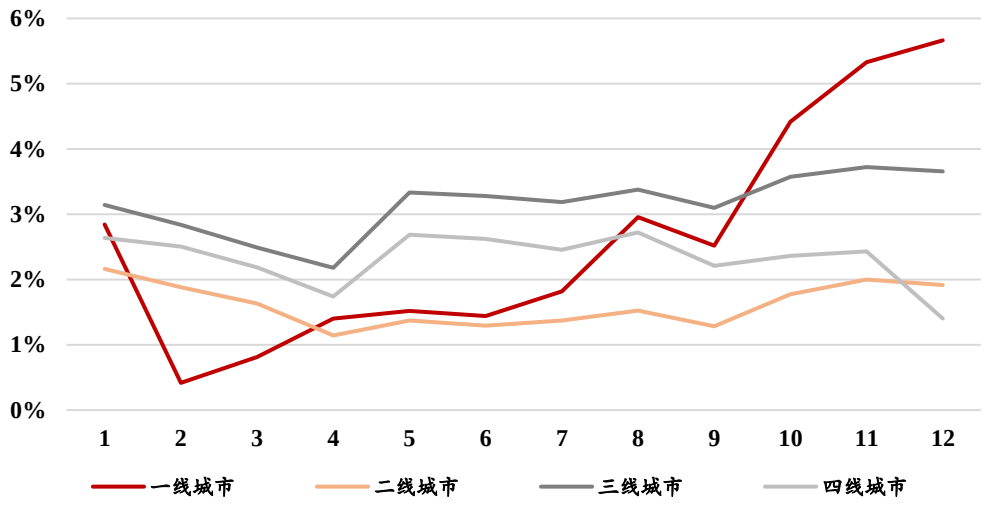
图表 5：中国城市二手房出售挂牌量和挂牌价指数表现



数据来源：WIND 、山证国际研究部整理

一线城市二手房出售挂牌价指数同比增幅由 2020 年 2 月的 0.4%持续扩大至 12 月的 5.7%；二、三线城市二手房价同比增幅则在 5 月开始平稳上升走势。此外，四线城市二手房价增幅则在 8 月开始收窄。

图表 6：2020 年 1-12 月全国各线城市二手房出售挂牌价指数同比变化



数据来源：WIND、山证国际研究部整理

免责声明

此报告只提供给阁下作参考用途，并非作为或被视为出售或购买或认购证券的邀请或向任何特定人士作出邀请。此报告内所提到的证券可能在某些地区不能出售。此报告所载的资料由山证国际金融控股有限公司及其连系公司（「山证国际」）编写。此报告所载资料的来源皆被山证国际认为可靠。此报告所载的见解，分析，预测，推断和期望都是以这些可靠数据为基础，只是代表观点的表达。山证国际，其母公司和/或附属公司或任何个人不能担保其准确性或完整性。此报告所载的资料、意见及推测反映山证国际于最初发此报告日期当日的判断，可随时更改而毋须另行通知。山证国际，其母公司或任何其附属公司不会对因使用此报告内之材料而引致任何人士的直接或间接或相关之损失负上任何责任。此报告内所提到的任何投资都可能涉及相当大的风险，若干投资可能不易变卖，而且也可能不适合所有的投资者。此报告中所提到的投资价值或从中获得的收入可能会受汇率影响而波动。过去的表现不能代表未来的业绩。此报告没有把任何投资者的投资目标，财务状况或特殊需求考虑进去。投资者不应仅依靠此报告，而应按照自己的判断作出投资决定。投资者依据此报告的建议而作出任何投资行动前，应咨询专业意见。

分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

a) 本研究报告所表达的任何观点均精确地反映了上述每位分析师个人对所评论的证券和发行人的看法；

b) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告 所表述的具体建议或观点相关系；

c) 该分析师及其联系人士并无担任本研究报告所述公司之高级职员，以及无拥有任何所述公司之财务权益或持有相关股份。

联系方法：

香港金钟夏慤道 18 号海富中心 1 座 29 楼 A 室

电话：(852) 2501 1039

传真：(852) 2810 9962

公司网址：http://www.ssif.com.hk