



11 月百城价格“起伏图”

宁波降幅交关大

百城价格指数

国内房价是涨是跌?宁波房价到底在全国位列几何?从第39期开始,《壹周楼市》报道将联合中国指数研究院,共同发布每月“百城价格指数”,为您清晰展示全国一百座城市的房价“起伏图“,敬请关注。

中国指数研究院是目前中国最大的房地产专业数据研究机构,其运营的“中国房地产指数系统”(CREIS)已有 18 年历史,定期发布中国主要城市的房地产价格指数,被称为中国房地产市场的“晴雨表”和引导投资置业的“风向标”;其每月发布的“中国房地产 100 城价格指数”,是目前中国覆盖范围最广、城市最多的房屋价格指数系统;其运营的“中国房地产 TOP10 研究”每年定期发布的中国房地产企业系列研究成果,成为评判房地产企业经营实力及行业地位的重要标准。

11 月十大城市
价格环比全线下跌

根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市的全样本调查数据,2011年 11 月,全国100个城市住宅平均价格为8832元 / 平方米,与10月相比下降 0.28%,其中 43 个城市价格环比上涨,57 个城市环比下跌。

与10月相比,11月价格环比下跌的城市数与上月基本持平,共有6个城市环比跌幅在1%以上。同比来看,全国100个城市住宅均价涨幅自今年8月以来持续缩小,11月上涨4.06%,较10月缩小1.15%。

另外,按 100 个城市住宅价格的中位数计算,全国住宅价格中位数为 5900 元 / 平方米,与 10 月基本持平。

总体来看,11月100个城市的住宅平均价格连续第3个月环比下降,且降幅有所扩大。在限购范围不断扩大和信贷紧缩的双重压力下,二三线城市的当地代表性房企,以特价房等形式,推动楼盘均价进一步下调,部分楼盘价格较10月降幅超过20%。部分新开楼盘亦以相对周边较低的价格优势进入市场。

百城住宅11月份价格
环比涨跌幅分析

11月住宅价格比10月涨幅居前的十个城市是:威海、烟台、汕头、包头、太原、聊城、桂林、淄博、赣州、呼和浩特,涨幅较上月均有所下降,威海和烟台环比涨幅在1.5%~2%之间,汕头、包头、太原和聊城环比涨幅在1%~1.5%之间,其他4个城市涨幅皆不超过1%,另外,湖州、洛阳等33个城市价格环比10月上涨,涨幅均不超过0.7%。

环比跌幅居前的十个城市是:宁波、江门、无锡、西安、东营、南京、嘉兴、江阴、郑州、株洲,跌幅均较上月有所扩大,宁波跌幅超过2%,江门和无锡跌幅在1.5%~2%之间,西安、东营等6个城市跌幅在1%~1.5%之间,株洲跌幅低于1%;另外,昆山、吴江、成都等47个环比下跌的城市,跌幅均在1%以内。

百城住宅11月份价格
同比涨跌幅分析

11月百城住宅价格比去年11月上涨4.06%,涨幅较上月缩小1.15%,是今年6月以来的最低涨幅。其中,93个城市同比涨幅在10%以内。

11月有9个城市住宅价格同比下降,下跌城市个数比上月增加4个。

这9个同比下跌的城市是:宁波、芜湖、海口、苏州、北海、嘉兴、重庆(主城区)、哈尔滨、杭州,跌幅皆在5%以内。

11 月十大城市
住宅价格涨跌情况

根据百城价格指数对北京等十大城市的全样本调查数据:11月十大城市住宅均价为 15663 元 / 平方米,环比 10 月下降 0.36%。具体来看,本月十大城市住宅价格全部环比下降,其中南京和成都降幅最大,分别环比下降 1.2%和 0.9%,上海、武汉、深圳等 8 个城市降幅皆在 0.5%以内。

同比来看,十大城市平均价格上涨 1.66%,是去年 6 月以来的最低涨幅。11 月,8 个城市同比上涨,但涨幅较上月有所缩小,2 个城市同比下跌。其中,广州、武汉、深圳、北京、成都、天津涨幅介于 1%-6%之间,上海和南京涨幅皆在 1%以内;重庆(主城区)和杭州同比下降,降幅分别为 0.57%和 0.28%。

11 月百城住宅
重点项目分析

11月调查数据显示,一、二线城市受调控政策的影响进一步加大,万科、绿地、龙湖等大型房企在北京、上海等重点城市的一些项目降价幅度超过 20%,如金隅万科城、绿地秋霞坊、龙湖郦城等。此外,从区域来看,远郊区县的价格进一步下降,如北京的通州区,住宅成交均价自今年 7 月开始连续 5 个月下降,最高降幅超过 20%,具体项目如京贸国际城,其成交均价与年初相比,降幅高达 25%。同时也有部分三、四线城市规模较小的开发商开始加大打折力度以加快推盘速度,11 月部分楼盘价格降幅接近 20%。

表一：
2011 年11月十大城市住宅价格指数
(按环比涨跌幅排序)

城市	环比涨跌	同比涨跌	样本平均 价格(元 / 平方米)	样本价格 中位数 (元 / 平 方米)
天津	-0.04%	1.82%	11874	11000
北京	-0.08%	2.59%	22927	19150
杭州	-0.18%	-0.28%	20506	17400
广州	-0.21%	5.74%	15299	12700
重庆 (主城区)	-0.24%	-0.57%	6416	5750
深圳	-0.27%	4.38%	25678	20850
武汉	-0.39%	5.38%	7387	6850
上海	-0.47%	0.95%	23555	18700
成都	-0.90%	2.23%	7880	7100
南京	-1.20%	0.13%	12026	10200

表二：
2011 年11月百城住宅价格指数
(按环比涨跌幅排序)

城市	环比涨跌	样本平均价 格(元 / 平方 米)	样本价格中 位数(元 / 平 方米)
威海	1.78%	4910	4650
烟台	1.69%	6561	6300
汕头	1.27%	7524	7950
包头	1.21%	5617	5150
太原	1.20%	5705	3550
聊城	1.13%	4275	3800
桂林	0.97%	4635	3700
淄博	0.89%	4708	4350
赣州	0.69%	4803	4900
呼和浩特	0.67%	7279	7000
湖州	0.65%	9328	8700
洛阳	0.64%	5350	4050
大连	0.64%	11569	10000
泉州	0.63%	7057	6450
淮安	0.61%	4135	3900
德州	0.53%	4232	3400
泰州	0.45%	4974	5000
厦门	0.42%	11669	9850
邯郸	0.41%	4754	4900
徐州	0.38%	6433	6050
营口	0.38%	4440	4350
昆明	0.37%	7481	6950
宿迁	0.35%	3831	3850
扬州	0.34%	8288	7250
衡水	0.34%	3130	3050
三亚	0.34%	19188	16050
新乡	0.33%	3147	3250
宝鸡	0.30%	3566	3700
长沙	0.30%	6142	5750
秦皇岛	0.30%	7000	6450
连云港	0.29%	5459	5000
张家港	0.26%	9859	10750
菏泽	0.23%	3419	3450
东莞	0.20%	7203	5600
南宁	0.20%	6205	10800
北海	0.18%	5101	4750
湘潭	0.15%	3609	3400
南通	0.12%	7599	7200
贵阳	0.12%	4902	3850
温州	0.09%	16158	10800
...	...	...	...
株洲	-0.95%	3666	3450
郑州	-1.11%	6787	6400
江阴	-1.16%	8309	7300
嘉兴	-1.18%	8800	8500
南京	-1.20%	12026	10200
东营	-1.28%	4815	4700
西安	-1.49%	7315	7050
无锡	-1.88%	8515	7250
江门	-1.93%	6786	5500
宁波	-2.25%	13294	12800