

2012 年2月百城房价分析

环比连续第六个月下跌

国内房价是涨是跌? 宁波房价在全国位列几何? 本期, 我们继续关注百城价格, 为您清晰展示 2012 年 2 月份全国 100 座城市房价“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。

市场总体

连续第六个月环比下跌

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, 2012 年 2 月, 全国 100 个城市住宅平均价格为 8767 元 / 平方米, 环比 1 月下跌 0.30%, 其中 27 个城市价格环比上涨, 72 个城市环比下跌, 1 个城市持平。与上月相比, 本月环比跌幅扩大 0.12 个百分点, 价格环比下跌的城市个数增加 12 个, 另有 17 个城市跌幅在 1% 以上, 比上月增加 2 个。同比来看, 全国 100 个城市住宅均价涨幅自 2011 年 8 月以来持续缩小, 2012 年 2 月同比涨幅为 0.93%, 较上月缩小 0.78 个百分点。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 5750 元 / 平方米, 比上月下跌 0.86%。

总体来看, 2 月 100 个城市的住宅平均价格连续第六个月环比下跌, 跌幅是 2011 年 9 月开始下跌以来最高水平, 且价格下跌范围进一步扩大, 超过七成城市出现一定幅度的下降。春节过后, 楼市进入新一轮推盘和促销, 以“招保万金”为首的大型知名房企降价幅度明显, 重点城市降价项目继续增加, 价格仍处于调整之势。

环比 2012 年 1 月涨跌幅分析

环比 1 月下跌 0.30%

2 月, 住宅价格环比 1 月涨幅居前十位的城市是: 淮安、连云港、包头、株洲、江门、芜湖、日照、银川、宜昌、石家庄。其中, 除淮安、连云港、包头和株洲 4 个城市外, 其他 6 个城市涨幅均不超过 1%。另外, 西宁、洛阳、保定等 17 个城市价格环比 1 月上涨, 其中西宁和洛阳涨幅在 0.5% 以上, 其他城市涨幅均未超过 0.5%。

环比跌幅居前的十个城市是: 常熟、廊坊、三亚、温州、菏泽、江阴、无锡、常州、鞍山、金华, 跌幅均较上月继续扩大。其中, 常熟、廊坊跌幅超过 2.5%; 三亚、温州、菏泽、江阴跌幅介于 2%~2.5%之间; 无锡、常州、鞍山、金华跌幅介于 1%~1.5%之间。另外, 长春、扬州、淄博等 7 个城市环比跌幅超过 1%; 厦门、南宁、烟台等 55 个城市跌幅在 1% 以内。

同比2011年2月涨跌幅分析

同比去年 2 月上涨 0.93%

2 月, 百城住宅价格同比 2011 年 2 月上涨 0.93%, 涨幅较上月缩小 0.78 个百分点, 是自 2011 年 8 月以来的最低涨幅。其中, 仅呼和浩特同比涨幅超过 10%, 其余 66 个同比上涨的城市, 本月涨幅均在 10% 以内。

2 月有 33 个城市住宅价格同比下跌, 下跌城市个数比上月增加 11 个。其中, 佛山、无锡、廊坊跌幅超过 5%; 重庆(主城区)、成都、宁波等 23 个城市跌幅介于 1%~5% 之间, 另外 7 个城市跌幅在 1% 以内。

十大城市住宅价格涨跌情况

环比全线下跌

根据百城价格指数对北京等十大城市的全样本调查数据显示, 2 月十大城市住宅均价为 15516 元 / 平方米, 环比上月下跌 0.31%, 跌幅较上月扩大 0.17 个百分点。具体来看, 十大城市环比再次全线下跌。其中, 成都环比下跌幅度最大, 超过 1%; 其次是北京, 环比下跌 0.61%; 深圳、杭州、武汉、重庆(主城区)、广州、天津跌幅介于 0.1%~0.5%之间; 上海和南京跌幅在 0.1% 以内。

同比来看, 十大城市平均价格下跌 1.41%, 跌幅较上月扩大 0.79 个百分点, 延续了 1 月的下降趋势。本月, 同比下跌的城市有 7 个, 较上月增加 1 个。其中, 北京、上海跌幅较小, 均在 1% 以内; 杭州、天津和南京跌幅介于 2%~3%之间; 成都和重庆(主城区)跌幅较大超过 4%。其余 3 个城市同比上涨, 广州同比上涨 0.17%; 深圳和武汉涨幅介于 1%~1.5%之间。

重点项目分析

多数城市降价项目继续增加

春节过后, 楼市进入新一轮推盘和促销, 房价调整形势仍在继续, 根据 2 月对 100 个城市调查数据, 多数城市降价项目继续增加。以“招保万金”等大型知名房企为首的开发企业将更多楼盘价格调低, 且降幅有明显扩大趋势。如上海保利叶语均价从 19000 元 / 平方米调低至 17000 元 / 平方米, 同时将交房标准由毛坯升级为精装; 杭州青枫墅园 2 月打出 6997 元 / 平方米的团购均价, 而此前该楼盘均价在 11100 元 / 平方米左右; 招商地产 2 月下旬启动“真情越百年? 春惠大地利在龙年”优惠活动, 覆盖 14 个城市 22 个在售项目, 最高折扣达 8.5 折。另外, 为促进成交加紧去化, 深圳、南京等地重现“首付一成”的促销手段。

表1: 2012年2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)
南京	-0.01%	-2.92%	11925	10050
上海	-0.06%	-0.72%	23421	18750
天津	-0.12%	-2.30%	11783	10800
广州	-0.15%	0.17%	15126	12100
重庆(主城区)	-0.28%	-4.79%	6342	5600
武汉	-0.29%	1.48%	7340	7100
杭州	-0.32%	-2.01%	20354	16950
深圳	-0.34%	1.25%	25450	18800
北京	-0.61%	-0.43%	22670	18850
成都	-1.12%	-4.50%	7701	6900

表2: 2012年2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)
淮安	1.97%	4134	4150
连云港	1.55%	5443	5100
包头	1.52%	5621	5000
株洲	1.07%	3690	3300
江门	0.99%	6848	5850
芜湖	0.90%	5617	5250
日照	0.79%	5718	5300
银川	0.73%	5677	5750
宜昌	0.66%	5979	5600
石家庄	0.62%	6048	5400
西宁	0.61%	4759	4800
洛阳	0.52%	5225	4700
保定	0.50%	4236	4300
东莞	0.46%	7135	5800
海口	0.44%	6914	5750
聊城	0.40%	4270	4450
南通	0.35%	7516	7400
宝鸡	0.31%	3578	3900
镇江	0.23%	7431	6900
台州	0.21%	9550	6350
呼和浩特	0.20%	7413	6700
汕头	0.16%	7561	4800
南昌	0.11%	5449	4350
宿迁	0.05%	3884	3800
吉林	0.04%	4713	4550
唐山	0.04%	5321	4800
哈尔滨	0.03%	7747	7450
威海	0.00%	4915	4550
德州	-0.02%	4259	3450
昆山	-0.04%	9570	8850
大连	-0.05%	11697	9900
青岛	-0.07%	9668	8000
珠海	-0.08%	10456	8950
宁波	-0.13%	13269	12700
济南	-0.19%	9240	8750
鄂尔多斯	-0.20%	6099	5100
苏州	-0.21%	11149	9500
郑州	-0.22%	6851	6500
徐州	-0.23%	6443	5100
中山	-0.27%	5592	4650
昆明	-0.28%	7517	7300
桂林	-0.32%	4629	3700
张家港	-0.33%	9607	9650
秦皇岛	-0.36%	6931	6350
长沙	-0.41%	6129	5750
湘潭	-0.44%	3591	3350
福州	-0.45%	12472	11250
绍兴	-0.51%	11209	9500
嘉兴	-0.51%	8701	8550
湖州	-0.59%	9249	9250
兰州	-0.62%	6241	6100
.....			
菏泽	-2.23%	3335	3300
温州	-2.31%	15715	11050
三亚	-2.35%	18626	15450
廊坊	-2.74%	5890	5950
常熟	-2.81%	8268	7250