

住房市场发展月度分析报告（2017年3-4月）

为促进房地产市场平稳健康发展，中国社科院财经战略研究院、中国社科院城市与竞争力研究中心《中国住房发展报告》项目组在2017年3-4月大数据房价指数（BHPI）的基础上，结合项目组对住房市场的长期跟踪研究，完成了2017年3-4月《住房市场发展月度分析报告》。

大数据房价指数（BHPI）由中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组根据采自互联网的数百万条存量住房实际成交价数据，利用最新互联网大数据分析技术和国际通行的重复交易指数模型计算。通过新技术的应用，BHPI 尽可能规避了房价指数编制常见的阴阳合同价、非理性报价、网签时间滞后、加总失真等技术难题，以求更为贴近居民家庭对房价涨跌的真实感受。BHPI 为月度存量房价价格指数，指数样本目前覆盖了三十个主要城市和数十个重点城市的主要城区。根据重复交易指数模型的技术特性，BHPI 仅监测存量住房价格变动，新建商品住房价格变动不计入 BHPI。BHPI 为大数据挖掘研究前沿成果而非统计数据，数据仅作为市场研究参考，住房市场评价以政府统计部门数据为准。

住房大数据监测发现，2017年3月主要城市出现房价上涨小高峰，部分热点城市房价突然迅猛上涨。经过政府果断密集的政策调控，2017年4月主要城市房价涨速整体回落（见图1）。但4月成渝、中部、及珠三角板块部分热点城市房价仍出现较高的涨幅。

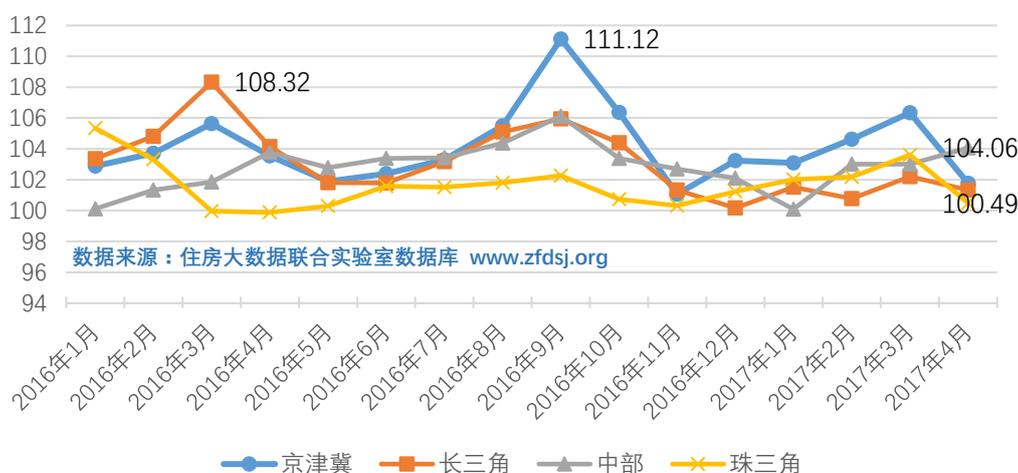


图1 各大区域大数据房价综合指数（环比，以上月为100）
（综合指数仅限样本城市）

主要城市大数据房价指数环比显示，**2017年3月**，样本城市的平均环比涨幅为2.66%。其中北京、广州、成都、佛山、青岛分别以6.38%、6.27%、5.84%、5.5%、5.41%的环比涨幅，居样本城市前五位；同时也有太原、烟台、合肥、南昌、无锡、惠州等城市，房价环比稳定或下跌。到**2017年4月**，样本城市的平均环比涨幅降为1.75%，比上月下降0.91个百分点。其中成都、重庆、广州、武汉、青岛分别以5.49%、4.17%、3.39%、2.78%、2.65%的环比涨幅，居样本城市前五位；同时郑州、大连、东莞、苏州、惠州、太原、合肥等城市，房价环比稳定或下跌。**2017年4月**，一二线城市中，重庆、南京、深圳楼市继续升温，房价环比增速比上月有所加快，其余城市房价增速有所回落。其中深圳近一年的房价涨幅为6.41%，重庆的房价水平相对较低（4月房价中位数为8736元/平方米），均具有一定的补涨性质（见表1）。

主要城市大数据房价指数同比显示，**2017年3月**，样本城市平均同比涨幅为38.16%。其中天津、廊坊、石家庄、厦门、北京分别以81.13%、80.29%、77.7%、68.11%、62.93%的同比涨幅居前五位；深圳、沈阳、大连、苏州、西安分别以0.02%、5.96%、6.28%、11.88%、13.76%同比涨幅居后五位。到**2017年4月**，样本城市平均同比涨幅略升为39.76%，其中石家庄、天津、廊坊、厦门、北京分别以79.6%、75.57%、72.97%、64.78%、60.88%的同比涨幅居前五位；大连、深圳、苏州、沈阳、西安分别以6.18%、6.41%、7.35%、7.68%、14.96%同比涨幅居后五位（见表1）。

主要城市大数据房价中位数显示，明星城市进入6万元时代。北京房价水平稳居全国第一，二三线城市中只有厦门房价接近一线城市。样本城市中，2017年4月北京房价中位数为63647元/平方米，上海为53653元/平方米，深圳为50704元/平方米，厦门为40688元/平方米，分别居全国前四位（见表2）。

主要城区大数据房价指数显示，**2017年3月**，北京门头沟区、房山区同比分别上涨94.88%、92.35%居全市前茅，海淀区同比上涨52.96%居全市末位；从环比看，门头沟区环比上涨11.97%居首，亦庄开发区环比上涨4.51%居末。**2017年4月**，北京房山区同比上涨92.83%居全市第一位，海淀区同比上涨53.38%居全市末位；从环比看，亦庄开发区环比上涨6.81%居全市首位，另有通州区环比下跌0.77%，门头沟区环比下跌0.82%。北京市通州区房价的微跌和房山区的短期突出上涨，可能与雄安新区成立对房价预期的短期影响有关。更多城区大数据

房价指数详见表 3。

分析认为，2016 年以来的本轮热点城市房价上涨，既有金融货币宽松的因素，也有大城市住房库存偏低且未来供给能力不足的实际因素。2016 年以来为了配合住房去库存，住房信贷条件显著宽松，房贷利率也降至历史最低点，这从客观上为房价的上涨创造了有利条件。另一方面，随着销售的增长，大城市住房库存普遍不足去化周期过短，短期供求矛盾的尖锐化则是造成热点房价过快上涨的基本面原因。由于我国大城市人口规模均接近或超出宜居极限，只要人口的聚集化动力不发生改变，未来长期住房实际供给能力仍将不足。

据此预计，随着资金面的收紧，以及“限购、限贷、限售、限价”四限调控政策的推进，多数城市房价短期涨势将得到抑制，但房价全面下跌的可能性极低。个别库存极低的城市房价仍将继续快速上涨。以 2017 年北京“3.17”调控为标志，各热点城市陆续大幅加码了住房调控政策。“认房又认贷”及外地户籍家庭社保年限要求等较严厉的政策手段几乎成了热点城市房价调控的标配。“余额宝”等无风险货币基金年化利率突破 4%，标志着货币供应持续收紧。由于商品住房表现为基于土地法权的金融产品，购房政策及货币环境的全面收紧，将对短期市场构成显著的利空。但另一方面，大城市住房长短期供给都存在不足，房价很难因政策或货币因素利空出现大跌，短期走势可能以稳中有升为主。

为此建议，为进一步稳定房价，短期热点城市应紧持“限购、限贷、限售、限价”四限调控政策。长期应通过雄安新区等城市新路径探索，为人口稠密区域从根本上解决住房供求矛盾提供新途径。

月度《住房市场发展月度分析报告》可登录中国社科院财经战略研究院网站 (<http://naes.org.cn/>)、中国社科院城市与竞争与研究中心网站

(www.gucp.org) 查询。更多详细指数及分析报告请登录住房大数据联合实验室暨中国社科院财经院住房大数据项目组网站 www.zfdsj.org 查询，或关注微信公众账号“住房大数据”订阅。如有更多问题与建议，请与 zfdsj2@163.com 或微信号 17091204019 联系。

(本期执笔：邹琳华 吕风勇)

表 1 2017 年 3-4 月主要城市大数据房价指数

城市	环比（以上月为 100）			同比（以上年同月为 100）		
	3 月	4 月	变动方向	3 月	4 月	变动方向
北京	106.38	102.16	↓	162.93	160.88	↓
上海	101.57	101.12	↓	141.11	136.87	↓
成都	105.84	105.49	↓	128.67	133.84	↑
重庆	103.46	104.17	↑	120.21	124.48	↑
长沙	102.81	102.52	↓	138.71	140.83	↑
大连	101.16	100.57	↓	106.28	106.18	↓
广州	106.27	103.39	↓	136.53	138.13	↑
杭州	103.64	101.27	↓	140.04	141.19	↑
济南	104.57	102.15	↓	151.62	152.08	↑
南京	101.71	102.31	↑	134.15	131.94	↓
青岛	105.41	102.65	↓	137.61	140.42	↑
深圳	101.52	102.31	↑	100.02	106.41	↑
苏州	102.1	100.26	↓	111.88	107.35	↑
天津	104.61	101.02	↓	181.13	175.57	↓
厦门	104.17	101.38	↓	168.11	164.78	↓
东莞	101.35	100.55	↓	141.51	139.11	↓
佛山	105.5	102.44	↓	-	-	
合肥	99.96	99.73	↓	-	-	
武汉	102.98	102.78	↓	157.29	154.18	↓
南昌	99.87	-		118.15	-	
石家庄	103.85	102.56	↓	177.7	179.6	↑
沈阳	102.46	101.58	↓	105.96	107.68	↑
烟台	100.14	101.18	↑	-	-	
廊坊	103.77	101.09	↓	180.29	172.97	↓
福州	-	-		127.42*	-	
无锡	99.46	-		126.15	-	
西安	102.19	101.57	↓	113.76	114.96	↑
郑州	101.39	100.61	↓	146.84	145.32	↓
太原	100.61	100.23	↓	-	-	
惠州	98.32	100.24	↑	-	-	
京津冀	106.35	101.77	↓	166.45	163.61	↓
长三角	102.21	101.34	↓	137.38	133.68	↓
中部	103.01	104.06	↑	145.4	145.8	↑
珠三角	103.62	100.49	↓	118.88	119.61	↑
数据来源：住房大数据联合实验室数据库 www.zfdsj.org 中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组						

注：廊坊（燕郊）房价根据廊坊市燕郊板块存量房成交数据编制，下同。

表2 2017年2~4月主要城市大数据房价中位数（元/平方米）

城市	2017年2月	2017年3月	2017年4月
北京	57418	59363	63647
成都	9179	9361	10012
大连	9550	9619	9918
东莞	14717	16364	15887
佛山	10452	9954	12271
福州	17036	-	-
广州	20245	20263	21930
杭州	21356	21988	23734
合肥	15711	15752	16286
惠州	9618	9218	9249
济南	11538	12325	13177
廊坊	29608	30619	31879
南昌	10757	9438	10365
南京	24307	25601	26223
青岛	13561	14850	16856
厦门	35517	38346	40688
上海	52416	51098	53653
深圳	48530	49329	50704
沈阳	8206	8508	8663
石家庄	13522	12531	15621
苏州	19544	19029	19424
太原	7804	8000	8128
天津	25644	25313	28394
无锡	7773	9550	-
武汉	15731	15912	16626
西安	7270	7323	7395
烟台	8960	12695	8404
长沙	8132	8371	8824
郑州	13187	14366	15631
重庆	8408	8222	8736
数据来源	住房大数据联合实验室数据库 www.zfdsj.org 中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组		

注：房价中位数数据仅限于存量住房。

表3 2017年3-4月主要城区大数据房价指数

城区		同比（以上年同月为100）		环比（以上月为100）	
城市	区县	3月	4月	3月	4月
北京	东城	163.39	158.63	110.07	100.2
	西城	154.54	154.96	107.64	102.81
	朝阳	160.36	159.25	105.81	102.54
	海淀	152.96	153.38	106.32	103.27
	丰台	169.68	167.59	106.4	102.32
	石景山	169.95	169.54	107.53	102.42
	通州	164.74	156.45	104.96	99.23
	昌平	166.55	162.34	105.3	101.59
	大兴	175.38	170.16	106.35	101.38
	亦庄	173.97	175.65	104.51	106.81
	顺义	158.65	154.05	105.22	101.64
	房山	192.35	192.83	107.9	103.41
	门头沟	194.88	182.33	111.97	99.18
上海	浦东	134.74	134	101.15	101.15
	闵行	146.04	137.02	101.7	99.75
	宝山	142.88	138.47	100.54	101.3
	徐汇	131.15	125.69	101.8	102.14
	普陀	138.51	134.78	103.61	102.55
	杨浦	147.13	139.69	104.17	101.67
	长宁	131.51	128.88	101.3	99.82
	松江	161.68	154.74	99.59	102.13
	嘉定	151.78	150.18	100.44	100.65
	黄浦	135.19	127.22	104.66	98.27
	静安	-	131.12	-	-
	闸北	139.63	133.04	100.85	100.26
	虹口	147.44	136.36	104.07	99.98
	青浦	163.23	157.18	102.83	101.62
	奉贤	173.77	173.71	102.35	100.75
深圳	罗湖	102.23	106.94	102.75	102.11
	福田	99.76	105.17	101.21	101.31
	南山	101.52	109.25	103.22	103.23
	宝安	99.9	107.01	100.97	103.03
	龙岗	100.88	108.34	101.36	102.07
	龙华新区	-	-	-	-
广州	天河	153.67	158.03	106.69	109.08
	海珠	133	134.91	104.96	104.01
	番禺	134.31	141.41	107.63	103.73
天津	南开	187.79	184.35	103.74	100.71
	河西	182.93	181.47	104.27	100.79
	河北	191.46	189.64	102.99	99.92
	河东	181.18	178	103.87	99.78

南京	红桥	191.71	187.72	101.7	101.22
	西青	204.01	197.98	102.48	99.94
	东丽	198.47	197.01	104.39	101.2
	鼓楼	132.71	131.07	101.83	100.76
	建邺	134.89	132.85	101.05	101.42
	秦淮	135.82	135.9	101.68	101.6
	玄武	134.83	135.97	101.66	101.57
	江宁	157.82	151.95	100.96	100.7
成都	锦江	138.52	140.55	105.05	103.09
	青羊	134.73	138.54	104.22	104.05
	武侯	122.59	124.82	103.58	102.15
	成华	124.95	129.16	104.02	103.39
	金牛	118.13	119.83	102.98	101.88
	天府新区	163.32	165.29	104.41	101.35
	郫县	-	-	-	-
重庆	江北	126.45	128.18	104.98	101.84
	渝北	124.89	126.82	104.62	101.98
	南岸	117.48	119.39	103.2	101.72
大连	甘井子	105.38	105.14	101.24	100.41
	沙河口	106.95	107.7	101.63	100.66
数据来源		住房大数据联合实验室数据库 www.zfdsj.org 中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组			

注：各区县板块的划分参考了行业习惯和市场关联性，与行政区划可能不完全一致。

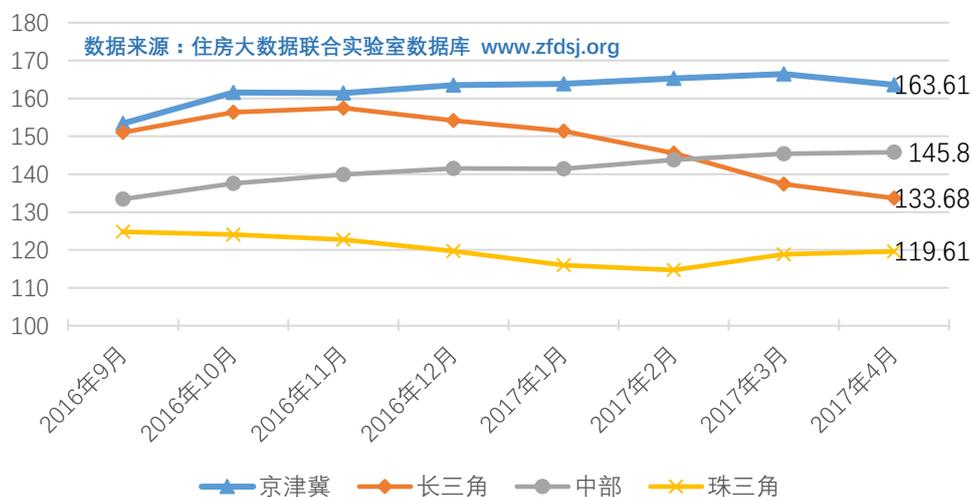


图2 各大区域大数据房价综合指数（同比，以上年同期为100）
（综合指数仅限样本城市）



微信扫描二维码或搜索公众号“住房大数据”关注，获取最新住房大数据资讯及研究报告。