

时隔一年首现止跌，房价呈现企稳趋势

——1月住宅销售数据点评

相关研究：

1. 《经济增长背景下，房地产、就业问题凸显》 2022.07.18
2. 《经济复苏不及预期，内需待释放》 2022.08.18
3. 《经济边际回暖，地产压力仍存》 2022.09.19
4. 《经济弱修复，内需待振》 2022.10.25

分析师：何超

证书编号：S0500521070002

Tel: 021-50295325

Email: hechao@xcsc.com

联系人：贺钰偲

Tel: 021-50293570

Email: hyc07067@xcsc.com

地址：上海市浦东新区银城路88号
中国人寿金融中心10楼

核心要点：

□ 事件

2月16日，国家统计局发布2023年1月70大中城市住宅销售价格变动情况。1月全国70个城市新建商品住宅价格指数环比涨幅为0.0%，同比涨幅为-2.3%。

□ 新房市场：需求端放松，一、二线城市率先转暖

随着经济景气回暖，国内消费逐步恢复，加上近期不少城市相继释放稳楼市的政策信号，地产市场初现曙光。2月16日，国家统计局发布2023年1月70大中城市住宅销售价格变动情况。1月全国70个城市新建商品住宅价格指数环比为0.0%，同比为-2.3%。这是自2022年2月以来，房价指数首次出现止跌迹象。

分城市来看，一线、二线城市商品房住宅销售价格环比转涨，三线城市环比降势趋缓。一线城市新建商品住宅价格指数环比由上月的持平转为0.2%，二线城市新建商品住宅价格指数环比由上月的下降0.3%转为上升0.1%，三线城市新建商品住宅价格指数环比由上月的下降0.3%变为下降0.1%，降幅缩窄0.2个百分点。

□ 二手房市场：一线城市回暖幅度强于二三线城市

二手房市场方面，1月70个大中城市二手住宅价格指数当月同比为-3.8%，与上月持平；环比为-0.3%，比上月缩窄0.1个百分点。一线城市二手住宅销售价格环比由上月下降0.5%转为上涨0.4%；二线城市二手住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月收窄0.1个百分点；三线城市二手住宅销售价格环比下降0.4%，降幅与上月相同。价格环比上涨城市有13个，比上月增加6个。相比新房市场，二手房由于建设年代不同，其异质性大于新房，二手市场价格分化趋势更为明显，一线城市弹性最大，价格回暖幅度强于二三线城市。

□ 政策面：多地调整贷款规则，提振住房消费

因城施策放松以来，各地纷纷调整贷款规则。江苏扬州出台了支持购房的八大措施，阶段性下调首套住房商业性个人住房贷款利率的下限；南宁将房贷年龄延长至80岁；广州的房贷借款人最高年限放宽至85岁；山东省、河南省、安徽省、四川省四省提出支持有条件的城市开展商品房现房销售试点；吉林住房公积金最高贷款额提至70万元，存量房贷龄延长至30年。各地新出台的政策在促进房地产市场平稳健康发展的同时，提振了需求端购买意愿，刺激行业景气回暖。

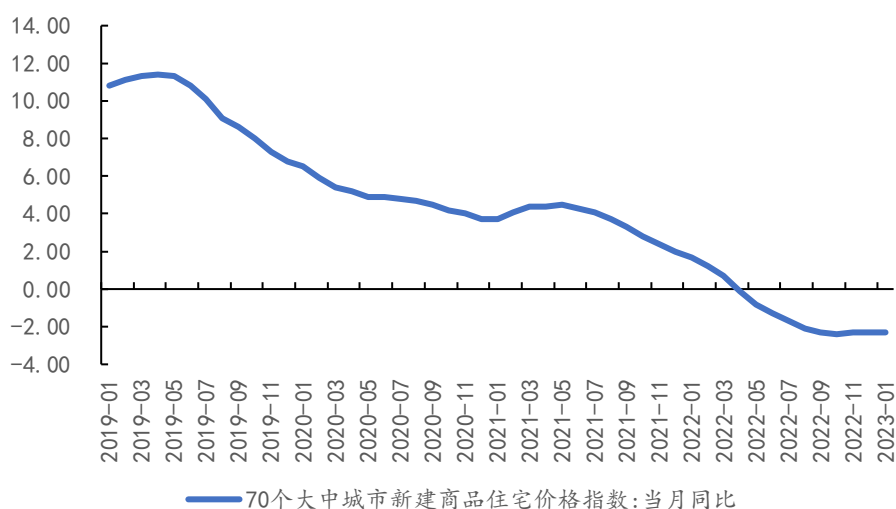
□ 风险提示

消费者信心恢复不及预期；政策调控不及预期；疫情反复。

1 新房市场：需求端放松，一、二线城市率先转暖

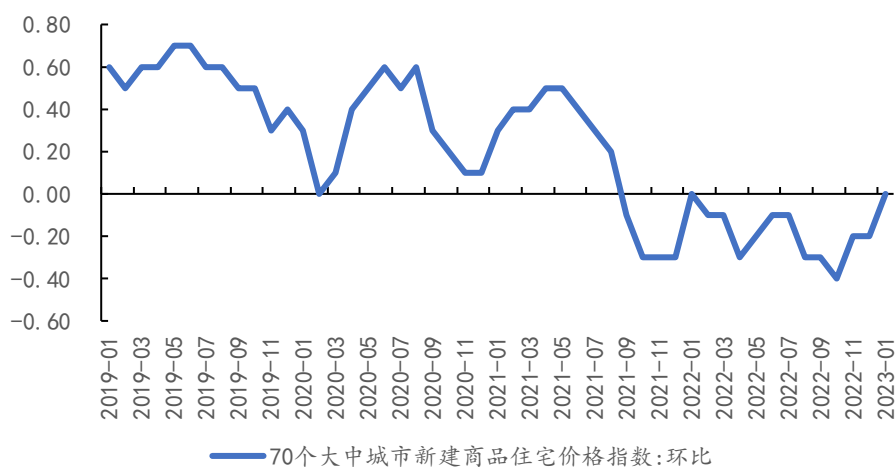
随着经济景气回暖，国内消费逐步恢复，加上近期不少城市相继释放稳楼市的政策信号，地产市场初现曙光。2月16日，国家统计局发布2023年1月70大中城市住宅销售价格变动情况。1月全国70个城市新建商品住宅价格指数环比为0.0%，同比为-2.3%。这是自2022年2月以来，房价指数首次出现止跌迹象。

图 1 70 个大中城市新建商品住宅销售价格指数当月同比



资料来源：国家统计局、Wind、湘财证券研究所

图 2 70 个大中城市新建商品住宅销售价格指数环比

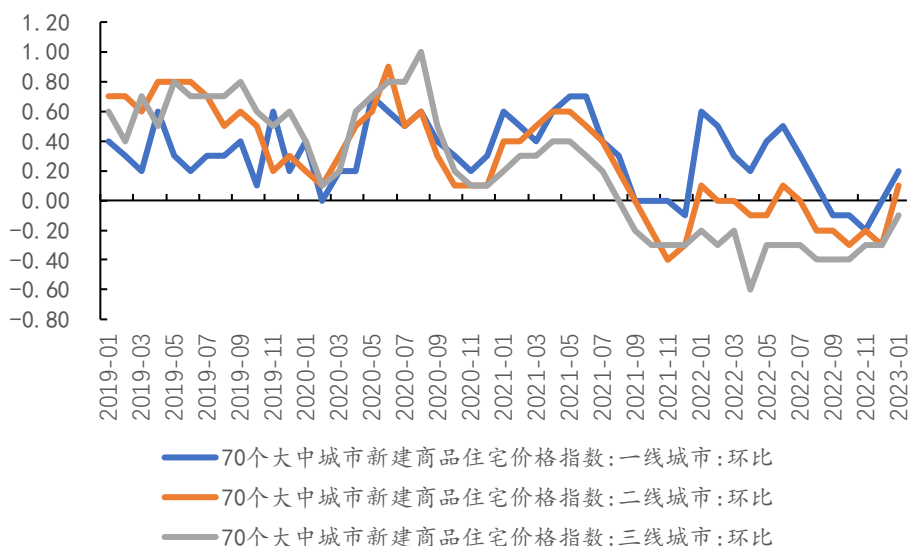


资料来源：国家统计局、Wind、湘财证券研究所

分城市来看，一线、二线城市商品房住宅销售价格环比转涨，三线城市环比降势趋缓。一线城市新建商品住宅价格指数环比由上月的持平转为 0.2%，二线城市新建商品住宅价格指数环比由上月的下降 0.3% 转为上升 0.1%，三线城市新建商品住宅价格指数环比由上月的下降 0.3% 变为下降 0.1%，降幅缩窄 0.2 个百分点。

1 月份，全国 70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨城市有 36 个，比上月增加 21 个。整体来看，楼市转暖迹象明显，需求端放松的效果得到体现，预期呈现向好态势。

图 3 一线、二线城市新建商品住宅销售价格环比转涨

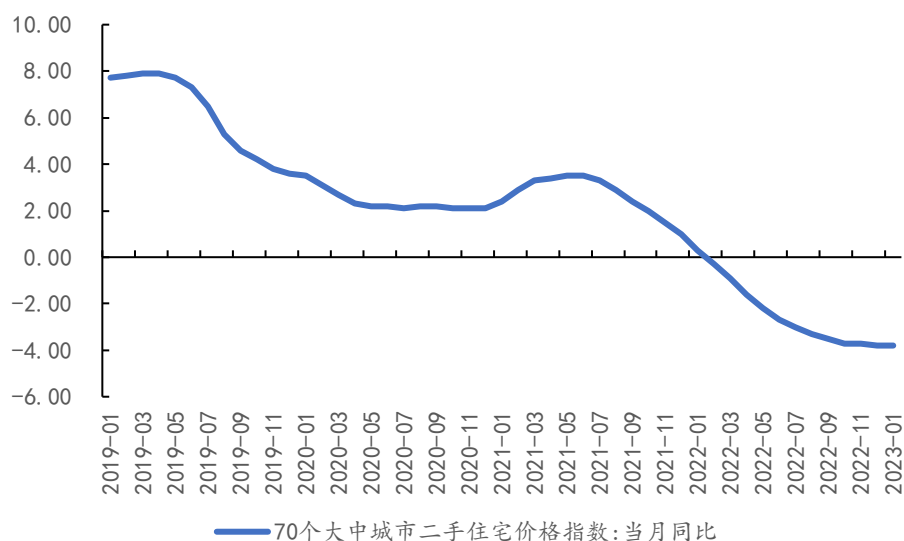


资料来源：国家统计局、Wind、湘财证券研究所

2 二手房市场：一线城市回暖幅度强于二三线城市

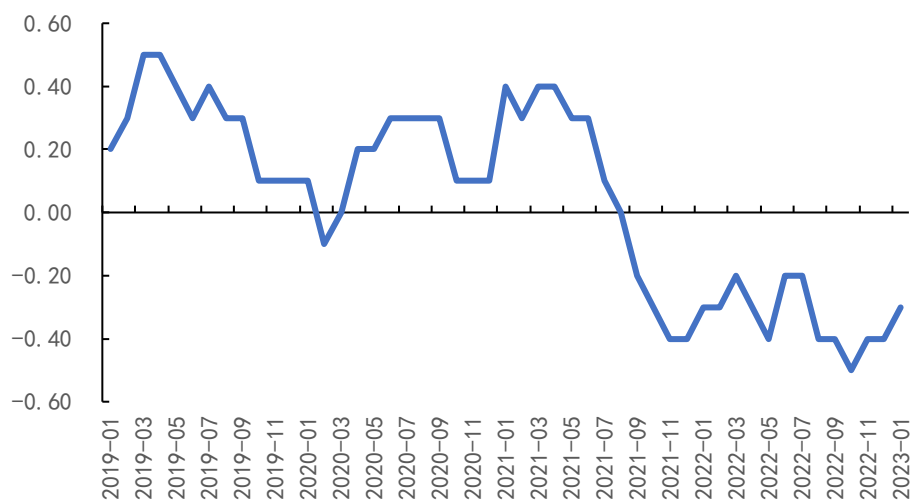
二手房市场方面，1 月 70 个大中城市二手住宅价格指数同比为 -3.8%，与上月持平；环比为 -0.3%，比上月缩窄 0.1 个百分点。一线城市二手住宅销售价格环比由上月下降 0.5% 转为上涨 0.4%；二线城市二手住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月收窄 0.1 个百分点；三线城市二手住宅销售价格环比下降 0.4%，降幅与上月相同。价格环比上涨城市有 13 个，比上月增加 6 个。相比新房市场，二手房由于建设年代不同，其异质性大于新房，二手房市场价格分化趋势更为明显，一线城市弹性最大，价格回暖幅度强于二三线城市。

图 4 70 个大中城市二手住宅销售价格指数当月同比



资料来源：国家统计局、Wind、湘财证券研究所

图 5 70 个大中城市二手住宅销售价格指数环比



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52537

