



姜兆华：房价两极分化趋势或将持续



意见领袖 | 姜兆华

近日，国家统计局发布全国 70 城房价最新走势。数据显示，7 月份全国一、二、三线城市房价环比涨幅数分别为 0.3%、0.0%和-0.3%；同比涨幅分别为 3.1%、-0.5%和-3.2%。其中，新房价格环比上涨城市 30 个，环比下跌 40 个；二手房环比价格上涨城市 19 个，环比下跌 51 个。新房价格同比上涨城市 48 个，同比下降 22 个；二手房同比上涨 9 个，同比下降 61 个。



在国家频频出手救市背景下，房地产市场行情持续筑底下探，局部市场有反弹迹象；但总体涨跌起伏，表现不一，两极分化趋势越发明显。

为什么说房价两极分化的趋势越发明显？因为全国城市经济发展基础

和区域经济复苏韧性存在较大差异。一般来说，北、上、广等一线城市人口高度聚集，经济总量大，社会资源禀赋集中，房价虽然有些偏高，但居民住房社会购买力较强。这些城市作为房地产价格最敏感市场，本身就压抑和积蓄部分住房刚需和改善性需求。由于疫情和房企接连“暴雷”的社会影响，一线城市房价放缓上涨步伐，银行住房按揭利率接连下调，一线城市限购、限售、限贷政策只要松一点“口子”，刚需客、投资客马上蜂拥而至，房价势必快速反弹。

相比一线城市，二线城市房价呈温和中性，但区域价格差异较大。二线城市大多为省会城市，经济基础和发展潜力大，其中不乏重庆、成都、南京、杭州、济南 GDP 上万亿中心城市。作为城市房价波动的次敏感区，其房价将随区域房地产调控政策，央行、监管政策松动缓慢上扬；二线城市中西部省会城市如昆明、南宁、兰州等经济基础相对较弱、产业布局相对单一，房价同比、环比均出现下降，拉低二线城市房价价格综合指数。

三线城市绝大多数为经济基础一般，市场空间不大，是本轮房地产市场冲击“重灾区”。新建商品住宅除三亚、赣州环比、同比上涨之外，其

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_45513

