



国家信息中心
State Information Center

当前房地产市场价格走势分析

国家信息中心房地产信息处 刘青

国家信息中心 地址：北京三里河路58号 邮编：100045 电话：68558133 邮箱LiuQing@cei.gov.cn

内容提要

- 一、房价还在涨吗
- 二、价格的实际走势
- 三、全国房地产市场价格的特点
- 四、对当前房地产市场形势的判断
- 五、对未来房价走势的分析

一、房价还在涨吗

同比价格指数

是以本期价格与上年同期价格为基期比较计算得出的，如果没有特别说明，价格指数通常是指同比价格指数。

国家发改委公布的到的9月份70个大中城市房屋销售价格指数为103.5%，指的是月同比数价格指数，也是说这3.5%的涨幅是相对于2007年9月而言的。

一、房价还在涨吗

环比价格指数:

是用当期价格与上个报告期相比较计算得出的，如本月的价格是120，上个月的价格是100，则本月的环比价格指数为：

$120/100=1.2$,用百分表示就是120%,实际上涨20%.

一、房价还在涨吗

为什么目前的同比指数比环比指数大-----翘尾因素

“翘尾”因素，是计算同比价格指数中独有的，是指由于上一年下半年价格涨幅高，而引起当年初期即时比价格不涨，同比价格指数也表现的较高的现象。

一、当前的房地产市场价格还在涨吗

同比环比换算关系

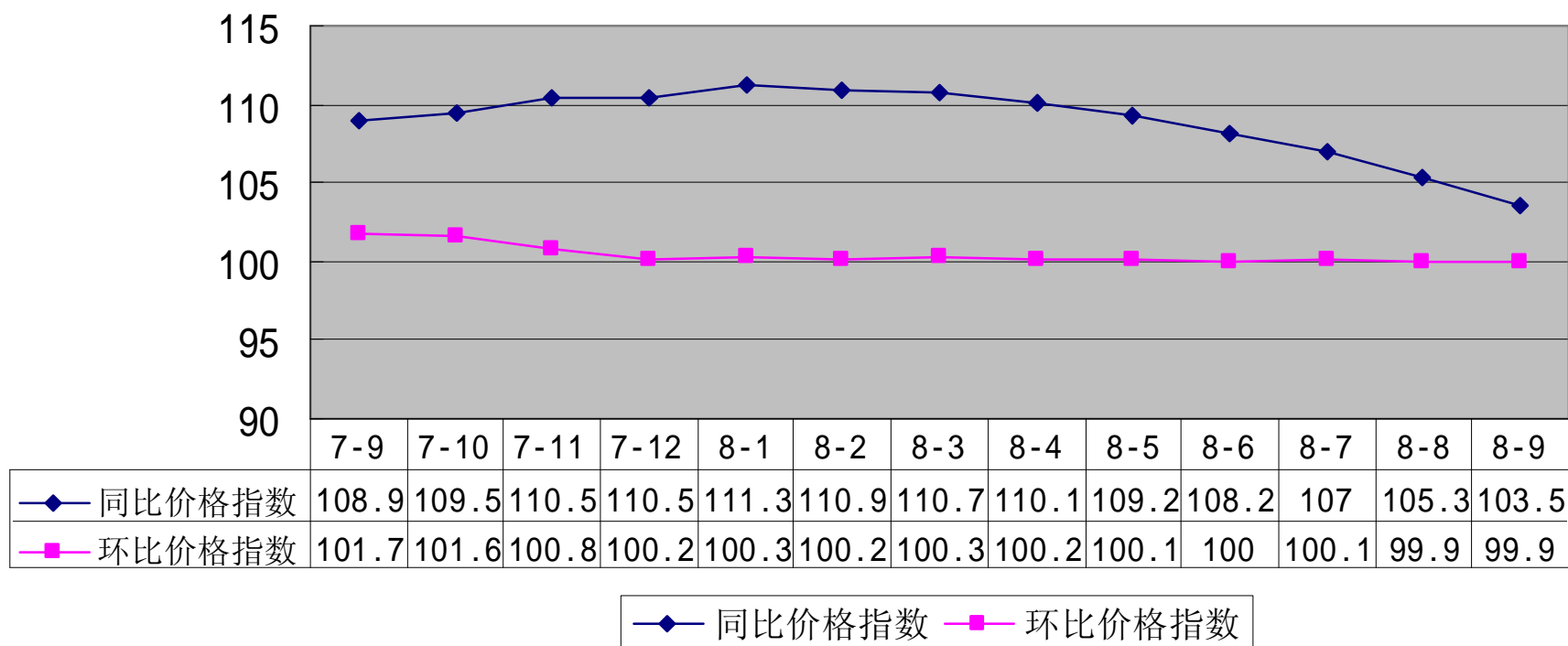
月份	2	4	6	8	10	12
A年	100	120	140	160	180	200
A+1年	200	180	-	-	180	200
同比	200%	150%	0		100%	100%
环比	100%	66%				111%

二、价格的实际走势

2008年以来全国整体房价水平基本保持稳定，新涨价因素一直处于较低水平，上涨幅度明显放缓。8月份开始出现环比负增长，即价格的绝对下降。最新的统计数据表明9月份的同比房屋销售价格指数为103.5，环比指数为99.9%

二、价格的实际走势

07年9月-08年9月房地产销售价格指数



二、价格的实际走势

2008年1-6月全国国销售价格指数及“翘尾”因素

月份	房屋销售价格指数			新建住宅销售价格指数		
	同比指数	翘尾因素	新涨价因素	同比指数	翘尾因素	新涨价因素
1月	111.3	11.2	0.1	112.2	12.0	0.2
2月	110.9	10.5	0.4	111.8	11.3	0.4
3月	110.7	9.9	0.7	111.4	10.7	0.6
4月	110.1	9.1	0.9	110.8	10.0	0.8
5月	109.2	8.1	1.0	110.2	9.1	1.0
6月	108.2	7.1	1.1	109.2	8.0	1.1

三、全国房地产市场价格的特点

1. 房地产市场价格涨幅已开始明显回落。

特别是8月份全国房屋环比销售指数负增长，即价格的绝对下降。最新的统计数据表明9月份的同比房屋销售价格指数为103.5，环比指数为99.9%

三、全国房地产市场价格的特点

2. 当前全国房屋销售同比价格指数，受翘尾因素的影响仍在高位运行，但实际涨幅已处于较低水平，08年6月份新涨价因素只有1.1%。8月份环比价格指数出现负增长。

三、全国房地产市场价格的特点

3. 地区之间差别明显，大部分地区房价已开始大幅回落，部分地区房价出现僵持现象，部分地区房价仍在上涨。

2008年上半年，在35个大中城市中有6个城市的房价出现了下，分别是：深圳、重庆、杭州、大连、广州、沈阳，其中深圳下跌幅度最大，下跌8.6%。在6个城市中，除重庆外，均为东部地区一线城市。房价上涨幅度超过4%（新涨价因素）的有3个城市，分别是北京、乌鲁木齐、银川，其中银川上涨幅度最大，为7.1%。

最新的9月份的统计70个大中城市中有23个出现环比指数负增长。

四、对当前房地产市场形势的判断

对于未来房地产价格的走势，我们认为将受到多方面因素的影响，其中最主要的有以下四个：

第一，宏观经济走势。房地产市场与宏观经济密切相关，一旦宏观经济增速下滑，房地产市场将会迅速作出反应。

第二，地方政府的态度。

第三，宏观调控政策。当前，呼吁政府适度放松房地产调控政策以及反对的声音均不绝于耳。政策未来的走向将是影响未来房价走势的重要因素。

第四，心理预期的变化。心理预期是人们对市场走势的综合判断，在其他条件不变的情况下他将决定市场的走势。

四、对当前房地产市场形势的判断

第二，地方政府的态度。

房地产与地方经济密切相关，不排除个别地方出于地方利益的保护而出台影响房价的措施。

四、对当前房地产市场形势的判断

第三，宏观调控政策。

当前，呼吁政府适度放松房地产调控政策以及反对的声音均不绝于耳。政策未来的走向将是影响未来房价走势的重要因素。

四、对当前房地产市场形势的判断

第四，心理预期的变化。

心理预期是人们对市场走势的综合判断，在其他条件不变的情况下他将决定市场的走势。

四、对当前房地产市场形势的判断

在近今后一段时期，由于受各方面因素的影响，人们对未来房价下跌的预期不断上升，购房意向不断下降。据中国房地产信息网的调查，与去2007年年底相比，认为2008年房价将下降的人群比例增加了24.5个百分点，表示未来1年内有购房意向的人的群比例下降了14个百分点。在这种心理预期的驱动下房地产市场将会进一步收缩，房屋价格将近将进一部步下滑，如果没有大的外部环境的变化，这种趋势不会在短期内扭转。

谢谢大家