

## 從房價收入比看各地購房難度

李秀梅

(北京 100023)

關於房價是否合理，有許多不同角度的衡量標準，其中房價收入比是最重要的衡量指標。房價收入比指標主要用於衡量房價是否處於居民收入能夠支撐的合理水準，直接反映房價水準與廣大居民的自住需求相匹配的程度。判斷一個地區房價的漲幅是否合理，應與當地居民年均可支配收入的漲幅進行綜合比較。

房價收入比是指房屋總價與居民家庭年收入的比值，反應了購房的難易程度，也折射出房地產行業的泡沫。根據易居房地產研究院發佈的 2015 年度《全國 35 個大中城市房價收入比排行榜》資料，2015 年全國商品住宅房價收入比為 7.2，其中北京 14.5，連續 3 年位列全國第一，成為全國購房難度最高的城市；內蒙古依舊位居最後，僅為 4.4。

關於房價是否合理，有許多不同角度的衡量標準，其中房價收入比是最重要的衡量指標。房價收入比指標主要用於衡量房價是否處於居民收入能夠支撐的合理水準，直接反映房價水準與廣大居民的自住需求相匹配的程度。判斷一個地區房價的漲幅是否合理，應與當地居民年均可支配收入的漲幅進行綜合比較。本文對全國 35 個大中城市房價收入比的情況作一個橫向比較，為政府、企業以及居民提供一個參考標準。

房價收入比是指房屋總價與居民家庭年收入的比值，不同機構可能採用不同的統計指標和不同的計算方法，本文採用的資料皆來自於國家統計局、地方統計局的官方資料，其中商品住宅特指一手房，不包括二手房。儘管房價收入比是一個全球通用的指標，但其合理範圍卻沒有嚴格界定。根據我國的實際情況，筆者認為全國房價收入比保持在 6~7 屬合理區間。

### 1 全國 35 個大中城市城鎮居民收入

選取全國 35 個大中城市，且為便於研究，對 35 個大中城市進行以下分類：北京、上海、廣州、深圳 4 個城市為東部一線城市，天津、石家莊、瀋陽、大連、南京、杭州、寧波、福州、廈門、濟南、青島、海口 12 個城市為東部二線城市，太原、長春、哈爾濱、合肥、南昌、鄭州、武漢、長沙 8 個城市為中部二線城市，呼和浩特、南寧、重慶、成都、貴陽、昆明、西安、蘭州、西寧、銀川、烏魯木齊 11 個城市為西部二線城市。

從全國 35 個大中城市 2015 年城鎮居民年均可支配收入來看（圖 1），呈現東、中、西部遞減的狀態，經濟較為發達的東部一、二線城市整體收入水準較高，深圳以 53052 元高收入超越 2014 年冠軍上海市，位居全國榜首，而上海和北京同樣不甘落後，均突破 5.2 萬元向 5.3 萬元逼近，杭州、寧波、廣州、南京、廈門和青島也統統超過 4 萬元大關。與以上地區形成鮮明對比的是，西部欠發達地區，年均可支配收入較低，烏魯木齊、西寧剛剛邁過 2.5 萬元。

由於蘭州、西寧、貴陽等西部地區城鎮居民人均收入基數較低，且隨著西部經濟近年來的崛起，這 3 個地區年均可支配收入增長率（名義）在 2015 年高於全國 35 城均值，分別達到 10.5%、10.2 和 9.1%；其次，廣州作為東部一線城市，經濟發展較快，城鎮居民年均可支配收入增長幅度也非常顯著，以 10.8% 的高增長率位居 35 城增幅榜首。最值得注意的是，南昌、武漢、合肥三座中部二線城市，城鎮居民年均可支配收入增幅均超過了 9.0%，在一定程度上反映出中部城市經濟正在日益崛起。

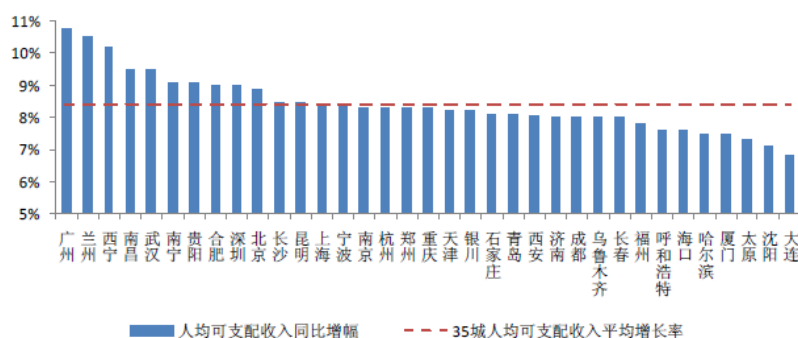


圖 1 2015 年全國 35 個大中城市城鎮居民可支配收入同比增幅排行  
資料來源：各地方統計局。

## 2 全國 35 個大中城市房價

從國家統計局的商品住宅（包含可售型保障房、棚改房）成交均價來看，均價較高的主要是東部經濟發達的一、二線城市，主要為深圳、北京、上海、廈門、杭州等沿海省份的主要城市。2015 年，全國房地產市場，最引人的城市毫無懸念的就是“深圳”，其商品住宅銷售均價較 2014 年相比增幅穩站全國第一，接近 48.3%，均價排名亦是一舉超越上海，位居全國榜首。但同樣是一線城市的廣東，在房價均價增幅卻出現了約 4.5% 的負增長，位居房價增幅榜的最末端。

2015 年商品住宅均價同比增幅下降的城市由 16 個銳減到 5 個，負增長的只有重慶、大連、呼和浩特、西寧和廣州五城，但負增長率均不超過 5%，可見全國 35 城房價總體呈現上漲態勢。這是因為，從中央到地方各方面樓市利好政策的不斷出臺，釋放了擠壓幾年的樓市剛性和改善性需求，加之 2015 年上半年股市避險資金流入樓市，使得以深圳、上海、北京為首的一線城市，樓市成交量大幅攀升，助推房價出現前所未有的井噴式增長；隨後，部分二線城市也聞風而動，房地產市場加速回暖，房價抬升。

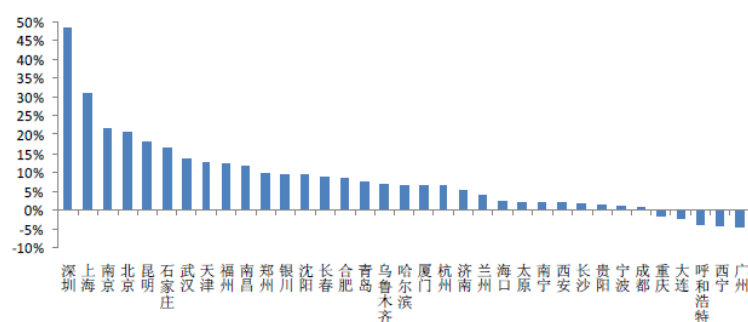


圖 2 2015 年全國 35 個大中城市商品住宅成交均價同比增幅排行  
資料來源：國家統計局。

## 3 全國 35 個大中城市房價收入比

整體上看，35 個大中城市的房價收入比（表 1、圖 3）有以下 3 個態勢：第一，呈現東、中、西梯度遞減的態勢，且相差幅度較大；第二，一線城市明顯整體高於二線城市，深圳、北京、上海、廣州分列第 1、3、4、7 位，但東部二線城市如廈門、福州和杭州迅猛趕超，目前位列第 2、第 5、第 6；第三，經濟發達城市高於經濟欠發達城市。一般而言，經濟發達的一線城市、東部城市，產業發展好、收入水準高、人口吸引力強，外來常住人口比重大，因此，購房需求大、投資投機需求也大，購買力強勁，房價水準也較高。

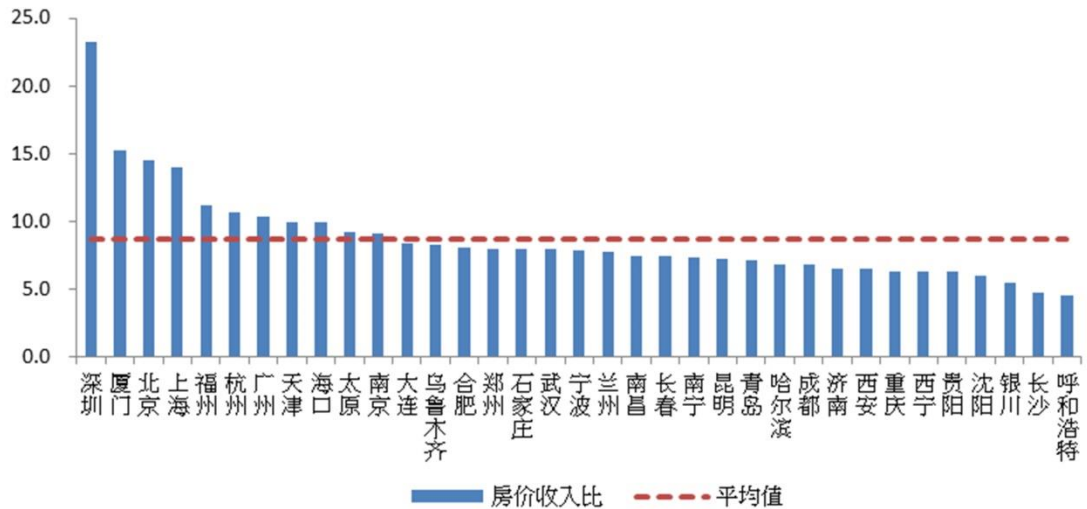


圖 3 2015 年全國 35 個大中城市房價收入比趨勢

資料來源：易居研究院。

表 1 2015 年全國 35 個大中城市房價收入比排名

排名	城市	房價收入比	排名	城市	房價收入比
1	深圳	23.2	19	蘭州	7.8
2	廈門	15.3	20	南昌	7.5
3	北京	14.5	21	長春	7.5
4	上海	14.0	22	南寧	7.4
5	福州	11.2	23	昆明	7.3
6	杭州	10.7	24	青島	7.2
7	廣州	10.4	25	哈爾濱	6.8
8	天津	10.0	26	成都	6.8
9	海口	10.0	27	濟南	6.5
10	太原	9.2	28	西安	6.5
11	南京	9.1	29	重慶	6.3
12	大連	8.4	30	西寧	6.3
13	烏魯木齊	8.3	31	貴陽	6.3
14	合肥	8.1	32	瀋陽	6.0
15	鄭州	8.0	33	銀川	5.5
16	石家莊	8.0	34	長沙	4.8
17	武漢	8.0	35	呼和浩特	4.6
18	寧波	7.9		均值	8.7

資料來源：易居研究院。

與 2014 年相比，2015 年有 19 個城市房價收入比出現下降（圖 4），其中西寧、廣州、蘭州、呼和浩特和重慶降幅較大，主要源於商品住宅銷售均價的下挫，其餘 14 個城市多數是因為人均可支配收入漲幅快於房價漲幅；35 個大中城市房價收入比均值为 8.7，有 11 個城市房價收入比高於該均值，相比 2014 年少了 3 個。兩個典型城市：南京樓市顯著升溫，房價收入比增幅位居第 3；廣州房價出現同比負增長，房價收入比較 2014 年回檔 1.4，房價大幅向合理空間靠攏。

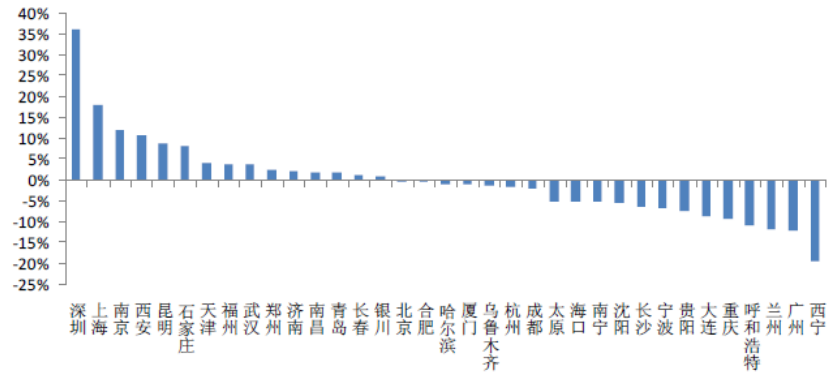


圖 4 2015 年全國 35 個大中城市房價收入比增幅排名

資料來源：易居研究院。

#### 4 剔除可售型保障性住房的房價收入比

商品住宅銷售均價使用的是統計局口徑的資料，包括經濟適用房、棚改房、動遷房、限價房等可售型保障性住房在內，因此，商品住宅銷售均價被明顯低估。雖然剔除可售型保障性住房後的房價收入比，能更真實地反映各城市的房價收入比水準，但部分城市統計的剔除可售型保障性住房的房價範圍僅包含市區，與統計局人均收入不完全對應，本部分依據克而瑞（CRIC）資料系統，對剔除可售型保障性住房後的房價收入比作一個簡單研究，結論僅供參考。

2015 年，剔除可售型保障性住房後，全國 35 個大中城市房價收入比均值為 10.2，與 2014 年相比下降 0.4，其中深圳、上海、北京、廈門、福州 5 個城市遙遙領先，深圳高達 27.7，高出第 2 名上海 6.9。整體上看，房價收入比排名靠前的地區多是東部城市。

與統計局口徑房價收入比相比（圖 5、表 2），上海、深圳、北京和福州差值較大，中西部差值較小。一方面與資料本身統計範圍相關，另一方面反映了各地可售型保障房價格的差異。中西部可售型保障房與商品住宅均價差異不大。

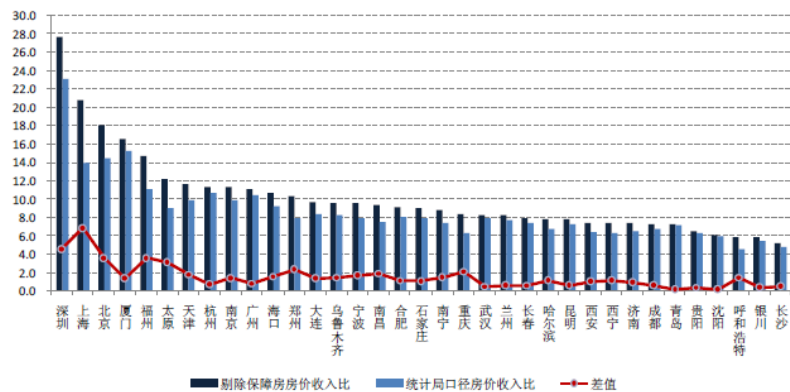


圖 5 2015 年全國 35 個大中城市兩種統計口徑的房價收入比排名及差值

資料來源：易居研究院、CRIC。

表 2 2015 年全國 35 個大中城市出去可售型保障房的房價收入比排名

排名	城市	房價收入比	排名	城市	房價收入比
1	深圳	27.7	19	南寧	8.8
2	上海	20.8	20	重慶	8.4
3	北京	18.1	21	武漢	8.3
4	廈門	16.6	22	蘭州	8.3
5	福州	14.7	23	長春	8.0
6	太原	12.2	24	哈爾濱	7.9
7	天津	11.7	25	昆明	7.9
8	杭州	11.3	26	西安	7.4
9	南京	11.3	27	西寧	7.4
10	廣州	11.1	28	濟南	7.4
11	海口	10.7	29	成都	7.3
12	鄭州	10.3	30	青島	7.3
13	大連	9.7	31	貴陽	6.6
14	烏魯木齊	9.7	32	瀋陽	6.1
15	寧波	9.6	33	呼和浩特	5.9
16	南昌	9.3	34	銀川	5.8
17	合肥	9.2	35	長沙	5.2
18	石家莊	9.0			

資料來源：易居研究院、CRIC。

注：1、北京、上海、廣州、天津、南京、合肥、廈門、青島、武漢、成都、海口、呼和浩特、貴陽包含所有區縣、縣級市；重慶為包含 9 個市轄區的主城區，杭州只含 10 個區的主城區，鄭州包含部分縣和縣級市；南昌、瀋陽、太原、大連、寧波、福州、濟南、長沙、南寧、蘭州、西寧、石家莊只包含市區。

2、石家莊、呼和浩特、哈爾濱、銀川資料來自網站整理，其餘 30 個城市來自 CRIC。

## 5 2016 年房價收入比仍或小幅攀升

2016 年是“十三五”開局之年，中國經濟經歷著結構調整的挑戰，也迎來轉型升級的機遇。

《政府工作報告》提出，2016 年國內生產總值（GDP）增長預期目標為 6.5%~7%，而 2015 年的目標是 7% 左右。儘管經濟增速有所放緩，但就業目標沒變，一些新業態、新動能正在形成，將對就業產生基礎性的利好作用，居民收入將同步增長，消費價格和物價總水準基本穩定，結構調整與轉型升級勢頭良好，積極因素和新生動力正在積聚。

2015 年房地產市場呈現觸底反彈的格局，以東部一、二線城市為龍頭的房地產市場高歌猛進，成交量和成交均價同時出現大幅攀升。隨著諸多利好政策的出臺，2016 年開年，火熱的市場情緒沒有絲毫的降低，而是進一步攀升。根據易居研究院 2016 年 1~2 月跟蹤資料顯示，全國商品住宅成交均價同比增長 14.4%；商品住宅銷售面積同比增長 30.4%，較 2015 年全年增長 23.5 個百分點。商品住宅待售面積增幅與銷售面積增幅兩者曲線完成交叉，去庫存速度進一步加快。在去庫存政策的帶動下，預計相比 2015 年，2016 年全國商品住宅成交均價仍將保持上漲態勢，增長 7%~9%。

根據《政府工作報告》目標，預計 2016 年 GDP 增幅會小於 2015 年，所以居民收入增幅也會同步縮小，因此，預計 2016 年全國城鎮居民人均可支配收入增長 8% 左右。

總之，2016 年，全國範圍內房價漲幅很可能同步於城鎮人均收入增幅，但是東部一線城市和部分東部二線城市的房價漲幅則有可能略高於收入增幅。因此，預計 2016 年全國房價收入比將總體上保持平穩，但東部一線和部分二線城市房價收入比將再次沖高。