

全国50个城市房价收入比排名出炉 宁波房价收入比12.1,排名23

7月23日,上海易居房地产研究院发布《2019年上半年全国50城房价收入比研究报告》。按照这份报告的结论,宁波的房价收入比为12.1,在50个城市中排名第23位。资深业内人士认为,在吸引人才流入、落户的考量因素中,房价收入比、房价增速等因素同样值得重视。

城市	房价收入比	城市	房价收入比	城市	房价收入比
1 深圳	36.1	18 郑州	12.5	35 青岛	10.1
2 三亚	30.0	19 苏州	12.4	36 昆明	10.0
3 北京	24.9	20 南宁	12.3	37 哈尔滨	10.0
4 上海	24.6	21 南通	12.2	38 无锡	9.9
5 厦门	22.0	22 扬州	12.1	39 金华	9.7
6 福州	18.6	23 宁波	12.1	40 西安	9.6
7 广州	16.8	24 大连	12.1	41 日照	9.6
8 杭州	16.7	25 莆田	11.7	42 兰州	9.4
9 石家庄	16.5	26 芜湖	11.4	43 徐州	9.3
10 珠海	15.2	27 武汉	11.4	44 宜昌	8.8
11 南京	14.4	28 温州	11.3	45 洛阳	8.7
12 天津	13.8	29 南昌	10.9	46 沈阳	8.6
13 海口	13.7	30 贵阳	10.8	47 烟台	8.3
14 东莞	13.4	31 济南	10.5	48 乌鲁木齐	8.2
15 合肥	13.0	32 成都	10.4	49 韶关	7.8
16 太原	12.9	33 惠州	10.3	50 长沙	6.4
17 佛山	12.7	34 重庆	10.2		

数据来源:各地统计局、CRIC、易居研究院



3 要吸引人才流入 房价收入比、 房价增速值得重视

在上海易居房地产研究院的这份报告中,全国50个城市在2019年上半年的房价同比涨幅也有排名,宁波排第11位,同比涨幅达15.8%,远超杭州、苏州、南京、成都、武汉、郑州等热点城市。

“在吸引人才流入、落户的考量因素中,房价无疑也是很重要的一个指标。从这个角度来说,与兄弟城市或者说竞争城市相比,宁波原先房价不算太高、收入较高的优势,似乎正在减弱,有必要引起重视。”某资深业内人士说。

记者 钟婷婷

新一线城市2019年上半年 房价收入比排名

排名	城市	房价收入比
1	杭州	16.7
2	南京	14.4
3	天津	13.8
4	东莞	13.4
5	郑州	12.5
6	苏州	12.4
7	宁波	12.1
8	武汉	11.4
9	成都	10.4
10	重庆	10.2
11	青岛	10.1
12	昆明	10
13	西安	9.6
14	沈阳	8.6
15	长沙	6.4

新一线城市2019年上半年 房价同比涨幅排名

排名	城市	房价涨幅
1	西安	21.3%
2	昆明	19.8%
3	沈阳	17.2%
4	宁波	15.8%
5	重庆	14.3%
6	苏州	10.7%
7	东莞	7.0%
8	南京	6.0%
9	杭州	5.4%
10	成都	5.0%
11	长沙	2.7%
12	郑州	2.0%
13	武汉	1.8%
14	青岛	1.0%
15	天津	-0.2%

1 深圳房价收入比最高,为36.1

所谓房价收入比,简单说,就是一户普通家庭的年收入和一套商品房的比值。一般来说,计算公式是:(新建商品住宅成交均价×城镇家庭户均住房面积)/城镇居民人均可支配收入。

也就是说,计算一座城市的房价收入比,需要三项数据:商品住宅成交均价、城镇居民人均住房建筑面积、城镇居民人均可支配收入。

宁波这三项数据的数值是多少?记者采访了上海易居房地产研究院执笔这份报告的研究员沈昕。据介绍,他们计算宁波房价收入比的三项数据分别是:商品住宅成交均价19711元/平方米,城镇居民人均住房建筑面积38.5平方米(按全国2016年36.6平方米、年均增长2%推算得出),城镇居民人均可支配收入62550元/年(该报告计算时,宁波尚未发布今年上半年的数据,此数据是按前几年平均增速推算出的今年上半年年化值)。

该报告解释说,这里的商品住宅特指新建商品住宅,不包括二手房,但包括销售型保障房和安置房。但考虑到2017年以来,部分城市新房价格由于限价政策而出现异动,因此,为更准确反映市场情况,报告在新房价格的基础上,结合二手房价的涨跌情况,对新房价格进行了调整,得到两者相结合的房价数据。

按照这份报告的结论,房价收入比最高的深

圳为36.1。也就是说,不考虑其他因素,平均下来,一户普通深圳家庭需要攒约36年收入才能买下一套房。北京需要约25年、上海需要约24年、杭州需要约17年、宁波需要约12年。

记者通过多种途径,也得到了计算房价收入比的这三项数据。

首先,新建商品住宅的均价数据已多年没有官方统一数据。综合各大市场机构的上半年数据,同时考虑到是整个宁波的平均情况,该报告给出了约2万元/平方米的均价。有宁波业内人士表示,这应该还是比较符合实际的。

其次,城镇居民人均住房建筑面积。在2018年10月发布的宁波改革开放40周年经济社会发展情况中说到——宁波城镇居民人均自有住房面积为43.3平方米。

最后,城镇居民人均可支配收入。市统计局公布的2018年数据是60134元、增速8%,2019年上半年数据是35540元、增速为8.7%。照此推算,该报告给出的62550元/年数据,有些偏低。

按新建商品住宅均价2万元/平方米、城镇居民人均住房面积43.3平方米、城镇居民人均可支配收入6.5万元计算,宁波的房价收入比超过13。而今年6月底,由中国社会科学院和经济日报社联合发布的“2018中国城市竞争力报告”中,宁波的房价收入比是7。

2 近几年房价上涨,不具备经济与收入增速支撑

无论是12、13,还是7,具体到购房家庭的实际收入情况、打算购房的面积和位置等因素,这一数值都可能是不准确的。但对整个宁波楼市而言,业内人士认为,该报告得出的结论“应该是偏差不大的”,因为2016年以来宁波房价经历了新一轮大涨。

这份报告中也提及:“2016年以来的本轮楼市短周期上行期持续至今,全国房价收入比已超过2005~2010年(2008年除外)的楼市大行情。进一步来看,2005~2010年经济增速较高,GDP增速均大于9%,人均可支配收入高于11%(2009年除外)。而2016年以来,GDP增速持续低于7%,人均可支配收入增速在8%上下。”

报告因此得出结论:“本轮房地产上行周期的房价上涨,是没有经济与收入增速支撑的房价透支。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受记者采访时认为,宁波本轮房价上涨同样有支撑不足、涨势过快的的问题。不过,在长三角一体化、沪甬对接以及前湾新区获批等动态利好的背景下,他认为,宁波楼市后续发展动力比较足,在

一定程度上有助于消化房价的过快上涨。

其实,房价透支或者楼市泡沫的说法,此前已经多次被提及。该报告表示:“一般而言,在发达国家,房价收入比超过6就可视为泡沫区。”

宁波某资深业内人士表示,从现实来看,“透支了”大家依然在蜂拥买房,“泡沫了”房价依然在不断上涨……

而从更宏观的视角来看,由中国社会科学院和经济日报社联合发布的“2018中国城市竞争力报告”的一个结论,可能是值得我们警醒的:房价收入比在9以下,房地产的发展有利于经济增长;超过9,则将不利于经济增长。

中国社科院报告的另一个判断,同样值得宁波注意:2018年以来,制造业企业面对国内外严峻的经济形势、房地产的高回报以及制造业发展的不确定性,房地产行业已成为资本进入的重要领域。实体经济内的企业将更多资源投入到房地产投资性资产中,抽空生产性投资和创造性投资,甚至最终退出实体经济生产。在房价增速较高的城市,这种“房价挤出生产”的现象更为明显。