



易居专题研究系列

全国 50 城房价收入比研究

计算方法和衡量标准

50 城房价收入比

2019 年 50 城房价收入比排名

2019 年 50 城房价收入比增速排名

2019 年全国 50 城房价收入比小幅下降， 长沙房价收入比最低，居民购房最容易

核心观点：

- 1、2019 年 50 城房价收入比小幅下降。在经历 2016 年和 2017 年的大幅上升后，2018 年 50 城房价收入比与 2017 年持平，2019 年小幅下降。说明近两年来以“房住不炒”为基础的调控政策起到了明显的作用，房价涨幅逐渐回归理性，2019 年已低于居民收入增速，逐渐回归到良性状态。
- 2、部分三四线城市房价透支程度超过二线城市。50 城中 13 个三四线城市的房价收入比高于强二线城市和弱二线城市，而其城市基本面和人口吸引力均不如后两者，这说明当前部分三四线城市的房价透支程度可能高于二线城市。
- 3、50 城中深圳房价收入比最高，长沙最低。深圳和长沙长期处于 50 城中房价收入比最高和最低的位置。深圳由于住宅用地供应长期偏紧，购房需求又旺盛，导致房价一直都处于全国前列。长沙近几年来房价虽然出现了较大幅上涨，但其前些年房价较低，且经济发展强劲，人均可支配收入连续多年高速增长，是 50 城中唯一一个房价收入比低于 7 的城市。

一、计算方法和衡量标准

房价收入比是指家庭住房总价与居民家庭可支配收入的比值。本报告内的房价数据为全国 50 城新建商品住宅价格，并结合二手房价格走势进行处理，以剔除限价政策以及统计方式问题对新房价的影响，更加贴近真实市场情况。房价收入比具体计算公式如下：

$$\text{房价收入比} = \frac{\text{商品住宅成交均价} \times \text{城镇居民人均住房建筑面积}}{\text{城镇居民人均可支配收入}}$$

尽管房价收入比是一个全球通用的指标，但其合理范围却没有严格界定。世界银行 1998 年对 96 个地区的统计资料显示，家庭收入在 999 美元以下（最低收入户）的国家

（地区），房价收入比平均数为 13.2；家庭收入在 3000 美元~3999 美元（中等收入户）的国家（地区），房价收入比平均数为 9；家庭收入在 10000 美元以上（高等收入户）的国家（地区），房价收入比平均数为 5.6。各国（地区）房价收入比的数值是高度离散的，这 96 个地区最高的为 30，最低的为 0.8，平均值为 8.4，中位数为 6.4。一般而言，在发达国家，房价收入比超过 6 就可视为泡沫区。

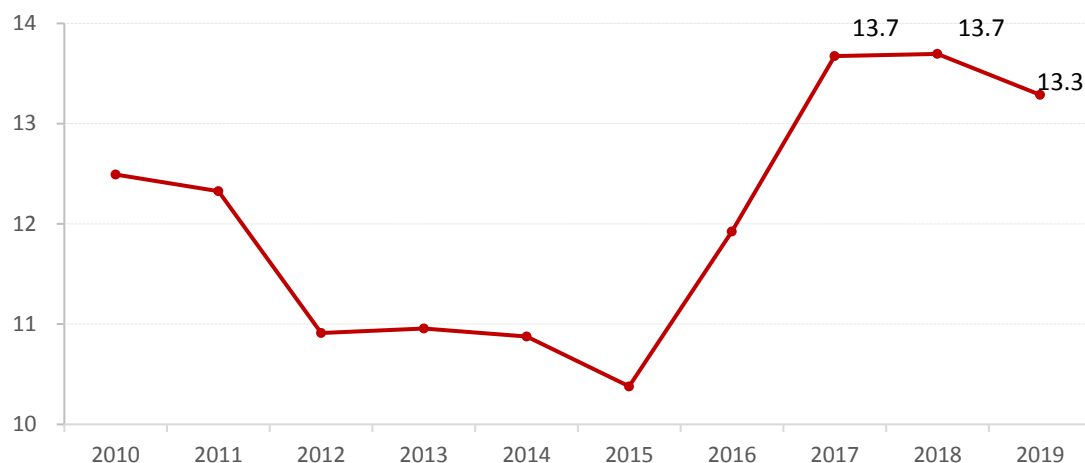
本文所选 50 城包括 4 个一线城市：北京、上海、广州、深圳；13 个强二线城市：重庆、天津、苏州、成都、武汉、杭州、南京、青岛、无锡、长沙、宁波、郑州、西安；20 个弱二线城市：佛山、南通、东莞、福州、济南、烟台、合肥、大连、徐州、哈尔滨、沈阳、石家庄、南昌、昆明、厦门、南宁、太原、贵阳、乌鲁木齐、兰州；13 个三四线城市：温州、扬州、洛阳、惠州、金华、宜昌、芜湖、珠海、莆田、日照、海口、韶关、三亚。

二、50 城房价收入比

根据公式计算，分别获得全国 50 个典型城市的商品住宅房价收入比数据。在此基础上，估算出 50 个典型城市的房价收入比历年均值。2019 年，50 城房价收入比均值为 13.3，相比 2018 年的 13.7 下降了 3%。历史走势来看，2010-2015 年间，房价收入比持续回落；2016 年，房价收入比开始快速回升至 11.9，同比增速达 15%，2017 年继续升至 13.7，同比增速略有收窄；2018 年，50 城房价收入比与 2017 年持平。2019 年，随着多数城市房地产市场的陆续降温，50 城房价涨幅收窄，房价收入比小幅下降。说明近两年来以“房住不炒”为基础的调控政策起到了明显的作用，房价涨幅逐渐回归理性，2019 年已低于居民收入增速，逐渐回归到良性状态。

2020 年，预计 50 城中的多数城市房价涨幅还将继续收窄，房价收入比继续小幅下降的可能性较大。

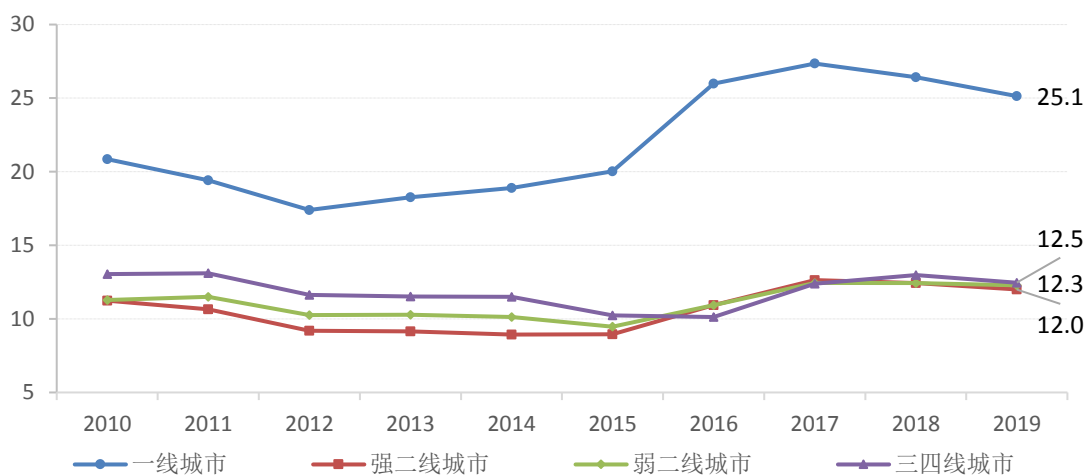
图 1 50 城平均房价收入比



数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

分城市类别来看，一线城市的房价收入比水平明显领先于其他城市，尽管 2018 年和 2019 年连续两年小幅回落，但绝对值依旧处于高位。强二线城市、弱二线城市与三四线城市的房价收入比较为接近，2019 年房价收入比分别为 12、12.3 和 12.5，相比 2018 年均小幅下降。需要注意的是三四线城市的房价收入比高于强二线城市和弱二线城市，而其城市基本面和人口吸引力均不如后两者，这说明当前部分三四线城市的房价透支程度可能高于二线城市。

图 2 各类城市平均房价收入比



数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

三、2019 年 50 城房价收入比排名

从 2019 年 50 城的房价收入比排名来看，排在前五位的城市分别是深圳、三亚、上海、北京和厦门，房价收入比分别为 35.2、27.6、25.1、23.9 和 22.8，说明这些城市的购房难度最大。具体来看，北京、上海、深圳三座一线城市由于土地稀缺，新增供应有限，房价一直居高不下。三亚和厦门是全国著名的旅游城市，投资需求一直较为旺盛，且厦门本轮行情房价涨幅较大。值得注意的是同为一线城市的广州房价收入比大幅低于其他三城，广州土地供应充足，且价格相对北上深较低，使得广州房价大幅低于北上深，是一线城市中购房难度最小的。

排在末五位的城市分别是长沙、乌鲁木齐、韶关、烟台和贵阳，房价收入比分别为 6.4、7.4、7.7、7.7 和 8.2，说明这些城市房价较为合理，购房相对来说较为轻松。长沙近几年来房价虽然出现了较大幅上涨，但其前些年房价较低，且经济发展强劲，人均可支配收入连续多年高速增长，是 50 城中唯一一个房价收入比低于 7 的城市。乌鲁木齐和贵阳是西部的弱二线城市，近几年收入增速较高，但缺乏投资需求的吸引力，整体房价较低，房价收入比较低。烟台是东部沿海的弱二线城市，人均可支配收入较高，房价水平较低。韶关是广东省经济基本面偏弱的三四线城市，收入和房价均较低，对外地购房者的吸引力也很弱，房价收入比偏低。

表 1 2019 年全国 50 个典型城市房价收入比排名

城市	房价收入比	城市	房价收入比	城市	房价收入比
深圳	35.2	宁波	13.2	哈尔滨	10.1
三亚	27.6	南通	13.1	无锡	10.1
上海	25.1	郑州	12.9	昆明	10.1
北京	23.9	南宁	12.8	金华	10.1
厦门	22.8	扬州	12.2	成都	10.0
福州	19.9	芜湖	12.2	兰州	9.7
杭州	17.7	温州	12.2	青岛	9.7
珠海	16.7	大连	12.1	宜昌	9.2
广州	16.5	佛山	11.8	惠州	9.1
石家庄	16.0	莆田	11.7	洛阳	8.9
南京	15.4	武汉	11.3	沈阳	8.7
东莞	15.0	济南	11.0	贵阳	8.2
苏州	15.0	南昌	10.9	烟台	7.7
太原	14.1	徐州	10.8	韶关	7.7
海口	14.0	西安	10.6	乌鲁木齐	7.4
合肥	13.7	日照	10.5	长沙	6.4

天津	13.5	重庆	10.1		
----	------	----	------	--	--

数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

四、2019 年 50 城房价收入比增速排名

从 2019 年 50 城房价收入比增速的排名来看，排在前五位的城市分别是南通、苏州、宁波、沈阳和洛阳，增速分别为 14.9%、9.3%、6.3%、5.8%和 4.2%，说明相对于收入来说，这些城市 2019 年的房价涨幅过大。南通和宁波是长三角区域近两年楼市成交比较火热的城市，与区域规划利好和加大人才吸引政策有关。苏州经济基本面强劲，居民收入水平较高，本轮行情以来楼市表现强劲，2019 年房价涨幅较大。沈阳和洛阳分别是东北的弱二线城市和中部的三四线城市，本轮房地产周期启动晚于一线城市和东中部的二线城市，2019 年房价涨幅较大。

增速排在末五位的城市分别是青岛、三亚、武汉、宜昌和天津，增速分别为-10.3%、-9.5%、-9.1%、-8.9%和-8.8%。青岛本轮行情以来房价涨幅较大，积累了一定泡沫，2019 年房价跌幅是 50 城中最大的。其他几个城市 2019 年的房价也都出现了不同程度的下跌。

表 2 2019 年全国 50 个典型城市房价收入比增速排名

城市	增速	城市	增速	城市	增速
南通	14.9%	东莞	-0.8%	成都	-5.4%
苏州	9.3%	厦门	-0.9%	太原	-5.6%
宁波	6.3%	温州	-2.1%	石家庄	-6.0%
沈阳	5.8%	乌鲁木齐	-2.3%	上海	-6.1%
洛阳	4.2%	西安	-2.6%	海口	-6.6%
无锡	4.1%	惠州	-2.8%	郑州	-6.9%
芜湖	2.7%	合肥	-3.2%	长沙	-7.7%
大连	2.2%	南昌	-3.3%	贵阳	-7.8%
哈尔滨	1.6%	佛山	-3.6%	广州	-8.1%
兰州	1.1%	济南	-3.6%	北京	-8.3%
昆明	0.9%	南京	-3.7%	重庆	-8.6%
南宁	0.7%	金华	-3.7%	天津	-8.8%
日照	0.6%	韶关	-4.0%	宜昌	-8.9%
深圳	0.4%	珠海	-4.1%	武汉	-9.1%
烟台	0.1%	杭州	-4.2%	三亚	-9.5%
徐州	-0.1%	莆田	-4.6%	青岛	-10.3%
扬州	-0.7%	福州	-4.9%		

数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 沈昕
邮 箱：shenxin@ehousechina.com
电 话：021-60868941

联系方式

地 址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传 真：021-60868811

网 址：<http://www.yiju.org/>

免 责 声 明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。