

易居专题研究系列

全国 50 城房价收入比偏离度研究

计算方法和衡量标准

50 城房价收入比

50 城房价收入比偏离度

50 城房价收入比偏离度排名

50 城房地产市场分类

上海易居房地产研究院 主办

2021年03月31日



2020 年全国 50 城房价收入比偏离度小幅上升， 近半数城市房价相对收入水平存在高估和透支

核心观点：

- 从房价收入比角度看，2020 年 50 城中近半城市房价相对收入水平来说存在一定程度的高估和透支。2020 年，50 城中的近一半城市房价收入比偏离度为正，且同比增速为正。我们认为房价收入比偏离度较高且同比仍在上升的城市，房价相对收入水平来说存在一定程度的高估和透支，建议严格实施市场调控措施，防范投机行为入市导致住宅价格泡沫化。可以看到，年初以来，深圳、上海、东莞、杭州等多城已经发布了多项调控政策来给市场降温。其他如宁波、南通等城市，建议也加强楼市调控，防范投机投资行为导致房价失控，使得楼市和金融市场风险上升。
- 2020 年东莞、深圳、南通、宁波等城市房价收入比偏离度最高，房价存在透支。其中东莞和深圳 2020 年房价涨幅在 50 城中排名前两位，2015 年以来的房价累计涨幅巨大，导致当前房价收入比偏离度很高。南通和宁波是本轮行情以来，江浙地区行情持续时间最长的城市，市场已经持续火热了近 5 年，房价累计涨幅较大。

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格的影响，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。

由于我国统计制度还不十分健全, 据此计算出的房价收入比数据不如欧美国家准确, 而且我国对商品住宅的统计口径与欧美国家也不同, 可比性并不大。我国地区之间差异较大, 对不同城市而言, 其房价收入比的合理区间也不能用单一指标进行划分。因此, 这里在房价收入比的基础上, 计算出房价收入比的偏离度, 以此作为合理与否的判断标准。

具体公式为:

$$\text{房价收入比偏离度} = \frac{\text{X 年房价收入比}}{\text{2010 年以来年度房价收入比的平均值}} - 1$$

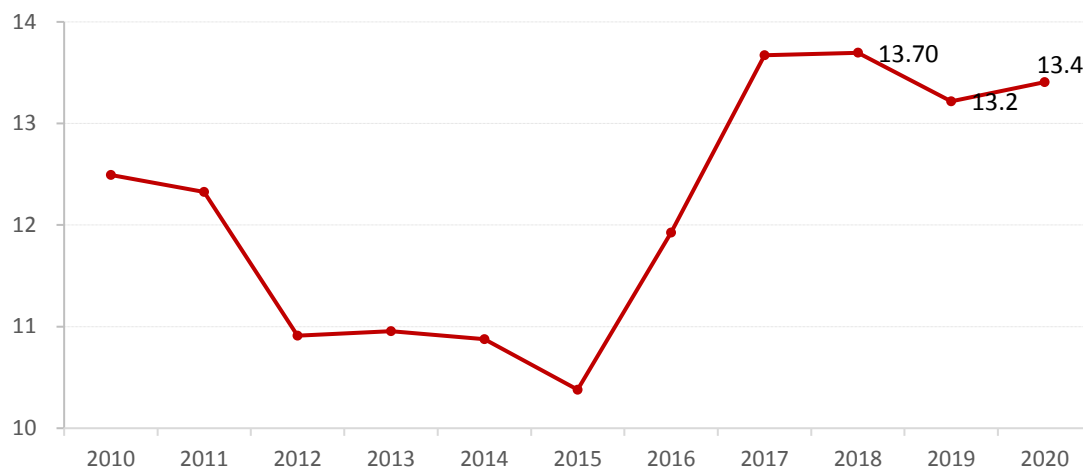
本文所选 50 城包括 4 个一线城市: 北京、上海、广州、深圳; 13 个强二线城市: 重庆、天津、苏州、成都、武汉、杭州、南京、青岛、无锡、长沙、宁波、郑州、西安; 20 个弱二线城市: 佛山、南通、东莞、福州、济南、烟台、合肥、大连、徐州、哈尔滨、沈阳、石家庄、南昌、昆明、厦门、南宁、太原、贵阳、乌鲁木齐、兰州; 13 个三四线城市: 温州、扬州、洛阳、惠州、金华、宜昌、芜湖、珠海、莆田、日照、海口、韶关、三亚。

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。2020 年, 50 城房价收入比均值为 13.4, 相比 2019 年的 13.2 上升了 1.4%。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; 2020 年, 受疫情影响, 我国居民收入增速相比前几年出现了较大幅度的下滑, 而在疫情后宽松的货币政策下, 大部分城市房价都出现了一定程度的上涨, 因此 50 城房价收入比出

现了小幅反弹。2021 年年初以来多个热点城市房地产调控政策收紧，预计 50 城中的多数城市房价涨幅还将继续收窄。由于去年同期的低基数，今年居民收入增速将大幅高于去年。由此推算，预计 2021 年房价收入比将下降。

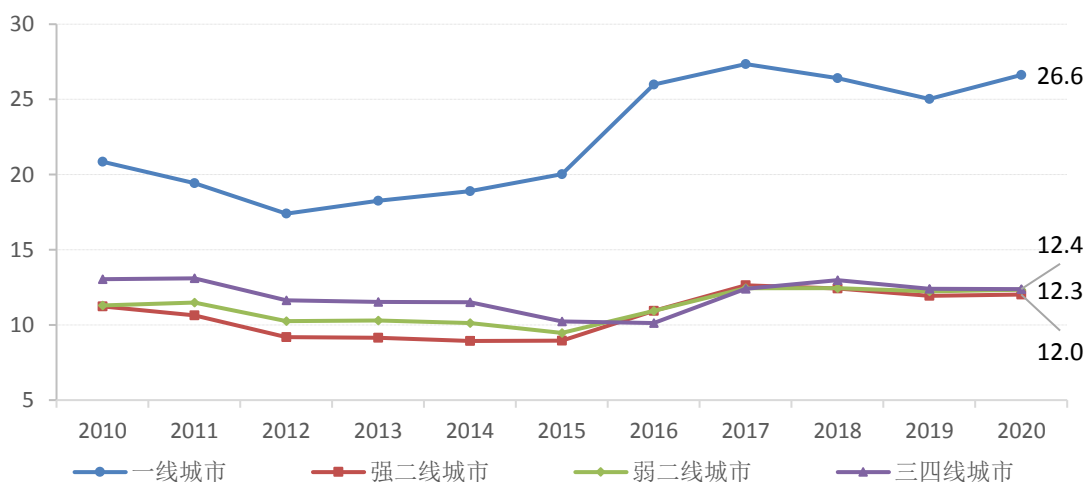
图 1 50 城平均房价收入比



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高于其他城市，2020 年一线城市的房价涨幅最大，房价收入比在连续两年下降后再次上升。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，2020 年房价收入比分别为 12、12.3 和 12.4，强二线城市和弱二线城市同比微幅上升，三四线城市则同比微幅下降。

图 2 各类城市平均房价收入比



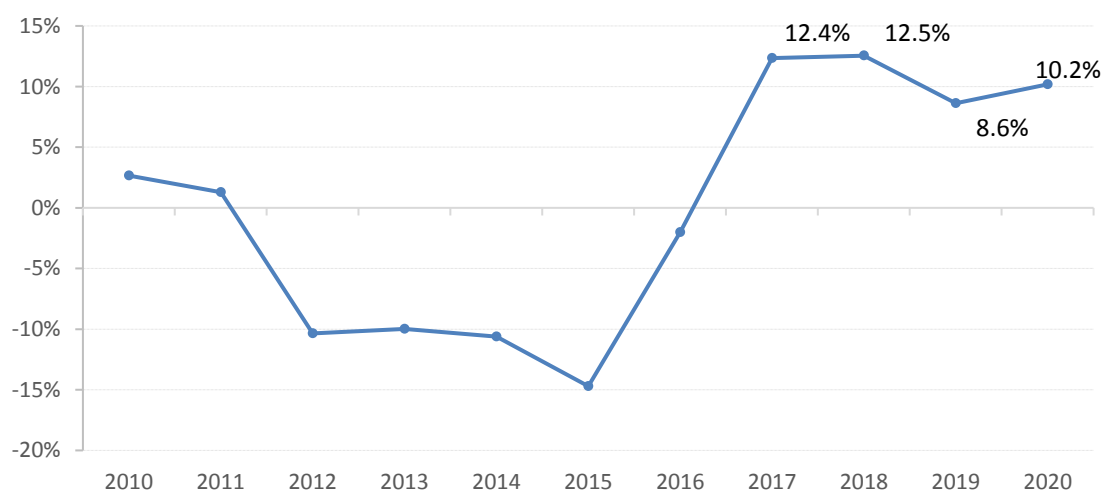
数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

三、50 城房价收入比偏离度

根据 2010 年以来 50 城平均房价收入比的平均值，算出历年房价收入比的偏离度。数据显示，2020 年 50 城房价收入比偏离度为 10.2%，由 2019 年的 8.6% 上升了 1.6 个百分点。

回顾历史走势，2010-2015 年间，房价收入比偏离度持续回落，其中 2012-2015 年处于负区间内。2016 年曲线开始回升，2017 年继续攀升，2018 年曲线继续小幅上升。在连续三年上升后，2019 年曲线小幅下降。2020 年，由于 50 城房价收入比小幅上升，偏离度曲线相应也小幅上升。随着多地房地产调控政策的收紧以及货币政策常态化，预计 2021 年 50 城房价涨幅将收窄，房价收入比将下降，届时偏离度也将回落。

图 3 50 城平均房价收入比偏离度



数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

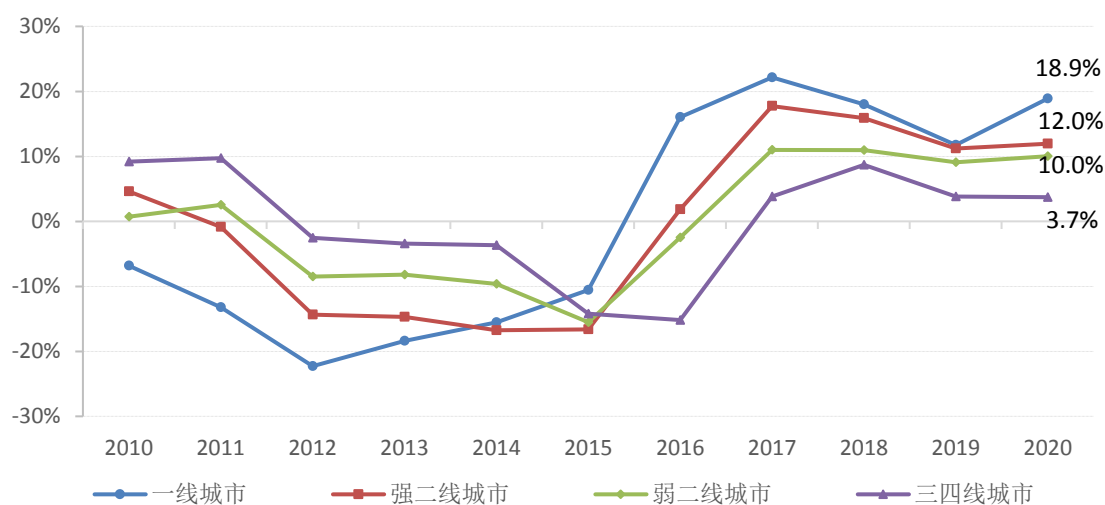
分城市类别来看，一线城市和强二线城市走势领先于其他城市，2018 年和 2019 年房价收入比偏离度连续 2 年回落，2020 年偏离度回升，一线城市上升幅度更大；弱二线城市 2018 年偏离度与 2017 年持平，2019 年小幅回落，2020 年小幅回升；三四线城市走势滞后于其他城市，2018 年偏离度仍上升，2019 年才回落，2020 年继续微幅回落。

具体来看，2020 年，一线城市偏离度为 18.9%，较 2019 年上升了 7.1 个百分点；强二线城市和弱二线城市的偏离度分别为 11.6% 和 9.6%，较 2019 年分别上升 0.8 和 0.9 个百分点；三四线城市偏离度为 3.7%，较 2019 年小幅下降 0.1 个百分点。

从 2015 年以来的楼市轮动来看，2015-2016 年，一线、华南、东部等经济较发达的城市率先启动行情。此后，2016 年和 2017 年一线及部分热点二线城市纷纷出台多轮调控，政策力度较大。而部分弱二线城市和三四线城市的政策则较为宽松，加上优惠的棚改货币化补贴政策，激发了居民的购房需求，使得此类城市 2017 年和 2018 年房价连续大幅上涨。2019 年，由于过去几年大部分城市房价都已轮动大涨，且楼市调控又偏严，四类城市房价涨幅均出现了不同幅度的收窄。2020 年疫情发生后，全球经济受到极大影响，叠加货币政策宽松，核心城市的优质房产更受到避险资金的青睐，因此一线城市的房价涨幅要高于其他几类城市。

2021 年来看，由于年初上海深圳广州出台了多轮调控政策，预计一线城市房价涨幅将小于另外三类城市。而在调控政策偏严，以及货币政策边际收紧的情况下，预计各类城市房价涨幅均会控制在合理区间，大概率小于今年的居民收入增速。预计 2021 年四类城市房价收入比均将下降，届时偏离度也将回落，一线城市回落幅度会更大。

图 4 各类城市平均房价收入比偏离度



数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

四、50 城房价收入比偏离度排名

从 2020 年全国 50 城房价收入比偏离度排名来看，各城市房价收入比偏离度差距较大，有 39 个城市偏离度为正，11 个城市偏离度为负，说明当前大部分城市的房价收入比高于其 2010 年以来的平均水平。

其中偏离度最高的城市东莞，为 45.2%，即超过其近十年的平均水平近 5 成。另外，深圳（38.5%）、南通（26.6%）、宁波（24.6%）和芜湖（23.8%）4 城的房价收入比偏离度水平都明显偏高。其中东莞和深圳 2020 年房价涨幅在 50 城中排名前两位，2015 年以来的房价累计涨幅巨大，导致当前房价收入比偏离度很高。南通和宁波是本轮行情以来，江浙地区行情持续时间最长的城市，市场已经持续火热了 5 年，房价累计涨幅较大。房价收入比偏离度最低的城市三亚为-14.8%。此外，韶关（-11.7%）、兰州（-7.8%）的房价收入比偏离度水平都明显偏低。由于三亚房地产市场外地客户占比很高，过去多年房价收入比一直很高，近几年由于海南严格的调控政策，三亚房价出现了一些回调，房价收入比逐渐回落，较过去十年的平均水平有较大幅度的下降。

表 1 2020 年全国 50 个典型城市房价收入比偏离度排名

城市	偏离度	城市	偏离度	城市	偏离度	城市	偏离度
东莞	45.2%	合肥	17.4%	莆田	8.0%	太原	-0.6%
深圳	38.5%	杭州	17.1%	大连	7.3%	天津	-0.7%
南通	26.6%	南京	16.8%	海口	6.2%	贵阳	-1.9%
宁波	24.6%	广州	14.3%	福州	5.5%	温州	-2.1%
芜湖	23.8%	沈阳	14.2%	昆明	5.2%	重庆	-2.6%
厦门	23.6%	武汉	12.7%	北京	4.8%	南昌	-3.2%
无锡	23.6%	佛山	12.3%	徐州	4.8%	长沙	-5.4%
金华	23.1%	济南	11.6%	珠海	4.6%	乌鲁木齐	-5.9%
苏州	22.1%	上海	11.4%	青岛	4.3%	兰州	-7.8%
西安	22.0%	宜昌	11.3%	郑州	4.0%	韶关	-11.7%
洛阳	19.9%	成都	10.0%	哈尔滨	1.6%	三亚	-14.8%
日照	18.3%	扬州	9.7%	烟台	0.2%		
南宁	17.4%	石家庄	8.2%	惠州	0.2%		

数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

五、50 城房地产市场分类

根据房价收入比偏离度以及当年偏离度的增速，将 50 个典型城市大致分为四类：

第一类城市，房价收入比偏离度为正，且同比增速为正。2020 年东莞、深圳、宁波、南通、等 20 多座城市属于这一类别，在 50 城中占比近一半。我们认为房价收入比偏离度较高且同比仍在上升的城市，房价相对收入水平来说存在一定程度的高估和透支，建议严格实施市场调控措施，防范投机行为入市导致住宅价格泡沫化。可以看到，年初以来，深圳、上海、东莞、杭州等多城已经发布了多项调控政策来给市场降温。其他如宁波、南通等城市，建议也加强楼市调控，防范投机投资行为导致房价失控，使得楼市和

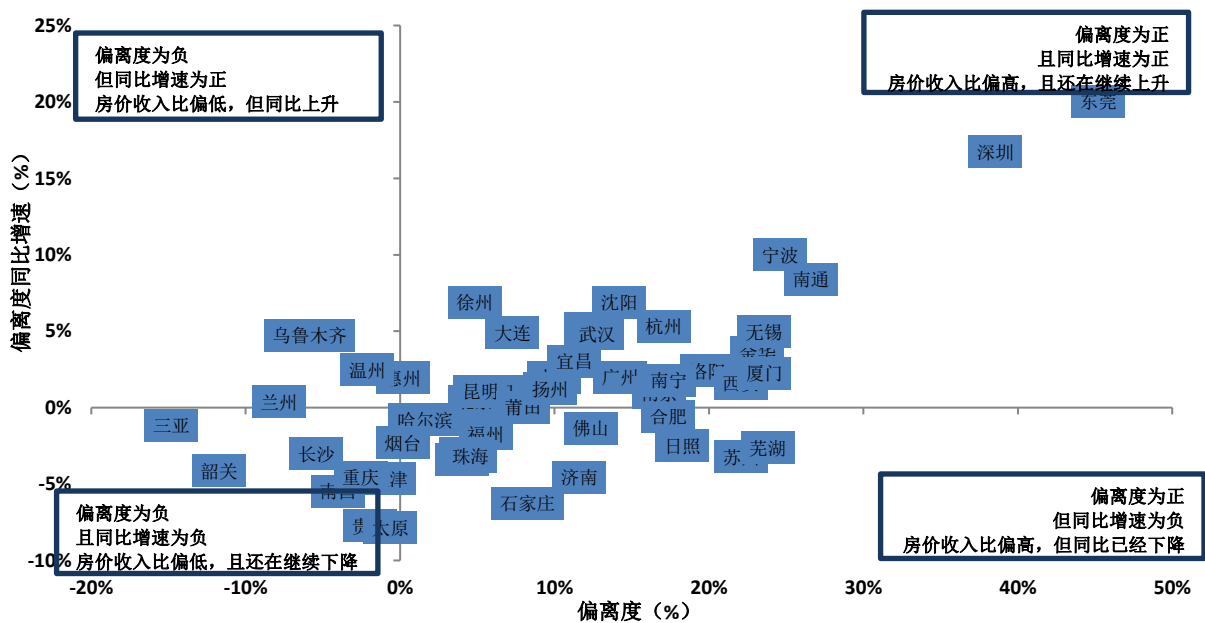
金融市场风险上升。

第二类城市，房价收入比偏离度为正，但同比增速为负。2020 年芜湖、苏州、日照、济南等属于这类城市。此类城市房价相对收入水平来说偏高，但偏高的幅度相对去年已经有所收窄。建议对这类城市维持现有调控措施，稳定房价，使得房价收入比进一步回归合理区间。

第三类城市，房价收入比偏离度为负，且同比增速为负。2020 年太原、贵阳、南昌、长沙、韶关等城市属于这一类别。此类城市 2020 年的房价收入比低于过去十年的平均水平，且偏离度相比去年还在下降，房价相对收入水平来说较为合理，建议如果有城市房地产市场偏冷时，可适度放松其调控措施。

第四类城市，房价收入比偏离度为负，但同比增速为正。2020 年仅有乌鲁木齐、温州和兰州属于这一类别。此类城市 2020 年的房价收入比低于过去十年的平均水平，但偏离度相比去年有所上升，房价相对合理，但也得防范房价收入比继续上升，建议积极监测房价走势，做好防止房价过热的调控预案。

图 5 2020 年全国 50 个典型城市房价收入比偏离度象限图



数据来源：各地统计局、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。