

易居季报系列

10 大国际都市房价指数报告

2021 年一季度 10 大国际都市房价再创新高，
上海和北京房价环比涨幅最大

2021 年一季度 10 大国际都市房价再创新高，

上海和北京房价环比涨幅最大

核心观点：

- 2021 年一季度 10 大国际都市房价再创新高，且涨幅略有扩大。2021 年一季度，10 大国际都市房价指数为 158.6，环比上涨 2.3%，同比上涨 6.8%。2020 年下半年以来 10 大国际都市房价指数加速上涨，主要是资金流动性泛滥所致。近期大宗商品价格持续上涨加剧了全球通胀担忧，美国 4 月 CPI 创下 2009 年以来最大涨幅。5 月 19 日美联储公布最新的 4 月会议的纪要内容，结果该纪要内容鸽派程度不及市场预期，尤其是纪要中显示几位委员预期即将召开的会议可能会讨论减码宽松，市场对美联储加息的预期逐步高涨，这将对包括房价在内的资产价格形成不利影响。
- 2021 年一季度，上海和北京房价环比涨幅最大。一季度北京和上海的房价延续了去年的上涨趋势，分别以 3.7%和 3.5%的环比涨幅位列 10 大都市的前两位，均创出历史新高。中国是主要国家中疫情控制最好的，是全球主要经济体中 2020 年 GDP 唯一正增长的，2021 年一季度 GDP 同比增长 18.3%，是主要经济体中最高的，经济的持续转好也会支撑房价上涨。1 月以来，上海已多次出台调控新政，限购、限贷、限售等政策均有收紧，北京严查炒作学区房以及经营贷消费贷等违规资金进入楼市等违法行为。预计二季度北京上海房价涨幅将收窄。

在经济走势和货币政策全球趋同的背景下，全球主要大都市房地产市场走势，尤其是房价变化，也具有一定的相似性和趋同性，为了更好跟踪和研究国际及国内大都市的房价变化，易居房地产研究院在国内率先研究和创建了 10 大国际都市房价指数报告。本报告选取了纽约、洛杉矶、伦敦、东京、首尔、多伦多、新加坡、香港、北京和上海等全球 10 大都市为样本，依据当地政府公布的统计数据展开分析。

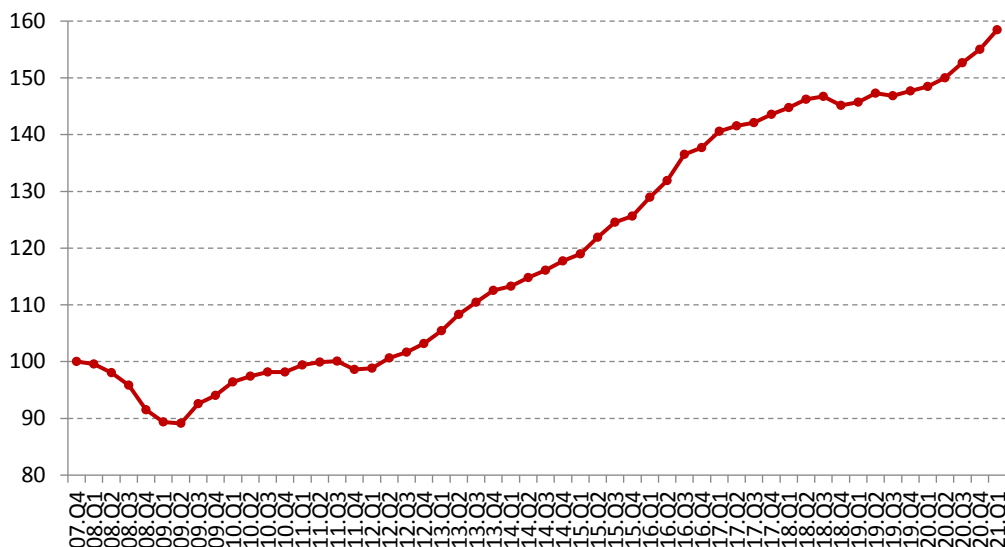
一、10 大国际都市房价指数

本报告共选取了 10 个代表性的国际都市，对各个城市的房价指数进行标准化处理后，以 GDP 占比计算得出的权重相乘，即得出当期 10 大国际都市房价指数。需要指出的是，本文中的北京和上海所选取的房价指数为国家统计局公布的二手住宅销售价格指数，主要是考虑到内地调控政策严厉，北京和上海的新建商品住宅价格受限价政策影响有一定的失真，而二手房价格走势受政策影响较小；另外该指数与真实房价波动相比，波幅偏小，但是为了数据的权威性，本文仍采用官方公布的数据。

美国次贷危机爆发以后，10 大国际都市房价指数下滑，于 2009 年二季度触底，此后随着全球经济的逐渐复苏，10 大国际都市房价指数也开始了上行趋势。10 大国际都市房价指数总体上持续了近十年的上涨。2009 年三季度至 2011 年三季度缓慢上涨，2011 年四季度至 2012 年一季度受欧债危机的影响小幅下跌，2012 年二季度至 2016 年四季度涨势较快，2017 年一季度至 2018 年三季度涨势有所放缓，四季度转跌，2019 年小幅震荡上涨。2020 年疫情后，全球各主要国家货币纷纷大放水，10 大国际都市房价指数持续上涨。

2021 年一季度，10 大国际都市房价指数为 158.6，环比上涨 2.3%，同比上涨 6.8%，与次贷危机后的低谷 2009 年二季度相比，上涨 77.8%。2020 年下半年以来 10 大国际都市房价指数加速上涨，主要是资金流动性泛滥所致。近期大宗商品价格持续上涨加剧了全球通胀担忧，美国 4 月 CPI 创下 2009 年以来最大涨幅。5 月 19 日美联储公布最新的 4 月会议的纪要内容，结果该纪要内容鸽派程度不及市场预期，尤其是纪要中显示几位委员预期即将召开的会议可能会讨论减码宽松，市场对美联储加息的预期逐步高涨，这将对包括房价在内的资产价格形成不利影响。

图 1 10 大国际都市房价指数 (2007Q4=100)



数据来源：各国统计部门、易居研究院

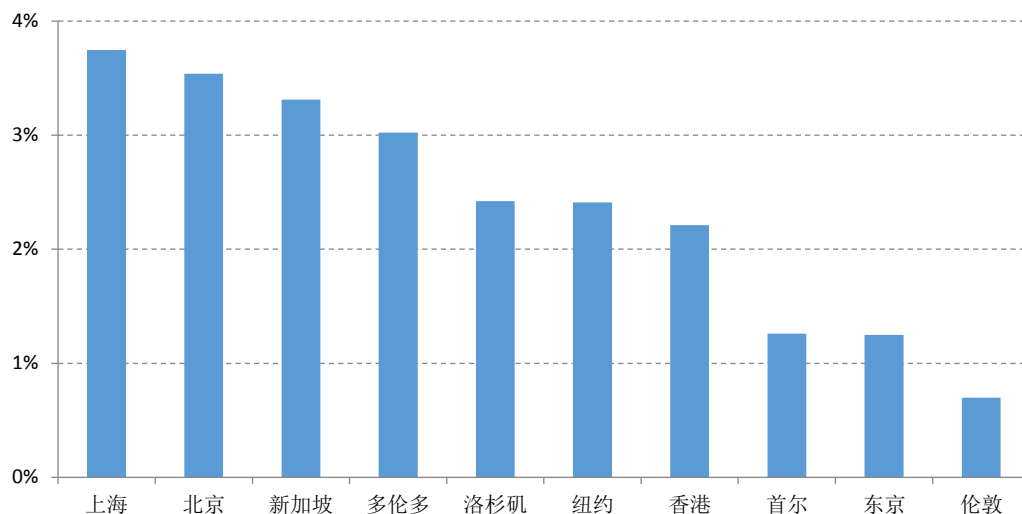
二、10 大国际都市房价涨幅排名

1、上海北京环比涨幅最大

根据各国统计部门的数据，2021 年一季度环比涨幅排在前 3 位的城市分别为上海、北京和新加坡。其中，上海和北京分别以 3.7% 和 3.5% 的环比涨幅位列第一和第二。去年疫情以来，在全球货币宽松、流动性泛滥背景下，资金偏好具有良好基本面的核心区域楼市。中国是主要国家中疫情控制最好的，一季度 GDP 在去年同期低基数的情况下，大幅增长 18.3%，上海和北京的房价涨幅领先其他城市并不出奇。

2021 年一季度环比涨幅排在末 3 位的城市分别为伦敦、东京和首尔，均小幅上涨。可以看到，一季度 10 个城市的房价均环比上涨，没有城市下跌，说明在全球流动性极度宽松的情况下，资金还在流向核心城市的楼市。

图 2 2021 年一季度 10 大国际都市房价环比涨幅



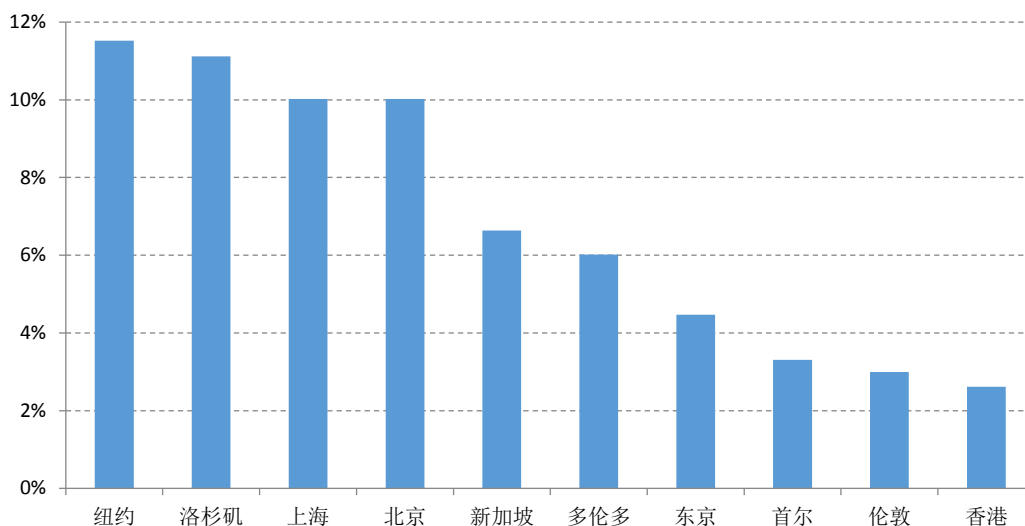
数据来源：各国统计部门、易居研究院

2、纽约和洛杉矶同比涨幅最大

2021年一季度的同比涨幅排在前3位的城市分别为纽约、洛杉矶和上海，同比涨幅分别为11.5%、11.1%和10%，其中纽约的同比涨幅最大。去年二季度以来，美国经济在疫情影响下持续低迷，纽约和洛杉矶房价涨幅较大主要是流动性泛滥所致。2020年3月，为应对疫情影响导致的资本市场大幅震荡，美联储紧急降息至0-0.25%的超低水平，并宣布开启无限量QE，超宽松的货币政策一直持续至今。去年二季度以来美国房地产销售异常火爆，全美多个区域库存大幅下降，房价大幅上涨。

同比涨幅排在末3位的城市分别为香港、伦敦和首尔，房价均小幅上涨。其中，香港以2.6%的同比涨幅位列倒数第一位。虽然新冠肺炎疫情的全球流行使得全球经济严重衰退，但2021年一季度10大国际都市的房价相比疫情刚开始全球流行的上年同期均出现上涨，说明在全球超低利率和流动性过剩的影响下，大都市的房产仍是最受欢迎的资产之一。

图3 2021年一季度10大国际都市房价同比涨幅

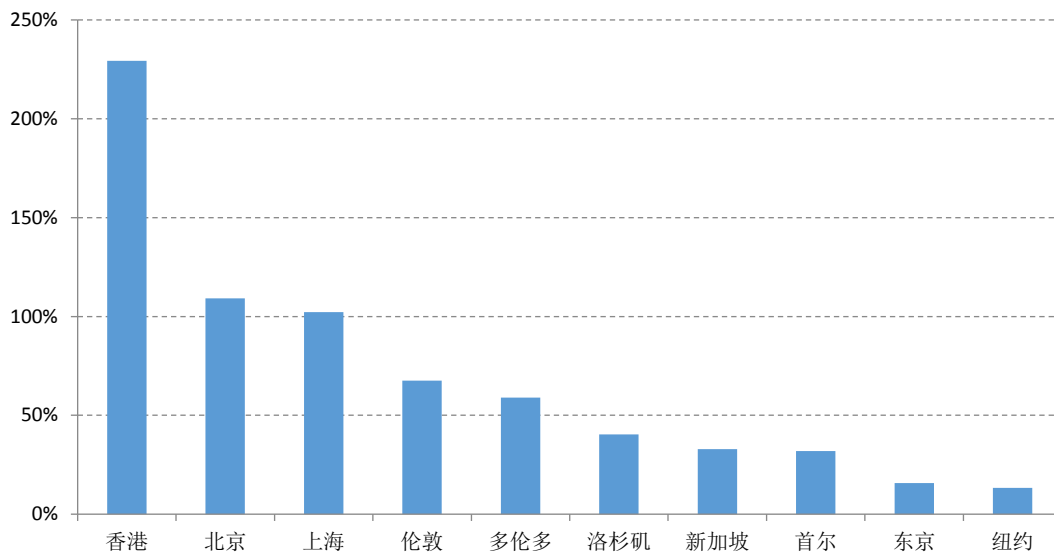


数据来源：各国统计部门、易居研究院

3、2021 年一季度与 2007 年四季度相比中国三城的房价涨幅领跑

2021 年一季度与 2007 年四季度相比，比较 10 大都市的房价涨幅，涨幅排在前 3 位的城市分别为香港、北京和上海，涨幅分别为 229%、109%和 102%，远高于其他国际都市。这三个城市房价涨幅较大，主要是因为过去十多年中国经济持续中高速增长，城镇化进程中人口大量涌入北京和上海等一线城市，城市建设和基础设施不断提高和完善，房产的大幅升值正是这一系列红利的体现，中国内地和香港的有房一族通过房产升值分享了经济发展的红利。纽约的房价涨幅排名垫底，虽然近几年楼市持续复苏，但是次贷危机对纽约楼市形成重创，直到 2018 年四季度房价才超过 2007 年四季度。与纽约一样同是美国大都市的洛杉矶房价涨幅则达 40%，涨幅超过纽约较多，主要是由于洛杉矶所处的美国西海岸高科技产业发达、高端人才吸引力较强，以及以华人为代表的海外置业投资较多和旅游业较发达。

图 4 2021 年一季度与 2007 年四季度相比 10 大国际都市房价涨幅



数据来源：各国统计部门、易居研究院

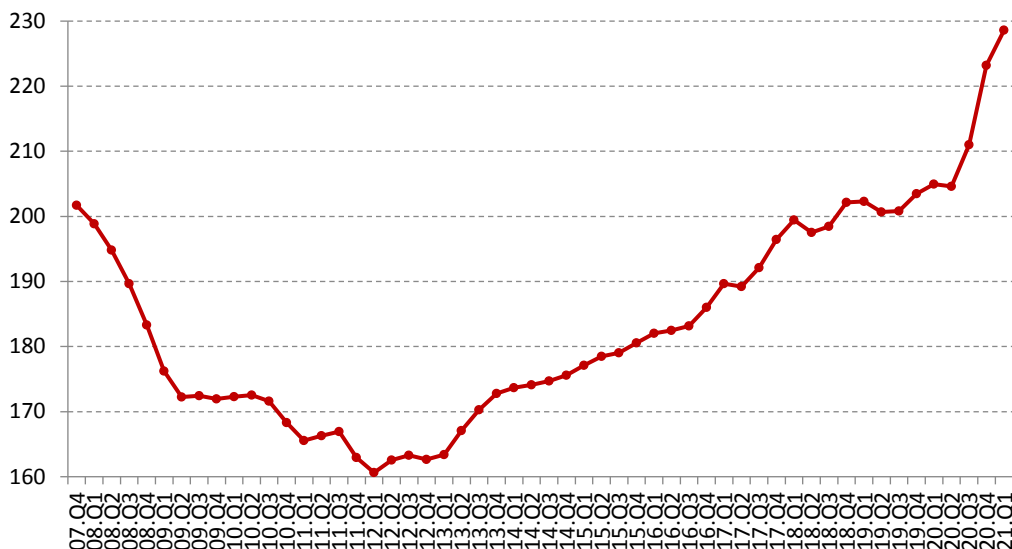
三、10 大国际都市房价走势

1、纽约和洛杉矶：房价持续上涨

历史统计数据显示，美国爆发次贷危机和金融危机后，纽约和洛杉矶房价指数一路下行，2007 年至 2008 年都处于下行通道，在美联储历史最低利率货币政策和一系列量化宽松政策的刺激下，2009 年到 2011 年纽约和洛杉矶房价指数止跌回稳，在低位运行，随后于 2012 年步入了上升通道，震荡上行趋势延续至今。

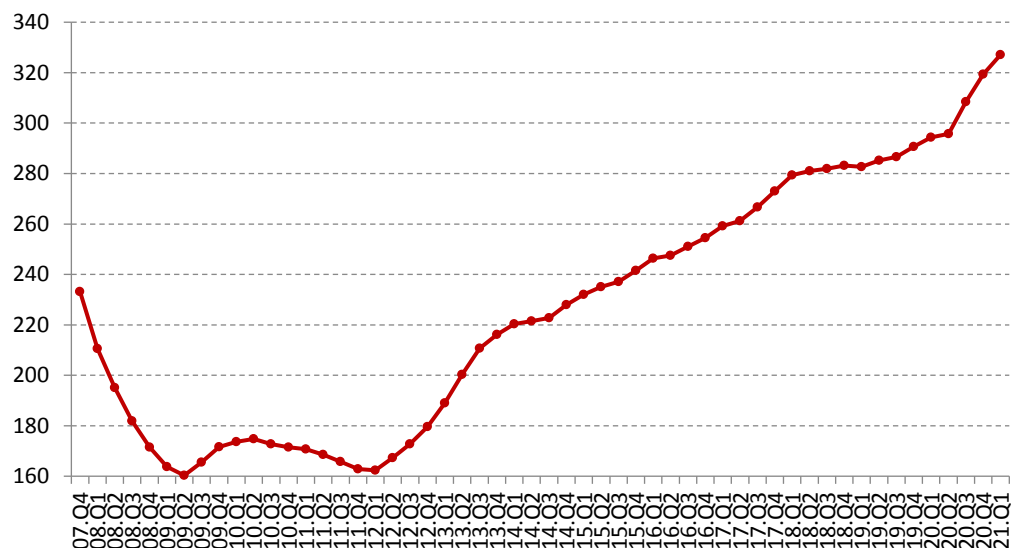
2020 年 3 月，为应对疫情影响导致的资本市场大幅震荡，美联储紧急降息至 0-0.25% 的超低水平，并宣布开启无限量 QE，宽松的货币政策持续至今，流动性过剩导致美国股市和房地产等资产价格普涨。2021 年 4 月美国 CPI 创下 2009 年以来最大涨幅，市场对美联储加息的预期逐步高涨。5 月 19 日，美联储 4 月货币政策会议纪要显示，与会委员一致认为，经济仍远未达到美联储的目标，与会委员认为当前的政策立场和指引仍然是适当的。会议记录显示，“多位与会委员认为，如果经济继续朝着(政策制定)委员会的目标快速取得进展，在未来政策会议上的某个时候开始讨论缩减购债规模是合适的，”这是迄今美联储最明确的提及可能调整危机对抗时期的债券购买计划。预计二季度纽约和洛杉矶的房价还将继续上涨，不过随着加息预期的升温，房价涨幅或将收窄。

图 5 纽约房价指数 (2000Q1=100)



数据来源：S&P/Case-Shiller U.S. National Home Price Index、易居研究院

图 6 洛杉矶房价指数 (2000Q1=100)



数据来源：S&P/Case-Shiller U.S. National Home Price Index、易居研究院

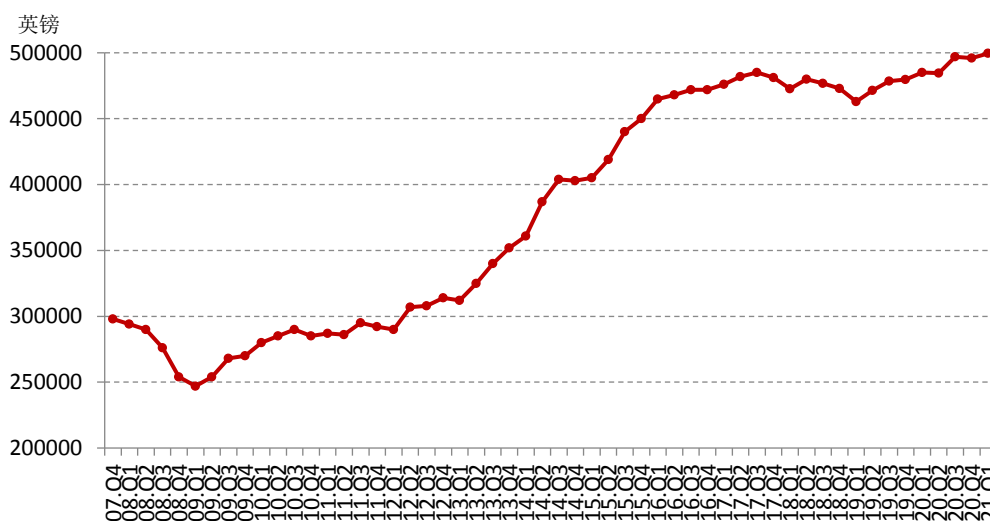
2、伦敦：小幅上涨

历史统计数据显示，全球金融危机爆发前后，伦敦房价从 2007 年四季度的 £300000 左右下跌至 2009 年一季度的 £247000，由于英国政府实施经济刺激计划，英国经济开始复苏，伦敦房价触底反弹，从 2009 年开始进入上行通道，至 2017 年三季度依然维持着上行趋势。自 2017 年四季度开始，受“脱欧”不确定性影响，伦敦房价连跌 2 个季度，2018 年二季度小幅回升，三季度开始连续 3 个季度下跌。2019 年二季度后，脱欧

态势逐渐明朗，伦敦房价持续小幅上涨。新冠疫情发生后，2020年3月英国央行两次降息至0.1%的历史低位。7月6日，英国宣布将房产印花税起征点从现在的12.5万英镑提升至最高50万英镑，这一举措将使大部分购房者免于缴纳印花税，这项政策刺激了英国的购房需求，叠加宽松的货币政策，三季度伦敦房价延续了上涨趋势，并创历史新高，四季度微幅下跌。

2021年一季度，伦敦房价小幅上涨。4月19日英国住房和财政部在政府官网上正式发布了5%首付买房计划所有细节，又名按揭担保计划，在2021年4月19日到2022年12月31日期间，首次购房、或买房用于自住的人士只需支付抵押贷款的5%作为首付，即可购买总价60万英镑以下的房子。2021年3月3日，英国财政大臣苏纳克正式发布2021年政府预算案，延长印花税假期6个月至9月底。预计在超低首付和印花税减免的利好下，二季度伦敦房价还将继续上涨。

图7 伦敦房价



数据来源：Office for National Statistics、易居研究院

3、东京：连续6个季度上涨

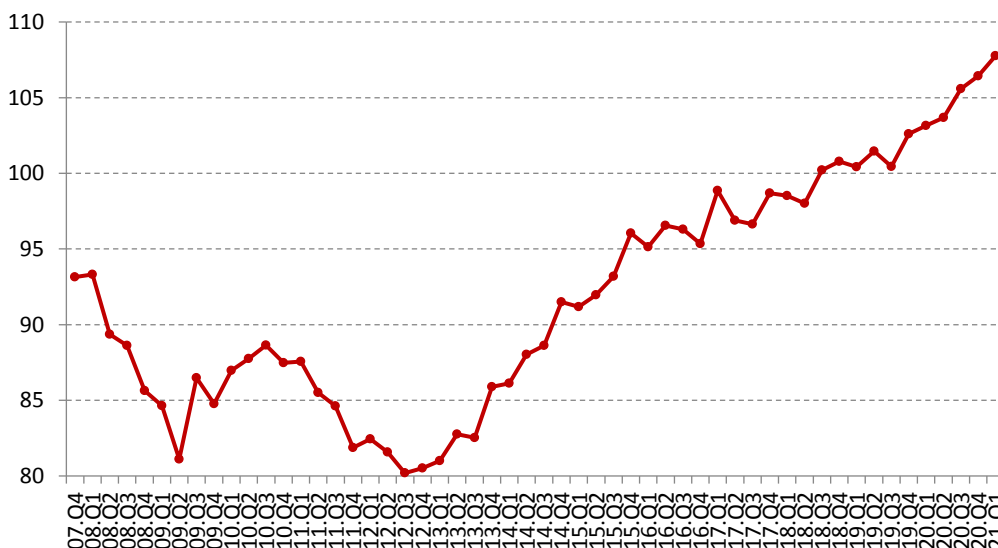
观察历史数据，东京房价指数从2007年四季度的93.1下跌至2009年二季度的81.1，随后触底反弹，上涨至2010年第三季度的88.6，之后又步入到下行通道，于2012年三季度触底，房价指数跌至80.2，然后房价指数开始震荡上行，于2017年一季度反弹至近10年高点，此后两个季度东京房价出现了小幅回调，2017年四季度至2018年四季度继续震荡上行，2019年继续震荡上行并创金融危机以来新高。尽管日本全国人口负增长，

但人口持续向东京都市圈集中，东京依然是日本人口增长最快的地区，购房需求依旧旺盛。2020 年疫情后，全球货币放水，流动性泛滥下各类资产价格纷纷上涨，东京房产作为日本的核心优质资产，房价也是持续上涨，且涨幅相比过去几年扩大。

2021 年一季度，东京房价延续了去年的上涨趋势。近日，日本央行 4 月政策会议意见稿摘要显示，多名委员警告经济复苏仍不确定，由于防疫措施损及服务业，需要透过超宽松货币政策来支撑经济。预计二季度东京房价还将小幅上涨。

近 10 多年来，东京房价指数的最高点为 107.8，最低点为 80.2，波动幅度相对其他国际大都市较小，因此东京房价走势较为平稳，没有暴涨暴跌。因为经历过房地产泡沫的破灭，所以日本人对于投资房地产更加谨慎，楼市也因此更为理性。

图 8 东京房价指数 (2000Q1=100)



数据来源：日本不动产研究所、易居研究院

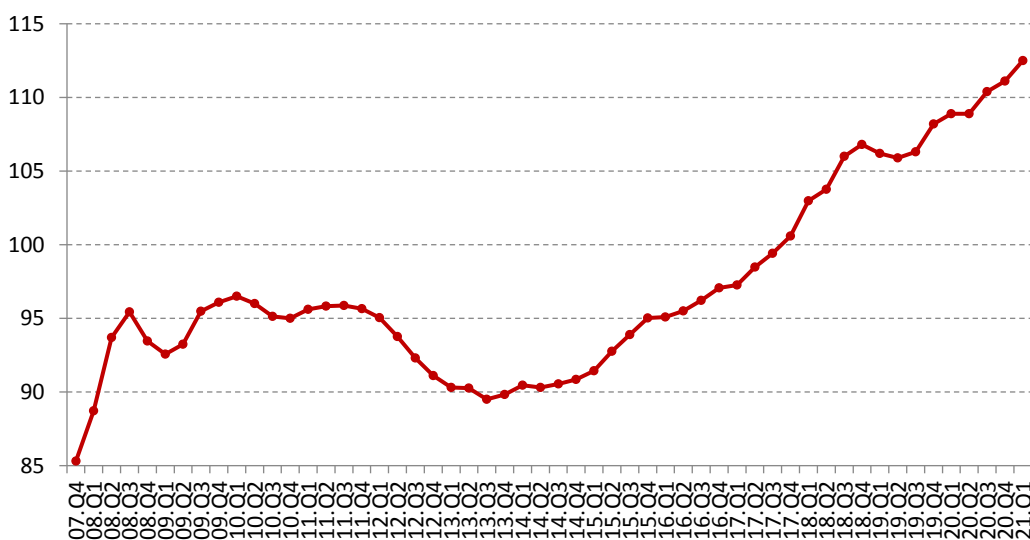
4、首尔：再创历史新高

回顾历史数据，2007 年四季度至 2008 年三季度首尔房价指数处于上升通道，从 85.3 上涨到 95.4，随后经历了小幅下跌，2009 年一季度房价指数触底，跌至 92.6，二季度开始企稳回升，2009 年三季度至 2012 年一季度，首尔房价指数在 95 附近震荡。2012 年二季度至 2013 年三季度，首尔房价指数持续下跌至 89.5，此后开始震荡上涨至 2018 年四季度，连续 18 个季度上涨。2014 年以来的连续上涨主要是由于低利率和购房限制较宽松等原因。为了抑制过热的房地产市场，韩国政府在 2018 年 9 月 13 日宣布出台严厉的房地产新政，2019 年一二季度，首尔房价指数连续 2 个季度小幅下跌。美联储降息

后，韩国央行于2019年8月和10月分别宣布降息25个基点，三季度以来首尔房价指数持续小幅上涨。2020年3月，韩国央行紧急下调基准利率至0.75%的历史最低水平，以对抗公共卫生事件带来的经济影响，5月再次降息至0.5%的极低水平，宽松的货币政策虽然能够刺激经济增长，但也令资金流入了本来已经过热的房地产市场，2020年首尔房价持续上涨。

2021年一季度，首尔房价延续了去年的上涨趋势。尽管去年韩国政府就出台了多条调控政策，这些措施大多以打击房地产投资为主，加强市场监管，收紧对购房者的贷款限制，提高各类房地产税。但是政策并未达到预期目标，反而进一步推高了房价，创历史纪录的低利率和有限的供应是房价上涨的重要推手。4月，首尔新市长上任后，立即宣布要解决首尔的“住房难”问题，为此还提出了一系列措施，如旧房推倒重建、放宽限制政策和开发新楼盘等。然而，这一举动却引发了新一轮的“炒房危机”，大批韩国民众看好房价继续上涨，为此纷纷出手，再次掀起了韩国的购房热情。4月15日，韩国央行公布货币政策决议，维持基准利率在0.5%不变。预计二季度首尔房价将继续小幅上涨。

图9 首尔房价指数 (2017.11=100)



数据来源：KOSIS、易居研究院

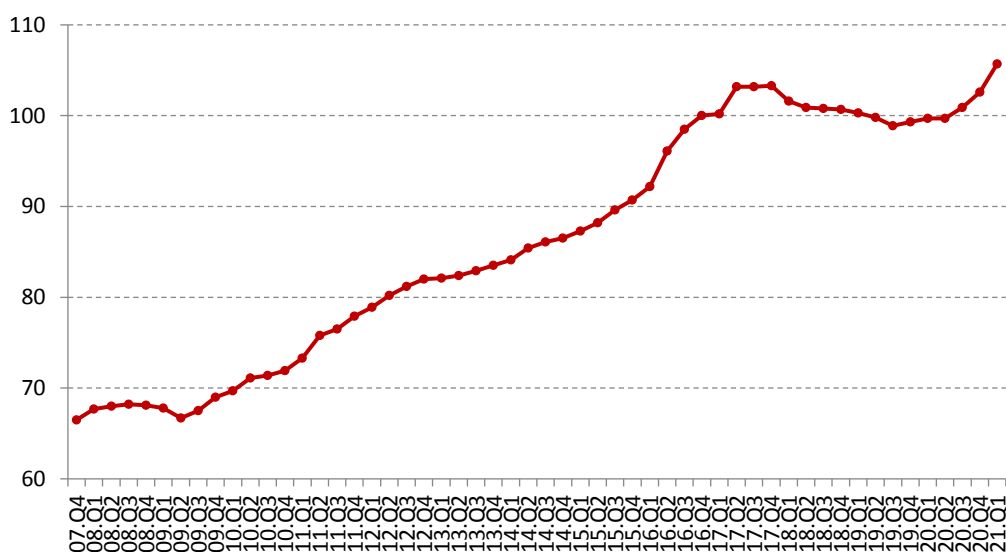
5、多伦多：涨幅扩大，创历史新高

从历史数据来看，从2007年四季度至2017年三季度，除了个别时点的微调外，多伦多房价指数基本持续上升，从2007年四季度的66.5上涨到2017年第三季度的103.2，

上涨 55.2%。其中重要因素之一，包括华人在内的海外资金流入楼市较多。多伦多房价此前维持了近 10 年的上涨态势，通过房价收入比等指标可以基本判断存在泡沫。当地政府也意识到房价的不合理，于 2017 年 4 月出台了 16 条房地产新政，包括加息、收紧贷款审核等来抑制多伦多以及周边地区的过热房市，其中的非居民投机税将有效抑制海外投机需求。政策效应也已体现在多伦多房价上了，在 2017 年二季度至四季度高位盘整了三个季度后，2018 年一季度，多伦多的房价开始转头向下，近 9 年来首次出现下跌，到 2019 年三季度连续 7 个季度下跌，四季度以来持续小幅回升。2020 年 3 月，加拿大央行三次降息至 0.25%，宽松的货币环境造成极低的借贷成本，是去年下半年多伦多房屋成交量大增、房价上涨的重要原因。

2021 年一季度，多伦多房价延续了去年的上涨态势，且涨幅相比去年有所扩大，房价超过了 2017 年的高点，创历史新高。近日加拿大央行行长麦克勒姆表示，即使经济完全康复，也不会急于加息。预计宽松的货币政策仍将持续一段时间，二季度多伦多房价或将继续小幅上涨。

图 10 多伦多房价指数 (2016Q4=100)



数据来源: Statistics Canada、易居研究院

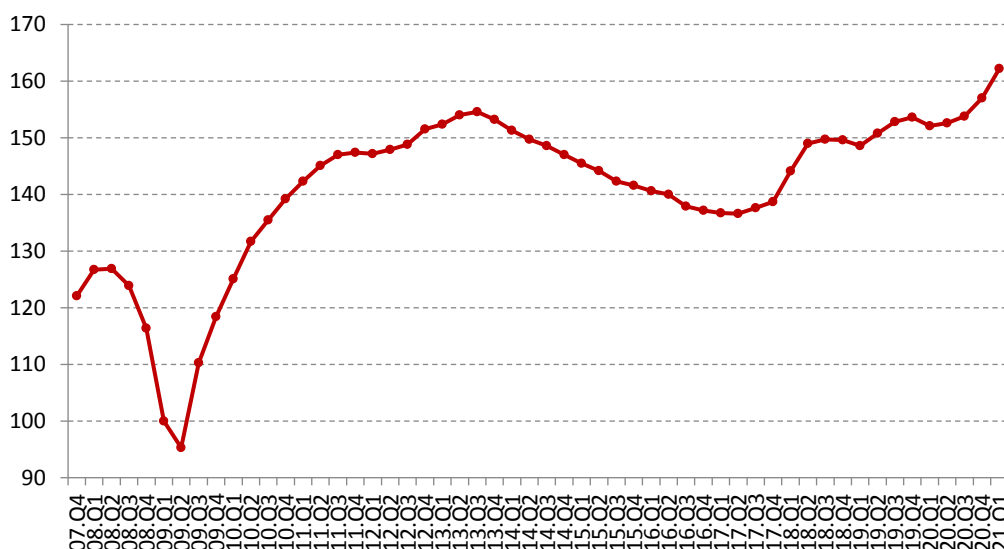
6、新加坡：涨幅扩大，再创历史新高

回顾历史数据，从 2007 年四季度至 2008 年三季度，新加坡房价保持了小幅上涨之后，受金融危机影响开始大幅下跌，跌势一直到 2009 年二季度。之后新加坡房价开始回暖并持续上涨，一直持续到 2013 年三季度左右。这期间房价上涨的原因主要是美国

推行QE，在全世界低利率的影响下，大量热钱涌入新加坡房地产市场。为了遏制房价过快上涨的势头，新加坡政府采取楼市管控政策，房价应声下跌，跌势一直从2013年四季度持续到2017年二季度。直到2017年，新加坡对房地产市场的管控措施才有所松动，2017年三季度开始，新加坡房价出现回暖，2018年一二季度涨幅有所扩大。为抑制房价，2018年7月，新加坡上调额外买家印花税税率5-15个百分点，并收紧贷款限额，随后三个季度高位盘整，上涨势头得到控制。2019年二季度至年底，新加坡房价连续小幅上涨。2020年一季度，受疫情和经济影响，新加坡房价小幅下跌，二季度以来在全球货币放水，流动性泛滥的影响下，新加坡房价持续上涨。

2021年一季度房价环比上涨3.3%，创下自2018年三季度以来的最大涨幅，并创历史新高。新加坡金融管理局(金管局)4月14日发布公告称，决定维持政策区间内新元名义有效汇率的升值幅度在0不变，同时也维持新加坡元汇率可波动政策区间的中心轴与宽度不变，这意味着新加坡元继续处于不升值时期。预计新加坡房价二季度将会进一步上涨。

图 11 新加坡房价指数 (2009Q1=100)



数据来源：新加坡统计局、易居研究院

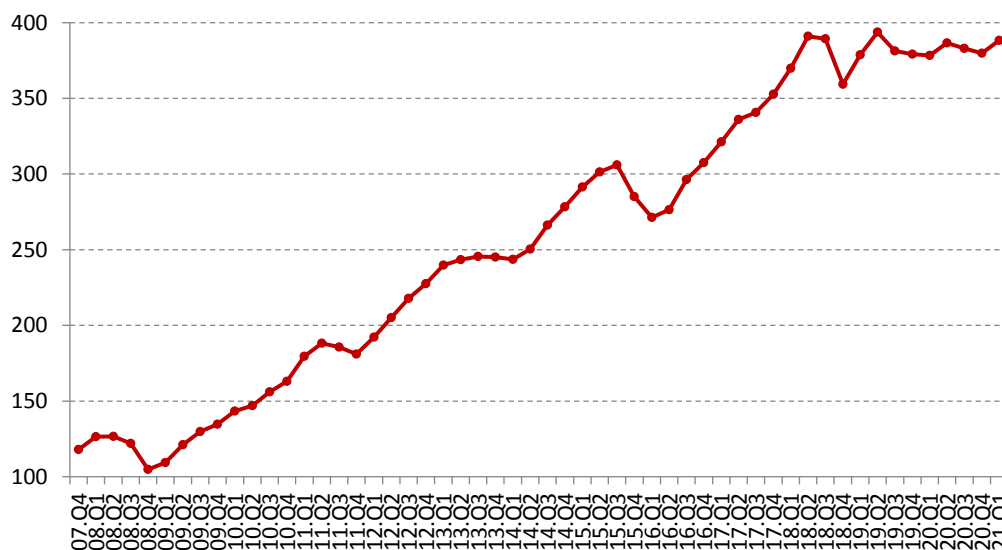
7、香港：由跌转涨

回顾历史数据，十多年来香港房价指数总体上行，基本是大涨小跌的情况，并且上涨的时间要长于下跌的时间，呈波段式上涨的走势。十年来香港房地产市场持续走高主要有4个因素：1、金融环境宽松，利率较低使得投资成本较低；2、看好香港经济和房

地产的岛外资金大量涌入；3、内地资本外流，人民币进入香港方便；4、地少人多，住房供不应求。经过持续多年的上涨，香港楼市明显有泡沫，2016 年以来香港政府多次出台调控政策，并在 2017 年 5 月和 2018 年 6 月再加码。2018 年三季度香港房价指数小幅下跌，此前已连续 9 个季度上涨，四季度继续加速下跌，2019 年一季度香港房价指数转涨，二季度继续上涨并创新高。2019 年下半年以来，由于国际贸易疲软、全球投资不景气加上香港本身不够稳定等多重因素的影响，以及 2020 年的新冠肺炎疫情，经济连续多个季度负增长，2019 年三季度至 2020 年一季度，香港房价也连续 3 个季度下跌。2020 年 3 月，继美联储降息后，香港两次下调基准利率至 0.86%，二季度香港房价小幅上涨。7 月和 11 月香港本地暴发第三波和第四波疫情，三四季度香港房价连续两个季度小幅下跌。

2021 年一季度，香港 GDP 增长 7.9%，终止了连续六个季度收缩的走势，房价也环比上涨了 2.2%，扭转了连续 2 个季度的跌势。香港特区政府认为，未来内地和美国带动的全球经济复苏应利于香港货物出口和服务输出，如果本地新冠肺炎疫情继续受控，全年经济增速预计达到财政预算案所预测的 3.5%至 5.5%的上限，预计二季度香港房价将继续小幅上涨。

图 12 香港房价指数 (1999=100)



数据来源：差饷物业估价署、易居研究院

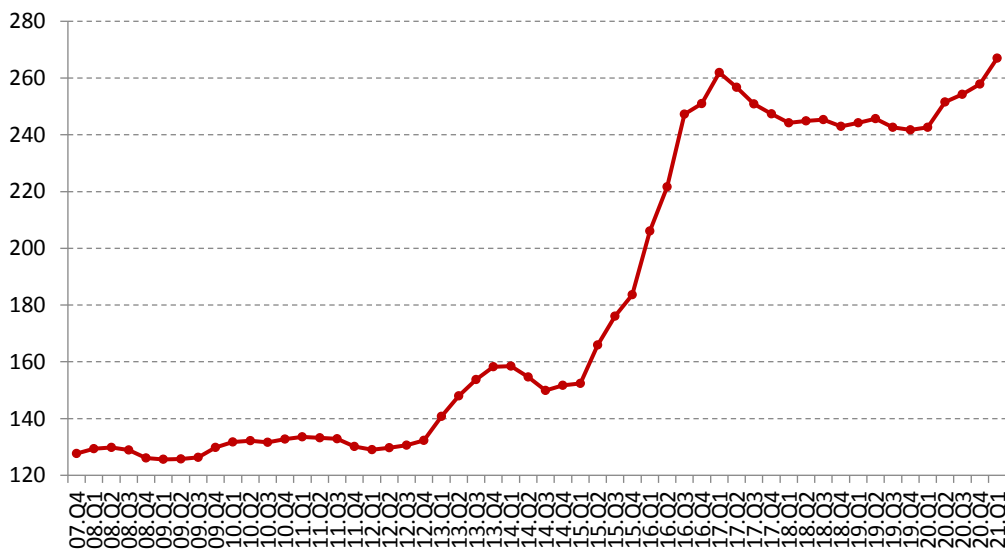
8、北京和上海：房价涨幅扩大，均创历史新高

回顾历史数据，近十多年来北京和上海房价指数总体上行，基本是大涨小跌，并且

上涨的时间要长于下跌的时间。房价的上涨，主要是由于国内经济的持续增长，京沪人口大量流入，居民因为投资渠道较少而将资产主要配置在房产上。从 2017 年二季度至 2020 年一季度，由于调控趋严，北京和上海的房价均被遏制住了快速上涨的势头，进入调整期。北京的房价指数由 2017 年一季度的 261.9 下跌至 2020 年一季度的 242.7，下跌 7.4%。2016 年三季度至 2017 年四季度，上海的房价指数在 205 点左右盘整了 6 个季度，2018 年缓慢下跌，2019 年一季度以来持续小幅震荡上涨。2020 年，北京和上海的房价持续上涨，主要是疫情后货币宽松所致，而且京沪房价已经横盘三年，调整比较充分。

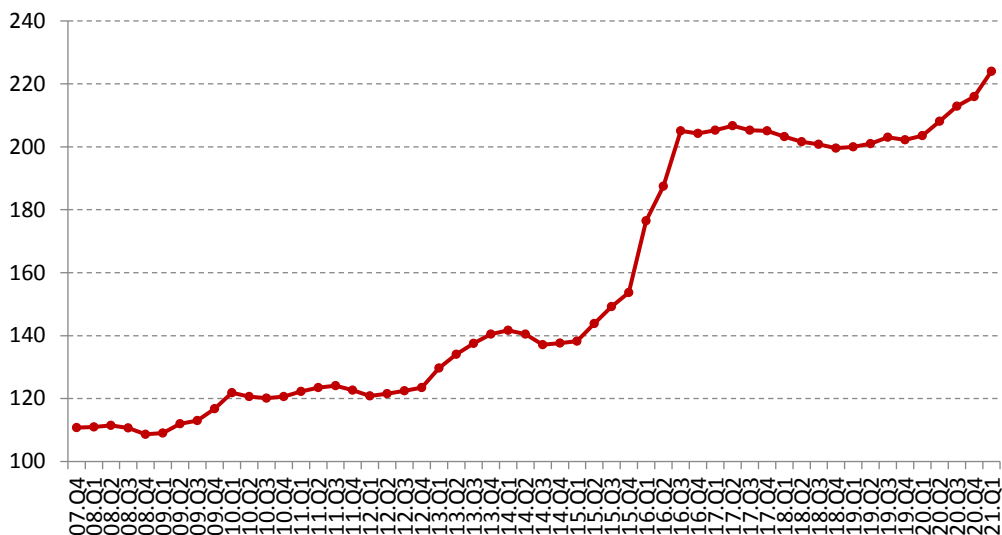
2021 年一季度，北京和上海的房价继续上涨，且涨幅相比去年有所扩大，均创出历史新高。中国是主要国家中疫情控制最好的，是全球主要经济体中 2020 年 GDP 唯一正增长的，2021 年一季度 GDP 同比增长 18.3%，是主要经济体中最高的，经济的持续转好也会支撑房价上涨。1 月以来，上海已多次出台调控新政，限购、限贷、限售等政策均有收紧，北京严查炒作学区房以及经营贷消费贷等违规资金进入楼市等违法行为。预计二季度北京上海房价涨幅将收窄。

图 13 北京二手房价指数 (2006=100)



数据来源：国家统计局、易居研究院

图 14 上海二手房价指数 (2006=100)



数据来源：国家统计局、易居研究院

四、10大国际都市房价走势预测

IMF 今年 4 月 6 日发布的最新《世界经济展望报告》显示，预计 2021 年世界经济增长 6%，2022 年增长 4.4%。相对于此前预测，2021 年经济增速上调了 0.5 个百分点，这反映了少数大型经济体推出了更多财政支持，2021 年下半年预计出现疫苗驱动的经济复苏，以及经济活动持续对人员流动下降做出调整和适应。报告预测，2021 年中国经济将增长 8.4%，美国经济将增长 6.4%。

货币政策方面，5 月 19 日，美联储 4 月货币政策会议纪要显示，与会委员一致认为，经济仍远未达到美联储的目标，与会委员认为当前的政策立场和指引仍然是适当的。会议记录显示，“多位与会委员认为，如果经济继续朝着(政策制定)委员会的目标快速取得进展，在未来政策会议上的某个时候开始讨论缩减购债规模是合适的，”这是迄今美联储最明确的提及可能调整危机对抗时期的债券购买计划。市场对美联储加息的预期逐步高涨。4 月 22 日，欧洲央行召开 4 月货币政策会议，决定维持当前超宽松货币政策。5 月 6 日晚，英国央行宣布维持基准利率在 0.1% 不变，维持资产购买总规模在 8950 亿英镑不变，均符合市场预期，不过英国央行同时表示，随着经济逐步复苏将放缓购债速度。近日，日本央行行长黑田东彦在一次在线会议的讲话中说，日本央行会在必要时毫不犹豫地加码宽松政策，同时密切监视疫情对经济的影响。4 月 15 日，韩国央行公布货币政策决议，维持基准利率在 0.5% 不变，5 月初韩国央行一名委员称，目前讨论货币政策正常化为时过早。2021 年第一季度《中国货币政策执行报告》指出，货币政策要稳字

当头，保持货币政策的主动性。稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，把服务实体经济放到更加突出的位置，珍惜正常的货币政策空间，处理好恢复经济和防范风险的关系。

从以往经验看，经济走势和货币政策是影响房地产市场的重要因素。经济转暖和货币政策放松，刺激房地产市场升温，经济转冷和货币政策从紧，抑制房地产市场升温。随着各国疫苗接种的推进，2021年全球经济复苏预期增强。从各国央行的表态来看，目前暂时没有退出货币宽松的计划，但美联储英国央行都表示随着经济的复苏，未来或将缩减购债规模，市场对美联储加息的预期也逐步高涨。预计二季度10大国际都市的房价总体趋势还将继续小幅上涨，但涨幅相比一季度或将收窄。

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：021-60868811



联系方式

地 址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

电 话：021-60868898(朱老师)

邮 箱：zhuguang@ehousechina.com

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。

