



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

2019 年上半年全国房价收入比

2019 年上半年 50 城房价收入比

2019 年上半年 50 城房价收入比排名

2019 年上半年 50 城房价收入比同比增速排名

2019 年上半年全国房价收入比创历史新高， 深圳房价收入比最高，长沙最低

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。对于房价收入比的计算，本报告中全国房价数据来自于国家统计系统，其中商品住宅特指一手房，不包括二手房，但包括销售型保障房与安置房。50 城的房价计算方法如下，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，为了更加准确的反映市场情况，本报告在新房价格的基础上，结合二手房价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。

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。

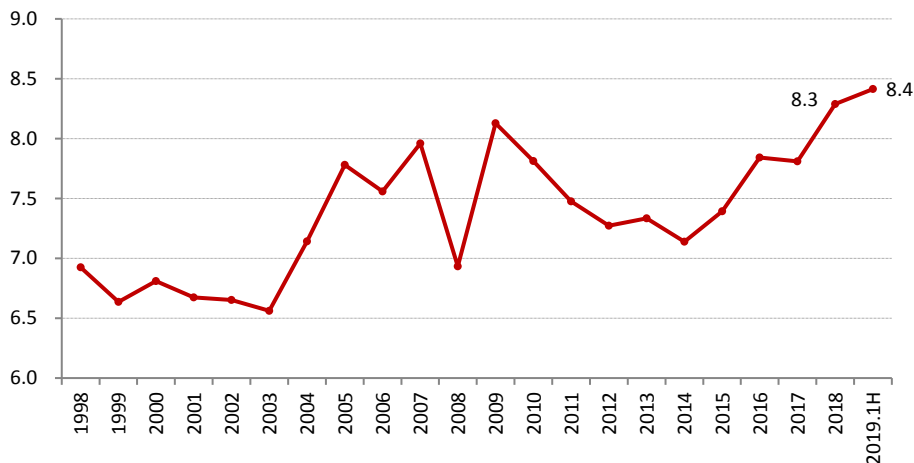
本文选取全国 50 个典型城市数据，包括北京、上海、广州、深圳、成都、大连、福州、贵阳、哈尔滨、海口、杭州、合肥、济南、昆明、兰州、南昌、南京、南宁、宁波、青岛、厦门、沈阳、石家庄、苏州、太原、天津、乌鲁木齐、武汉、西安、长沙、郑州、重庆、东莞、佛山、惠州、南通、无锡、芜湖、珠海、金华、洛阳、莆田、日照、三亚、韶关、温州、徐州、烟台、扬州、宜昌。

二、2019 年上半年全国房价收入比

根据前文提到的房价收入比公式，计算得出 2019 年上半年全国商品住宅房价收入比为 8.4，相比 2018 年的 8.3 继续小幅上升。

从房价收入比的绝对水平来看，处于偏高区间，再创 1998 年以来的新高。2016 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，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。

图 1 全国商品住宅房价收入比走势



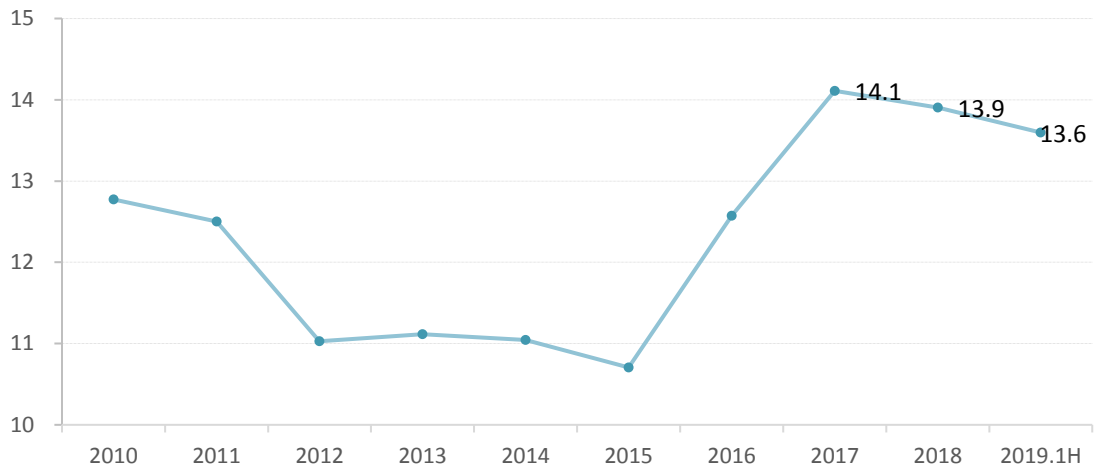
数据来源：国家统计局、易居研究院

三、2019 年上半年 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 年上半年，50 城房价收入比均值为 13.6，相比 2018 年的 13.9 小幅下降了 2.2%。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 12.6，同比增速达 17%，2017 年继续升至 14.1，同比增速略有收窄；2018 年，房价收入比小幅回落；2019 年上半年，继续小幅回落。随着部分城市调控政策的收紧和房企融资端的收紧，预计 2019 年下半年 50 城房价涨幅将收窄，房价收入比也将继续下降。

50城中一二线城市和都市圈三四线城市占比较多,这些城市2018年房价表现偏弱,因此与全国数据相比,2018年以来房价收入比走势出现了一些偏差,充分反映了2018年以来三四线城市房价大涨的市场行情。

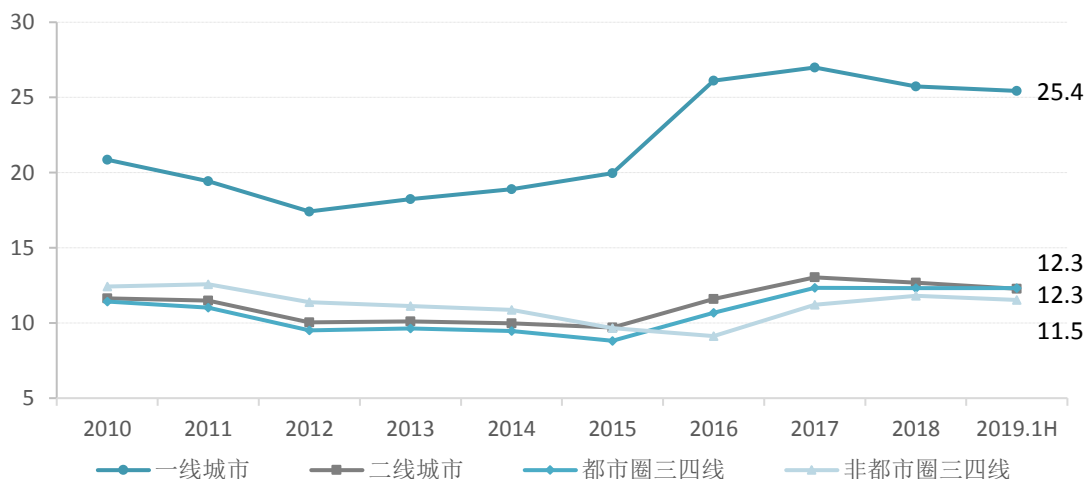
图2 50城平均房价收入比走势



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,尽管2018年和2019年上半年均出现小幅回落,但绝对值依旧处于高位。二线城市与三四线城市的房价收入比较为接近,其中二线城市2019年上半年房价收入比相比2018年小幅下降,都市圈三四线城市2019年上半年房价收入比与2018年持平,非都市圈三四线城市2019年上半年房价收入比小幅下降。

图3 各类城市平均房价收入比走势



数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

四、2019 年上半年 50 城房价收入比排名

从 2019 年上半年 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、北京、上海和厦门，房价收入比分别为 36.1、30、24.9、24.6 和 22，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；三亚是全国著名的旅游城市，外地投资需求一直较为旺盛，虽然去年 4 月海南全域限购后成交量和房价有所下滑，房价收入比依然居高不下；厦门本轮以来房价涨幅巨大。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、韶关、乌鲁木齐、烟台和沈阳，房价收入比分别为 6.4、7.8、8.2、8.3 和 8.6，说明这些城市房价较为合理，购房相对较为轻松。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。其他几个城市是东北和西北的二线城市及三四线城市。

表 1 2019 年上半年全国 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	36.1	郑州	12.5	青岛	10.1
三亚	30.0	苏州	12.4	昆明	10.0
北京	24.9	南宁	12.3	哈尔滨	10.0
上海	24.6	南通	12.2	无锡	9.9
厦门	22.0	扬州	12.1	金华	9.7
福州	18.6	宁波	12.1	西安	9.6
广州	16.8	大连	12.1	日照	9.6
杭州	16.7	莆田	11.7	兰州	9.4
石家庄	16.5	芜湖	11.4	徐州	9.3
珠海	15.2	武汉	11.4	宜昌	8.8
南京	14.4	温州	11.3	洛阳	8.7
天津	13.8	南昌	10.9	沈阳	8.6
海口	13.7	贵阳	10.8	烟台	8.3
东莞	13.4	济南	10.5	乌鲁木齐	8.2
合肥	13.0	成都	10.4	韶关	7.8

太原	12.9	惠州	10.3	长沙	6.4
佛山	12.7	重庆	10.2		

数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

五、2019 年上半年 50 城房价收入比同比增速排名

从 2019 年上半年 50 城房价收入比同比增速的排名来看，排在前五位的城市分别是扬州、烟台、日照、西安和南通，增速分别为 18%、16.1%、15%、14.6%和 13.2%，说明这些城市 2019 年上半年的房价同比涨幅较大。西安人才新政实施两年多来人口增量位居全国前列，且其位处西部，本轮行情启动要晚于东部和中部二线城市，今年 6 月西安出台了二线城市中的最严限购令，预计下半年房价将趋稳或小幅下跌。其他几个城市除南通外都是非都市圈的三四线城市，这类城市启动最晚，2018 年以来房价涨幅最大。

增速排在末五位的城市分别是厦门、上海、三亚、福州和北京，增速分别为-12%、-10.3%、-10.1%、-9.5%和-7%。厦门本轮以来房价涨幅巨大，积累了较大泡沫，2019 年上半年房价同比跌幅是 50 城中最大的。其他几个城市 2019 年上半年房价同比也都出现了不同程度的下跌。

表 2 2019 年上半年全国 50 个典型城市房价收入比同比增速排名

城市	增速	城市	增速	城市	增速
扬州	18.0%	南宁	5.2%	济南	-2.1%
烟台	16.1%	苏州	4.5%	合肥	-2.2%
日照	15.0%	无锡	4.0%	长沙	-3.2%
西安	14.6%	贵阳	3.1%	郑州	-4.1%
南通	13.2%	佛山	2.9%	青岛	-4.2%
昆明	13.2%	宜昌	2.8%	深圳	-4.4%
沈阳	11.9%	广州	2.4%	天津	-4.7%
太原	11.3%	南昌	2.0%	武汉	-4.8%
芜湖	10.3%	韶关	1.4%	金华	-5.3%
哈尔滨	9.6%	东莞	0.7%	珠海	-6.4%
宁波	9.6%	惠州	0.2%	石家庄	-6.5%
兰州	9.3%	莆田	0.0%	北京	-7.0%
洛阳	8.3%	温州	-0.3%	福州	-9.5%
大连	7.8%	南京	-0.4%	三亚	-10.1%
重庆	7.6%	杭州	-0.7%	上海	-10.3%
乌鲁木齐	6.2%	成都	-0.8%	厦门	-12.0%
徐州	5.7%	海口	-0.8%		

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。