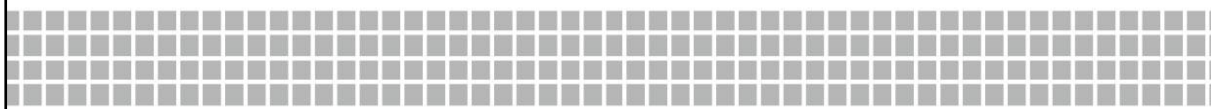


2012 年 4 月

全国 30 个省份房价收入比排行榜



执笔人：上海易居房地产研究院 杨红旭 刘柳 电话：021-60868887



全国 30 个省份房价收入比排行榜

去年以来，政府频频提及“房价合理回归”。什么是合理房价，我们认为政府主要指代的是房价应与居民的收入相适应，也即房价收入比的概念。由于我国幅员辽阔、各地发展程度不一，为了更好地衡量房价合理程度，有必要对全国 30 个省（市、自治区）房价收入比的情况作一个横向比较。

一、房价收入比的计算方法和衡量标准

房价收入比是指房屋总价与居民家庭年收入的比值，对于房价收入比的计算，不同机构可能采用不同的统计指标和不同的计算方法，本文采用的数据皆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。

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。

由于统计口径的不同，我国与欧美国家的房价收入比可比性并不大。根据我国的实际情况，我们认为全国房价收入比保持在 6-7 属合理区间。

二、全国总体房价收入比

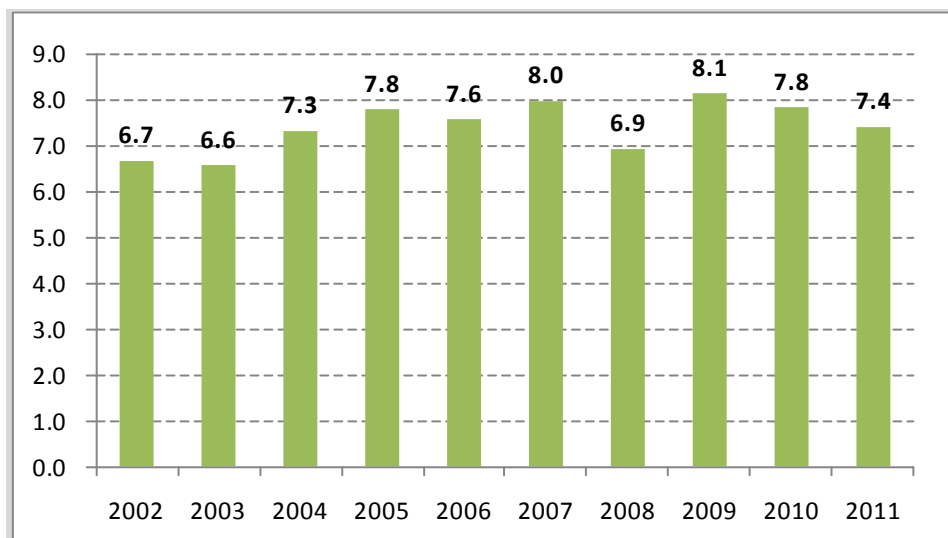
2002-2011 年，我国的城镇居民人均可支配收入的名义复合增长率为 18.32%，城镇居民人均住房建筑面积复合增长率为 3.32%，商品住宅销售均价的名义复合增长率为 13.5%，由于城镇居民人均住房建筑面积的增长率相对很小，房价收入比的波动主要受商品住宅销售均价与城镇居民人均可支配收入的增速之比影响。

2002-2011 年，全国房价收入比的复合增长率仅为 1.12%，其中，2004、2005、2007、2009 年房价收入比上升，2002、2003、2006、2008、2010、2011 年房价

收入比下降。总体而言，房价收入比上升与下降的年份相互交替，趋势一般持续不超过两年，上升与下降的原因主要在于住宅销售均价增速与城镇居民人均可支配收入增速之间的此消彼长。

2011年，全国商品住宅房价收入比为7.4，随着调控的深入和房价的回落，2012年，全国房价收入比将进一步接近6-7的合理区间。

图1 2002-2011年全国总体房价收入比走势



数据来源：国家统计局网站

三、全国30个省（市、自治区）房价收入比

本文选取全国30个省、直辖市、自治区（不含西藏）作为研究对象，并依据国家统计局标准，划分为东部、中部、西部地区。其中，东部地区包括北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南11个省（市）；中部地区包括山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南8个省；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆11个省（市、自治区）。

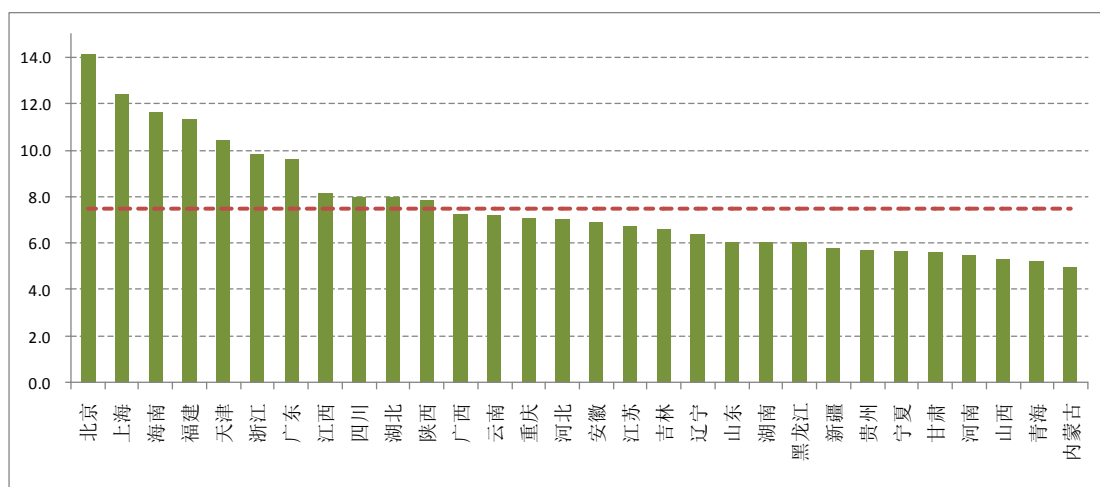
（一）全国30个省（市、自治区）房价收入比总体呈东中西递减

2011年，北京、上海、海南、福建、天津、浙江、广东等7个省份商品住宅房价收入比较高（超过9），另外，有19个省（自治区）房价收入比低于全国平均水平，包括9个西部省（自治区）、6个中部省份和4个东部省份。

2011年，东部地区整体房价收入比较高，30个省（市、自治区）房价收入比排名前7位均为东部省份，约占东部全体的2/3，但东部地区间差距较大，河北、江苏、辽宁、山东等4个省份在全国平均水平之下；中部地区除了江西、湖北两省略超过全国平均水平，其余3/4的省份房价收入比在全国平均水平之下；西部地区除了四川、陕西两省略超过全国平均水平，其余9个省（自治区）房价收入比均全国平均水平之下，且过半数位于末八名以内。

总体上看，2011年，全国30个省、直辖市、自治区房价收入比呈东、中、西梯度递减的态势，且东部地区与中西部地区差距较悬殊。东部地区房价偏高，部分城市房价存在泡沫。另外，由于部分中西部的投资投机性购房需求流向东部地区，但这部分购房的收入并不反映在东部地区，还有部分人收入来源不在东部，却在东部地区购房居住，所以东部地区房价收入比高于中西部亦属正常现象，只是差距不能过于悬殊。

图2 2011年全国30个省（市、自治区）房价收入比排名



数据来源：上海易居房地产研究院

表1 2011年全国30个省（市、自治区）房价收入比排名

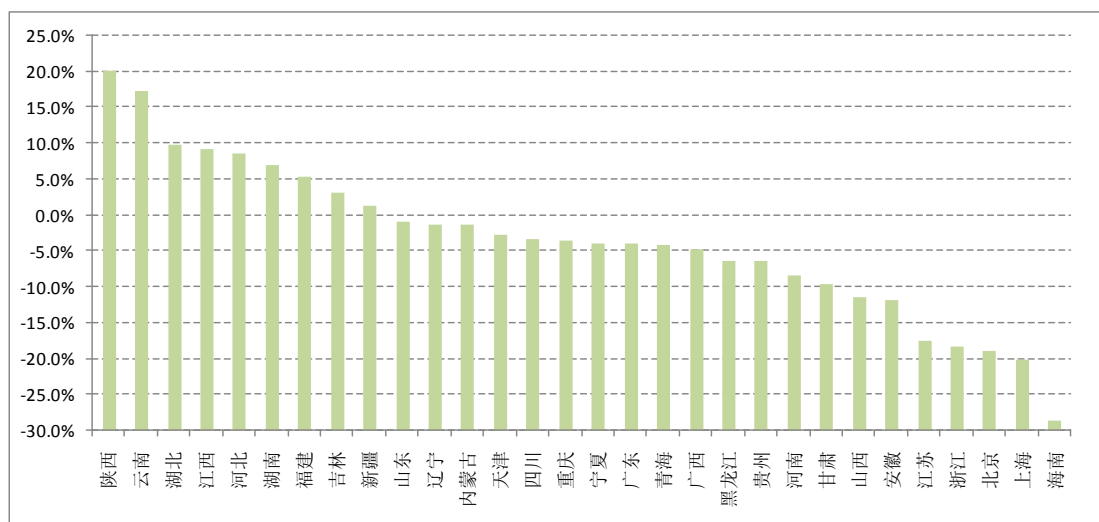
排名	城市	房价收入比	排名	城市	房价收入比
1	北京	14.1	16	安徽	6.9
2	上海	12.4	17	江苏	6.7
3	海南	11.7	18	吉林	6.6
4	福建	11.3	19	辽宁	6.4
5	天津	10.4	20	山东	6.1
6	浙江	9.8	21	湖南	6.1

7	广东	9.6	22	黑龙江	6.1
8	江西	8.1	23	新疆	5.8
9	四川	8.0	24	贵州	5.7
10	湖北	8.0	25	宁夏	5.7
11	陕西	7.9	26	甘肃	5.6
12	广西	7.3	27	河南	5.5
13	云南	7.2	28	山西	5.3
14	重庆	7.0	29	青海	5.2
15	河北	7.0	30	内蒙古	5.0

数据来源：上海易居房地产研究院

与 2010 年相比，2011 年 30 个省（市、自治区）中 2/3 以上出现商品住宅房价收入比下降。房价收入比下降幅度较大的省份有海南、上海、北京、浙江、江苏、安徽、山西、甘肃，降幅前 5 名均为东部省份，除江苏外，另 4 个东部省（市）房价收入比都在全国排名前列。说明 2011 年这些地区房地产调控效果比较显著。房价收入比继续上升且幅度较大的省份有陕西、云南、湖北、江西、河北、湖南，均为中西部地区省份和房价收入比较低的东部省份。说明这些地区受调控影响较小。

图 3 2011 年 30 个省（市、自治区）房价收入比增速排名

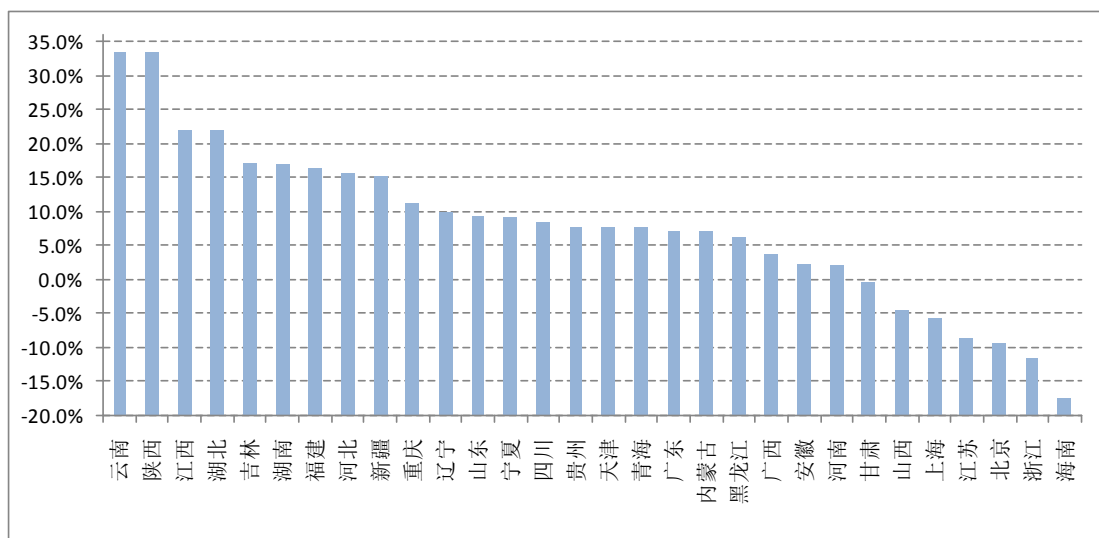


数据来源：上海易居房地产研究院

值得注意的是，2011 年 30 个省（市、自治区）中商品住宅销售均价负增长的仅有 7 个，均为房价收入比下降幅度较大的省（市），其余 14 个省（市、自治区）房价收入比的下降都是由于城镇人均可支配收入的增长速度大大超过商品住

宅销售均价的增长速度导致。

图 4 2011 年 30 个省（市、自治区）商品住宅销售均价增速排名

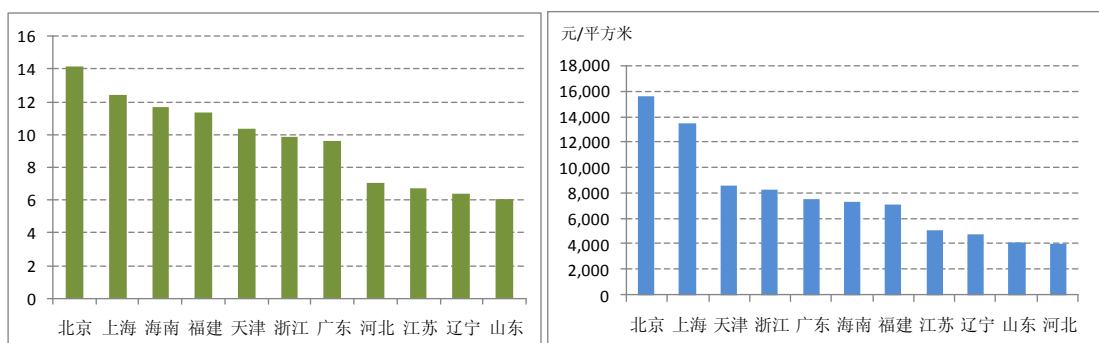


数据来源：根据国家统计局数据推算

（二）东部地区房价收入比多数明显回落

2011 年，东部地区 11 个省（市）中，北京、上海、海南、福建、天津、浙江、广东房价收入比较高，河北、辽宁、江苏、山东房价收入比相对较低。从商品住宅销售均价来看，大多数省（市）房价收入比排名与商品住宅销售均价排名一致。海南、福建商品住宅销售均价相对而言并不很高，但房价收入比偏高，福建省的房价收入比含有人均住房建筑面积偏大的因素，而海南主要是人均收入偏低导致。

图 5 2011 年东部地区房价收入比与商品住宅销售均价排名



数据来源：各地统计局网站、上海易居房地产研究院

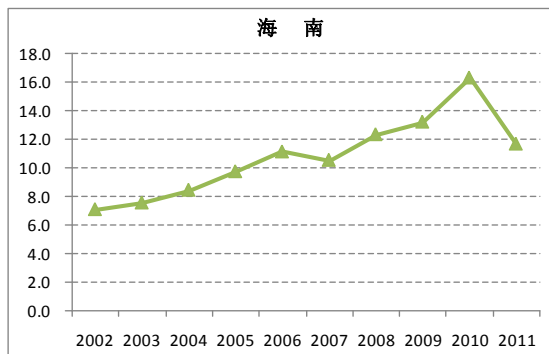
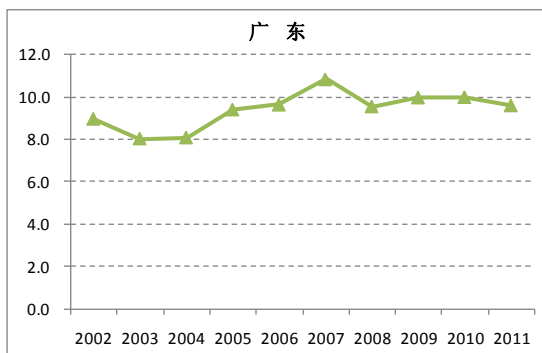
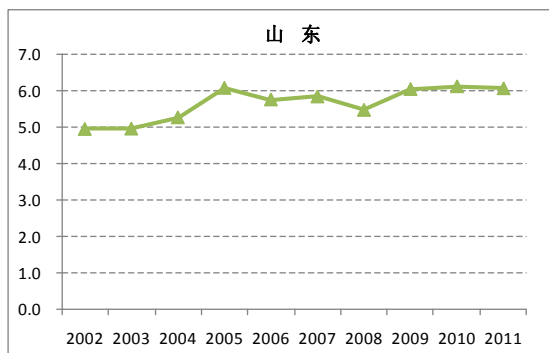
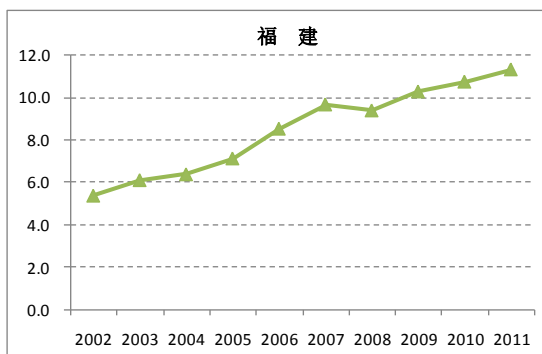
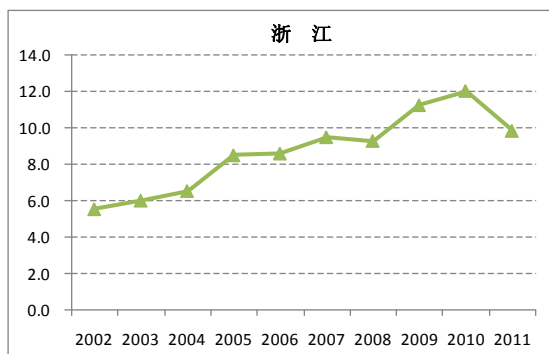
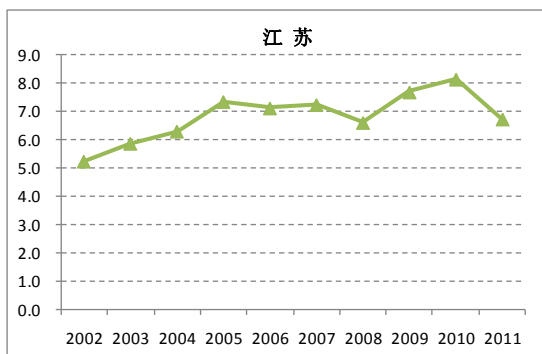
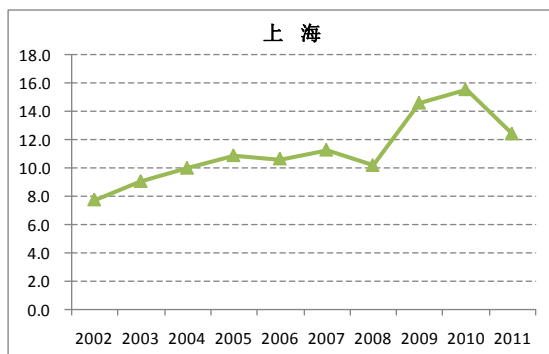
从2001-2011年东部地区房价收入比的走势来看,东部地区房价相对较高的省(市),如北京、天津、上海、浙江、福建、广东、海南、江苏,房价收入比的下降往往伴随着商品住宅销售均价的负增长,而房价相对不高的省份,如河北、辽宁、山东等省的房价收入比下降往往是因为居民人均收入的增长速度大大超过房价的上涨速度所致。

与2010年相比,2011年,东部地区除福建、河北外,其余9个省(市)均出现房价收入比下降,其中,海南、浙江、北京、江苏、上海等房价相对较高的5个省(市)商品住宅销售均价出现负增长。辽宁、山东、天津、广东的商品住宅销售均价保持了上涨,但涨幅明显收窄,且远低于人均可支配收入的增长速度,因此房价收入比出现下降。而福建、河北房价收入比继续上升,源于商品住宅销售均价上涨幅度持续扩大。

整体来看,东部地区除个别省份外,大部分省(市)房价收入比在回落,主要原因是大部分省(市)出现商品住宅销售均价负增长或低增长。

图6 2002-2011年东部地区房价收入比走势



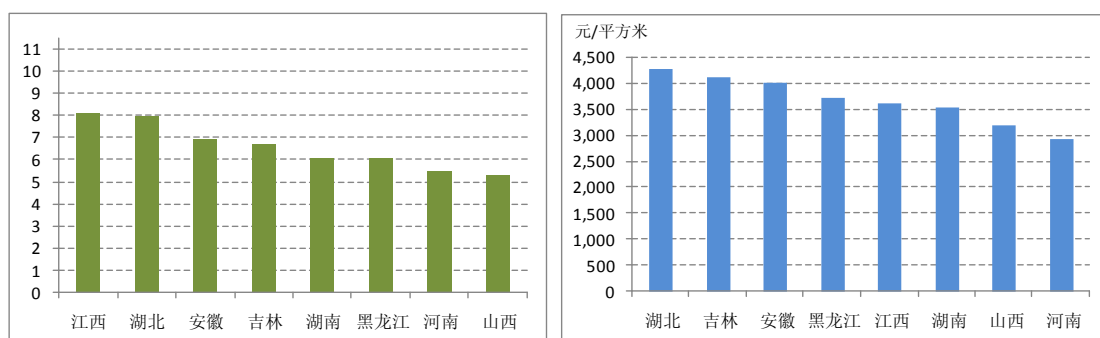


数据来源：各地统计局网站、上海易居房地产研究院

(三) 中部地区房价收入比上升与下降各半

2011年，中部地区8个省份中，除江西、湖北房价收入比略超过全国平均水平外，其余6个省份房价收入比均在全国平均水平以下。从商品住宅销售均价来看，中部地区省份均在全国平均水平以下，但各省之间差距较小。东北的吉林、黑龙江商品住宅销售均价相对较高、房价收入比相对较低，江西房价收入比相对较高、商品住宅销售均价相对较低，与吉林、黑龙江两省人均住房建筑面积偏小、江西省人均住房建筑面积偏大有关。

图7 2011年中部地区房价收入比与商品住宅销售均价排名



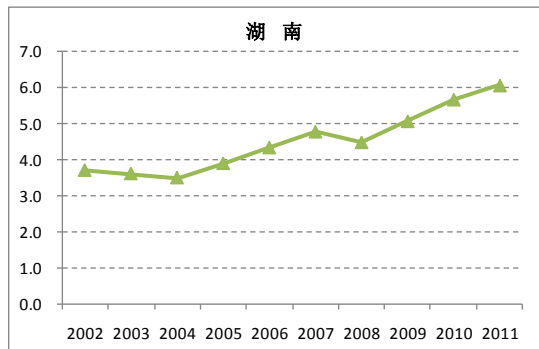
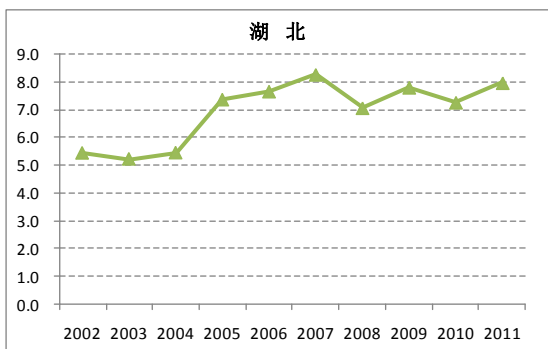
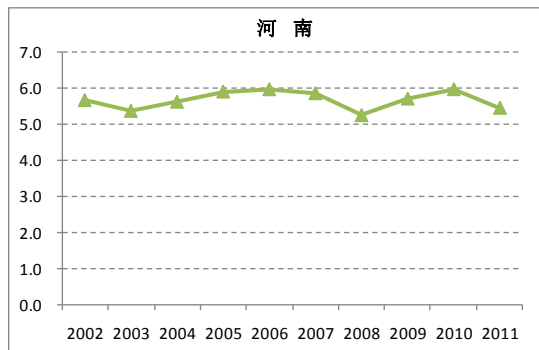
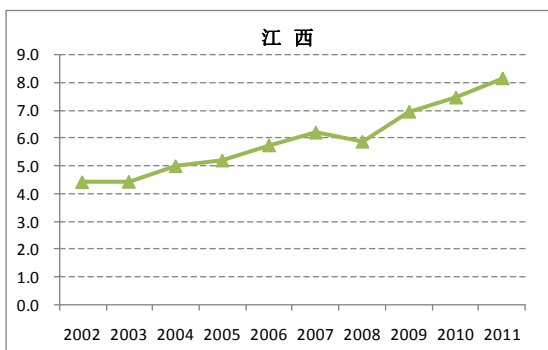
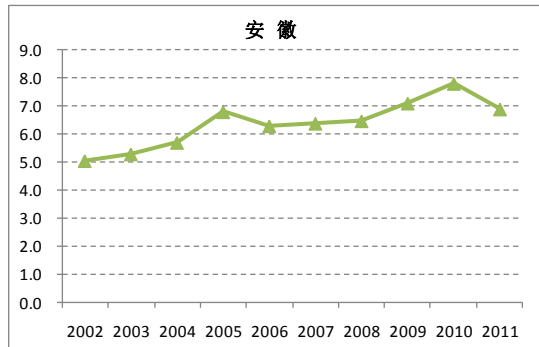
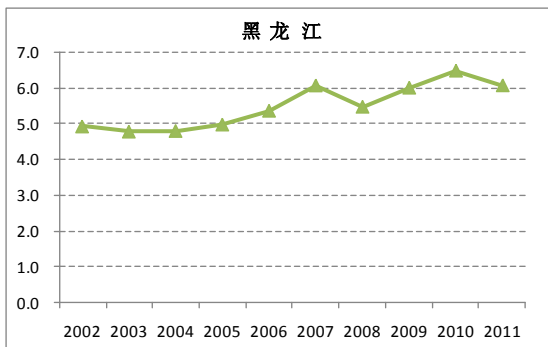
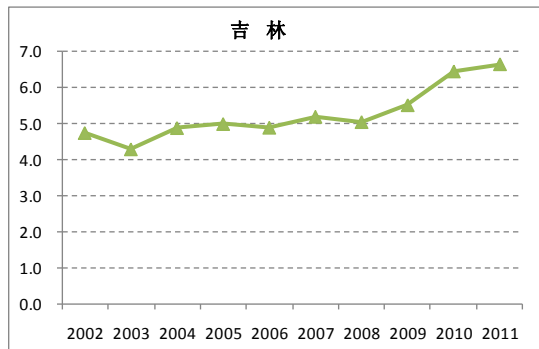
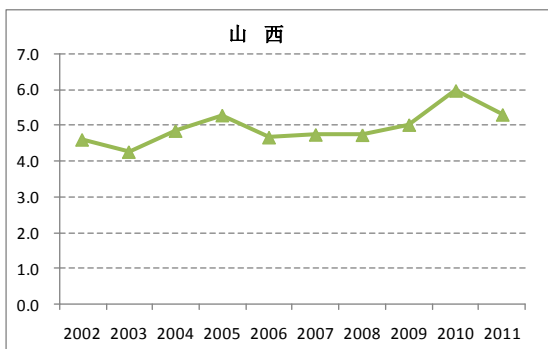
数据来源：各地统计局网站、上海易居房地产研究院

从2001-2011年中部地区房价收入比的走势来看，除山西省房价收入比的下降通常与商品住宅销售均价的负增长相关外，其余6个省份大多数年份房价收入比的下降往往是因为房价的低增长和城镇居民人均收入的大幅增长所致。湖南、安徽、江西等省从未经历过商品住宅销售均价的负增长。

与2010年相比，2011年，中部地区的湖北、江西、湖南、吉林房价收入比上升，与这4个省份商品住宅销售均价的上涨表现一致；黑龙江、河南、山西、安徽房价收入比下降，其中，山西是唯一一个商品住宅销售均价出现负增长的省份，其余省份商品住宅销售均价均保持低增长。相对而言，山西是中部地区中市场波动最大的省份。

整体来看，中部地区房价收入比继续上升和回落的省份各占一半，房价收入比继续上升的省份，2011年商品住宅销售均价增长速度均达15%以上，房价收入比回落的省份，除山西外，均出现商品住宅销售均价的低增长。

图8 2002-2011年中部地区房价收入比走势

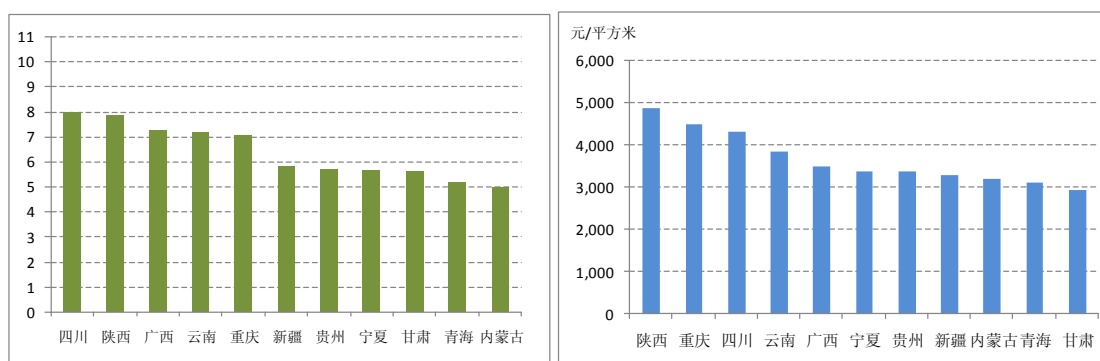


数据来源：各地统计局网站、上海易居房地产研究院

(四) 西部地区房价收入比稳中有落

2011年，西部地区11个省（市、自治区）中，四川、陕西房价收入比略高，超过全国平均水平，其余9个省份房价收入比均在全国平均水平以下。从商品住宅销售均价来看，西部地区均在全国平均水平以下，但各地之间差距相对较大，陕西、重庆、四川商品住宅销售均价相对较高。对比来看，重庆、内蒙古商品住宅销售均价虽然相对较高，但由于其人均可支配收入在西部地区中属于较高水平，最终其房价收入比相对较低；广西、新疆商品住宅销售均价虽然相对较低，但房价收入比相对较高，广西主要是人均住房建筑面积偏大所致，而新疆则是因为近年商品住宅销售均价增长过快。

图9 2011年西部地区房价收入比与商品住宅销售均价排名



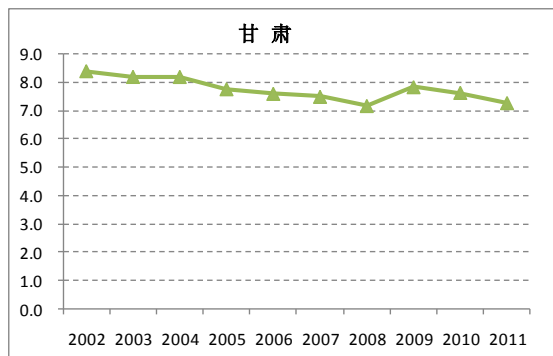
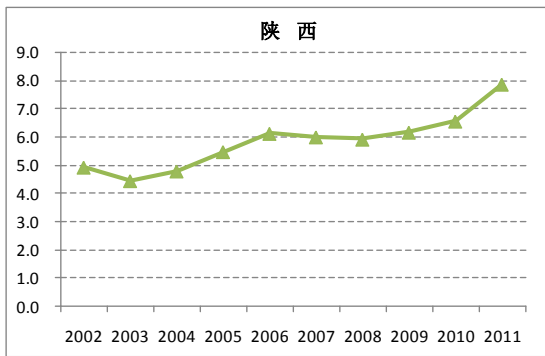
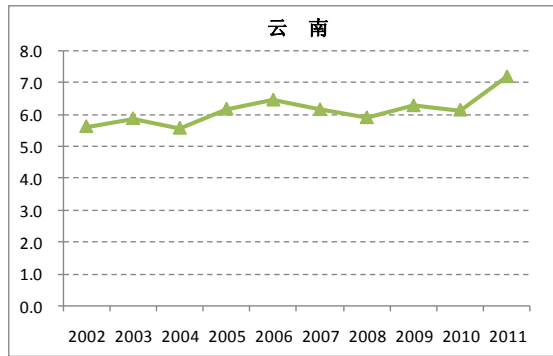
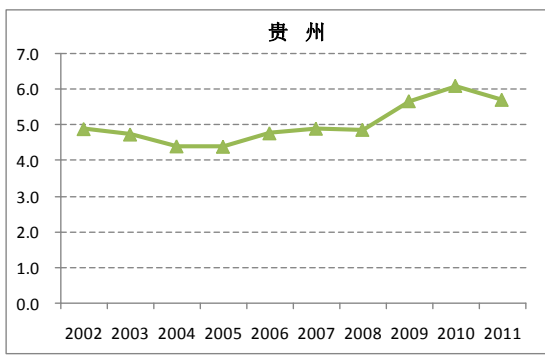
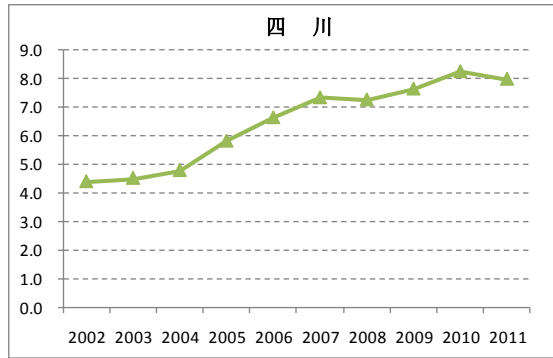
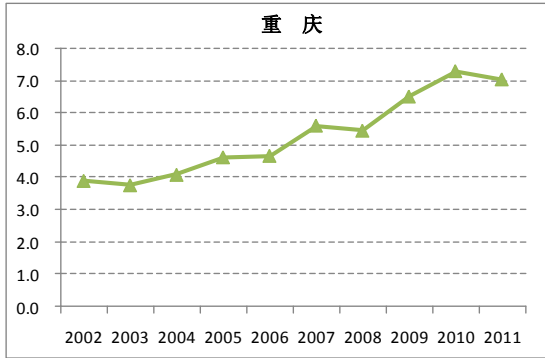
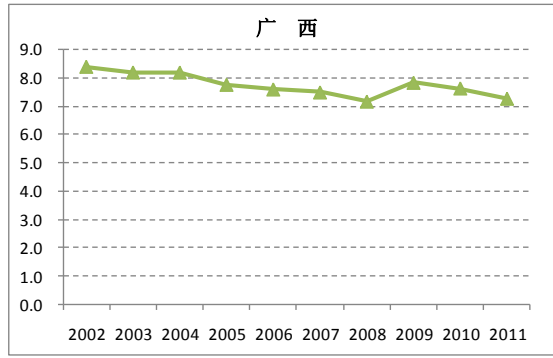
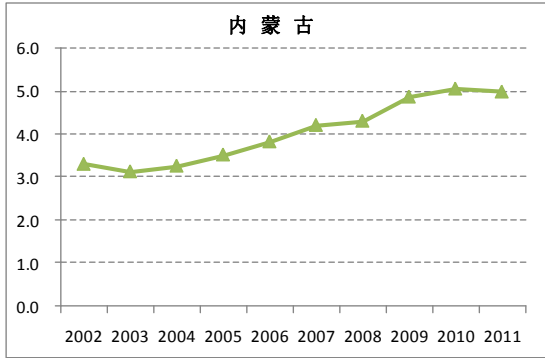
数据来源：各地统计局网站、上海易居房地产研究院

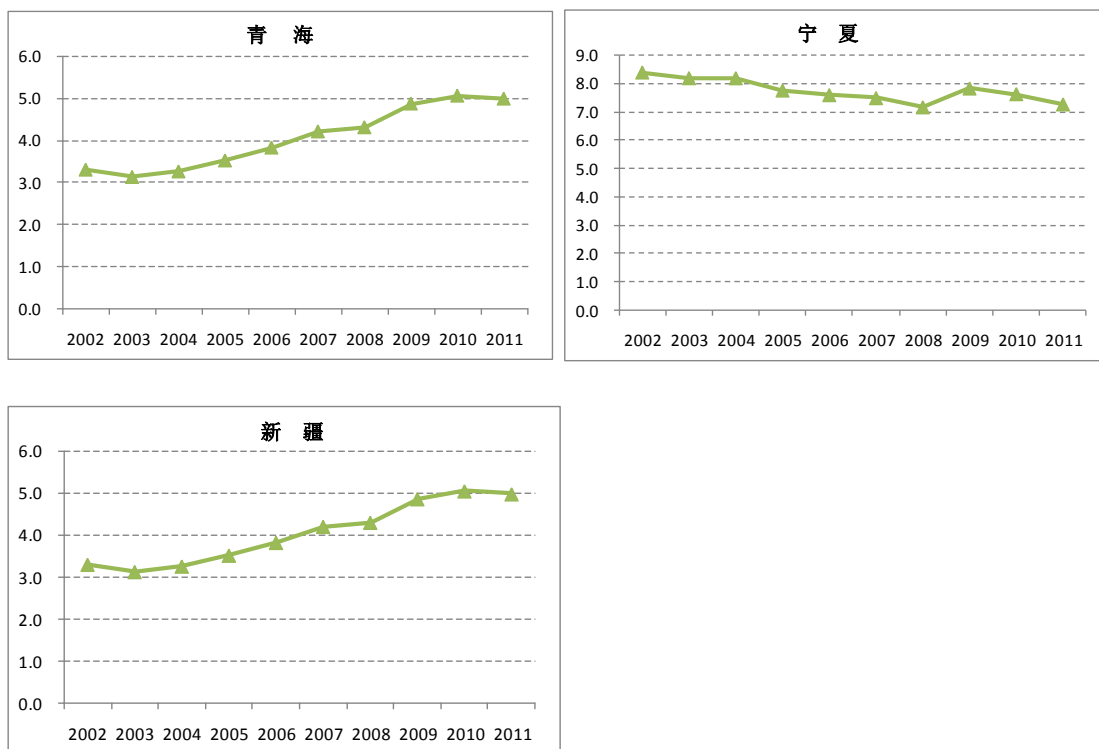
从2001-2011年西部地区房价收入比的走势来看，除个别省（市、自治区）个别年份的房价收入比下降与商品住宅销售均价的负增长有关外，大多数年份房价收入比的下降往往是因为房价的低增长和城镇居民人均收入的大幅增长所致。内蒙古、四川、重庆、贵州、青海从未经历过商品住宅销售均价的负增长，

与2010年相比，2011年，西部地区除陕西、云南、新疆房价收入比上升外，其余8个省（市、自治区）房价收入比均出现下降。陕西、云南、新疆房价收入比继续上升主要因为商品住宅销售均价继续大幅上涨。

整体上看，2011年，大半的西部省（市、自治区）房价收入比出现回落，除甘肃外，其余省（市、自治区）房价收入比的回落均是因为商品住宅销售均价的低增长。

图10 2002-2011年西部地区房价收入比走势





数据来源：各地统计局网站、上海易居房地产研究院

四、2012 年房价收入比总体上还将继续回落

2012 年我国经济处于下行和调控时期，企业和居民收入将受到负面影响，居民可支配收入增幅可能会出现一定程度的回落。去年以来，中央在多种场合多次强调坚持房地产调控不动摇，部分地方政府继续强调控制房价水平，比如上海、北京等少数政府提出 2012 年住宅价格“稳中有降”。2011 年 30 个省份中，商品住宅销售均价出现负增长的仅有 7 个，预期 2012 年将会明显增多，而那些继续上涨的省份，房价涨幅将有所回落。总体而言，我们判断 2012 年全国商品住宅成交均价将比 2011 年小幅下跌。鉴于此，2012 年全国房价收入比将继续回落，更多省区的房价收入比，也将会有所回落。

竭诚为您提供房地产咨询和研究服务

上海易居房地产研究院是全国著名的一流房地产专业研究机构，致力于推动产学研一体化的发展，具有理论结合实践的强大研究能力。在政策趋势研究、产业发展研究、市场趋势研究、区域发展规划研究、企业战略研究、重大项目研究等领域具有领先于业内的核心优势。经常性的为各级政府相关部门、行业协会组织、房地产开发企业、金融机构提供各种咨询和课题研究服务。希望能有机会为贵单位提供服务，与您一起洞察和分析房地产大政、大局、大势。

联系方式

地址：上海市广延路 383 号文武大楼 527 室

邮编：200072

电话：021-60868887

传真：021-60868811

邮箱：co.research@ehousechina.com

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。