

2010-2018 年分地区及城市房价收入比分析报告

国信宏观经济与房地产研究组

【摘要】 从全国层面看，采取两种计算方法得出的房价收入比数值接近，趋势相同。2014 年前全国房价收入比明显下降，2015 年后持续小幅回升，居民的住房可支付能力下降。2018 年我国房价收入比为 8.19 (7.96)，整体处于中等偏下部位。

从省级层面看，地区间差异大，北京、上海、海南、天津房价收入比较高，内蒙古、宁夏、湖南、贵州等省房价收入比较低，多数省份房价收入比介于 6-9 之间。如果考虑到不同省份住宅套均面积的差异，房价收入比数值及排名会出现较大变化，区域间对比分析需谨慎。

从城市层面看，根据对全国 281 个地级以上城市 2010-2017 年的分析，房价收入比差异巨大，超过八成城市房价收入比小于 8，个别城市房价收入比较高。2017 年，城市房价收入比大于 10 的城市个数有 17 个，与 2016 年持平，比 2015 年增加 4 个。与 2016 年相比，2017 年有 61.9% 的城市房价收入比上升，38.1% 的城市房价收入比出现下降。

2018 年，在 108 个城市中，有 19 个城市房价收入比超过 10，22 个城市房价收入比在 8-10 之间，34 个城市房价收入比在 6-8 之间，33 个城市房价收入比在 6 以内。从变化趋势上看，2018 年有 85 个城市房价收入比上升，占比为 78.7%，23 个城市房价收入比下降，占比为 21.3%。

居民收入和平均房价作为影响房价收入比变化的最核心因素，二者的涨幅大小决定着房价收入比的变化方向。保持房价收入比相对稳定或者稳步下行的关键在于保持居民收入的增幅大于房价的平均涨幅，保持二者的协调发展。

【正文】

房地产业作为国民经济的重要行业之一，一直受到政府、企业乃至上亿个家庭的关注，尤其是房价水平以及房价的波动更是牵动着大家的心弦。作为衡量一个国家或地区住房支付能力以及房价水平是否合理的重要依据，房价收入比体现了家庭收入和住房支出之间的量化关系，被世界银行、联合国人居署、经合组织、亚洲开发银行等组织和机构广泛应用，对住房市场状况进行评价。

然而，由于各国经济发展阶段不同、文化不同、统计口径不同，房价收入比在其应用中有着十分严格的限定。简单地参照国际数字，并冠以“国际惯例”、“国际警戒线”等说法并不能真正科学合理地解释和评价一个国家或地区的房价状况。

为了衡量我国房价收入比的指标变化情况，根据数据可获取性以及计算的科学性和合理性，我们对近 2010 年以来全国、分地区及 281 个地级以上城市的房价收入比进行了计算和动态对比分析，以此对我国分区域的住房市场做出相对更加科学合理的评价。

一、全国层面：2014 年前房价收入比明显下降，2015 年后持续小幅回升

从房价收入比的定义上看，较为简单，指的是住房价格（套均价格）与居民家庭收入之间的比值。即：

$$\text{房价收入比} = \text{住房价格} / \text{居民家庭收入}$$

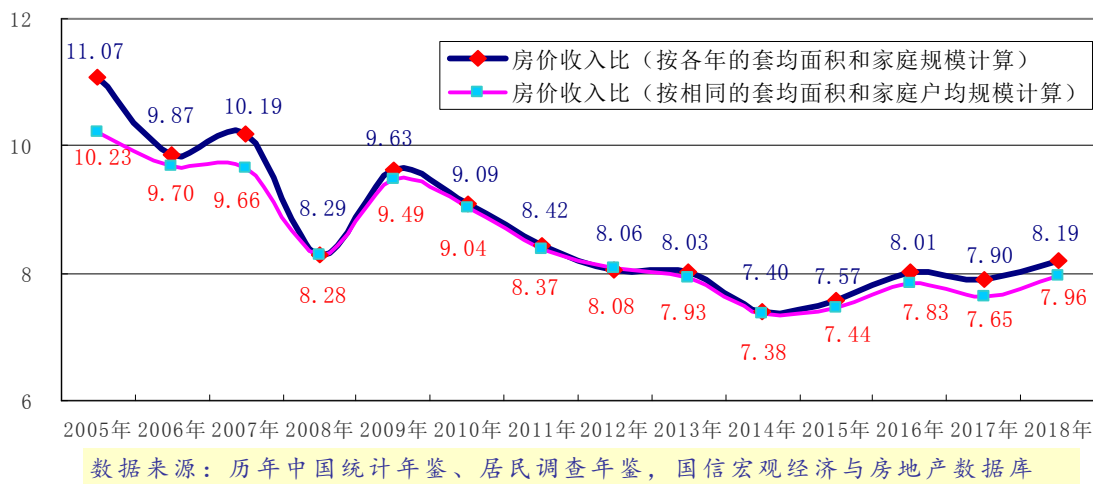
但在住房价格与居民家庭收入的选取口径上，不同机构与国家有着较大的差别。例如，世界银行（2002）将房价收入比定义为平均每套住宅价格与城镇家庭平均收入之比；联合国对房价收入比的定义为居住单元的中等自由市场价格（中位数价格）与中等家庭收入之比值。各国由于统计制度的差异，既有通过中位数计算的，也有通过平均数计算的。

在我国，目前尚无住宅中位数的官方价格数据，居民收入的中位数也仅在 2013 年后才开始发布，历史数据缺失，难以进行时间序列对比分析。同时，考虑到与住宅均价数据口径的一致性，我们对二者均选取平均数作为计算依据。其中，住宅均价采取的是新建住房的平均销售价格，不考虑住房成交区域结构变化的影响。

在具体计算方法上，我们采用了两种方法：第一种方法是考虑到不同年份间住房套均面积和居民家庭户均人口的变化，结果相对更准确，但后期部分统计数据因统计制度改革有缺失，需要进行主观推算和预测；第二种方法则忽略掉不同年份之间的住户套均面积和家庭户均人口的变化，采用相同的套均面积和家庭户均规模，有关数据均在有关统计年鉴中能整理到，数据更加客观，计算也更加简便。

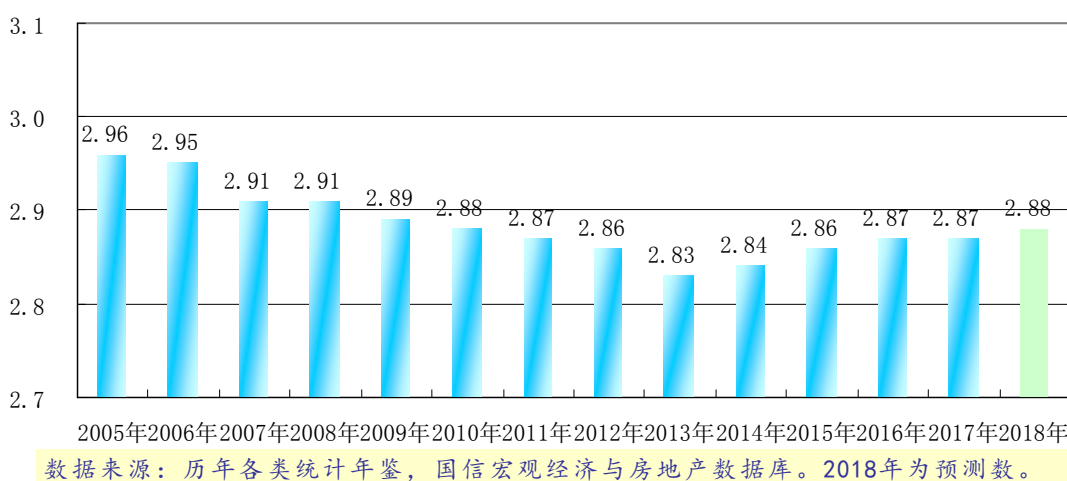
从两种不同方法的计算结果看，采取两种不同的计算方法得出的房价收入比较为接近，特别是 2008 年以来，除少数年份外，二者的差距均在 0.2 以内。从趋势上看，二者走势相同。2009-2014 年期间，房价收入比明显下降。2015 年以后，房价收入比整体呈小幅持续上升态势，除 2017 年房价收入比有所回落外，其余年份均保持上升。2018 年，按照前述两种不同计算方法得出的全国房价收入比分别达到 8.19 和 7.96，高于 2013-2017 年间的水平，表明居民的住房可支付能力实际在下降。

2005-2018年全国房价收入比走势图



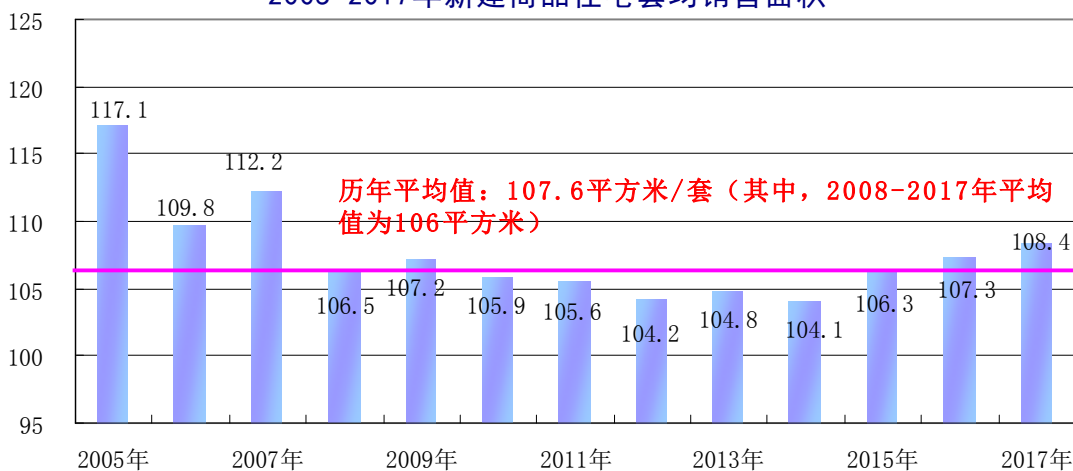
观察 2005-2017 年全国城镇居民家庭户均规模，我们发现，2013 年以前该数值呈平稳下降态势，由 2005 年的户均 2.96 人下降至 2013 年 2.83 人。2014 年起，随着人口政策的调整，城镇户均规模小幅回升，至 2018 年，预计城镇居民家庭户均规模为 2.88 人。

2005-2018年城镇居民户均人口规模



从各年新建商品住宅套均销售面积数据来看，2008 年以前，套均销售面积基本在 110 平方米以上，相对较大。2008 年后，受“90/70”政策的影响，住宅销售套均面积有所回落，基本在 106 平方米左右。2015 年起，受三四线城市销售占比提升影响，住宅套均面积持续上升，由套均 104.1 平方米提高到 108.4 平方米。

2005-2017年新建商品住宅套均销售面积



数据来源：中国统计年鉴，制图：国信房地产信息网。

综上所述，利用前述不同计算方法得出的房价收入比在数值上会有一些差距，但趋势上较为接近，因此在进行时间序列分析上可以选取其中的任何一种方式进行计算和分析。而在影响房价收入比的因素中，住房套均面积和住宅销售均价与房价收入比成正向关系，在其他因素不变的情况下，套均住房面积或住宅销售均价上升，房价收入比也随之上升；家庭户均规模和居民可支配收入与房价收入比成反向关系，户均规模上升或者居民可支配收入上升，房价收入比下降。

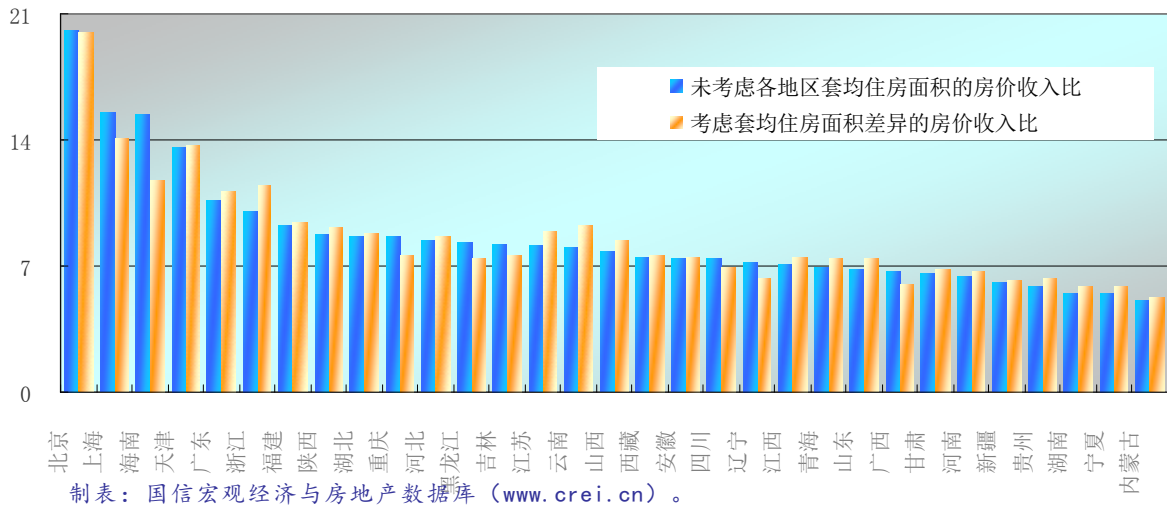
二、省级层面：地区间差异大，北京、上海、海南、天津房价收入比较高，内蒙古、宁夏、湖南、贵州等省房价收入比较低，多数省份房价收入比介于6-9之间

从省级层面看，如果按套均面积106平方米、家庭户均规模为2.9人来计算，北京、上海、海南、天津、广东、浙江等6省市房价收入比较高，分别为20.1、15.6、15.5、13.5、10.6和10.0。其余省区均在10以下，其中有21个省市区在6-9之间，4个省区房价收入低于6，分别是内蒙古、宁夏、湖南、贵州等。

如果考虑到不同省份间的住宅套均面积差异，以上结果还会有所变化。由于2018年各省市的住宅套均销售面积数据尚未发布，我们以2017年的数据为依据来进行测算。测算对比发现，除少数几个省份排名未变化外，大多数省份排名均出现不同程度的调整，调整的主要原因是不同省份间住房套均面积差异较大，例如云南、浙江的套均住房面积在120平方米以上，而海南、辽宁、黑龙江、重庆、广西等省份的套均面积不足95平方米。

对比两种计算结果的排名，天津排名与海南互换，广东与浙江的排名互换。云南由于住宅套均销售面积偏大（2017年套均面积为121.5平方米，占各省市首位）的影响，排名出现明显上升，由此前的排名第15位提升至第8位，上升7位，江苏、山西等省市也受相同的因素影响排名有所提前，而重庆、黑龙江、辽宁、广西等省市区受套均销售面积低于平均水平的影响，房价收入比排名有所下降。

2018年31个省市房价收入比对比情况



从上表可以看出，如果以不同的方法来计算各省区的房价收入比，其结果会出现一定的偏差。因此，进行地区比较分析时，利用相同的套均面积和户均规模来计算房价收入比必须十分谨慎。

表 1：2018 年各地区不同计算口径下的房价收入比及其排名变化对比

地区	房价收入比 A	位次 A	套均面积	房价收入比 B	位次 B	位次变化
北京	20.12	1	105.05	19.94	1	持平
上海	15.57	2	96.09	14.11	2	持平
海南	15.46	3	80.96	11.81	4	↓ 1
天津	13.54	4	107.30	13.71	3	↑ 1
广东	10.65	5	111.51	11.20	6	↓ 1
浙江	10.02	6	120.96	11.44	5	↑ 1
福建	9.21	7	108.50	9.43	7	持平
陕西	8.69	8	111.55	9.15	9	↓ 1
湖北	8.63	9	107.90	8.79	11	↓ 2
重庆	8.58	10	93.55	7.57	16	↓ 6
河北	8.38	11	108.55	8.58	12	↓ 1
黑龙江	8.36	12	93.24	7.36	21	↓ 9
吉林	8.24	13	97.50	7.58	15	↓ 2
江苏	8.16	14	115.92	8.93	10	↑ 4
云南	8.06	15	121.48	9.24	8	↑ 7
山西	7.83	16	114.32	8.45	13	↑ 3
西藏	7.47	17	108.52	7.65	14	↑ 3
安徽	7.37	18	108.09	7.52	17	↑ 1
四川	7.36	19	99.30	6.90	22	↓ 3

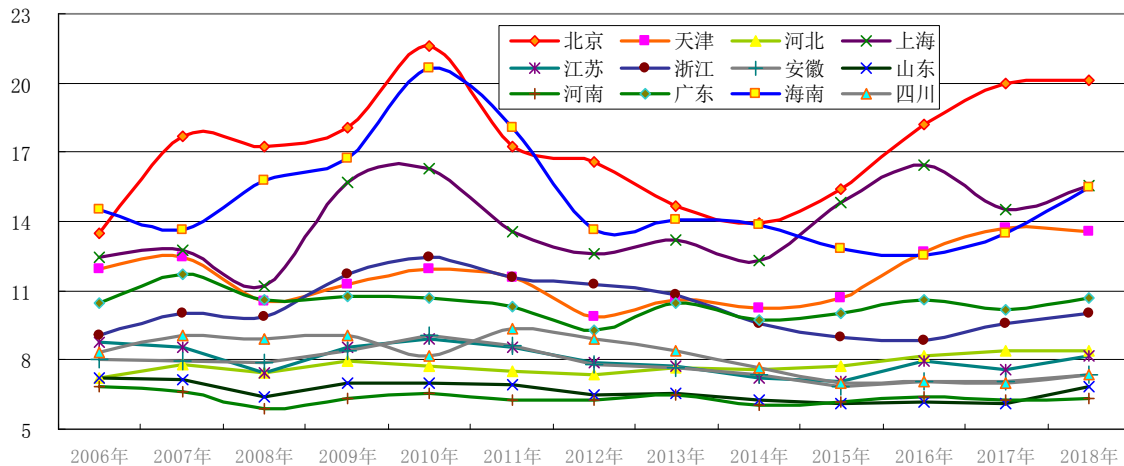
辽宁	7.20	20	92.52	6.29	25	↓ 5
江西	7.07	21	112.28	7.49	18	↑ 3
青海	6.89	22	114.37	7.43	19	↑ 3
山东	6.83	23	114.40	7.37	20	↑ 3
广西	6.71	24	94.71	6.00	28	↓ 4
甘肃	6.57	25	109.19	6.77	23	↑ 2
河南	6.34	26	112.63	6.74	24	↑ 2
新疆	6.05	27	108.14	6.18	27	持平
贵州	5.93	28	112.11	6.28	26	↑ 2
湖南	5.45	29	115.27	5.93	29	持平
宁夏	5.43	30	114.21	5.85	30	持平
内蒙古	5.10	31	109.12	5.24	31	持平

数据来源：国家信息中心宏观经济与房地产数据库（<http://www.crei.cn>）。

注：房价收入比 A 为不考虑各地套均住房销售面积的差异，均按套均 106 平方米、户均 2.9 人计算。房价收入比 B 为按照各省市分别的套均销售面积（2017 年值）来计算。

由于同一地区的住宅套均面积和家庭户均人口规模具有相对的稳定性，波动幅度不大，因此对于同一个地区而言，设定统一的套均面积标准和户均人口规模标准来计算房价收入比并进行时间序列分析是可行的。

2006-2018年部分重点省市房价收入比变化趋势图



数据来源：国信宏观经济与房地产数据库（www.crei.cn）

从各省市房价收入比的变化趋势（2006-2018 年）来看，各地整体基本呈现出先升后降再升的态势，不同地区变化的时点有所区别。其中天津、广东、河北的最低点出现在 2012 年，北京、湖北、辽宁、上海、河南的最低点出现在 2014 年，其余省份多在 2015 年和 2016 年。下图是 2006 年-2018 年部分重点省市区的房价收入比变化情况，从图中可以明显看出，房价收入比相对较高的地区，不同年度间波动幅度较大，而房价收入比相对偏低的地区，其波动幅度也较小。

如果以 2018 年各省市区的房价收入比与此前年份相比，由于选取年份不同，其结果也大相径庭。如果与 2017 年相比，甘肃、天津、河北、广西等省市房价收入比出现下降，其余 27 个省市均出现不同程度的上升，其中海南、云南、重庆、上海、陕西等省市上升幅度较大。如果与 2015 年相比，则甘肃、宁夏、福建 3 个省区下降，其余 28 个省市保持上升，其中北京、天津、海南、西藏等省市升幅较大。将对时点进一步拉长，与 2010 年相比，则有 22 个省市房价收入比保持下降，其中降幅明显的有海南、浙江、贵州、宁夏、辽宁、安徽等省市，其余 9 个省市房价收入比出现上升，其中上升幅度较大的有天津、云南、西藏、湖北、河北等。

三、城市级层面：城市差异巨大，超过八成城市房价收入比小于 8，深圳、三亚、厦门、北京等城市超过 20

从城市层面看，因 2018 年仍有大部分城市商品住宅均价数据尚未发布，我们先以 2010 年-2017 年全国 281 个地级以上城市（不包括十堰、鄂州、三沙、安顺、曲靖、玉溪、保山、昭通、丽江、普洱、临沧、拉萨、日喀则、昌都、林芝、山南等 16 个城市）的数据进行分析，然后再对 2018 年已发布数据的 108 个城市进行单独分析。

分析 2010 年-2017 年 281 个城市的房价收入比数据发现，不同城市房价收入比差异较大，最小的为 3 左右，最大的则超过 30，城市间分化明显。下表是房价收入比不同区间的城市个数及占比情况。

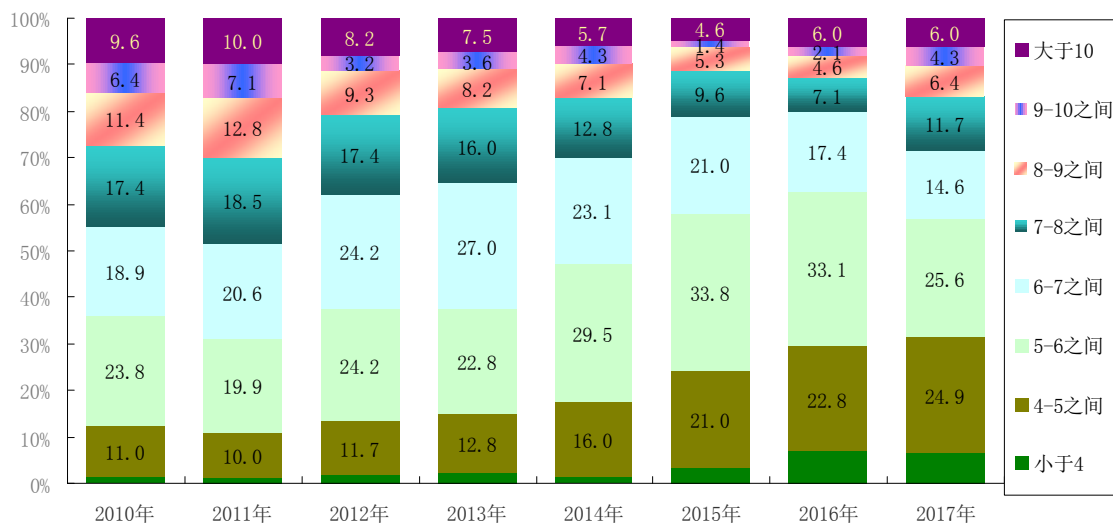
表 2 2010-2017 年 281 个地级以上城市房价收入比分布情况

区间范围	2010 年		2013 年		2015 年		2017 年	
	城市个数	占比	城市个数	占比	城市个数	占比	城市个数	占比
小于 4	4	1.4	6	2.1	9	3.2	18	6.4
4-5 之间	31	11.0	36	12.8	59	21.0	70	24.9
5-6 之间	67	23.8	64	22.8	95	33.8	72	25.6
6-7 之间	53	18.9	76	27.0	59	21.0	41	14.6
7-8 之间	49	17.4	45	16.0	27	9.6	33	11.7
8-9 之间	32	11.4	23	8.2	15	5.3	18	6.4
9-10 之间	18	6.4	10	3.6	4	1.4	12	4.3
10-20 之间	24	8.5	20	7.1	11	3.9	14	5.0
大于 20	3	1.1	1	0.4	2	0.7	3	1.1

数据来源：国家信息中心宏观经济与房地产数据库（<http://www.crei.cn>）。

分区间看，多数城市的房价收入比在 8 以内，2017 年有 83.3% 从属于这一区间，在房价收入比的合理范围内。但少量城市的房价收入比较高，超过 10 倍以上，且这些城市的数量在近两年仍有增加的趋势，是房地产调控的重点。

2010-2017年各区间房价收入比城市占比情况



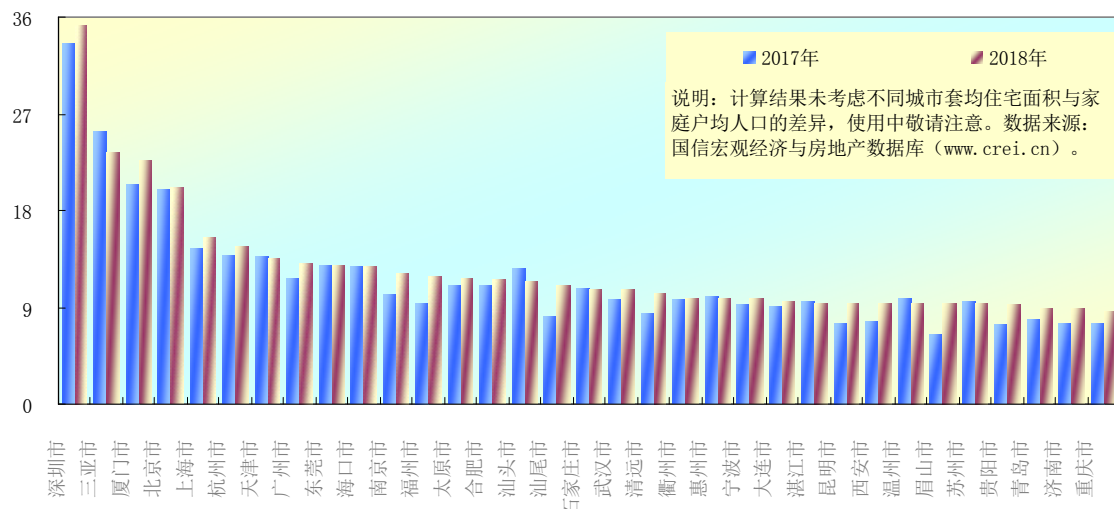
数据来源：国信宏观经济与房地产数据库（www.crei.cn）

2017年，城市房价收入比大于10的城市个数有17个，与2016年持平，比2015年增加4个，分别是深圳、三亚、厦门、北京、珠海、上海、杭州、天津、东莞、海口、汕头、廊坊、广州、太原、合肥、石家庄、南京等。从城市分布上看，主要集中在长三角区域（3个）、珠三角区域（5个）、京津冀区域（4个）以及海南省（1个），在此区域以外的城市有厦门、太原、合肥、石家庄4个城市。以上17个城市也是近年来房地产调控的重点城市。

从趋势上看，与2016年相比，2017年有61.9%的城市房价收入比上升，其中上升幅度较大的有三亚、杭州、中山、海口、石家庄、太原等城市，上升数值均超过了2个点。有38.1%的城市房价收入比出现下降，其中下降幅度较大的城市有南京、上海、福州、儋州等城市，降幅超过1个点。

从2018年108个城市的房价收入比数据来看，有19个城市房价收入比超过10，其中深圳、三亚、厦门仍位居前三位，有22个城市房价收入比在8-10之间，有34个城市房价收入比在6-8之间，还有33个城市房价收入比在6以内，其中嘉峪关、呼伦贝尔、大庆、毕节、巴中等城市房价收入比较低，分别为3.27、3.66、4.49、4.65、4.68。

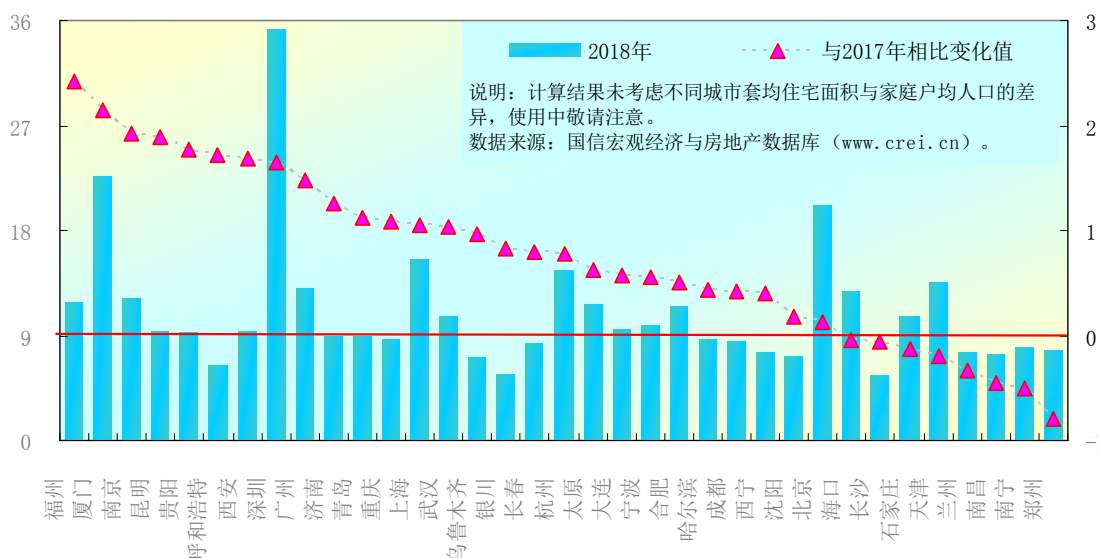
2017-2018年部分重点城市房价收入比



从2018年108个城市的变化趋势看，有85个城市房价收入比上升，其中眉山、汕尾、福州、厦门等城市上升幅度较大，超过2个点，其余23个城市房价收入比出现下降，其中三亚、汕头降幅明显。

在35个大中城市中，2018年房价收入比最高的城市是深圳，最低的是长沙。与2017年相比，27个城市房价收入比上升，8个城市下降。其中，房价收入比上升较快的城市有福州、厦门、南京、昆明、贵阳、呼和浩特、西安、深圳等，分别上升2.4、2.2、1.9、1.9、1.8、1.7、1.7、1.6个点。房价收入比下降较多的城市有郑州、南宁、南昌、兰州等城市，分别下降0.8、0.5、0.5、0.3个点。

2018年35个大中城市房价收入比及环比变化情况



四、基本结论：八成多城市房价收入比小于8，区域和城市间的房价收入比对比应谨慎，居民收入和房价涨幅相协调是关键

第一，当前我国房价收入比整体处于中等偏下部位，但近几年房价收入比上升明显，与2014年最低点相比，2018年房价收入比累计上升0.69个点，未来房地产调控任务和金融防风险的压力仍然较大。

第二，不同省份和不同城市间房价收入比差别较大，但由于影响因素较多，不宜进行简单对比，必须要考虑到其他因素的关系。但房价收入比作为衡量住房价格合理水平的一个重要指标仍然有着重要的意义，特别是在同一地区或城市的不同年份之间，其走势变化意义重大。

第三，分城市看，我国超过八成城市的房价收入比在8以下，基本在合理范围之内，剩余不到两成的房价收入比高于8，是房地产调控的重点。但对于不同城市的不同特点要具体对待，因城施策，既注重限制性调控手段的快速有效性，又注重基础制度和经济手段的慢调控，稳定预期，稳定市场。

第四，居民收入和平均房价作为影响房价收入比变化的最核心因素，二者的涨幅大小决定着房价收入比的变化方向。保持房价收入比相对稳定或者稳步下行的关键在于保持居民收入的增幅大于房价的平均涨幅，保持二者的协调发展。

（执笔：高聚辉）

声明：本报告由国家信息中心信息化和产业发展部和国信房地产信息网研究撰写，报告版权归本单位所有。欢迎转载，转载时请注明“来源：国信房地产信息网”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。