

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

50 城房价收入比

2020 年 50 城房价收入比排名

2020 年 50 城房价收入比增速排名

上海易居房地产研究院 主办

2021 年 03 月 29 日



2020 年全国 50 城房价收入比小幅上升， 深圳房价收入比最高，东莞增速最高

核心观点：

- 1、2020 年，50 城房价收入比小幅上升。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。
- 2、2020 年，50 城中深圳、三亚和上海房价收入比最高，长沙、韶关和烟台最低。深圳和上海由于土地稀缺，新增供应有限，房价一直居高不下，2020 年疫情后货币宽松，房价涨幅均比较大。三亚是全国著名的旅游城市，外地客户投资需求一直较为旺盛，房价与本地居民收入的关联性相对较小。由于土地供应充足，调控政策严厉等原因，长沙房价常年处于二线城市中的较低水平，其居民收入水平又是二线城市中较高的，高收入、低房价使得长沙是 50 城中唯一一个房价收入比低于 7 的城市。
- 3、2020 年，50 城中东莞、深圳和宁波房价收入比增速最高，太原、贵阳和石家庄降幅最大。东莞和深圳疫情后楼市火热，2020 年房价涨幅在 50 城中排名前两位，分别高达 20% 和 16%，居民收入增速与其他城市相比差别不大，致使房价收入比增速也是 50 城中最高的。宁波近三年楼市成交持续火热，与出台人才政策及浙江楼市总体偏热有关。太原、贵阳和石家庄是北方和西部的省会城市，2020 年楼市成交较冷，房价分别下跌了 4%、4% 和 3%。

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。

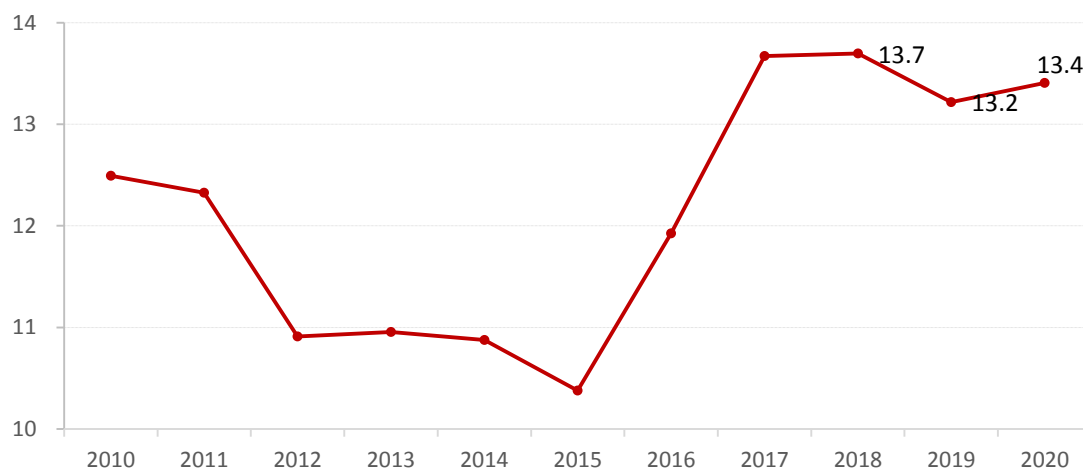
本文所选 50 城包括 4 个一线城市：北京、上海、广州、深圳；13 个强二线城市：重庆、天津、苏州、成都、武汉、杭州、南京、青岛、无锡、长沙、宁波、郑州、西安；20 个弱二线城市：佛山、南通、东莞、福州、济南、烟台、合肥、大连、徐州、哈尔滨、沈阳、石家庄、南昌、昆明、厦门、南宁、太原、贵阳、乌鲁木齐、兰州；13 个三四线城市：温州、扬州、洛阳、惠州、金华、宜昌、芜湖、珠海、莆田、日照、海口、韶关、三亚。

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。

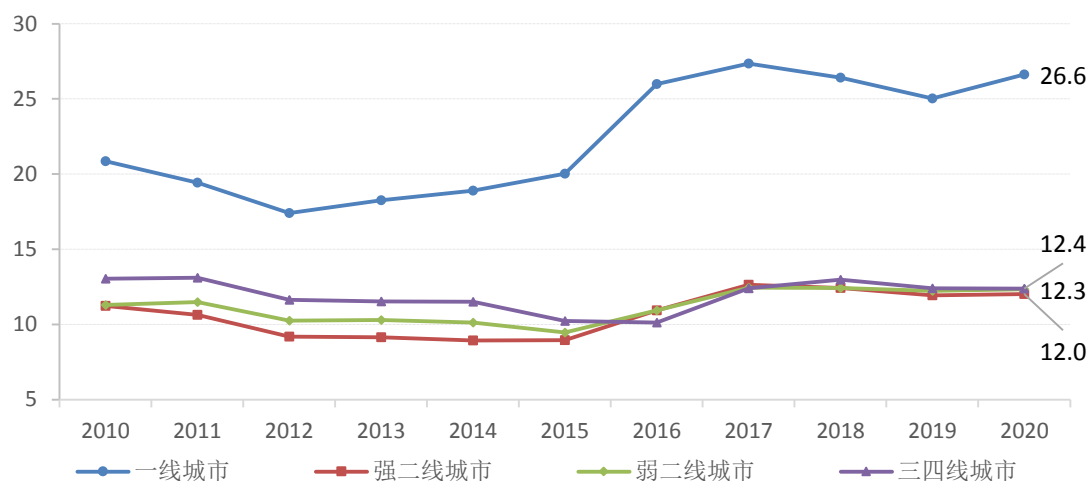
图 1 50 城平均房价收入比



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，相比 2019 年均微幅上升。需要注意的是，三四线城市的房价收入比高于强二线城市和弱二线城市，而其城市经济基本面和人口吸引力均不如后两者，这说明当前部分三四线城市的房价透支程度高于二线城市。

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、2020 年 50 城房价收入比排名

从 2020 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、上海、北京和厦门，排名与 2019 年一致，房价收入比分别为 39.8、27.1、26.2、23.8 和 23.1，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，2020 年疫情后货币宽松，深圳和上海房价涨幅均比较大。三亚和厦门是全国著名的旅游城市，外地客户投资需求一直较为旺盛，房价与本地居民收入的关联性相对较小。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，且地价相对北上深较低，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、烟台、贵阳和乌鲁木齐，房价收入比分别为 6.2、7.3、7.5、7.6 和 7.8，说明这些城市房价较为合理，购房相对来说较为轻松。由于土地供应充足，调控政策严厉等原因，长沙 2020 年平均房价仅 9000 元/平方米左右，在省会城市中仅高于贵阳、乌鲁木齐等少数城市，房价甚至长期低于部分三四线城市。而长沙经济发展强劲，人均可支配收入连续多年高速增长，2020 年城镇人均可支配收入为 57971 元/平方米，高于武汉、郑州、南昌、合肥等其他中部二线城市。高收入、低房价使得长沙是 50 城中唯一一个房价收入比低于 7 的城市。韶关是广东省经济发展偏弱的三四线城市，收入和房价均较低，对外地购房者的吸引力也很弱，房价收入比偏低。烟台是东部沿海的弱二线城市，人均可支配收入较高，房价水平较低。贵阳和乌鲁木齐

是西部的弱二线城市，近几年收入增速较高，但缺乏投资需求的吸引力，房价在省会城市中属于比较低的，房价收入比较低。

表 1 2020 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	39.8	南宁	12.9	日照	10.2
三亚	27.1	太原	12.9	昆明	10.2
上海	26.2	天津	12.8	成都	10.1
北京	23.8	大连	12.7	哈尔滨	10.0
厦门	23.1	郑州	12.4	兰州	9.7
福州	19.5	温州	12.4	重庆	9.6
杭州	18.5	扬州	12.3	青岛	9.4
东莞	17.3	芜湖	11.9	宜昌	9.3
广州	16.7	武汉	11.7	惠州	9.2
珠海	16.1	莆田	11.7	沈阳	9.2
南京	15.4	佛山	11.5	洛阳	9.0
石家庄	15.0	徐州	11.5	乌鲁木齐	7.8
苏州	14.5	西安	10.7	贵阳	7.6
宁波	14.3	济南	10.5	烟台	7.5
海口	14.0	无锡	10.5	韶关	7.3
南通	13.9	金华	10.3	长沙	6.2
合肥	13.5	南昌	10.3		

数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

四、2020 年 50 城房价收入比增速排名

从 2020 年 50 城房价收入比增速的排名来看，排在前五位的城市分别是东莞、深圳、宁波、南通和徐州，增速分别为 16%、13.8%、8.7%、7.1%和 7.1%，说明相对于收入来说，这些城市 2020 年的房价涨幅过大。东莞和深圳疫情后楼市火热，2020 年房价涨幅在 50 城中排名前两位，分别高达 20%和 16%，居民收入增速与其他城市相比差别不大，致使房价收入比增速也是 50 城中最高的。宁波、南通和徐州是江浙区域近三年楼市成交持续火热的城市，与加大人才吸引政策、交通规划利好、城市能级提升以及江浙区域整体楼市较热等有关。

增速排在末五位的城市分别是太原、贵阳、石家庄、南昌和天津，增速分别为-7.3%、-7.3%、-5.5%、-5%和-4.5%。太原、石家庄和天津均是华北的二线城市，2020 年楼市成

交较冷，房价分别下跌了 4%、3%和 3%。贵阳和南昌属于中西部二线城市，2020 年楼市成交也偏冷，房价分别下跌了 4%和 1%。长期来看，房价收入比下降对城市而言是好事，居民的购房负担减轻从而使得城市对人才的吸引力增强，有利于城市的可持续发展。

表 2 2020 年全国 50 个典型城市房价收入比增速排名

城市	增速	城市	增速	城市	增速
东莞	16.0%	厦门	1.8%	日照	-2.1%
深圳	13.8%	成都	1.8%	芜湖	-2.1%
宁波	8.7%	广州	1.8%	烟台	-2.2%
南通	7.1%	南宁	1.6%	苏州	-2.6%
徐州	7.1%	西安	1.3%	青岛	-2.8%
沈阳	6.4%	扬州	1.1%	珠海	-2.9%
乌鲁木齐	5.3%	昆明	1.0%	长沙	-3.1%
上海	4.9%	海口	1.0%	郑州	-3.1%
大连	4.8%	南京	0.8%	济南	-3.9%
杭州	4.8%	兰州	0.4%	重庆	-4.5%
武汉	4.5%	北京	0.4%	韶关	-4.5%
无锡	4.2%	莆田	0.0%	天津	-4.5%
金华	3.0%	合肥	-0.5%	南昌	-5.0%
宜昌	2.8%	哈尔滨	-0.8%	石家庄	-5.5%
温州	2.6%	佛山	-1.2%	贵阳	-7.3%
洛阳	2.1%	三亚	-1.4%	太原	-7.3%
惠州	2.0%	福州	-1.6%		

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。