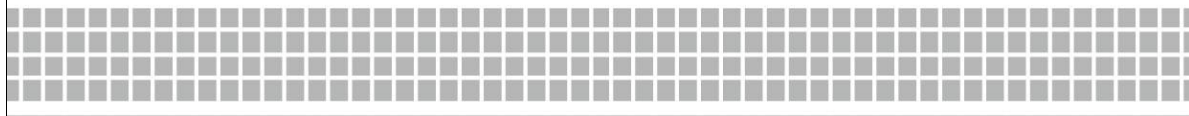


2012年3月

## 2011年调控效果初显 房价收入比连续第二年回落



执笔人：上海易居房地产研究院 杨红旭 苏艳 刘柳 电话：021-60868892



## 2011 年调控效果初显，房价收入比连续第二年回落

本轮房地产调控自 2009 年 12 月份开始，将房价作为调控的核心目标。2010 年 4 月中旬出台“国十条”，旗帜鲜明的提出“坚决遏制部分城市房价过快上涨”。2011 年 1 月出台的“新国八条”要求“2011 年各城市人民政府要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，合理确定本地区年度新建住房价格控制目标，并于一季度向社会公布。”将房价调控目标作为地方政府年终考核指标。近两年，国家频频要求“房价合理回归”，或者“房价回归合理”。

关于房价是否合理，有许多不同角度的衡量标准，其中房价收入比是最重要的衡量指标。房价收入比指标主要用于衡量房价是否处于居民收入能够支撑的合理水平，直接反映出房价水平与广大居民的自住需求相匹配的程度。改革开放三十余年来，我国年均经济增长率接近 10%，与之相应，城镇居民人均可支配收入亦保持较高增长率，“十一五”期间城镇居民人均可支配收入增长率高达 12.7%，在这种情况下，商品住宅价格保持一定的增幅是合理的。但近几年来，尤其是 2007 和 2009 年，随着部分城市房价的过快上涨，房价收入比屡创新高，为了更好地衡量房价合理程度，有必要深入研究一下全国和重点城市房价收入比的变化情况。

### 一、房价收入比的计算方法和衡量标准

#### 1、房价收入比的计算公式

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。

#### 2、房价收入比的衡量标准

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。

欧美国家的房价收入比,既包括新建住宅的、也包括旧有住宅的(成交量远大于一手房),且多数国家采用的是按套计价,取中位数房价和中位数家庭收入。我国目前只有一手住宅的全国统计数据,采用按面积计价,房价和家庭收入都取平均数,而且由于统计困难,居民家庭收入统计无法涵盖各种隐性收入,普遍存在少估现象,因此,我国与欧美国家的房价收入比可比性并不大。根据我国实际情况,我们认为全国房价收入比保持在6-7属合理区间。

## 二、全国及10大典型城市房价收入比演变情况

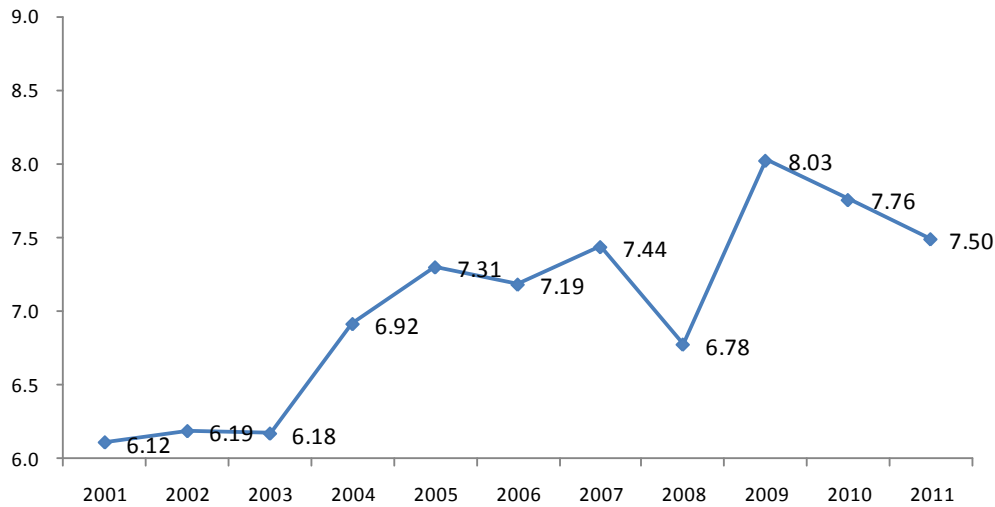
### 1、2001-2011年全国房价收入比情况

近十年来的城镇居民人均可支配收入年均增长率约为10%,城镇居民人均住房建筑面积近年来基本保持3%-4%的增幅。在人均可支配收入和人均住房建筑面积涨幅基本保持稳定的情况下,房价收入比的波动主要受房价影响。

从下图(图1)可以看出近十年的房价收入比变化:2001-2003年,全国房价收入比保持在一种较平稳的运行态势,约为6.2;从2003年开始至2007年,房价增长速度超过人均可支配收入,房价收入比明显上升,2008年受调控影响,房价基本持平,人均住房建筑面积持续提高,房价收入比下降至6.78。2009年随着我国房地产市场迅速复苏,新建商品住宅价格大涨25%,房价收入比也立即蹿升,创下8.03的历史新高。

2011年,城镇居民人均可支配收入保持14%(名义)的增长,城镇居民人均住房建筑面积增长3.8%(推测),新建商品住宅价格增长为6.1%,房价收入比持续回落至7.50,接近6-7的合理区间,仍略偏高。

图 1 2001-2011 年全国商品住宅房价收入比情况



数据来源：国家统计局

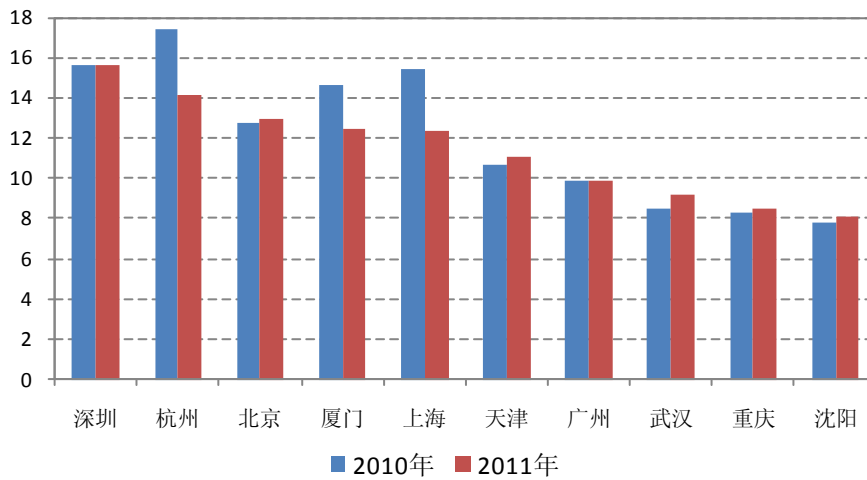
## 2、10 大典型城市房价收入比情况

除了全国总体的房价收入比情况，我们还统计了以北京、上海等为代表的 10 大典型城市 2001-2011 年的房价收入比情况。

总体上看（见图 2），目前我国典型城市的房价收入比均明显偏高，北京、上海、深圳、杭州等一线城市和东部大城市，房价收入比均在 10 以上，排名前五位的深圳、杭州、北京、厦门、上海 2011 年房价收入比分别达到 15.60、14.10、12.94、12.48、12.40。而房价收入比相对较低的重庆、沈阳等中西部城市也逐渐超过了全国（7.5）的总体水平。

值得注意的是，比较近两年的房价收入比，可以看出，虽然东中西部地区、一二线城市间，仍然存在梯度差异，但差距正在逐步缩小，格局开始发生变化，北京、上海、深圳等一线城市不再遥遥领先，杭州、厦门等东部二线城市开始跻身前列。在政策不断加码的 2011 年，还出现了一个重要的变化，上海、杭州、厦门的房价收入比呈同比下降，调控效果显现。而天津、武汉、重庆、沈阳等城市房价收入比不降反升，说明这些地区调控效果欠佳。

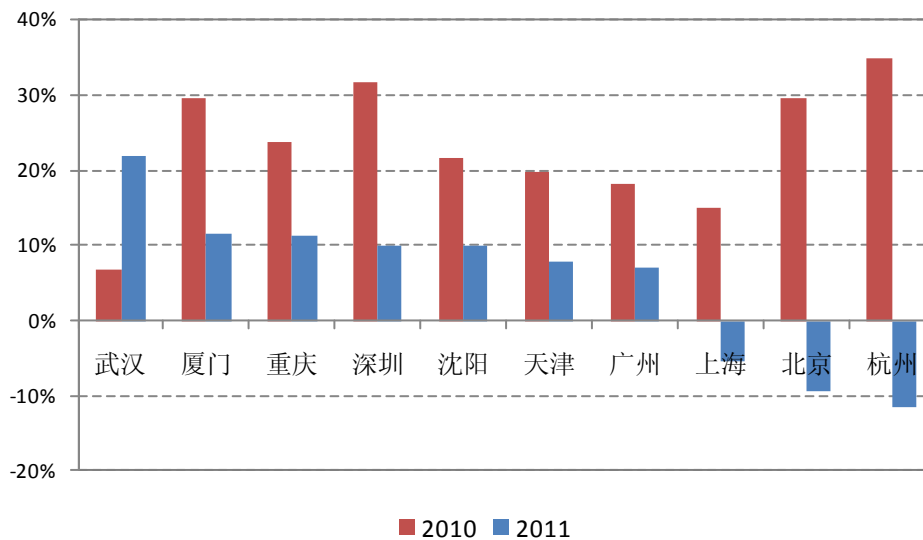
图 2 2010-2011 年 10 大典型城市的房价收入比情况



数据来源：各地统计局

从下图（图3）中可以看出，本年度内，北京、上海和杭州的商品住宅价格分别下降了9.5%、5.4%和11.5%，国家出台的抑制房价过快增长的政策在一线城市和东部二线城市已经收到效果。在其他典型城市（除了武汉），商品住宅价格的涨幅也大大下降。十大城市价格的不同变化，是导致他们房价收入比变动的主要因素。

图3 2010-2011年10大典型城市商品住宅价格同比增幅



数据来源：国家统计局

纵向上看，自 2003 年开始，大部分城市（除沈阳），房价收入比总体呈逐年上升。2011 年，国家房地产调控政策不断加码，政策效应开始显现，北京、上海、杭州的商品住宅房价收入比有较明显的下降，而广州和深圳则与前一年基本持平，而其他典型城市也只维持了较小幅度的上涨。

图 4 北京房价收入比情况

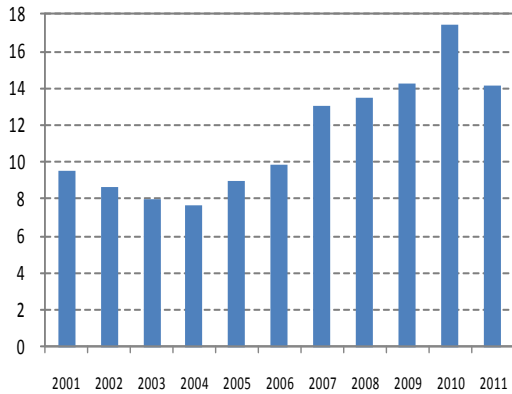


图 5 上海房价收入比情况

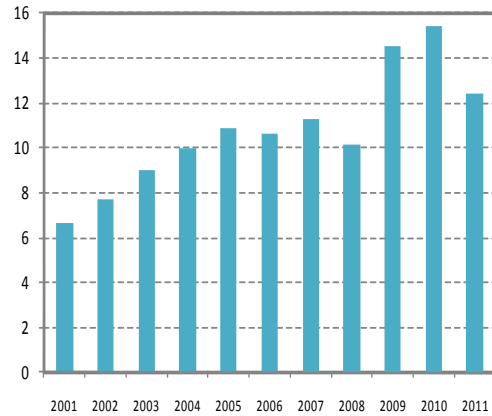


图 6 广州房价收入比情况

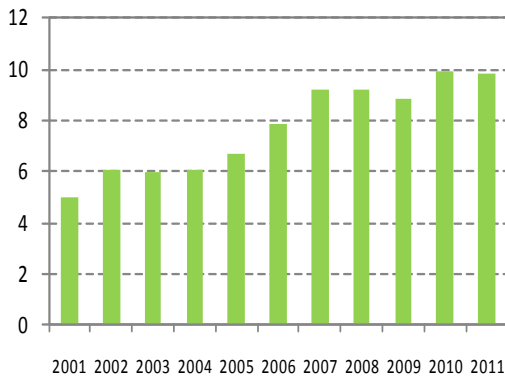


图 7 深圳房价收入比情况

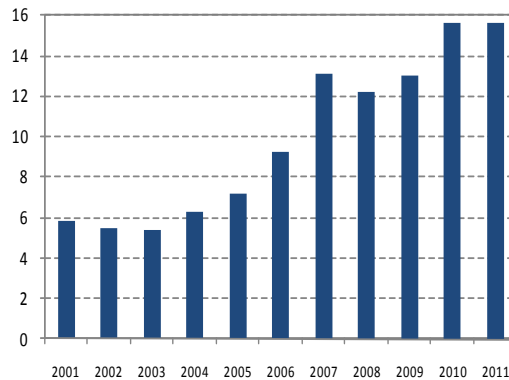


图 8 厦门房价收入比情况

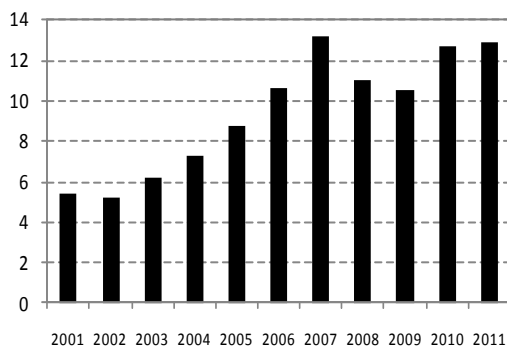


图 9 杭州房价收入比情况

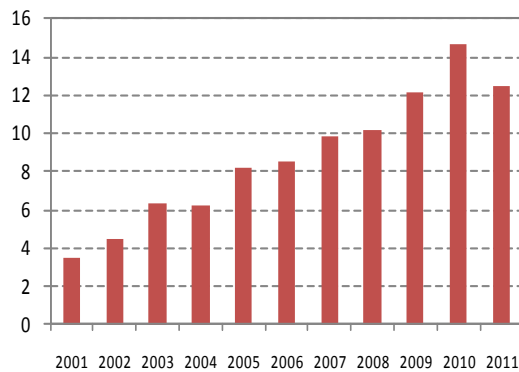


图 10 武汉房价收入比情况

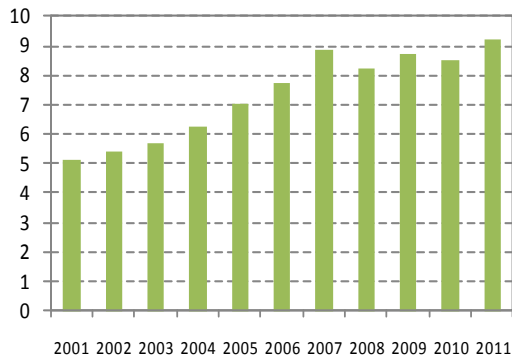


图 11 重庆房价收入比情况

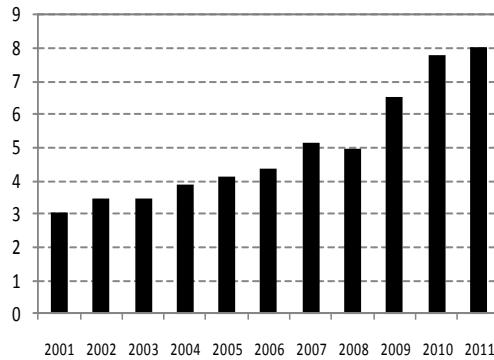


图 12 天津房价收入比情况

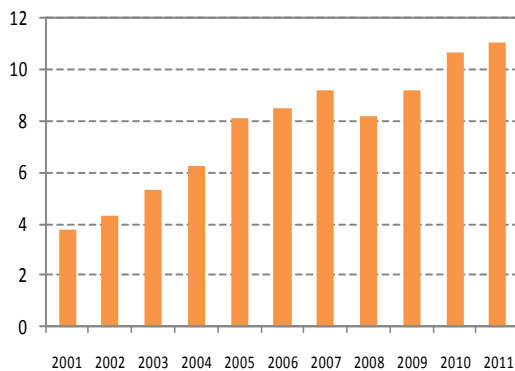
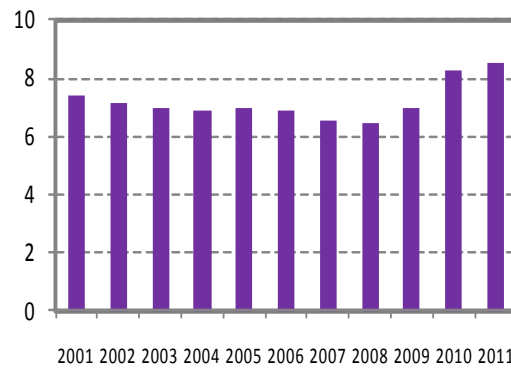


图 13 沈阳房价收入比情况



数据来源：各地统计局

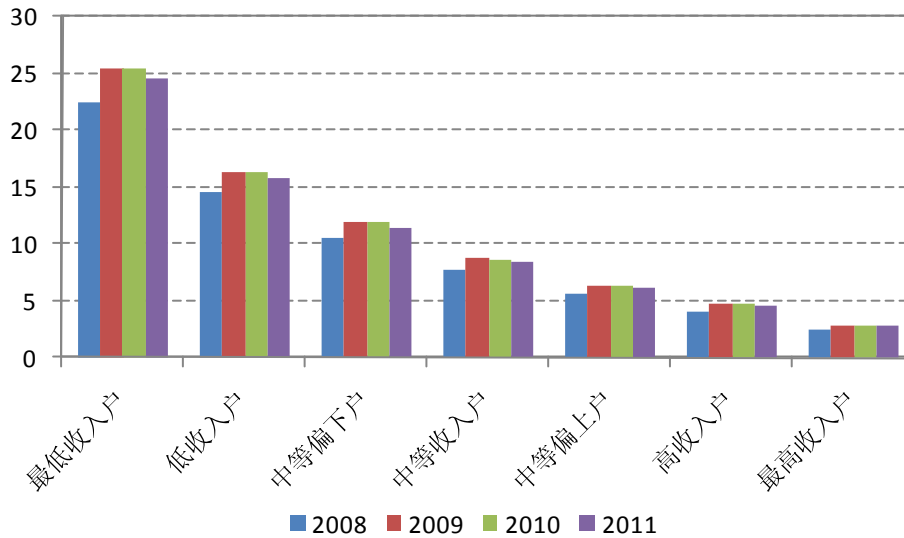
### 三、不同收入阶层的房价收入比情况

由于我国城镇居民的收入差距很大，不同收入家庭的房价负担能力不同，因此，还有必要研究一下不同收入家庭的房价收入比情况。

从全国情况来看，我国不同的收入阶层之间房价收入比差别相当大。在 2011 年，全国统计的 7 个收入阶层房价收入比情况中，最高收入户的房价收入比只有 2.75，而最低收入户的这一指标却达到 24.51，二者相差了 8.91 倍（与 2010 年基本持平，但相比 2009 年的 8.19 倍有小幅上升）。

从历年变化情况来看，各收入户的房价收入比，近年均自 2009 年窜高后逐年小幅下降，高收入户的年度差异较小，而中等至低收入户的年度差异较大。

图 14 2008-2011 年全国城镇不同收入阶层房价收入比情况



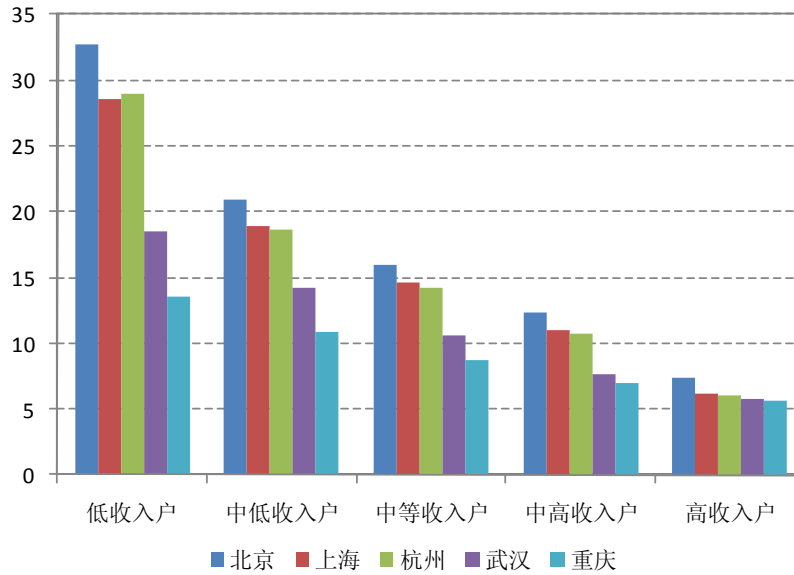
数据来源：各地统计局数据

在五大典型城市中，不同收入户的房价收入比地区差异同样存在，高收入阶层的房价收入比数值较低的重庆为 5.67，最高的北京为 7.42；而低收入阶层的房价收入比中，最低的重庆达 13.57，最高的北京达 32.73。值得注意的是，中西部城市不同收入阶层的房价收入比差距明显小于东部城市，同时，在房价收入比偏高的城市中，如北京、上海、杭州，其最高收入阶层其房价收入比也普遍高于 7，购房压力并不小。

总体而言，中等以上收入阶层基本上都有能力购买商品住宅（包含经济适用房），而中等以下低收入阶层，基本上不具备购买商品住宅的能力，需要将他们纳入住房保障体系中。

图 15 2011 年五大典型城市不同收入阶层房价收入比情况





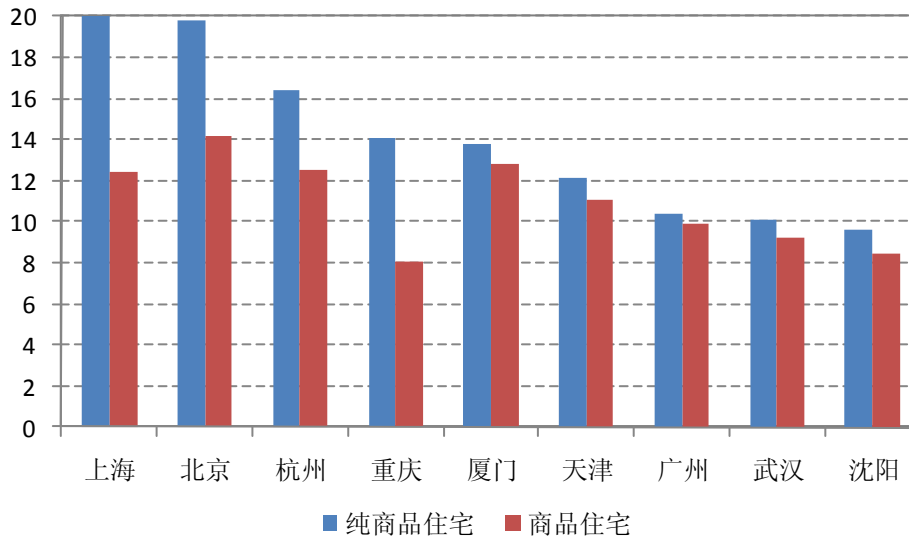
数据来源：各地统计局数据

#### 四、可售型保障房对房价收入比的影响

前面叙述的几个问题中，我们使用统计局口径的房价，是包括了经济适用房、棚改房、动迁房、限价房在内的可售型保障性住房的价格。众所周知，可售型保障性住房一般比纯商品住宅价格低，其中，经济适用住房的价格相对低 40-50%。因此，我们有必要比较包括和不包括可售型保障性住房两种情况下的房价收入比，来获得更有价值的分析结果。

从下图（图 16）中十大城市房价收入比对比来看，2011 年两种房价收入比的差距较为明显，其中上海纯商品住宅的房价收入比比包括可售型保障性住房的房价收入比高出 8.26（主要原因是安置房成交规模较大），重庆高出 6.04，北京高出 5.69。由图看出，在不包括可售型保障房的情况下，北京、上海、杭州、重庆这四个城市的房价收入比明显偏高。

图 16 2011 年十大典型城市的商品住宅及纯商品住宅房价收入比



数据来源：各地统计局 CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 五、主要结论

经过上述分析和比较，可以得出以下结论：

**第一，我国总体的房价收入比连续两年回落，仍略偏高。**从2001-2011年的情况来看，我国的房价收入比在6-8的区间波动，其中最低的2001年为6.12，最高的2009年为8.03，2010年回落至7.76，2011年又回落至7.50，调控效果持续显现。虽然总体上仍高于发达国家3-6的水平，但与1998年世界8.4的平均值和6.4的中位数相对接近。最重要的是，由我国近十年来历史情况可知，全国房价收入比维持在6-7，可算作合理区间，当前略偏高。上海、深圳、北京、杭州、厦门等经济发达的东部城市，合理数值大于全国平均水平，大概为8-10。

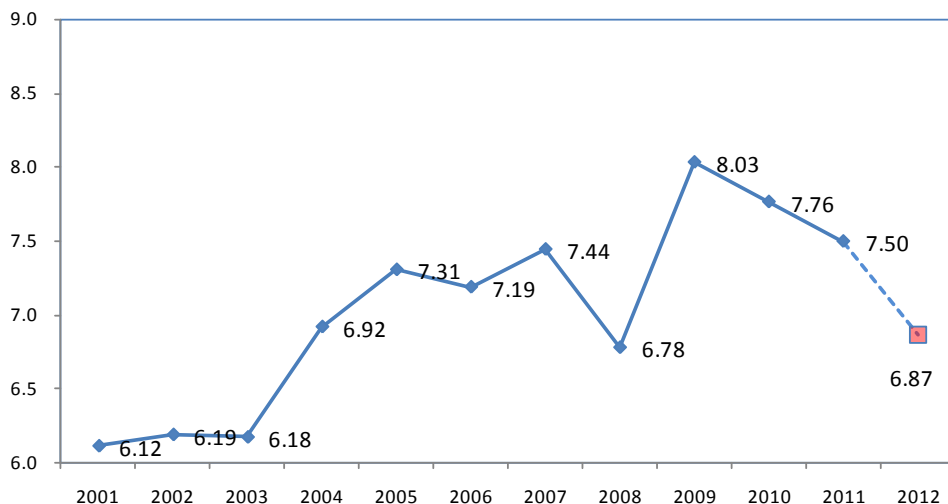
**第二，东部一二线城市调控效果较好，房价收入比上升的趋势已得到控制。**2001年以来，在城镇居民收入和城镇人均住宅建筑面积每年保持平稳变化的情况下，10大典型城市的房价收入比基本每年都在上升，主要原因是房价过快上涨。经过两年的调控，2011年东部一二线城市北京、上海和杭州，终于出现了房价收入比的同比下降，而其他典型城市，房价收入比上升的势头也基本被遏制。同时，不同地区间的房价收入比差距逐步减小，格局发生变化。2010年之前，经济发达、辐射能力强的一线城市，如北京、上海、深圳房价收入比遥遥领先于

其它城市，而 2010 年以后，杭州、厦门的房价收入比开始跻身前列，超过了部分一线城市。随着东部一二线城市房价收入比的下降或停涨，东、中、西部间的差距在逐渐缩小。相对而言，2011 年部分中西部二线城市房价收入比有所上升，调控效果不明显。

**第三，不同收入阶层的房价收入比近两年连续回落，但中等至中低收入家庭房价收入比仍较高。**就全国而言，2011 年最高收入户与最低收入户之间的房价收入比相差 8.91 倍，与 2010 年基本持平。就同一收入阶层而言，房价收入比自 2009 年冲高后连续两年小幅回落，但中等至中低收入家庭的房价收入比仍比 2009 年前高出不少。地区间，中西部地区不同收入户的房价收入比差距较小，而东部地区的房价收入比整体上偏高、收入阶层间差距较大。

**第四，预计 2012 年全国房价收入比将回归合理区间，接近 2008 年水平。**由于中央一再重申房地产调控政策的不放松，根据市场走势，我们预计 2012 年全国新建商品住宅成交价格同比会有小幅下跌（预计 3%左右），若接近五年人均住房建筑面积的复合增长率以及城镇人均可支配收入增幅大致估算，则 2012 年全国房价收入比将降至 6.87，接近 2008 年水平，将是 2009 年来首次回归合理区间。

图 17 2012 年全国商品住宅房价收入比预测



数据来源：国家统计局

---

## 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：021-60868890

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。