



制图 李荣荣

上海一研究机构发布报告称全国30多大中城市房价大多偏高

南京房价收入比达12.6 全家不吃不喝12年半买套房?

近日,上海易居房地产研究院发布的一份名为“全国35个大中城市房价收入比排行榜”报告显示,虽然2011年35个大中城市大部分房价收入比回落,但大多依然偏高。其中,南京房价收入比为9.6,排名全国第十。而剔除保障房因素后,南京则高居全国第七,房价收入比12.6。这个数字,意味着三口之家要想买套近百平米房子(按南京市人均面积),得不吃不喝12年半。

□现代快报记者 马乐乐

算一算,你所在区域的房价收入比是多少?

A 公式

$$\text{房价收入比} = \frac{\left(\begin{array}{l} \text{商品住房的平均价格} \\ \times \\ \text{城镇居民家庭人均建筑面积} \end{array} \right)}{\text{城镇居民家庭人均可支配收入}}$$

B 对照

按照国际惯例,房价收入比在3-6之间为合理区间,偏高可视为泡沫区。上海这份研究报告则建议,“根据实际情况,房价收入比在6-7属合理区间。”

报告榜单

1 南京房价收入比排全国第十?

今年3月底,江苏省统计局公布了去年江苏省房地产市场情况,其中提到江苏省2011年房价收入比为9.5。作为江苏省房价最高的地区,南京房价收入比是多少,省统计局报告中没有提及,但市民的普遍感受是肯定高于全省平均水平。

日前,上海易居房地产研究院的报告给出了南京的数据。统计数据显示,南京的房价收入比为9.6,位于35个大中城市的第十。第一名深圳的房价收入比高达15.6;厦门、杭州、上海分列二到四名,都超过了12;房价最高的北京为11.6,只能排第五。另

外,福州、天津、广州和海口分列6-9名。

在一些发达国家,房价收入比超过6就可视为泡沫区。易居方面认为,由于我国统计制度存在不少漏洞,我国的房价收入比数据不如欧美国家准确,而且我国对商品住宅的统计口径与欧美国家不同,可比性并不大。“根据实际情况,全国房价收入比保持在6-7属合理区间。”

从这份报告中可看到,35个城市有20个高于7,济南、南昌、重庆等13个城市在6-7之间。综合起来看,超过一半的城市房价收入比偏高。

2 剔除保障房为12.6,南京蹿至第七

难道南京的房价收入比只比江苏省的平均水平高0.1?快报记者注意到,报告中列出了每个城市的2011年商品住宅销售均价,其中可以看到南京房价在9000~10000元——得出南京的房价收入比为9.6结论的,就是引用这个房价数据。

不过如果说南京房价在万元以下,恐怕很难有说服力。江南八区自不必说,江宁区相当多的楼盘均价也已经爬上万元。

榜单很快作出了解释。报告指出,前面的数据中,商品住宅销售均价都使用了统计局口径的数据,包括了经济适用房、棚改房、动迁房、限价房等可售型保障性

住房在内,因此商品住宅销售均价被明显低估。为了全面反映各城市的房价收入比现状,研究报告剔除了可售型保障性住房,得到了一份新的房价收入比数据。

在扣除了保障房的第二份榜单中,上海的房价收入比高达20.7,从第四冲到了第一。这回南京的房价收入比为12.6,高居第七。记者注意到,由于缺乏部分城市的数据,第二份榜单里只有30个大中城市。包括南京在内,剔除保障房之后,绝大多数城市的房价收入比大幅上升,第二份榜单中仅有贵阳和呼和浩特在6以下,其余28城全部高于7,统统属于房价偏高行列。

3 东部一二线城市房价偏高

报告显示,2011年全国总体房价收入比为7.4,比2010年7.8减少了0.4个点。此外,报告指出,依据统计局口径的房价数据,全国35个大中城市房价收入比排名前11的均为东部一、二线城市,其中,深圳、厦门、杭州、上海、北京、福州房价收入比较高。

与2010年相比,35个大中城市中,有21个城市商品住宅房价收入比回落,尤以东部城市居多。就南京而言,数据显示在2009年

和2010年中房价收入比大涨,从2008年的6.4涨到了2010年的11.3。

报告称,只有包括南京在内的8个城市是因为房价下跌导致房价收入比下降,其他城市则是由于人均收入增长速度超过房价上涨速度而导致房价收入比下降。不过这个说法与南京官方的口径不一致。南京市建委今年年初表示,南京去年住宅价格上涨2.1%,并没有出现下跌。

记者测算

按通行公式算出11.2

房价收入比是怎么算出来的?易居方面在报告中指出,这是房屋总价与居民家庭年收入的比值。但对于“房屋总价”和“居民家庭年收入”具体的含义,易居方面并没有明示。“事实上作此类统计时,应当用可支配收入而不是总收入。这里的‘家庭年收入’,可能是写错了也可能是算法有误。”南京一家地产研究机构人士指出。

按照通行的房价收入比计算方法,记者也来计算了一下南

京的房价收入比。

南京市住建委今年年初曾表示,2011年南京住宅交易平均价格是11200多元/平方米。几年前南京公布的人均住房面积为32.2平方米,这一标准沿袭至今。南京市统计局发布的2011年统计公报显示,去年南京城镇居民人均可支配收入为32200元。

这样算下来南京的房价收入比是:11200×32/32200=11.2。

这个结果与报告中的12.6的数据还是比较接近的。

网友吐槽

南京江南八区数据只会更高

不过,这么算还是难以让网友满意。不少网友吐槽说房价低于11200元/平方米的房子得去城郊找,这么“公道”的价格在主城提着灯笼都找不到。“南京人的收入比不上苏州无锡,房价又这么高,要不是江宁浦口六合扯下平均房价,江南八区的数据算下来只会更高。”

记者发现,单价低于11200元/平方米的房源主要在江宁江北,其中浦口区房价多在9000元/平方米以下,六合区房价大多在5500~8000元/平方米,江宁区房价大多在8500~13000元

/平方米不等。而在主城江南八区,单价低于12000元的房源很难找到。

“房价收入比统计只采用新商品房数据,而江宁江北占据南京商品房销售的半壁江山,因此不管是11.2还是12.6,我觉得基本上靠谱。如果按主城房价计算,可能会得出14左右的数据,不管是11.2还是12.6,其实都远远高于6~7的标准,已足以说明南京房价偏高,如果再考虑贫富差距因素,对于大多数收入低于平均水平的人来说,房价收入比就更高。”业内人士指出。

专家观点

房价收入比数据难有定论

江苏省政府参事室主任宋林飞曾提出所谓的房价回归就是挤泡沫,而“合理”标准就是房价收入比。他觉得,对于房价收入比,现阶段并没有一个真正的标准,考虑到我国福利分房的因素,现阶段房价收入比可适当放宽。但对于有些大城市的房价收入比超过15,他认为这就很危险了。“统计中的很多因素,让房价收入比很难计算出来。”宋林飞说,比如房价的因素,统计出来的官方数据常常比实际价格要低,这会导致数据被低估;而

收入的统计并不包括一些隐性收入,会出现低估,如果考虑到户籍统计很难算清楚大量的流动人口,又会让人均可支配收入出现高估。他认为,诸多的不确定性让房价收入比的数据难有定论,不同的计算方法往往会得出不同的结论。

对于易居的这份报告,宋林飞说:“这份报告不必去较真数字,但可以作为一个参照。这至少说明了两个问题:一是中国大中城市的房价偏高;二是南京的房价也在偏高的行列中。”

相关分析

“预调微调”给楼市传递哪些信号?

当前,从国内经济形势来看,稳增长的问题变得突出起来。房地产市场的调控如何体现“预调微调”要求?怎样将市场调控与扩大内需有机结合起来?

中国房地产研究会副会长顾云昌对记者说,房地产市场受两方面政策影响:一是宏观经济政策;二是房地产调控政策本身。“预调微调”并不等于楼市的宏观调控放松,“稳增长”意味着,在一段时间内不会再出调控新政策。

与此同时,调控政策不宜“一刀切”,应该“区别用力”。专家指出,房地产领域存在政策微调空间,比如在遏制炒房需求的同时,应该确保刚性需求;在实施稳健货币政策的同时,应该满足保障房建设的融资需求等。“降房价与稳增长并不矛盾,适时微调有利于房地产调控效果深化。”国家信息中心经济预测部主任范剑平说。

根据中央有关“实施差别化住房信贷、税收政策和限购政策”指示精神,业内人士认为,商业银行可以考虑对中低收入购房者实施优惠利率,同时国家方面对这部分购房者予以贴息,以此促进房地产市场平稳健康发展。

经济界人士指出,在房价稳中有落过程中,商品住宅销售和开发两头持续遇冷现象值得关注。住建部房地产市场监管司副司长张小宏表示,新开工出现负增长,值得警惕和关注,下一阶段保持一定供应量是很重要的任务。业内人士认为,目前“增供应”难度较大,需要激活房地产业“开发与销售”链条的诸多环节。

顾云昌说,楼市调控从表面上看是调房价,实质上是调结构,要增加保障房和中小套型普通商品房的比重,填补商品房投资下滑留下的缺口。

专家建议,按照“保民生”“稳增长”的要求,应当进一步推进政策落地,着力破解保障房和普通商品房建设在土地供应、资金筹措等方面的困难。

新华社