



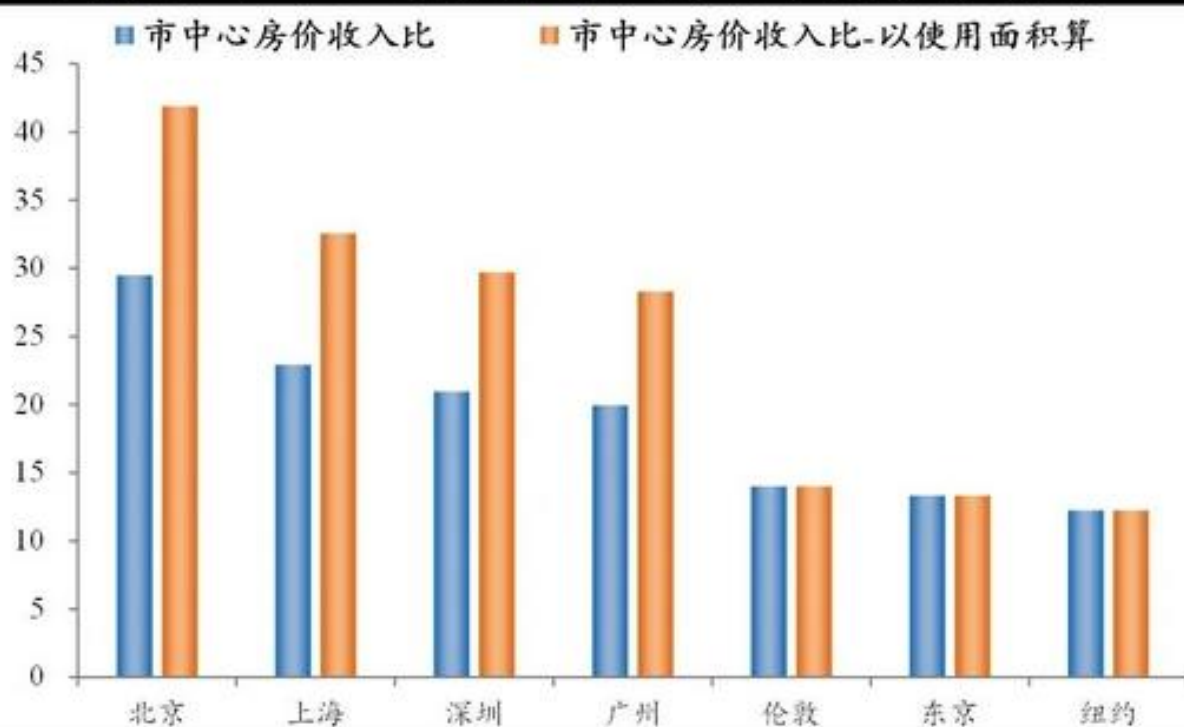
任泽平：2021 全球一线城市 房价比较



文/新浪财经意见领袖专栏作家 任泽平团队



图表：中心区域房价收入比（考虑持有费用）



资料来源：Numbeo，泽平宏观

泽平宏观

导读

我们选取纽约、伦敦等具有代表性的全球核心城市进行对比，在考虑持有成本后，中国内地一线城市绝对房价、相对房价依然位居全球前列。全球前十大高房价城市，中国已占一半，这是由深层次的住房制度决定的，中国房地产市场最根本的问题是人地错配（一二线高房价三四线高库存）、金融高杠杆、货币超发等。由于土地供给严重不足、优质公共资源富集以及货币超发，中国内地一二线城市房价并非由当地中位数收入人群决定，而是由全国高收入人群决定；加上中国居民收入统计不全、高储蓄率、高经济增速等情况，使得房价收入比、租金回报率不具备国际可比性。我们呼吁，应加快推动新一轮房改（新房改），以城市群战略、人地挂钩、控制货币和房产税为核心加快构建房地产长效机制，促进房地产市场长期平稳健康发展，还有最后十年的时间窗口。

目录

1 中国内地核心城市绝对房价和相对房价均居全球前列

1.1 核心城市房价高和涨幅高是世界普遍现象

1.2 北上深绝对房价位居世界前列

1.3 中国内地一线城市房价收入比高，租金回报率不足 2.1%

1.4 考虑持有费用后北上广深与国际都市相对房价差距缩小

1.5 北上广深房贷利率和居民房贷压力较高

2 1000 万人民币能买什么房子？

2.1 核心区能买到的住宅使用面积差距不大

2.2 纽约和伦敦的外围区能买面积更大的住宅

3 中国内地核心城市高房价明显存在泡沫吗？

3.1 中国内地核心城市高房价主要源于什么？

3.2 房价收入比和租金回报率的国际可比性很差

3.3 推动新房改，以金融稳定和人地挂钩为核心加快构建房地产长效机制

正文

1 中国内地核心城市绝对房价和相对房价均居全球前列

与西方相比，中国城市行政区划内面积较大，比如北京达 1.6 万平方公里，广州、上海、深圳分别为 7434、6341、1997 平方公里，而东京、伦敦、纽约、巴黎分别为 2188、1577、789、105 平方公里。为增强可比性，我们分别选择中心区以及距离市中心 8 公里左右的区域（我们将其定义为外围区）进行比较。具体来看，北京中心区指东城区和西城区，外围区指四环与五环之间区域；上海中心区指内环，外围区指中环与外环之间

区域；纽约中心区指曼哈顿中城和下城，外围区指距离曼哈顿 8 公里左右区域；伦敦中心区指伦敦一区，外围区指三区与四区之间。

图表：上海市中心指内环



资料来源：泽平宏观

泽平宏观

图表：纽约市中心指曼哈顿中城与下城



资料来源：泽平宏观

泽平宏观

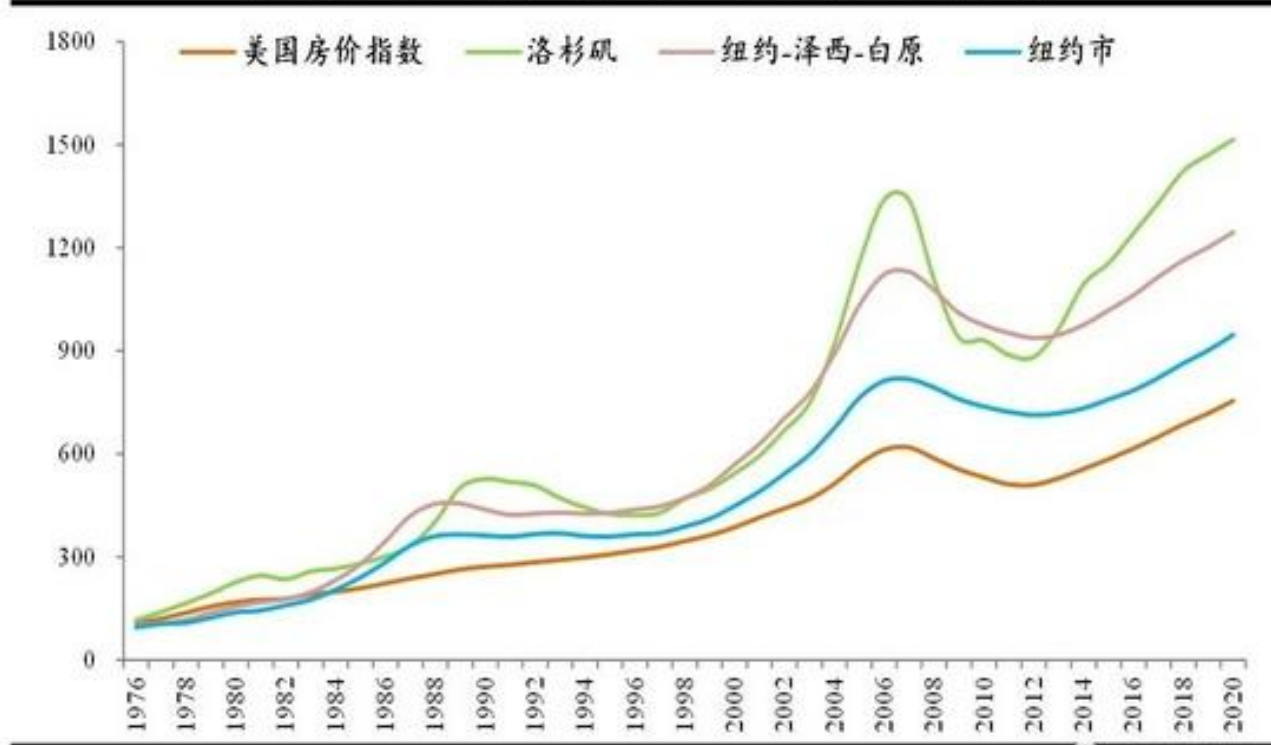
为保证数据口径统一，市中心与外围区房价数据来源于全球最大的生活信息网站 Numbeo。我们通过大量搜集各国的房产中介网站公布的中心区与外围区各个楼盘售价和租金数据验证了 Numbeo 数据的合理性，Numbeo 显示 2021 年 6 月纽约市中心房价和租金分别为 95953 元/平方米、378 元/平方米/月。作为验证，我们通过在最大的房产中介网站 Zillow 搜集大量楼盘数据得出的纽约市中心房价和租金分别为 100484 元/平方米、349 元/平方米/月，相差不大。此外，通过房价对比验证，Numbeo 口径下的“非市中心房价”指的是外围区房价。

1.1 核心城市房价高和涨幅高是世界普遍现象

2009 年 Q1-2021 年 Q1 北上广房价上涨超 3.5 倍，高于全国平均。由于新房区位逐渐外移及限价等，以二手房衡量房价涨幅更有效。全国层面缺乏二手房价数据，以新房价格计算，2010 年 6 月-2021 年 5 月百城新建住宅价格指数从 9042 元/平方米升至 16006 元/平方米，上涨 1.8 倍。根据房产中介数据，2009 年一季度北京、上海、广州房价分别为 12030 元/平方米、14902 元/平方米、6986 元/平方米，2021 年一季度分别上涨到 58016 元/平方米、52744 元/平方米、33625 元/平方米，分别涨 4.8 倍、3.5 倍、4.8 倍。其中，优质学区房涨幅达 9 倍以上，如北京育才小学划片小区耕天下，2009 年 2 月 12900 元，当前 120933 元，上涨 9.4 倍。

从国际经验看，核心城市房价高、涨幅高于其他地区是世界普遍现象。在英国，1968 年-2021 年 3 月，大伦敦地区房价从 0.44 万英镑/套上涨至 50 万英镑/套，英格兰地区从 0.34 万英镑/套上涨至 27.5 万英镑/套，全国从 0.36 万英镑/套上涨至 25.6 万英镑/套，伦敦地区房价涨幅达 114 倍，高于英格兰地区的 81 倍和全国的 72 倍。在美国，1976-2020 年，美国、纽约市、纽约-泽西-白原分区（纽约都会区分区之一）、洛杉矶房价分别上涨 7.6、9.5、12.5、15.1 倍。在日本，房地产泡沫破灭前，1975-1991 年东京区部、横滨、名古屋、京都、大阪、神户等六个核心城市地价上涨 4.5 倍，其他城市上涨 1.7 倍。

图表：纽约房价 45 年上涨近 10 倍



资料来源：美国联邦住房金融局，泽平宏观

1.2 北上深绝对房价位居世界前列

换算为可比的使用面积后，北京、上海和深圳市中心及外围区房价均处于世界前列，但顶级豪宅价格低于国外。国际房价比较需注意统计口径。

中国内地住房面积统计口径为建筑面积，包括使用面积、墙体占用面积、

公摊面积。而大多数国外地区只套内面积或使用面积。如美国香港采用

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_28057

