



任泽平：全球一线城市 房价比较



意见领袖 | 任泽平团队

导读

我们已连续 4 年跟踪全球一线城市房价，全球核心城市的房产是投资者大类资产配置中一个重要选项，2021 年我们发布的《长期抗通胀的三大硬通货》提到，人口流入的都市圈的房子为硬通货之一，在全球货币超发的时代，一线城市核心区域房产是少数能够跑赢印钞机的资产之一。

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，以使用面积算，纽约、伦敦、东京市中心房价收入比分别为 12、18、12，北上广深分别为 55、46、35、32，纽约、伦敦、东京市中心租金回报率分别为 2.5%、2.5%、2.1%，而北上广深分别为 1.5%、1.8%、1.3%、1.0%。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，中国占一半。

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。

为了落实中央“房住不炒”，促进房地产长期健康发展，二次房改的关键是城市群战略、人地挂钩、金融稳定和房地产税。

风险提示：部分地区数据缺失，国际数据统计存在偏差等。



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 1.9%

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

4 启示

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。

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 2022 年 5 月纽约市中心房价为 99640 元/平方米，市中心 1 居室房屋租金为 22532 元/月。作为验证，我们通过在美国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 97392 元/平方米、360 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。

图表：北京市中心指东城区与西城区



资料来源：泽平宏观

图表：上海市中心指内环



资料来源：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

图表：伦敦市中心指伦敦一区



资料来源：泽平宏观

1.2 核心城市房价高和涨幅高是世界普遍现象

2009年Q1-2022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-2022年4月百城新建住宅价格指数从9012元/平方米升至16192元/平方米，上涨0.8倍。

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_44836

