

《全国 TOP30 城市房地产市场研究》系列三：

TOP30 仍有 1/3 城市房价梯度结构至今未现

2013 年 08 月 14 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨晨青

一个城市房地产发展的过程也就是其内部房价结构体系逐渐成熟的过程，而一个房地产市场成熟的城市必然拥有成熟的、丰富的、细化的房价梯度结构；所谓的房价梯度结构体系，是指一个市场发展成熟的城市中的置业需求相对而言应该是多元化的，理论上满足需求所对应的也是不同档次的房产品，自然这些房产品的价格构成梯队也是丰富的。换言之就是“不同的单价对应不同的产品，不同的产品满足不同的需求，唯有城市房产单价自上而下展开的层次性非常丰富，匹配的产品也明显体系化，各自的消费群体逐步差异化，则说明市场需求得到充分满足，市场也即到达比较成熟阶段”。

从 TOP30 城市整体房价梯度线来看，这三十个城市中，房价梯度结构仍处在第一阶段的城市其在售项目价格段仍较为单一，**长春、唐山、威海**等城市中项目最高价比最低价甚至不到 8 倍；而房价梯度处于第二阶段的城市数量相对较为可观，随着改善型购房需求逐渐被激活，这些城市最高价与中位价只比、最高价与最低价之比都逐渐拉大，**杭州、成都、青岛、大连**等城市房价梯度结构已经接近成熟。而对于**上海、广州、北京**这三个城市而言，其房价梯度结构已经非常稳定，刚需、改善、投资类需求百花齐放，房地产市场也最为成熟。

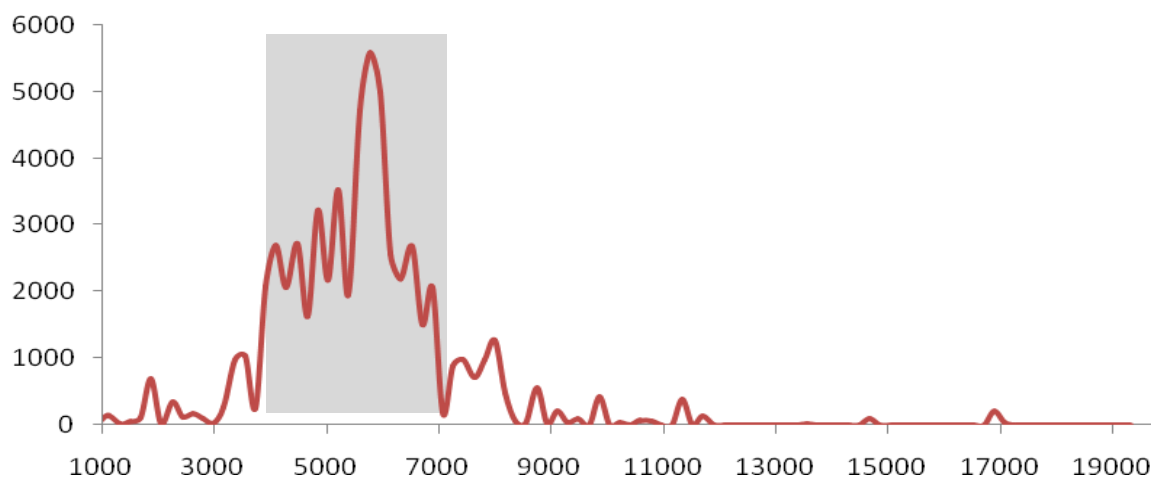
TOP30 城市房价梯度线比较 (单位 : 元/平方米)

房价梯度阶段	城市	最高价	中位价	最低价	最高价/中位价	最高价/最低价
第一阶段	上海	170000	20000	6700	8.50	25.37
	广州	120000	14000	5000	8.57	24.00
	北京	140000	22500	6000	6.22	23.33
第二阶段	杭州	75000	14000	4300	5.36	17.44
	青岛	44000	7500	3000	5.87	14.67
	成都	28000	6000	2100	4.67	13.33
	大连	53000	9000	4000	5.89	13.25
	重庆	35000	7700	2688	4.55	13.02
	惠州	26000	4700	2000	5.53	13.00
	南京	45000	12000	3500	3.75	12.86
	武汉	35000	8000	2900	4.38	12.07
	天津	40000	9000	3700	4.44	10.81
	苏州	58000	9800	5500	5.92	10.55
	昆明	35255	7703	3500	4.58	10.07
	长沙	20000	6488	2200	3.08	9.09
	东莞	35000	7050	4000	4.96	8.75
	福州	34000	12500	4000	2.72	8.50
	石家庄	20000	6300	2370	3.17	8.44
	西安	30000	6600	3600	4.55	8.33
	郑州	25000	7100	3100	3.52	8.06
第三阶段	长春	18000	6000	2280	3.00	7.89
	南宁	23800	6800	3100	3.50	7.68
	沈阳	23000	6000	2999	3.83	7.67
	唐山	16000	4500	2100	3.56	7.62
	无锡	25000	7500	3500	3.33	7.14
	哈尔滨	21500	7000	3200	3.07	6.72
	合肥	20000	6300	3000	3.17	6.67
	威海	18000	5780	3000	3.11	6.00
	南通	25000	7975	4200	3.13	5.95
	贵阳	17000	4980	3680	3.41	4.62

资料来源：CRIC

接下来，我们详细以三个城市房为例讨论房价梯度结构。

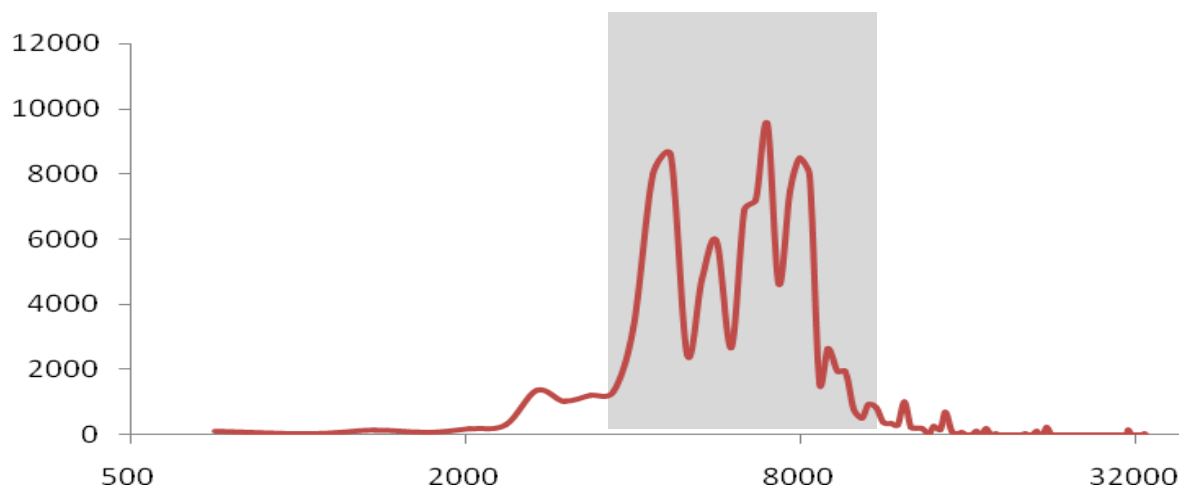
第一阶段，当房地产市场刚刚起步的时候，购房需求还处于积累状态，此时商品房市场还不够完善，因此项目大多呈现单一化，而品质单一即造成房价的单一，整个城市的楼盘价格往往集中在一个区间内。例如 TOP30 城市中的典型城市长春，2012 年商品住宅销售价格段基本都集中在 4000 元/平方米到 7000 元/平方米之间，其均价最高的项目中信净月山均价 18000 元/平方米，是其均价最低项目的 7.89 倍，但仅为其价格中位数项目均价的 3.00 倍。较不明显的价格梯度线使得长春的房地产市场需求与价格基本都集中在较小的范围里面，这样的市场如不继续发展成熟，其抗风险能力将会较差。

长春市 2012 年各价格段商品住宅销售套数（单位：万平方米，套）

数据来源：CRIC

第二阶段，本地的改善型购房需求逐渐被激活，此时为适应这个阶段需求的特征，售价较城市平均水平较低的项目去化速度将最快，售价在平均水平左右的项目次之，价格梯度范围逐渐增大。TOP30 城市中的武汉，其 2012 年商品住宅销售价格段基本集中在 6000 元/平方米到 10000 元/平方米之间，其均价最高的项目瑞安武汉天地均价 35000 元/平方米，是其均价最低项目的 12.07 倍，但却是其价格中位数项目均价的 4.38 倍。武汉价格梯度范围在逐渐增大的同时，各类型产品所对应的需求也逐渐成形，2012 年商品住宅各价格段的销售套数中也出现了多个峰值。

武汉市 2012 年各价格段商品住宅销售套数（单位：万平方米，套）

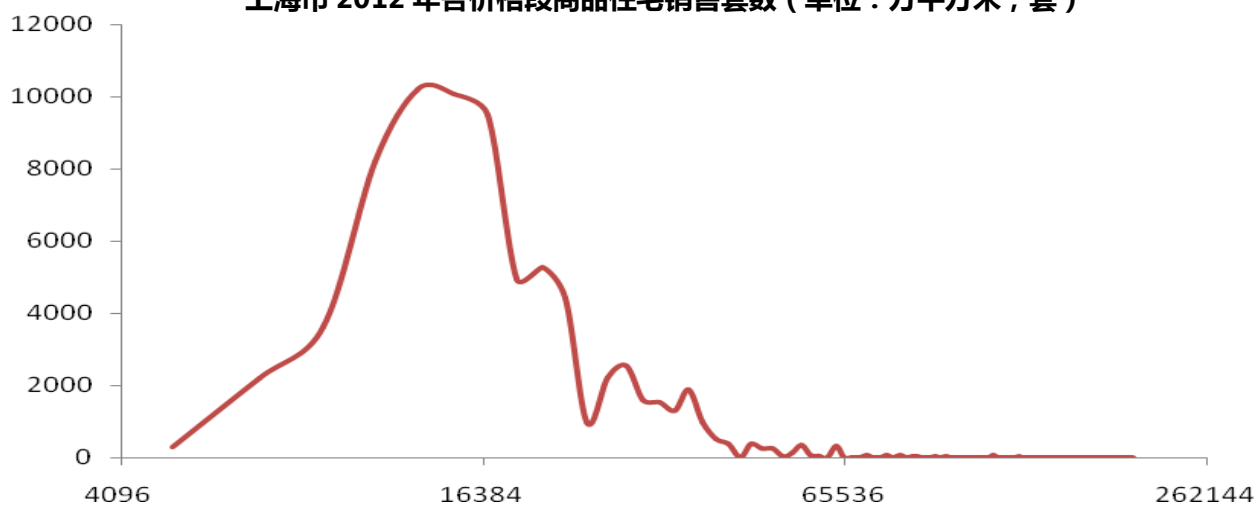


数据来源：CRIC

第三个阶段，随着居民财富的积累，当地改善性需求也会逐渐成熟，而伴随着房价进入上涨轨道，房屋的保值增值属性逐渐凸显，投资性需求陆续进入市场并发展成熟，在这个阶段内，高档甚至豪宅产品会陆续面市，另外随着入驻的品牌开发商数量越来越多，其与本地中小型企业之间的价格差会逐步拉开，表现在价格梯度结构上，即档次逐渐丰富，分布趋于合理。

上海是目前我国房地产市场发展较为成熟的典型城市之一，其成熟的价格梯度结构主要表现在：首先，上海商品住宅销售价格段集中在 10000 元/平方米到 40000 元/平方米之间，价格段之长与处于第一、第二阶段的形成鲜明的对比；然后，上海均价最高的项目滨江凯旋门均价为 170000 元/平方米，而其均价最低的项目均价仅为 6700 元/平方米，范围较大的各价格段里囊括了丰富的产品类型，与之相对应的需求种类也较为齐全；最后，由于上海价格梯度结构较为成熟，因而各价格段商品住宅销售套数分布较为平均，各类型需求分布也呈正态分布，并无多个峰值出现。

上海市 2012 年各价格段商品住宅销售套数（单位：万平方米，套）



数据来源：CRIC

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组件十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。