

重点城市房价连涨 11 月，8 城市增幅超人均可支配收入

2013 年 12 月 18 日

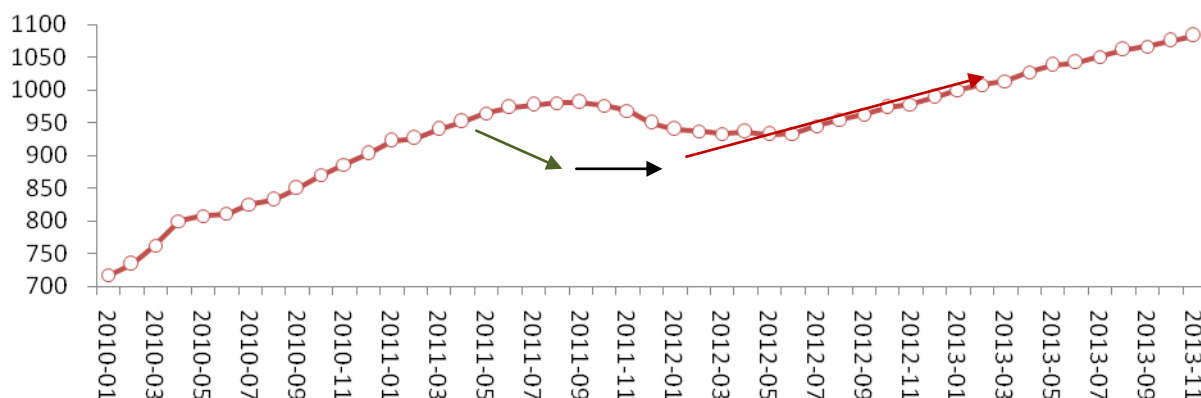
CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨晨青、潘绍之

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格指数，2013 年 1-11 月全国主要城市房价环比同比全线上涨，以 11 月为例，环比上涨的城市数量达到 66 个，同比上涨的更是达到了 69 个，最高涨幅为 21.9%。CRIC 内部的数据反映出同样的情况，2013 年 1-11 月，288 城市房价指数连续 11 个月呈现单边向上，截至到 11 月，中国城市住房(一手房)价格 288 指数达 1083.3，相比年初上升 9.51%，另外，我们还可以将其与两个时间点做比较，首先是 2011 年 9 月份上一轮房价上涨周期的最高点相比，当前的指数上涨了 10%；其次是 2012 年 7 月份本轮房地产调控房价的最低点相比，当前的指数上涨了 16%。

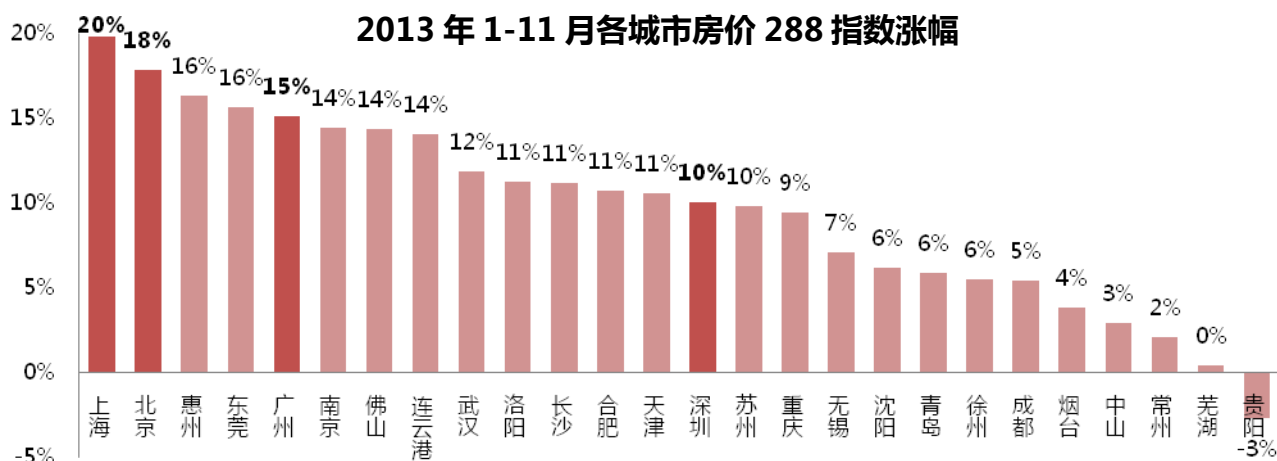
图 1：全国 288 城市房价指数



注：2013年1月为基期=1000

数据来源：CRIC

结合具体城市表现来看，2013 年前 11 月典型一二线城市中，北上广深四个一线城市的房价涨幅较大，上海甚至达到 20%，北京、广州也在 15%以上，一线城市房价涨幅汹涌，一方面由于供应较少导致供求矛盾激烈外，另一方面，中低档需求继续延续了 2012 年的房价上涨势头存在补涨效应。二线城市的供求矛盾相对较为缓和，三线城市则出现了分化，部分前两年土地过量供应的城市 2013 年房价处于停滞状态，常州、烟台等城市房价涨幅不到 5%，芜湖甚至涨幅为零。



数据来源：房价288指数

统计局发布的70大中城市房价指数显示，截至到2013年11月，京沪穗深四市商品住宅价格指数同比增幅均已超过20%，远远超过近三年来的人均可支配收入增幅，达成房价控制目标的形势极为严峻。虽然一线城市所面临的调控政策更为严厉，但在强大的人口吸纳效应所带来的旺盛需求下，其房地产市场价格仍然远远领先于其他城市。而西安、贵阳、昆明等西部城市控制情况相对更佳，房价增速相对稳定，并明显低于可支配收入的增长。

图：主要一二线城市房价指数及人均可支配收入增速

城市	价格增速	可支配收入增速	城市	价格增速	可支配收入增速
北京	21.10%	10.90%	上海	21.90%	11.70%
广州	20.90%	11.29%	深圳	21.00%	11.69%
厦门	17.10%	12.87%	南京	15.80%	13.75%
沈阳	13.20%	12.68%	郑州	12.40%	12.31%
福州	14.00%	13.16%	乌鲁木齐	10.10%	11.41%
杭州	11.70%	12.75%	南宁	9.70%	11.55%
哈尔滨	10.50%	12.30%	石家庄	9.40%	11.53%
武汉	11.30%	13.75%	长沙	11.80%	14.38%
南昌	10.50%	12.74%	青岛	10.40%	12.85%
银川	9.00%	11.70%	天津	8.00%	11.45%
大连	9.50%	13.14%	呼和浩特	10.00%	13.38%
重庆	9.70%	13.40%	济南	9.30%	12.75%
长春	9.00%	12.64%	合肥	10.00%	14.02%
宁波	7.20%	11.64%	成都	9.80%	15.63%
西安	10.50%	16.50%	贵阳	7.40%	13.16%
昆明	7.00%	15.23%			

注：价格指数为2013年11月，人均可支配收入为近三年复合增长率

数据来源：国家统计局

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。