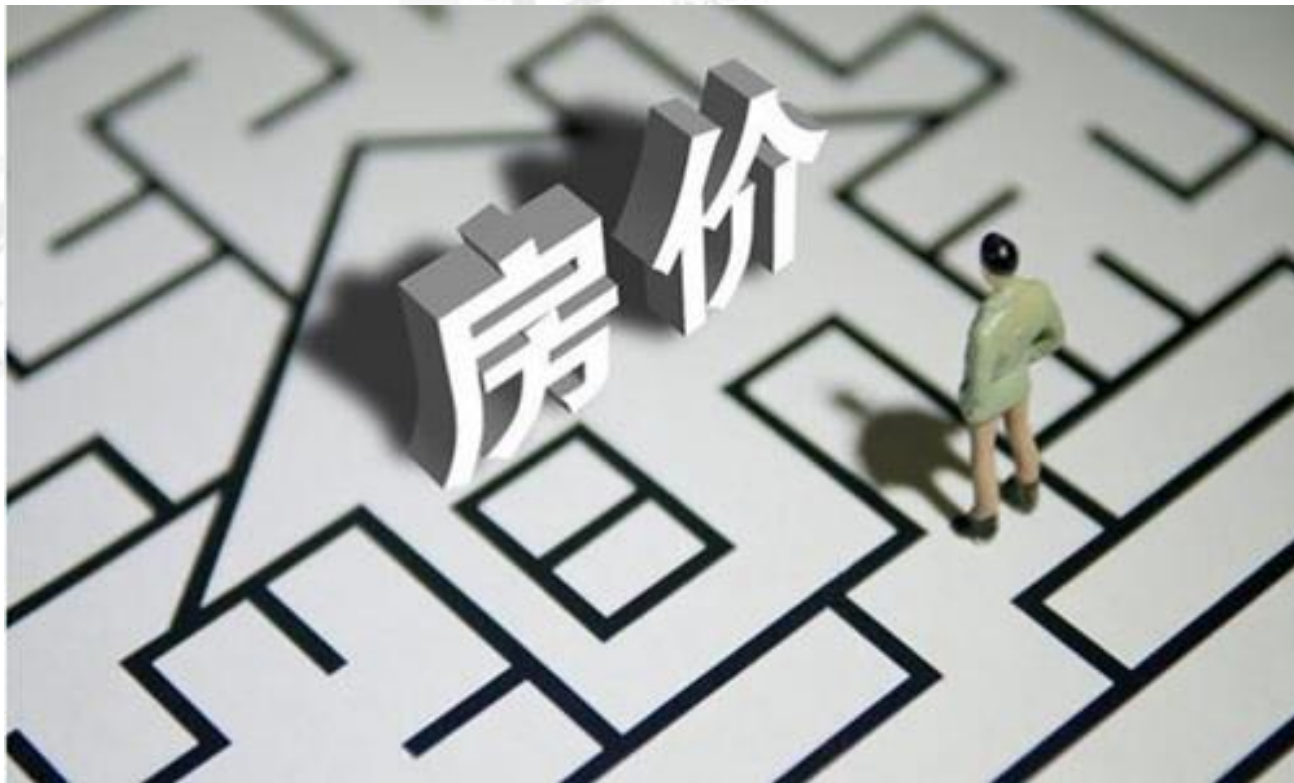




林采宜：这些中心城市的二手房价将何去何从



文/意见领袖专栏作家 林采宜 张菁



摘要：

从区位来看，2018 年以来，中国大部分主要城市中心地段的二手房成交均价持续上涨，越是房价高的城市涨势越是坚挺，而市中心房价较低的城市情形则有所不同。形成这种分化的主要原因是产业布局的定位吸引人群向更具区位优势的城市迁移，而优质资源的富集吸引居民向其城市内的核心区聚集，推升房价。

从房型来看，大部分城市中心地段是 150 平方米以上的大户型价格涨幅最大。除北京以外，2021 年所有主要城市的中心地段都是大户型成交单价最高，且大、中户型同比涨幅相对较大，可见高收入群体对住房的改善性需求是推升城市中心房价的主力军。

从人口流动性来看，人口净流入越多的城市，二手房成交均价涨得越快，说明人口流动是驱动房价上升的重要因素之一。

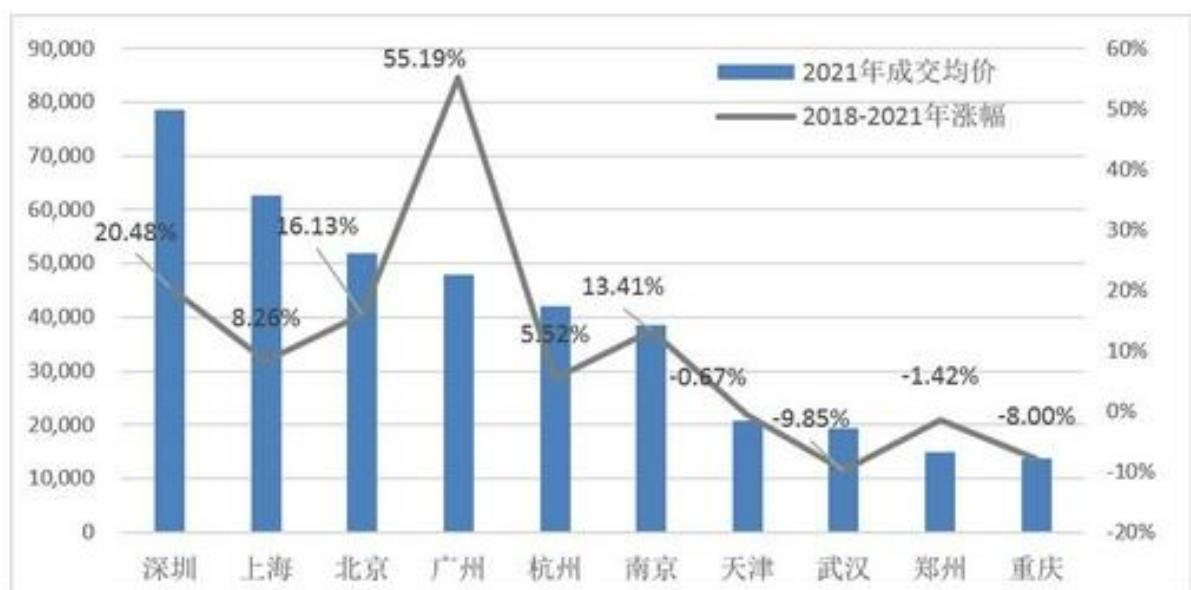
推高城市房价的直接因素既有人口的流入，更是当地居民的财富增长效应。因此，仅仅通过严控人口规模来抑制房价上涨作用有限，通过增加房屋土地供给或许才是稳定房价的有效药方。

正文

一、房价越高的城市，市中心的房价涨势越是坚挺

2018 年以来，中国发达城市中心地段的二手房成交均价持续上涨，越是房价高的城市涨势越是坚挺，广州、深圳、北京、南京、上海、杭州的涨幅分别为 55.19%、20.48%、16.13%、13.41%、8.26%、5.52% (图 1)。而市中心房价较低的城市情形则有所不同，如武汉、重庆和郑州，其二手房成交均价下跌的幅度分别达 -9.85%、-8.00% 和 -1.42% (图 1)。形成这种分化的主要原因是产业布局的定位吸引人群向更具区位优势的城市迁移，而优质资源的富集吸引居民向其城市内的核心区聚集，推升房价。

图 1：主要城市中心的二手房价及涨幅（元/平方米）



数据来源：克而瑞，CCEF 研究。

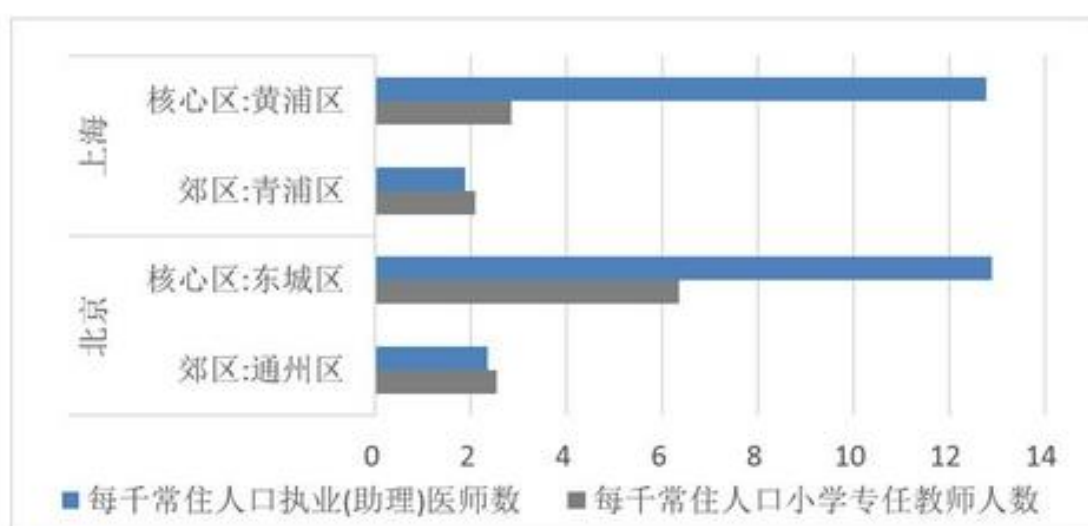
林采宜

2020 年，中国东、中、西部及东北地区人口占比分别为 39.93%、25.83%、27.12%、6.98%，与 2010 年相比，东部上升 2.15 个百分点，中部下降 0.79 个百分点，西部上升 0.22 个百分点，东北下降 1.20 个百分点。战略性新兴产业主要聚集东部沿海的主要城市，是吸引人口流入的重要动因。目前，广东省人口增长居全国之首，华为、OPPO、腾讯等科研技术领先企业的汇集是吸引人口流入的重要因素。以深圳市为例，其战略性新兴产业 2020 年增加值为 10272.72 亿元，占地区生产总值比重 37.13%。

此外，教育、医疗、交通等各种公共资源的富集则是城市核心区房价坚挺的主要原因。以教育与医疗资源为例（图 2），2019 年，北京东城区和通州区的每千人小学专任教师数分别为 6.35、2.54，每千人执业（助理）

医师数分别为 12.90、2.35；上海黄浦区和青浦区的每千人小学专任教师数分别为 2.83、2.09，每千人执业（助理）医师数分别为 12.78、1.88。无论教育资源还是医疗资源，城市中心都享有显著优势，更不用说交通便利和商业发达等其他公共资源的领先。

图 2: 北京和上海城市核心区域和郊区的公共资源比较（2019 年）。



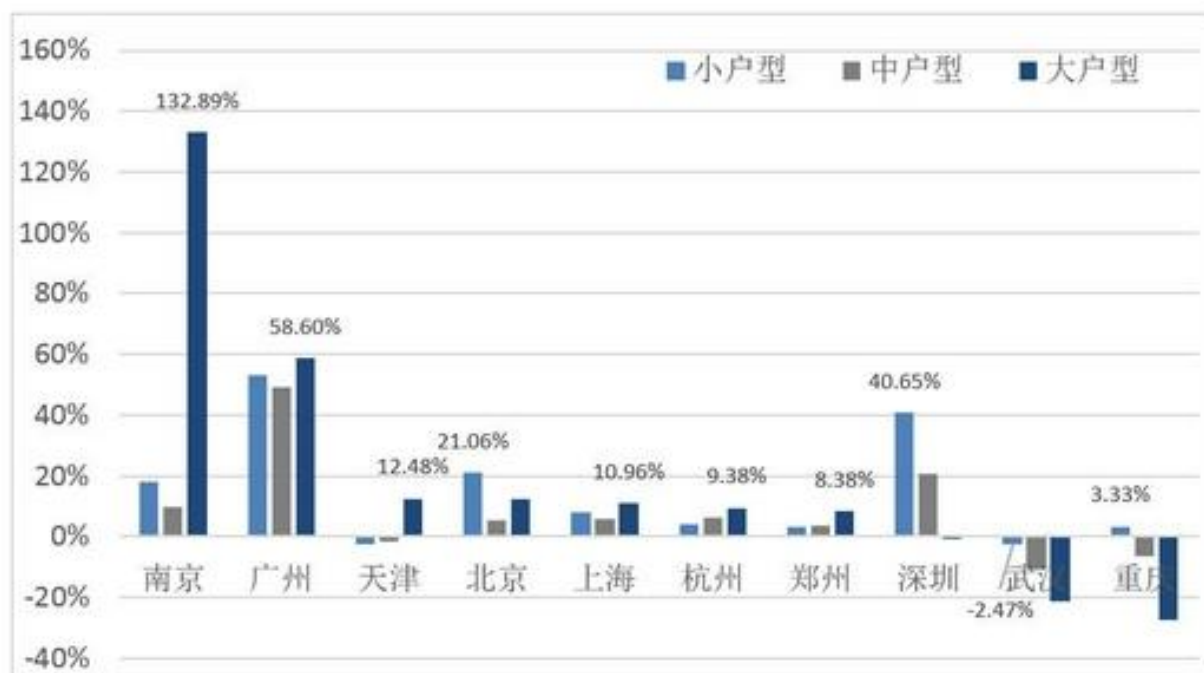
数据来源: Wind, CCEF 研究。

林采宜

二、大部分城市中心地段的大户型房价最高且涨幅最大

2018 以来，大多数城市是大户型住宅的价格涨幅较大（图 3），南京、广州、天津、上海、杭州和郑州分别为 132.89%、58.60%、12.48%、10.96%、9.38%和 8.38%。仅北京、深圳、武汉和重庆是 90 平方米以下的小户型房价比较坚挺。

图 3:2018-2021 年十大城市中心地段不同面积二手房成交价涨幅。



数据来源：克而瑞，CCEF 研究。

林采宜

数据显示，2021 年目前，除北京以外，大部分十大城市的中心地段均以 150 平方米以上的大户型成交单价最高（表 1），这跟中心地区居住属性土地供应相对充足有关（图 4）。北京受城市土地规划、“老破小”学区房等因素影响，90 平方米以下的小户型房价居高。同时，多数主要城市核心

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_30608

