

全球最高房价：摩纳哥

2013年年初美国媒体一份关于全球最贵房产的报道引起人们关注，引来国内网站纷纷转载。实际上，这份报道中的数据早在去年四月份便出现在花旗私人银行和伦敦房地产公司莱坊的统计报告中。

报告显示，世界上房价最高的国家是摩纳哥，一个袖珍却极尽奢华的国度。该国平均房价高达5408美元每平方米，折合人民币36.23万元每平方米！摩纳哥与法国南部接壤，国土面积仅1.95平方公里，人口约为3.28万人。就是这样的弹丸小国，凭借着发达的博彩业和旅游业，以及避税天堂的美誉吸引着世界各地的富豪们前来消费和置业，其中包括“F1之王”舒马赫在内的众多赛车明星和名牌车制造商的老板们。正因如此，摩纳哥成为世界上最富庶的国家之一，2012年房价也连续第三年全球最高。

法国费拉角是世界房价第二高的地区，平均4800美元/平方英尺，约为32.16万元人民币每平方米。费拉角是法国的一个海岛城市，也是富豪和明星们度假豪宅的聚集地。早在2011年华尔街日报姐妹报《金融新闻》统计的“全世界最贵的10条街道”中，环绕费拉角的Chemin de Saint-Hospice街道当时排名第四，街上最高房价高达每平方米4.5万欧元。

值得注意的是，全球房价榜单上除了法国、英国、瑞士这些欧洲传统富国以外，香港别墅和公寓价格均入围世界前十，其中香港别墅均以均价29.52万元人民币排名第4，公寓均价17.59万元排名第10。

自回归中国后由于香港特别行政区政府施政方针多次转变，香港房价历遍暴跌和暴涨。1997年主权移交后，供地权限制得以松绑的特区政府立刻大幅增加土地供应。但供应持续大增又恰逢世界金融危机爆发，造成香港房价其后6年内暴跌近70%。吸取教训的港府随后供地剧减，随着经济复苏后需求增加，再加上内地炒房客蜂拥转战香港房地产市场，最终使得香港房价被越来越高。

住房负担：亚洲最重欧洲最轻

世界豪宅价格之高让人惊讶，但较低的房价或许更难让人接受。实际上，真正衡量一个地区的房价是否合理，需要看当地居民的收入水平，即国际通用的房

中国“房事”：

房价远超过警戒线

京沪133年才能买套房

亚洲国家包揽了全球房价收入比最高的前4名，欧洲5国则垫底。以北京、上海为代表的中国“个人房价收入比”为133.72，位居77国第4位。国际标准的房价收入比中国为7.36倍，明显超出国际合理房价标准上限。上海的房价收入比高达20.33倍，为国内平均值近3倍。

住房一直是最大的民生话题之一。北京、上海的房价对于普通工薪阶层“仅可远观”，但在摩纳哥36万元人民币每平方米的均价看来，京沪房价还嫌“太低”。国内“房奴”抱怨房价负担过重“伤不起”，但跟孟买人相比还算是幸福的，因为孟买一间房的售价是他们年收入的740多倍。

放眼世界，中国房价到底处于怎样的水平？未来中国房价又将有着怎样的表现？

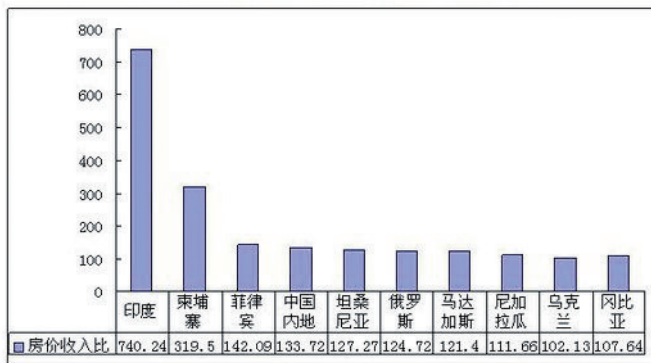
价收入比指标。

美国在线房地产调查公司“Global Property Guide”最近公布了2012年间77个国家的房价收入比，是各国高档住宅售价与当地人均GDP的比值，可以考察个人购房所需的大致年限。其中房价数据选自该房地产调查公司统计的2012年2-3季度各国100平方米高档住宅价格，而GDP数据则来自IMF公布的数据。

虽然统计的并非是平均房价，但这个“个人房价收入比”排名也足以观察哪国房价真正让人难以承受。

结果显示，亚洲国家包揽了房价收入比最高的前四名，可见亚洲居民房价负担之重。印度房价收入比全球最高，一间高档住宅的价格竟是当地人年均收入的740多倍。孟买是拉高印度房价的罪魁祸首。截至2012年11月，孟买300平方米左右较好的房子售价可高达1.7万美元每平方米(约

2012年世界“个人房价收入比”前10国



数据来源：美国在线房地产调查公司 Globalpropertyguide.com

注：房价收入比=(每平方米价格 / 人均GDP)\*100

10.71万元人民币)，而小一点的公寓也要1.16-1.4万美元不等。孟买人口密度居世界前列，但土地供应极其紧张，城内公寓房稀少且昂贵，有报道甚至称孟买60%人口在贫民窟安家。这样的环境下，买房对于一般孟买居民而言几乎是个奢望。

房价收入排名第二、三的柬埔寨和菲律宾都是东南亚国家，房价收入比分别为319.5倍和142.09倍。房价如此之高，与这些国家大力招商引资不无关系。其中柬埔寨更是全力推进经济开放，对外汇不设管制，吸引外资如潮水般涌入，把房价越炒越高；但柬埔寨国内仍以加工制造等传统产业为主，生产附加值不高，国人收入依然处于较低水平，正是这样的落差使其房价收入比高居世界第二。

毫无意外，中国内地也是名列前茅。数据显示，以北京、上海为代表的中国“个人房价收入比”为133.72，位居77国第4位。也就是说，京沪地区个人大致需要133年才能购入一套100平米的高档住宅。

相反，“个人房价收入比”最低的5国都是欧洲国家。事实上，这些国家实际房价并不低(卢森堡高档住宅均价约为4.7万元人民币每平方米)，但因这些国家

居民收入较高，加上社保福利更为完善，买房对于这些他们而言还算负担得起。世界银行数据显示，2010年卢森堡人均年收入就达7.951万美元。而从上面卢森堡6.11的房价收入比来看，100平方米的高档住宅对一般的卢森堡人而言，只需要攒够6年多一点的工资足矣。

中国：房价明显脱离居民收入水平

虽然上述“个人房价收入比”指标已能大致看出世界房价水平，但国际上的房价收入比更多是用家庭年收入计算得出。世界银行认为，合理的房价收入比应该为3-6倍。从这个指标看，中国房价依然处于过高的水平。

为提高合理性，21世纪网数据部选择可支配收入数据计算房价收入比。国家统计局最新数据显示，2012年全国城镇居民人均可支配收入为24565元/年，按城镇户均人口2.89人算，家庭可支配收入为7.61万元/年。国家统计局公布2011年城镇户均住房面积约为95平方米，乘以新公布的2012年1月至11月商品住宅均价5498元/平方米，可得我国一套住房总价格约为52.23万元。

最终计算得出，中国房价收入比为7.36倍，明显超出国际合理房价标准上限。

如果在收入上也按照中国人“门当户对”的传统，根据国家统计局的五等份收入分组划分，发现只有高收入组的房价收入比能够在国际合理水平。这意味着，中国房价已经明显脱离普通居民收入水平。买房，或许更多是富人才能想的事情。

但中国的高收入者买房就容易了么？答案是否定的。众所周知，高收入群体多聚集在北上广等一线城市，但房价收入比之高在这些一线城市却更为突出。

以上海为例，根据上海市统计局数据，2012年上海全年城市居民家庭人均可支配收入40188元，商品住宅平均价格为21412元/平米，那么一套95平米住宅总价约为203.41万元。以上海市的户均人口数2.49计算可得，房价收入比高达20.33倍，接近上述我国7.36平均值的3倍。

如果考虑一线地段，如上海内环线以内，房价可达5.56万元每平米，对比上海全市居民家庭人均可支配收入，就算一对小夫妻不吃不喝，一年的收入也不够在上海内环购买2平方米房子；外环线以外住房均价为16541元/平方米，这对小夫妻即使在外环购买一套90平方米住房，也需要不吃不喝近19年。

2012第三季度：京沪房价涨幅世界第二

想要探讨未来房价走向，可以先从房价增长率找出端倪。根据伦敦房地产公司莱坊住宅报告，2012年前三季度同比增长最快的是巴西，增长率达到15.2%。香港房价增长依然强劲，凭借14.2%排列世界第二。

单从2012年第三季度看，同比增长最快的是哥伦比亚，香港依然名列前茅，以4.5%的单季增长率居世界第三。

无论前三季度还是第三季度，以北京、上海为代表的中国房价同比增长率均居世界前列。第三季度比前三季度增长更为亮眼，4.6%的同比增幅为世界第二，仅低于榜首哥伦比亚0.3个百分点。

回顾2012年年末房价的报复性上涨，估计在即将公布的四季度及全年数据上，中国内地房价增长表现可能会更加突出。

中国城镇人均收入排行榜 上海夺冠

2012年大陆城镇居民人均可支配收入排行榜中，上海以人民币40,188元高居第1。

目前全大陆已有17个省市，公布2012年GDP增速和2012年城镇居民人均可支配收入。总体来看，仅上海、山东等6省市的城镇居民人均可支配收入增速，跑赢当地GDP成长速度。

大陆国家统计局资料显示，2012年大陆城镇居民人均总收入为人民币2.6万元，城镇居民人均可支配收入

人民币2.4万元，年增长12.6%，扣除价格因素实际增长9.6%，比上年加快1.2个百分点。

在这2个成长速度对比下，2012年城镇居民人均可支配收入增速，已超过2012年GDP增速。

从区域上看，城镇居民人均可支配收入水准，呈现出“东高西低”的情况，上海、北京、江苏、天津、山东这5个省市的人均可支配收入，已超过全大陆水准。

其中，上海最高，为人民币40,188元，是目前唯一突破人民币4万元大关的地区。其次是北京，人均可支配收入达人民币36,469元，江苏则排第3，人均可支配收入，也有人民币29,677元。

据经济参考报报导，专家分析指出，各地将收入增长目标定在高于GDP的水准上，这主要是呼应大陆中央在十八大报告中提出的收入倍增计划，同时也体现出地方对经济增长的信心。

但收入增长幅度不一定都一窝蜂

订为超GDP增速。分析认为，重要的是让中低收入者能感受到实在的收入提高，及收入分配差距的缩小。

现代快报援引江苏省社会科学院经济研究所所长葛守昆表示，大陆人均收入跑赢GDP，并不能完全准确反映居民收入的结构情况，往往出现平均数掩盖大多数的情况。政府要关注中低收入者的收入公平，最主要的是健全和完善社会保障体系。

