



新闻爆料: huaxiazaobao@126.com
 责任编辑 | 李君 版式编辑 | 张丽 校对 | 卢路
 上头条, 找华早



全国 14 个特大城市房价皆过万：杭州最高，长沙买房最轻松

特大城市是城区人口规模位于 500 万~1000 万之间的城市，在城市规模层级上仅次于超大城市，是我国城市体系中的重要一环。

国家统计局近日公布的《经济社会发展统计图表：第七次全国人口普查超大、特大城市人口基本情况》显示，根据第七次全国人口普查数据，按照城区人口排序，全国现有超大城市 7 个，特大城市 14 个。其中，14 个特大城市分别是武汉、东莞、西安、杭州、佛山、南京、沈阳、青岛、济南、长沙、哈尔滨、郑州、昆明、大连。

那么，这 14 个特大城市的房价水平如何？

第一财经记者根据中国房价行情平台上的数据，对 14 个特大城市 9 月的房价水平统计梳理发现，当前 14 个特大城市的房价均超过每平方米 1 万元，其中，杭州最高，哈尔滨最低。长沙的房价收入比最低，买房最轻松。从区域变化来看，不同地区的特大城市楼市分化较大。

杭州最贵，长沙收入高房价低

数据显示，14 个特大城市中，共有 5 个城市房价超过了每平方米 2 万元，除了武汉之外，其余 4 个城市均来自东部沿海地区。其中，第二经济大省浙江的省会杭州，与第二经济大省江苏的省会南京，房价均超过了每平方米 3 万元。

杭州以每平方米 38956 元在特大城市中位居第一，在全国所有城市中位居第六，整体房价水平较高。58 安居客房产研究院分院院长张波对第一财经分析，近年来杭州房价上涨幅度较大与购房需求的大量增加有关。近几年杭州的人口流入位居全国前列，大量的人口流入随之带来购房需求的同步提升。

不仅房价高，近年来该市土地出让金也一直位居前列。2020 年，杭州土地出让金虽然不再位列榜首，但也达到了 2574 亿元，位居第二。这是杭州连续第 4 年卖地收入超过 2000 亿元。5 年来，杭州土地出让金已经超过了万亿元大关。

杭州之后，第二经济大省江苏的省会南京以每平方米 35647 元位居第二。作为长三角城区人口规模第三大城市，2020 年，南京实现 GDP14817.95 亿元，经济总量继 2016 年首次进入全国 GDP 万亿元俱乐部城市后，又首次跻身全国十强之列。

5 个均价超过 2 万元的特大城市中，唯一一个来自中西部地区的是武汉。当前，武汉均价达到了 20101 元。武汉是中西部地区高教实力最为雄厚的城市，近年来高新技术产业快速发展。数据显示，2020 年，武汉市净增高新技术企业 1842 家，全市高新技术企业数量达到 6259 家，数量在中西部地区领跑。

今年 9 月 11 日，武汉发布《关于调整完善落户政策相关条件的实施意见》，大幅降低落户门槛，在重点二线城市中率先向“零门槛”落户靠拢。

从榜单尾端来看，房价最低的两个特大城市是哈尔滨、长沙和沈阳，三城均价均低于 1.3 万元。这其中，位于中部的强省会城市长沙房价为每平方米 11325 元，在 14 个特大城市中位居倒数第二。长沙是一个“收入高、房价低”的典范。

近年来湖南其他地市人口正在加速向长沙集聚。数据显示，长沙十年来市域人口共增加了 300 万人，总人口突破千万大关，达到 1004.79 万人。这 300 多万的人口增量，主要流入中心城区，2020 年长沙城区人口达到 555 万人，迈入到特大城市行列。

在收入方面，数据显示，2020 年，长沙全体居民人均可支配收入 51477.60 元，同比增长 5.7%，收入水平位居中西部主要城市第一位，超过了东部沿海的青岛、天津、福州、泉州等地。

不过，长沙的物价、房价都保持较为稳定的水平。根据今年 5 月贝壳研究院发布的《2021 新一线城市居住报告》，长沙是典型的居住友好型城市，收入涨幅明显跑赢房价，房价收入比仅为 6.35。第一财经记者梳理发现，这一数据在特大城市中最低，也就是说在特大城市

中，长沙市民的买房压力最小。

张波对第一财经分析，长沙近几年的房价也有上涨，但总体上涨幅度控制在较为合理的范围内，主要是长沙本身的调控一直处于较严态势，尤其在限购和限售层面控制严格，严堵炒房漏洞，在二线城市中长沙的投资性需求一直处于较低位置，这是房价控制的重要因素。缺乏炒作土壤后，自住性购房需求占绝对主力，结合地价的控制，长沙房地产市场房价上涨得到有效控制。

区域分化大

哈尔滨和沈阳的房价在特大城市中也都比较低。这两个城市虽然是特大城市，但规模大与工业化和城镇化较早有关。吉林大学东北亚研究院教授衣保中分析，东北的工业化和城镇化早，在改革开放前的计划经济时期，东北的城市发展的程度比东南沿海要好，当时这些大城市重工业多，产业工人多，因此城市规模本来就比较大。

从发展速度来看，这几年这些城市的城区人口规模扩张要慢很多。因此，即便是特大城市，这些城市的住房需求增长也远不如东部和中西部的特大城市。另外，在过去计划经济时代，企业办社会，很多国有企业给职工建房，因此这些城市都有不少非商品化的房子，所以住房存量也会比其他地区的多一些。

也就是说，哈尔滨、沈阳、大连这几个特大城市以及东北的另外一个副省级城市长春，虽然都是大城市，但整体的楼市需求并不旺，当前这些城市楼市面临着一定的下行压力。因此部分城市出台鼓励人才购房和落户的政策、稳定市场。

比如，9 月 28 日，据辽宁省沈阳市人力资源和社会保障局消息，沈阳市日前发布的《高校毕业生和高新技术企业人才首次购房补贴实施细则（新修订）》提出，博士研究生补贴由 6 万元提高到 7 万元，硕士生补贴由 3 万元提高到 4 万元，本科毕业生和技师补贴由 1 万元提高到 2 万元。

实际上，这也是当前区域楼市分化的一个缩影，即不仅一二线城市与三四线城市在分化，在一二线城市内部分化也十分明显。在一线和二线城市热点城市因楼市热度高不断收紧调控的同时，也有部分来自东北、华北、西南的二线城市、特大城市面临着下行压力。

以昆明为例，根据国家统计局公布的 2021 年 8 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，昆明 8 月二手房价格环比下跌了 0.6%，环比跌幅在 35 个重点城市中位居第一。8 月 11 日，昆明市房地产开发与经纪协会在落实“三稳”工作要求座谈会上提出，对扰乱市场现象，尤其恶意降价行为，情节严重者将停止网签。

张波分析，二手房环比下跌明显的城市都是市场降温的一个信号，从安居客线上的二手房挂牌价格趋势来看，昆明在过去两年经历了一波房价上涨行情，从今年 7 月开始，二手房挂牌价格出现下滑。

长三角高温范围持续扩大 “秋老虎”发威之猛属罕见

10 月 3 日，浙江 20 个县市区出现 35℃ 以上高温天气，“秋老虎”发威下烈日炙烤大地。除浙江外，长三角地区高温范围持续扩大，其威力之大属 10 月罕见。

在浙江杭州的部分景区内，尽管有参天树木遮阴，但走在马路上仍有灼烤之感。游人大多撑起遮阳伞，身着防晒衣，“全副武装”抵抗日晒。金秋时节正是桂花飘香时，游人也感受了一把“盛夏”赏桂的别样滋味。

中央气象台消息称，这轮高温具有一定极端性，江南地区不少地方的高温强度、高温日数、高温最晚出现时间刷新历史同期纪录。

据中央气象台消息，浙江杭州气温观测史上 10 月只出现过一个高温日，即 1984 年 10 月 2 日的 35.0℃。3 日杭州最高气温为 34.4℃，距纪录仅“一步之遥”，该市多个站点的最高气温突破历史记录，如杭州建德 36.5℃，桐庐 36.0℃。江苏南京 10 月气温观测史上从未出现过高温，而 4 日最高气温可能会超过 35℃。

据了解，随着副热带高压再度加强北抬，南方的高温范围连日来明显扩展，并且强度增强。预计未来三日，中国江南大部地区、华南北部以及江淮西部、江汉、重庆等地有 35~37℃ 的高温天气，局地可达 38℃。

从目前预报来看，10 月 6 日起，随着副热带高压东退，长三角地区的高温将逐步减弱。