

全国450个小城市超9成房价不过万元： 海南万宁列第一

作者：林小昭

“全国已有6亿栋房屋”？近日，这个数据引发广泛关注。

不久前，在以全国自然灾害综合风险普查工作情况为主题的新闻发布会上，有关部门负责人对外披露，在过去三年里，“住房城乡建设行业获取了全国近6亿栋城乡房屋建筑数据以及80多万处市政设施数据”，而全国100%的乡镇、100%的社区(行政村)和7%的家庭参与了调查，住房和城乡建设系统动员了260多万人参与。

该数据也引发“全国到底有多少套房子”的讨论，“小城市房子会越来越不值钱吗”的话题也冲上了热搜。那么，目前小城市的房价水平如何？

全国超9成小城市房价不过万

需要说明的是，城区人口是衡量城市规模的标准。2014年11月国务院发布的《关于调整城市规模划分标准的通知》显示，以城区常住人口为统计口径，将城市划分为五类七档。城区常住人口50万以下的城市为小城市，其中20万以上50万以下的城市为Ⅰ型小城市，20万以下的城市为Ⅱ型小城市；50万以上100万以下的城市为中等城市；100万以上500万以下的城市为大城市，其中300万以上500万以下的城市

为Ⅰ型大城市，100万以上300万以下的城市为Ⅱ型大城市；500万以上1000万以下的城市为特大城市；1000万以上的城市为超大城市。

根据《中国统计年鉴2022》，截至2021年底，全国共有691个城市。第一财经记者根据《2020中国人口普查分县资料》公布的各城市城区人口数据梳理发现，全国共有106个大城市、135个中等城市。而我国小城市共有450个。

第一财经记者根据中国房价行情网和安居客的数据梳理发现，目前450个小城市中，只有30个城市房价平均单价过万，占比仅为6.7%，也就是说，有93.3%的小城市房价不过万元。从区域分布来看，房价过万的小城市主要分布在浙江、江苏、福建、海南等地，其中海南的万宁市位居第一。

数据显示，小城市中，只有2个城市平均单价超过2万元/平方米，分别是海南的万宁和浙江的丽水。其中万宁以20864元/平方米位居第一。

海南岛的东线，是整个海南开发较早、经济较为发达的区域，每年都有不少外地人到这一区域购房。58安居客房产研究院分院院长张波对第一财经分析，万宁的房价高，跟其旅

游资源有相当大的关系。万宁靠海的区域旅游度假的产品价格本身就会比较高，从整个海南来看，沿着三亚—万宁这一线的靠海区域，优势十分明显。所以万宁房价高，不代表当地有这个消费需求，或者当地的支撑力强，而是其本身旅游度假资源带来的溢价。

浙江最多

万宁之外，在小城市房价前十名中，浙江就占据了7个，其中丽水平均单价超过了每平方米2万元。海宁、临海、江山、东阳、建德、平湖超过了每平方米1.5万元。此外，加上其他城市，浙江共有12个小城市房价过万，占全国30个房价过万小城市的比重高达4成。

为何浙江的小城市房价普遍较高？杭州规划委员会专家委员会副主任委员汤海孺对第一财经分析，浙江的民营经济发达，发展较早，在买房置业方面也比较早，都愿意通过买房进行保值增值。

汤海孺说，浙江小城市的经济发展较为均衡。改革开放后，浙江的乡镇企业率先崛起。在充分市场竞争之后，每个县基本上都形成有自己独具特色的产业链和主导产业方向，整体的富裕水平较高，房价也就有较强的支撑力。

国家统计局浙江调查总队抽样调查数据显示，2022年浙江全体居民收入迈进“6”时代，达60302元，居全国第三位，仅次于上海和北京；城镇居民人均可支配收入71268元，比上年增长4.1%，比全国平均水平(49283元)高21985元，居全国31个省(区、市)第三位，仅次于上海和北京。农村居民人均可支配收入37565元，比上年增长2318元，增长6.6%，比全国平均水平(20133元)高17432元，居全国31个省(区、市)第二位，仅次于上海。

张波分析，一方面，浙江经济发达，很多小城市包括县城都有完整的产业链，人均收入水平高，房价的支撑力强。另一方面，浙江的经商群体十分庞大，很多在外经商的人群回到家乡置业，进而带动家乡小城市的房价也比较高。

在支撑力较强的同时，浙江“七山二水一分田”的地貌也对小城市的房价有所影响。中原地产首席市场分析师张大伟分析称，浙江山地多平地少，建设用地比较紧，因此价格受供求关系影响也比较明显。

浙江之外，江苏共有8个小城市平均单价过万。其中苏中5个、苏南2个、苏北

1个。经济发达的苏南地区之所以数量较少，一方面是苏南的不少县级市城区人口规模较大，比如昆山已是城区人口超过百万的大城市，而张家港、常熟、江阴、宜兴都是中等城市。同时，苏南经济发达，城镇化率高，不少县级市已经撤县设区。

福建也有5个小城市房价过万，福建的一些小城市房价高，与浙江较为相似，一方面福建的经商群体庞大，购买力较强，同时，福建的山地多、平地少，土地供应较少。此外，福建的置业氛围也比较浓厚。

包括万宁在内，海南共有4个小城市房价过万，除了万宁，还有文昌、琼海和东方三个海滨小城市。张大伟对第一财经分析，这三个城市同样拥有不错的海景资源，而且房价要比三亚便宜很多，也有很多大型开发商在这些地方拿了大片的地开发，吸引了很多外地人到这些城市买房。

在30个房价过万的小城市中，浙江、江苏、福建和海南合计占据了29个，唯一一个来自中西部的是安徽的旅游城市黄山。

来源：第一财经