

准特大城市是我国城市体系中的重要一环，是特大城市的后备军。随着人口向大城市的集聚，这些准特大城市也在向特大城市迈进。当前这些城市的房价水平如何？

按照中国城市划分标准，城区常住人口300万~500万的为I型大城市，500万~1000万的为特大城市，1000万以上的城市为超大城市。根据住建部的《2019年城市建设统计年鉴》，目前I型大城市共有14个，包括哈尔滨、长春、大连、合肥、昆明、太原、长沙、苏州、南宁、乌鲁木齐、石家庄、厦门、宁波和福州。

第一财经记者根据中国房价行情平台网数据，对14个准特大城市房价水平梳理统计发现，共有13个城市平均单价过万，其中厦门高居榜首，福州和宁波紧随其后。

厦门房价比肩一线城市

从城区常住人口规模来看，14个城市中共有5个超过400万大关，其中哈尔滨、长春、大连位居前三，均超过了440万，哈尔滨距离特大城市的标准仅有一步之遥。

值得注意的是，这三个城市均来自东北。

吉林大学东北亚研究院教授衣保中对第一财经分析，东北的老工业基地从“一五”时期开始就有很多大项目，建立了比较完整的工业基础和工业体系，那个时期也奠定了城市发展基础。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，重工业多，产业工人多，所以城区人口规模大，在全国都是名列前茅的。不过，总体上，这些城市近年来经济和城市人口规模增长速度都相对缓慢。

相对来说，东南沿海部分城市如福州、宁波、厦门等在计划经济时期，城市规模都比较小，改革开放后，这些城市轻工业、外向型产业迅速崛起，加上近年来人口政策的放开，城市规模快速扩大。

从房价来看，14个准特大城市中，有4个城市(厦门、福州、宁波和苏州)均价超过2万元/平方米，全部来自东南沿海地区。其中，苏州、宁波和厦门人均收入水平均位居全国前十。可见，收入高的城市，房价水平也比较高。

其中，厦门以48570元/平方米的均价在14个城市中高居第一。在全国所有城市中，也仅次于深圳、北京和上海三大一线城市，位居第四，甚至超过了一线城市广州。

厦门均和房地产土地评估咨询有限公司董事长王崎对第一财经记者分析，厦门在城

市建设、教育等公共产品的供给方面都是福建最好的，作为区域中心城市，厦门房地产市场对周边地区有很强的“海绵效应”，把周边泉州、漳州等地的资金、购买力都吸引了过来。另外厦门打造总部经济，也吸引了泉州等周边很多大企业来设立总部。

与此同时，厦门房地产市场在供应端又一直偏紧。王崎说，厦门过去多年住房供应明显低于人口和住房需求增长步伐，缺口较大。

数据显示，2019年厦门住宅商品房销售面积仅为274.7万平方米，在35个重点城市(包括直辖市、拉萨以外的省会城市和计划单列市)中，略高于西宁，位居倒数第二。

此外，厦门存在的结构性问题也十分突出，岛内外差距十分明显。面积只有158平方公里的厦门岛，教育、医疗优质资源集中，岛内房价远高于岛外。王崎说，今年厦门岛内二手房热度较高，主要是学区房，但岛外的楼市热度一般。所以厦门要加快岛外的发展，大力补足岛外的教育等公共服务短板。

城市	城区人口.万人	房价.元/m ²
厦门	335.66	48570
福州	313.37	26566
宁波	327.38	26556
苏州	384.04	23207
合肥	438.59	18151
大连	441.49	16558
石家庄	336.76	14633
昆明	406.71	14226
南宁	379.45	13948
太原	385	11828
长沙	384.75	11715
哈尔滨	492.61	10473
长春	462.22	10123
乌鲁木齐	349.75	8788

长沙收入高房价低

厦门之后，福州以26566元/平方米的平均单价在14个城市中位居第二。整体来看，福建的两个中心城市房价水平都比较高，这与福建经商群体大，民间资金较多有关，而且福建土地比较紧缺，地价比较高。

福建省政府发展研究中心原副主任王开明对第一财经分析，福建经商群体大，民间资金较多，但福建山地多、平地少，土地供应比较紧张。比如厦门和福州这两个中心城市城区面积都比较小，人口密度很高，地价很高，所以房价也高。

宁波的房价水平与福州相差无几，在14个城市中位居第三。根据国家统计局公布的2021年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，2月宁波二手房同比上涨10.1%，在35个重点城市中位居第二。

整体来看，14个城市中，房价前五名全部来自南方地区，后三座城市则全部来自北方。

总体来说，南方城市新兴产业发展较好，年轻人流入较多，收入水平更高，对住房的需求也更旺盛。同时，这些城市民营经济发达，国企占比较少，非商品化的住房比例较少，市场化的住房占比更高。

相比之下，北方很多地方以国企为主，工业化进程较早，非商品化的住房占比非常大，包括大量的棚户区改造，供应很大，这也使得房价保持相对较低的水平。

当然，也有的城市人口流入快，收入水平高，但房价还保持较低水平。长沙的人均收入不仅在中西部主要城市中领跑，而且还超过了东部的青岛和天津等地。不过长沙的房价一直保持在合理水平，数据显示，3月份长沙的二手房均价为11715元/平方米，在14个准特大城市中，位居倒数第四，低于太原、昆明、南宁等地。

2020年12月，在浙江省绍兴市举办的中国改革(2020)年会暨新发展阶段地方改革推进高层研讨会上，房地产调控的“长沙样本”受各方高度评价，成功入选10个“中国改革2020年度案例”。

此前不久，长沙市委副书记、市长郑建新在接受新华社《瞭望东方周刊》专访时透露，长沙现在是全国所有大城市里房价和收入比最低的城市，一个普通家庭工作6.4年就可以买100平米的房子，年轻人不靠父母，和伴侣一起就可以轻松交首付供房。郑建新表示将继续管控好房价，还会为刚毕业的大学生建设一批“物美价廉”的青年公寓。

