

从最近官方的统计数据了解到，虽然大部分城市的房价仍然在涨，但涨势已经放缓，而且有个别城市已经出现下跌的迹象，这对目前或未来有买房需求的人来说无疑是个好消息。但是，有很多人却不这么觉得，因为他们发现，自己所在的城市房价涨幅跟官方统计的有差别，即使那些房价下跌城市的人，也可能并没感觉到房价在跌。这是为何？

一、官方数据与个人感觉为何会有反差？

相信有这种感觉的人不在少数，有不少城市在2016年房价大涨之后，相比大涨之前房价甚至都翻倍了。而根据官方的数据，涨幅最大的也就50%左右，这无疑跟个人的感觉形成强烈反差。

以本人所在长沙为例，在所关注的几个楼盘中，上涨之前和上涨之后比较，涨幅基本都在70%以上，而且这些楼盘有的离市区并不太近，甚至靠近郊区。可想而知，靠近市区的房子涨幅还会更大，即使价格翻倍也不足为怪。

最近一年多来，长沙的房价基本稳定，并小有上涨。但根据官方的数据，目前的房价与2015年初比较，涨幅还不到30%。这跟本人所关注的几个楼盘的涨幅差距太大，所以让人感到反差也很正常。其他此前房价上涨较快的城市估计也有类似情况。

二、形成反差的原因

那是不是说官方统计的数据不对？显然不是，官方的统计数据不会是随便给出的，肯定具有一定权威性。既然不是官方数据不对，那难道是我们错了？那也不太可能。因为对于关注房价或者关注某个楼盘的买房人来说，一个楼盘什么时候卖什么价格都是一清二楚，不可能出错！个人看来，之所以出现这种情况，并不是谁错了，而是双方关注的重心不一样。

对买房人来说，关注的可能就是某个楼盘或者某几个楼盘，由于一般受关注较多的都是那些优质楼盘，而在房价上涨时，这些楼盘涨幅往往也是较大的。但官方的统计数据不可能只关注几个楼盘，而是会把整个城市以及城市所辖的县市都囊括进来。

很显然，一个城市的所有地区的房价不可能都会像主城区那样上涨，尤其是城市下辖的县市的房价可能根本没涨。这样一来，跟主城区的房价一平均，整体房价的涨幅自然就被拉下来了。

三、面对这种反差，我们该怎么做？

首先，对于刚需一族来说，就不必去过多在意官方给出的数据。如果收入能支撑起买房，那就无需过多犹豫。一个数据不会给到太多的指导意义，未来房价怎么走谁也不知道，但现实的购房需求却是摆在眼前，就算未来房价会跌，也不可能一直等下去。而且，过多在意数据，你会感觉很郁闷。这就好比人均收入或人均GDP一样，一到你那里，可能永远只是会“被平均”。

其次，对投资买房的人来说，官方数据给出的指导意义可能就更大一些。毕竟投资买房对整体的市场环境关心更多一些，毕竟买房不是自己居住，需求就没那么强烈，更多关心的是未来房价会不会继续上涨。如果整体房价的上涨已显疲态，投资购房自然需要更加谨慎。

作者：龙小林/审核：赵溪>> [查看更多](#)