

在深圳等一线城市房价动辄每平方米十万元、八万元的时候，也有一些地级市的房价，仍处于“白菜价”水平。

第一财经记者梳理了中国房价行情平台上各城市2月二手住宅平均单价数据后发现，当前，房价最低的10个城市，分别是：鹤岗、双鸭山、石嘴山、七台河、张掖、博州、铁岭、朔州、辽源、百色。

这10个地市中，有一半位于东北地区，其中黑龙江最多，分别是鹤岗、双鸭山和七台河。此外，吉林的辽源和辽宁的铁岭也在前十行列。从类型上看，这些城市主要是能源型城市，尤其是以煤炭产业为主。随着能源枯竭、人口外流，不少城市也面临着收缩局面。

位于黑龙江的鹤岗和双鸭山，房价均低于每平方米3000元，七台河也仅为每平方米3000元出头。其中，鹤岗单价为每平方米2101元，“白菜价指数”最高。也就是说，买一套100平方米的房子，也只需要20万元出头。实际上，旧的小区，尤其是建设标准比较低的棚改房，价格更低，一套房子几万元，单价几百元，这样的“白菜价”房子在近两年曾被舆论广泛关注。

中原地产首席市场分析师张大伟对第一财经分析，鹤岗是个典型的收缩型城市，房价如此之低，主要还是因为资源枯竭了，产业本身也收缩了，人口都在外流，所以房子也就很便宜了。

根据鹤岗市的统计公报，2019年，全市实现地区生产总值(GDP)336.4亿元。年末全市户籍总人口98.5万人，其中城镇人口80.2万人。相比2013年，6年来鹤岗总人口减少了9.3万人，下降8.6%。另外，当前鹤岗户籍人口城镇化率已经高达81.4%，按照国际经验，可以提升的空间已然较小。

一方面是人口外流、城镇化率已然较高，另一方面是大量的棚改房。因此，目前鹤岗楼市的整体需求量较小，市场规模急剧萎缩。根据2019年鹤岗统计公报，2019年鹤岗全市全部有开发经营活动的房地产企业42户，完成投资3.5亿元，比上年下降52%；房屋施工面积80.8万平方米，比上年下降38%；房屋新开工面积6.1万平方米，下降74%；商品房销售面积3.5万平方米，下降70%，商品房销售额1.1亿元，下降66%。

同样来自黑龙江的双鸭山平均单价也低于3000元，位居最低房价城市第二。能源城市双鸭山同样面临着人口外流和城市收缩格局。数据显示，2019年双鸭山全市人口出生率为4.03%，死亡率为4.91%，人口自然增长率为-0.88%。年末户籍总人口

为140.7万人，比上年减少0.1万人。

2019年双鸭山房地产开发规模明显收缩。全年完成房地产开发投资6.6亿元，比上年下降61.7%。商品房销售面积26.6万平方米，下降44.7%，其中住宅销售面积23.1万平方米，下降45.9%；商品房销售额6.9亿元，下降47.3%，其中住宅销售额5.7亿元，下降48.4%。

七台河同样是一座资源枯竭型城市。根据七台河市2019年统计公报，2019年全市规模以上工业洗精煤产量649.3万吨，比上年下降24.8%；焦炭产量564.3万吨，比上年增长35.3%；发电量91.7亿度，比上年下降0.2%；家具47万件，比上年增长7.6%。全市房地产开发投资3.07亿元，比上年下降14.0%。商品房销售面积12.77万平方米，比上年下降6.7%。

吉林大学东北亚研究院教授衣保中对第一财经分析，东北的一些资源枯竭型城市房地产新增需求少，主要原因还是产业欠发达，大量人口外流。从供给层面，此类城市的棚改房多，供给多。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，有很多非商品化的房子，所以住房存量都比其他地方大一些。

58安居客房产研究院分院院长张波对第一财经分析，一方面近年来各地纷纷出台落户政策拉动人群落户，随着各地落户门槛不断降低，人口流入五大城市群比例不断提升，东北地区的人口整体呈现流出大于流入的格局，这在一定程度上弱化了房企投资的意愿度。另一方面东北区域的人口也在加速向沈阳、大连、哈尔滨等大城市集中，这也导致了区域内房地产开发的不平衡性加剧。

除了东北的几个城市，其他5个城市来自中西部的5个省份，其中3个城市来自大西北地区，属于人口总量较小，土地供应充足的城市。比如市域总面积达4万多平方公里的张掖，2019年年末全市常住人口仅为123.76万人，相当于中东部一个人口大县的规模。

目前，张掖的房地产投资增长乏力。张掖市统计局发布的数据显示，2020年，全市房地产投资同比下降34.21%，降幅同比扩大31.19个百分点。其中，甘州区房地产完成投资同比下降34.28%，降幅同比扩大26.21个百分点，占全市房地产投资比重为68.43%，是影响全市房地产投资下降的主要原因。受房地产市场的去化周期长、供给过剩等客观因素影响，这一趋势今年将继续存在。

石嘴山的常住总人口也只有八十多万人，目前城镇化率已经超过了75%，城镇化增长的空间已经相对有限。作为一个资源枯竭型城市，目前石嘴山房地产市场已经饱和，增长空间十分有限，因此房价总体水平也比较低。

需要说明的是，这里统计的城市包括了地级及地级以上城市，包括直辖市、计划单列市、省会城市和普通地级市，不包括县级市。因此，一些房价较低的县级市没有纳入统计。

表：十大房价最低地市(地区)

城市（地区）	平均单价（元/m ² ）
鹤岗	2,101
双鸭山	2,921
石嘴山	3,122
七台河	3,182
张掖	3,302
博州	3,645
铁岭	3,938
朔州	3,954
辽源	3,998
百色	4,075

