

#真知新坐标#

南昌市房价5月比4月上涨5.99%，6月比5月上涨8.28%，比前上涨了15.12%，上涨幅度全国第一。

从7月1日起，南昌保利天珺房价上调5%，保利时光房源回收200元一平米，保利天汇，房价上调2%，保利紫云折扣回收，望悦湖金茂悦房价上调10%，万祥天空之城收回倒计时，东投国贸海棠之恋每平米上调200元，润永通东投悦港城每平米上调300元，金科世茂绿都观澜府房价上调3%。

一、全国房价普跌概况

今年1-5月份，全国31省份新建商品房成交均价同比下降10%，但吉林、浙江、辽宁、天津和江苏5省份的跌幅较大，均超过40%，北京周边有的跌幅达70%，6月深圳二手房价格下跌65%，新房价格下跌38.3%，长沙有的跌幅50%

二、当前南昌市商品房每平米价格

1、南昌1000小区房价全部是“天价”

1000小区列表显示，京山集贸市场以每平米86492元全市最高，阿尔法社以每平米55206元排名第二，最低价泰然雅居，每平米11330元。

2、南昌市293个小区房价已达“天价”

293个小区列表显示，艾溪湖浪琴湾以每平米44571元名列第一，中央香榭以每平米39617元名列第二，商联中心以每平米36350元名列第三，最低价每平米为10968元。

3、南昌市160个楼盘房价已达“天价”

南昌市160个楼盘房价显示，中大青山湖花园以每平方米25528元名列第一，央央春天以每平米25127元名列第二，紫金城以每平米19453元名列第三，楼盘最低价为11828元。近1500小区中，没有一个楼盘价格低于一万元。

三、南昌市房价在全国300个大中城市排名41位，高于全国622个城市

南昌市商品房以每平米均价12674元，在全国300个大中城市中排名第41位，在全

国663个城市中高于622个城市。5月份南昌市商品房均价为14591元，这个房价在全国300个大中城市中排名第31位，在全国663个城市中高于632个城市。

四、全国商品房价格普跌15%至30%，南昌房价却不跌反涨8.28%，与前相比涨幅达15.12%

现在全国房价普跌了15%至30%，有的城市下跌了50%，黑龙江鹤岗、云南个旧、辽宁阜新等城市，每平米均价只要几百元，北京周边的廊坊、燕郊、固安等地房价跌幅最大，现在每平米只要8500元左右，长沙楼盘有的跌到每平米3500元。在全国房价普跌的情况下，南昌市房价不跌反大涨。

从《全国城市住宅房价排行榜》上看，南昌市之前的商品房均价是12674元，今年5月南昌市的商品房均价是14591元，比原每平米增加1917元。

从《2022年5月江西省11地市市区房价》表上看，南昌市的房价比上月上涨了5.99%，每平方米均价达到14591元，涨幅全国罕见。

五、南昌市在职人员收入与退休人员收入在全国排名处于低位水平

在全国31个省市中，2021年江西省在职人员月平均工资为6138.07元，排名全国第15位，属中间层次收入；2021年江西省退休人员月养老金为3010元，排名全国第21位，处于低位水平。

六、南昌市在职人员要41年，退休人员要123.76年才买得起一套百平米住房

一套房最少要100平方米，扣除公摊，实际面积只有80平方米左右，属于改善性住房。按均价14591元计算，需要145.91万元，加上契税等，要近150万元。在职人员一年的收入是73656元，不用一分钱，需要20.37年才能买得起一套商品房；如生活开支一半，在职人员需要41年的时间才买得起一套100平米商品房。退休人员一年的收入是36120元，一分钱不用，需要41.53年才能买得起一套100平米的商品房；如每月消费2000元结余1010元，需要123.76年才能买得起一套100平方米住房。

七、南昌市房价应当再下跌50%，跌到与居民收入相匹配的合理水平

以南昌市5月份均价14591元为基数，再下跌50%后的均价是7295元，这个价格在全国300个大中城市中仍排名第138位，在全国663中仍高于全国525个城市。

国家坚持“房住不炒”定位，不以房地产为刺激经济手段，大力发展公租房和共有

产权住房，房地产税已在全国多个城市试点，有多套住房的人每月将要交税，让人们安居乐业，买得起住房，是国家房地产调控发展的战略目标。

南昌市的房价为什么不跌反大涨，不是涨价，就是回收，要么就是倒计时，有变相炒作之嫌，希望国家有关部门重拳出击，根据各省市人均收入对房价颁布“限价令”和“限涨令”，以遏止“天价房”上涨。