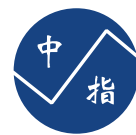


中指研究院  
中国房地产指数系统



# 城市 100强

# 2021

# 中国地级以上城市 房地产开发投资吸引力研究

中国

TOP TEN

权威 | 公正 | 客观

# Content 目录

研究主持：中指研究院

中国房地产指数系统

数据支持：CREIS 中指数据

主要研究成员：

莫天全	黄瑜	曹晶晶	陈文静
程威	马琛	宋宗宇	张常硕
孟新增	赵子健	孙晓一	姚卓
吴刚	汪勇	张化学	丁晓
黄秀青	牛晓娟	吴建钦	张凯
薛建行	赵丽一	胡佳娜	杨红侠
程宇	樊鹏飞	张文静	黄雪

中指研究院

地址：北京市丰台区郭公庄中街 20 号院 A 座

邮编：100070

电话：010-56319200

传真：010-56319191

(如需完整版报告，请联系当地分支机构)

## 一、研究背景与方法体系 P1-4

### 研究背景 P1-2

当前，我国经济呈现出稳中向好的发展态势，货币政策逐渐回归常态，但新冠肺炎疫情的影响尚未完全消除，整体经济发展仍面临较多不确定性因素，支撑性的宏观政策短期仍会持续。同时，2021 年作为“十四五”的开局之年，国家发展战略的顶层规划已正式发布，城市群和都市圈的发展被放到了更高位置，交通强国建设的加速亦将为枢纽城市未来的发展提供更多可能。不同城市在产业基础、创新实力、交通通达性等因素影响下，人口吸引力将进一步分化，房地产开发投资潜力也呈现出新的特点。

### 方法体系 P3-4

2 大维度、12 个方面，近 50 项具体指标构建城市投资吸引力模型；297 个地级以上城市全样本评价。

## 二、全国 297 个地级以上城市房地产开发投资吸引力评价结果 P5-9

### 评价结果 P6-7

北上广深 4 个一线城市领先地位不变；

杭州、成都、南京、武汉、苏州、重庆排名位列前 10，杭州依靠数字经济创新发展，城市投资吸引力领先优势更加突出；成都投资吸引力排名提升。

### 特征分析 P8-9

一线城市经济、人口、购买力保持领先，但受市场发展阶段和供应不足影响，新房市场规模有限；1.5 线和二线城市人口大幅增加，产业加速集聚，住房需求旺盛，市场潜力大。

## 三、城市发展的三大核心驱动力 P10-36

### 人口 P11-15

根据第七次人口普查数据，人口持续向东部区域及中西部核心城市聚集，人口流动速度加快。全国千万级以上人口城市达 18 个，郑州、西安等 6 城市晋级千万人口行列。近十年，深圳、广州、成都、西安、郑州等城市常住人口增长超 300 万，人口吸引力强，一方面跟城市自身产业优势密切相关，另一方面，“人才政策”的持续发力，落户门槛降低，亦加速了人口集聚。但值得注意的是，少子化老龄化深入，人口数量终将达到峰值，对城市发展形成较大挑战。

---

## 产业经济 P16-20

受疫情影响，多数城市经济增长均明显放缓，东部及中西部核心城市经济规模显著，多数城市 GDP 增速高于全国平均水平，经济发展韧性凸显。“北上深”研发实力强劲，带动东部地区整体研发水平提升，西安研发投入强度大，成都、武汉、长沙等其他中西部核心城市研发创新能力较强，科技创新为城市发展提供动力。“十四五”时期，“产业数字化”与“数字化产业”成为各城市聚力发展的重要内容，具有产业基础优势的城市，未来发展潜力更大。

## 交通 P21-28

“八纵八横”高铁网络加速建设，截止 2020 年末，我国高铁运营总里程达到 3.8 万公里，较“十三五”规划初期翻了接近一番，稳居世界第一。当前，“八纵八横”多条高铁线路贯通，加速了沿线城市各要素流通，未来我国将继续加大交通网络建设力度，国家综合立体交通网络加速推进，将为城市发展带来新的机遇。另外，轨道交通建设、新型城镇化发展以及基础设施投融资改革推动我国 TOD 迅猛发展，进一步推动了城市的高质量发展。

## 房地产市场 P29-36

2020 年，中央继续坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。上半年，受新冠肺炎疫情影响，经济面临较大的下行压力，中央加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕，多地出台房地产相关扶持政策，市场快速恢复，热点城市地价、房价出现不稳定预期。进入下半年，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的三稳目标，房地产金融监管亦不断收紧。在此背景下，2020 年全国商品房销售面积达 17.6 亿平方米，同比增长 2.6%，整体价格稳中有升。但不同城市市场分化格局愈加明显，热点一、二线城市及重点城市群内三四线城市房地产市场热度较高。

2021 年 2 月，为实现“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，自然资源部要求 22 个重点城市住宅用地实现“两集中”：一是集中发布出让公告，且 2021 年发布住宅用地公告不能超过 3 次；二是集中组织出让活动。22 城新的土拍规则将对整个房地产行业带来深远影响。

---

## 四、把握重点城市群和都市圈发展机遇

### P37-60

---

#### 长三角城市群 P40-44

国家“十四五”规划为 G60 科创走廊及基础设施的互联互通在长三角一体化发展中的重要地位定调，在此推动下，长三角地区产业、交通一体化将进入高质量发展阶段。

#### 珠三角城市群 P45-49

自《粤港澳大湾区发展规划纲要》发布以来，粤港澳大湾区不断增强全球资源配置能力，深化对内经济联系，推动更高水平对外开放。同时，促进产业链供应链优势叠加、优化升级，不断完善提升营商环境，增强联通国内国际双循环功能，持续助力世界级城市群和国际一流湾区的实现。

#### 京津冀城市群 P50-54

京津冀协同发展取得积极进展，交通一体化、产业升级转移等工作成效显著，公共服务共建共享持续深化，创新驱动作用日益凸显，京津冀一体化格局加速形成，促进城市群发展潜力提升。

#### 中西部核心城市 P55-60

中西部地区顶层设计不断加持，“双循环”新格局下，核心城市战略地位进一步提升，城市产业、人口等资源的虹吸能力不断强化，未来房地产市场仍有较大发展空间。

---

## 五、结语 P61

---

# 一、研究背景与方法体系

## 1、研究背景

经过半年多的恢复发展，2020年全年我国经济实现了2.3%的超预期增长。2021年初，我国经济运行延续了去年以来的稳定恢复态势，经济循环日益畅通，市场预期不断改善，支撑经济稳定复苏的积极因素亦在不断增多。但当前全球疫情尚未得到根本性好转，国内疫情防控仍面临较大挑战，部分地区疫情反复。在复杂的内外环境下，我国经济的发展仍面临较多不确定干扰因素，经济恢复基础尚不牢固，国内发展不平衡不充分问题仍比较突出，今年两会政府工作报告中明确提出保持宏观政策连续性稳定性可持续性，促进经济运行在合理区间，全年GDP目标增长6%以上，为经济运行提供稳定、可持续、高质量发展的空间。

2021年是“十四五”开局之年，4月，中央发布《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，要求深入实施以人为核心的新型城镇化战略，促进农业转移人口有序有效融入城市，增强城市群和都市圈承载能力，转变超大特大城市发展方式，提升城市建设与治理现代化水平，推进以县城为重要载体的城镇化建设，加快推进城乡融合发展，为“十四五”开好局起好步提供有力支撑。

### 全国总人口增速持续放缓，流动人口规模进一步扩大

2021年5月，第七次全国人口普查数据公布，2020年全国人口共141178万人，与2010年的133972万人相比，增加7206万人，增长5.38%，年平均增长率为0.53%，比2000年到2010年的年平均增长率0.57%下降0.04个百分点，数据表明，我国人口10年来保持低速增长态势；我国经济社会持续发展，为人口的迁移流动创造了条件，人口流动趋势更加明显：我国流动人口为37582万人，与2010年相比增加15439万人，流动人口增长69.73%，流动人口规模进一步扩大。从人口流向上看，东部地区人口占39.93%，中部地区占25.83%，西部地区占27.12%，东北地区占6.98%。与2010年相比，东部地区人口所占比重上升2.15个百分点，中部地区下降0.79个百分点，西部地区上升0.22个百分点，东北地区下降1.20个百分点，经济、交通、产业等基本面较好的东部城市群和中西部都市圈成为人口的主要流入地区。

2021年，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（以下简称《“十四五”规划纲要》）和《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》发布，明确提出要深化户籍制度改革，健全农业转移人口市民化机制，全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，确保外地与本地农业转移人口进城落户标准一视同仁，未来人口流动将更加自由，人口将进一步向东部区域及中西部核心城市等优势地区聚集。

### “八纵八横”高铁网络基本建成，国家立体交通网建设提上日程，加快建设交通强国

截至2020年底，我国铁路营业总里程达14.63万公里，20万以上人口的城市覆盖率高达99%。其中，高速铁路运营里程达3.8万公里，相较“十三五”规划初期翻了接近一番，稳居世界第一，高铁运营里程提前完成《中长期铁路网规划》制定的2025年目标。2021年2月，中共中央、国务院印发《国家综合立体交通网规划纲要》，指出我国将在2035年基本建成安全可靠的现代化高质量综合立体交通网，有力支撑“全国123出行交通圈”和“全球123快货物流圈”；《“十四五”规划纲

要》亦提出加快建设交通强国，建设现代化综合交通运输体系，推进各种运输方式一体化融合发展，提高网络效应和运营效率，推进城市群都市圈交通一体化。未来各地区交通网络建设不断完善，人口、资源要素的区域间流动持续加快。

## 发展壮大城市群和都市圈，完善城镇化空间布局

自 2016 年《“十三五”规划纲要》提出优化城镇化布局和形态，加快城市群建设发展以来，各大城市群均得到一定程度的发展，尤其是粤港澳、长三角等城市群发展速度较快。2020 年，我国区域发展战略继续落实，加快推进京津冀协调发展、长三角区域一体化发展、粤港澳大湾区建设在重要文件及大会中被频繁提及，成渝、长江中游等城市群发展亦不断加快。《“十四五”规划纲要》提出，发展壮大城市群和都市圈，分类引导大中小城市发展方向和建设重点，形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。推动城市群一体化发展、建设现代化都市圈成为未来城市发展的主要方向，优化提升超大特大城市中心城区功能、完善大中城市宜居宜业功能、推进以县城为重要载体的城镇化建设亦将成为未来五年的城镇化工作重点。

## 疫情未改楼市调控总基调，长效机制加快建立，市场成交规模基本恢复，但市场分化加剧

2020 年以来，中央坚持“房住不炒”调控基调不变，强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，同时调控政策由过去的抑制需求端为主，逐渐向供给端发力转变，长效机制不断完善，金融、土地、财税等方面的调控政策接连发布，以稳定市场预期。金融方面，2020 年 8 月，面向房企的“三道红线”监管政策发布，限制房企有息负债规模增长，降低企业经营风险；12 月，面向银行业金融机构的“两道红线”发布，设置涉房贷款余额占比上限，约束银行房地产信贷投放。土地方面，2021 年 2 月，土地供应“两集中”政策发布，要求重点 22 城集中发布出让公告，集中组织出让活动，给房企投资、营销、融资等均带来新的挑战。财税方面，2021 年 5 月，财政部等 4 部门召开房地产税改革试点工作座谈会，房地产税相关工作稳步推进。

房地产表现来看，2020 年全国商品房销售面积为 17.6 亿平方米，同比增长 2.6%；其中商品住宅销售面积 15.5 亿平方米，同比增长 3.2%。2021 年 1-4 月，全国商品住宅销售面积 4.5 亿平方米，受低基数效应影响，同比增长 51.1%，销售面积创历史同期新高，新房价格稳中有升。2020 年以来，房地产市场整体表现较为活跃，但不同城市分化更加明显，东部核心城市群城市恢复节奏快，交易市场及土地市场热度均较高，而东北、中西部的部分城市，市场活力不足。

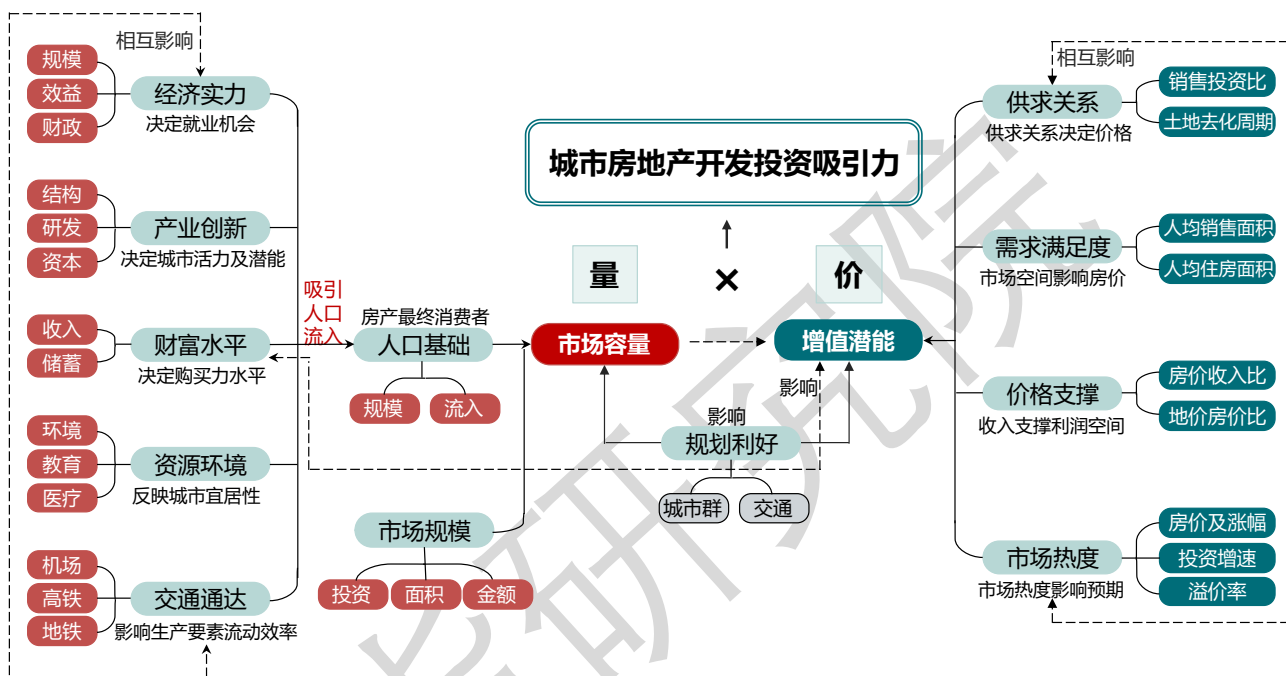
从企业表现来看，在面对单次大量供地时，需要企业对城市发展趋势及板块价值进行科学研判，若集中跟进多个地块，也需要投拓人员更加高效的分析能力；同时，土地集中出让可能造成项目集中入市，销售竞争加剧，首批集中出让地块，或将在年底集中入市，届时将对企业的营销、管理能力造成挑战；大规模集中供地客观上带动土地市场溢价率下行，优质地块仍将被企业争抢，利润被压缩，考验房企自身抗风险能力和可持续发展能力。

总体来看，面对“三道红线”、“两道红线”、重点城市供地“两集中”等政策，房企投资、营销等经营管理难度加大，未来深耕具有发展潜力且适合自身特点的城市将是企业投资的重要聚焦点。在政策引导下，城市群和都市圈的经济和人口承载能力将进一步增强，未来京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游等核心城市群及都市圈，房地产市场发展优势将更加凸显。

## 2、方法体系

中指研究院自 2003 年起即开展城市投资吸引力研究，研究对象涉及全国 297 个地级以上城市<sup>1</sup>，积累了丰富的研究经验。该研究是目前国内数据最新、覆盖面最广、研究历史最长的城市房地产开发投资吸引力专项研究成果。

2021 年，我们继续通过量、价两大维度来研判城市的价值及发展潜力，并结合城市及房地产市场在新阶段呈现出的新特征，对方法体系进行完善和迭代优化，以期更精准的挖掘城市房地产开发投资吸引力。我们通过对海量数据的深入分析与总结，构建形成了包括 2 大维度、12 个方面，近 50 项具体指标的“城市房地产开发投资吸引力评价模型”，基于此模型，对全国 31 个省（直辖市、自治区，不含港澳台地区）的 297 个地级以上城市进行投资吸引力评价。



### 评价的逻辑：

我们围绕**市场容量**和**增值潜能**两大维度对城市房地产投资潜力进行研判。

**人口因子**是决定房地产市场容量的关键因素，人口的聚集是城市竞争力的最直接体现，城市价值与潜力越大，越能吸引大量人口流入，从而进一步推动城市发展，同时释放出旺盛的住房需求，因此，是否能够吸引更多的人口流入是评价城市竞争力的关键要素。同时，能否提供更多的就业岗位，收入能否提升，城市环境是否宜居，交通是否便捷等均是影响人口迁移的重要因素，因此城市的**经济、产业、收入、资源、交通**等因素都将通过影响人口流向，进而对房地产市场

容量产生影响。随着各城市第七次人口普查数据的陆续发布，本报告对各城市近十年的人口增量数据进行分析，反映十年来各城市的人口流入情况。

城市的**房地产市场规模**，主要通过开发投资、销售面积、销售金额等指标进行评判，考虑到近几年受政策、新冠肺炎疫情等因素影响，部分城市销售面积波动较大，本报告利用近三年年均商品房销售面积来对市场容量进行分析。

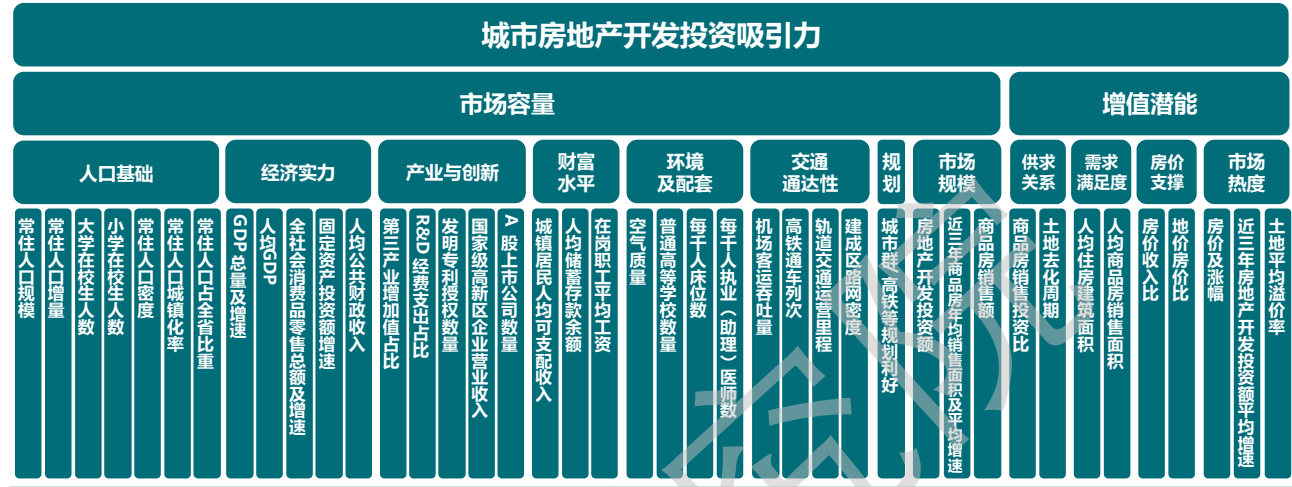
对于**市场增值潜能**的判断，我们认为**供求关系**是决定房价变化最关键的要素之一；而**需求满足度**影响的是市场未来的增长空间，间接影响城市房价行情；房价最终由城市购买

<sup>1</sup> 本报告研究范围指所有“地级及以上城市”，不包括自治州、盟等地级行政区。

力决定，因而**价格支撑力**是影响未来房价水平的基础因子；  
**市场热度**反映的是购房者以及房企对城市未来的预期，他们也是推动房价变化的重要因素。

此外，随着城市群、都市圈等国家战略的推进，都市圈及城市群迎来发展红利，此类规划利好也势必成为城市发展的重要推动力，因此，规划利好也被纳入我们的评价体系。

图：中国城市房地产开发投资吸引力指标体系



### 数据处理

由于各指标的度量单位、数量级不同，因此需对数据进行标准化处理，本次研究主要采用极差标准化方法，得到各指标的标准化得分：

若 $x_{ij}$ 为正向指标，则

$$y_{ij} = \frac{x_{ij} - \min(x_{ij})}{\max(x_{ij}) - \min(x_{ij})} \times 100$$

若 $x_{ij}$ 为逆向指标，则

$$y_{ij} = \frac{\max(x_{ij}) - x_{ij}}{\max(x_{ij}) - \min(x_{ij})} \times 100$$

### 数学模型

权重的确定结合了主观和客观赋权法，客观赋权包括因子分析和熵值法。

因子分析法是用少数新变量解释原变量方差的多元统计方法，在本次研究中，我们根据各因子的贡献度（累计贡献度超过85%）及因子载荷矩阵确定各指标权重。

熵值法是用来判断某个指标离散程度的数学方法，离散程度越大，该指标对综合评价的影响越大。

根据各城市不同指标的标准化得分及权重，最终加权得到城市房地产开发投资吸引力得分。

### 数据来源

各城市数据主要来自：CREIS中指数据、国家及各省市统计局、中国城市统计年鉴、中国城市建设统计年鉴、wind、各城市国民经济和社会发展统计公报与统计年鉴、中国民用航空局、中国城市轨道交通协会、科技部火炬中心、高铁网等。

范围涵盖全国31个省、直辖市、自治区，297个地级以上城市。多数指标时间跨度包括2005-2021年连续17年的历史数据。

## 二、全国 297 个地级以上城市开发投资吸引力评价结果

根据行业惯例，一二线城市通常包括直辖市、省会城市、计划单列市和个别房地产市场较为发达的地级市，三线城市通常指一二线之外的所有地级市。但由于近年来各城市房地产发展水平差异逐渐拉大，传统意义上的城市梯队已经不能很好的体现城市特点，为了解不同层次城市的差异，我们延续近几年对城市的划分标准：以近三年（2018-2020年）商品房销售额均值为主要参考依据，并结合经济、人口等宏观指标，将 297 个地级以上城市细分为七个级别，以供参考，具体如下：

城市	销售额 (亿元)	GDP (亿元)	常住人口 (万人)
<b>1 线城市 (4)</b>			
上海 北京		>36000	>2100
深圳 广州	3000-5500	>25000	1700-1900
<b>1.5 线城市 (9)</b>			
杭州 武汉 南京 成都 重庆 天津 苏州 郑州 西安	2600-4500	12000-20000	900-1700
<b>2 线城市 (18)</b>			
无锡 宁波 温州 合肥 福州 厦门 青岛 济南 昆明 石家庄 哈尔滨 长沙 贵阳 沈阳 大连 长春 佛山 东莞	900-2800	5000-13000	500-1200
<b>2.5 线城市 (25)</b>			
惠州 中山 常州 南通 徐州 扬州 嘉兴 绍兴 台州 南昌 乌鲁木齐 泉州 烟台 威海 潍坊 太原 银川 廊坊 唐山 南宁 兰州 呼和浩特 海口 三亚 珠海	500-1800	3000-10000	400-1000
<b>3 线城市 (61)</b>			
江门 汕头 肇庆 湛江 清远 镇江 泰州 盐城 淮安 菏泽 鄂尔多斯 宿迁 金华 湖州 舟山 芜湖 阜阳 滁州 安庆 宣城 漳州 驻马店 莆田 三明 临沂 淄博 济宁 德州 泰安 东营 保定 绵阳 秦皇岛 泸州 南充 宜宾 西宁 新乡 商丘 南阳 周口 洛阳 信阳 张家口 赣州 株洲 襄阳 宜昌 吉林 大庆 绥化 包头 遵义 曲靖 连云港 柳州 桂林 北海 邯郸 沧州 承德	300-1000	2000-6000	200-900
<b>3.5 线城市 (81)</b>			
茂名 韶关 阳江 丽水 衢州 宿州 亳州 黄山 淮南 蚌埠 齐齐哈尔 铜陵 六安 池州 龙岩 南平 宁德 上饶 宜春 抚州 九江 呼伦贝尔 赤峰 通辽 聊城 日照 滨州 枣庄 玉溪 自贡 德阳 达州 葫芦岛 遂宁 乐山 内江 眉山 广安 资阳 榆林 宝鸡 汉中 渭南 防城港 咸阳 丹东 朝阳 抚顺 本溪 锦州 营口 盘锦 鞍山 铁岭 马鞍山 通化 岳阳 衡阳 郴州 湘潭 常德 怀化 永州 益阳 娄底 牡丹江 黄冈 黄石 孝感 十堰 荆门 荆州 咸宁 许昌 安阳 开封 平顶山 衡水 邢台 玉林 钦州	100-500	1000-3500	200-700
<b>4 线城市 (99)</b>			
揭阳 河源 梅州 汕尾 潮州 云浮 昭通 丽江 普洱 攀枝花 克拉玛依 保山 雅安 广元 巴中 延安 铜川 安康 商洛 长治 石嘴山 巴彦淖尔 晋城 运城 晋中 阳泉 朔州 临汾 忻州 吕梁 吴忠 七台河 乌兰察布 固原 中卫 乌海 鹰潭 吉安 萍乡 白山 四平 辽源 六盘水 景德镇 白城 邵阳 随州 鄂州 黑河 鸡西 伊春 新余 鹤岗 张家界 三门峡 焦作 濮阳 漯河 鹤壁 毕节 安顺 铜仁 贵港 崇左 佳木斯 嘉峪关 河池 百色 贺州 来宾 金昌 天水 酒泉 定西 陇南 双鸭山 吐鲁番 白银 平凉 庆阳 张掖 武威 淮北 临沧 大同 松原 日喀则 海东 辽阳 阜新 梧州 拉萨 哈密 儋州 昌都 山南 林芝 三沙 那曲	<200	<2000	<500



## 1、评价结果

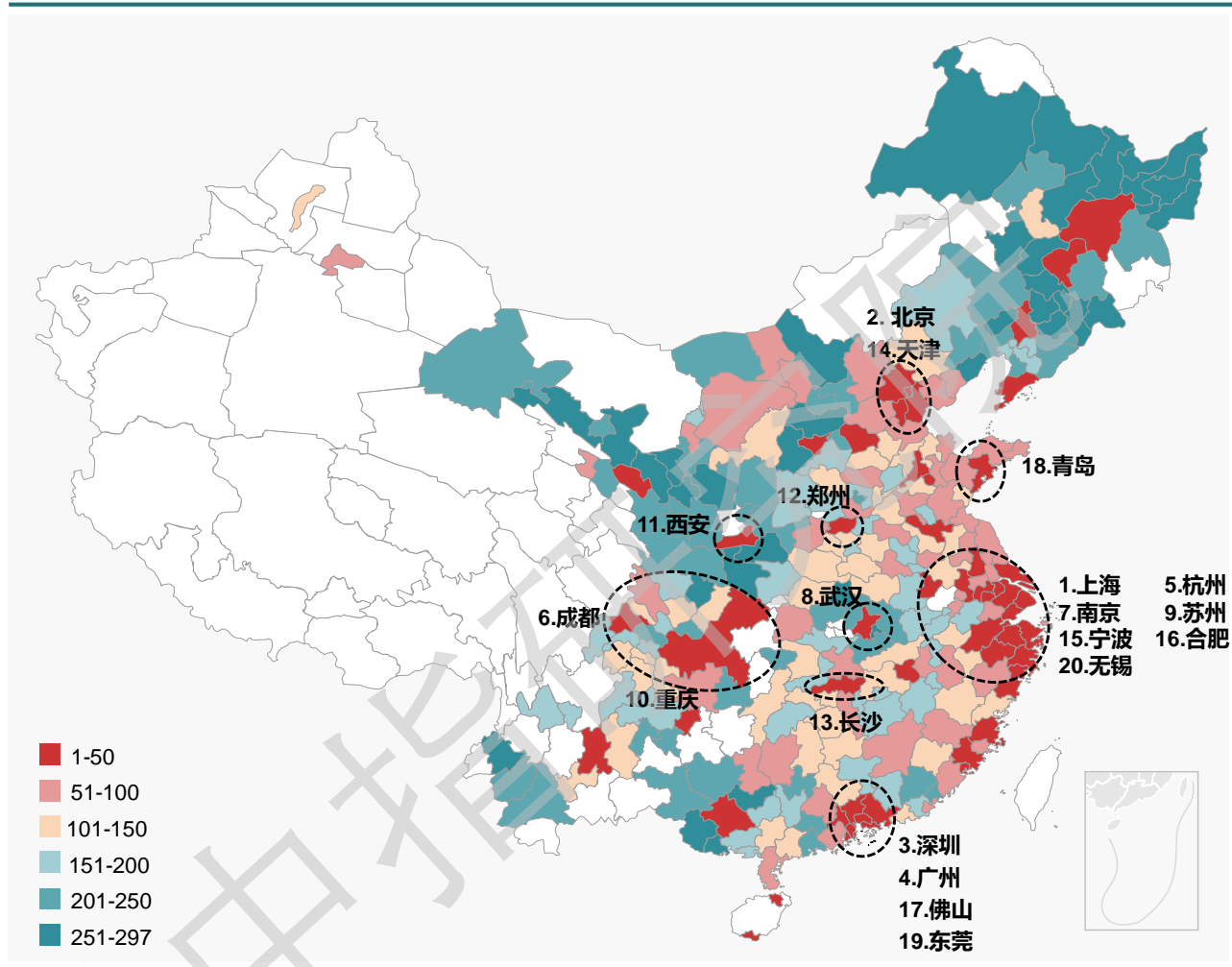
表：2021年中国地级以上城市房地产开发投资吸引力百强

排名	城市	省(区、市)	排名	城市	省(区、市)	排名	城市	省(区、市)	排名	城市	省(区、市)
1	上海	上海	26	石家庄	河北	51	扬州	江苏	76	淄博	山东
2	北京	北京	27	南昌	江西	52	乌鲁木齐	新疆	77	马鞍山	安徽
3	深圳	广东	28	温州	浙江	53	镇江	江苏	78	桂林	广西
4	广州	广东	29	沈阳	辽宁	54	唐山	河北	79	秦皇岛	河北
5	杭州	浙江	30	南宁	广西	55	潍坊	山东	80	阜阳	安徽
6	成都	四川	31	惠州	广东	56	保定	河北	81	上饶	江西
7	南京	江苏	32	常州	江苏	57	湖州	浙江	82	威海	山东
8	武汉	湖北	33	海口	海南	58	洛阳	河南	83	湛江	广东
9	苏州	江苏	34	嘉兴	浙江	59	临沂	山东	84	淮安	江苏
10	重庆	重庆	35	贵阳	贵州	60	芜湖	安徽	85	包头	内蒙古
11	西安	陕西	36	绍兴	浙江	61	邯郸	河北	86	柳州	广西
12	郑州	河南	37	南通	江苏	62	江门	广东	87	肇庆	广东
13	长沙	湖南	38	泉州	福建	63	赣州	江西	88	西宁	青海
14	天津	天津	39	大连	辽宁	64	沧州	河北	89	蚌埠	安徽
15	宁波	浙江	40	哈尔滨	黑龙江	65	舟山	浙江	90	张家口	河北
16	合肥	安徽	41	太原	山西	66	呼和浩特	内蒙古	91	宜昌	湖北
17	佛山	广东	42	三亚	海南	67	泰州	江苏	92	连云港	江苏
18	青岛	山东	43	中山	广东	68	银川	宁夏	93	岳阳	湖南
19	东莞	广东	44	徐州	江苏	69	济宁	山东	94	德州	山东
20	无锡	江苏	45	金华	浙江	70	盐城	江苏	95	襄阳	湖北
21	济南	山东	46	长春	吉林	71	绵阳	四川	96	新乡	河南
22	福州	福建	47	台州	浙江	72	漳州	福建	97	商丘	河南
23	厦门	福建	48	廊坊	河北	73	株洲	湖南	98	南阳	河南
24	昆明	云南	49	兰州	甘肃	74	丽水	浙江	99	菏泽	山东
25	珠海	广东	50	烟台	山东	75	汕头	广东	100	衢州	浙江

数据来源：中指研究院测算

研究结果显示，2021年，上海、北京、深圳和广州四个一线城市房地产投资吸引力排名继续保持领先，杭州、成都、南京等1.5线城市紧随其后，前二十名均为二线核心城市。具体城市来看，上海、北京、深圳、广州投资吸引力排名保持不变，继续稳居前四位置；杭州依靠数字经济创新发展，人才引进、落户政策不断升级，投资吸引力连续4年保持全国第五位；成都、南京、武汉、苏州、重庆等1.5线城市位列6-10位，其中成都凭借成渝双城经济圈规划利好、不断完善的交通网络以及人口的大规模增加等有利因素，投资潜力有所提升；苏州依靠较强的人口吸附力和发达的电子信息产业、装备制造等行业，投资潜力保持不变；武汉2020年受疫情影响较大，但今年以来经济、房地产市场均出现较好恢复，投资吸引力排名亦保持不变。西安、郑州、长沙、天津、宁波、合肥、佛山、青岛、东莞、无锡等二线及以上城市位居第11-20位，其中无锡常住人口增长较快，房地产市场热度较高，投资吸引力排名进入前20。其他2.5线及三线城市中，珠海、惠州、常州、嘉兴等长珠三角城市群内紧邻中心城市的地级市排名靠前，投资吸引力高于其他区域同级别城市。

图：2021年中国地级以上城市房地产开发投资吸引力排名区域分布情况

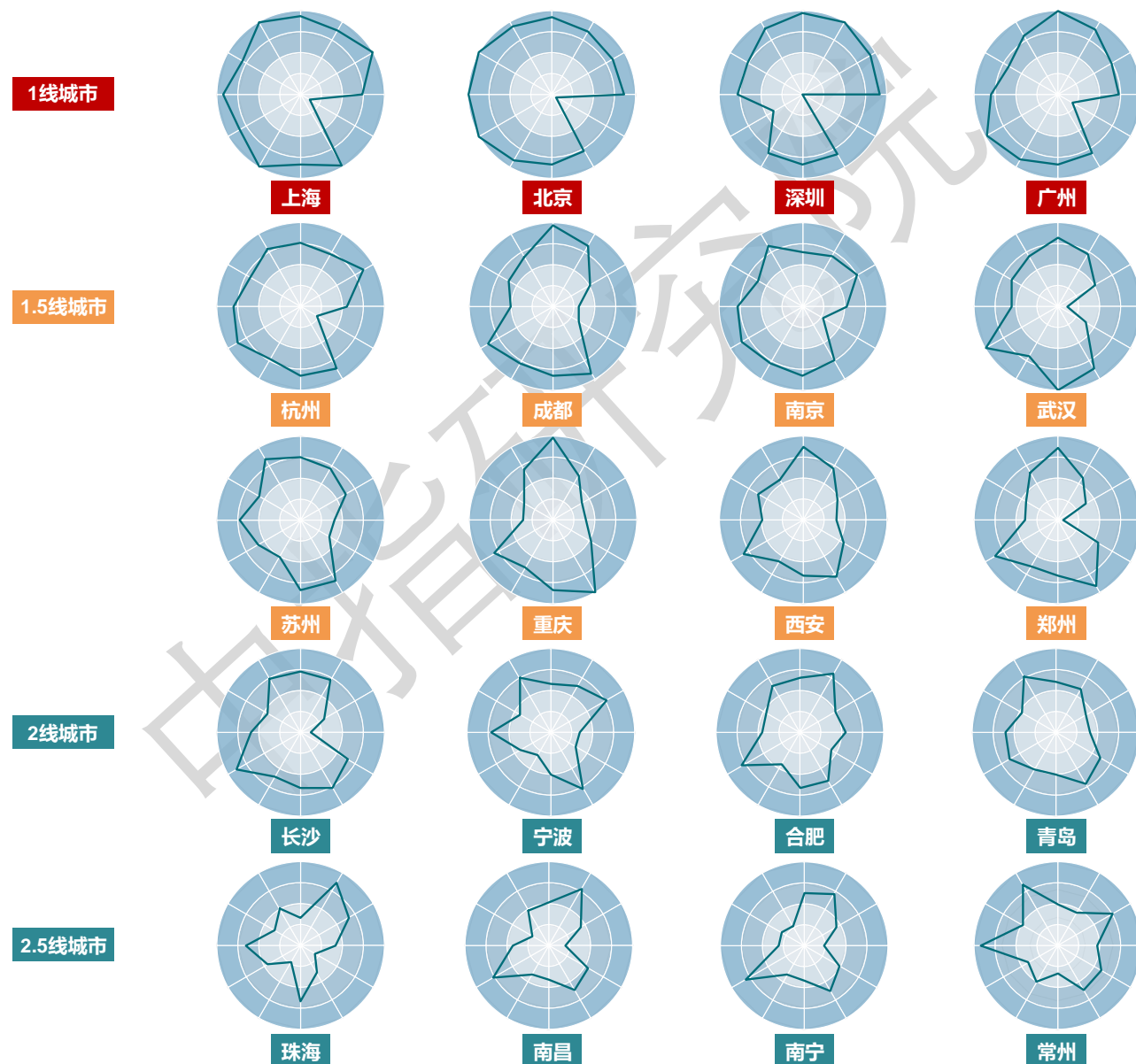


数据来源：中指研究院绘制

东部三大城市群及山东半岛主要城市房地产开发投资吸引力排名领先，中西部六大核心城市投资潜力亦较为突出。近年来，我国积极推动城市群、都市圈发展模式，大力增强中心城市对周边地区辐射带动能力，培育发展现代化都市圈，增强城市群人口经济承载能力。东部三大城市群及山东半岛核心城市经济基础好，创新动能强，对外开放度较高，吸引了大量人口聚集，2021年长三角、粤港澳大湾区、京津冀和山东半岛分别有7、4、2、1个城市位列全国投资吸引力前20名。其中，长三角和珠三角城市群发展较快，区域整体竞争优势突出、带动效应明显，城市群内有超半数城市跻身全国前50名，粤港澳大湾区9个内地城市中，7个排名位列前50。而中西部重点投资区域主要集中在成都、武汉、重庆、西安、郑州、长沙等区域中心城市，近几年积极推动城市产业和基础设施发展，交通枢纽规划及建设也快速推进，加之人才引进力度不断加大，对周边人口吸附力逐渐增强，中长期投资潜力较大。

## 2、特征分析

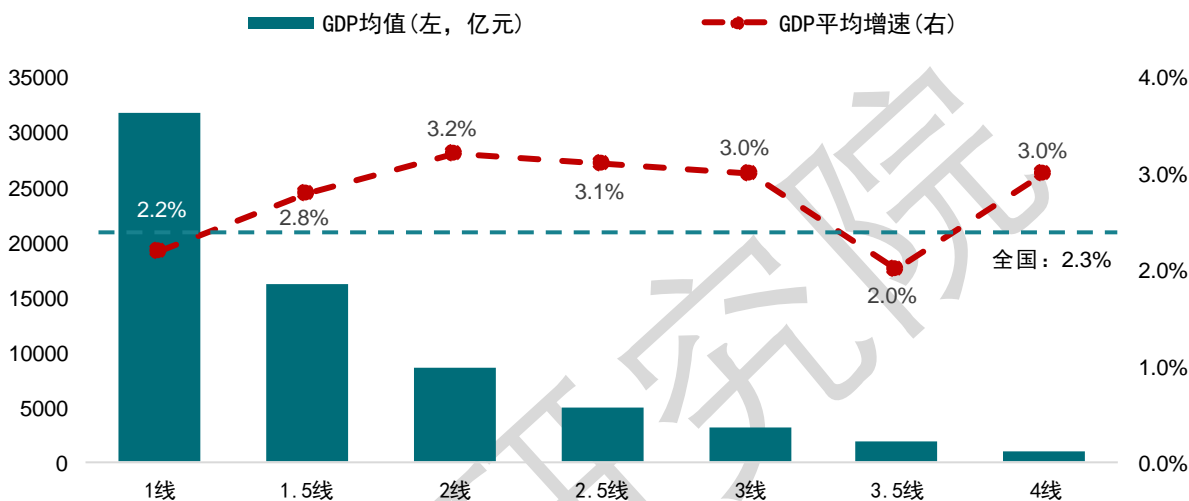
一线城市经济、人口、购买力保持领先，但受市场发展阶段和供应不足影响，新房市场规模有限；1.5线和二线城市人口大幅增加，产业加速集聚，住房需求旺盛，市场潜力大



人口基础  
经济实力  
产业与创新  
财富水平  
环境及配套  
交通通达性  
规划潜力  
供求关系  
市场热度  
需求满足度  
房价支撑度  
市场规模

根据中指研究院“中国城市房地产开发投资吸引力”指标体系，我们将影响城市市场容量及增值潜能的12个维度绘制成“城市竞争力蛛网图”，包括人口基础、经济实力、产业与创新、财富水平、环境及配套、交通通达性、规划潜力、市场规模、房价支撑度、需求满足度、市场热度和供求关系。

图：2020年各城市GDP均值及平均增速



数据来源：各城市统计局，CREIS中指数据

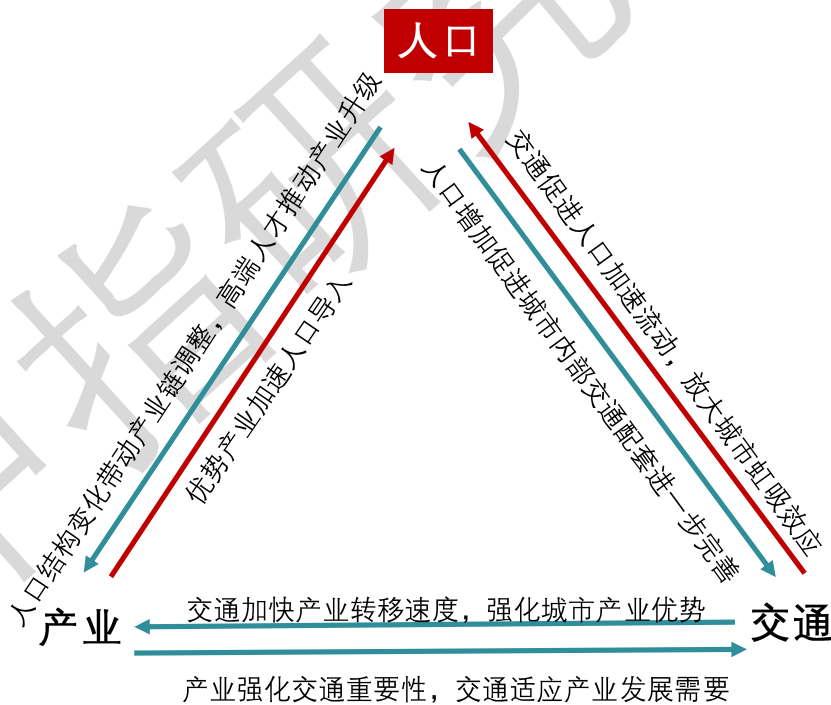
一线城市综合发展水平领先，人口基数大，购房需求有支撑，但土地供应结构性不足叠加房地产市场多已进入存量时代，新房市场规模有限。“北上广深”四座一线城市，也是京津冀、长三角、珠三角三大城市群的中心城市，无论从经济规模、人口总量、产业结构、财富水平、就业情况，还是教育、医疗等配套资源和规划潜力方面来看，都具备明显优势，购房需求有支撑。但值得注意的是，一线城市房地产市场发展较为成熟，多已进入二手房交易为主的存量时代，叠加主城区土地供应不足的影响，新房市场规模呈缓慢缩减的态势。同时，严格的楼市调控和偏高的房价收入比，对市场热度也有一定的抑制作用。

**1.5及二线城市产业、人口集中度不断提升，住房需求旺盛，新房市场空间较大。**1.5线及二线城市GDP增速高于全国平均水平，内部多为省会及城市群重点城市，此类城市在区域范围内经济首位度高，产业、就业优势突出，且城市正处于快速扩张期，对周边人口吸引力不断增强。但受调控政策及城市周期轮动影响，部分城市房地产市场存一定调整压力，短期库存去化周期较长，但不断增加的人口将为城市带来源源不断的住房需求，未来房地产市场仍存较大的发展空间。

**2.5线城市主要为普通省会城市及重点城市群内区域节点城市，经济发展向好，GDP平均增速相对较快，房地产市场具备较大的发展潜力。**南昌围绕“富有创新活力和文化魅力，令人向往的中国智造新城、山水名城”城市愿景，努力打造国际先进制造业集聚区、全国数字经济发展先行区、全国绿色低碳发展示范区、全国市域治理现代化试验区、国家现代流通体系重要枢纽，房地产开发投资潜力不断增加。常州承接上海外溢产业及人口，经济发展向好，经过过去几年的市场调整后，住房需求逐渐释放，房地产市场规模增长较快、热度较高，城市潜力较大。

### 三、城市发展的三大核心驱动力

住房需求的最直接来源



# 人口

第七次全国人口普查主要数据发布，相较第六次普查数据，我国人口呈现以下几个特点：一是受低生育率和人口老龄化影响，全国人口保持低速增长态势；二是受人口流动频繁和家庭观念等因素的影响，家庭户规模继续缩小；三是人口老龄化程度加深加快，未来一段时间人口均衡发展将面临压力；四是新型城镇化进程稳步推进，相较发达国家我国未来城镇化仍有较大空间；五是人口流动趋势明显，规模进一步扩大；六是人口集聚效应进一步体现，持续向东部三大区域及中西部核心城市聚集。整体来看，全国人口总量逐渐接近峰值，但不同城市之间结构性人口红利仍在。

第七次全国人口普查结果显示，2020年我国人口的总量为14.12亿人，十年人口净增长7206万人，增长5.38%，人口净增量减少了约183万人。全国流动人口规模进一步扩大，2020年我国流动人口3.76亿人，十年间增长了将近70%。房地产与人口紧密相关，未来人口的年龄结构和地域分布均影响着房地产市场的发展态势。

## 1) 千万以上人口城市达18个，郑州、西安等6个城市晋级千万人口行列

表：2020年人口普查常住人口超800万城市列表

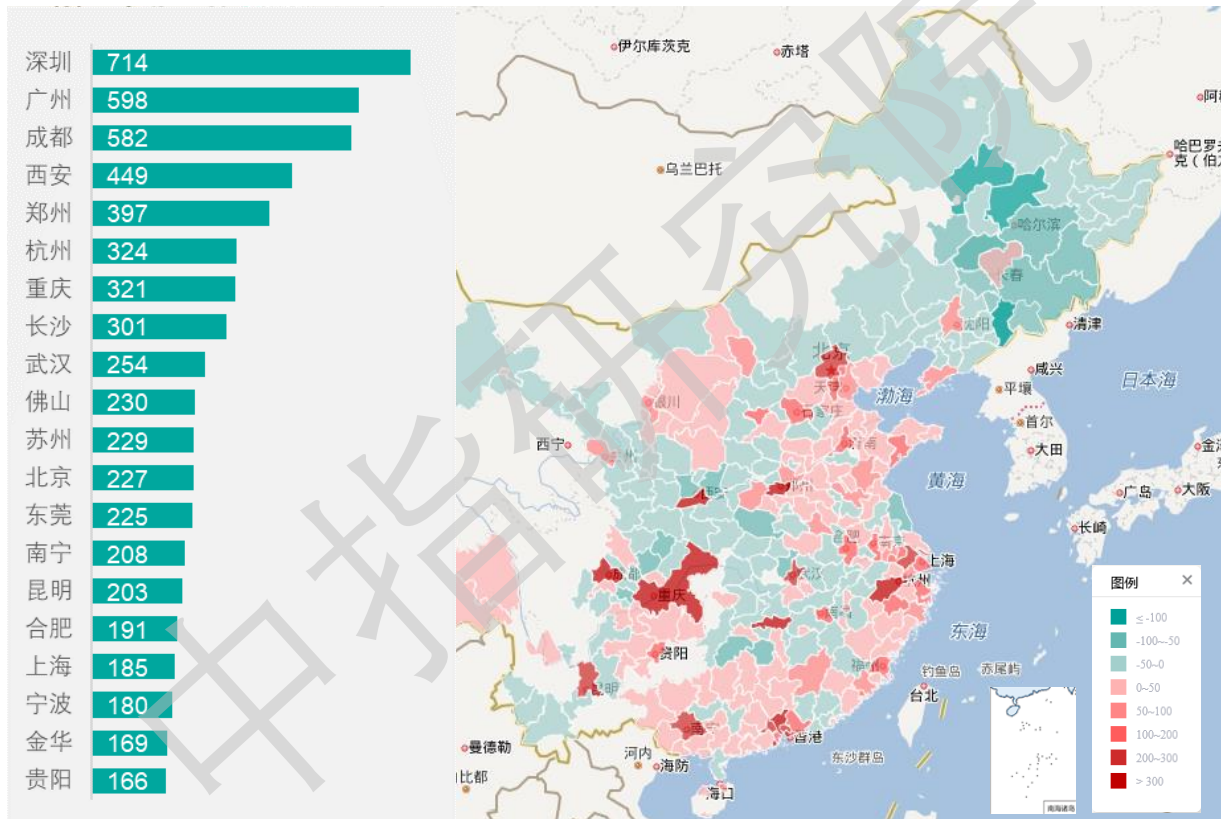
城市规模	排名	城市	2020年常住人口	省份	城市规模	排名	城市	2020年常住人口	省份
2000万以上人口	1	重庆	3205	重庆	800万-1000万人口	19	南阳	971	河南
	2	上海	2487	上海		20	温州	957	浙江
	3	北京	2189	北京		21	佛山	950	广东
	4	成都	2094	四川		22	邯郸	941	河北
1000万-2000万人口	5	广州	1868	广东		23	宁波	940	浙江
	6	深圳	1756	广东		24	潍坊	939	山东
	7	天津	1387	天津		25	合肥	937	安徽
	8	西安	1295	陕西		26	南京	931	江苏
	9	苏州	1275	江苏		27	保定	924	河北
	10	郑州	1260	河南		28	济南	920	山东
	11	武汉	1233	湖北		29	徐州	908	江苏
	12	杭州	1194	浙江		30	长春	907	吉林
	13	临沂	1102	山东		31	沈阳	903	辽宁
	14	石家庄	1064	河北		32	周口	903	河南
	15	东莞	1047	广东		33	赣州	897	江西
	16	青岛	1007	山东		34	菏泽	880	山东
	17	长沙	1005	湖南		35	泉州	878	福建
	18	哈尔滨	1001	黑龙江		36	南宁	874	广西
						37	昆明	846	云南
						38	济宁	836	山东
					39	福州	829	福建	
					40	阜阳	820	安徽	

数据来源：各省市第七次人口普查公报

从各城市规模来看，全国 2000 万级别城市由 2010 年的 2 个增加到 4 个，重庆常住人口 3205 万，北京由 1962 万成功突破至 2189 万人口，人口稳步增长；成都人口由 1512 万人提升至 2094 万。1000 万-2000 万人口的城市达到了 14 个，具体为广州、深圳、天津、西安、苏州、郑州、武汉、杭州、临沂、石家庄、东莞、青岛、长沙、哈尔滨。其中西安、郑州、杭州、东莞、长沙、青岛十年间均成功突破 1000 万人口，郑州代替南阳，成为河南省唯一一千万人口城市，总人口达到了 1260 万人；另外，广州、深圳人口分别达到 1868 万人和 1756 万人，正向 2000 万门槛快速迈进。而南阳人口减少，总人口降至 1000 万级以下。800 万-1000 万人口城市包含 22 个城市，佛山、宁波、合肥、南宁、昆明、福州、阜阳等城市均位居该梯队。

## 2) 人口持续向东部区域及中西部核心城市聚集，人口流动速度加快。近十年深圳、广州、成都、西安、郑州等城市常住人口增加超 300 万

图：2010-2020 年全国常住人口增量分布图（万人）



注：西安人口增量为官方公布数据，未剔除区域调整因素。

数据来源：各省市第七次人口普查公报

珠三角作为我国深化改革、全面发展探索的试验区，长期以来经济高度发达，经济实力雄厚，近年来产业持续向高端制造业转型，不同城市之间产业优势互补，发展更加协同，且其区位优势明显，气候温和、自然条件宜居，人口吸引力持续增强。核心城市深圳、广州人口吸引力保持领先，成为 2010-2020 年间全国人口增长最多的城市，深圳十年人口增加 714 万人，广州增加 598 万人。近几年，随着城市价值不断提升和区域规划利好逐步兑现，佛山、东莞的人口吸引力亦在不断增强，人口增量突出，十年间分别增加 230 万和 225 万人，位居全国第 10 和第 13 位。

长三角核心城市上海、杭州、苏州、宁波人口吸附力强。上海十年人口增加 185 万人，新增量低于杭州、苏州等城市，增速为 8%，相比于周边城市 10% 甚至 20% 以上的增长，略显逊色，随着低端产业逐渐转移尤其劳动密集型产业的转移，上海周边城市人口实现较好增长。杭州由于近年来互联网产业蓬勃发展，人才引进、落户政策不断升级，人口集聚效应明显，代替温州成为浙江人口总量最多的城市，十年人口增加 324 万，居全国第 6 位。

相比珠三角和长三角城市群，京津冀人口增长相对缓慢。北京近几年持续落实疏解非首都功能工作，在京津冀协同发展大格局下，近十年人口增加 227 万，是京津冀地区唯一人口增量超 200 万城市，居全国第 12 位。廊坊受益于北京人口外溢，十年人口增加 111 万，位居城市群第 2 位，人口增速达 25.2%，居京津冀各城市首位；石家庄作为河北省省会，落户门槛已经完全放开，随着城镇化进程的持续推进，进城人口增加，带动城市十年人口增加超 100 万；天津 2010 年以来常住人口增加相对缓慢，十年增加 93 万人，明显不及同级别二线城市。

中西部核心城市在近几年国家“西部大开发”、“中部崛起”、“一带一路”战略带动下，经济、产业逐步崛起，不断承接东部产业转移，特别是中西部省会城市人口吸引力不断增强。成都、西安、郑州、重庆 2010 年以来常住人口增量均超 300 万，居全国前十行列，其中成都、西安凭借大力度的人才引进政策、在西南和西北独特的区位优势、产业结构不断升级等，人口增加量分别达 582 万和 449 万，居全国第 3、4 位，仅次于深圳和广州；郑州依托于河南省强大的人口基础以及省会城市的资源聚集能力，十年人口增量亦接近 400 万，位居全国第 5。

图：城市产业、人口发展交互关系



在城市发展过程中，因为城市所处区域特点、行政级别、资源禀赋等因素的不同，城市经济发展水平存在差异。经济发达、城市能级高的城市往往拥有更好的基础设施、公共服务和营商环境，能够显著降低成本、提高经济运行效率，因此吸引大量的产业、企业聚集，形成规模效益，带来更多的就业岗位，产业的导入带动人口吸引力不断增强；而人口的不断流入也进一步带动城市产业结构的调整，亦有利于适应人才发展的产业导入。近十年，人口不断向大城市聚集，东部核心城市群以及中西部核心城市成为人口最主要的聚集地，给未来房地产市场的发展提供了更大的需求空间。

人口规模突出的城市房地产市场规模大，大量新增人口进一步为房地产市场规模提供支撑。2011-2020 十年间，全国商品房销售面积超 1 亿平方米的城市共 34 个，总销售面积超 55 亿平方米，占全国的比重接近 40%。其中一二线城市 26 个，重庆、成都、武汉、郑州和西安位居前五，累计销售面积均在 2 亿平方米以上；三四线城市 8 个，佛山、南通、潍坊、烟台等城市均在列，这部分城市均属于人口大市，且多数城市近十年人口增量亦较为突出。

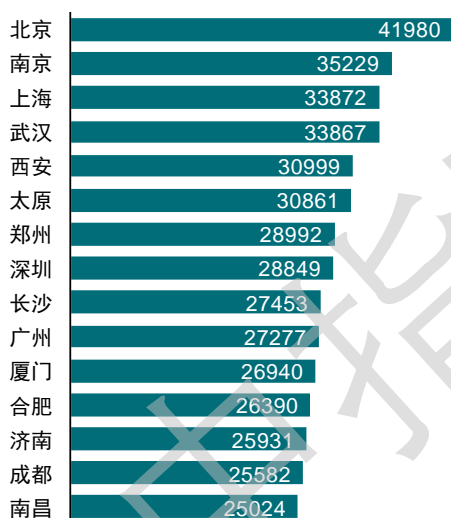
### 3) “人才政策”继续发力，大中城市落户门槛继续降低，加速人口集聚

近年来全国多个城市出台、更新了“人才政策”，包括放宽落户条件、住房支持、人才补贴等多项举措，旨在增加人才流入，增强城市综合竞争力。出台人才政策的城市不仅包含广州、杭州、南京、宁波、厦门等一二线城市，也包括江门、南通、晋城、常州等普通地级市。



广州、杭州、宁波、武汉、西安、成都等经济发达、产业基础好的城市引才效果显著。广州给予本科生落户补贴2万，硕士生3-4万，博士生5-6万元；杰出人才、优秀人才每年津贴最高20万，连发三年，每月还有最高1万元住房补贴，且白云、黄埔、南沙、花都等外围区域人才政策频出，结合广州加强新型城镇建设的契机，外围区域人口增速高于中心城区。杭州多次出台、更新“人才政策”，户籍、常住人口大幅增加。2019年4月，杭州市发布相关通知：全日制大学专科及以上人才，在杭工作并缴纳社保的，可直接落户；8月，杭州市出台相关政策，对应届高学历毕业生生活补贴政策做出相应调整，补贴标准由硕士2万元、博士3万元调整为本科1万元、硕士3万元、博士5万元。2020年2月更是再次提高了高层次人才购房的补贴，且在给予生活补贴基础上再给予租房补贴，在一次性生活补助上，再给予最多六年每年1万元的租房补贴。组合政策发布后，人才吸引力显著增强。

图：重点城市每10万人口中拥有的大学（大专及以上）  
受教育程度人数排名（单位：人/10万人）



数据来源：各省市第七次人口普查公报

根据人口普查数据，各城市中，北京、南京、上海、郑州、深圳每10万人大专及以上人数排名最高，人口受教育程度较高。其中，北京每10万人大专及以上人数超4万人，居全国首位；南京依托于较多的高校资源，每10万人中大专及以上人数达到3.52万人，超过上海、深圳、广州等一线城市，位列第二。

近十年，郑州人口受教育程度得到有效提高，10万人中具有大学文化程度人口由1.89万人增长至2.90万人，这跟人才引进、产业转型升级、城市高质量发展战略推进等密切相关，城市对于高素质人才的吸引力进一步增强。受教育程度高一定程度上代表了未来城市发展潜力较大，经济活力较为突出，购买力相对更为强劲。

另外，从落户政策来看，北京、上海等城市落户门槛高，其中北京疏解非首都功能的规划发展要求，使得非行业领军人才的落户较难实现。而主流二线城市对人才实施阶梯式落户政策，从博士博士后站的建立扶持到中级以上专业技术人员均制定了相应的落户和补贴机制，极大程度地促进了各层级人才的流入，优化了原本仅针对高层次人才的引进制度，而形成了全面产业链式的人才引进政策，促进了本地经济的持续有力发展。

2021年3月，《“十四五”规划纲要》发布，明确要求全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制；4月，国家发改委发布《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，进一步明确城区常住人口300万以下城市落实全面取消落户限制政策，实行积分落户政策的城市确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。在大中城市全面取消户籍限制政策的引导下，全国多个城市已全面放开落户限制，如济南、南昌、南宁等城市。随着落户门槛不断放宽，出台“人才政策”的城市也越来越多，人才的竞争将更加激烈，最终城市间人才竞争将回归城市的基本面竞争。经济、产业、交通发展水平的高低，决定着城市未来人口的增长潜力，未来人口将继续向经济发达、产业集中、交通便利的城市群、都市圈聚集。

#### 4) 少子化老龄化深入，人口数量终将达到峰值，对城市发展形成较大挑战

根据第七次人口普查数据,全国人口中,0-14 岁人口占 17.95%,15-59 岁人口占 63.35%,65 岁及以上人口占 13.50%。与 2010 年第六次全国人口普查相比,0-14 岁人口的比重上升 1.35 个百分点,国家推行二胎政策效果显现,幼龄人口占比增长;15-59 岁人口的比重下降 6.79 个百分点,由于我国人口总数较大,劳动力总量仍处于充足状态;65 岁及以上人口的比重上升 4.63 个百分点,相较于联合国制定的老龄化人口占比 7%的警戒线,全国多数省市人口结构进入了老龄化社会。伴随着人口老龄化进一步加深,劳动力的供给数量将进一步减少,家庭养老负担也将增加。但人口老龄化同时也将促进“银发经济”的发展,扩大老年产品和养老型房地产社区的需求。

全国劳动力人口占比下降,珠三角地区城市占比普遍较高,城市发展具备活力。东莞、深圳、广州、佛山、惠州等处于珠三角区域的城市,普遍具有较高的劳动人口比率,其中东莞劳动力人口比率高达 81.41%,劳动人口充足,城市发展具有活力。宿迁、连云港、泰州等城市均呈现出了较为严重的少子化、老龄化的问题,城市发展潜力面临考验。黑龙江、吉林、辽宁三省 0-14 岁的幼龄人口及 65 岁以上的老龄人口均距离全国平均线较远,伴随着人口的持续外流以及本地生育欲望低下的问题,东北地区老年人比重或将越来越高,城市发展潜力将受到较大影响。

为应对人口老龄化、少子化问题,我国发布了开放“三孩”的重要举措。随着老龄化社会的持续发展,我国人口出生率的持续下降,人口数量终将达到峰值,对全国经济、社会发展均形成较大挑战。2021 年 5 月底,中央政治局会议审议《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》,指出将进一步优化生育政策,实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施。当前“三孩”政策发布,将一定程度上带动新生人口的阶段性增长,而新增的人口数量,将增加各城市的住房需求,其中保障性住房未来将发挥更大的保障功能。同时从住房需求结构上来看,“三孩”的出生将促进大户型住房的需求释放,但受生育成本和生育观念的影响,“三孩”政策对三四线城市人口的影响或要胜于一二线城市,三四线城市未来的产品结构或需进一步向大户型倾斜。

另外家庭户规模呈现持续缩小态势。2020 年我国共有家庭户 4.94 亿户,较 2010 年增长近 23%,家庭户人口合计近 12.93 亿人,平均每个家庭户的人口为 2.62 人,比 2010 年第六次全国人口普查的 3.10 人减少 0.48 人,主要受我国人口流动日趋频繁和婚姻观、生育观、养老观等因素的影响。未来随着城镇化进一步推进,家庭户规模或将持续缩小。人口的加速流动和家庭小型化同时催生新的小户型购房需求,这对一二线城市的影响程度或将高于三四线城市。

**2010 年以来,我国人口流动趋势加剧,流动人口增加了 1.5 亿人,增长 69.7%,东部沿海以及中西部核心城市对人口吸引力更加强劲,各城市中深圳、广州、成都、西安、郑州等城市十年人口增加明显,这其中除了城市本身的经济、产业吸引之外,城市的落户门槛、引才政策亦发挥着重要作用。**

**全国人口仍处于缓速持续增长,但由于生育率较低,人口终将面临峰值。未来,不同城市人口的变化将更多依托于城市本身的吸引力,各城市引才力度将进一步加大,大中城市落户门槛降低,人口要素流动更加自由。未来,人口仍将向东部重点城市群、中西部核心城市集聚,这些地区的房地产市场空间有望得到进一步拓展。**

**同时,我国人口老龄化情况严重,多数省份进入老龄化社会,未来养老地产发展潜力较大,但短期来看,受制于养老观念、养老产品等因素,养老地产步入快速发展通道尚需时日。**

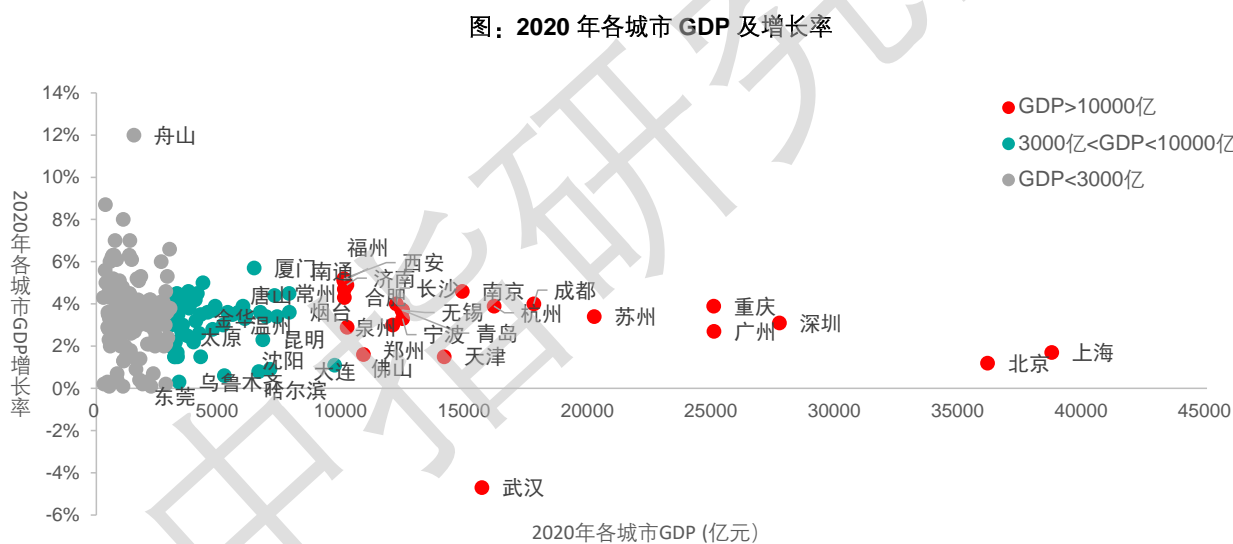
# 产业经济

2020年，在新冠肺炎疫情的持续影响下，全球经济衰退，失业率持续走高，国内经济亦受到明显冲击，但随着国内疫情防控效果的显现，我国经济保持了较好恢复势头，全年GDP实现2.3%的正增长，东部及中西部核心城市经济规模优势更加凸显，数字经济发展势头更劲。值得一提的是，2020年受疫情影响，海外订单供给不足，外贸订单回流带动我国出口表现超预期，部分外贸型城市的经济得到较好提振。2021年初，国内疫情防控效果得到进一步巩固，经济发展继续向好，但短期看，国内产业链供应链仍需进一步打通，经济发展不充分的问题仍需得到更好地解决。

受疫情的持续影响，2020年我国经济增速放缓，各区域发展具有明显特点：以长三角和粤港澳大湾区等为首的沿海地区，发展速度相对较快；北方及中西部地区核心城市经济规模大、韧性强，带动区域发展。在国内疫情得到有效控制的同时，产业链供应链也得到了明显改善，我国经济得以快速恢复。但经济恢复不平衡不充分的问题仍较为突出，叠加全球疫情尚未明显改善，我国经济的发展仍面临挑战，不同地区、不同城市经济恢复仍将依托于自身产业活力以及科技创新能力，未来，以科技创新为手段实现技术创新将成为区域经济发展的核心竞争力。

## 1) 经济现状：受疫情影响，多数城市经济增长明显放缓，舟山逆势增长超10%，东部及中西部核心城市经济规模显著，服务业占比突出，其余多数城市工业占比高

- GDP万亿城市扩至23个，经济总量占全国比重超四成，北京、上海明显高于其他城市；舟山GDP增速超10%，居全国首位



数据来源：各城市统计局，CREIS 中指数据

2020年，我国GDP“万亿”城市增加6个至23个，核心一二线城市规模突出。2020年，我国地级以上城市平均GDP规模在3500亿元左右，23个GDP“万亿”城市经济总量占全国比重高达40%，头部城市领先优势突出。具体来看，上海和北京的经济规模总量均超过了3.5万亿，远超前于其他城市；广州、深圳、重庆等地GDP规模在2.5万亿以上；苏州作为东

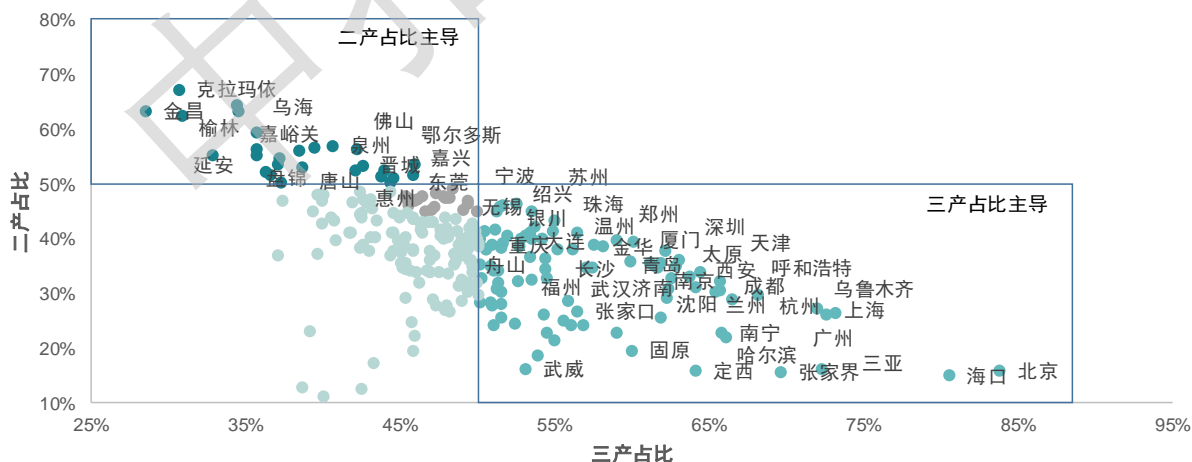
部地区的核心城市之一，经济总量达到了 20171 亿元，电子信息产业、装备制造业等六大主导行业在拉动经济企稳回升中发挥有力的支撑作用，叠加服务业稳步复苏，全年经济总量成功迈进了两万亿门槛；杭州着力数字经济赋能发展，高新技术产业也在稳步推进，在“新产业、新业态、新模式”为主要特征的经济发展模式下，GDP 总量达到了 1.5 万亿以上；成都计算机通信和其他制造业、石油和天然气开采、烟草制品业等发展稳定，服务业逐渐恢复，GDP 总量同样保持在 1.5 万亿以上；泉州、济南、合肥、南通、西安及福州经济稳定增长，2020 年成为 GDP 万亿规模以上的新成员。另外，2020 年东莞 GDP 已达到 9000 亿以上，即将进入万亿门槛。

从增速来看，一线城市中，北京进出口方面受到疫情影响较大，2020 年进出口总额同比下降 19.1%，GDP 增速有所放缓，上海与广州亦受到不同程度的影响，进出口增速放缓。成都及长沙在稳定的产业链供应链保障下，2020 年 GDP 增速依然保持在 4% 水平；另外，在规模以上工业增加值大幅增长、进出口贸易以及石油化工等行业快速发展的推动下，舟山 GDP 增速实现了疫情下的逆势上涨，取得了 12% 的增长，居全国首位；重庆核心产业之一的汽车产业逐渐恢复，带动重庆经济稳步增长，2020 年 GDP 增长 3.9%。

2021 年初，随着新冠疫苗的逐渐上市，我国疫情防控效果得到进一步巩固。国内产业链供应链逐渐转好，全国经济活动得以正常运作，传统服务业、制造业等恢复常态，在 2020 年低基数及“就地过年”政策的影响下，2021 年我国一季度 GDP 同比增长 18.3%，规模以上工业增加值增长 24.5%，两者均达到了两位数以上的增长。同时，随着高新技术企业的快速发展，2021 年一季度，我国规模以上高技术制造业同比增长 31.2%，各城市经济均实现快速增长。作为疫情影响最大城市，武汉一季度经济恢复明显，GDP 增速高达 58.4%；重庆、成都、南京、苏州、杭州、天津等中西部及东部核心二线城市，GDP 同比均实现了两位数增长。由于国际疫情形势尚不稳定，国内产业链供应链内循环刚刚恢复，全国经济局势也尚不稳固，这些均将继续影响我国各个城市经济发展态势。

### ➤ “北上广深”及成都、杭州、天津等一二线城市服务业发达，“十四五”数字经济成为部分城市发展重点

图：2020 年主要城市二产与三产增加值占比情况



数据来源：各地统计局

在三产占比较大的城市中，以一二线城市居多，主要分布在东部沿海及中西部发达城市。作为经济规模最大的两座中心城市，北京、上海经历了长期城市化发展，第三产业占比突出，特别是以金融业为核心的服务业发展迅速。2020 年北京金

融业增加值增长 5.4%，上海金融业增加值增长 8.4%，金融业均实现了较快增长。近几年，国家大力开展技术创新领域发展，以高新技术产业为核心的杭州，致力打造出全国“数字经济第一城”，不断推动各产业数字化，同时加快打造数字产业化。2020 年，杭州继续加大数字经济产业投入，数字经济核心产业增加值增长 13.3%，且人工智能产业营收高达 1500 亿元以上，发展势头强劲。郑州、长沙、济南、南京等城市服务业发展速度快，第三产业增加值占比达到 60%左右，同时受到产业结构的影响，这些城市在工业制造业等支柱性产业的支撑下，工业增加值同样实现大规模增长。

2021 年以来，受到疫情严重影响的武汉，经济发展状况得到了明显改善，一季度全市主要经济指标大幅回升，GDP 同比增加 58.4%，短期增速显著提高。武汉拥有多元化的产业基础，工业制造业发达，规模以上工业企业增量明显，并拥有多个产值过亿的优势行业，一季度武汉规模以上工业增加值同比增长 92%，高技术制造业同比大幅增长 167.5%。武汉作为中部地区的核心城市之一，已成为国家多个重要的战略支点，经济长期保持稳定增长基础牢靠，且随着国家一系列扶持政策的落地，武汉经济将继续快速恢复。

《“十四五”规划纲要》为我国未来产业结构转型、重点产业打造等均提供了重要方向，其中着重提及了产业数字化发展思路，并将“产业数字化”与“数字化产业”融入各产业链供应链中，强化数字经济在整体经济结构中所发挥的作用。从各城市“十四五”规划来看，数字经济成为多数城市未来产业结构升级的关键要素之一，大力开展新兴技术产业发展。当前，房地产行业同样面临产业数字化发展的新趋势，地产数字化转型也为房地产企业提供了新的发展思路，随着 5G 技术、人工智能、云计算等数字化技术在房地产行业的逐渐展开，房地产行业的数字化水平有望进一步提高。

表：部分城市“十四五”规划中产业数字化及数字化产业发展特点

城市	2020 年三产比例	“十四五”规划中产业数字化及数字化产业发展特点
广州	1.2 : 26.3 : 72.5	数字经济、数字社会、数字政府一体化发展；科技和产业创新策源能力显著提升；研发经费占地区生产总值比重达 3.4%左右，战略性新兴产业增加值突破 1.2 万亿元
成都	3.7 : 30.6 : 65.7	新经济市场主体发展到 60 万家；推动数字经济、智能经济、绿色经济、创意经济、流量经济、共享经济六大形态；加快发展“人工智能+”“大数据+”“5G+”“清洁能源+”“现代供应链”五重点产业
天津	1.5 : 34.1 : 64.4	推进产业数字化、数字产业化，加快建设制造强市、质量强市、网络强市、数字城市；建设 5G 产业集聚高地；提升产业链供应链现代化水平；大力发展文化事业和文化产业
西安	3.1 : 33.2 : 63.7	发展国防科技工业产业；推动新一代信息技术、新能源汽车、生物医药、人工智能等产业发展；文化旅游产业增加值占 GDP 比重达到 16%
青岛	3.4 : 35.2 : 61.4	发展人工智能、新材料等都市型工业和大健康等新兴产业；发展科技研发、现代旅游、文化创意等产业；提高数字经济核心产业增加值占生产总值比重；开发智能家电、轨道交通装备、新能源汽车、高技术船舶与海工装备、高端化工等 5 个优势产业集群
武汉	2.6 : 35.6 : 61.8	打造万亿级汽车产业集群，加强重大装备联合技术攻关和产业化发展；集成电路、新型显示器件、下一代信息网络、生物医药等四大国家战略性新兴产业集群；高质量建设国家存储器、国家航天产业、国家网络安全人才与创新、国家新能源和智能网联汽车等四大基地；加快建设数字湖北
郑州	1.3 : 39.7 : 59.0	加快发展现代服务业；强化先进制造业支撑；拓展产业发展新空间；大力发展数字经济
长沙	3.5 : 39.0 : 57.5	发展优质高效的现代农业和构建融合发展的产业生态圈，建设现代产业体系；突出“数字产业化”“产业数字化”和“治理精细化”；经济核心产业增加值占 GDP12%以上
重庆	7.2 : 40.0 : 52.8	围绕新一代信息技术、新能源及智能网联汽车、高端装备、新材料、生物医药和节能环保等方向，力争战略性新兴产业总规模迈上万亿级台阶
苏州	1.0 : 46.5 : 52.5	依靠智能化与数字化，对传统产业进行升级；文化产业作为苏州支柱产业之一
常州	2.1 : 46.3 : 51.6	创新能力显著提升，研发经费支出占地区生产总值比重达到 3.5%，高新技术产业产值占规模以上工业总产值比重达到 50%，科技进步贡献率达到 70%以上；文化产业发展提质增效，占地区生产总值比重达到 6%以上；重点打造集成电路、工业机器人、工业和能源互联网、智能网联汽车、碳复合材料、生物医药、空天信息、5G 通信八大高成长性产业链

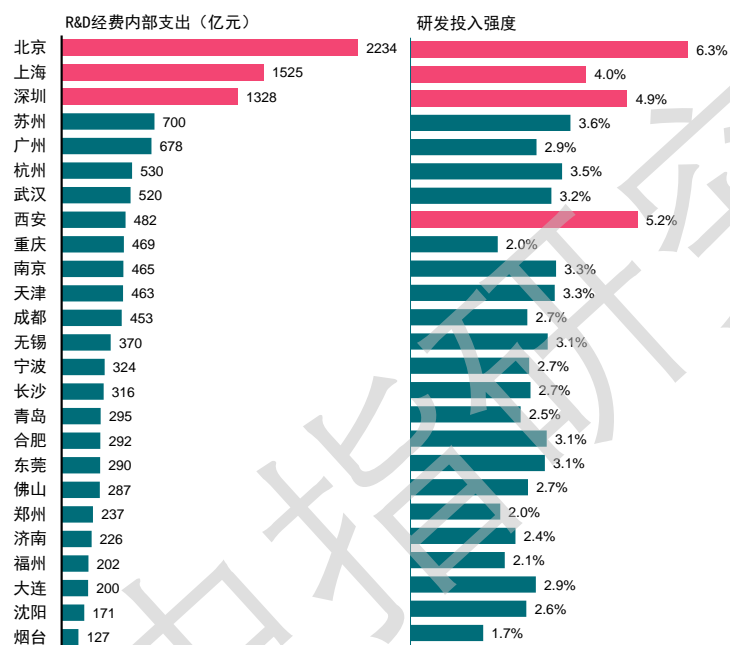
数据来源：中指研究院综合整理

## 2) 研发创新：“北上深”研发实力强劲，带动东部地区整体研发实力提升，西安研发投入明显，成都、武汉、长沙等其他中西部核心城市研发创新能力较强

### ➤ 北京、上海、深圳持续保持研发投入领先地位，西安研发投入强度突出

研发投入规模与研发投入强度是反映一个国家或地区科技创新投入的重要指标。研发投入规模通常用“研究与试验发展（R&D）经费内部支出”来衡量。研发投入强度则是通过 R&D 经费支出在当期 GDP 中的比重来测度。

图：2019 年主要城市 R&D 经费内部支出情况



数据来源：中国城市统计年鉴，各地统计局

从区域整体研发投入水平来看，东部地区仍是我国创新主体。2019 年，广东、江苏、北京、山东、浙江、上海 6 个省（市）地区 R&D 经费内部支出均超 1400 亿元，占全国的比重合计达 58.7%，区域领先优势突出。且除山东外，其他五省市研发投入强度均在 2.6% 以上。

从城市层面来看，2019 年研发投入规模 TOP20 城市 R&D 支出占全国比重高达 56%，占比进一步提升。

其中东部核心城市研发投入规模大，2019 年，北京、上海、深圳 R&D 经费支出分别为 2234、1525、1328 亿元，仅三城市占比高达 23%，持续位居全国前三位。苏州、广州、杭州、天津、南京等东部发达城市创新投入超 400 亿元，居全国前列。

2019 年“北上深”及西安研发投入强度继续保持领先优势，长三角及珠三角城市群创新投入强度大。作为我国科技创新中心，北京研发投入强度明显高于其他城市，未来北京将加快建设国际科技创新中心，形成国际人才高地，进一步加速科技创新高地的崛起；而西安作为军工业重点城市，省内汇集大量科学研究院及综合军工基地，引领科技研发投入强度突出，随着西安继续加大创新领域投入，其产业发展更具潜力。作为东部沿海核心城市，上海及深圳两城汇集了全球知名创新性企业，研发投入强度均高于 4%。此外，长珠三角城市群中的部分城市研发投入强度也较高，其中广州、杭州、南京、无锡、东莞等地研发投入强度普遍在 3% 左右，苏州研发投入强度较上年提高 0.8 个百分点至 3.6%，提升较为明显。

2019 年郑州研发投入强度突破 2%，逐渐缩小与全国平均水平间的差距；而烟台作为山东省重点科技创新城市，2019 年研发投入强度较 2018 年明显回落，研发投入强度仅 1.7%，科创实力有待提高。

## 3) 购买力：城市经济水平与产业结构发展决定居民购买力，一二线城市和长珠三角区域多数重点城市居民购买力突出

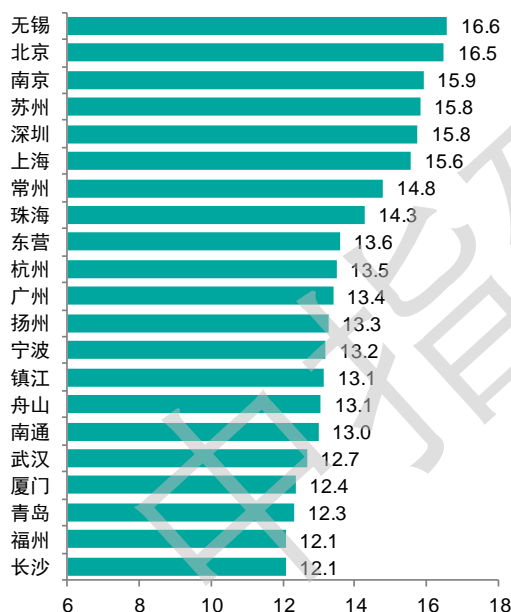
### ➤ “北上广深”引领高水平在岗职工平均工资，长珠三角多数城市可支配收入突出

城市经济发展水平及产业结构特点最终呈现在城市整体就业水平和居民人均收入的高低，从而一定程度上影响着房地产市场的购买能力。房地产购买力的强弱也影响着房地产市场的发展水平和最终购买价格的承受能力等方面。

根据 2019 年重点城市平均工资来看，“北上广深”等一线核心城市在岗职工平均工资高，购买力强劲。2019 年，北京、上海在岗职工平均工资大幅度领先于其他城市，均超过 16 万元；南京、深圳、广州、杭州、天津、宁波等 GDP 总量在万亿元以上的东部核心城市，产业结构以服务业为主导，在岗职工平均工资处于高水平，均在 11 万元以上。

城市群热点城市及较发达的省会城市在岗职工平均工资水平较高。舟山是浙江省发展重点城市，著有“中国鱼都”之称，文化产业及数字经济产业发展迅速，2019 年舟山在岗职工平均工资高达 10.6 万元。长沙工业发展始终作为其经济发展的基础，结合高新技术产业投资快速增长，科创领域投资强度高特点，长沙在岗职工平均工资也达到近 10 万水平。

图：2020 年重点城市人均 GDP（万元）



数据来源：中国城市统计年鉴，各省市第七次人口普查公报

东部热点城市人均 GDP 优势明显，长三角、珠三角等核心城市群内部城市人均经济产出居全国前列。人均 GDP 作为最重要的宏观经济指标之一，代表一定核算期内的人均产出效能，同时从侧面反映了城市中人均经济状况。2020 年，无锡人均 GDP 达 16.6 万元，超北京位居全国第二（仅次于克拉玛依），北上广深等一线城市人均 GDP 继续保持领先地位；杭州、苏州、常州等其他东部热点城市的人均 GDP 均达到 13 万以上，优势明显；得益于改革开放以来的大力发展，东南沿海地区的产业基础牢固，长三角及珠三角等核心城市群人均 GDP 普遍较高，如宁波、舟山等城市，经济发展速度快，人均 GDP 水平也较为突出。

2021 年，我国新冠肺炎疫情得到有效控制，经济运行状况也得到了明显改善，服务业、制造业快速恢复，科技创新领域增幅突出，未来一段时间内经济压力将得到有效缓解，结合一季度经济表现来看，我国产业基础基本牢固、多样化发展态势稳定，各城市经济增长规模有望进一步提升。

当前我国东部沿海及中西部核心城市经济规模、产业结构突出，居民购买力在全国范围内具有优势地位，其中北上广深、长沙、西安等中心城市资源分配相对集中，加之创新体制改革政策的迅速落实，创新驱动力量较为突出；相比而言，城市群内的其他中小型城市将不断巩固自身产业基础，通过国家扶持政策及《“十四五”规划纲要》的落实，将自身产业优势与周边中心城市产业结构相结合，进一步扩大自身产业优势，并在合作中完善产业不足，综合提高自身产业整体价值。中西部地区的发展仍将聚焦于经济规模较大的中心城市，中心城市进一步带动周边地区发展。

## 交通

交通枢纽作为城市发展的重要载体，深刻影响着城市产业布局、城市空间结构的外拓等方面，交通带动城市经济发展、带动人口迁移。2021年2月，中共中央、国务院印发《国家综合立体交通网规划纲要》。《纲要》指出，“加快建设交通强国，构建现代化高质量国家综合立体交通网，支撑现代化经济体系和社会主义现代化强国建设。”从全社会角度来看，东部地区城市交通优化快速升级，不断增强交通承载力；中部地区大通道枢纽建设持续推进，西部地区交通基础设施布局得到强化。各地区交通网络建设不断完善，力争到2035年实现“全国123出行交通圈”（都市区1小时通勤、城市群2小时通达、全国主要城市3小时覆盖）。

今年，我国连续印发了《国家综合立体交通网规划纲要》及《“十四五”规划纲要》，确立了未来我国铁路、公路、水路及航空交通的发展规划，进一步深化了交通在我国经济发展中的重要地位。其中，高速铁路以其通行时间短、安全性强、准点率高等优势特点成为人们中短途出行的首选项，同时高铁加快沿线城市的人口、产业等资源流动速度，促进周边地区经济发展；城市轨道交通则以其快速、便捷、舒适等特点加强城市郊区和中心区联系，带动城市向外发展，形成多元化的城市结构，从而增强沿线住宅和商业用地需求，提升房地产开发投资吸引力。

### 1) 未来五年我国交通网络进一步完善，轨道上的城市群和都市圈格局逐渐成型

#### ➤ 构建“全国123出行交通圈”及“全球123快货物流圈”，国家综合立体交通网络建设加速推进

2021年2月，中共中央、国务院印发了《国家综合立体交通网规划纲要》，《纲要》提出要构建现代化高质量国家综合立体交通网，支撑现代化经济体系发展和保障社会主义现代化强国建设。将在2035年基本建成安全可靠的现代化高质量综合立体交通网，有力支撑“全国123出行交通圈”和“全球123快货物流圈”。“全国123出行交通圈”是指都市区1小时通勤、城市群2小时通达、全国主要城市3小时覆盖的出行方案，而“全球123快货物流圈”是指国内1天送达、周边国家2天送达、全球主要城市3天送达的快递送达方案。到2035年，我国国际综合立体交通网实体线网总规模合计将达到70万公里，其中铁路将达到20万公里，公路达到46万公里，高等级航道2.5万公里左右。

《纲要》提出将京津冀、长三角、粤港澳大湾区和成渝双城经济圈作为极，成渝双城经济圈发展被提到了较以往更高的位置；长江中游、山东半岛、海峡西岸、中原地区、哈长等8个地区作为组群，另外，呼包鄂榆、黔中、滇中、山西中部等9个地区作为组团，形成以极、组群及组团为主，由6条主轴、7条走廊和8条通道所组成的国家综合立体交通主骨架。同时，提出建设20大国际性综合交通枢纽城市，与“十三五”规划相比，有5个城市首度跻身国际性综合交通枢纽城市的行列：南京、杭州、沈阳、青岛、海口。作为长三角城市群中的核心城市之一，南京、杭州GDP均达到万亿以上，且城市发展速度快，交通发达。而沈阳作为辽宁省及东北大区域的中心城市之一，经济规模在省内仅次于大连，在东北地区的城市地位较为突出，交通地理优势明显。青岛大力开展经济与贸易发展，巩固核心城市地位，RCEP自贸区的落地，为青岛建设成为国际综合性枢纽城市提供了更多空间。海口作为我国最大自贸区的省会城市，受到了自由贸易区建设及海南岛2025年计划的



推动，将进一步加快交通网络建设，推动海南整体全面发展。

表：《国家综合立体交通网络规划纲要》各区域发展规划方案

规划	规划区域	规划内容
推进重点区域 交通 运输统筹发展	轨道上的京津冀	京津冀交通一体化、建设雄安新区综合交通运输体系
	轨道上的长三角	辐射全球的航运枢纽、高质量发展先行区
	粤港澳大湾区	高水平全球互通、巩固港口群，机场群的国际竞争力
	成渝地区双城经济圈	提升对外连通水平，强化门户枢纽功能
推进东部、中部、西 部和东北地区交通运 输协调发展	东部地区	提高交通承载力，强化国际运输服务功能
	中部地区	强化大通道大枢纽建设，更好发挥连接东西、南北作用
	西部地区	推动陆海新通道建设，打造东西双向互济对外开放交通网
	东北地区	强化地区间通道能力建设，打造东北亚对外开放的交通枢纽
推进城市群内部交通 运输一体化发展	城际地区交通	加快城市群轨道交通网络，完善城市群快速公交网络，基本实现城市圈内部2小时交通圈
推进都市圈交通运输 一体化发展	中心城区（卫星城） 交通	中心城区连接卫星城、新城的大容量、快速化轨道交通网络，打造1小时“门到门”通勤圈
推进城乡交通 运输 一体化发展	地方交通	建设地方高速公路网，加强国道、农村公路以及其他运输方式，推动乡村交通基础设施建设

资料来源：中指研究院综合整理

**推进区域交通运输协调发展。**推动“京津冀”、“长三角”、“粤港澳大湾区”及“成渝双城经济圈”等重点区域交通运输发展，推进东部、中部、西部和东北地区等各地区交通运输协调发展。不断优化城市群和都市圈内部交通网络，推动城市内部交通运输一体化发展，城市群内部2小时交通圈、都市圈1小时通勤圈的打造，将明显提高各城市间的连接能力，进一步推动城市群、都市圈内部及城乡区域协调发展，促进人口、资源等要素加快流动，强化中心城市的辐射带动作用。

### ➤ 加快建设交通强国发展，“十四五”规划强调构建一体化交通网络

2021年3月，“十四五”规划提出构建现代化基础设施体系，加快建设交通强国发展，规划强调要推进城市轨道交通发展，推动区域性铁路建设，优化交通枢纽，促进交通快速发展。同时，加强城市群及城市交通轨道建设，保障新增城际铁路及城市轨道交通运营里程各增加3000公里，并确保港航设施的现代化建设。在基本贯通“八纵八横”铁路交通的条件下，提高我国高速公路运输质量，加快铁路及港口建设。

“十四五”规划还提出，在稳步提高公路、铁路建设的同时，增强现代化机场建设。首要确立京津冀、长三角、粤港澳大湾区及成渝四个世界级机场群的核心地位，继续加大对广州、深圳等国际枢纽机场的扩建工作，并确保增加一定数量的民用运输机场，保障民用机场的客运水平及质量。

图：交通强国建设部分工程

工程类别	规划详情
高速铁路	建设成都重庆至上海沿江高铁
	建设上海经宁波至合浦沿海高铁
	建设京沪高铁辅助通道及其他高铁通道
普通铁路	建设西部陆海新通道及其他普铁通道
	推进中欧班列运输通道和口岸扩能改造

工程类别	规划详情
城市群及城市轨道交通	新增城际铁路及城市轨道交通运营里程各 3000 公里，基本建成京津冀、长三角、粤港澳大湾区轨道交通网
高速公路	实施京沪、京港澳等多条国家高速公路主线拥挤路段扩容改造，推进京雄等雄安新区高速公路建设，新建 2.5 万公里
港航设施	建设京津冀、长三角、粤港澳大湾区世界级港口群
	建设天津、广州、深圳等多处集装箱码头
	推动各大国际门户岗建设
	深化研究跨水系运河连通工程
现代化机场	建设京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝世界级机场群
	实施广州、深圳、昆明等国际枢纽机场改扩建工程
	新增民用运输机场 30 个以上

资料来源：中指研究院综合整理

## 2) “八纵八横”交通网络加快建设，高铁运营里程较“十三五”初接近翻番

自 2004 年我国首次提出《中长期铁路网规划》，“四纵四横”高速铁路主体规划已全面建成，“八纵八横”高速铁路主通道和普通铁路加快建设，重点区域城际铁路快速推进。截至 2020 年底，我国铁路运营总里程达 14.63 万公里，20 万人口以上的城市覆盖率达 99%。其中，高速铁路运营里程达 3.8 万公里，相较“十三五”规划初期翻了接近一番，稳居世界第一，100 万人口及以上的城市覆盖率达 95%，高铁运营里程数基本实现《中长期铁路网规划》制定的 2025 年目标。

### ➤ 2020 年开通运营 17 条高铁线路，进一步强化城市间要素流通

2020 年，我国新开通运营 17 条高铁线路，进一步强化城市间的紧密联系。“包（银）海通道”银西高铁，“呼南通道”太焦高铁等高铁线路相继通车，银川首次连通高铁，城市发展潜力增强。包（银）海通道是我国“八纵八横”高速铁路中，“八纵”主通道之一，北起包头，南至海口，途径延安、西安、重庆、贵阳、南宁、湛江等城市，同时包括银川至西安及海南环岛高速铁路。整条通道连接呼包鄂、宁夏沿黄、关中平原、成渝、黔中、北部湾等城市群，在加强南北出行的条件下促进沿线城市的发展。呼南通道亦是“八纵”主通道之一，北起呼和浩特，南至南宁，途径大同、太原、郑州、长沙、桂林、南宁等城市。整条通道连接华北、中原、华中、华南地区，贯通呼包鄂榆、山西中部、中原、长江中游、北部湾等城市群。

2020 年，太焦高铁全线通车，太原至焦作的通行时间由 8 小时缩短至约 2 小时，太原至郑州由 4 小时缩短至 2.5 小时，在发展贯通山西南北的高铁大动脉上更进一步。同时，太焦高铁还打通了山西中部城市群和中原城市群的联系，拉近山西与长三角城市群、粤港澳大湾区的距离，对于区域经济发展、人才交流、产业转型有重要作用。太焦高铁也是河南规划的“米”字形高铁网的重要组成部分，中部地区大通道大枢纽建设加快，有利于中部地区崛起。

2021 年，“八纵八横”线路中“京港（台）通道”赣深高铁和安九高铁建成在即，其他高铁通道稳步推进。京港（台）通道为“八纵”主通道之一。京港高铁的重要线路—安九高铁和赣深高铁将在 2021 年开通运营，不仅彻底打通了江西省南北的高铁通道，还加深了长三角、长江中游和粤港澳大湾区的密切联系，对于沿线区域及沿线城市的生产要素流通起着极大推进作用，有利于加强区域间的合作、交流和发展。黄冈至黄梅高铁（黄黄高铁）是南北通道京港高铁阜阳至九江段和东西通道沿江高铁南京至安庆至武汉段的共同组成部分，全长 125 公里，预计将于 2021 年铺轨建设。郑济高铁是京沪高铁和京港高铁的重要连接线路。郑州至濮阳全程 197 公里，通车之后，河南将实现市市通高铁。全线已进入施工阶段，预计 2021 年底通车，通车后郑州至濮阳仅需 1 个小时。

➤ “八纵八横”中多条线路已全线贯通，沿线部分城市发展亦步入快车道

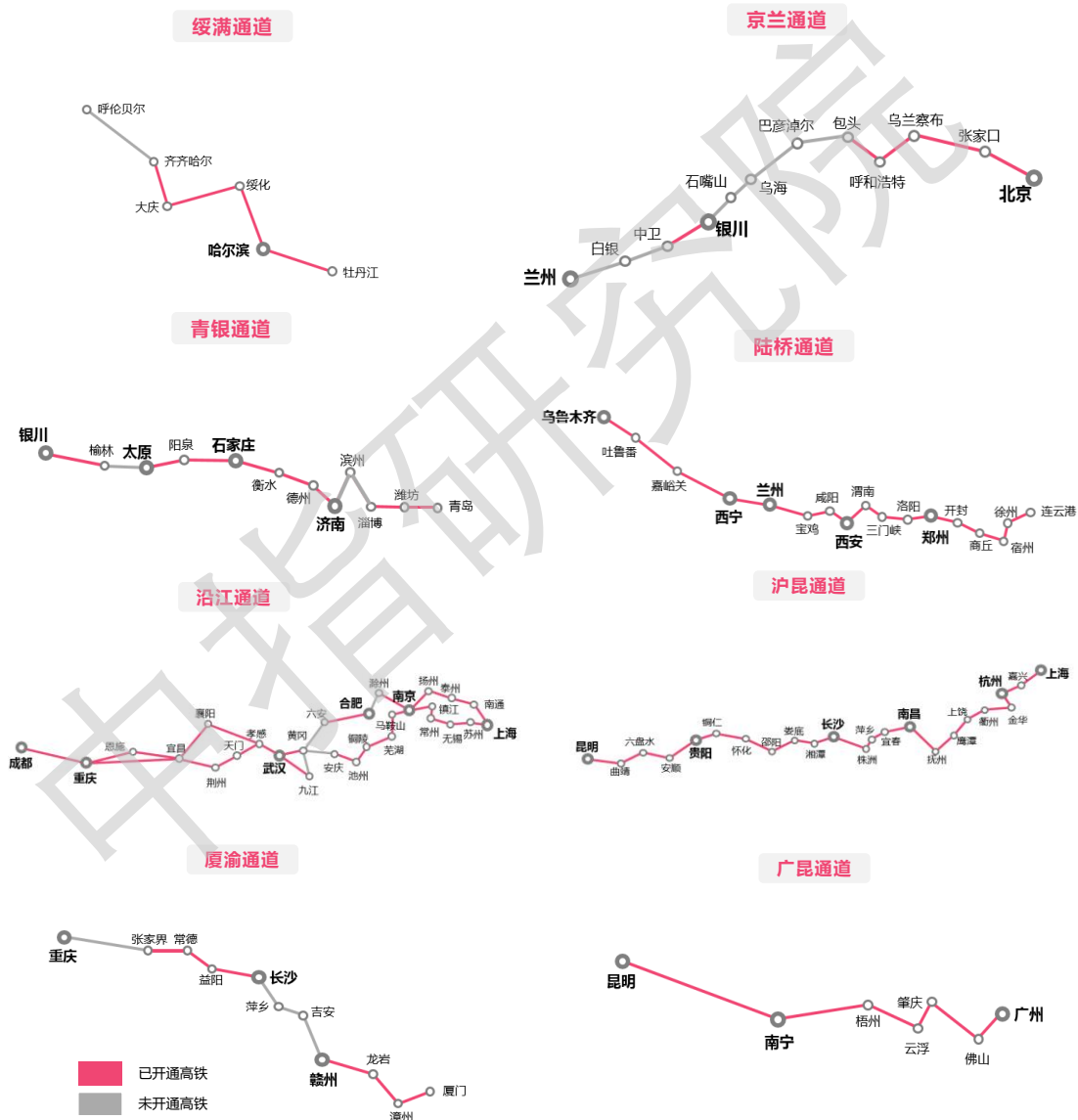
图：“八纵八横”高铁网现状



资料来源：来自网络信息收集，以实际开通情况为准，中指研究院综合整理

自首次提出“八纵八横”发展方向以来，我国高铁网络实现了快速发展。“八纵八横”规划可分为 16 条主通道，其中 8 条横向通道贯穿我国东西走向，8 条纵向通道贯穿南北走向。对于一些高铁建立时间较久且高铁网密布的城市群来说，高铁网络的贯通有利于核心城市加速第三产业和新兴产业发展，促进产业结构升级的同时，亦可以引导城市群整体向前发展。对于高铁建立时间较短且高铁网稀疏的地区，高铁网络的贯通在帮助中心城市加速聚集人口、资金、技术、产业等要素的同时，也加大了其对周边中小城市的虹吸效应。

图：“八横”通道现状



资料来源：来自网络信息收集，以实际开通情况为准，中指研究院收集整理

在规划中，“八横”铁路包括广昆通道、沪昆通道、厦渝通道、沿江通道、陆桥通道、青银通道、京兰通道和绥满通道。其中广昆通道、沪昆通道及陆桥通道由于开工建设时间早，现已全线通车，而其他五条通道仍有部分路段尚在修建当中，只有厦渝通道和京兰通道两通道的部分路段还在规划当中，尚未实施建设。“八横”通道中构建了自沿海城市向西的经济通道，推动枢纽城市周边地区产业发展，提升了全国经济的横向发展力。随着我国“八横”通道的建成，中西部高铁网络覆盖面积将进一步扩大，链接东西各大城市的主要交通线路逐渐成型，进一步带动西部地区经济发展，其中京兰通道的建成将有望成为沟通华北、西北最快捷的高铁线路，途经 32 座城市，全长将达到 1700 公里，而厦渝通道的全线通车也将加大厦门经长沙到重庆的旅客客流量，促进沿途各城市的经济发展。

图：“八纵”通道现状



资料来源：来自网络信息收集，以实际开通情况为准，中指研究院综合整理

“八纵”通道在我国经济发展中具有同等重要的地位，其中，京哈通道作为已全线通车的通道之一，已成为东北地区的交通命脉，也是东北与其他地区客运及货运的主要通道；沿海通道则部署在我国黄海、东海及南海海港区域，连接长三角、环渤海及珠三角等地区，具有举重轻重的经济发展和国防战略地位；京沪通道、京港（台）通道、京昆通道作为北京贯穿南北重点城市的交通大动脉，连通南向货运路线和北向货运路线，优化沿线城市产业、人口布局；呼南通道、包（银）海通道和兰（西）广通道则为更多旅客提供了方便快捷的交通方式，一定程度上促进了沿线城市旅游业等产业的发展。“八纵”通道的进一步建成，将有效扩大南北货运集散网络，实现相邻大城市 1-4 小时、城市群内部 0.5-2 小时交通圈，降低货运成本，促进物流配送发展。

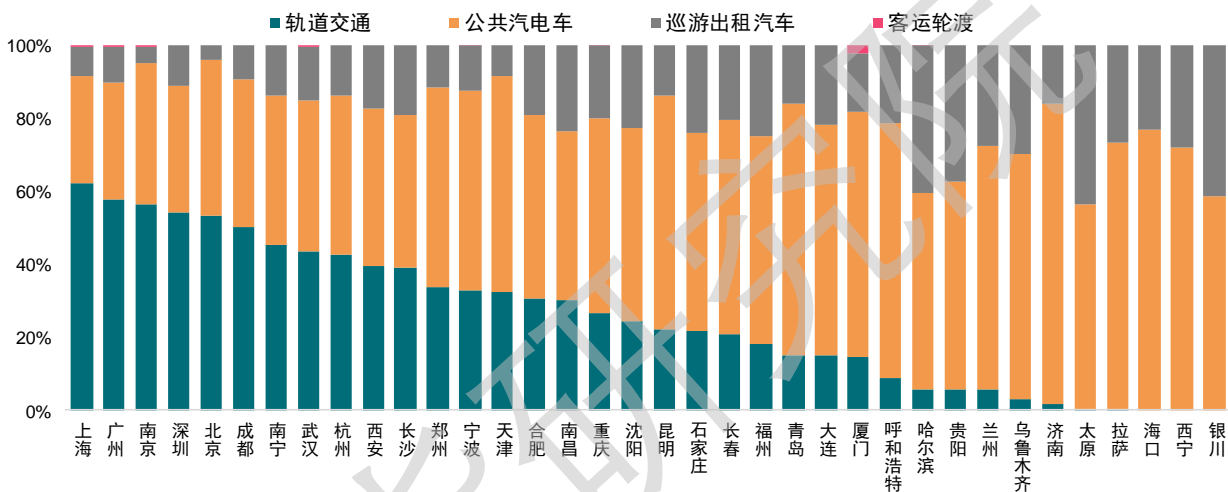
改革开放以来，交通建设始终作为推动我国经济发展的重要组成部分。近年来随着我国经济的高速发展，交通网络的高质量发展变得尤为重要，高铁网络的完善在推动区域间、城市间经济发展的作用更加突出。目前，“八纵八横”的高铁通道已基本贯通，交通成为了引导沿线城市产业优化、人口合理布局和促进城市间的资源优化配置的关键因素之一。未来，随着国家立体交通网络的建设以及“十四五”规划中交通相关规划的落地实施，我国的交通网络将进一步完善，特别是城市群、都市圈内部的交通网络将加速建设，推动区域协调发展，区域内各城市的发展亦将得到有效带动。

### 3) 轨道交通建设快速推进，重点城市 TOD 迎来发展机遇

#### ➤ 轨道交通建设、新型城镇化发展以及基础设施投融资改革推动我国 TOD 迅猛发展

随着轨道交通的快速发展，轨道交通在城市客运结构中的角色愈加重要。2019年，中国中心城市客运总量为673.5亿人次，其中轨道交通客运量共233亿人次，占比35%；2020年，中国中心城市客运总量为441.5亿人次，其中轨道交通客运量共170.9亿人次，占比38.7%，较2019年提高3.7个百分点。其中，上海、广州、南京、深圳、北京、成都等城市轨道交通客运量占公共交通比例超50%，地铁成为大中城市居民出行的重要选择。

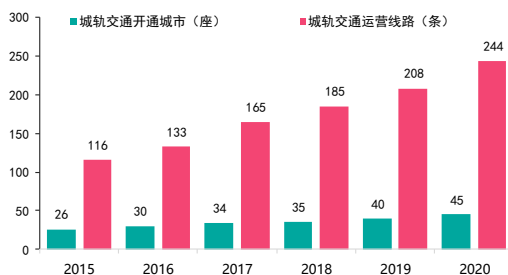
图：2020年重点城市客运结构



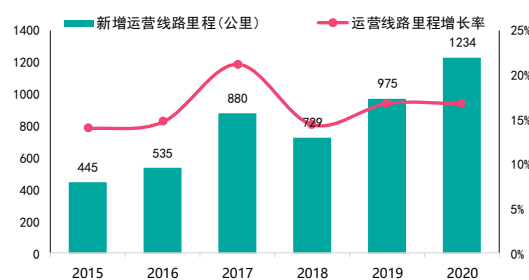
数据来源：交通运输部

我国的城市轨道交通在过去20年里持续高速发展。“十三五”期间，我国城市轨道交通运营里程的年均增长率约为17.1%，累计新增运营线路长度4351.7公里，超过之前五十多年建成公里数的总和。2015年我国仅有26个城市开通轨道交通运营线路116条，2020年全国城市轨道交通新增运营里程1230.5公里，创历史新高。截至2020年末，中国内地45个城市开通轨道交通运营线路244条，轨道交通运营里程达7969.7公里。此外，共有65个城市的城轨交通规划线网获批，在实施的规划建设线路总长7085.5公里。“十四五”期间，城市轨道交通等基础设施建设仍将在“新基建”政策的推动下继续快速发展。

图：2015-2020年全国城轨交通开通城市及运营线路



图：2015-2020年全国城轨交通新增运营里程及增长率



数据来源：中国城市轨道交通协会

随着城镇化迈入稳步增长阶段，城市房地产业的发展重点正在从单纯的住宅产品供给向多元的城市运营服务转变，新的城市运营模式打开行业新的发展空间，资源整合能力及综合运营能力将成为企业核心竞争力。以轨道站点周边开发为契机，以TOD发展为导向，引导城市房地产业从住宅建设向综合服务转变，将成为我国城市化提质增效的重要内容。

### ► TOD 模式在探索中取得丰富经验，政策支持引导企业积极参与 TOD 开发

随着城市轨道交通的快速发展，以实现站城一体化发展为目的的 TOD(Transit-Oriented Development)模式越来越受到城市重视。TOD 理念的本质是通过提升城市用地与交通系统之间的耦合度提升城市运营效率、降低城市综合运营成本、提升居民生活质量。2021 年 4 月国家发改委在《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》中提出要提高城市治理水平，“探索推行混合产业用地供给、分层开发、立体开发和以公共交通为导向的开发(TOD)等模式。”近年来轨道交通城市积极探索“轨道+物业”的 TOD 开发模式，通过土地、财政、审批协调政策支持吸引企业广泛参与 TOD 项目，重构城市空间与服务，有效实现了城市快速发展。

表：轨道交通城市代表 TOD 项目及开发企业

城市	站点	代表项目	开发企业
重庆	沙坪坝高铁站	重庆龙湖光年	龙湖集团控股有限公司
成都	行政学院站	万科高线公园	万科(成都)企业有限公司
深圳	后海站	深圳湾万象城	华润置地有限公司
无锡	雪浪站	绿地·天空树	绿地控股集团股份有限公司
广州	陈头站	品秀星瀚	越秀地产股份有限公司

数据来源：中指研究院综合整理

截至 2020 年末，我国已有运营 TOD 项目的城市超过了 20 座，在建或规划 TOD 项目的城市超过了 30 座。TOD 项目多布局于城市交通枢纽站点，地块项目价值较高，对未来城市发展具有重要影响。在 45 个已开通城市轨道交通的城市中，已有超过半数出台了与 TOD 相关的规划政策，对未来 TOD 开发形成了有效的指引。成都、重庆、郑州等城市在轨道交通建设初期就把交通场站的综合开发纳入规划议程，从政策层面上保障了 TOD 模式的有效落地。

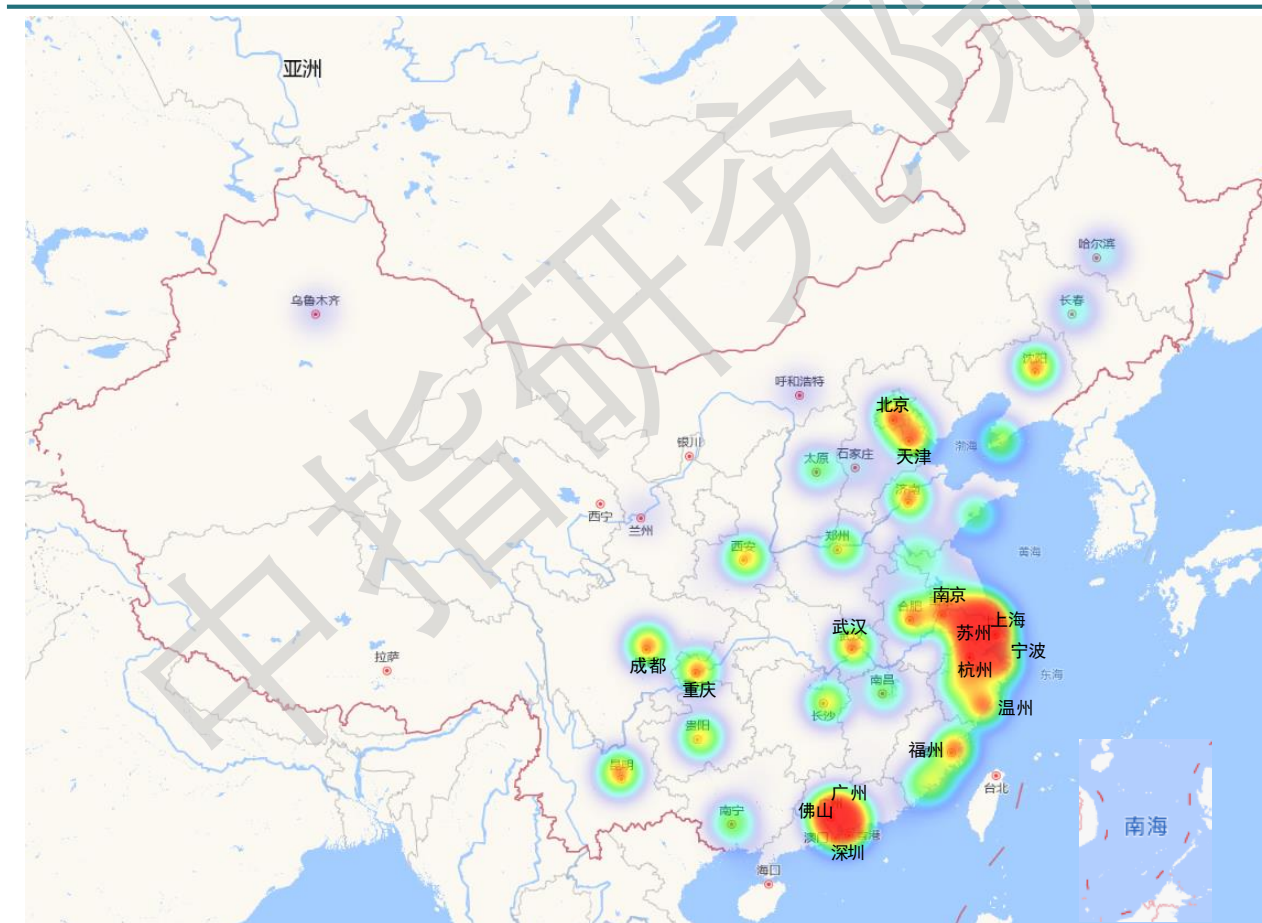
随着我国持续加大对交通领域的投入，人口、产业等资源在城市与城市之间的流动不断加速。“八纵八横”高速铁路的加快建设，成为了推动东西“两带一路”建设及打通南北双向物流通道的关键因素，更加确立了京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈等区域的发展地位。另外，《“十四五”规划纲要》和《国家综合立体交通网络规划纲要》的发布，预示着未来我国交通网络将更加完善，城市群和都市圈交通一体化逐步形成，将为区域协调发展打下坚实的基础，核心城市群内部中小城市的发展将获得更大的发展空间。

## 房地产市场

2020年，中央继续坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。上半年，受新冠肺炎疫情影响，经济面临较大的下行压力，中央加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕，多地出台房地产相关扶持政策，市场快速恢复，热点城市地价、房价出现不稳定预期。进入下半年，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的三稳目标，房地产金融监管亦不断收紧。在此背景下，2020年全国商品房销售面积达17.6亿平方米，同比增长2.6%，整体价格稳中有升。但不同城市市场分化格局愈加明显，热点一、二线城市及重点城市群内三四线城市房地产市场热度较高。

2021年2月，为实现“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，自然资源部要求22个重点城市住宅用地实施供地“两集中”：一是集中发布出让公告，且2021年发布住宅用地公告不能超过3次；二是集中组织出让活动。22城新的土拍规则将对整个房地产行业带来深远影响。

图：千亿房企2018-2020年重点投资布局城市一览（千亿房企指2020年销售金额超千亿）



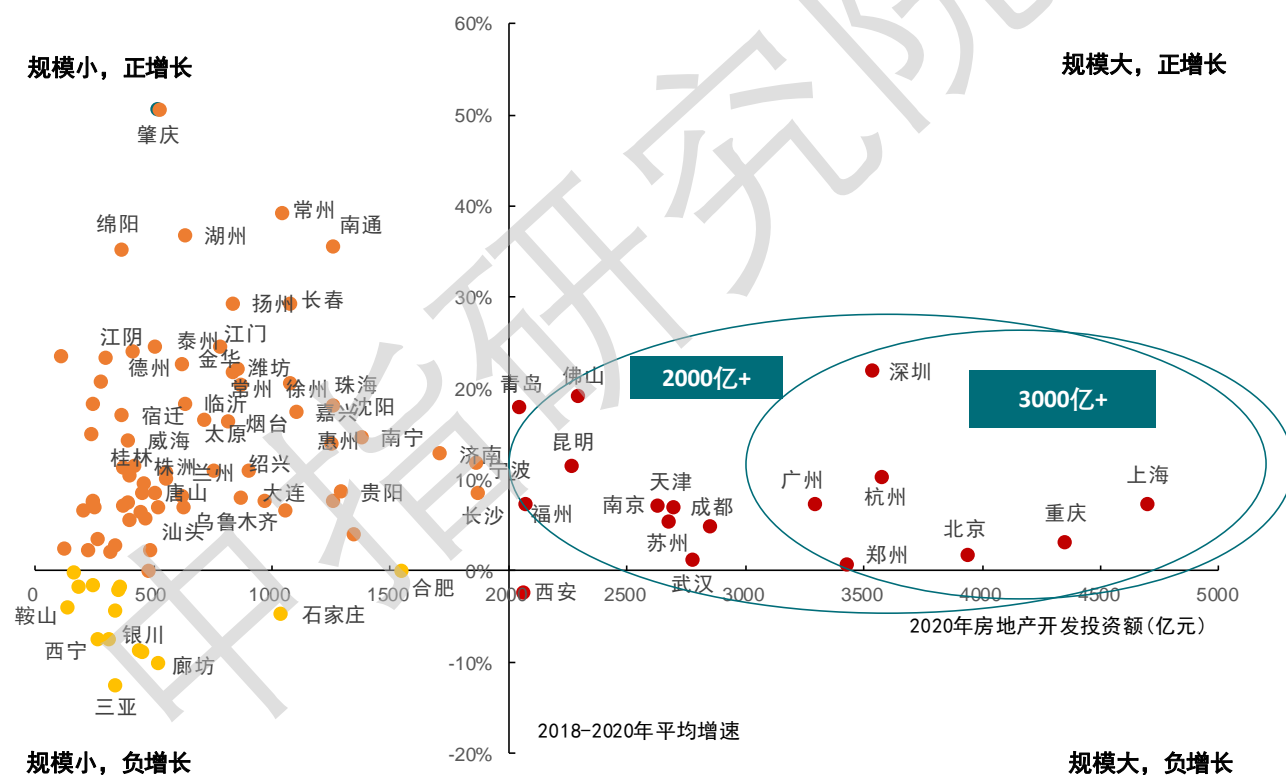
数据来源：CREIS 中指数据



近三年，千亿房企投资布局聚焦于东部城市群核心城市及中西部省会城市。根据 2018-2020 年千亿房企新增土储分布城市来看，长三角、珠三角和京津冀等东部城市群内部核心城市和中西部省会城市成为企业拿地的聚集区域，企业拿地权益金额较多，其中杭州以 3622 亿元排名榜首；北京、苏州、广州紧随其后，千亿房企拿地权益金额均超过 2000 亿元；中西部的武汉、重庆、成都、昆明等省会城市人口规模大、产业集聚优势突出，也受到重点关注，千亿房企布局力度较大。此外，长珠三角地区的南通、东莞、绍兴、嘉兴、常州等三四线城市，得益于城市群红利，千亿房企拿地权益金额均超过 500 亿元。

## 1) 市场概况：东部城市群城市及中西部核心城市，人口、产业、交通基本面好，新房市场需求旺盛，是房企投资布局重点区域

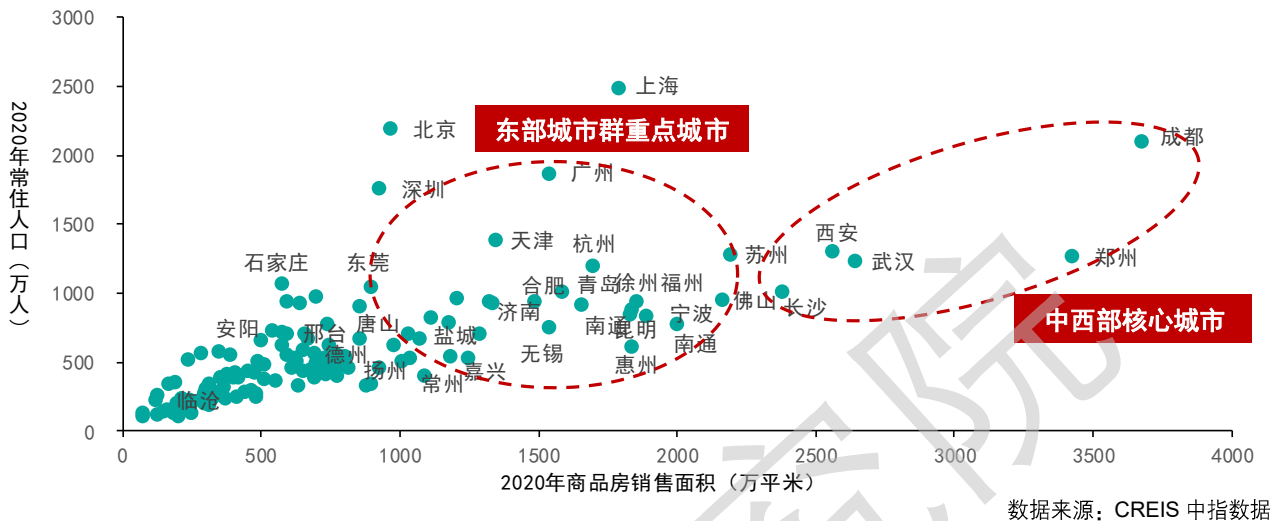
图：2020 年主要城市房地产开发投资额及近三年平均同比增速



数据来源：CREIS 中指数据

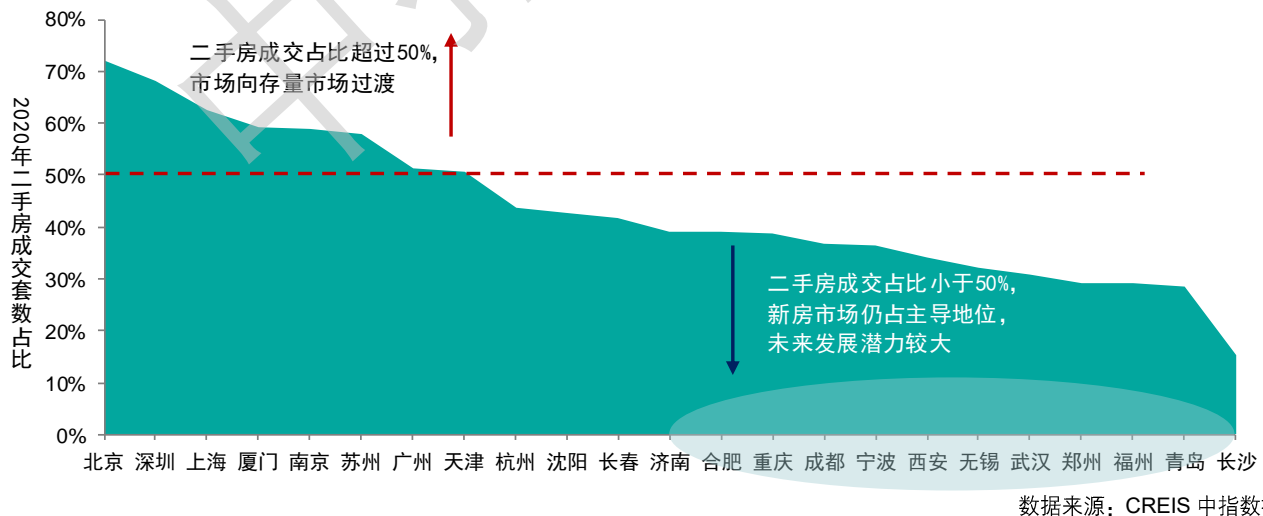
一线及热点二线城市房地产开发投资规模继续保持领先，长三角、珠三角等重点城市群内部三四线城市开发投资额增长较快。2020 年，全国房地产开发投资额为 14.1 万亿元，同比增长 7.0%。从各城市投资规模来看，一线及热点二线城市仍为房企重点投资区域，投资规模较大。其中，上海、重庆房地产开发投资额超 4000 亿元，明显领先于其他城市；北京、杭州、深圳、郑州和广州开发投资额紧随其后，均超过 3000 亿元；以成都、武汉、天津、苏州、南京等为代表的热点城市亦受到房企青睐，房地产开发投资额保持在 2000 亿元以上。投资增速方面，受益于城市群红利持续释放，长珠三角城市群的肇庆、常州、湖州、南通等三四线城市房地产开发投资额增速较高，明显高于其他三四线城市。

图：2020年主要城市商品房销售面积及常住人口规模



中西部核心城市、东部城市群重点城市人口基数大，购房需求旺盛，商品房销售规模大。城市的人口基数决定着城市新房市场销售规模。2020年，全国商品房销售面积17.6亿平方米，同比增长2.6%。一线城市虽然人口基数大，但限购、限贷等楼市调控政策从严，叠加存量房市场相对较大，新房市场成交量有限。中西部中心省会城市处于快速发展期，城镇化率不断提高，商品房销售规模居前列，其中重庆2020年常住人口3205万人，人口规模优势突出，近10年年均增加32.1万人，市场内生需求旺盛，2020年商品房销售面积6105万平方米，明显高于其他城市；成都、郑州、武汉、西安、长沙等城市不断出台人才政策，加大人才补贴力度，人口吸引力不断增强，2020年常住人口均超过1000万，商品房销售面积超2000万平方米。此外，苏州、佛山、南通、福州、宁波、惠州等长三角城市群城市2020年商品房销售规模也较高。

图：2020年代表城市二手房成交套数占比情况



东部热点一、二线城市逐渐进入存量房时代，二手房交易量超过新房，其他城市新房市场仍占主导地位。随着城市的不断发展，北京、深圳、上海、厦门等城市起步早，房地产市场逐步从快速发展期转向平稳发展阶段，叠加政府宅地供应面积相对偏少，新房市场空间相对有限，2020年二手房成交套数占比均超过60%，市场以存量市场为主；而其他更多的二线及三四线城市仍处在快速扩张期，新房市场仍占主导地位，其中部分城市随着人口的不断流入，未来房地产市场发展潜力较大，

如重庆、成都、西安、武汉等中西部省会城市及长珠三角的三四线城市。

## 2) 供地“两集中”：首批集中供地规模略有增加，土拍规则严厉程度各不相同，竞拍热度持续分化，“两集中”政策效果尚不明显

2021年2月，国家自然资源部发布住宅用地分类调控文件，文件要求22个重点城市住宅用地实现“两集中”：一是集中发布出让公告，且2021年发布住宅用地公告不能超过3次；二是集中组织出让活动。此项政策是继“三道红线”和“两道红线”等金融监管措施之后，土地端的又一重要新政，以期实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，将对房地产行业产生深远影响。

### ► 住宅用地整体供应规模增加不明显，首批供应约占2020年的三分之一

表：22个城市集中供地时间和首批供地规模表（住宅用地）

城市	首批供地宗数	首批供地面积(万㎡)	首批面积占20年比例	2021年宅地推出时间（挂牌起始日）												
				3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
北京	30	169	53%													
上海	56	290	39%						第二批次8-9		第三批次10-11					
广州	48	280	45%				第二批次6-7		第三批次9-10							
深圳	6	36	21%			6月底-7月初		9月底-10月初								
郑州	48	233	42%													
合肥	18	162	47%					第二批次8-9		第三批次10-11						
苏州	28	224	55%													
杭州	57	302	56%													
济南	77	239	39%					7月下旬		10月下旬						
长春	48	431	34%													
成都	40	230	34%					第二批次7-8		第三批次10-11						
无锡	16	95	26%			二季度中				三季度末						
南京	52	297	39%													
重庆	119	753	22%					第二批次7-8		第三批次9-10						
天津	58	402	47%													
福州	23	87	22%													
沈阳	25	230	32%													
长沙	36	334	38%													
青岛	56	142	17%													
宁波	29	132	24%													
厦门	5	19	18%			第二批次5-6		第二批次7-9								
武汉	52	376	28%							第三批次10-11						
	官方公布				未最终确定											

注：首批集中供地面积占20年比例为首批集中供地面积与20年该城市集中供地地区域供地总面积的比值。

数据来源：中指研究院综合整理

22城住宅用地集中供地公告时间主要集中于4月、7月和10月。从已官方公布供地时间的城市来看，按照挂牌公告时间，各城市住宅用地供地时间主要集中于4月、7月和10月，其中杭州第三批次最晚为12月。从土地实际出让时间来看，长春于4月15日组织首次土地集中出让活动，为22城中首个集中供地城市。

首批集中供地整体规模较去年增加不明显，全年供应较为均衡，各城市供应占比差异较大。根据 22 个城市发布的首批住宅用地集中供地计划，首批供应土地面积约 5464 万平方米，占 2020 年全年供地面积的 33%，整体供应规模较为均衡。各城市供应占比差异明显，杭州、苏州、北京首批集中供地规模较大，占比均超过去年全年供地量的 50%，其中杭州首批集中供地量占比高达 56%；青岛、厦门、深圳、重庆首批集中供地较小，占比均为去年全年供地量的 20%左右，其中青岛、厦门首批集中供地量占比不足 20%。

### ➤ 房地联动，各地土拍规则严厉程度不同

表：部分供地“两集中”城市第一批土地竞拍规则

城市	首批地块竞拍规则
北京	首次实施“房地联动、一地一策”： 1、首次引入房屋销售价格指导机制，要求开发商销售不高于此价，同时要求保证品质标准； 2、公布土地上限价格、竞建公租房上限面积、竞政府持有商品住宅产权预设份额（九成地块溢价率未超 15%）； 3、在户型限制上将“套型面积”调整为“套内面积”； 4、近三分之二的项目设置了套内“近三分之二的户型要求”； 5、30 宗地中，有 6 宗将试点竞报政府持有产权比例（上限为 20%）。
广州	1、有限落实公共租赁住房、共有产权房、复建安置房等住房的土地供应； 2、通过限地价、竞配建、竞自持方式出让土地； 3、在限定地价范围内价高者得；达到限价后开始竞配建，竞配面积最大者得；当超过限定配建面积后，开始进行摇号确定（部分地块采取限地价+摇号）。
上海	1、合理设定地块起始价格、中止价和最高报价； 2、竞价方式调整为举牌竞价+一次书面竞价； 3、本批次的最高报价一般限定为起始价的 1.1 倍，也就是最高报价为起始价的 110%（溢价率最高 10%）； 4、先进行举牌竞价；实行房地价联动基础上的限价竞价，规则设定中止价，如果低于中止价，就是价高者得。如果高于中止价，交易转入书面报价，也就是一次性报价环节。报价就取平均数，离平均数近者入围竞标人（打破价高者得）。 5、推出同一申请人概念，同一名申请人只能进行一次交易申请（含联合申请），约束马甲战术。
深圳	1、限房价、限地价，竞自持，竞配建（当竞拍溢价率达到 30%时锁定限价，转入竞报自持比例）； 2、除 2 宗人才专用租赁住房外，所有地块均设置新房限价条件； 3、预告阶段报名，降低保证金比例（单宗预约保证金最高 5000 万，低于 5 亿按起拍价 10%）。
杭州	延用了以往“限地价，竞自持，竞配建”的竞拍模式，除了 2 宗人才租赁用地，其余住宅用地均设置最高地价，达到最高限价后相继采用竞配建和社区养老服务总面积配比政策。同时，杭州加强销售端限价政策，全部地块均设置新房限价，以保证杭州地产市场价格稳定。有所不同的是，在本次土地竞拍中，杭州降低在预告公告阶段的保证金比例，以降低开发商企业的拿地压力。
南京	1、限房价、竞地价，达到最高限价摇号确定竞得人的地块，预售条件提高至完成住宅部分投资额的 50%（此前 25%）； 2、差异化设置房地产开发资质要求、溢价率比例、竞买保证金比例等出让条件； 3、52 宗地中 14 宗需配建租赁住房。
成都	中心城区商品住宅用地严格实行“集中公告、集中出让”，中心城区全面实施“限房价、定品质、竞地价”出让。
重庆	竞拍保证金比例除 1 宗中央公园为 100%比例外，均为 20%，与以往保持一致。本次土地竞拍中，重庆市实行“一地一策”制度，对多数地块提出了明确的装配式要求，而对部分地块也提出更高配建要求。同时，为了防止竞拍溢价率过高，本次竞拍对 20 宗地块设置了溢价超 50%，付款时间减半的规定，在考验开发商资金实力的同时，有效控制土地竞拍土地价格。
福州	首次集中供地公告中，实行了“限地价、控房价、竞自持社会租赁住房建筑面积”政策，为宅地设置了最高限价，当达到最高限价时，则配建租赁住房面积。本次供地中，福州首次规定商品房指导价，保证房产市场价格的稳定。
宁波	1、多数地块采用“限地价+竞自持租赁”方式出让； 2、少量地块采用“限地价+人才安居房”方式出让。

数据来源：各地方自然资源与规划局，中指研究院整理

多数城市实行“限地价+竞配建/竞自持”土拍规则，部分城市强调“一地一策”，稳定市场预期。从各城市土拍政策及要求来看，除个别城市如重庆外，多数城市均实行“限地价+竞配建/竞自持”土拍规则，控制土地溢价率，增加安置、租赁性住房供给，稳定市场预期。其中广州、杭州、北京、福州、深圳、厦门等城市设置房价上限或销售参考价；广州、无锡等城市对部分触及最高限价或配建后的地块采取摇号；上海、无锡、合肥、南京等城市发布公告，禁止马甲公司拍地，同一申请人只能进行一次交易申请。

表：22 城首批次集中供地土拍规则一览

城市	限地价	限房价	竞自持	竞配建	竞人才房	竞高品质方案	竞政府产权	70/90限制	摇号/抽签	禁马甲	保证金比例	其他
北京	√	√	√		√	√	√	√			20%	
深圳	√	√	√	√	√			√			20%,50%	
杭州	√	√	√								20%,80%	出让时设定配建、人才保障房比例
郑州	√	√	√						√		50%	
长沙	√	√	√	√					√		50%	
成都	√	√	√								20%-30%	定品质
宁波	√	√	√		√						20%	"现房销售"地块试点
合肥	√	√		√					√	√	20%-30%	
无锡	√			√					√	√	20%,30%	
福州	√	√		√					√		20%,100%	
广州	√		√	√					√		20%,50%	
南京	√	√							√	√	20%-50%	
苏州	√	√			√					√	30%	价格达一定幅度，转为网上一次报价
厦门	√	√		√							20%	
上海	√									√	20%	高于中止价，转为书面竞价
济南	√			√							20%-50%	
天津	√		√								20%-50%	
青岛	√		√								50%,100%	
沈阳	√			√							20%	
长春	√			√							20%,100%	
重庆											20%,100%	溢价率超过50%，付款时间减半
武汉											10%-20%	

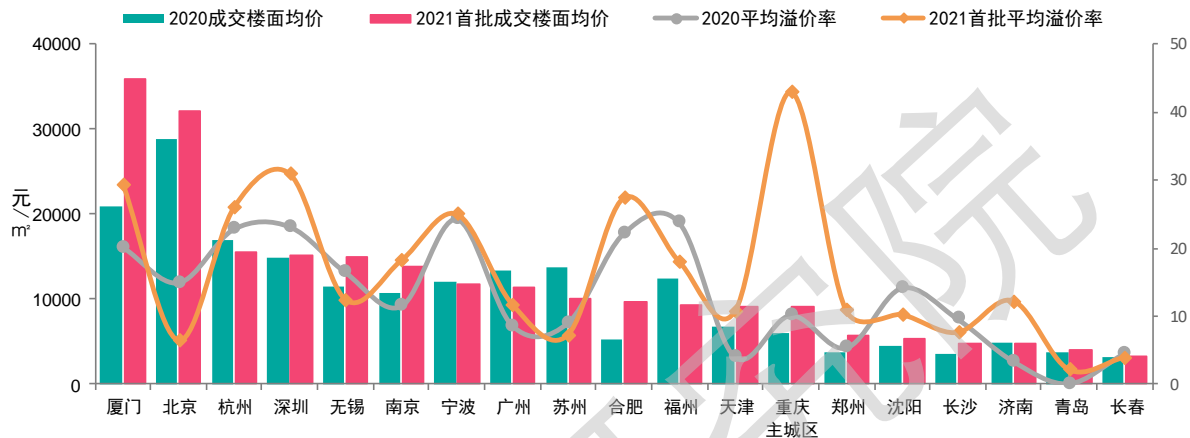
数据来源：各地方自然资源与规划局，中指研究院整理

对比各城市土拍规则的严厉程度，一线及杭州、长沙等城市土拍政策严厉程度较高，重庆、天津、长春、青岛、武汉等城市相对较宽松。通过对 22 个“两集中”供地城市的土拍政策进行梳理，我们发现，北京、深圳、杭州等城市土拍政策严厉程度较高，基本都实行“限地价+限房价+竞自持/配建”的土地出让规则。重庆、天津、长春、青岛等城市土拍规则相对较为宽

松，基本只有限地价或竞自持/配建或无严格要求。值得注意的是，北京、上海、南京、重庆等城市土拍政策较为灵活。其中，北京在达到最高限价及配建后，通过高标准商品住宅建设方案评选决定最终竞标者；上海土拍竞价方式调整为举牌竞价+一次书面竞价，竞拍价高于中止价，交易转入书面报价，报价取平均数，离平均数近者入围竞标人；南京、重庆实行“一地一策”，对不同地块差异化区分，设置不同的竞拍规则，以便更合理的分配土地资源。

### ► 各城市土地竞拍热度持续分化，“两集中”政策效果尚不明显

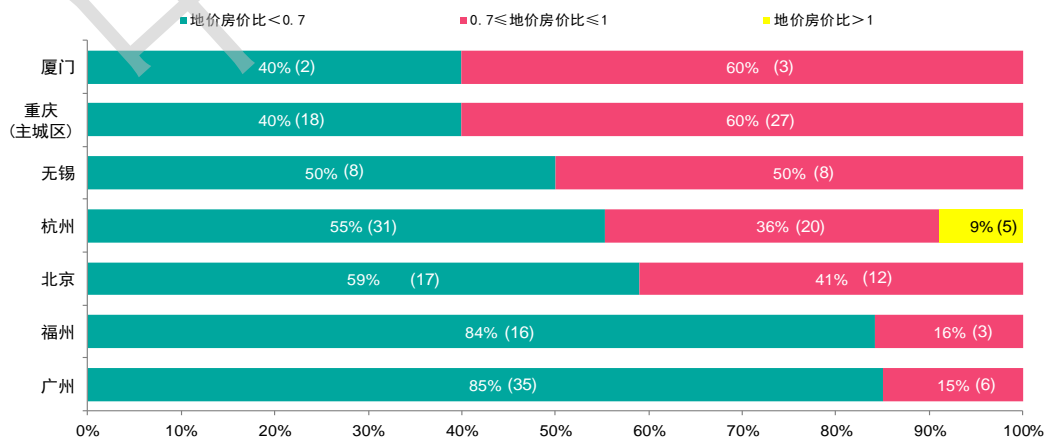
图：2021 首批 19 城成交楼面均价、溢价率与 2020 年对比



数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

各城市土地竞拍热度有所分化，核心一二线城市土地市场热度较高。重庆、无锡、杭州、厦门、北京土地市场热度相对较高，厦门、重庆、无锡成交楼面均价较去年全年分别上涨 71%、51%和 31%，其中无锡成交的 16 宗土地中，15 宗土地均达到了最高限价；重庆平均溢价率达 43%，较 2020 年全年增长 33 个百分点，有地块出现 130%的溢价率；厦门成交的 5 宗土地中，3 宗土地均达到了最高限价；杭州 41 宗地块以竞自持成交，占总土地出让的 72%，最高自持比例达 40%。另外，城市内部的不同区域之间也出现分化，广州首次竞拍的地块中，黄埔、南沙土地竞拍热度明显高于其他区域，而增城区多宗地块仅获得一轮报价，且有 5 宗地块无人报价流拍，从化有 2 宗地块流拍。长春、青岛土地市场热度相对较低，其中长春竞拍前有 11 宗地块中止出让，平均溢价率仅为 3.9%，并有 2 宗地块流拍。

图：部分“两集中”城市首批成交地块地价房价占比（宗数）情况



注：房价为周边 2KM 内二手房、新房价格的高值。未找到周边房价的地块不参与统计，北京按房价上限计算。

数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

与周边房价对比来看，厦门、重庆、无锡等城市住宅用地地价房价比相对较高，进一步反映了土地市场热度高。根据中指·地主数据，在 2021 年首批集中供地成交的地块中，剔除相关配建后，厦门、重庆地价房价比相对较高，地价房价比 $\in [0.7,1]$ 的地块占比达 60%，无锡占比近一半，土地市场热度较高；北京、杭州部分热点地块竞拍激烈，杭州部分地块出现地价高于周边房价的情况；福州、长春、沈阳等城市地价房价比相对较低，土地市场较为理性。

综上所述，从已经完成首批土地集中出让的城市竞拍情况来看，重庆、无锡、杭州、厦门、杭州等城市土拍市场竞争仍旧激烈，市场情绪较高，土地“两集中”政策对于这部分城市的稳地价、稳预期效果不明显。接下来部分城市集中竞拍的规则或将有所调整，北京竞政府产权比例、竞高品质建设方案，上海灵活的竞得者确定规则，或成为其他城市效仿的对象，房地联动机制也将进一步扩围，限地价、限房价的城市将越来越多。

与此同时，针对“两集中”供地呈现的最新特点，企业需要更针对性的采取措施。

**投资端：**一方面，房企在选择投资城市时，除了关注城市的经济、交通、人口等基本面和整体房地产市场情况外，还应重点关注具体区域、板块，甚至单宗土地的竞争环境，选择更适合自身的地块，一地一策，发掘单宗地块的投资潜力。另一方面，企业可以更多关注 22 城之外的投资机会，特别是城市群、都市圈内部城市。“两集中”政策出台后，重点 22 城短期供地停滞，部分企业转战热点三四线城市，导致这部分城市土地市场明显升温。在重点城市集中竞拍期间，关注热点三四线城市的土地机会，或可以一定程度上分散风险。除此之外，“两集中”供地为企业间合作提供了更好机会，合作拿地有利于进一步提高拿地几率和分散风险。

**营销端：**房企需调整节奏、拓展获客渠道、提升产品设计特性等，强化自身产品价值，加强竞品监测。土地集中供应直接影响了企业新开工、推盘及营销节奏，拿地后，同批次、同区域项目各阶段的运营节奏和产品设计均将影响拿地房企项目销售的好坏。房企将面临同批次项目集中入市竞争情况，客户获取难度加大将促使房企创新营销方式及搭建自身获客渠道，同时，也将促使房企调整营销节奏，如：同质化产品抢跑，非同质化产品错峰销售。产品设计方面，随着第七次人口普查数据的公布，全国家庭户均人口为 2.6 人，未来小户型住房需求体量或进一步释放，不同城市户均人口数、人口结构、年龄结构、受教育程度等方面的差异也为企业设计产品提供新的参考。

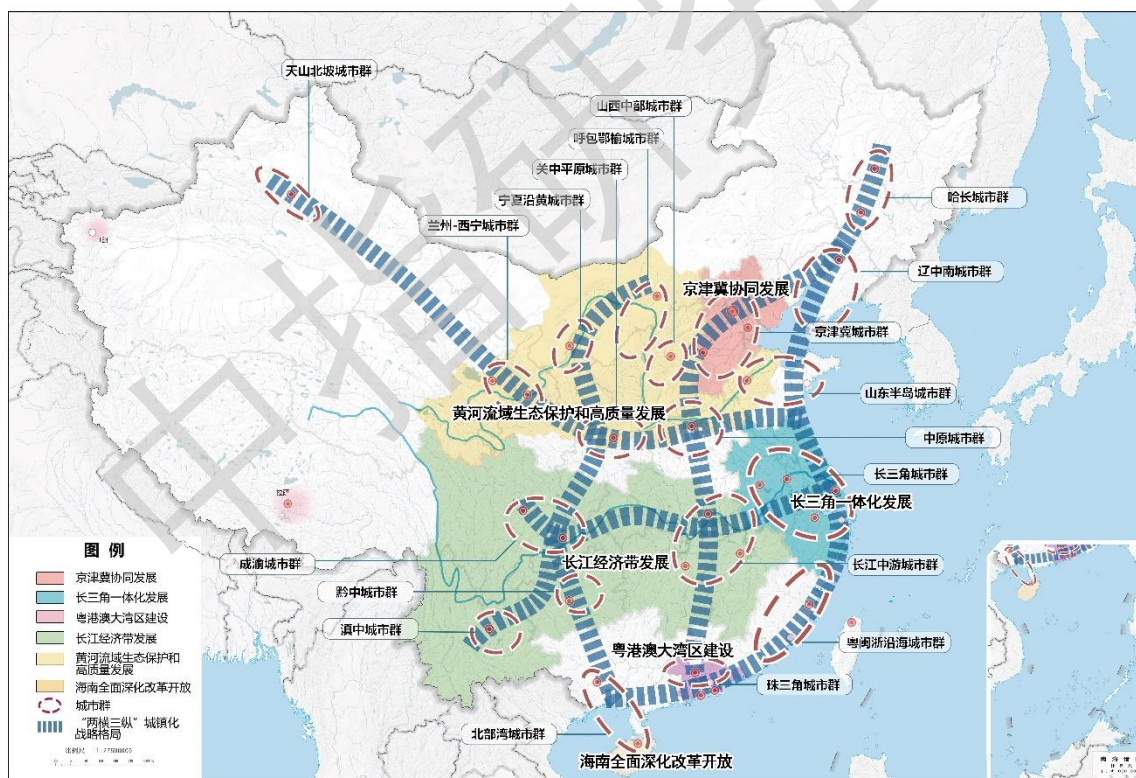
2020 年，全国房地产市场继续保持平稳运行，房地产开发投资额为 14.1 万亿元，同比增长 7.0%；全国商品房销售面积 17.6 亿平方米，同比增长 2.6%。从供需两端来看，东部城市群内部城市及中西部核心城市，人口、产业、交通基本面好，新房市场需求旺盛，仍是房企投资、销售的重点区域。2021 年 2 月，重点 22 城供地“两集中”政策的出台，将对整体行业产生深远的影响。重点城市首批集中供地规模增加不明显，土拍规则严厉程度各不相同，竞拍热度持续分化，“两集中”政策效果短期尚不明显。对房企而言，积极跟踪政策、市场变化，及时调整投资、营销策略，是保证企业可持续发展的关键。

## 四、把握重点城市群和都市圈发展机遇

人口是城市发展的基础，随着人口与资源的不断的聚集，城市的空间布局也在不断的发生改变。从发达国家的城市化经历来看，城市的发展一般可以划分为“城市→都市圈→城市群”的过程。2020年末，我国的城镇化率上升至63.9%，从目前我国城市的发展阶段来看，长三角和珠三角城市群已发展进入城市群阶段，京津冀城市群形成北京都市圈形态，未来三大核心城市群有望发展成为具有全球影响力的世界级城市群。而对于其他地区的大城市来说，整体仍处于城市的虹吸效应阶段，未来随着人口、资源承载力趋于饱和，城市边界将逐渐沿着公路和轨道交通向外延伸，城市间的联系将不断加强，外溢效应逐步增强，辐射带动周边城市形成更多都市圈。

2021年3月，《“十四五”规划纲要》提出要发展壮大城市群和都市圈，分类引导大中小城市发展方向和建设重点，形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。发展壮大城市群和都市圈，具体举措来看，一方面，推动城市群一体化发展，以促进城市群发展为抓手，全面形成“两横三纵”城镇化战略格局。优化提升京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游等城市群，发展壮大山东半岛、粤闽浙沿海、中原、关中平原、北部湾等城市群，培育发展哈长、辽中南、山西中部、黔中、滇中、呼包鄂榆、兰州-西宁、宁夏沿黄、天山北坡等城市群。对比“十三五”规划中相关提法，成渝、长江中游、北部湾城市群地位提升，海峡西岸城市群转变为粤闽浙沿海城市群，城市群建设上升至三省战略层面。

图：城镇化空间格局示意图





图：“十三五”和“十四五”规划中对 19 个城市群的不同提法

序号	城市群	数量	“十三五”	“十四五”	序号	城市群	数量	“十三五”	“十四五”
1	京津冀	5	优化提升:建设	优化提升	11	哈长	9	培育:发展壮大	培育发展
2	长三角				12	辽中南		培育:发展壮大	
3	珠三角		13		山西中部	培育:规划引导			
4	成渝		14		黔中	培育:规划引导			
5	长江中游		15		滇中	培育:规划引导			
6	山东半岛	5	优化提升:提升	发展壮大	16	呼包鄂榆		培育:规划引导	
7	粤闽浙沿海		优化提升:提升 (海西)		17	兰州-西宁		培育:规划引导	
8	中原		培育:发展壮大		18	宁夏沿黄		培育:规划引导	
9	关中平原		培育:发展壮大		19	天山北坡		培育:规划引导	
10	北部湾		培育:规划引导						

资料来源：中指研究院综合整理

另一方面，建设现代化都市圈，依托辐射带动能力较强的中心城市，提高 1 小时通勤圈协同发展水平。鼓励有条件的都市圈建立统一的规划委员会，实现规划统一编制、统一实施，探索推进土地、人口等统一管理。同时优化提升超大特大城市中心城区功能，有序疏解中心城区一般性制造业、区域性物流基地、专业市场等功能和设施，以及过度集中的医疗和高等教育等公共服务资源，合理降低开发强度和人口密度。推进以县城为重要载体的城镇化建设，稳步有序推动符合条件的县和镇区常住人口 20 万以上的特大镇设市。

## 五大城市群是经济发展的主引擎，也是房地产开发投资的重点区域

表：五大城市群经济、人口及房地产市场规模<sup>2</sup>

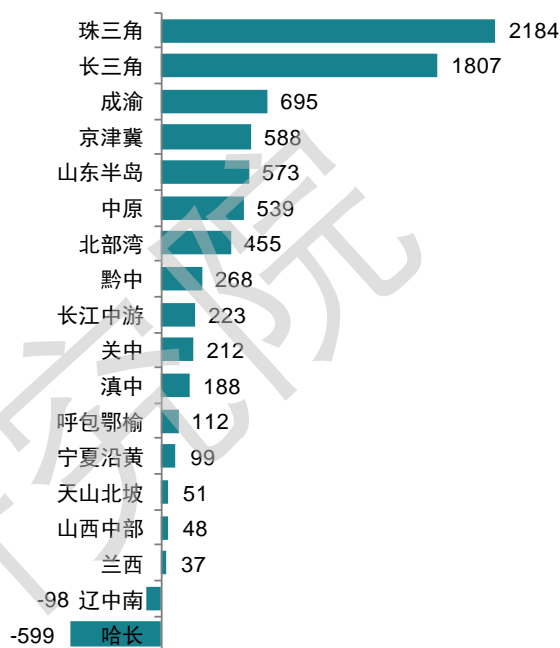
城市群	城市数量(个)	面积(万 km <sup>2</sup> )	2020GDP(万亿)	2020GDP平均增速	2020常住人口(亿人)	人均GDP(万元)	地均GDP(万/km <sup>2</sup> )	2020房地产开发投资额(亿元)	2020房地产开发投资额同比增速	2020商品房销售面积(万平)	2020商品房销售金额(亿元)
长三角	27	22.5	21.2	4.0%	1.75	12.1	9413	30500	9.7%	27538	42949
珠三角	9	5.5	9.0	2.2%	0.78	11.5	16292	14085	8.7%	10027	19066
京津冀	13	21.5	8.6	3.6%	1.07	8.0	3999	11370	5.2%	8293	10731
长江中游	28	34.4	9.2	0.1%	1.23	7.4	2665	10222	6.1%	17625	14367
成渝	16	24.0	6.8	4.0%	1.03	6.6	2848	11105	11.8%	18452	15462
全国		963.4	101.6	2.3%	14.12	7.2	/	141443	7.0%	176086	173613
五大城市群占比		11%	54%	/	42%	/	/	55%	/	47%	59%

数据来源：各省市第七次人口普查公报，CREIS 中指数据

<sup>2</sup>长江中游城市群和成渝城市群均出现规划中只含某城市部分县、区的情况，为方便计算，本次研究中城市群面积、GDP 和人口等指标均按地级市全市计算；为避免重复计算，中原城市群未统计与京津冀、山东半岛城市群重叠的城市，下同。

2020年，中国五大城市群（长三角、珠三角、京津冀、长江中游、成渝）以11%的土地，聚集了全国42%的人口，实现GDP达54.8万亿元，占全国GDP总额的54%，是我国经济发展的主引擎，区域集聚和规模效应显著。经济方面，从2020年的数据来看，长三角城市群的GDP规模最大突出，达21.2万亿元，显著高于其他城市群，是我国经济最发达的地区之一；长三角、珠三角城市群人均效益领先，人均GDP均超过11万元；长三角和成渝城市群平均GDP增速为4.0%，经济增速超过全国平均水平。值得注意的是，长江中游城市群平均GDP增长率仅为0.1%，主要源于城市群中部分湖北省城市受新冠肺炎疫情影响较大，2020年GDP增长率为负。人口方面，长三角城市群人口数量最多，常住人口规模超1.7亿人，长江中游、京津冀和成渝城市群紧随其后，常住人口数量超1亿人。2010-2020十年间，珠三角和长三角城市群常住人口增量领先全国，分别达2184万人和1807万人，人口聚集能力突出。

图：18个城市群近10年人口增量（万人）



数据来源：各省市第七次人口普查公报

五大城市群在聚集人口和资源的同时，也为房地产开发投资带来巨大的市场空间，作为我国最具发展活力和潜力的区域，未来房地产市场的发展仍值得期待。2020年五大城市群房地产开发投资额和商品房销售面积占全国的比重分别达55%和47%。其中，长三角城市群开发投资及销售规模显著高于其他城市群，2020年房地产开发投资额超过3万亿元，商品房销售面积超2.7亿平方米，占全国的比重分别为22%和16%，仍是房地产企业投资布局的首选区域。成渝、长江中游城市群商品房销售面积2020年均达到1.8亿平方米，新房市场规模突出。京津冀城市群2020年商品房销售面积同比增长15.8%，增速居五大城市群首位，主要原因为2018、2019年京津冀房地产市场一直处于调整期，低基数叠加2020年部分城市需求有所释放，带动区域销售规模增长。伴随着“因城施策”政策的持续推进、不同城市基本面和房地产市场发展阶段各异、重点城市供地“两集中”政策发布等，房地产市场轮动效应仍在，但与上一轮全国范围内的城市轮动不同，未来城市间的轮动或更多出现在热度区域以及城市群内部，市场热度由城市群内部核心一、二城市向周边三四线城市扩散，本轮市场以长三角和珠三角城市市场轮动最为明显。

整体来看，目前我国共规划设立了19个城市群，整体划分为三类：长三角、珠三角、京津冀、长江中游和成渝五大城市群发展处于领先地位，未来将继续优化提升；山东半岛、粤闽浙沿海、中原、关中平原、北部湾城市群处于发展壮大阶段，未来值得关注；哈长、辽中南、山西中部、黔中、滇中、呼包鄂榆、兰州-西宁、宁夏沿黄、天山北坡等城市群处于培育发展阶段，发展仍需时间。同时，在“双循环”和西部大开发战略指引下，中西部核心都市圈将迎来更大的发展机遇，值得重点关注。未来，房地产企业可重点关注第一类城市群城市和第二类城市群中心城市政策、规划及房地产市场情况，寻找合适的投资机会，把握城镇化发展红利，实现企业可持续发展。

# 长三角城市群

国家“十四五”规划为 G60 科创走廊及区域交通互联互通的重要定位定调，在此推动下，区域产业、交通一体化将进入高质量发展阶段

2021 年 3 月，《“十四五”规划纲要》指出，“长三角城市群应该瞄准国际先进科创能力和产业体系，加快 G60 科创走廊和沿沪宁产业创新带，提高长三角地区配置全球资源能力和辐射带动全国发展能力。加快基础设施互联互通，实现长三角地级及以上城市高铁全覆盖……”。G60 科创走廊建设被赋予了更高的战略定位以及更广阔的实践舞台，“十四五”期间，在 G60 科创走廊建设及交通设施互联互通的推动下，长三角一体化发展将进入快车道。在我国主要城市群中，与其他地区相比，长三角依靠腹地广阔、产业梯队完备、经济发展活力高等特征，人口集聚力具备较明显优势，在我国房地产市场中占据的份额高企。

表：2021 年长三角城市群房地产开发投资吸引力排名



作为长三角地区的绝对核心，上海经济实力雄厚，产业发达，集聚近 2500 万的人口，投资吸引力持续位于城市群首位；杭州、南京作为省会城市，拥有良好的城市基本面，人口尤其是高质量人才吸引力位于长三角前列，投资吸引力居城市群第 2、3 位；2020 年苏州 GDP 总量突破 2 万亿元，疫情背景下用经济的稳步跨越新台阶再次证明了城市发展实力，投资吸引力居长三角城市群第 4 位；合肥经济持续保持快速增长，产业结构不断升级，近十年三产增加值占比提升了近二十个百分点，市场投资潜力也持续扩大，投资吸引力位居城市群第 6 位。



## 长三角三省一市《“十四五”规划纲要》落地，引导地区一体化发展步入快车道

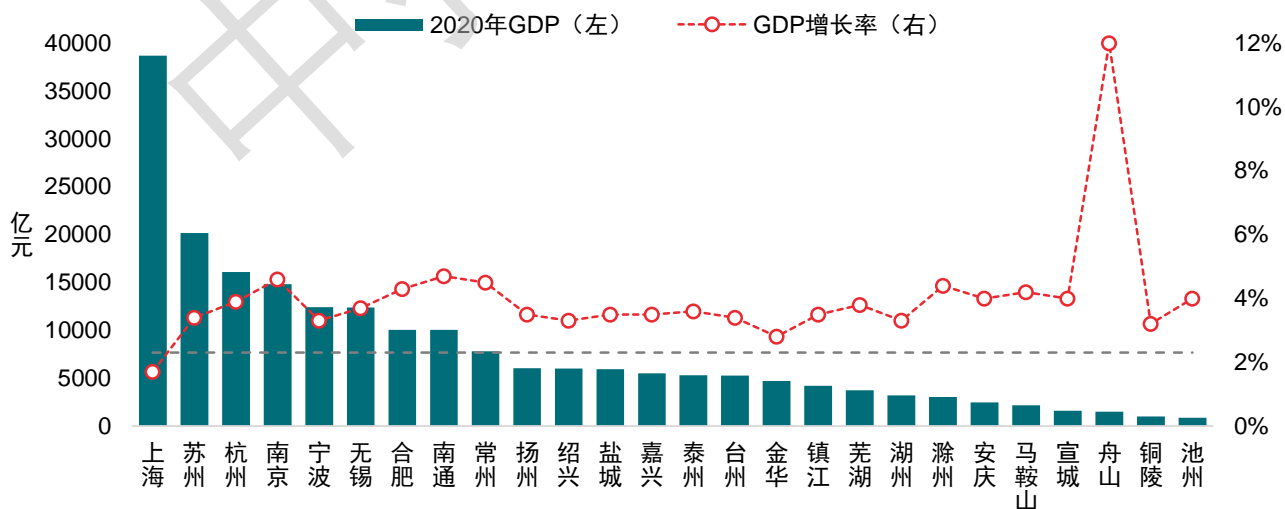
伴随着三省一市“十四五”规划的相继落地，长三角作为我国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域，承担着率先形成新发展格局的重要使命。在“十四五”期间，三省一市力促长三角一体化发展实现新的更大进展、区域协调发展实现新的更大优化。共建轨道上的长三角和长三角产权共同交易市场，共同推动长三角区域成为国内大循环的中心节点、国内国际双循环的战略链接。其中各省市针对自身实际情况也制定了不同的规划。

**上海：**进一步发挥龙头带动作用，以一体化的思路举措为突破口，以联动畅通长三角循环为切入点。加快建设上海大都市圈，加快形成“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”空间新格局，推动土地、能耗等指标向重点区域倾斜，更好促进城市资源要素科学配置、合理流动。**江苏：**注重建设人才创新走廊，把教育事业摆在优先发展的战略地位。完善科技创新体制机制；积极构建自主可控安全高效的现代产业体系；提高产业链供应链现代化水平；提高金融服务实体经济效率和水平。加快构筑直连全国“米”字型高速铁路网。**浙江：**打造长三角世界级城市群“金南翼”、长三角全面创新改革试验区，构建长三角科创共同体，共建数字长三角。全省生产总值跃上6万亿元台阶，人均生产总值突破10万元。畅通产业要素循环，培育壮大数字产业，加快从中低端产业为主向中高端产业为主转变，提升产业创新力竞争力。**安徽：**坚持上海龙头带动、携手苏浙扬皖所长，在长三角区域率先形成新发展格局。勇当科技和产业创新开路先锋、加快打造改革开放新高地中更好体现安徽担当作为。产业方面，高质量发展制造业，聚焦传统产业转型升级，加快现代服务业发展，力争新兴产业形成体系。

## 长三角城市群经济综合实力强劲；创新驱动长三角产业升级，G60 科创走廊将助推先进制造业高质量发展

长三角地区经济实力强。2020年，长三角三省一市GDP总量占全国总量的21%，其中江苏省以10.3万亿元进入10万亿俱乐部，经济总量仅次于广东省，居全国各省市第二。

图：长三角城市群各城市2020年GDP总量及增长率



数据来源：各城市统计局

2020年，上海以3.9万亿的经济规模继续领跑全国，苏州、杭州、南京、宁波、无锡、合肥、南通GDP规模均超万亿，城市经济实力凸显。2020年，新冠肺炎疫情爆发，长三角城市群内27个城市的经济发展韧性突显，产业结构优势带动各城市GDP均保持正增长。其中苏州迈上2万亿元新台阶，合肥和南通GDP总量首次超过万亿。在全国23个经济规模超

万亿城市中，长三角城市群占据 8 个，远超其它城市群。今年一季度，上海 GDP 高达 9459 亿元，经济总量占 27 城总和的近 20%，经济实力彰显。安徽的整体经济规模仍然偏小，除合肥外，GDP 总量居第二位的芜湖今年一季度 GDP 为 956 亿元，尚未突破千亿元门槛，各城市仍需继续优化产业结构，激发经济增长潜力，提升城市整体实力。

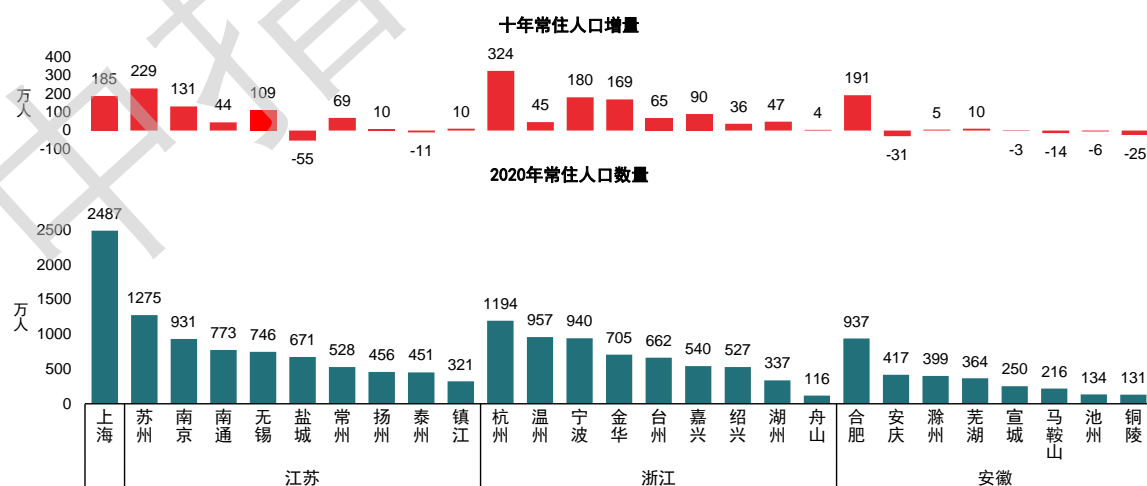
从经济增速来看，得益于远洋渔业、工业生产、进出口的快速增长以及招商引资的成效不断显现，2020 年舟山经济以 12% 的增速位居城市群首位。从城市群整体而言，受疫情影响，2020 年多数城市 GDP 增速均有所放缓，但除上海外，均超过全国平均水平。更值得一提的是，2021 年以来，长三角各城市凭借自身过硬的经济基础及产业结构方面的优势，经济发展保持向上向好态势，得益于区域一体化的深入推进，长三角经济复苏态势好于全国。

2020 年 12 月 29 日，科技部发布《长三角科技创新共同体建设发展规划》，将长三角定位为“高质量发展先行区、原始创新动力源、融合创新示范区、开放创新引领区”，力争到 2025 年形成现代化、国际化的科技创新共同体，到 2035 年全面建成全球领先的科技创新共同体。长三角城市群作为引领全国经济增长的重要引擎，未来将依靠创新引领，参与全球产业竞争。在创新领域，长三角具备较好的发展基础，G60 科创走廊及沿线作为中国经济最具活力、城镇化水平最高的区域之一，是实现创新驱动的重要抓手。

长三角地区创新投入和科研产出实力整体突出。创新是促进区域经济发展的核心竞争力，长三角在创新投入和科研产出方面已颇具规模。据统计，2019 年，长三角城市群 27 个城市整体 R&D 内部经费支出和发明专利授权数均居全国城市群前列，创新投入和科研产出能力突出。从发明专利授权数来看，2019 年，长三角城市群 27 个城市发明专利授权数共计 10.4 万件，占全国发明专利授权总数的 20% 以上。上海、南京、杭州发明专利授权数均在万件以上，其中上海以 22735 件明显领先；苏州、合肥和宁波科研产出实力也较为突出，发明专利授权数在 5000 件以上。从 R&D 内部经费支出来看，2019 年，上海 R&D 内部经费支出为 1525 亿元，规模仅次于北京，排名全国第二，居长三角城市群首位，研发投入强度为 4%；杭州 R&D 内部经费支出 530 亿元，其中各类企业经费支出 438.6 亿元，较 2018 年增长 13%；政府属研究机构经费支出 29.2 亿元，增长 10.6%；高等学校经费支出 62.6 亿元，增长 25.5%。

## 城市间人口阶梯明显，核心城市人口吸附能力强，杭州十年人口增加超 300 万居首

图：2020 年长三角城市群各城市常住人口及近十年常住人口增量



数据来源：各省市第七次人口普查公报，CREIS 中指数据

从总量上来看,根据第七次人口普查数据,长三角城市群 27 个城市中,上海以近 2500 万人口继续领跑,苏州常住人口规模居第二位,但人口总量仅为上海一半左右,差距较为明显;与 2010 年相比,杭州常住人口规模超过温州升至第三位,宁波超过南京升至第五。各城市间人口梯度明显,常住人口超千万城市共 3 个,分别为上海、苏州、杭州;常住人口 900~1000 万之间城市共 4 个,分别为温州、宁波、合肥、南京;常住人口 500 万以下城市共 12 个。

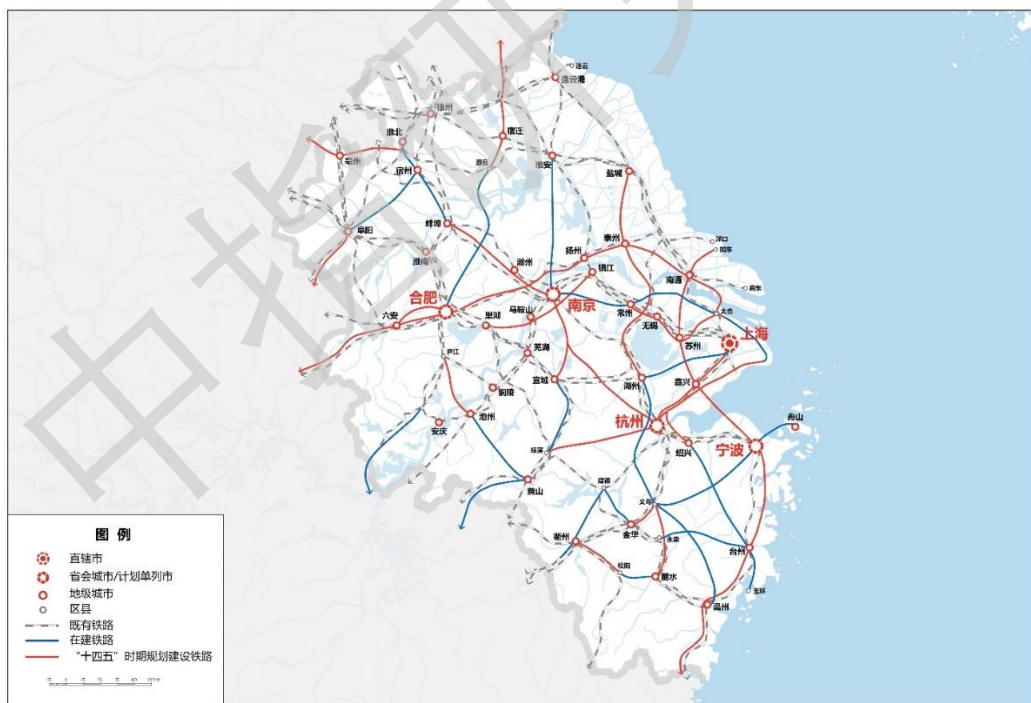
从增量上来看,过去 10 年间,长三角城市群 27 个城市新增常住人口近 1807 万人,占全国人口总增量的 25%,杭州、苏州、合肥、上海、宁波、金华、南京、无锡人口增量均在 100 万人以上。人口增长较快的城市中,杭州、苏州、合肥、南京、无锡凭借其经济的迅速发展、高新技术产业聚集、就业机会多等有利因素,叠加人才引进力度大,人口吸附力明显提高,其中杭州常住人口增量最为显著,是长三角城市群中唯一一个增量超 300 万人的城市。

随着《“十四五”规划纲要》及《长三角区域规划一体化》的规划完善及建设发展,沪苏浙皖城市间的经济联动,区域间交通网络的完善,产学研融合全面推动,人才落户政策逐渐放松,长三角城市群常住人口将持续流入,人口继续保持增长态势。

### 提升长三角地区一体化发展水平,实现长三角地级及以上城市高铁全覆盖

2020 年 4 月,国家发展改革委交通运输部印发《长江三角洲地区交通运输更高质量一体化发展规划》,拟建设上海—杭州、南京—淮安、南京—宣城等以上海为核心,南京、杭州、合肥、宁波为中心打造的城际铁路交通网,形成 1-1.5 小时都市通勤圈。目前长三角交通一体化正向纵深迈进,南京—淮安、宁波—舟山路段均已启动建设。2021 年 3 月,中共中央、国务院印发了《国家综合立体交通网规划纲要》及《“十四五”规划纲要》,规划建设上海—杭州、南京—杭州、合肥—太仓等城际铁路,积极推进建设“轨道上的长三角”,同时明确提出加快基础设施互联互通,实现长三角地级及以上城市高铁全覆盖。

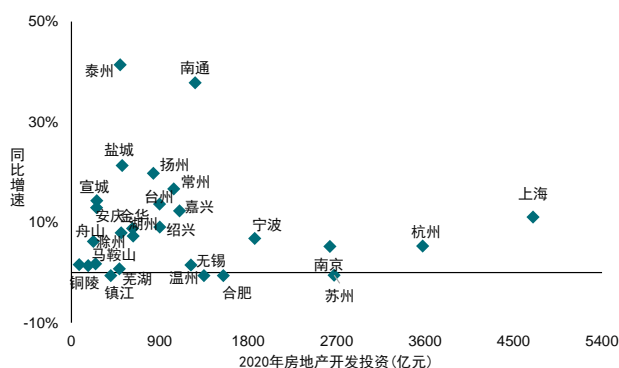
图：长三角地区轨道交通规划图



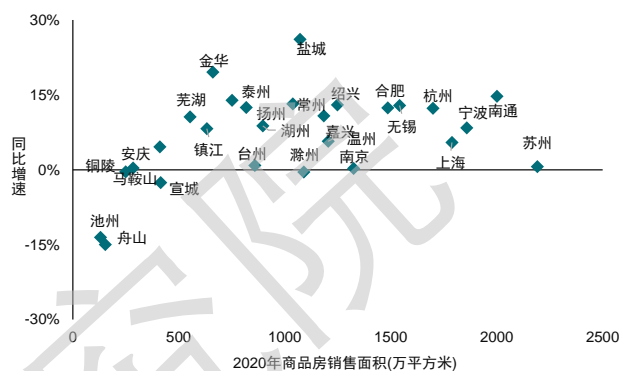
资料来源:《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

长三角城市群整体投资升温明显，销售面积也普遍保持增长态势，南通、泰州投资额增速居前。在规划利好因素及自身优势综合影响下，城市群房地产市场具备增长动力

图：2020年长三角城市群各城市房地产开发投资额及增速



图：2020年长三角城市群各城市商品房销售面积及增速



数据来源：CREIS 中指数据

长三角城市群整体投资热度较高，多数城市房地产开发投资额同比增长。从长三角城市群各城市房地产开发投资额来看，阶梯差异较大，上海、杭州、苏州、南京投资规模均在 2500 亿以上，其中上海达 4500 亿以上，二线城市如宁波、无锡、合肥多在 1000~2000 亿之间，而三四线城市房地产开发投资额基本在 500 亿以下；从增速来看，泰州、南通、盐城、扬州等三四线城市增幅明显。随着长三角地区的快速发展，长三角城市群已成为房企投资的重心之一，当前在核心一二线城市楼市严格调控及供地“两集中”政策的影响下，房企对城市群内三四线城市的关注度持续提升，推动三四线城市土地市场及投资热度持续升温。

2020 年长三角城市群城市商品房销售规模普遍有所增长，三线城市销售规模增速较快。2020 年，除宣城、池州、舟山等地商品房销售面积有小幅下降外，长三角城市群多数城市商品房销售规模有所增长。整体来看，三四线城市增速高于一二线城市，一方面，是因为一二线城市市场规模普遍基数较大，且供应端也相对受限，导致市场增量有限；另一方面，受供地政策调整及土地成本持续提升影响，房企在一二线投资难度不断升级，而长三角三四线城市购买力较强，市场需求具备一定支撑，近几年房企逐步向一二线城市外围辐射区域及三四线城市发力，未来三四线城市市场规模有望保持高位。

“十四五”规划落地，长三角战略定位明确，G60 科创走廊高度再度上升。作为我国经济发展最为活跃、创新能力最强的区域之一，长三角以不到 4% 的国土面积，创造了占全国近四分之一的经济总量。2018 年 11 月，习近平总书记支持长江三角洲区域一体化发展并上升为国家战略，亲自为长三角的一体化发展按下“快进键”。G60 的突围也让九城成为整个长三角“最具想象力的地方”。上海作为长三角区域的绝对核心，将继续发挥龙头效应，“破除制约一体化发展的体制机制瓶颈，共同打造强劲活跃增长极”。长三角地区良好的经济产业基础以及独特的地理优势将吸引人口持续流入，当前上海、苏州和杭州常住人口均步入千万级行列，未来增量仍可期。房地产市场方面，长三角地区依然是房企重点布局区域，房地产市场投资热度持续较高，销售规模普遍有所增长，随着重点城市土地实行“两集中”供地，三四线城市房地产市场或将迎来更多增量机会。总体来看，未来长三角地区在“十四五”规划和 2035 年远景目标的总指导下，将持续推进高质量转型，经济发展、科技创新、交通建设等更上一层楼，在服务以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局中将实现更大作为。

## 珠三角城市群

珠三角区域经济基础雄厚，是中国经济重要的增长极，在“十四五”规划指引下，产业协同发展与基础设施建设将助力其打造世界级城市群

近年来，珠三角城市群高质量发展持续推进，经济发展活力持续显现，成为广东省高端要素、高端产业的集聚地；2021年3月，《“十四五”规划纲要》发布，明确积极推动珠三角城市群一体化发展，稳妥推进粤港澳大湾区建设。目前，珠三角城市群产业结构出现高度协同趋势，各城市优势产业规模不断扩大，产业技术水平不断提升。未来珠三角更进一步融合加深，各城市产业发展协同效应将进一步加强。另外，对外开放力度持续放宽将吸引国际资本进入，助力珠三角城市群国际地位提升，竞争力不断增强。珠三角作为中国开放程度最高、经济活力最强劲的区域之一，正乘风破浪、勇立潮头，铺展出一幅高质量发展的时代画卷。

表：2021年珠三角9城市房地产开发投资吸引力排名



广州、深圳“双城”作为珠三角城市群的发展引擎，两地产业发展提质提速，科技创新能力不断提升，促使城市综合实力稳步提升，投资吸引力位于9市前列。佛山、东莞依靠较强制造业支持经济成长，承接广深外溢需求，投资吸引力分别位列3、4位。珠三角其余5城，作为城市群的产业转移承接地、产业链延伸区和产业集群配套基地，随着基础设施建设日益完善，交通互联互通促使珠三角各城市进一步加强融合，未来仍具有一定发展潜力和空间。

### 粤港澳大湾区经济发展动能强劲，内部产业升级协同发展，外部政策不断加持

2020年，粤港澳大湾区GDP总量达11.53万亿元，其中珠三角9个城市2020年GDP全部正增长，各季度经济呈现稳步回升态势，其中多数城市的高技术制造业、先进制造业的增速高于当地地区生产总值和规模以上工业的增速，体现出产业升级和经济结构优化对经济发展的强大支撑。

广州、深圳“双引擎”，推动大湾区经济快速发展。2020年广州GDP迈上2.50万亿，增速2.7%；深圳GDP近2.77万亿，增长3.1%，均超过广东省2.3%和全国2.3%的平均增速，体现出很强的经济韧性。“双引擎”经济结构持续优化，广州的服务器、智能手机、新能源汽车产量分别增长2.0倍、89.8%和17.3%；深圳的先进制造业和高技术制造业增加值分别占规模以上工业比重72.5%和66.1%，体现高新产业起到了支撑引领作用。具体来看，凭借传统产业基础牢靠的优势，广州产业链、供应链相对完整，这些均支撑着城市经济的可持续、稳定增长。深圳新兴产业与创新带动作用明显，如新能源汽车、锂电池、智能手机、5G设备等，凝聚了一批具有增长潜力的企业，2020年是深圳改革开放40周年，栉风沐雨四十载，未来深圳将继续践行改革创新精神，引领大湾区蓬勃发展。



佛山和东莞是支撑大湾区经济体量的重要力量。2020年，佛山经济总体呈现“前低后高、持续向好”的增长态势，其中规模以上工业增加值 4925 亿元，增长 2.2%；电气机械和器材制造业、通用设备制造业、非金属矿物制品业等五大支柱产业全部实现正增长，其中汽车制造业增 20.4%。东莞 2020 年全市规模以上工业增加值 4146 亿元，比上年下降 1.1%，电子及通信设备制造业下降 6.3%，全年经济增长 1.1%。

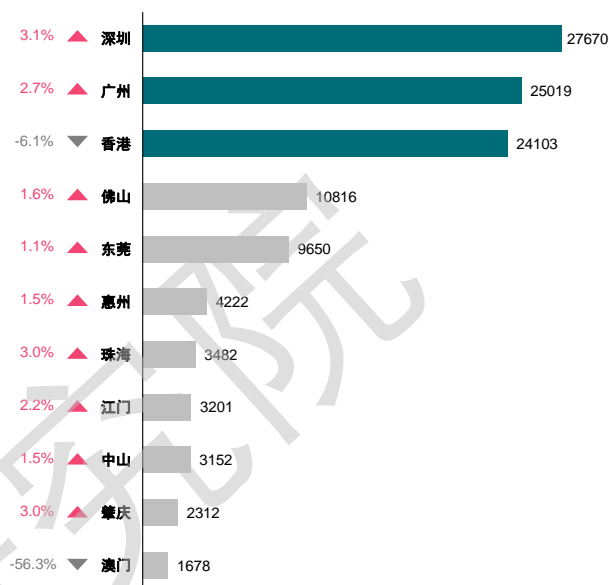
珠海和惠州高端制造业齐发力，推动产业升级。2020 年珠海 GDP 达 3482 亿，同比增长 3%，增速仅次于深圳，位居大湾区第二。珠海推动智能制造、新材料等新兴产业发展，开工建设格力电器高栏产业园、斗门智能制造产业园、富山工业园 PCB 基地；惠州沿着既有产业链石油化工业向中高端拓展成为其 2020 年的突出特点：埃克森美孚广东惠州乙烯项目“云开工”，中海壳牌惠州三期乙烯项目“云签约”。此外，正威（惠州）新材料制造产业园、恒力石化（惠州）有限公司的 PTA 项目也先后落地。

当前，粤港澳大湾区已形成了围绕电子信息产业的高端制造集群，以批发零售、金融服务业等主导的产业体系；同时，传统制造如电气机械、石化产业、汽车制造等高端制造占比不断上升，并且大湾区内部产业种类多样，分工明确，具有较强的互补性。大湾区不仅仅注重各个城市之间的产业、企业之间的优势互补，还充分发挥物流、金融银行专业服务、运输与旅游中枢的专业优势。周边其他城市承接战略支点功能，如珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门与肇庆作为大湾区“多支点”，借助核心城市的力量发展并专注于高附加值制造、制药、能源和其他产业，打造大湾区产业转移承接地、产业链延伸区和产业集群配套基地。

## 粤港澳大湾区整体创新能力快速提升，广深两地专利授权数最多

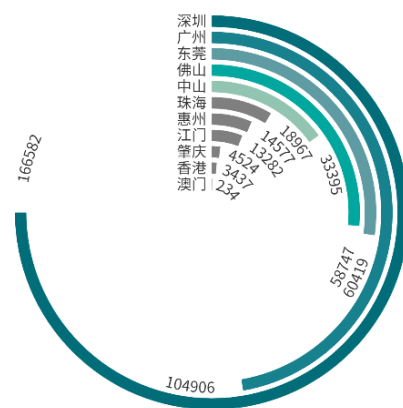
粤港澳大湾区深化科技创新合作，提升整体创新能力，大湾区专利授权量逐年上升。2019 年大湾区专利授权量共计 479070 件，同比增长 10.8%，其中发明专利共计 65171 件，占比为 13.6%，同比增长 24.9%。深圳、广州两地 2019 年专利授权数均超过 10 万件，主要由于两地处于创新产业链条上游区域，承担核心研发、创新制造环节，是大湾区的“智慧大脑”。2020 年，“深圳-香港-广州科技集群”位居全球创新指数第二。从青年人才创新创业到高校联合科研，科技创新合作已经成为粤港澳大湾区发展的重要推动力。《“十四五”规划纲要》提出，“十四五”期间，将以粤港澳大湾区国际科技创新中心建设为引领，建设具有全球影响力的科技和产业创新高地。

图：2020 粤港澳大湾区各城市 GDP(亿元)及增速



数据来源：国家统计局、香港政府统计处、澳门统计暨普查局

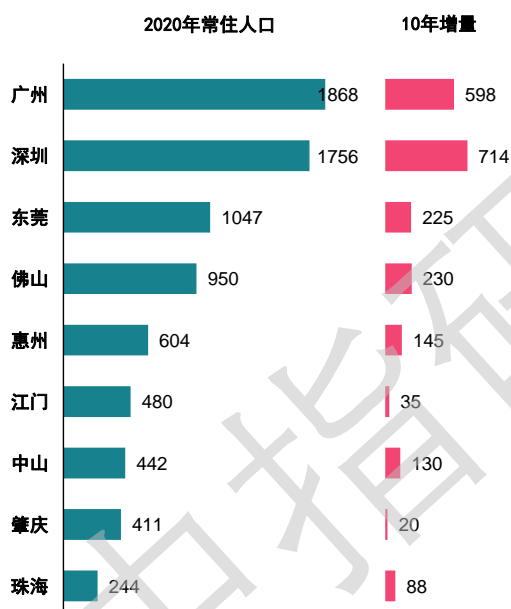
图：粤港澳大湾区各城市专利授权量（单位：件）



数据来源：中国统计年鉴、各城市统计年鉴、专利统计年报

## 珠三角 9 城市 2020 年常住人口 7802 万人，十年新增 2184 万人，人口虹吸效应明显

图：珠三角 9 城 2020 年常住人口及 10 年增量(单位:万人)



数据来源：各省市第七次人口普查公报，CREIS 中指数据

广深莞三座超 1000 万人口大城市，广深吸引力最强。

根据广东省第七次人口普查数据，珠三角 9 个城市较“六普”人口均正增长，十年新增常住人口 2184 万人，深圳和广州新增常住人口最多分别为 714 万人和 598 万人。人口进一步向珠三角城市群聚集，2020 年珠三角城市群常住人口占全广东省常住人口总量的 61.9%，与 2010 年相比，占比提高了 8.0 个百分点，常住人口增加超 100 万人的城市有深圳、广州、佛山、东莞、惠州和中山等 6 城，6 城常住人口增量合计 2041 万人，占同期广东省常住人口增幅的 94%。

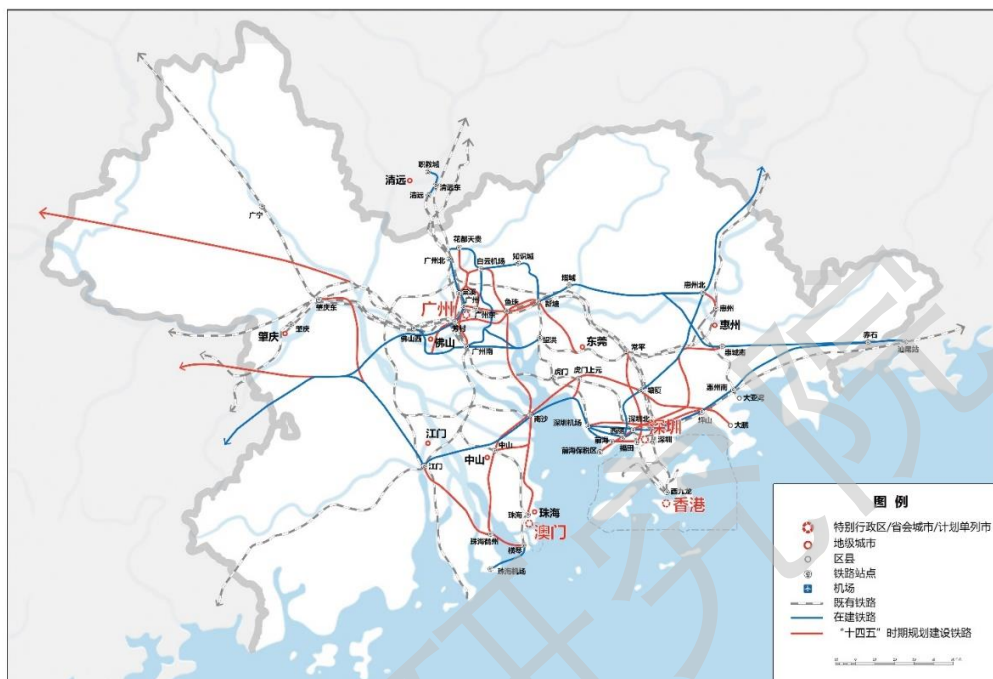
人口红利仍然存在，适龄劳动人口占比高。根据人口普查的数据，珠三角 9 个城市 0-14 岁人口占 18.85%；15-59 岁人口占 68.80%，较全国平均高出 5.45 个百分点，适龄劳动人口占比高；65 岁及以上人口占 8.58%，较全国平均低 4.92 个百分点，老龄化程度低于全国平均水平。可见，珠三角人口红利仍继续存在，特别是随着人口素质的提高，人口红利逐步向人才红利转变，将有力推动珠三角经济发展方式转变、产业结构升级、人口和经济社会持续协调发展。

## 粤港澳大湾区交通一体化，建设“轨道上的大湾区”，打造“1+2+3”现代综合交通运输体系

2020 年 8 月，国家发展改革委印发《关于粤港澳大湾区城际铁路建设规划的批复》，在继续实施并优化原珠江三角洲地区城际轨道交通网规划基础上，进一步加大城际铁路建设力度，做好与大湾区内高铁、普速铁路、市域（郊）铁路等轨道网络的融合衔接，构建大湾区主要城市间 1 小时通达、主要城市至广东省内地级城市 2 小时通达、主要城市至相邻省会城市 3 小时通达的交通圈，打造“轨道上的大湾区”，完善现代综合交通运输体系。根据批复，近期到 2025 年，大湾区铁路网络运营及在建里程达到 4700 公里，全面覆盖大湾区中心城市、节点城市和广州、深圳等重点都市圈；远期到 2035 年，大湾区铁路网络运营及在建里程达到 5700 公里，100%覆盖县级以上城市。

2021 年 2 月，中共中央、国务院印发了《国家综合立体交通网规划纲要》，其中提出率先建成京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝等城市群城际铁路网，建设以广州、深圳、香港为核心联动珠海、澳门等城市的粤港澳大湾区枢纽集群，加快都市圈市域铁路建设，促进铁路和城市轨道交通融合发展。3 月，《“十四五”规划纲要》提出，统筹推进粤港澳大湾区基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。推进城市群都市圈交通一体化，加快城际铁路、市域（郊）铁路建设，构建高速公路环线系统，有序推进城市轨道交通发展。

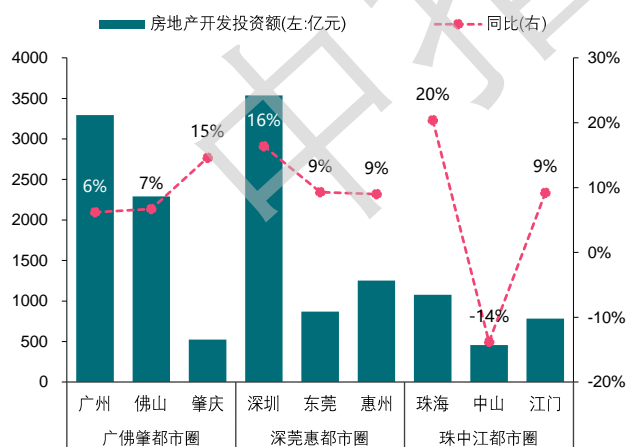
图：粤港澳大湾区轨道交通规划图



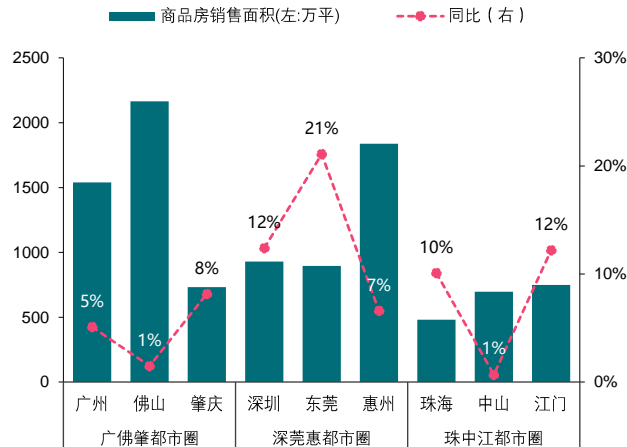
资料来源：《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

## 珠三角 9 城市房地产开发投资额普遍上涨，广深需求外溢效应显现

图：2020 年珠三角各市房地产开发投资额及增速



图：2020 年珠三角各市商品房销售面积及增速



数据来源：CREIS 中指数据

珠三角 9 城市开发投资额普遍出现上涨，各城市商品房销售面积同比均增长。在国家多部规划政策加持下，珠三角地区发展前景较为广阔。2020 年，除中山外，其他各城市房地产开发投资额均呈现增长态势，珠海、深圳、肇庆三地同比增长最多，分别为 20%、16%、15%。从商品房销售面积来看，东莞同比增长最多为 21%，其次是深圳、珠海分别为 12% 和 10%。

受政策的严格调控，珠三角内广州、深圳需求外溢，东莞、佛山等市场活跃度较高，土地市场热度亦有升温。2021年以来，广州、深圳政策不断加码，部分需求外溢至佛山、东莞等城市，带动这部分城市交易市场较为活跃。另外，2021年2月，22城供地“两集中”政策出台，重点城市短期供地停滞，房企更加关注22城之外的投资机会，特别是城市群、都市圈内部城市，佛山、东莞、惠州等城市土地市场升温。整体来看，珠三角城市群交通发达，经济向好发展动能强劲，人口持续流入，在国家政策的加持下，未来市场规模和潜力仍然有较大的发展空间。

自《粤港澳大湾区发展规划纲要》发布的两年来，大湾区建设正从一张蓝图快马加鞭变成现实。粤港澳大湾区（内地9市）以不到全国0.6%的面积，创造了全国9%的GDP，如今已经成为中国开放程度最高、经济活力最强的区域之一。从促进大湾区跨境贸易和投融资便利化、金融支持粤港澳大湾区建设，到城际铁路建设规划、高等教育合作发展、综合性国家科学中心先行启动区建设，大湾区的发展“蹄疾而步稳，勇毅而笃行”。2020年，粤港澳大湾区经济总量达11.5万亿元，动能强劲；进入世界500强企业达21家，节节攀升。粤港澳大湾区被列入“十四五”重点发展区域，站在“十四五”新起点上，粤港澳大湾区将肩负起引领全国高质量发展的历史使命，加快打造新发展格局的战略支点。未来随着粤港澳大湾区加速发展，区域房地产市场的发展亦将受到更多关注和期待。

## 京津冀城市群

京津冀协同发展已取得积极进展,北京非首都功能有效疏解,“轨道上的京津冀”初步形成,产业升级转移成效显著,创新驱动作用日益凸显

2020年是京津冀三年计划收官之年,也是京津冀协同发展中期目标节点之年,截至目前,京津冀协同发展已取得积极进展,协同发展机制有效运转,区域内发展差距趋于缩小,初步形成京津冀协同发展、互利共赢新局面。展望未来,《“十四五规划”纲要》提出要加快推动京津冀协同发展,内容包括构建北京非首都功能疏解政策体系、高标准高质量建设雄安新区、促进北京城市副中心与北三县一体化发展、推动京津冀产业链与创新链深度融合、基本建成轨道上的京津冀等一系列有关城市建设、区域一体化发展、产业发展、交通建设的目标,推动京津冀区域一体化格局加速形成。

表: 2021年京津冀城市群房地产开发投资吸引力排名



北京立足“四个中心”<sup>3</sup>战略定位,稳步疏解非首都功能,产业结构持续优化,投资潜力突出,排名依旧位列城市群首位;天津坚持制造业立市,“一基地三区”<sup>4</sup>功能定位加快建设,作为京津冀城市群“双城”之一以及中国北方最大的港口城市,投资吸引力较强,排名第二;作为省会城市,石家庄的经济发展和人口规模依旧在省内保持领先优势,投资吸引力排名第三位;廊坊地理位置优越,在交通、产业等方面与京津加速融合,“北三县”与通州区协同发展,战略性新兴产业发展持续推进,近十年廊坊人口流入总量位居河北省各城市之首,在河北省13个地级市中,投资吸引力仅次于石家庄;“京保石”、“京唐秦”发展轴带支撑唐山、保定经济发展,叠加唐山、保定自身的产业基础以及区位优势,投资潜力相对较大。

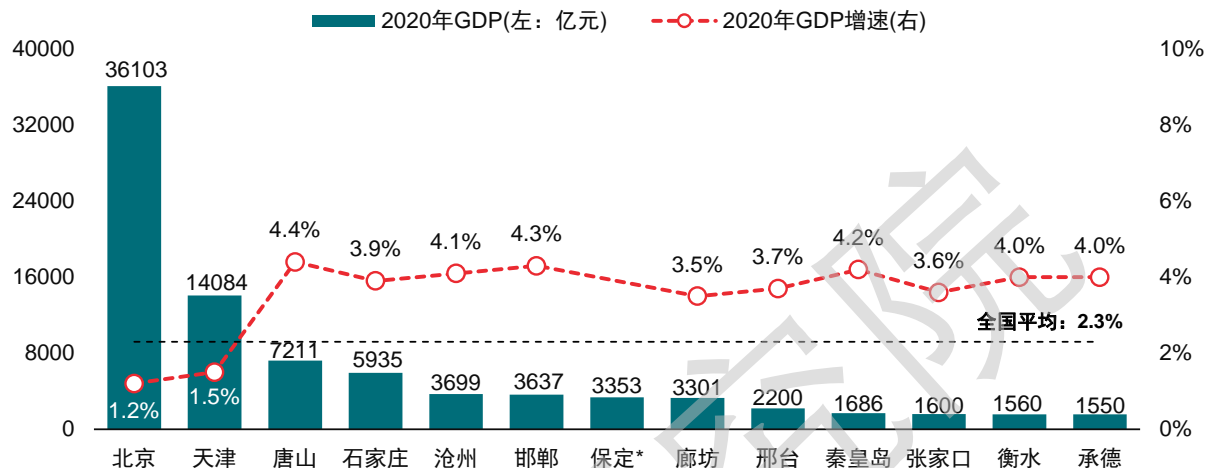
服务业受疫情冲击较大,北京GDP增速低于区域内其他城市;京津冀协同发展取得积极进展,产业升级转移成效显著

2020年是京津冀三年计划收官之年,也是京津冀协同发展中期目标节点之年。截至2020年底,京津冀协同发展已取得积极进展。“轨道上的京津冀”正在加快形成,京张高铁、京沈高铁建成通车,京津冀机场群和港口群协同联动建设深入推进;优势互补、协调发展的产业格局基本形成,河北累计承接京津转入单位超3000家;科技创新链加快形成,北京输出到津冀的技术合同成交额累计超千亿,中关村企业在津冀两地分支机构累计超8000家;京津冀三地自贸区建设重大举措逐步落地,共建高水平开放平台;三地间公共服务共建共享,差距逐渐缩小。2021年是“十四五”规划开局之年,也是京津冀协同发展启动远期工作任务的重要一年,京津冀协同发展将继续深化。

<sup>3</sup> “四个中心”: 全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心

<sup>4</sup> “一基地三区”: 天津市在京津冀协同发展中的定位,即“全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区、改革开放先行区”。

图：2020年京津冀各城市GDP及增速



注：2020年，保定GDP增速尚未公布。

数据来源：各城市统计局，CREIS中指数据

2020年，京津双城经济总量依旧规模突出，但增速低于全国平均水平。2020年，京津GDP总量突破5.0万亿，其中北京为3.61万亿，天津为1.41万亿，在城市群内部依旧处于领先地位；但受新冠肺炎疫情影响，服务业受到较大冲击，第三产业占比近84%的北京经济增长相对较慢，增速为1.2%，在京津冀各城市中最低。2020年，河北省GDP总量为3.62万亿，省内各城市经济发展差距较大：唐山GDP突破7000亿，居省内城市首位，石家庄GDP亦在5000亿以上；沧州、邯郸、保定、廊坊四个城市GDP在3000-4000亿元之间；邢台GDP在2000-3000亿之间；秦皇岛、张家口、衡水、承德四个城市GDP在2000亿以下。受益于京津冀协同发展战略，河北省承接京津转入单位近3400个，产业结构不断升级，2020年省内各城市经济增速均高于全国平均水平，尤其是唐山，经济总量及经济增速均在省内保持第一，优势突出。

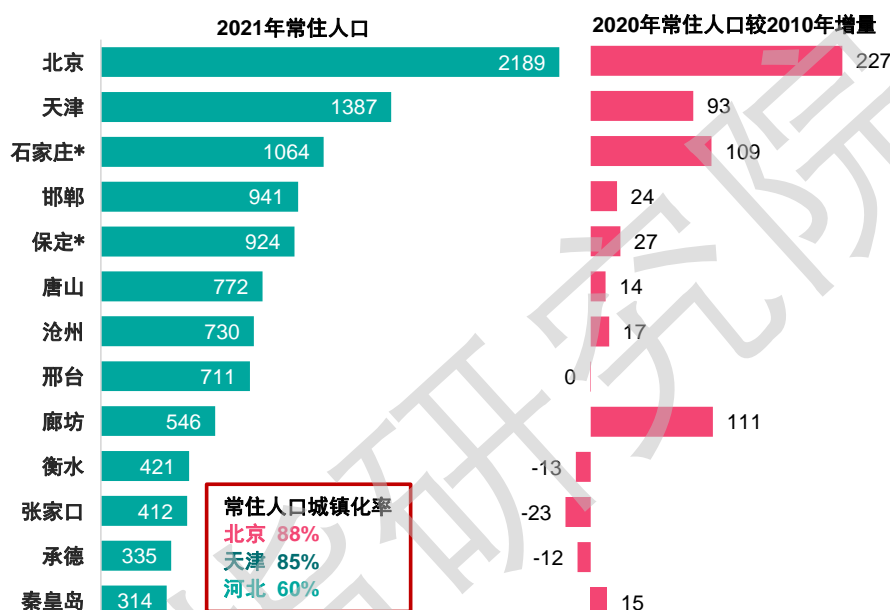
“十四五”时期，国家将继续加快推动京津冀协同发展，京津冀三地亦在协同发展战略方面提出了新的任务。在北京“十四五”规划纲要中，“京津冀协同发展”单独成篇，北京城市副中心围绕“3+1”主导功能，把科技创新放在核心位置，打造高端商务、文化旅游、数字信息等千亿级产业集群，建设独具特色的功能小镇；支持雄安新区提升承载能力，推动符合定位的北京非首都功能疏解转移，引导科技创新资源向雄安新区发展，支持北京企业拓展产业合作空间，发展高端高新产业；发挥北京创新资源优势，以创新链带动产业链、供应链，以园区链、政策链带动服务链协同，加快形成优势互补、互利共赢的产业体系。未来，服务业扩大开放、数字经济和高精尖产业发展将不断推动北京产业升级。

天津将主动服务北京非首都功能疏解，主动服务雄安新区建设，对接京津冀世界级城市群建设，增强服务辐射功能，基本实现“一基地三区”功能定位。天津坚持制造业立市，全面增强先进制造研发基地核心竞争力，深化京津冀产业协同，与冀冀共同打造世界级先进制造业集群；积极承接北京非首都功能疏解，深化合作，打造一批承接标杆；发挥京津冀原始创新、自主创新、源头创新优势，加快协同创新共同体建设。

河北加快发展现代产业体系和推动经济体系优化升级，把发展经济着力点放在实体经济和先进制造业及海洋经济上，推动实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展，提高经济质量效益和核心竞争力。未来，依托京津两地产业发展和产业转移，河北将以制造业为根基，调整优化经济结构，大力发展新能源、新材料等战略性新兴产业，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸，深化数字经济和实体经济融合发展。

北京常住人口增加超 200 万，河北积极承接京津产业转移，吸引外溢人口导入，石家庄、廊坊十年人口增量超百万

图：2020 年京津冀各市常住人口及较 2010 年增量



注：各城市人口统计数据，石家庄不含辛集数据，保定市不含定州、雄安新区数据。

数据来源：各省市第七次人口普查公报，CREIS 中指数据

2020 年京津冀城市群常住人口总量达到了 10747 万人，较 2010 年人口增加了 588 万。其中北京常住人口为 2189 万，十年人口增加 227.4 万人，增长 11.6%，北京对于外来人口仍具有较大的吸引力，产业疏解下人口结构将继续改善。2020 年天津人口较 2010 年增加 92.8 万人，十年人口增长 7.2%，近年人口增长放缓，明显不及同级别二线城市。河北各城市中，石家庄、廊坊人口较 2010 年增加超 100 万，尤其廊坊受益于北京人口外溢，十年人口增速超 25%，在城市群内部居首，其它地市人口增量不高，张家口、衡水、承德 2020 年常住人口较 2010 年出现负增长。未来在新型城镇化建设中，河北积极承接京津产业转移，吸引外溢人口导入的同时，亦可加快农村人口进城速度。

从 2020 年三地常住人口城镇化率来看，北京、天津分别为 87.5% 和 84.7%，城镇化水平较高；而河北仅为 60.1%，仍有近四成常住人口居住在乡村，乡村振兴战略是河北深度融入京津冀协同发展、补齐发展短板、实现高质量发展的必由之路。

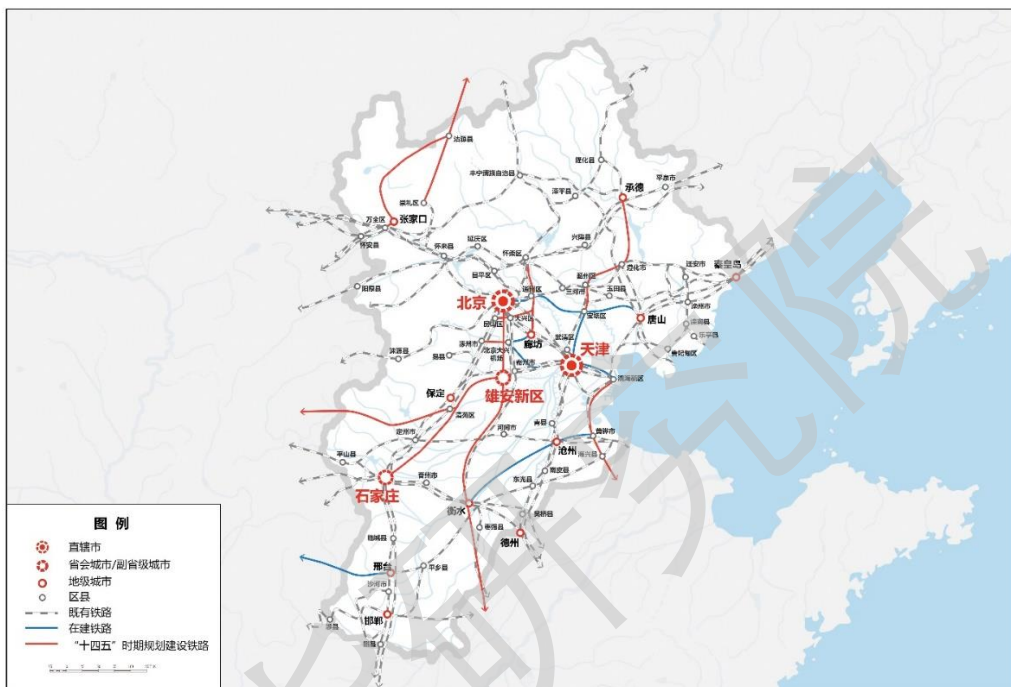
“十四五”时期，河北将把解决好“三农”问题作为重中之重，乡村振兴以及新型城镇化建设的深入推进或将为河北省各城市的发展带来新的动力，住房需求有望得到进一步支撑。

## “轨道上的京津冀”加速建设，推动京津冀区域一体化发展，促进区域之间互通与融合

2020 年，京津冀区域交通基础设施互联互通进一步扩大。国道 109 新线高速、大兴国际机场北线西延、东六环路地改造等工程加速推进；唐廊高速津冀段签订接线协议，为实现首都地区环线高速全线绕出北京又迈进一步。另外，6 月开通北京城市副中心线西延、通密线，9 月实现怀柔-密云线引入北京北站；12 月，京雄城际铁路大兴机场至雄安新区段开通运营，京雄城际铁路全线开通，雄安新区与北京、天津形成半小时交通圈。2021 年，已有多条铁路或公路建成通车，推动城市群内部交通互通互联。2021 年 1 月，京沈客专（又名京哈高速铁路）京承段开通运营，北京广渠路东延正式通车，通车后中

心城到城市副中心行车时间缩至 20 分钟；4 月，国道 G105（青礼路-市界）项目建成通车。

图：“十四五”时期京津冀地区轨道交通规划图



资料来源：《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

2021 年是加快建设交通强国和实施“十四五”规划的开局之年。站在新的起点上，国家展开交通运输现代化的宏伟蓝图，“十四五”规划提出，要基本建成轨道上的京津冀，提高机场群港口群协同水平。在打造“轨道上的京津冀”方面，北京提出要构建以轨道交通为骨干的一体化交通体系，实现职住平衡节点城市一小时通达；天津则提出畅通京津发展轴，基本形成京津雄半小时通勤圈，京津冀主要城市 1-2 小时交通圈；河北提出落实交通强国战略，加快省内重要铁路线、市域轨道、国省干线公路、港口、航道、机场等重大项目建设，发展通用航空，提升空港、陆港、海港功能，打造综合交通枢纽。

表：国家综合立体交通网布局（京津冀相关）

<b>3 条主轴</b>	
京津冀-长三角主轴	路径 1：北京经天津、沧州、青岛至杭州。路径 2：北京经天津、沧州、济南、蚌埠至上海。 路径 3：北京经天津、潍坊、淮安至上海。路径 4：天津港至上海港沿海海上路径。
京津冀-粤港澳主轴	路径 1：北京经雄安、衡水、阜阳、九江、赣州至香港（澳门）。支线：阜阳经黄山、福州至台北。 路径 2：北京经石家庄、郑州、武汉、长沙、广州至深圳。
京津冀-成渝主轴	路径 1：北京经石家庄、太原、西安至成都。 路径 2：北京经太原、延安、西安至重庆。
<b>2 条走廊</b>	
京哈走廊	路径 1：北京经沈阳、长春至哈尔滨。 路径 2：北京经承德、沈阳长春至哈尔滨。支线 1：沈阳经大连至青岛。支线 2：沈阳至丹东。
京藏走廊	路径 1：北京经呼和浩特、包头、银川、兰州、格尔木、拉萨至亚东。支线：秦皇岛经大同至鄂尔多斯。 路径 2：青岛经济南、石家庄、太原、银川、西宁至拉萨。支线：黄骅经忻州至包头。
<b>1 条通道</b>	
京延通道	北京经承德、通辽、长春至珲春。

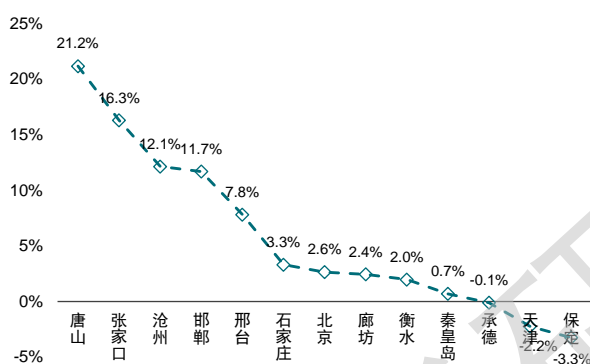
资料来源：《国家综合立体交通网规划纲要》，中指研究院综合整理



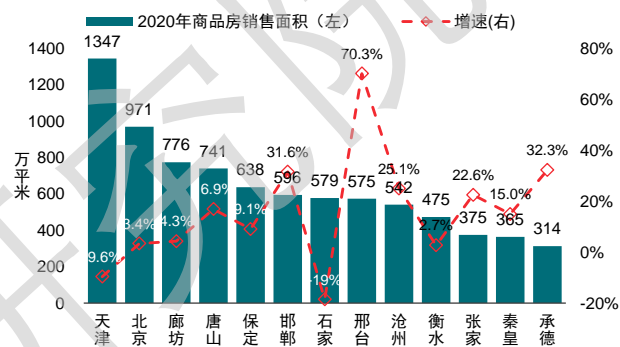
2021年2月，中共中央、国务院印发了《国家综合立体交通网规划纲要》。在优化国家综合立体交通布局方面，《纲要》强调要加快建设高效率国家综合立体交通网主骨架，将重点区域按照交通运输需求量级划分为极、组群、组团3类，其中京津冀地区作为四极之一，战略地位重要；同时，强调要建设多层次一体化国家综合交通枢纽系统，其中京津冀地区要形成以北京、天津为中心联动石家庄、雄安等城市的京津冀枢纽集群。在推进综合交通统筹融合发展方面，强调要推进重点区域交通运输协调发展，建设“轨道上的京津冀”，加快推进京津冀地区交通一体化，建设世界一流交通体系，高标准、高质量建设雄安新区综合交通运输体系。“十四五”时期，随着京津冀交通一体化的持续推进，北京及环京地区的联结将更加密切，环首都“一小时通勤圈”逐步扩大，京津冀与其他城市群的互动将有效增强，促进各项资源的顺畅流通。

## 房地产市场平稳恢复，多城市房地产开发投资额和商品房销售面积同比增长

图：2020年京津冀各市房地产开发投资额增速



图：2020年京津冀各市商品房销售面积



数据来源：CREIS中指数据

近七成城市房地产开发投资额和商品房销售面积同比均保持增长。2020年，京津冀各城市中，近七成城市房地产开发投资及商品房销售面积同比增长，天津各指标同比均有所下降。具体来看，2020年，受低基数影响，唐山房地产开发投资额同比增速达21.2%，位居京津冀各城市之首；张家口、沧州、邯郸同比增长亦超10%；邢台同比增长7.8%；石家庄、北京、廊坊、衡水、秦皇岛增速在4%以内，保持相对稳定；保定、天津、承德则同比下降，但降幅均在4%以内。从需求端来看，2020年，人才购房补贴、异地公积金贷款等政策，以及京津冀一体化发展背景下的产业升级为邢台房地产市场带来需求增长，商品房销售面积为近十年最高值，加之上年基数较低，同比增速高达70%；承德、邯郸、沧州、张家口、唐山、秦皇岛商品房销售面积同比增速在10%-40%之间，市场表现相对较好；保定、廊坊、北京、衡水增速在10%以内，市场较为平稳；石家庄和天津则分别同比下降18.6%和8.9%，市场处在调整通道。

2020年，京津冀协同发展取得积极进展，三地初步形成协同发展、互利共赢新局面。“十四五”时期，京津产业转移将进一步提高河北产业发展水平，吸引更多人口流入；京津冀保唐“一小时交通圈”逐渐形成有效缩短京津冀三地通勤时间，医疗、教育等公共服务共建共享切实提升三地居民幸福感，这些因素都将为京津冀房地产市场带来更多想象空间，短期区域市场仍将稳步发展，中长期来看，伴随着区域协调发展的持续推进，雄安新区建设的加速，整体市场仍具有较好的发展潜力，北京、天津、雄安新区三角覆盖区域以及环京地区仍会受到中心城市外溢需求的支撑，石家庄、唐山等节点城市内生需求会进一步释放。

## 中西部核心城市

中西部地区顶层设计不断加持，核心城市战略地位进一步提升，城市产业、人口等资源的虹吸能力不断强化，未来房地产市场仍有较大发展空间

近些年，伴随着西部大开发、中部地区崛起等区域发展战略以及“一带一路”建设的持续推进落实，中西部地区发展步入快速发展通道，特别是中西部核心城市，在区域发展中发挥着重要带动作用。2020年，《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》发布，《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》得到审议，2021年，推进西部大开发形成新格局、开创中部地区崛起新局面被写入国家“十四五”规划纲要，在构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的过程中，中西部地区被赋予了更重大的使命，中西部核心城市的战略地位得到进一步提升。

表：2021年中西部核心城市房地产开发投资吸引力排名



成都在突出的经济、人口规模及增量等因素的支撑，房地产市场实现较快发展，2021年成渝地区双城经济圈规划落地在即，城市定位和战略地位进一步提升，房地产开发投资吸引力位居中西部城市首位，位居全国第6，较2020年排名上升一名；武汉虽受疫情影响，经济发展短期受阻，但国家扶持政策力度大，产业基础活力足，城市正处于快速恢复通道，作为全国空间上的交通要塞，城市战略地位高，投资吸引力位居中西部城市第2位；西安人口增量突出，产业活力不断提升，且近几年房地产市场发展迅速，市场热度均较高，城市投资吸引力排名提升至全国第11位，中西部城市第4位；郑州、长沙分别位居第5、6位，其中长沙房地产市场经历过去几年的平稳发展，市场韧性更加突出，房地产开发投资吸引力提升。

### 顶层设计频加持，成都、重庆、西安、武汉等城市战略地位提升

图：国家《“十四五”规划纲要》中有关中西部区域发展提法

推进西部大开发形成新格局

强化举措推进西部大开发。积极融入“一带一路”建设，强化开放大通道建设，构建内陆多层次开放平台。加大西部地区基础设施投入，支持发展特色优势产业。推进成渝地区双城经济圈建设，打造具有全国影响力的重要经济中心、科技创新中心、改革开放新高地、高品质生活宜居地，提升关中平原城市群建设水平，促进西北地区与西南地区合作互动

开创中部地区崛起新局面

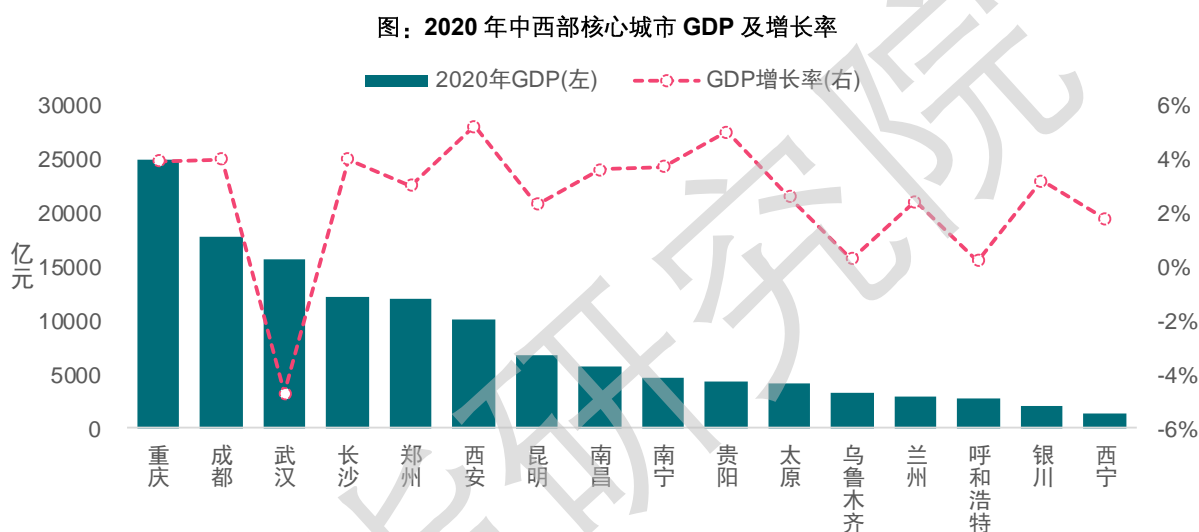
做大做强先进制造业，在长江、京广、陇海、京九等沿线建设一批中高端产业集群，积极承接新兴产业布局 and 转移。推动长江中游城市群协同发展，加快武汉、长株潭都市圈建设，打造全国重要增长极。支持淮河、汉江生态经济带上下游合作联动发展

资料来源：中指研究院综合整理

国家“十四五”规划中明确提出要推进西部大开发形成新格局、开创中部地区崛起新局面，其中一方面强调强化推进西部大开发，推进成渝地区双城经济圈建设，提升关中平原城市群建设水平；另一方面，强调中部地区要积极承接产业布局和

转移，推动长江中游城市群协同发展，加快武汉、长株潭都市圈建设，打造全国重要增长极。未来，中西部地区中，成渝、关中平原、长江中游城市群以及武汉、长株潭都市圈将获得更多、更高规格的规划落地。2020年5月，《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》发布，从多方面提出了推进西部大开发形成新格局的具体举措，指出推动发展现代制造业和战略性新兴产业，形成现代化产业体系；强化基础设施建设，高铁、航空枢纽建设将得到进一步加强；鼓励重庆、成都、西安等加快建设国际门户枢纽城市，促进成渝、关中平原城市群协同发展，打造引领西部地区开放开发的核心引擎。枢纽城市、核心引擎等方面的强化，也进一步凸显了西部核心城市在未来发展中的重要性。

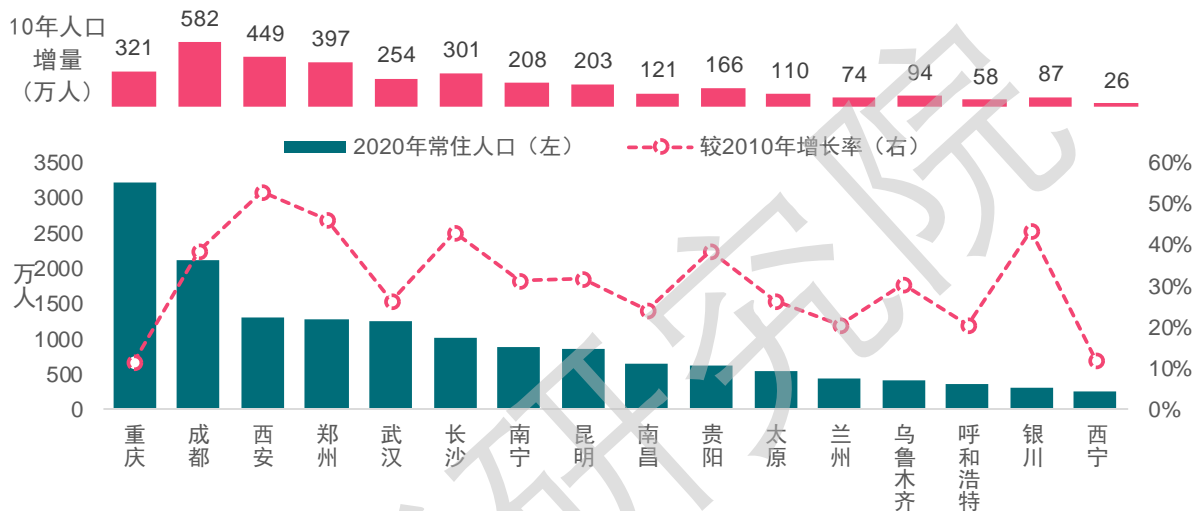
## 成都、重庆、西安、武汉、郑州、长沙经济和人口规模突出，人口虹吸能力强劲，其中成都、西安、武汉在省内首位度高，强省会效应明显



资料来源：各城市统计局，CREIS中指数据

对比中西部核心城市的经济表现，2020年，16个核心城市中，重庆、成都、武汉、长沙、郑州和西安6城GDP超万亿元，是中西部地区经济的绝对领头羊，其中，武汉受新冠肺炎疫情影响，GDP下降4.7%，其余5城GDP增速均达到或超过3%，超过全国平均水平，整体表现出经济规模大且增长快速的特点。西安GDP增长5.2%，为中西部核心城市最高增速，其中新产业新业态新模式逆势成长，战略性新兴产业总产值增长13.3%，高技术制造业总产值增长23.4%，装备制造业产值增长14.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业以及电气机械和器材制造业等均实现较快增长，成为拉动经济恢复和快速增长的重要力量。中西部核心城市的其余11城中，贵州、南宁、南昌、银川GDP增速在3%以上，经济亦保持较快增长。从人均水平上看，武汉、长沙人均GDP超12万元/人，居各城市前两位，郑州、南昌亦超9万元/人。

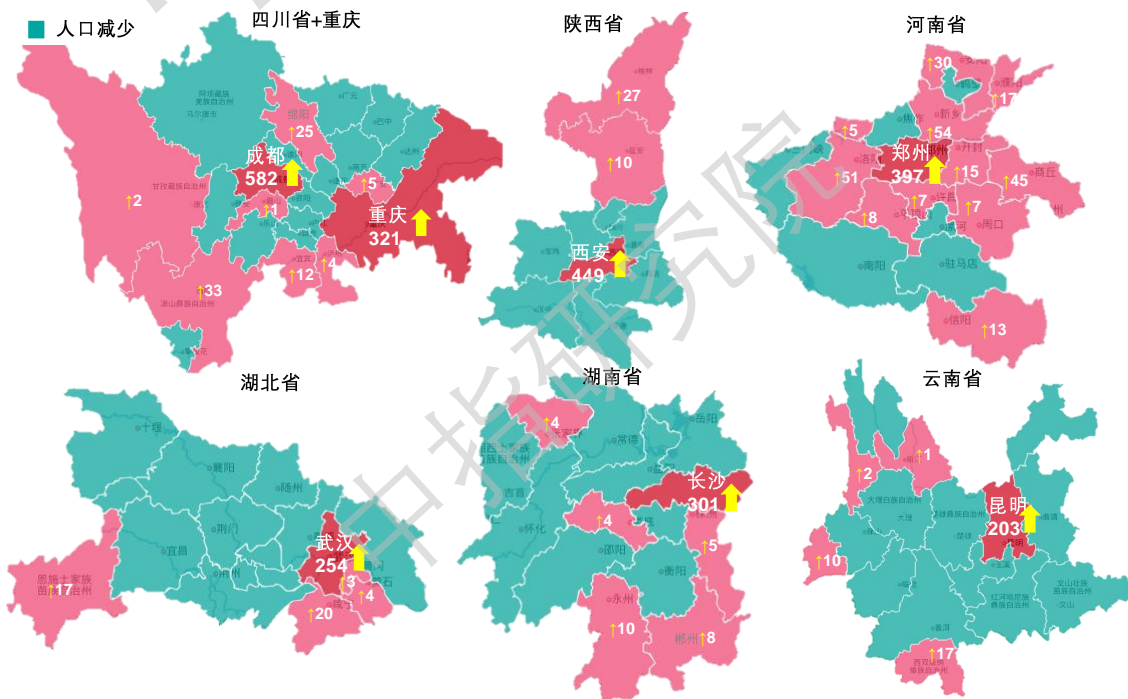
图：2020年中西部核心城市常住人口总量、较2010年增量及增长率



资料来源：各省市第七次人口普查公报，CREIS中指数据

人口方面，根据第七次人口普查数据，2020年，16个核心城市人口均较2010年实现正增长，重庆、成都、西安、郑州、武汉和长沙6个城市人口超千万，较2010年增量均超200万，这部分城市积极承接东部地区产业转移，持续强化人口承载力，其中，成都受益于城市经济活力的提升、规划利好不断释放以及超强的引才力度等因素，10年人口增加582万人，位居中西部地区首位，位居全国第三，仅次于深圳和广州；西安人口增加449万人（未剔除区划调整因素），位列中西部地区第二位；郑州、重庆和长沙人口分别增加397、321和301万人，增量较为突出。

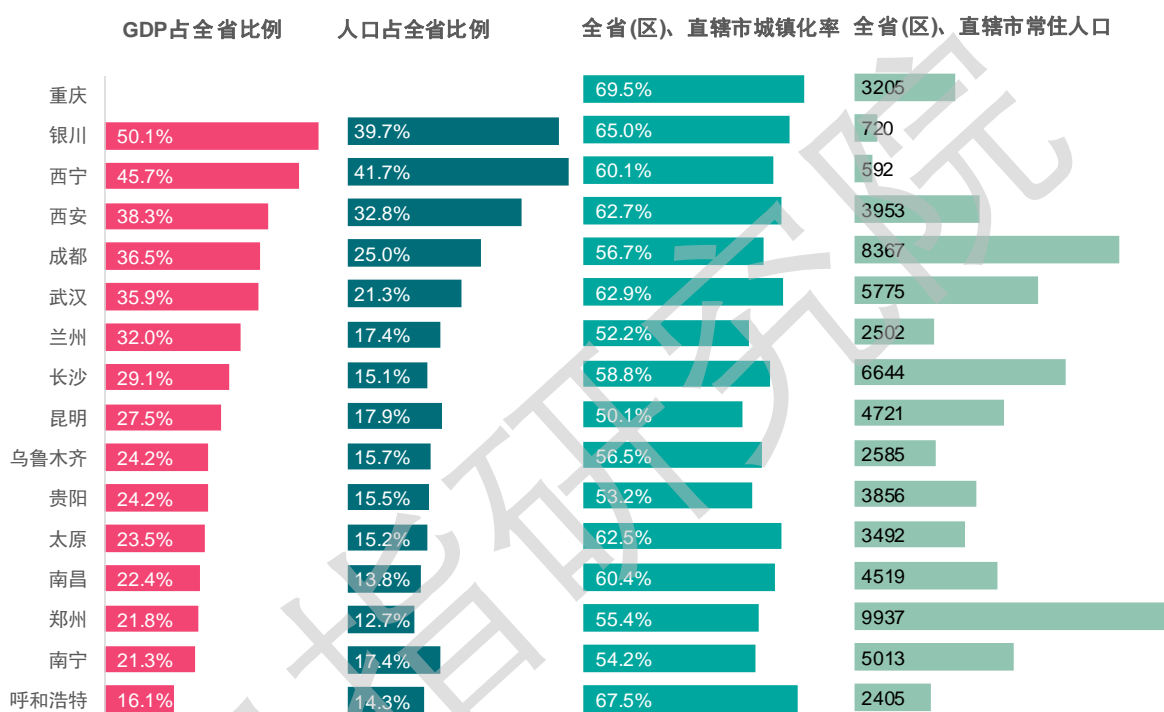
图：2020年中西部部分省市常住人口较2010年变化



资料来源：各省市第七次人口普查公报，CREIS中指数据

伴随着中西部核心城市人口的持续导入，多数核心城市周边城市人口出现不同程度的外流（10年人口减少），成都、西安、武汉、长沙、昆明等城市及周边尤其明显，部分周边城市人口增加，但整体增量亦较小，由此可以看出这部分城市在省内，甚至跨省的人口虹吸能力强劲。值得一提的是，西安周边铜川、宝鸡、咸阳、渭南等城市十年来人口共减少超270万，其中多数人口流入西安，除此之外，甘肃省内统计的12个地级市中，除了兰州、嘉峪关10年人口增加74万和8万人外，金昌、天水、白银等城市人口均减少，十年减少量合计155万人，位于甘肃南部的陇南、天水、平凉等地区流出的人口，主要流入西安、成都等城市，特别是西安，其成为西北地区人口最强虹吸源头。

图：2020年中西部核心城市经济、人口占全省（区）比重及所在省城镇化率、常住人口（万人）



资料来源：各省市第七次人口普查公报，CREIS 中指数据

从省会城市经济和人口首位度上看，银川、西宁不论是经济还是人口占全省的比重均接近或超过40%，属于全省/区的绝对核心；西安、成都、武汉、兰州GDP占全省的比重超30%，人口占全省的比重亦在17%以上，其中西安人口占全省的比重达32.8%，强省会的特点更加突出。郑州人口首位度仅12.7%，为中西部核心城市最低水平，郑州背靠河南人口大省，未来人口首位度仍有较大提升空间。当前，中西部各省市城镇化率普遍低于全国平均水平，四川、甘肃、湖南、云南、贵州、河南等省份城镇化率不足60%，省会城市作为省内农村人口的重要流入地，随着新型城镇化进行的深入推进，未来省会人口将进一步增加，省会的优势地位将得到进一步巩固，特别是成都、长沙、郑州等城市。

交通网络进一步完善，成都、重庆、武汉、西安、郑州等城市短期对人口的虹吸能力将继续增强

表：2020 年中西部核心城市航空和轨道交通情况

城市	航空			轨道交通		
	机场名称	2020 年机场旅客吞吐量 (万人次)	全国排名	2020 年轨道交通里程 (公里)	2020 年轨道交通在建里程 (公里)	车站数
成都	双流机场 (天府国际机场即将开航)	4074	2	652	459	327
重庆	江北/巫山/仙女山机场	3458	4	343	100	178
昆明	长水机场	3299	6	139	99	83
西安	咸阳机场	3107	8	239	264	154
郑州	新郑机场	2141	11	244	297	133
长沙	黄花机场	1922	13	158	164	95
贵阳	龙洞堡机场	1658	15	35	114	25
武汉	天河机场	1280	23	388	211	254
乌鲁木齐	地窝堡机场	1115	25	27	89	21
兰州	中川机场	1113	26	87	9	26
南宁	吴圩机场	1058	27	108	51	80
南昌	昌北机场	943	28	89	100	70
太原	武宿机场	901	30	24	52	22
呼和浩特	白塔机场	811	37	49	27	43
银川	河东机场	691	39	--	--	--
西宁	曹家堡机场	586	41	--	--	--

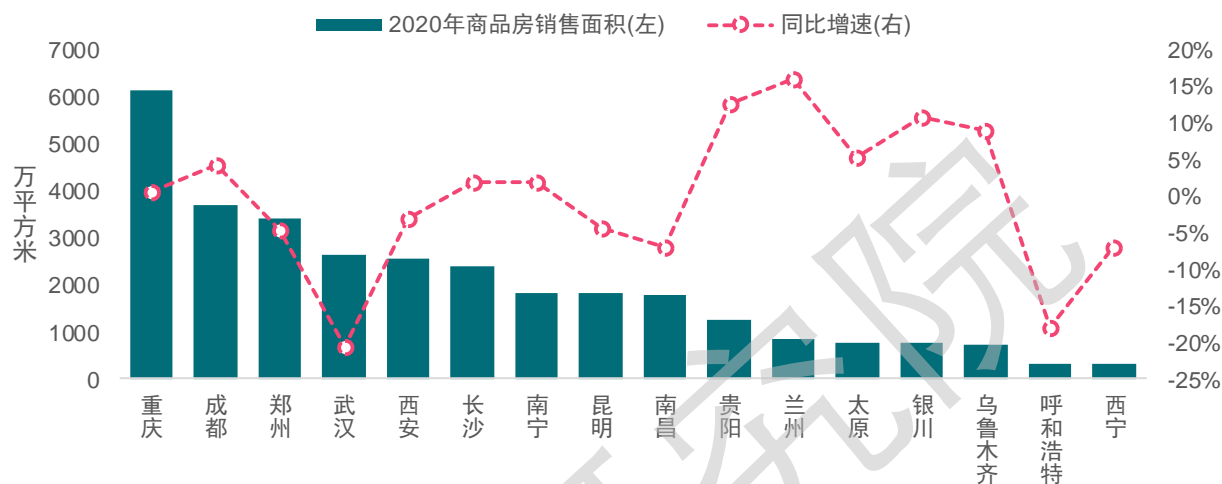
资料来源：各城市统计局，CREIS 中指数据

近几年，国家交通规划持续落地推进，交通网络不断完善，中西部核心城市交通枢纽建设亦在不断加速，对外连接的铁路网、航空枢纽加快建设。2020 年，成都双流机场、重庆江北机场、昆明长水机场和西安咸阳机场客运量超 3000 万人次，均位居全国前十位，其中成都双流机场旅客吞吐量超 4000 万人次，仅次于广州白云机场，位居全国第二，另外，成都天府国际机场即将开航运行，成都成为全国继北京、上海之后第三个拥有双机场的城市，交通枢纽地位将得到进一步强化。核心城市对外交通网络的建设，将加速外围产业、人口资源导入，短期城市对外的虹吸效应或将进一步被放大。

中西部核心城市中，除银川和西宁外，其他城市内部轨道交通建设亦在持续推进。2020 年，成都、重庆、武汉轨道交通里程数超 300 公里，其中成都高达 652 公里，明显高于其他中西部核心城市，车站数量达 327 个，亦是最高水平。2020 年，成都、西安、郑州、武汉轨道交通在建里程在 200 公里以上，未来城市内部的交通网络将进一步完善，带动城市建成区外扩，也将促进城市房地产市场的发展。

半数城市商品房销售面积同比增长，市场规模较大的城市表现以稳为主

图：2020年中西部核心城市商品房销售面积及同比增速



资料来源：各城市统计局，CREIS中指数据

重庆、成都、郑州、武汉、西安和长沙房地产市场规模大，重庆、郑州逐渐走出调整期，武汉市场逐渐恢复，成都、西安市场热度较高，政策将继续严控。2020年，中西部核心城市中，重庆、成都、郑州商品房销售规模超3000万平方米，位居第一梯队；武汉、西安和长沙市场规模在2000-3000万平方米之间，紧随其后；南宁、昆明、南昌和贵阳在1000-2000万平方米之间，其余城市低于1000万平方米。从增速上看，2020年，兰州、贵阳、银川商品房销售面积实现较好增长，同比增速均超过10%；市场规模较大的城市中，武汉受疫情影响较为严重，商品房销售面积同比降幅超20%；郑州市场仍处于调整期，西安受限于供应端，市场规模同比出现不同程度的下降；重庆销售面积与上年基本持平，成都、长沙分别小幅增长4.2%和1.9%，市场规模稳步提升。

2021年以来，重庆、郑州和武汉市场继续恢复，整体处于量增价稳的阶段，其中，重庆受首批集中供地竞拍热度提升带动，市场情绪有所提高；郑州住宅用地供应量明显增加，首批集中出让地块除个别地块竞拍热度高外，整体较为理性，进一步推动市场稳步运行。成都、西安市场热度较高，今年以来政策频加码，土地端政策亦在发力，短期看政策仍将继续严控跟进。

当前，在加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局中，中西部地区的战略地位明显提升，特别是区位优势明显、城市基本面和区域带动能力较强的城市，未来规划能级和定位均将得到有力提升。过去十年，成都、西安、郑州、重庆、长沙和武汉人口虹吸能力强劲，这些城市积极承接东部产业转移，新兴产业快速发展，经济活力足，与此同时，交通枢纽建设加速，交通网络进一步完善，也在继续强化这部分城市的人口虹吸能力。未来随着新型城镇化建设的深入推进、相关规划的落地实施，这部分城市在省内的经济和人口首位度仍将继续提升，资源集聚能力也将进一步增强。作为中西部地区房地产市场规模的领头羊，伴随着人口的持续导入，成都、重庆、西安、武汉、郑州和长沙房地产市场规模有望进一步增加，但热点城市短期仍需要关注调控政策的变动。

## 五、结语

2021年，面对复杂的国内国际环境，中央提出加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。在此背景下，我国经济发展的空间结构正在重塑，中心城市和城市群正在成为承载国家经济发展的主要空间形式。《“十四五”规划纲要》中强调“以促进城市群发展为抓手，全面形成‘两横三纵’城镇化战略格局。优化提升京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游等城市群，发展壮大山东半岛、粤闽浙沿海、中原、关中平原、北部湾等城市群，培育发展哈长、辽中南、山西中部、黔中、滇中、呼包鄂榆、兰州—西宁、宁夏沿黄、天山北坡等城市群”。同时指出，依托辐射带动能力较强的中心城市，提高1小时通勤圈协同发展水平，培育发展一批同城化程度高的现代化都市圈。

长三角区域一体化发展规划落地以来，多项协同发展规划集中出台，G60科创走廊再上新高度，推动地区一体化建设步入快车道。长三角地区腹地广阔、产业梯级完备、经济发展活力高，吸引人口尤其是高质量人才持续集聚，当前上海、苏州和杭州常住人口均步入千万级行列。未来，长三角地区在“十四五”规划和2035年远景目标的总指导下，将持续推进高质量转型，经济发展、科技创新、交通建设等将更上一层楼。房地产市场方面，有稳健增长的经济实力及持续集聚的庞大规模人口作支撑，长三角地区依然是房企重点布局区域，房地产市场保持较高投资热度，同时，随着重点城市土地实行“两集中”供地，三四线城市房地产市场或将迎来更多增量机会。

自《粤港澳大湾区发展规划》发布以来，粤港澳三地加速融合发展。目前，广东正加快构建“一核一带一区”区域发展格局，珠三角核心区发展能级提升，广州、深圳“双城”联动效应凸显，沿海经济带重大产业加快布局，北部生态发展区绿色发展步伐加快，区域协调发展能力进一步增强。如今，深圳湾口岸货检通道、横琴口岸都实现24小时通关。大湾区内高铁里程超过1000公里，“轨道上的大湾区”加快形成。未来，粤港澳大湾区大湾区将“粤”走“粤”快，“粤”走“粤”强，构建世界级城市群和国际一流湾区。

京津冀协同发展已取得积极成效，协同发展机制有效运转，区域内发展差距趋于缩小，初步形成京津冀协同发展、互利共赢新局面。展望未来，《“十四五”规划纲要》提出“加快推动京津冀协同发展”，内容包含构建北京非首都功能疏解政策体系等一系列有关城市建设、区域一体化发展、产业发展、交通建设的目标，推动京津冀区域一体化格局加速形成。

与此同时，其他地区的区域发展战略也在快速推进。2020年10月，中共中央政治局审议《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》。会议指出，当前我国发展的国内国际环境继续发生深刻复杂变化，推动成渝地区双城经济圈建设，有利于形成优势互补、高质量发展的区域经济布局，有利于拓展市场空间、优化和稳定产业链供应链，是构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的一项重大举措。另外，中央在《“十四五”规划纲要》中提出：“推动长江中游城市群协同发展，加快武汉、长株潭都市圈建设，打造全国重要增长极”。

总体来看，随着“双循环”、“扩大内需”战略的不断实施落地，未来五大城市群和区域中心城市将成为我国经济发展的重要增长极。东部三大城市群经济起步早，人口吸附力强，产业、就业优势明显，未来很长一段时间都将是我国核心资源的主要聚集区，区域内的中心城市及周边三四线城市，房地产市场有较大发展空间。中西部地区短期发展重点仍将聚焦于区域中心城市，受益于国内大循环发展战略，中心城市人口不断回流，产业转型升级，城市不断发展，房地产市场规模相对较大。因为，我们继续坚持“聚焦核心城市群，深耕一二线大城市，分享城市群三四线成长红利”的判断，房企投资应聚焦于此，最大化享受城镇化发展红利，实现可持续增长。





房地产数据和报告  
中指研究院官方微信

## 联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**北京** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**上海** 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼  
邮编：200122  
电话：021-80136789 传真：021-80136696

**广州** 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场605-606  
邮编：510308  
电话：020-85025888 传真：020-85025999

**深圳** 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A  
邮编：518040  
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

**天津** 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层  
邮编：300041  
电话：022-89268866 传真：022-89268998

**杭州** 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层  
邮编：310000  
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

**重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层  
邮编：400020  
电话：023-88952599 传真：023-88952138

**南京** 地址：南京市秦淮区太平南路305号江苏饭店5楼  
邮编：210001  
电话：025-86910268 传真：025-86910200

**成都** 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼  
邮编：610017  
电话：028-86053600 传真：028-86053000

**武汉** 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层  
邮编：430013  
电话：027-59600194 传真：027-59600145

**苏州** 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1602室  
邮编：215021  
电话：0512-67905729 传真：0512-67627290

**宁波** 地址：宁波鄞州区天童北路933号和邦大厦A座6F  
邮编：315100  
电话：0574-28838666 传真：010-56319191

**合肥** 地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与合作化路交口五彩国际25楼2510室  
邮编：230031  
电话：0551-64903210 传真：010-56319191

**长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层  
邮编：410000  
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

**南昌** 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座24层  
邮编：330000  
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

**郑州** 地址：郑州市郑东新区金水东路心怡路楷林IFC-A座20层  
邮编：450000  
电话：0371-86560068 传真：010-56319191

**石家庄** 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室  
邮编：050000  
电话：0311-66765267 传真：0311-66765201

**沈阳** 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室  
邮编：110000  
电话：024-22559187 传真：024-22559187

**西安** 地址：西安市高新区沣惠南路34号摩尔中心A座2502室  
邮编：710077  
电话：029-87237100 传真：029-87237100

**济南** 地址：济南市市中区中海广场1107  
邮编：250000  
电话：0532-58555306 传真：010-56319191

**青岛** 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心2号楼909  
邮编：266100  
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

**昆明** 地址：昆明市盘龙区穿金路金尚俊园A座17楼1702  
邮编：650000  
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

**南宁** 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号写字楼3901  
邮编：530000  
电话：0771-2099960 传真：023-88952138

**太原** 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627  
邮编：030012  
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

**海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C  
邮编：570125  
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

**佛山** 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼  
邮编：528000  
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

**东莞** 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室  
邮编：523076  
电话：0769-89924301 传真：010-56319191

**珠海** 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室  
邮编：510900  
电话：0756-6317477 传真：010-56319191