

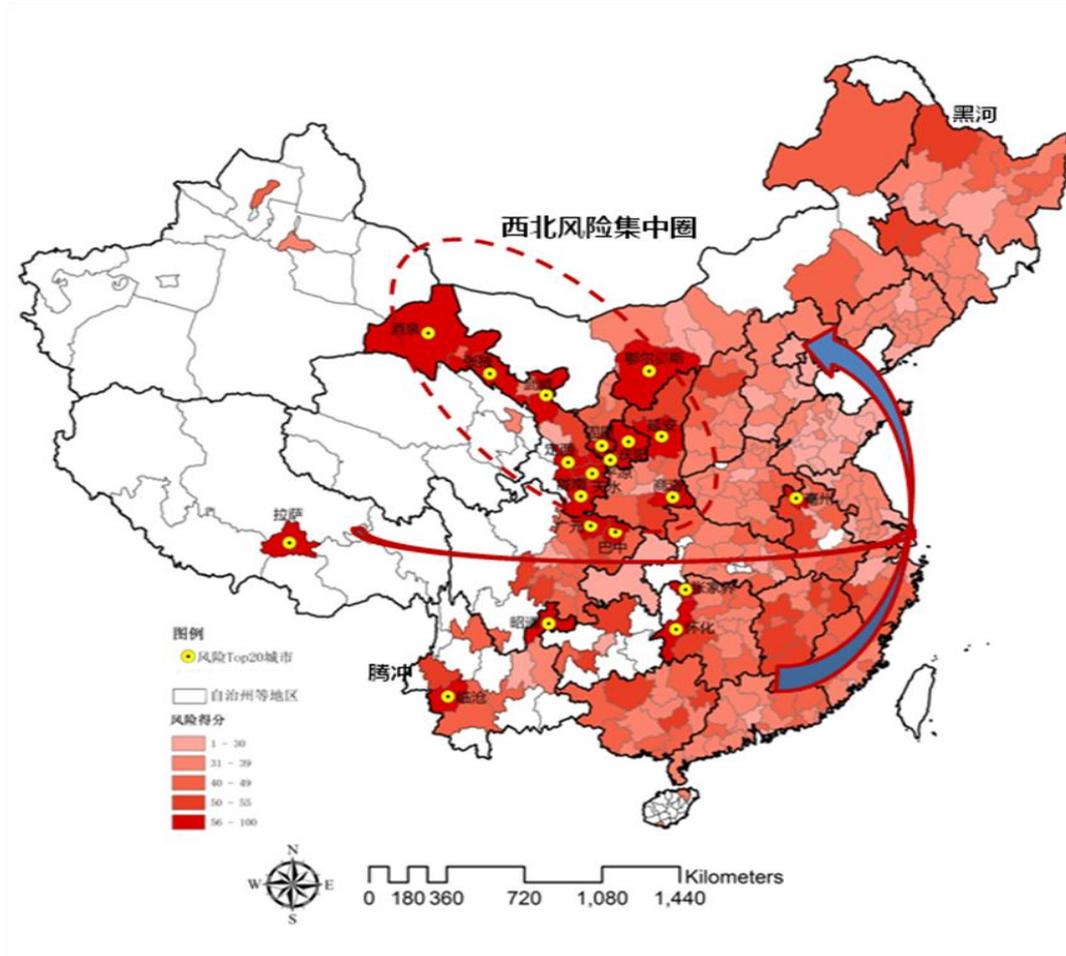
## 克而瑞研究中心《城市房地产发展风险排行榜》发布

2013年07月16日  
CRIC 研究中心  
www.yanjiu.cric.com

分析师/ 林波、马千里

克而瑞研究中心在2012年的研究基础之上，继续将研究对象覆盖全国286个地级以上市，同时更进一步完善了分析方法，综合运用SPSS因子分析、相关性分析、回归分析、Ahp层次分析、德尔菲法等多种数学工具，引进了“改善性需求”、“房价波动指数”等指标，并重点考核购买能力、供求关系等主导市场风险的内生变量，结合GIS空间分析，对房地产市场风险进行定量化研究，对不同城市能级的风险来源予以剖析。

图：城市房地产发展风险TOP20城市分布



绘制：CRIC

### **从东部沿海到内陆风向趋向强化，形成西北风险集中圈**

全局而言，东部沿海地区风险较小，中部部分人口外流城市风险偏大大，西部地区风险偏大，形成西北风险集中圈。其主要规律是自然地理格局决定人口聚集、经济发展，从而影响房地产开发，东部平原往西，地形起伏变大，房地产市场风险亦随之扩大。

从区域视角来看，城市群具有的网络化与规模化效应，使得人口与经济形成多中心布局，中心地带房地产风险较低，典型如东部沿海长三角、珠三角、京津冀、山东半岛四个城市群，房地产市场风险均相对较小；中部部分城市人口向核心城市转移，人口的大量流失令市场购买力弱化，从而城市房地产风险放大，如人口向合肥等转移的安徽亳州，向长沙等转移的张家界、怀化等市均是如此；西北地区形成风险集中圈，一类是由于过度炒作，泡沫化明显的城市如鄂尔多斯等，另一类是陇南庆阳、固原等中国最为贫穷等干旱缺水地区；西南地区山地地形制约了人口和经济集聚，房地产发展亦较为落后，秦巴山区广元、巴中、云贵山地临沧、昭通等均位于风险前 20 强。

就轴线视角而言，黑河-腾冲线与中国 400mm 等降水量线相吻合，以西地区较为干旱，地形较为复杂，人口集聚能力弱，城市数量少，房地产风险较为集中；沿海、沿江 T 字形发展轴线城市是中国经济发展最为重要的轴线，城市经济以及人口规模较大，从而降低了房地产发展风险，沿线并无房地产发展风险前 20 强城市；此外高铁布局对沿线城市有明显提升作用，房地产市场发展也更为稳健，如京沪、沪宁、沪杭、杭甬等高铁沿线城市经济实力较强，房地产发展风险大多较小。

### **从一线到三线供求风险加大，二线城市短期供求风险显现**

从供求角度来衡量，从一线城市到三线城市，供求风险呈现出扩大的趋势，而拥有资源优势的鄂尔多斯等城市风险已经浮现。在经济发展与财富聚集的双方面作用下，行政等级较高的城市无疑拥有更强的市场去化能力，其供求风险也往往更低。

一线城市经济发展水平较高，进而对人口的吸附能力较强，较大的人口规模带来广阔的市场容量。从市场供应角度来看，由于一线城市较高的人口密度，导致土地相对稀缺，人均占有土地居住面积在全国的排名普遍靠后，长期供不应求的局面难以打破。从房价角度来看，一线城市房价增速相对更快，房价收入比偏高，在这样的大背景下，成交仍位于全国前列。考虑到一线城市发达的经济水平、激烈的市场供求矛盾，高房价所带来的风险仍然可控，市场风险总体依然较小。

二线城市相对较优的经济发展水平和市政建设，亦吸引了充足的常住人口，因而长期来看，刚性和改善性需求大，房地产市场比较稳定，未来前景可期，市场风险较小。但是近年来地方政府对城市建成区建设力度的加大，以及标杆房企的投资热衷，尤其是商业地产的兴起，使其商品房市场供应出现了较为明显的放量现象，而当下逼近一线城市的房价水平，更是进一步使得市场短期供求风险显现。

三线城市大多外出务工占比较高，城市常住人口普遍低于户籍人口，使得市内对新增住房的需求相对冷淡。而经济总量的相对有限，以及中心区域土地供应的较为充裕，更使得三线城市供应过量的市场现象雪上加霜，因此大多城市房地产市场待售存量一直处于增长之中，整体供求风险较高。

附表：中国房地产投资风险前 50 个城市

排名	城市	得分	城市分类	排名	城市	得分	城市分类
1	陇南	100	三线城市	26	河池	54.34	三线城市
2	武威	89.41	三线城市	27	雅安	53.47	三线城市
3	酒泉	87.21	三线城市	28	邵阳	53.11	三线城市
4	定西	73.71	三线城市	29	忻州	52.73	三线城市
5	鄂尔多斯	71.81	三线城市	30	保山	52.68	三线城市
6	固原	69.09	三线城市	31	安顺	52.57	三线城市
7	平凉	67.85	三线城市	32	安康	52.54	三线城市
8	延安	67.55	三线城市	33	阜阳	51.96	三线城市
9	庆阳	65.75	三线城市	34	吉安	51.81	三线城市
10	张家界	65.42	三线城市	35	上饶	51.68	三线城市
11	巴中	62.77	三线城市	36	广安	51.35	三线城市
12	拉萨	60.48	二线城市	37	六安	51.09	三线城市
13	商洛	59.83	三线城市	38	衢州	51	三线城市
14	昭通	59.75	三线城市	39	白银	50.99	三线城市
15	临沧	59.24	三线城市	40	南充	50.73	三线城市
16	张掖	57.85	三线城市	41	黑河	50.66	三线城市
17	天水	56.87	三线城市	42	贵港	50.54	三线城市
18	广元	56.47	三线城市	43	乐山	50.5	三线城市
19	怀化	56.16	三线城市	44	遵义	50.38	三线城市
20	亳州	55.94	三线城市	45	宜春	49.93	三线城市
21	白城	54.81	三线城市	46	双鸭山	49.19	三线城市
22	松原	54.81	三线城市	47	丽水	48.73	三线城市
23	赣州	54.8	三线城市	48	资阳	48.09	三线城市
24	榆林	54.57	三线城市	49	梅州	48.04	三线城市
25	贺州	54.35	三线城市	50	汕尾	47.8	三线城市

数据来源：CRIC

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

### 关于克而瑞信息集团 ( CRIC )

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

### 关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组件十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。