

中小城市产业发展对内生置业需求的推动作用

——以肇庆、安庆为例

研究员/马千里、邱娟、周奇

受货币化安置规模下降、外溢性需求退潮等因素的影响，2019 年以来中小城市成交热度明显退烧，成交量普遍出现同比回落，市场开始更多的回归到居住性需求本身。在此背景下，产业逐渐成为影响内生需求最根本的因素。为了更好地研究产业发展对于中小城市楼市内生需求的影响，本文将以长三角、粤港澳的两座“边缘”城市——肇庆、安庆为样本，分析经济发展、人口、商品住宅成交等指标的基础上，研究产业发展对城市内生购房需求的推动作用。

一、中小城市产业发展：留下人口、提升收入，带来更多住房需求

在近年一二线城市人才战略下，越来越多的农村迁徙人口向中心城市集中，但毕竟每年中心城市提供的就业机会有限，城市规模的发展、公共服务资源的不足等问题的存在，使得不少迁徙人口还是愿意选择去距离更近的本地县市就业。而新型城镇化的提出，也在为这些人群创造更佳的就业机会和居住环境。

1、发展现状：中小城市是中国经济规模增长的重要动力（略）

1.1 中小城市对全国经济增长贡献率始终在 50%以上

1.2 经济总量、居民收入增速全国领先的城市中，绝大部分为中小城市

1.3 经济规模增长助力城市建设，七成中小城市人口仍在稳步增长

2、发展潜力：产业经济增长点众多，带来更多就业机会（略）

2.1 食品、轻工等产业加速向中小城市转移，带来更多就业机会

2.2 “退二进三”提升居民收入水平，并为中小城市带来更多建设用地

2.3 生态、文旅等绿色经济快速发展，助力中小城市“弯道超车”

二、中小城市楼市特征：更依赖内生需求，“去库存”成功后将愈加稳定（节选）

受货币化安置规模下降、外溢性需求退潮等因素的影响，2019 年以来三四线城市成交热度明显退烧，成交量普遍出现同比回落，市场开始更多的回归到居住性需求本身。就其客源需求来看，由于其投资属性较弱，这类“内陆型”城市房地产市场的发展更多的是靠其自身；尤其在货币化安置退场后，为避免新一轮的库存，中小城市土地供应趋于保守，需求也将愈加稳定。

1、房地产周期特征：需求增长相对稳定，供给侧调控更为关键（略）

1.1 政策面相对稳定，市场受需求侧调控影响小于一二线城市

1.2 去库存能力较弱，需警惕土地供应过量带来的影响

1.3 内生需求为主的的城市市场发展预期更为稳定，政策波动风险更低

2、住房需求来源：中小城市城镇人口稳步增长，大量新增住房需求会随之而来（略）

2.1 得益于收入提高和城建发展的推动，中小城市居住升级需求不容小觑

2.2 至少 1/3 新增城镇人口会流向中小城市，产业发展助力这一比例还会不断攀高

2.3 更低的房价收入比，意味着中小城市更强的购买力、更高的需求转化率

3、发展趋势：房价仍有一定上升空间，“长效机制”保障市场稳定（节选）

近两年，一二线城市房价经历了一波快速上涨，相比之下，中小城市房地产市场由于起步相对较晚，房价仍处于相对较低水平，大部分中小城市房价收入比多在 10 以下，房价仍存在较大的上升空间。但中小城市受基础设施落后、品牌房企较少等原因，住房质量有待进一步提升。

3.1 房价收入比仍然较低，房价有一定上升空间（略）

3.2 人均住房面积已达高位，但住房质量有待进一步提升（略）

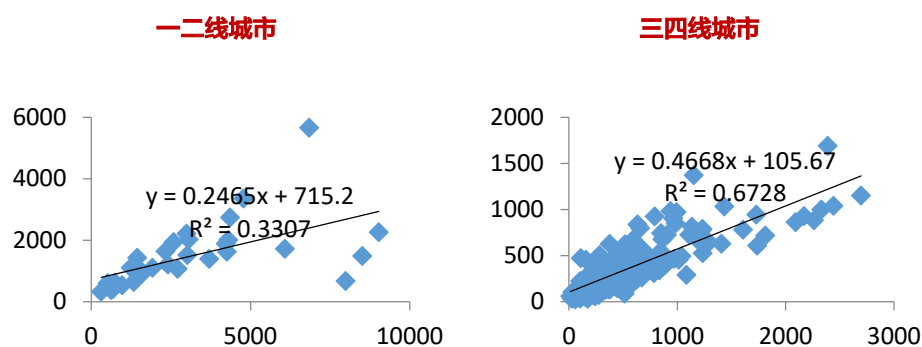
3.3 2019 年土地供给已经趋于保守，库存风险有望长期低位（略）

三、典型案例研究：产业发展是人口增长根本动力，内生需求是楼市发展基石

由上看出：产业经济发展对于城市人口增长、对于房地产市场规模有极大的推动作用。宿州、安庆、宣城等这类“内陆型”中小城市的房地产市场由于投资属性不强，其发展更多的是靠自身城镇化水平的提升来推动，这又反过来倒逼产业升级。从这个角度来看，两者是相辅相成的，形成了一个“产业升级——人口增长——房地产市场发展——城镇化提升——产业升级”的闭环。总的来看，产业发展是人口增长的根本动力，内生需求才是楼市发展的长久之基。

通过对各能级城市 GDP 增量和住房需求规模的关联性进行测算，结果发现：三四线城市的相关性明显高于一二线城市，我们猜测这与三四线城市外来人口较少有极大关联性。为了最大程度避免中心城市外溢性需求的干扰因素，我们以长三角、粤港澳的两座“边缘”城市——安庆、肇庆为例子，在分析经济发展、人口、商品住宅成交等指标的基础上，研究产业发展对城市内生购房需求的推动作用。

图：一二线和三四线城市 GDP 增量和住房需求规模相关性比较



数据来源：《中国城市统计年鉴 2018》

1、安庆：扶持首位产业发展带动人口回流，进而稳住住房需求增长

安庆，位于安徽省西南部，是长三角城市中距离核心区最远的城市，房地产市场基本以本地购房需求为主。政府早期就确定了工业立市，近几年也在城市发展中积极引进新兴产业，构建新的首位产业体系，培育经济发展的新动能。产业发展向好的趋势也使得当地城镇化水平加速，并出现人口回流迹象，由此带来了大量的置业需求，支撑了当地楼市的稳定。

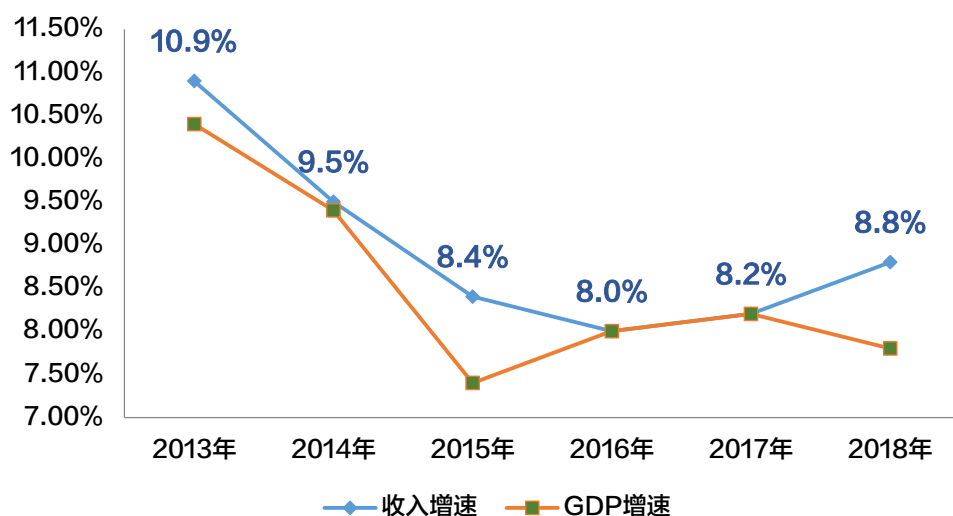
1.1 发展重心：主攻首位产业拉动经济实现高增长，居民收入得以快速增长（节选）

在经济发展上，安庆市位列全省第一方阵，不仅经济总量排在前三，其 GDP 增速也排在全省前列，达到了 8.5%，经济发展仍然保持着较好的活力。其经济的快速发展得益

于该城市对首位产业的重视。从 2013 年起，安庆每年均有工业激励政策出台，鼓励实体经济发展。近几年，随着绿色发展理念的持续深入，安庆市政府也转变思路，通过补贴等方式引导企业进行设备升级改造、创新及绿色发展，加大对相关战略性新兴产业的扶持力度，初步构建出以新能源汽车、化工新材料、高端装备制造、节能环保、生物医药、纺织服装等为主新的首位产业体系。首位产业发展对安庆市经济的提振作用是明显的，结合历年经济增长来看，尽管在面临新旧动能转化、环保等压力下，安庆市都一直维持着较快的发展速度，2019 年经济增速更是逆势而上，同比去年同期增加了 8.5 个百分点。

得益于经济的快速发展，安庆的城镇居民收入也在快速增长，即使在经济下行压力较大的 2015 年，其收入增速仍然保持在 8% 以上。2018 年末，安庆市城镇人均可支配收入突破 3 万元/人，达到 31187 元/人，增幅达到 8.8%。

图：安庆市 2013 年来城镇居民可支配收入增速与 GDP 增速走势

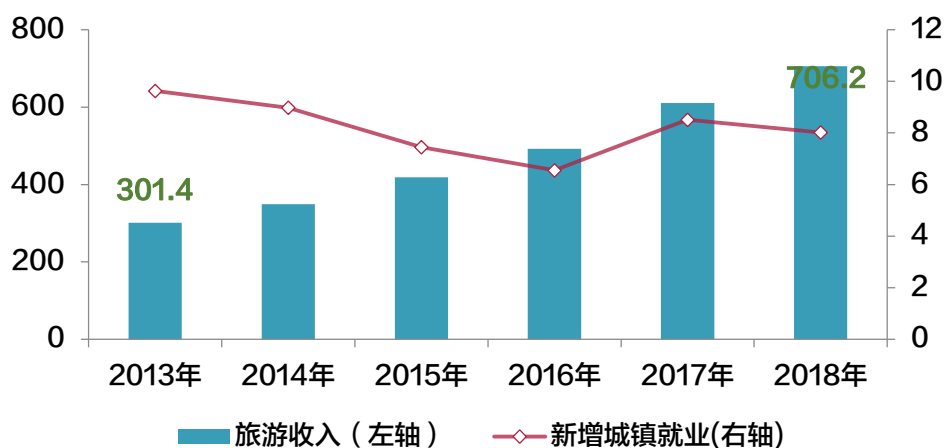


数据来源：安庆市统计公报

1.2 服务业：政府主导推动文旅产业快速发展，带来更多就业机会吸引人口回流(节选)

“全域旅游”计划的实施使得当地新增城镇就业人数也一直保持在较高水平。据官方数据显示，“十二五”期末，安庆市旅游业直接从业人员达 4.5 万人，期内累计带动间接就业 23 万人。2017、2018 两年，安庆市新增城镇就业人数都保持在 8 万人以上，高于全省平均水平。就业岗位的增加也吸引了部分人口回流，安庆市 2018 年常住人口增加 4.8 万人，去除自然增长变动外，仍有将近 2 万的人口增量。这部分人口增量多是青壮年劳动力，是购房的主力客群，城市住房需求也得以增长。

图：安庆市 2013 年来旅游收入及新增城镇就业人数（单位：亿元，万人）



数据来源：安庆市统计局

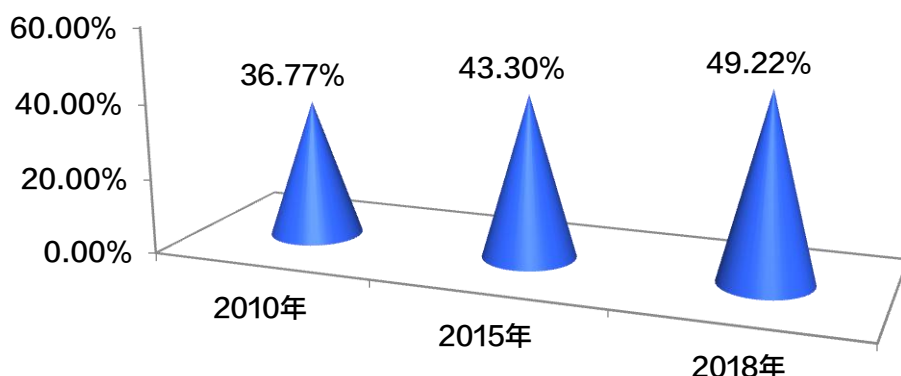
1.3 劳动力转移:保障农民转移就业，助力城镇化率快速提升（节选）

为了适应现代化农业发展，释放农村多余劳动力，2017 年，安庆市出台了《安庆市人民政府办公室关于完善支持政策促进农民持续增收的实施意见》，其中在转移就业方面，给当地农民进城就业提供了诸多保障。2018 年，安庆市实现农村富余劳动力新增转移就业 6.19 万人，占当年城镇新增劳动力的 6 成以上。

另一方面，安庆作为人口外流城市和众多皖南城市相似，下辖县市的外出务工人员多是以做小本生意为主，以老带新的模式在全国范围内已经形成了一定的规模。比如，怀宁面点制作较为出名，几乎覆盖了上海、杭州等城市的早点行业，当地政府也通过举办各类交流活动来促进农村富余劳动力转移就业。这群人在外经商有一定的财富基础，购买力也相对较强，在外地城市高房价的倒逼下大多会选择返乡置业，增加当地的购房需求。

两方面因素影响下，当地的城镇化水平近年来快速上升，截止 2018 年年末，当地常住人口城镇率达到 49.22%，比 2010 年提高近 13 个百分点。

图：安庆市 2010 年、2015 年、2018 年常住城镇化率（单位：%）



数据来源：安庆市统计局

1.4 棚改规模：2019 年棚改计划套数下降近四成，对楼市支撑作用逐渐减少（节选）

为了保持房地产市场平稳健康发展，减少棚改对房价、地价带来的影响，2018 年安庆市大幅增加市区、县城等热门购房区域的土地供应，并结合棚改安置需求，采取“限对象、限房价、竞地价”的方式出让“双限房”；同时允许之前的棚改房票可购买二手住宅和商业办公类非住宅，将棚改需求分流引入二手房市场，进一步降低棚改对新房市场的影响。另外，随着棚户区改造的逐渐完成，2019 年安庆棚改计划目标套数大幅减少近四成，而上半年安庆市商品住宅销售面积仅小幅下滑，可见棚改已不是当地楼市的首要支撑点。

表：安庆市 2015 年~2019 年棚户区改造计划与完成情况

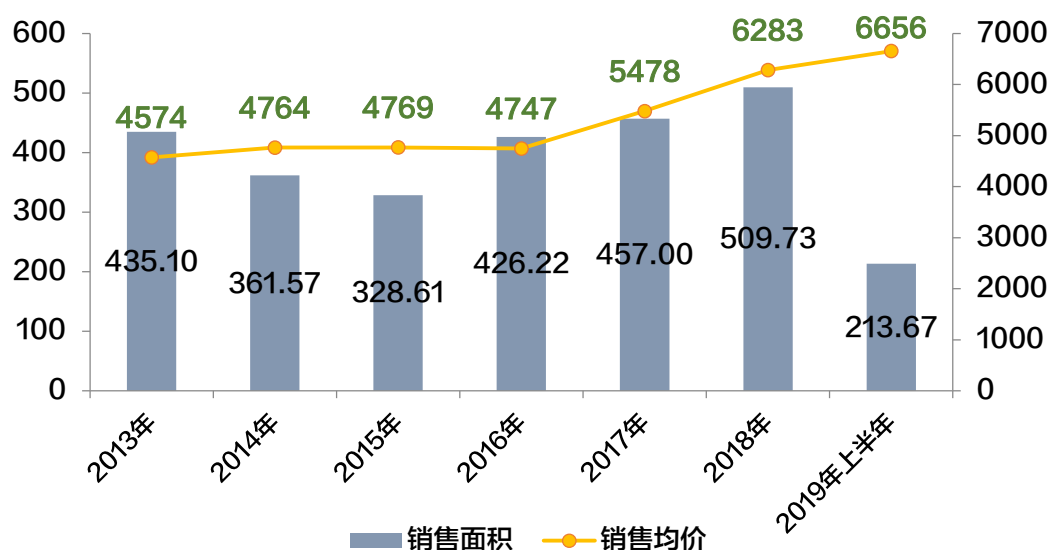
年份	目标套数	完成套数
2015 年	9000	9336
2016 年	16333	16598
2017 年	19583	22944
2018 年	33388	34347
2019 年	20113	—

数据来源：安庆市住房和城乡建设保障局

1.5 楼市表现：人口回流、城镇化推进增加住房需求，支撑楼市成交量稳价涨（节选）

从实际调研情况来看，安庆市区当前在售和待售项目比较少，品牌房企也多是在近两年才布局，房地产市场还处于初级发展阶段。商品房市场表现方面，随着棚改需求支撑逐渐减弱，2019 年上半年安庆市商品房销售面积相比去年同期有一定的回落，但回落幅度并不大，仅为 2.8%。同时，安庆市的房价继续保持上涨，2019 年上半年安庆市商品房成交均价为 6656 元/平方米，较去年同期上涨了 17%。

图：2013 年以来安庆市商品房成交量价情况（单位：万平方米，元/平方米）



数据来源：安庆市历年统计年鉴

这一表现已经好于多数三四线城市，其成交规模较去年同期仅是小幅缩减，价格也一直保持上涨趋势。这主要得益于当地经济规模持续扩大，产业发展开始转好，人口出现回流迹象，返乡置业需求明显增加，提振了当地的楼市。另一方面，当地城镇化率近年来快速提升，农村居民进城购房需求也支撑了当地的商品房销售规模。

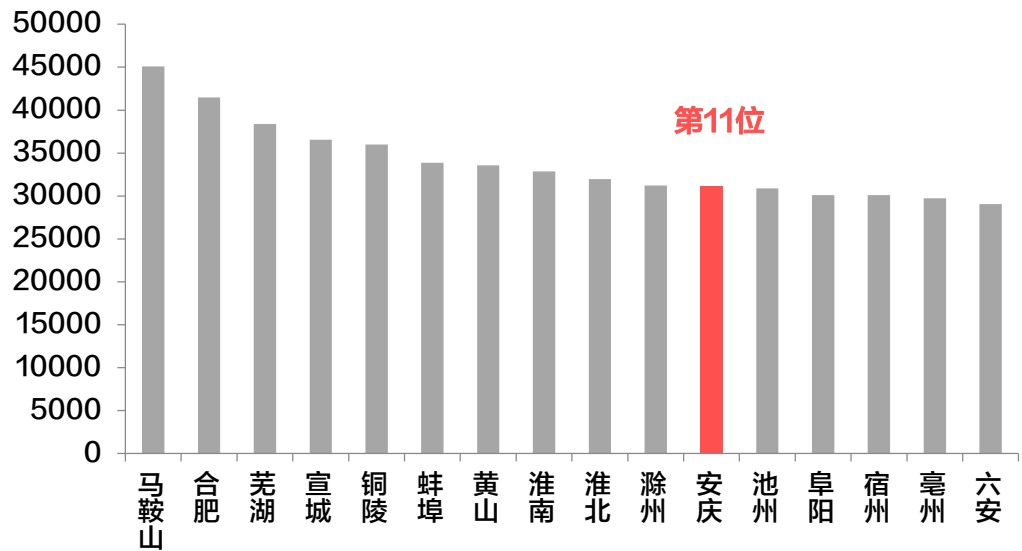
1.6 面临困局：产业发展水平依旧较低，低收入水平制约住房需求释放

尽管经济总量位于安徽省第三位，但就人均水平而言，安庆则排在全省靠后的位置，

可见，当前安庆市的产业发展仍旧处于较低水平。从 3.1.1 节中可以看到，安庆市的工业由于长时间围绕石油化工业发展，导致区域内其他产业规模较小，优势企业仅有少数几家，难以发挥集约效应，带动整体发展。

落到房地产市场来说。当地居民的收入也不高，尽管收入涨幅较快，但对比安徽省内其他城市来看仍存在较大差距。2018 年安庆城镇居民人均可支配收入仅为 31187 元/人，位列全省第 11 位，排名较靠后。低收入水平意味着当地居民的购买力水平也较为有限，这也决定了当地市场基本以纯刚需为主，对价格的敏感度极高；而另一方面，安庆市主城区商品住宅成交均价已经突破 8000 元/平方米，市场上仍有大量的棚改需求留存，因此房价很有可能在棚改需求的冲击下再度上涨，而短期内民众的财富水平难以有随之大的提升，这将会导致以普通客户为主力的购房需求难以释放。在未来一段时间，当地的商品房成交规模有可能出现暂时的小幅回调。

图：安徽省各城市 2018 年城镇居民可支配收入（单位：元/人）



数据来源：各城市统计公报

2、肇庆：旅游、工业二元矛盾拖累经济增长，致楼市需求侧风险不断累积

肇庆紧挨佛山，毗邻广西，是大湾区核心城市前往西南省份重要的交通要道。在加入珠三角以后，肇庆的经济发展并没有迎来长时间的快速增长，目前是大湾区中经济实力最弱的城市。由于缺乏产业支撑，人口持续外流，早期发展较快的房地产市场内生增长动力明显不足，随着整体下行压力的增大也处于萎缩状态。

2.1 产业发展：发展重心长期摇摆不定，导致经济发展落后一步（略）

2.2 产业转移：多为低附加值产业，对城镇化发展利好有限（略）

2.3 服务业：吸纳就业能力较弱，人口持续外流（略）

2.4 客户来源：来自广佛外溢需求较少，绝大多数仍来自于本地（略）

2.5 楼市波动：连年创新高后，2019 年商品房市场量跌价平（略）

2.6 预警判断：前期楼市发展过快，规模可能持续下跌（略）

四、产业升级利于购房需求增加，肇庆等产业发展缓慢城市有需求侧波动风险

近年来，纺织、食品加工等劳动密集型产业向中小城市加速转移，为这些城市带来大量的就业岗位，吸引外迁人口开始慢慢回流，为中小城市的经济发展带来活力。同时，产业发展带来的城镇人口增量也不容小觑。粗略估计，通过土地流转至少会有至少 1/3 新增城镇人口会流向中小城市，这意味着中小城市在未来将有 3600 万左右的新增流动从业人口，而产业发展向好的城市增加的城镇人口数量更多。这部分人群所带来的新增住房需求在棚改退出后将成为三四线城市房地产市场稳定发展的支撑力。

联系肇庆和安庆的分析结果，结合大多数中小城市的现状，我们可以得出以下几点结论。

1、依托优势产业主导发展，才是中小城市城镇化发展的关键破局之路（略）

2、产业发展带来的城镇人口和收入增长，是中小城市房地产需求的“压舱石”（略）

3、较低的产业发展水平带来经济增量有限，中小城市的供给侧调控尤为重要

多数中小城市的产业发展仍处于粗放的状态，优势产业多以传统行业为主，战略新兴产业刚刚起步，因此目前不少城市经济发展仍处于新旧动能转换期，导致经济发展速度放缓，短期内经济增量十分有限，城镇人口增加和收入增长都难以体现，当地的商品房销售也会持续放缓。当本地需求难以消化时，就会产生库存，这也是为何多数中小城市在 2016 年需要通过货币化安置去商品房库存的原因。

为了防范库存风险，**中小城市应该侧重供给侧调控**，当商品房成交量减少时，应该放缓土地供应，比如肇庆今年上半年受商品房成交规模持续缩减影响，土地供应也明显减少。但也要注意城市商品房市场分化，对供求关系紧张区域要适当住宅土地供应，减缓地价、房价上涨幅度。安庆内商品房市场就明显分化，市区及部分县城商品房紧俏，明显供不应求。

求，导致价格较快上涨，乡镇商品房库存大量积压，去化存在较大问题。当地政府在 2018 年适当增加了市区的土地供应，当地房价即使在棚改大规模增加下涨幅并未扩大。

4、产业发展疲软时，更应警惕居民购房积极性波动的风险

而对于产业发展疲软的城市，当地居民购房积极性波动较大。从肇庆近一年来商品住宅成交规模来看，在持续了近半年的低迷后，成交规模于 2019 年 3 月份之后开始大幅回涨，一方面部分项目降价跑量吸引购房需求，另一方面受地市热度传递，楼市热度也有所回升，当地居民购房积极性又被调动起来，成交量连续 4 月维持在 40 万方左右，而在 7 月份又出现较大幅度回落，市场波动风险较大。

对于这类城市，在中央坚持房住不炒不动摇的情况下，房价当前已接近天花板，上涨空间明显不足，因此企业在进入时应该防范购房积极性波动较大带来的需求侧风险，加快周转速度，尽量避免由于市场波动造成的资金沉淀风险。

本文为《中小城市产业发展对内生置业需求的推动作用——以肇庆、安庆为例》报告删减版，如需完整版，请联系我们。

《中小城市产业发展对内生置业需求的推动作用——以肇庆、安庆为例》目录

- 一、中小城市产业发展：留下人口、提升收入，带来更多住房需求.....1
 - 1、发展现状：中小城市是中国经济规模增长的重要动力1
 - 1.1 中小城市对全国经济增长贡献率始终在 50%以上1
 - 1.2 经济总量、居民收入增速全国领先的城市中，绝大部分为中小城市1
 - 1.3 经济规模增长助力城市建设，七成中小城市人口仍在稳步增长.....1
 - 2、发展潜力：产业经济增长点众多，带来更多就业机会1
 - 2.1 食品、轻工等产业加速向中小城市转移，带来更多就业机会.....1
 - 2.2 “退二进三”提升居民收入水平，并为中小城市带来更多建设用地1
 - 2.3 生态、文旅等绿色经济快速发展，助力中小城市 “弯道超车”1
- 二、中小城市楼市特征：更依赖内生需求，“去库存”成功后将愈加稳定2
 - 1、房地产周期特征：需求增长相对稳定，供给侧调控更为关键.....2
 - 1.1 政策面相对稳定，市场受需求侧调控影响小于一二线城市2
 - 1.2 去库存能力较弱，需警惕土地供应过量带来的影响2
 - 1.3 内生需求为主的城市市场发展预期更为稳定，政策波动风险更低2
 - 2、住房需求来源：中小城市城镇人口稳步增长，大量新增住房需求会随之而来2
 - 2.1 得益于收入提高和城建发展的推动，中小城市居住升级需求不容小觑.....2
 - 2.2 至少 1/3 新增城镇人口会流向中小城市，产业发展助力这一比例还会不断攀高
 - 2.3 更低的房价收入比，意味着中小城市更强的购买力、更高的需求转化率.....2
 - 3、发展趋势：房价仍有一定上升空间，“长效机制”保障市场稳定2
 - 3.1 房价收入比仍然较低，房价有一定上升空间.....2
 - 3.2 人均住房面积已达高位，但住房质量有待进一步提升2

3.3 2019 年土地供给已经趋于保守，库存风险有望长期低位.....	2
三、典型案例研究：产业发展是人口增长根本动力，内生需求是楼市发展基石	3
1、安庆：扶持首位产业发展带动人口回流，进而稳住住房需求增长.....	3
1.1 发展重心：主攻首位产业拉动经济实现高增长，居民收入得以快速增长	3
1.2 服务业：政府主导推动文旅产业快速发展，带来更多就业机会吸引人口回流	5
1.3 劳动力转移：保障农民转移就业，助力城镇化率快速提升	6
1.4 棚改规模：2019 年棚改计划套数下降近四成，对楼市支撑作用逐渐减少	6
1.5 楼市表现：人口回流、城镇化推进增加住房需求，支撑楼市成交量稳价涨	7
1.6 面临困局：产业发展水平依旧较低，低收入水平制约住房需求释放	7
2、肇庆：旅游、工业二元矛盾拖累经济增长，致楼市需求侧风险不断累积	8
2.1 产业发展：发展重心长期摇摆不定，导致经济发展落后一步	9
2.2 产业转移：多为低附加值产业，对城镇化发展利好有限	9
2.3 服务业：吸纳就业能力较弱，人口持续外流	9
2.4 客户来源：来自广佛外溢需求较少，绝大多数仍来自于本地	9
2.5 楼市波动：连年创新高后，2019 年商品房市场量跌价平	9
2.6 预警判断：前期楼市发展过快，规模可能持续下跌	9
四、产业升级利于购房需求增加，肇庆等产业发展缓慢城市有需求侧波动风险	9
1、依托优势产业主导发展，才是中小城市城镇化发展的关键破局之路	9
2、产业发展带来的城镇人口和收入增长，是中小城市房地产需求的“压舱石”	9
3、较低的产业发展水平带来经济增量有限，中小城市的供给侧调控尤为重要	9
4、产业发展疲软时，更应警惕居民购房积极性波动的风险	10