

今年春节返乡买房热点会在哪里

2015年02月12日

CRIC 研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、马千里

春节将至，售楼处是否打烊、房地产一线业务人员究竟放假还是卖房，实在不是轻易定论的问题，尤其是区域经济发展不均衡所带来的年度人口大迁徙，由其衍生的春节返乡置业潮已成气候，三四线城市大量外出务工人员回乡探亲、买房又给这些城市楼市带来了成交窗口期。

今年会不会有返乡置业潮？实在是营销决策者难以回绝的问题。在政策面趋稳、信贷环境相对宽松、房企降价出货去库存的当下，我们认为部分二线、三、四线城市出现返乡置业潮也是意料之中，**以下三个基本面较好的城市最有可能成为热点：**

一，人口输出量大。有人才有住房需求，有需求才有楼市成交。据我们测算，一般每10万返乡人口大约可以提供1万平方米的成交；

二，房地产市场和市政建设进入稳步增长期，返乡置业者大多习惯了一、二线城市的生活，各项配套和项目自身的打造不可忽视；

三，本市需求面不会受到过多外来的影响，最近的区域中心城市对本市人口置业影响不能太大，并且自身也不能是区域中心。

为了进一步阐述清楚这一热点问题，我们从城市人口和房地产市场历年表现两个角度，以户籍人口减常住人口的差值衡量外出工作的人口数量（以下简称输出人口），并联系市场成交数据，对全国286个地级市的数据进行了比对研究：

1、城市：河南多市输出人口总量全国领先，返乡置业是成交窗口期

在全国输出人口最多的十座城市中，河南省占据了六座，其中周口、信阳、驻马店、商丘四市输出人口总数均超过200万人，超过了国家规定的大型城市标准。客观的说，作为一个人口过亿、但多集中在农村地区的大省，河南省自身的经济是难以满足户籍人口需求的，因此劳动力输出也就成了必须的选择，**据相关统计数据，河南省合计输出人口已超过1800万人，这一数值甚至超过了南京和杭州两个省会的人口总量**，如此巨量的输出人口，势必会为河南省带来大量的返乡置业需求。联系行业实际来看，**每年的春节**

期间已成了河南楼市的重要营销窗口。不论是本地的建业、还是外来的中海、保利等行业龙头，今年也早早地瞄准了这一市场机会，众多房企自 1 月下旬便在河南各市加大营销力度，招揽返乡置业客群。

表：全国输出口总量 TOP10 城市（单位：万人）

省份	城市	输出口	户籍人口	常住人口
重庆市	重庆	398	3343	2945
河南省	周口	349	1229	881
安徽省	阜阳	276	1040	764
河南省	信阳	215	855	640
河南省	驻马店	206	899	694
河南省	商丘	202	934	732
河南省	南阳	191	1206	1015
河南省	郑州	170	1073	903
贵州省	遵义	160	771	612
广东省	茂名	152	749	597

数据来源：国家统计局，《中国区域经济统计年鉴 2013》

2、区域：单中心省份人口流出较多，返乡置业更集中在中心城市

从区域角度来看，在河南之外，四川、安徽、广西、湖南等省人口流出量均在 500 万人以上，重庆、湖北、江西也超过 200 万人，均是极有可能出现“回乡置业潮”的区域。这些省份大多处于中西部，且省内经济分布也是以省会为中心的单一中心结构。

但与河南省不同的是，**这些省会城市人口导入能力均显著强于郑州，这些省份中三、四线城市的“返乡置业潮”，很有可能被区域中心的省会城市“截胡”**。江西省春节期间的表现即是明例：2014 年省会南昌春节期间成交较全年基本持平；而并称“昌九新区”的九江，春节期间成交仅为全年平均的 57%；反倒是偏处西南的新余，春节期间销售表现较佳，成交量达到了年均值的 1.5 倍。

表：中国人口输出高于 100 万人的省级行政区

省份	万人	省会	省会人口吸纳能力
河南省	1817.3	郑州	0.84
四川省	981.2	成都	1.21
安徽省	914.1	合肥	1.07
广西壮族自治区	681.4	南宁	0.95
湖南省	507.3	长沙	1.08
重庆市	398.4	重庆	0.88
江西省	299.3	南昌	1.01
湖北省	233.8	武汉	1.23
贵州省	181.7	贵阳	1.19
陕西省	174.3	西安	1.07
河北省	129	石家庄	1.03
甘肃省	126	兰州	1.13

注：省会人口吸纳能力=常住人口/户籍人口，代表对外来人口吸纳能力高低

数据来源：国家统计局，《中国区域经济统计年鉴 2013》

3、冷门：两类人口输出城市返乡置业需求依然较弱

为了进一步厘清返乡置业潮的出现条件，我们联系市场表现分析，发现在人口输出总量较大的城市，至少还有以下两类城市难以迎来“返乡置业”：

第一类是经济发达、人口众多的区域核心城市，如郑州、重庆、泉州等。这些城市虽然户籍人口多于常住人口，数据指标上存在人口外流现象，但是在区域内经济水平还是相对发达，城市配套服务支持也处于领先地位，因此从周别城市而来的导入性需求还是较为旺盛。相较之下“返乡置业”对这些城市的影响就相对有限了，所以楼市春节期间的表现也更贴近一二线城市。CRIC 统计数据显示，在 2014 年春节当月，**郑州、重庆¹、泉州等市商品住宅成交面积都不足全年均值的六成，与北京、上海、苏州等沿海城市表现一致。**

第二类是等城镇化率较低，房地产市场处于起步阶段的城市，这些城市虽然外出务工人口较多，也有一定的返乡置业需求，但是城市化进程相对落后，目前房地产市场存在供应不足的问题，返乡置业需求难以释放；又或者是有一定量的住宅供应，但是由于城市的交通、教育、医疗等配套发展相对缓慢，打造的项目难以满足返乡置业者的期望，诸如泸州、梧州、内江等工业城市均是如此。以泸州为例，2014 年城镇化率为 41%，该市医疗、交通等配套发展相对落后，因此，即便户籍非常住人口虽然高达 80 万，但春节期间成交还是较为疲软，当月成交量仅为全年均值的 57%。

¹重庆采用商品房数据

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，组建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，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。