

《中国城市房地产市场发展前景排行榜》（2015）发布

2015年08月19日

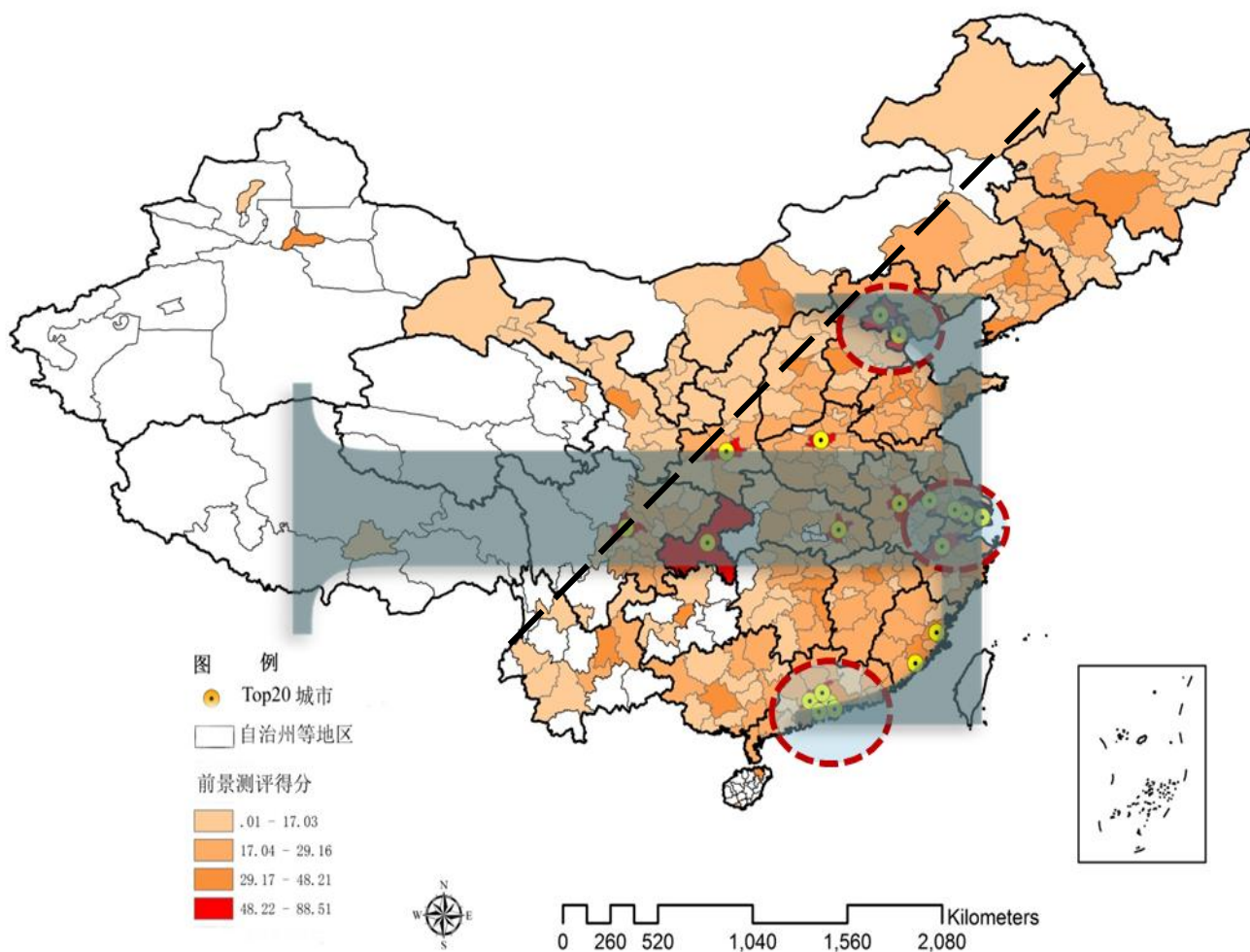
克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

目前，供应结构性过剩已是当前行业最为突出的矛盾，城市分化进一步加剧的挑战已经到来，因此在城市进入选择时，如何从纷杂的数据中选择有效指标，对市场前景做出客观的量化评价，也更加为企业所关注。对此，克而瑞研究中心在过去三年的研究基础之上，继续将研究对象覆盖全国 286 个地级以上市，综合运用因子分析、相关性分析、回归分析、层次分析、德尔菲法等多种数学工具，并进一步对指标体系进行调整，重点考核购买能力、供求关系等主导市场稳定发展的内生变量，结合 GIS 空间分析，对房地产市场前景进行量化研究。

与上次发布成果相比，本次测评结果中前景较优的城市依然主要**位于黑河-腾冲线以东，沿长江黄河 T 字形轴线分布**。但具体到城市视角，也发生了值得注意的变化，如近年来待售量相对较高，供求矛盾相对突出的沈阳、青岛、宁波等市排名下降，退出前 20 名，而厦门、佛山、中山等需求旺盛、成交火热的城市排名上升，进入 TOP20。

中国地级以上城市房地产测评得分



城市群成为热点，长三角、珠三角市场前景最高

现行的《国家新型城镇化规划（2014 - 2020 年）》中明确指出：“城镇化是伴随工业化发展，非农产业在城镇集聚、农村人口向城镇集中的自然历史过程，是人类社会发展的客观趋势，是国家现代化的重要标志。”并强调了“城镇化是现代化的必由之路”，“城镇化是保持经济持续健康发展的强大引擎”，“城镇化是加快产业结构转型升级的重要抓手”，“城镇化是解决农业农村农民问题的重要途径”，“城镇化是推动区域协调发展的有力支撑”，“城镇化是促进社会全面进步的必然要求”。

从房地产市场来前景来看，城市群也起到了引领的作用。长三角、珠三角、环渤海是中国经济实力最为雄厚、人口最为集聚的三个城市群。其中长三角、珠三角更是改革开放 30 年以来城市群集中发展成果的最好体现，结合测评结果来看，中国房地产市场前景得分 TOP50 城市也趋向于长三角、珠三角集聚。

长三角方面，上海、苏州、杭州、南京、苏州、嘉兴、绍兴、常州、宁波、金华等城市进入前景前 50 名榜单，占前 50 名比例为 20%，也充分显示出长三角房地产发展的良好的前景。这些城市除了金华之外，集中在沪宁、沪杭、杭甬 Z 字形发展轴线。排名相对靠后的城市主要位于浙西南山区和苏北地区。如浙西南的衢州、丽水和苏北的宿迁、盐城等。

珠三角方面，广州、深圳、东莞、佛山、中山、惠州、珠海、汕头、江门 9 个城市进入前 50 名，所占比例为 18%。排名靠后的城市汕尾，梅州，阳江，云浮等主要作为广东省经济相对薄弱的东西两翼。与长三角的丽水、盐城排名进入 200 名以外相比，这些城市由于房价相对较低，房地产前景略微好于房价高企的丽水等长三角城市。

一线城市领先优势十分明显，二、三线城市前景明显分化

从各线之间市场之间比较来看，各能级城市出现了明显的分化。一线城市、二线城市、三线城市前景平均得分为 83.29，43.66,18.79。一线城市领先优势十分明显，这主要是由于一线城市凭借发达的产业，吸引大量外来人口，形成强劲的市场需求。二线城市发展前景落后于一线城市，但领先于三线城市。三线城市整体房地产市场前景较为暗淡。特别是在整个房地产行业趋向于平稳发展的时候，各线城市的分化将更为明显，将出现更为显著的“强者越强，弱者越弱”的马太效应。

从各线城市内部的市场前景来看，一线城市相对内部差距较小，最大得分与最小得分之间的差距仅为 8.21，京沪穗深仍然高居全国前 4 名，虽然一线城市中心地段土地几已开发殆尽，但强大的人口吸纳能力还是带来了持续充沛的住房需求，国家级经济中心的地位也保证了市场的购买力。

二线城市指标极差为 63.88，分化情况最为显著，其中排名靠后的拉萨（253 名）、银川（184 名）远远落后于其他二线城市，究其原因，还是城市人口基数过小，且经济体量不大，而近年城市土地成交规模增长速度过快所致。以拉萨为例，全市人口仅为 59 万人，仅相当于上海浦东新区 1/9 的人口，但土地供应持续处于高位，人均供地面积为一线城市平均水平的四倍，消化周期更是高居全国首位，房地产市场去化压力显著高企。

三线城市该指标极差为 51.71，分化情况也较为明显。排名靠后的城市多为人口流出现象显著，人均可支配收入较低、住房需求长期处于低位的城市，如乌兰察布、定西、张掖均是如此。

中国城市房地产市场前景测评各线城市得分

城市	最大得分	最小得分	最大与最小分数差	平均得分
一线城市	88.51	80.30	8.21	83.29
二线城市	73.90	10.02	63.88	43.66
三线城市	56.49	4.78	51.71	18.79

附表：城市房地产发展前景 TOP50

排名	城市	城市能级	排名	城市	城市能级	排名	城市	城市能级
1	上海	一线城市	18	郑州	二线城市	35	哈尔滨	二线城市
2	广州	一线城市	19	无锡	三线城市	36	绍兴	三线城市
3	北京	一线城市	20	福州	二线城市	37	长春	二线城市
4	深圳	一线城市	21	长沙	二线城市	38	汕头	三线城市
5	成都	二线城市	22	海口	二线城市	39	包头	三线城市
6	天津	二线城市	23	南昌	二线城市	40	沈阳	二线城市
7	苏州	二线城市	24	惠州	三线城市	41	常州	三线城市
8	杭州	二线城市	25	太原	二线城市	42	唐山	三线城市
9	南京	二线城市	26	贵阳	二线城市	43	大连	二线城市
10	武汉	二线城市	27	珠海	三线城市	44	淄博	三线城市
11	厦门	二线城市	28	济南	二线城市	45	宁波	二线城市
12	东莞	三线城市	29	南宁	二线城市	46	呼和浩特	二线城市
13	重庆	二线城市	30	石家庄	二线城市	47	金华	三线城市
14	合肥	二线城市	31	青岛	二线城市	48	株洲	三线城市
15	佛山	三线城市	32	泉州	三线城市	49	兰州	二线城市
16	西安	二线城市	33	乌鲁木齐	二线城市	50	江门	三线城市
17	中山	三线城市	34	嘉兴	三线城市			

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。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。

关于克而瑞研究中心

克而瑞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。