

专题
(W)

2019

房价真是拖累中山经济的“祸首”吗？

杨科伟、俞倩倩

克而瑞研究中心

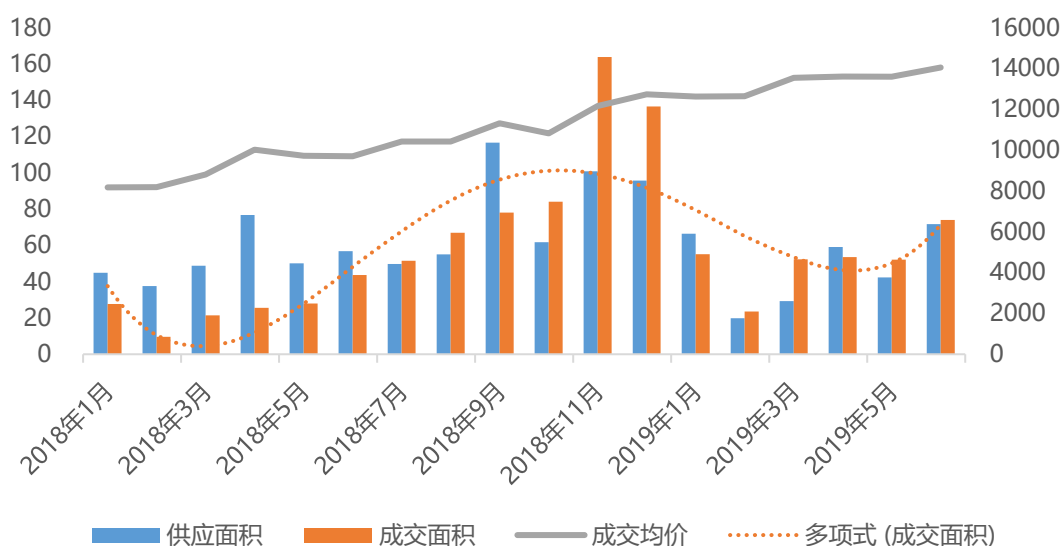
近期，中山、镇江、贵阳等多个二三线城市因短期房价上涨较快，经济下行显著等特征备受各界关注，市面上关于房地产发展和经济增长关系的讨论一时间被推上风口浪尖，“房价对于产业、人口挤出效应显现”、“地方经济亡于地产”等论断层出不穷，究竟这些城市的房价上涨是经济疲软的“罪魁祸首”吗？以下我们将以中山这个城市为典型案例进行剖析。

一、“深中通道”规划刺激中山楼市房价倍增，之后稳步上行

纵观中山近几年的楼市行情，与多数三四线城市趋同，**2015 年前基本保持平稳**，商品住宅均价保持在 4000-6000 元/平方米，**2016 年伴随着大批投资客入场，短期内房价破万**，政府为维稳市场，开始**限签**，导致市场交易数据出现一定滞后性。此后调控不断升级，**2017 年 3 月开启限购**，可居民成交热情不降反升，市中心房价甚至达到了 1.8 万-1.9 万元/平方米。直至 **2018 年调控效应才逐步显现，房价进入平稳期**，少数项目售价小幅微调。

从 CRIC 监测的商品住宅月度成交数据来看，**2018 年末存在一波“集中爆发”的行情**，主要源于 2018 年 10 月之后，**网签备案节奏逐渐放开**，将之前积压排队的高价项目加快备案，因而 11、12 月两个月商品住宅集中成交了 301 万平方米，占比全年 41%。步入 2019 年以来，整体市场基本保持**供不应求**的情况，加之 **2 月粤港澳大湾区规划纲要**出台后，中山市场预期有所提升，**成交量基本保持小幅上行趋势**。

图：2018 年以来中山商品住宅供求量价变动情况（单位：万平方米，元/平方米）

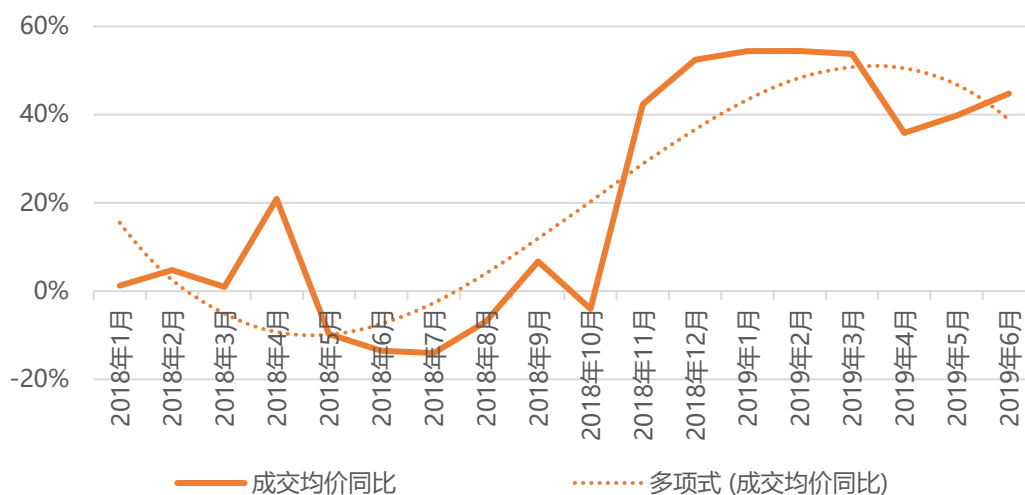


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

而从**房价的变动**情况来看，**成交均价一直保持着稳步上行的趋势**，2019 年 6 月升至 14058 元/平方米，政府一直通过控制项目备案节奏，高低错配等方式来结构性调节房价。而从房价的同比变动来看，2018 年 11 月是有显著“激增”的情况的，这主要源于 2018

年 10 月政府限签放松，高价项目备案量骤增所致，而后房价同比涨幅一直维持高位，目前来看房价翻番已是不争的事实。

图：2018 年以来中山商品住宅成交均价同比变动情况

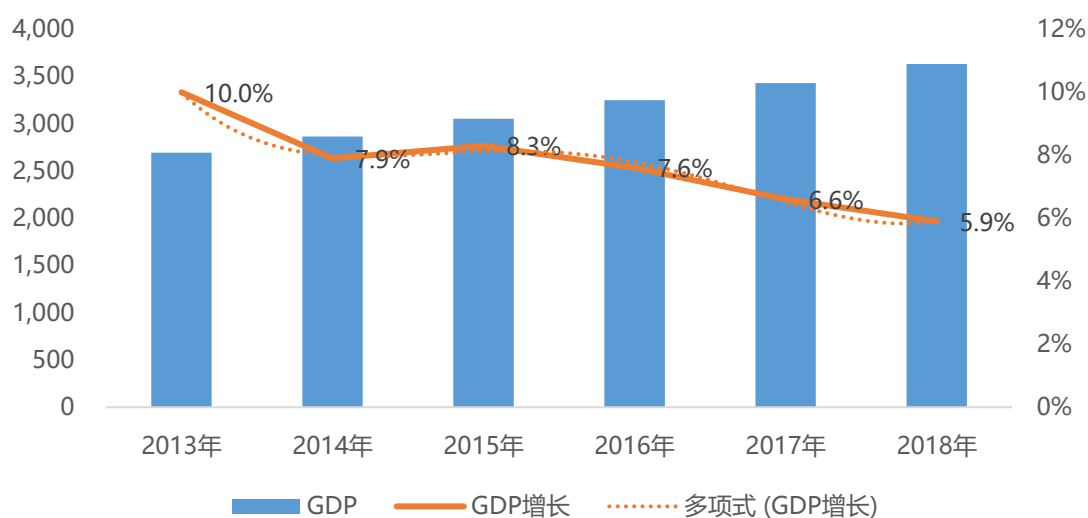


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、镇域经济自成一体，特色产业高度聚集，外贸疲软才是 GDP 增速下滑的主因

虽然楼市成交行情保持高涨，但与之形成鲜明对比的当属增长日益乏力的中山经济，据统计公报显示，2018 年中山实现地区生产总值（GDP）3632.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.9%，低于全国水平。纵观其 2013 年以来的增长率变化，基本呈现出稳步下行趋势，5 年间降幅达 4.1pts，经济增长动力显著不足。

图：2013-2018 年中山 GDP 及增长情况（单位：亿元）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

不过中山经济疲软真的是由其房价攀升的挤出作用导致的吗？我们认为，要探寻其主因，还是应从中山本身的经济产业形态和发展模式着手。

（1）中山镇域经济发达，各镇产业独立且因临海区位发展出独特外贸经济

众所周知，中山是全国 5 个不设区的地级市之一，由市辖镇组成，**镇域经济相对发达，几乎每个镇都有其独特且规模庞大的特色产业**，如火炬开发区主要依靠高新技术产业发展，阜沙、港口、古镇、横栏则以灯饰作为区域发展支柱产业；小榄的五金加工、坦洲的电子加工、三乡的制鞋业基本也是中外驰名，因而跻身于全国百强镇。

加之中山临海独特的区位优势，也使之发展出独特的港口外贸经济，以古镇的灯饰产业为例，经过 30 多年培育发展，已然形成了“产供销一体化、上下游配套全”的产业格局，销量占国内灯饰市场 70% 份额，产品出口到 130 多个国家和地区，被授予和评为“中国灯饰之都”，成为全国最大的灯饰生产销售中心之一。正是这自成一体的经济发展模式，也使得**中山各镇的产业经济较为独立且发展较好，人口、资金等各方面都会自成一统，各地区间人员交流和流动性较小，偏向独立发展。**

图：中山下辖镇主导产业分布图



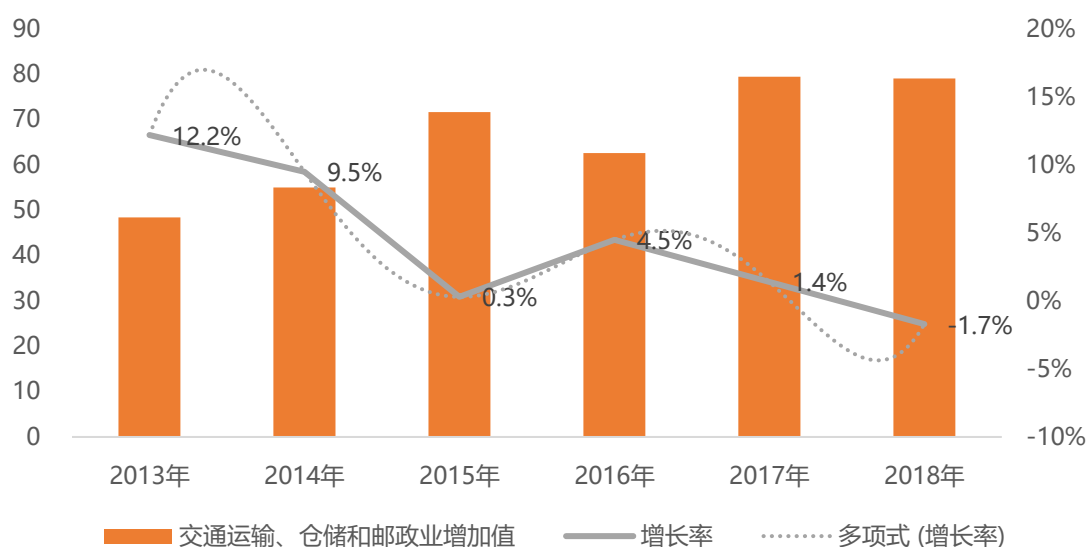
数据来源：公开资料，CRIC 整理

(2) 交通运输仓储和出口贸易疲软是拖累中山经济发展的主因

因中山独特的产业发展模式和港口外贸经济类型的特征，分析其 GDP 增速下滑不得不考量结构性因素带来的影响，我们着重关注了两项指标：

一是交通运输、仓储和有邮政业增加值，因中山各镇主导产业基本以小家电、五金、灯饰等小商品贸易为主，且是全国性的供应商，产品外销离不开交通运输、仓储等环节，因而该指标可间接反映其产业活力，纵观 2013-2018 年交通运输、仓储和邮政业增加值变化情况，虽然仍维持波动上行，但增长率明显呈现出逐年下滑趋势，且 2018 年跌至负值，也可以看出本地产业增长存在部分停滞，经济缺乏活力等情况。

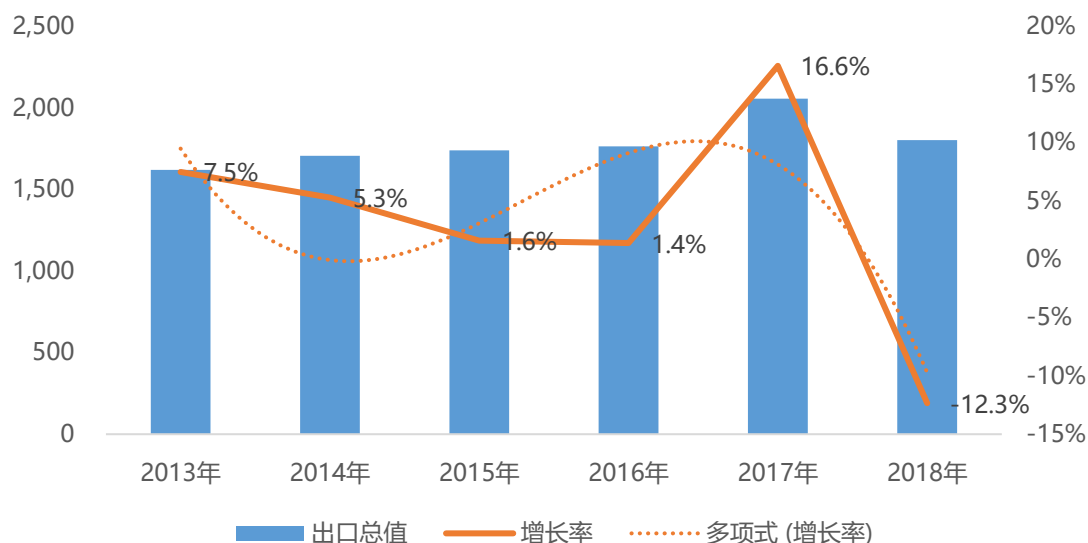
图：2013-2018 年中山交通运输、仓储和邮政业增加值及增长率情况（单位：亿元）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二是出口总值和增长率变化情况，因中山独特的沿海区位和制造业的蓬勃发展，也使出口贸易成为了本地经济的重要支撑，纵观中山 2013-2018 年出口总值的变化情况，2016 年前整体维稳，年均出口基本都在 1700 亿元以上，2017 年首次突破 2000 亿元，不过值得关注的是 2018 年首次出现下滑，降幅达 12.3%，主要源于国际环境不确定因素增加，中美贸易摩擦等外部因素，对外贸易整体活力下降，出口也受到了一定负面影响。

图：2013-2018 年中山出口总值及增长率情况（单位：亿元）

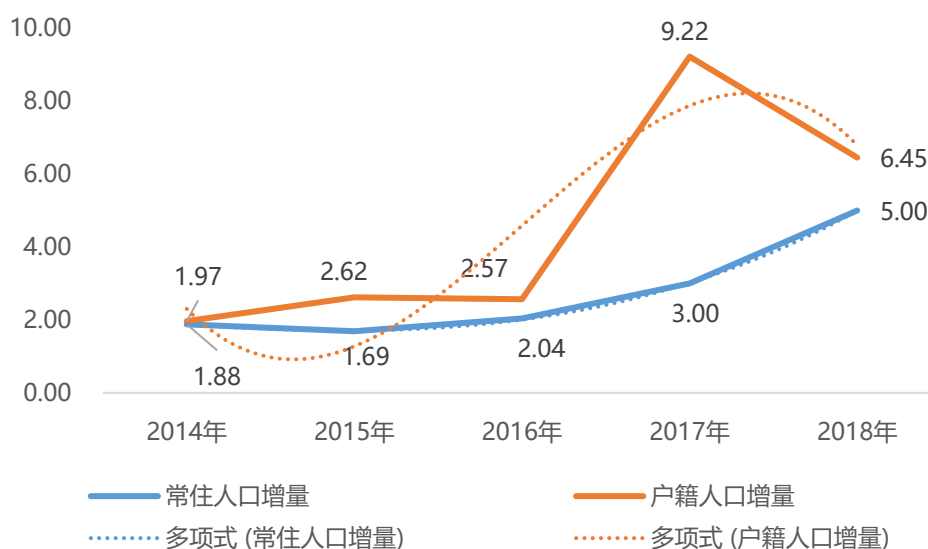


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

(3) 房价对人口挤出效应并不显著，2018 年户籍人口比 1.87 维持人口净流入

房价上涨是否会对本地客群有明显的挤出效应呢，通过中山历年统计公报披露的人口数据，我们发现，这样的效应并不显著，自 2013 年以来，中山户籍人口和常住人口基本呈现出逐年递增的态势，常住人口由 2013 年的 317 万人增长至 2018 年的 331 万人，5 年间增长了 14 万人，尤其是 2018 年增长量创新高，达到了 5 万人，且常住户籍人口比维持在 1.87，中山仍属于典型的人口净流入城市，并未出现明显的房价挤出效应。

图：2014-2018 年中山常住人口增量和户籍人口增量变化情况（单位：万人）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

综上，房地产的蓬勃发展对经济增长的确有双刃剑的作用，但将中山经济疲软等问题仅归咎于房价增长过快难免简单粗暴，结合以上分析，我们大体得出如下结论：一是中山有其自身的**镇域经济特色，各乡镇发展自成一体，本地购买力不弱**；二是**产业活力下降，外贸疲软才是中山 GDP 增速下滑的主因**，与房价上涨的关联性并不大；三是对于中山而言，当前房地产对经济的正面作用要显著大于负面效应，经济亡于地产等说法未免言过其实。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·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。