

从企业集聚效应看房价阶梯——以杭甬为例

2018年09月04日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

文/研究员 马千里、周奇

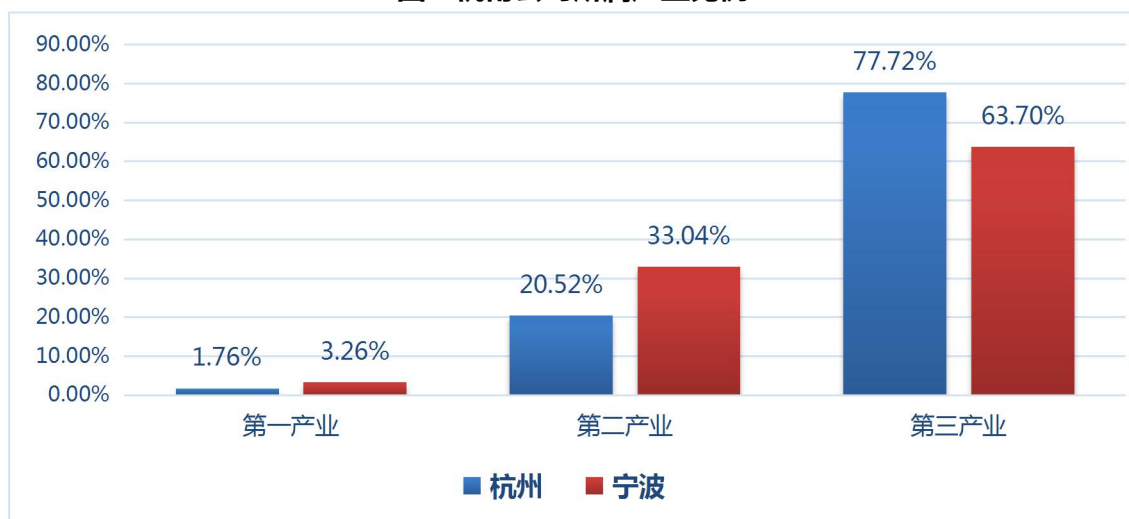
城市产业分布对于房地产市场来说很关键，这决定了该城市的经济结构和居民的消费能力。一般来说，地产公司也愿意进入产业较好的城市发展。本文则以杭甬为例来看城市产业分布对于房价的影响。

之所以选择杭甬，是因为杭州和宁波同为二线城市，都是各房企关注的热点城市。并且两市当地居民的购买力都比较强，购买需求也比较旺盛，当地的房地产市场热度较高。更重要的是，杭州和宁波的产业分布各具特点。因此从产业分布的角度来探讨城市住宅市场的空间分布特征，选择杭甬是较为适合的。

产业：宁波经济增长仍靠工业支撑，县域经济发展强于杭州

首先来看两市的产业分布情况。通过统计杭州市和宁波市企业的相关数据来看，两个城市的企业所属行业均以第三产业为主，但杭州第三产业所占比例达到了77.72%，高出宁波14个百分点。在2018年上半年，杭州市第三产业的增加值就达到了3968亿元，而宁波市仅为2263.4亿元，与杭州相比差距甚远。虽然就企业数量而言，属于第二产业的公司仅占宁波所有企业的33.04%，但在2018年上半年有第二产业带来的经济收益对宁波GDP的贡献率超过了5成。

图：杭甬公司所属产业比例



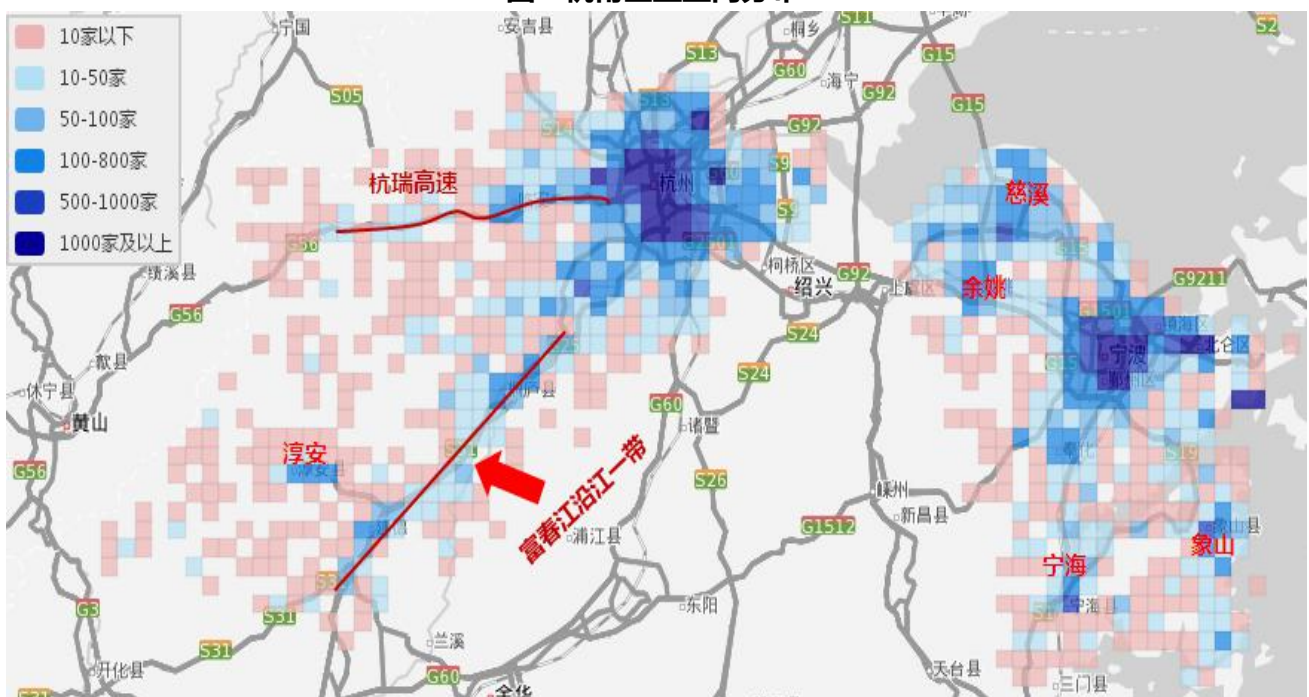
数据来源：CRIC 统计

而就两地不同行业的企业所占比例来看，排名在前六位的行业基本相同，但所占整体比例有所不同。杭州市中比例TOP5的行业有批发零售、租赁和商务服务、制造、科学研究和技术服务及房地产，其中与社会消费服务相关的批发零售及租赁和商务服务业的比例均在23%以上，超出其他产业一大截。本身以旅游而知名全国的杭州，仅2018年上半年接待的游客数量就超过八千万人次，极大地促进了当地消费市场的增

长。而宁波的企业虽然也以第三产业居多，但比例最高的却是**制造业**，占比达到23.88%，其次是批发和零售业，占比为15.4%。事实上，宁波一直是长三角南翼重要的化工基地，再加上其靠海优势，因此以仪器仪表、汽车制造等为主的工业和外贸成为宁波主要经济增长来源。

而进一步细化到企业的空间分布。一般认为主城区是该城市企业密集度最高的地方，杭甬两地的企业亦是如此。但两市企业的空间分布还是有不同的地方：杭州的企业主要以主城区为核心聚集区，并沿着富春江和高速两条线向下属区县扩散，少数在镇中心或工业园形成点状分布；而宁波的企业虽然也以主城区为中心聚集，但其下属县市慈溪、余姚、象山、宁海等区域的企业数量都不少，县城中心的企业数量都在500家以上，而杭州附属县市的企业数量基本上都在500家以下。就此来看，**宁波的县域经济发展甚至要优于杭州下属县市。**

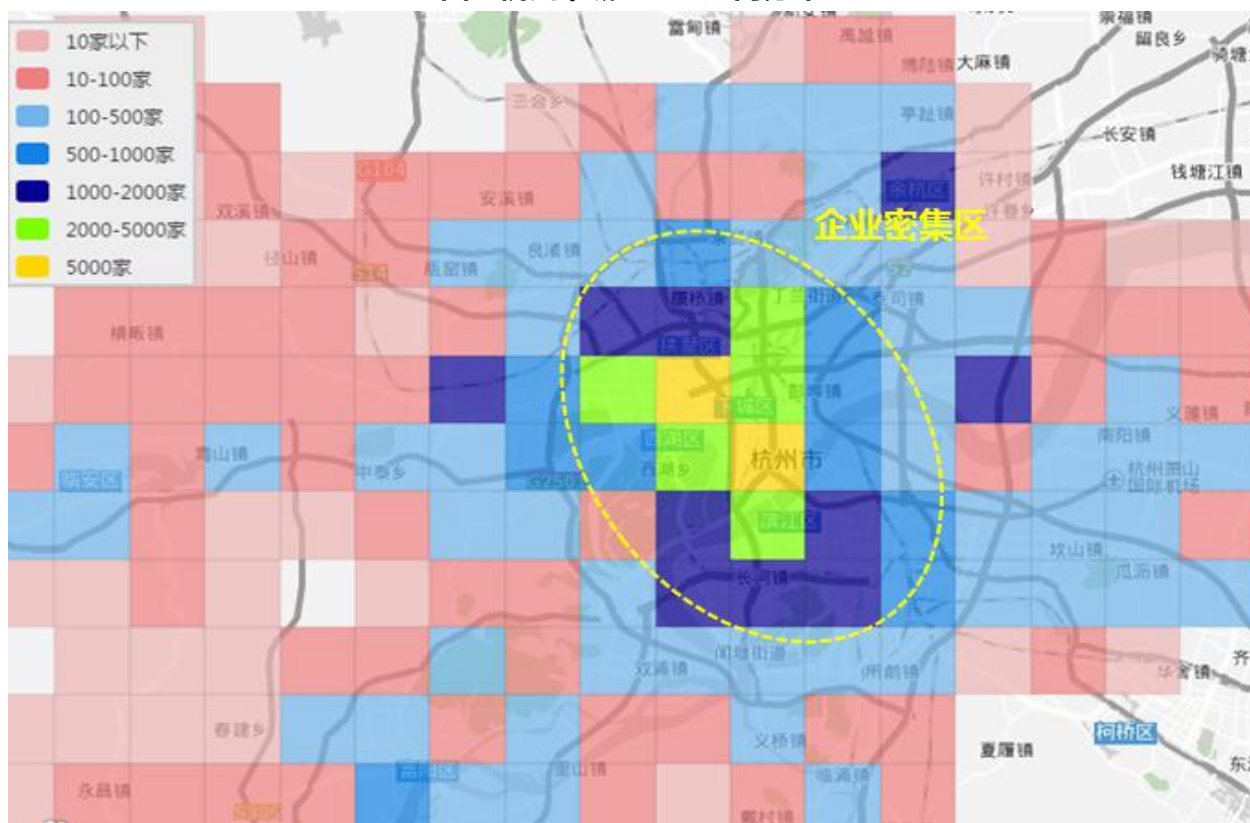
图：杭甬企业空间分布



数据来源：CRIC 统计

而两个城市企业的核心聚集区也均位于城市中心。作为省会城市，杭州相对宁波对于企业而言更有吸引力，按栅格来看，两个城市最大的聚集密度分别为5665家/格，3889家/格，差距比较大。从杭州城区企业的空间分布图可以看出，有两个区域内的企业数量超过了5000家，分别位于江干区和西湖区。江干区企业聚集度最高的地方是位于杭州市政府附近的区域。在此区域的沿江地带之江路附近是杭州市新的金融中心，而在清江路、杭海路附近则汇聚了大量的服装批发市场，如四季青、自由港等等，催生了大批零售批发商，因此区域内企业数量达到了5299家。而企业数量在5665家的区域在西湖区的文一路、文二路和文三路，其中文三路是杭州知名的电子信息街区，汇聚了多家信息科技公司，同时该区域内有多所知名的中小学，同时浙江大学、浙江工商大学在此区域内也有校区，因此该区域内从事教育培训类产业的公司也相对较多。

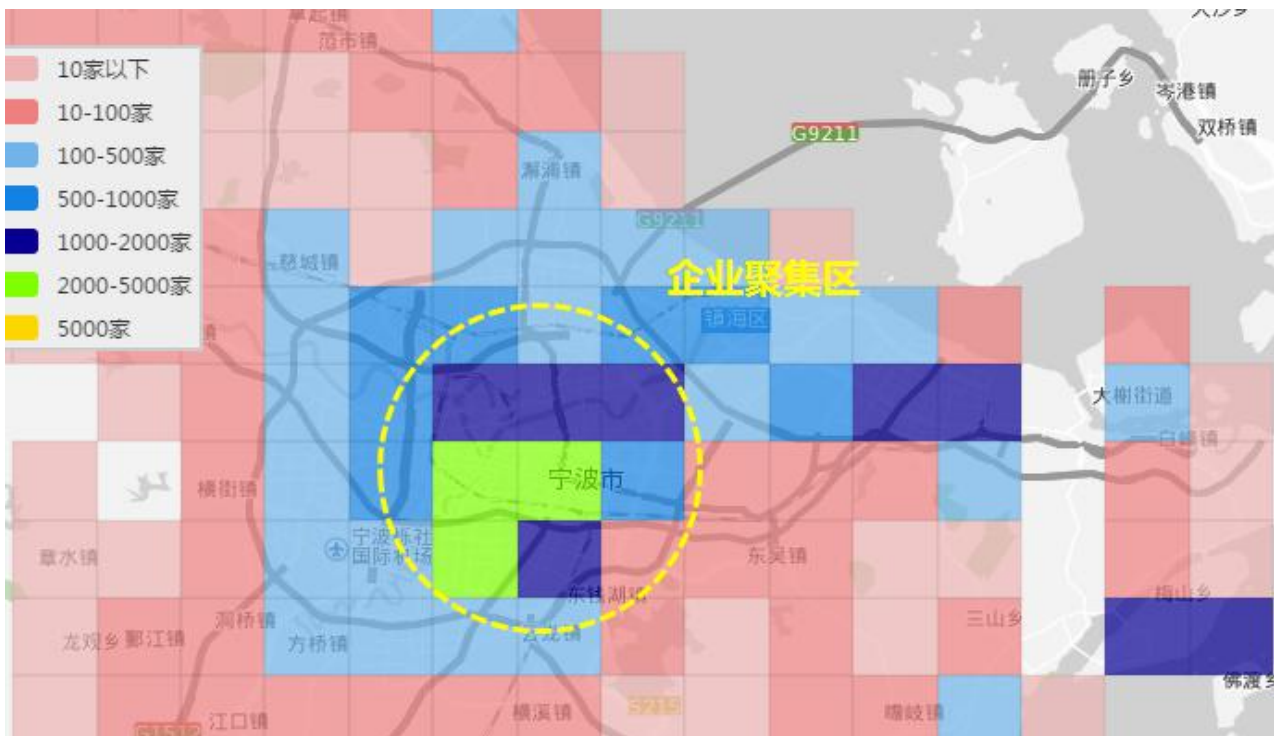
图：杭州市城区企业空间分布



数据来源：CRIC 统计

而宁波的企业聚集密度超过2000家以上的区域则位于鄞州区和海曙区。对应于招聘岗位栅格图可以看出，此区域也是工作机会最密集的地方。海曙区作为宁波市的老城区，发展较早，长期以来是宁波的中心商贸商务区，因此区域内企业较多。而宁波市企业聚集度最高的区域则位于鄞州区的南部商务城区域。南部商务城是宁波市最大的中央商务聚集区，区域内有宁波市商会国贸中心、奥克斯大厦等多个商业办公楼，因此该区域是宁波市企业聚集度最高的地方。

图：宁波市企业空间分布

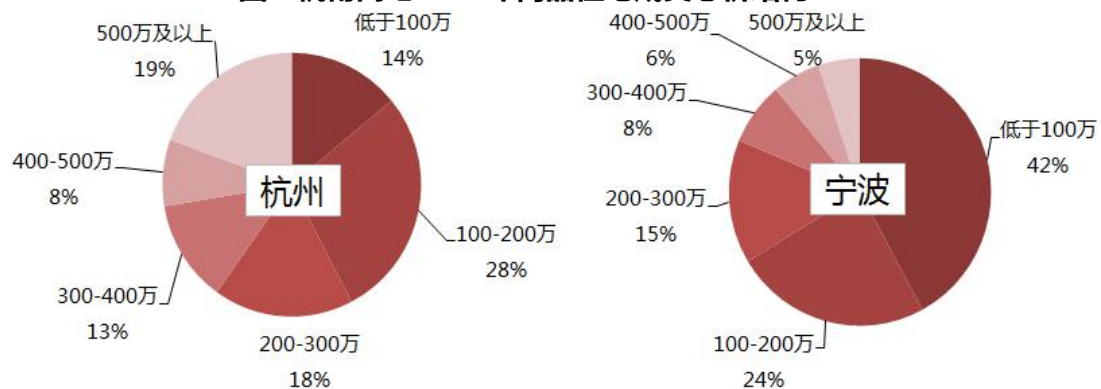


数据来源：CRIC 统计

住宅市场：高价项目均集中在市主城区范围内，杭州购房门槛更高

我们统计了杭州和宁波两地在2018年上半年的商品房套成交均价，以此来看不同总价段的住宅在两地的分布情况。从总价段成交结构的分布情况来看，杭州的购房门槛相对更高：杭州的主力成交段是总价100-200万的住宅，其次是总价在200-300万之间的项目，合计占比为46%；而宁波住宅的主力成交段为低于100万以下的项目，占比为42%。

图：杭甬两地2018年商品住宅成交总价结构



数据来源：CRIC 统计

以总价在500万以上的住宅项目作为高价项目标准来看，杭州总价在500万以上的项目占比已达19%，而宁波占5%。且从高价项目的分布来说，两市景区附近的别墅项目基本上总价都在500万以上，如杭州的千岛湖及青山水库、宁波的东钱湖及海边；而在城市主城区范围内，杭州的高价项目分布较广，在不同区域均有项目的套均价在500万以上，宁波则主要集中在鄞州区和海曙区；这与两地企业的空间分布较为类似。值得注意得是，余姚仅有众安悦龙湾一个项目的套均价在500万以上，多数项目的成交均价仍在200万以下。

成交均价随企业聚集度而水涨船高

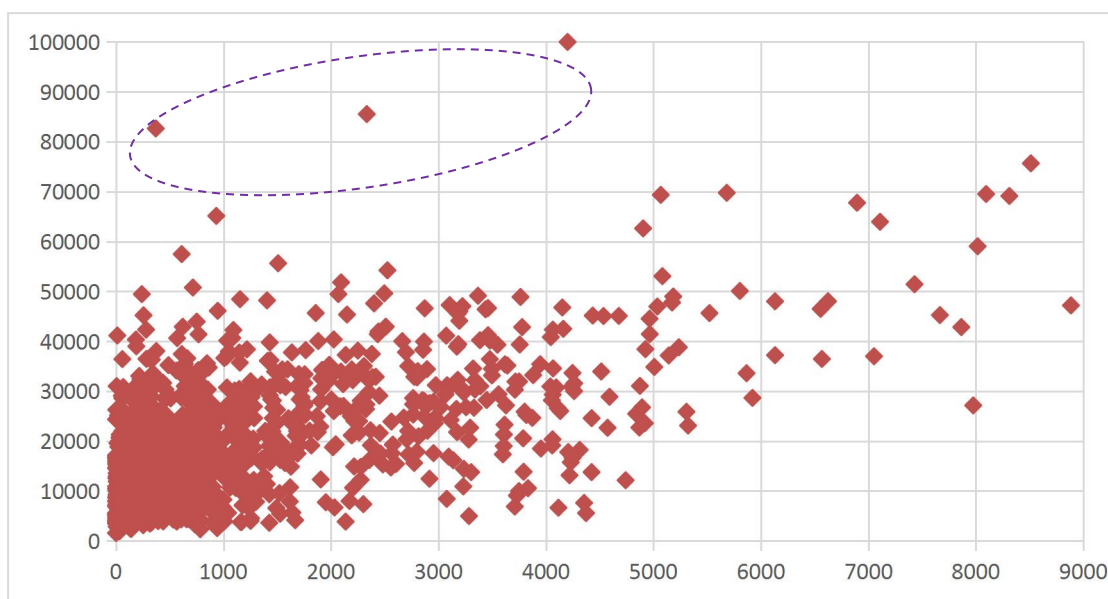
在选择进入区域时，房企会考察区域内及周边的产业发展情况。本节结合住宅和产业两个方面分析，可见住宅成交均价随企业聚集度水涨船高，但成交规模却与企业数量关联度不大。

通过统计项目周边三公里内的企业数量，并结合项目成交均价来看，除了部分位于景区或钱塘江附近的项目周边的企业数量较少外，整体上来说项目周边的企业数量越多，项目的平均成交价格也越高。事实上，企业集聚度较高的区域，如杭州的主城区范围、宁波的海曙及鄞州，一般配套发展也相对较佳，居民购买需求也相对旺盛，自然推高项目成交价格上升。

从下图中能够看出，多数项目周边的企业数量均在2000家以下，而这些项目的成交价格也基本上低于4万元/平方米；均价在8万元/平方米以上的项目虽然有三个，均位于杭州，但从其走向也能看出尽管这种高价住宅的企业数量较少，但也遵从项目周边企业数量越多成交价越高的趋势。这从侧面也说明了企业的集聚对项目平均成交价有一定的影响作用。

图：杭甬项目周边企业数量与项目成交均价关系

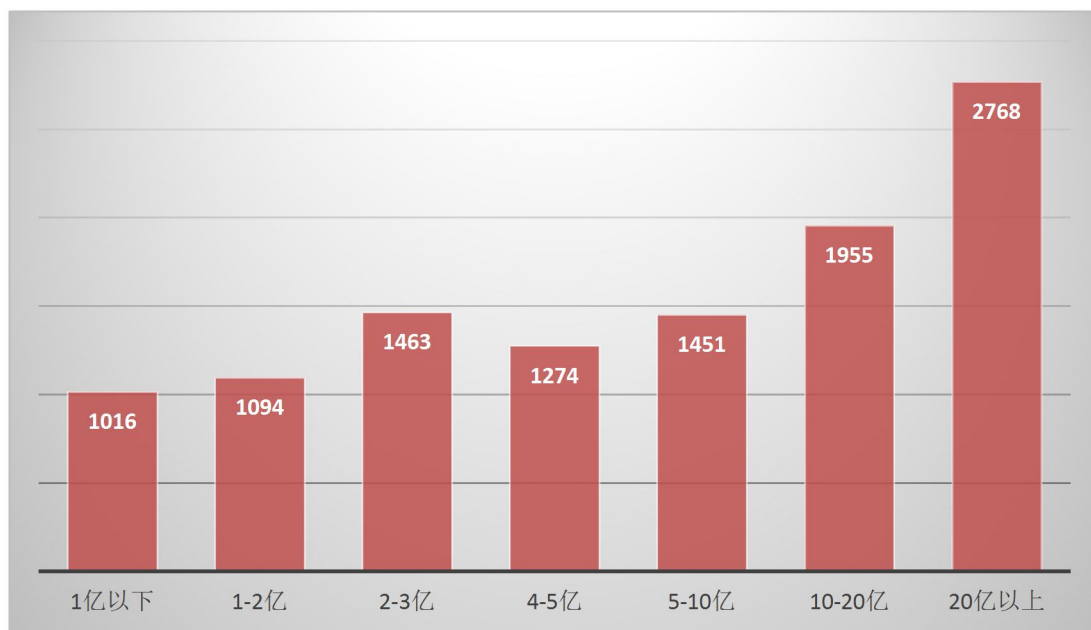
(单位：套，元/平方米)



数据来源：CRIC 统计

而当结合项目成交规模来看时，周边企业数量是否多就不能成为客户买房时的考虑范围了，购房客户更多地是考虑手里的资金能够满足哪个项目的购房门槛及周边的配套情况。尽管从成交规模分段来看，随着成交规模越大，项目周边的企业数量整体来看会有一个上升的趋势。但当具体来看阶段内每个项目周边的企业数量时，这个结论基本上可以推翻。

图：杭甬项目成交规模与周边3公里的企业数量关系



数据来源：CRIC 统计

以上半年成交规模在10-20亿以上的项目为例,从上图来看成交规模处于此阶段的项目平均周边的企业数量达到了1955家。但具体到各项目看看时,可以发现成交规模与项目周边的企业数量并无太大关系。此阶段中,成交规模最大的宁波华润万象府项目周边企业数量为292家,还不及成交规模最少的宁波冠城国际商业中心。

表：成交规模在10-20亿之间的项目及其周边企业数量（单位：亿元）

城市	项目名称	区域	周边 3 公里内 企业数量	上半年成交金额
宁波	华润万象府	江北区	292	18.54
杭州	融创宜和园	拱墅区	5173	17.64
杭州	凤起潮鸣	下城区	8095	16.94
杭州	滨江金茂府	滨江区	3223	16.57
宁波	华侨城欢乐海岸	鄞州区	439	16.53
宁波	上湖城章	鄞州区	3065	15.82
杭州	绿地华家池印	江干区	5804	15.44
宁波	融创涌宁府	鄞州区	1077	14.60
宁波	东部新城万象府	鄞州区	3105	14.57
宁波	万科城蓝色东方	镇海区	946	14.28
杭州	合景天銮	拱墅区	5036	13.64
杭州	信达中心杭州壹号院	滨江区	2872	13.52
杭州	兴耀·星澜之城	滨江区	3194	13.52
杭州	中海钱江湾	江干区	1508	13.46
杭州	保亿绿城奥邸国际	萧山区	1092	13.14
宁波	绿地观堂	海曙区	1039	12.91
宁波	雅戈尔雅明花苑	鄞州区	2380	12.75
宁波	董州府	鄞州区	152	12.61
宁波	银亿朗境	海曙区	176	12.24
杭州	璞丽东方	余杭区	809	12.10
宁波	中铁建青秀澜湾	江北区	356	11.53
杭州	和家园臻园	西湖区	569	11.19
杭州	0 纪元	萧山区	808	11.16
宁波	冠成国际商业中心	奉化区	459	11.02
宁波	龙湖天琅	鄞州区	460	10.93
宁波	时代瑞府	奉化区	464	10.71
宁波	恒大溪上桃花源	奉化区	186	10.08

数据来源：CRIC 统计

高价项目周边批发零售业最为常见

在上一节可以看出，项目周边的均价越高，周边的企业数量也相对越多。那么这些项目周边的企业类型是如何分布呢？由于杭州和宁波的房价购买门槛不在一个量级，因此在本节分城市来选择不同的高价项目标准。

以杭州来说，以套均价在500万以上的项目作为高价项目标准，共有157个项目，可以分为市中心区域（上城、下城及拱墅）、沿钱塘江两岸、未来科技城、良渚文化村、萧山区内沿1号线等主要区域及其他零散分布，同时在淳安千岛湖、临安青山水库及富阳临江区域的一些别墅项目的套均价也基本上也在500万以上。

具体来看高价项目聚集区的产业分布。事实上，由于杭州作为旅游城市，境内旅游景点颇多，同时电商行业比较发达，在市内各区域从事批发零售业的企业都是相对较多的。这一行业最为集中的地方就是市中心区域，且由于中心区域的高校也相对较多，高校周边从事科学研究和技术服务的企业也相对较多，区域内占比比较大的产业还有科技产业。而钱塘江两岸则是杭州新的城市重心发展地，是杭州的金融中心，区域内从事金融行业的企业的比较多。城市另一副中心未来科技城，是集合了金融、科学研究及创新、信息技术等产业的公司，是城市未来发展的重点。良渚文化村内高价项目周边的企业除批发零售外也多从事文旅行业，而在萧山区沿1号线多遍布了多个工业园区，因此区域内从事制造和物流的公司比较多。

图：杭州市高价项目周边产业分布概况



数据来源：CRIC 统计

以宁波来看，以套均价在400万以上的项目作为高价项目标准，共有54个项目，主要聚集在宁波地铁1、2号线交叉区及旅游度假区东钱湖。在地铁交叉区域，属宁波市的中心区域，有江北区的核心滨水高端服务区、传统宁波市区，因此该区域项目周边从事批发零售业及金融业相对较多。东钱湖则是旅游度假区，因此除批发零售外，房地产和建筑也成为周边公司从事的主要行业。而另一高价项目较多的区域则位于鄞州钟公庙附近，该区域距离南部商务城很近，同时周边还有宁波诺丁汉大学等多所教育机构，因此周边除了批发零售外，租赁及商务服务、金融产业分布较多。而在距离中心城区较远的区域，如北仑，高价项目较少，并且项目周边的产业多以制造业为主。

宁波市高价项目周边产业分布概况



数据来源：CRIC 统计

因此，从整体上看，无论是杭州还是宁波，第三产业聚集度越高的区域，区域内高价项目也就越多。而在产业之中，**批发零售业也是各高价项目周边比较常见的产业**，这主要是因为批发零售较为聚集的区域一般处于城市配套较好的区域，人们也更看好这一区域内房产的居住和投资价值。

小结：金融及信息技术成为高价项目新聚集区

本文主要以杭甬为例探讨了周边企业分布与项目成交之间的关系，可以看出在杭甬两地企业集聚度越高的地方，如杭州的中心城区、宁波的鄞州及海曙，项目的成交均价也就越高；但项目的成交规模则更多地取决于意向客户的数量，与项目周边的企业数量并无直接关系，例如在企业密集度较高的下城区项目与密集度相对低的鄞州区项目的成交规模相差并不多。

而当探讨高价项目周边的主要产业时，尽管杭州和宁波在主要产业上并不一致，在高附加值产业分布越多的地方，两者成交价格也基本上越高，特别是金融类及信息技术类产业聚集区。这样的区域一般是政府着力发展的地区，如杭州的未来科技城、宁波的南部商务城，在规划上会带来很多利好，引起人们重视。同时，从事此区域的人员薪资水平也会相对较高，在区域内及附近买房的可能性也会比较大，因此高价项目也多位于此类区域。