

长三角一体化加速推进，这些城市房地产占得发展先机

2019年5月22日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

克而瑞研究中心 马千里、邱娟、周奇

伴随着长三角一体化发展上升为国家战略，长三角城市群融合发展正翻开新的篇章。就发展现状来看，尽管长三角区域经济总量居于三大经济区首位，但由于腹地广阔，城市之间经济发展不均衡、产业同质化、人口外流问题十分突出，进而对各城市的支付能力、需求导入、需求基数等方面也产生了不同影响。

为了探究长三角一体化发展给各城市房地产市场带来的具体影响，本文将对泛长三角区域41个城市从基础优势、规划利好、人口增长三大角度分别进行剖析，可见**上海、杭州、宁波等城市住房需求增长会继续居于前列，湖州、宣城等三线城市在产业转移利好方面表现突出。此外毗邻沪杭宁的嘉兴、滁州等卫星城市也值得关注**，随着长三角一体化进程的不断深入，城市间的行政壁垒日益淡薄，这些城市将有望迎来更多跨城置业需求。

一、基础优势：中心城市先发优势显著，部分三四线城市迎来追赶机会

就经济、产业、公共服务方面的整体表现来看，上海、苏南、浙江表现较优，而苏北和安徽表现相对落后，不过**宣城、湖州等城市有迎头赶上之势**。就房地产市场来看，沪宁沿线购房需求更为充沛，苏中、浙北部分城市因投资热度较高，目前面临供应过量风险，但在长三角一体化产业转移的推动下，随着湖州、镇江等部分三四线城市人口逐渐回流，供应过量的风险有望逐渐化解，市场成熟度也会有所提升。

1、经济发展：滁州、亳州、阜阳等市增速居于前列，但中心城市绝对增量仍会保持领先

(略)

2、承接产业转移：无锡、嘉兴等城市实体经济基础较强，六安、宣城公共服务潜力更大

(略)

3、公共服务：异地就医门诊结算试点扩容至17城，中心城市人口吸引力进一步增强(略)

4、供求规模：杭州市场容量持续高位，湖州、镇江供应过量风险有望逐步化解(略)

5、住宅产品结构：部分三四线城市改善产品迎来发展机会，合肥房价梯度仍难以拉开（略）

6、基础优势点小结：一二线城市经济发展保持领先，嘉兴、湖州等城市迎来追赶契机（略）

表：长三角一体化中基础性优势突出的城市盘点（略）

二、规划利好：内部互联互通渐上轨道，“双城生活”将更为便利

在长三角一体化三年行动计划中，产业协同创新、交通互联互通、市场开放有序等方面规划均是文件关注的重点领域。就长三角区域协作发展现状来看，在完善的交通路网支持下，长三角内部风投渐成体系，科技共享发展也在催生更多的经济增长点。随着各地沟通愈加频繁、文化风俗的进一步融合、以及城市边界的不断扩张，对于在上海、南京、杭州、宁波等中心城市工作的人群而言，未来“跨城生活”将成为越来越常见的现象，而目前这些中心城市的置业需求外溢，也会更多的回归到居住需求本身。

1、风投资金流向：设立优势产业资金，进一步扩大沪杭产业发展优势（略）

2、科技共享发展：G60 科创走廊沿线迎来发展良机，湖州经济藉此快速增长（略）

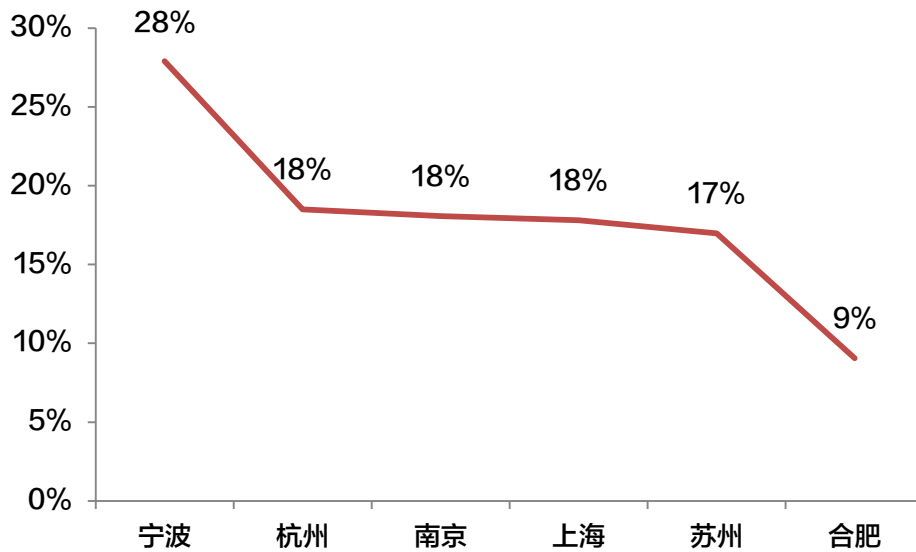
3、城际铁路：加强东西联通“主动脉”，皖南城市迎来更多发展利好（略）

4、省界公路：打通省际“断头路”局部栓塞，昆山迎来发展新机遇（略）

5、异地置业：区域协作发展推动甬杭宁自住需求外溢，跨城置业将更为常见（节选）

随着各城市间的交流协作进一步深入，以及社保、医疗等公共服务互联互通的进一步打开，越来越多的自住需求开始考虑跨城置业，过上“双城生活”。就一二线城市租房客跨城置业的意向比例来看，2018 年需求外溢的意向比例已经多在一成以上。其中宁波占比最高，有 28%租房客有意向在周边城市购房，这一方面是固然由于宁波房价相对周边城市领先幅度较大，市区两万左右左右的均价较周边县市高出一倍；但另一方面更重要的，还是因为宁波市范围相对较小，至周边慈溪、余姚、象山等地区的通勤成本较低。不过考虑到慈溪、余姚、象山等地区均是由宁波代管的县级市，因此就地级市间的购买力辐射而言，宁波需求的向外溢出还是不如沪宁杭。

图：2018 年长三角中心城市租客有意向在都市圈置业的比例



数据来源：CRIC 调研

6、规划利好点小结：省界城市受益最大，昆山、湖州、宣城等市有望迎来更多利好（略）

表：长三角一体化中获突出规划利好的城市盘点（略）

三、需求增长：中心城市人口吸引力有增无减，产业转移为部分中小城市带来就业增长机会

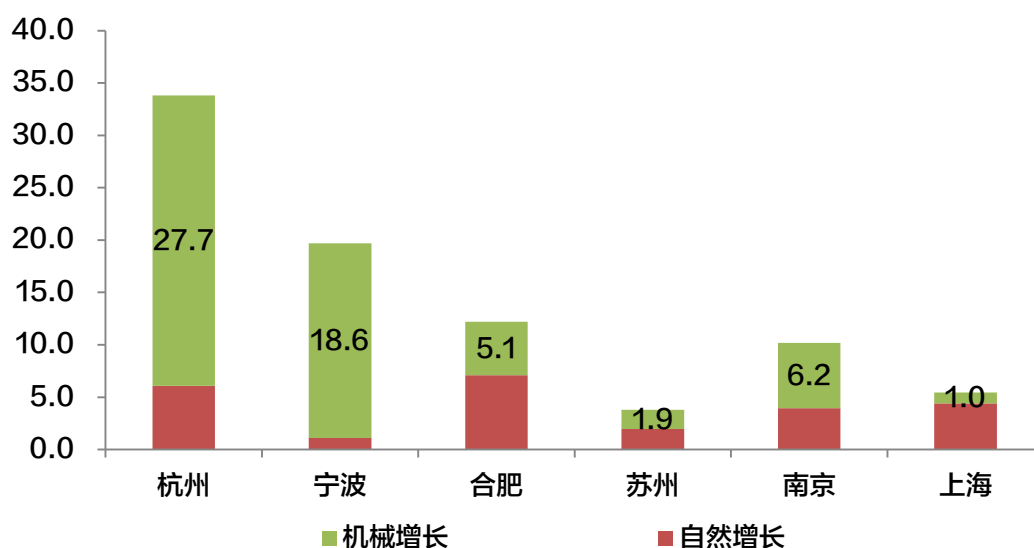
从前两章可以看出，为了促进长三角的一体化，三省一市在公共服务、资本、交通、科教等多个方面都做出了较大的努力，中小城市在协同发展中也迎来了产业导入的机会，人口也从单向往多向流动转变。不过，由于上海、浙东、苏南区域产业集聚优势仍旧存在，这一区域仍是流动人口的主要汇集地，而就长三角主要城市来看，上海和杭州则走在了前列，南京和合肥则仍需多加努力。另外，值得注意的是严苛的落户政策使苏州近年来人口增长明显放缓。就各城市房地产市场需求来看，高房价限制居住面积增长，上海、杭州人均住房面积低位缓增；宁波、杭州两城人口快速增长，年均住房需求增量超上海。

- 1、人口增长：杭州、宁波成为新增长极，实体经济增长失速致苏州人口增长放缓（略）
- 2、人口迁徙：宣城、芜湖排名快速提升，但沪杭苏仍会是长三角人口迁徙主要目的地（略）
- 3、人均住房面积：高房价限制居住改善，上海、杭州人均住房面积低位缓增（略）
- 4、新增住房需求：宁波、杭州两城人口快速增长，近年住房需求增量超上海（节选）

城市的住房需求受产业、经济、配套、人口等诸多方面的影响，基于数据的可获取性，我们根据各城市常住人口数量及其增速、人均住房面积及其增速、收入水平等指标，估算各

城市近 3 年年均住房需求增量需求。整体来看，宁波、杭州、上海需求增量最大，其中宁波年均住房需求增量居于首位，高达 1733 万平方米，这一数据甚至已经超越杭州和上海。究其原因，主要由于近 3 年常住人口增速迅猛，2018 年常住人口增量就达到 19.7 万人，加之宁波相较上海、杭州，购房需求更加偏好于中大户型产品，人均居住面积年均增速也保持较高水平，导致宁波年均住房需求增量居于首位。考虑到宁波近期又出台了人才新政，高层次人才买房最高可补贴 60 万，预计今年商品住宅需求增长依然有望保持在高位。

图：2018 年长三角一二线城市自然增长和机械增长情况（万人）

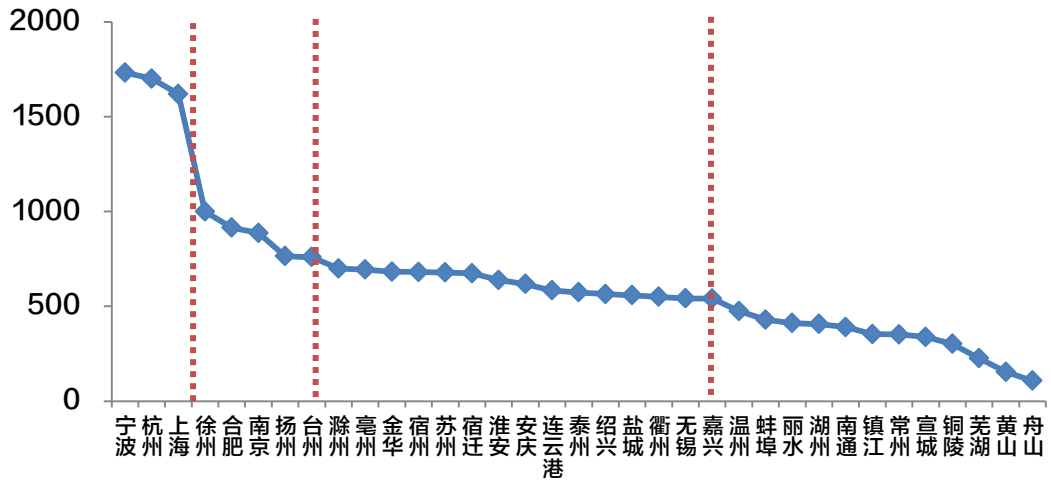


数据来源：各城市统计公报

居于第二档的城市为徐州、合肥、南京、扬州、台州等城市，住房需求增量在 700-1000 万平方米之间，这些城市人口基数较大，常住人口多在 500 万以上，并且房价收入比较上海、杭州明显偏低、购买力较强，改善需求使得人均住房面积增速较快，使得住房需求增量维系在较高位置。

值得注意的是，湖州和宣城新增购房需求还是比较突出的，当前年均住房需求处于低位是由于其人口基数较小导致的，两城常住人口均不足 300 万人，但是 2018 年两城新增就业岗位却分别高达 12.1 和 6.1 万人，拥有 880 万常住人口的徐州 2018 年新增就业岗位不过 13 万，相比之下，湖州、宣城的新增购房需求越发凸显。

图：近三年长三角主要城市住房需求年均增量（万平方米）



资料来源：CRIC

5、人口增长表现小结：杭州、宁波住房需求增量领先，湖州、宣城就业增长预期同样值得关注（略）

表：长三角人口增长指标表现较佳城市（略）

四、总结：人口进一步向中心城市集聚，仅部分三线城市可获协同发展利好

基于良好的经济基础、便利的交通等优势，长三角一体化具有先天优势，但是目前各城市经济发展不平衡，在医疗、教育、社保等公共服务等方面差异巨大，长三角一体化对城市的影响也各不相同。联系房地产市场来看，上海作为长三角龙头，经济发展预期最佳，但资源约束致人口增速放缓，住房需求增长反而不及部分二线城市；而杭州、宁波等二线城市受益于产业优势，近些年人口吸引力大幅提升，人口爆发式增长使得住房需求空间高位延续；三四线城市需求已经极大的透支，加之近年来的房价高涨也削弱了居民的支付能力，如果找不到新的经济增长点，这些城市的购房需求不太可能长期延续在高位。总的来看，住房需求增长最终要看人口变化，长三角一体化还是更加利好杭州、宁波等经济增长亮点颇多、就业岗位增长形势良好的二线城市。

- 1、基本面优势决定一二线保持领先，城市间量级差距仍会继续存在（略）
- 2、上海、杭州、宁波住房需求增长居于前列，湖州、宣城等城市产业发展利好值得关注
 - 2.1 上海：资源约束致人口增速放缓，但住房需求增长依旧会位于长三角前列（略）
 - 2.2 二线城市：杭州、宁波人口爆发式增长带来更多新增住房需求，苏州或面临需求滞涨

困局（节选）

就 5 个二线城市来看，杭州、宁波综合表现更优，凭借更为领先的经济水平，这两座城市近年来人口机械增长量逐年递增，人口吸引力逐渐增强，商品住房需求量也维持在高位。其中杭州是长三角人才争夺战中表现最为突出的二线城市，凭借互联网、人工智能等高附加值产业的发展优势，2018 年杭州常住人口机械增长量达到 27.7 万人，在长三角二线城市中排名首位。宁波在科研实力上虽然稍逊，但承接上海的汽车、钢铁以等产业转移利好，还是为宁波带来了更多的经济增长点，并进一步提升城市的人口吸纳能力。

南京表现仅次于杭州、宁波。相比杭州、宁波而言，南京目前的最大短板在于人均收入水平尚未达到长三角最前列，以致城市的人口吸纳能力受到了影响。在人均年收入水平上，南京相比无锡、常州领先幅度有限，相比苏州更是尚有 4000 元左右的差距。再加上南京民营经济活跃度、基础教育发展等方面也不够突出，导致大量的大学毕业生向上海、苏南、杭州等城市外流，也在一定程度上削弱了南京的人口吸纳能力。

合肥、苏州表现稍逊。苏州的主要问题在于人口增长表现存在一定压力。受劳动力密集型低端产业向外转移、严查环保等诸多因素制约，近年来苏州集中出现了“外资撤退”的现象，导致人口增速明显放缓，住房需求增长也因此收到影响。并且值得注意的是，苏州房地产市场明显存在需求透支、市场过热的现象，2018 年住宅销售面积 1788 万平方米，人均购房面积达到了省会南京的 1.4 倍，而在 2019 年 5 月住建部点名预警房价波动的城市中，苏州也名列其中。苏州在住房需求面临着滞涨困局的同时，市场热度依旧在非理性上涨，房地产成交规模的波动风险不容小觑。

2.3 三线城市：产业转移加剧城市分化，湖州、宣城等城市住房需求迎来增长契机（略）

三线城市基础优势、规划利好与人口增长表现突出情况盘点

关键利好概念	城市名称	基础领先优势点	发展能力优势点	规划利好点	人口增长突出表现	关注点简述
	徐州				★	住房需求增长较快，但其他各方面均未达“最优”行列
	无锡	★★★★			★	现状基础均优，流动人口众多
中高端产业转移	湖州	★	☆☆	★★★		承接中高端产业转移，一体化规划利好明确，楼市发展有望进一步向好
	芜湖	★	☆☆	★	★	承接中高端产业转移，一体化规划利好明确，楼市发展有望进一步向好，人口迁入排名上升
	镇江	★	☆☆	★		承接中高端产业转移，跨城置业利好，楼市发展有望进一步向好
	常州	★	☆☆			承接中高端产业转移，改善产品发展值得关注
	嘉兴	★		★		承接中高端产业转移，跨城置业利好
中低端产业转移	宣城		☆	★★	★	承接低端产业转移，G60概念，交通利好，人口迁入排名上升
	六安		☆☆	★		承接低端产业转移，城际铁路发展，改善产品发展值得关注
	黄山		☆	★		承接低端产业转移，旅游资源优势，城际铁路发展
	亳州		☆☆			承接低端产业转移
	阜阳		☆☆	★		经济增长活力，承接低端产业转移，城际铁路发展
	宿州		☆☆			经济增长活力，承接低端产业转移
卫星城市，跨城置业	滁州		☆	★	★	经济增长活力，跨城置业利好，人口迁入排名上升
	南通			★		跨城置业利好
	马鞍山			★		跨城置业利好
其他利好	池州			★		城际铁路发展，旅游资源优势
	金华			★		G60概念
	淮南			★		城际铁路发展
	安庆			★		城际铁路发展
	蚌埠		☆			经济增长活力
	铜陵				★	人口迁入排名上升

	泰州				★	人口迁入排名上升
	绍兴				★	人口迁入排名上升
	衢州	☆			★	人口迁入排名上升，改善产品市场增长空间

数据来源：CRIC 整理

《三大视角看长三角一体化对各地楼市的影响——从基础优势、规划利好和需求增长角度》

专题目录

一、基础优势：中心城市先发优势显著，部分三四线城市迎来追赶机会	1
1、经济发展：滁州、亳州、阜阳等市增速居于前列，但中心城市绝对增量仍会保持领先	1
2、承接产业转移：无锡、嘉兴等城市实体经济基础较强，六安、宣城公共服务潜力更大	1
3、公共服务：异地就医门诊结算试点扩容至 17 城，中心城市人口吸引力进一步增强	1
4、供求规模：杭州市场容量持续高位，湖州、镇江供应过量风险有望逐步化解	1
5、住宅产品结构：部分三四线城市改善产品迎来发展机会，合肥房价梯度仍难以拉开	2
6、基础优势点小结：一二线城市经济发展保持领先，嘉兴、湖州等城市迎来追赶契机	2
二、规划利好：内部互联互通渐上轨道，“双城生活”将更为便利	2
1、风投资金流向：设立优势产业资金，进一步扩大沪杭产业发展优势	2
2、科技共享发展：G60 科创走廊沿线迎来发展良机，湖州经济藉此快速增长	2
3、城际铁路：加强东西联通“主动脉”，皖南城市迎来更多发展利好	2
4、省界公路：打通省际“断头路”局部栓塞，昆山迎来发展新机遇	2
5、异地置业：区域协作发展推动甬杭宁自住需求外溢，跨城置业将更为常见	2
6、规划利好点小结：省界城市受益最大，昆山、湖州、宣城等市有望迎来更多利好	3
三、需求增长：中心城市人口吸引力有增无减，产业转移为部分中小城市带来就业增长机会	3
1、人口增长：杭州、宁波成为新增长极，实体经济增长失速致苏州人口增长放缓	3
2、人口迁徙：宣城、芜湖排名快速提升，但沪杭苏仍会是长三角人口迁徙主要目的地	3

3、人均住房面积：高房价限制居住改善，上海、杭州人均住房面积低位缓增.....	3
4、新增住房需求：宁波、杭州两城人口快速增长，近年住房需求增量超上海.....	3
5、人口增长表现小结：杭州、宁波住房需求增量领先，湖州、宣城就业增长同样值得关注	5
四、总结：人口进一步向中心城市集聚，仅部分三线城市可获协同发展利好.....	5
1、基本面优势决定一二线保持领先，城市间量级差距仍会继续存在.....	5
1.1 基础差异：一二线城市经济发展持续领先，部分三线城市迎来追赶机会 ..	错误!未定义书签。
1.2 规划利好：连通性提升带来更多经济增长点，卫星城市有望迎来更多跨城置业需求	错误!未定义书签。
1.3 人口增长：继续向中心城市集聚，杭州、宁波表现突出	错误!未定义书签。
2、上海、杭州、宁波住房需求增长居于前列，湖州、宣城等城市产业发展利好值得关注	5
2.1 上海：资源约束致人口增速放缓，但住房需求增长依旧会位于长三角前列	5
2.2 二线城市：杭州、宁波人口爆发式增长带来更多新增住房需求，苏州或面临需求滞 涨困局.....	5
2.3 三线城市：产业转移加剧城市分化，湖州、宣城等城市住房需求迎来增长契机.....	6