辽中南城市群：经济乏力、人口外流，丹东投资风险较高

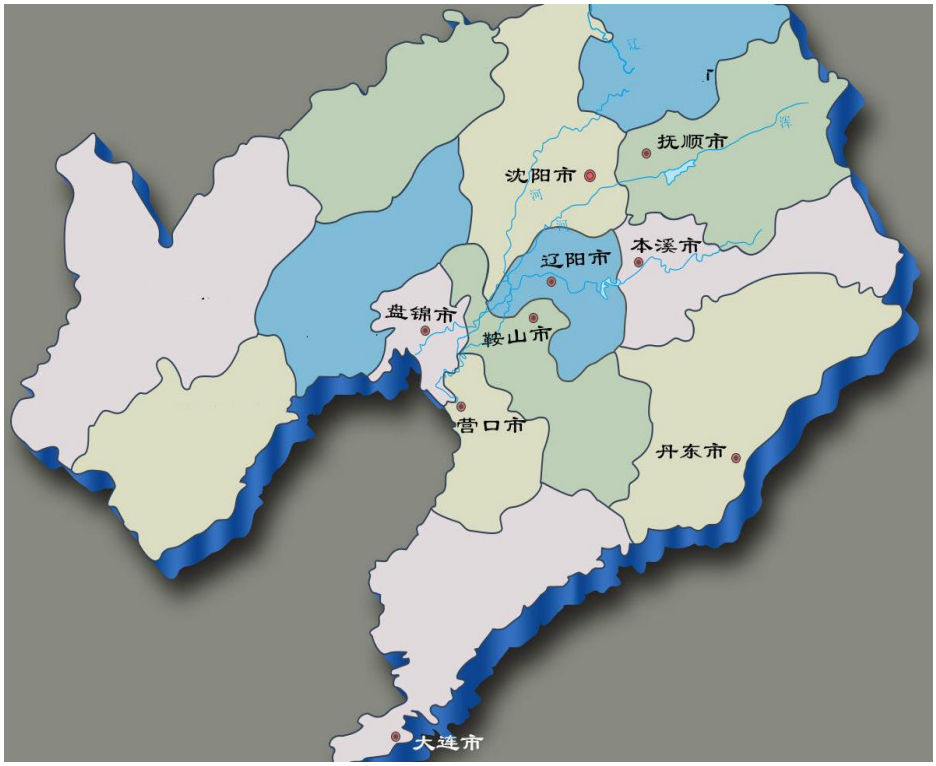
2018 年 6 月 4 日
克而瑞研究中心
www.cricchina.com/research/

吴嘉茗、周奇

作为我国老工业基地，辽宁所在的东北地区在解放时期支撑了我国早期的工业发展，被称为“共和国长子”，但随着重工业的持续低迷，辽宁的经济出现了疲软的态势。在去产能、经济转型的今天，辽宁省的经济增速从2011年始呈现下滑的态势，2016年全省GDP增速甚至为负，虽然在2017年转负为正，经济增长速度为4.2%，但落后于全国GDP增速。以“城市群”为单位进行发展是目前较为主流的城市发展模式，辽宁省内形成了辽中南城市群，但涵盖城市目前尚无定论。根据政府网站及相关信息，一般认为**辽中南城市群是以沈阳和大连为核心，辐射周边的7个城市及其管辖县市的城市圈**，其前身是以沈阳为核心的辽中城市群和以大连为核心的辽宁沿海经济带。

最近，朝鲜于4月末发出“放弃核武器试验，进行经济改革”的讯息，辽中南城市群的丹东的楼市信息迅速引起关注：在朝鲜消息刚放出时，就有不少外地客户就前往丹东炒房。在短短两天之内，丹东的房价上涨五成，但半岛的政治局势风谲云诡，丹东的房价真的可以在变化莫测的局势之中坚挺吗？

图：辽中南城市群空间架构图



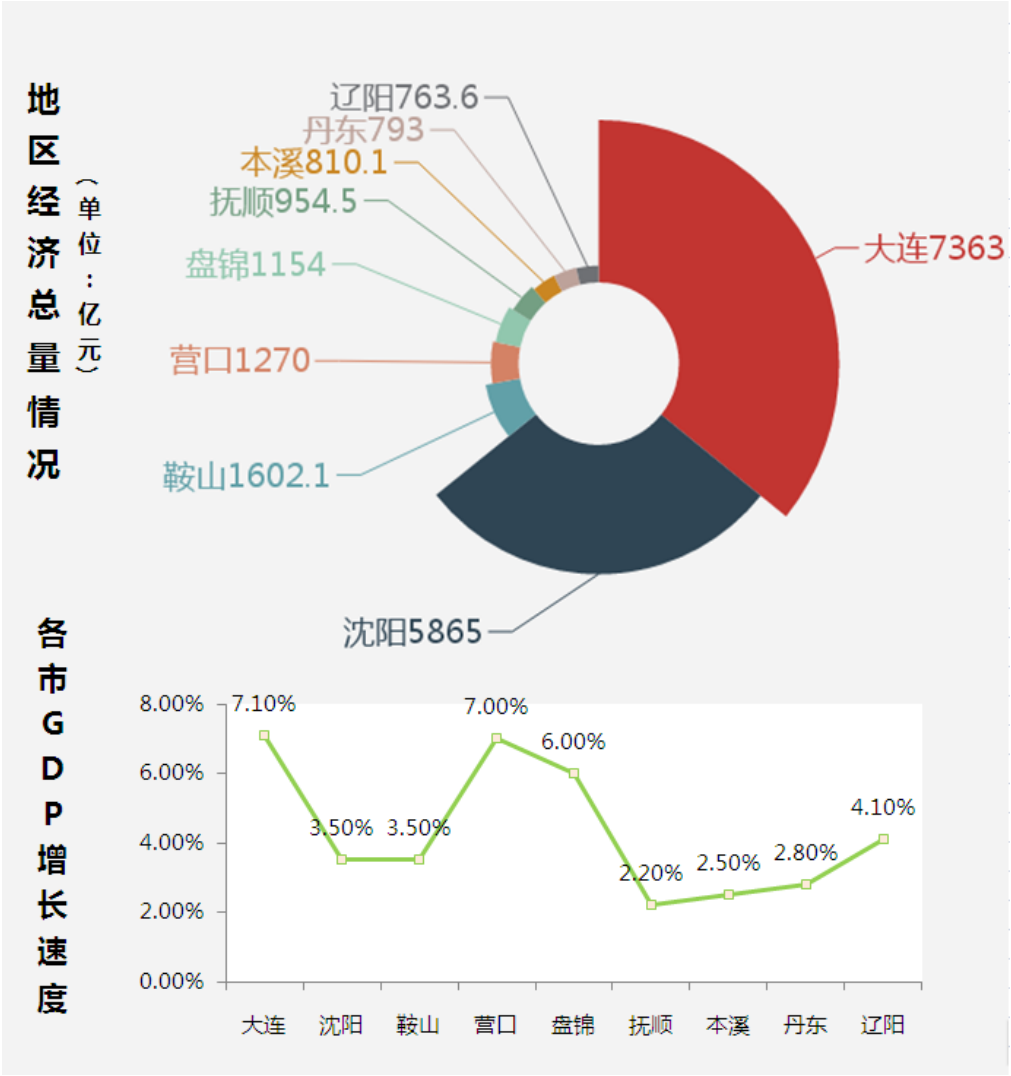
图片来源：网络图片

一、经济发展：经济发展差距大，非核心城市人口外流

1．沈阳、大连成为经济双核，城市群 GDP 增速普遍偏低

从经济总量来看，在城市群中大连以7363亿元的经济总量位居城市群首位，而省会城市沈阳则以5865亿元屈居第二位。作为东北地区唯一的计划单列市和沿海开放城市，大连享受经济上大量优待，在经济上超越沈阳成为东北地区经济总量最高的城市，经济增速也是城市群最高的，达到了7.1%。而沈阳虽然是辽宁省省会城市和老工业基地，但相对于大连来说开放程度不足，并且在东北地区重工业日益衰退的情况下，沈阳缺乏经济增长动力，在2017年的经济增速仅为3.5%。

图：2017年辽中南群各城市GDP及其增速情况（单位：亿元，%）



数据来源：各市统计局官网

2．沈阳居民购买力最强，丹东与其他城市有一定差距（略）

3．城市群整体人口净流出，省外客户的购房活跃度更高（略）

二、配套发展：大连、沈阳各有所长，与其他城市差距大（略）

三、基建投资：城市基建整体水平偏低，2014 年房地产投资骤减（略）

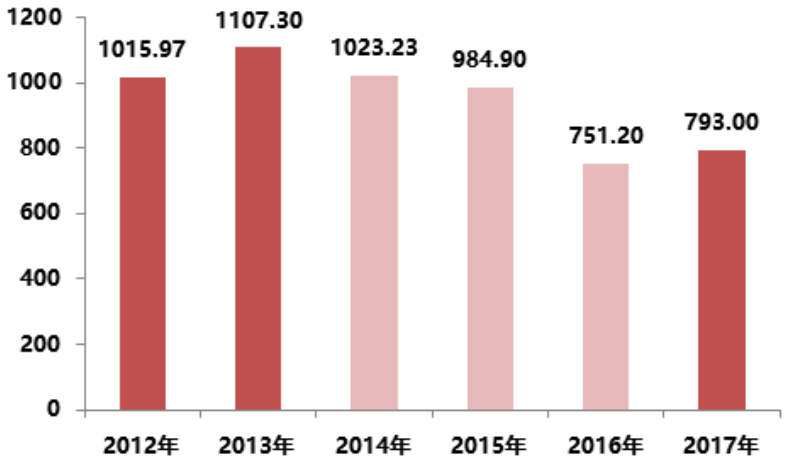
四、丹东市场：市场波动较大，投资需警惕政策风险

在辽中南城市群中，近期丹东的楼市波动较大引起了市场关注：主要由于朝鲜在4月份政策风向转变，未来经济发展可期，引来外地投资客的重点关注并大量涌入，带动了城市部分楼盘房价上涨，且购房手续办理由于人数过多已经需要“排队取号”，但从丹东本身的市场情况来看，它并不具备持续上涨的动力，在境外政策动向难测、境内以“房住不炒”为原则的政策导向情况下，这种爆发式的楼市热度可能会导致投资被套，扎堆投资需要极度谨慎。

1．GDP 连年负增长经济疲态明显，人口外流内生动力不足

而距离朝鲜最近的边境城市丹东，其经济总量在2017年仅为793亿元，增速也不到3%。从2012年至2017年，丹东市的经济总量出现了下滑的态势，其主要原因是近年来丹东的主要支柱产业没落，缺乏经济增长的刺激动力，再加上对朝制裁影响出口，因此即使考虑到辽宁省统计数据有水分的情况下，当地的经济也不可避免地单向下滑。但随着朝鲜经济改革政策向外传达，作为中朝贸易中心的丹东未来可期。

图：丹东市 2012 年至 2017 年国民经济总量（单位：亿元）

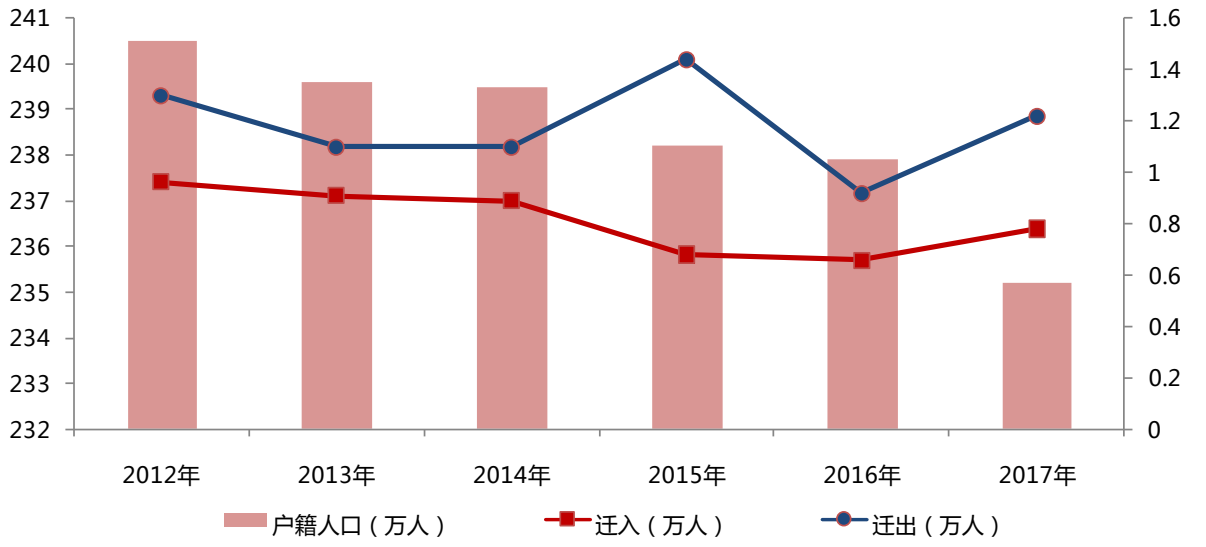


2.

数据来源：统计年鉴

人口方面，丹东是一个人口总量较低的城市，总人口规模不足250万人，且从近五年来人口的变化情况来看，人口总量持续下降，是一个缺乏内生动力的城市。人口总量下跌主要有两方面原因：一方面是历年迁出人口量大于迁入人口量，城市缺乏人口吸引力，导致了人口严重的外流，且从近五年迁入人口数据来看，迁入量也在走低，而迁出人口量却有增长趋势，未来会导致更加严重的人口缺口；另一方面，丹东连续多年出生率远小于死亡率，生育主力人群外流，留守城市的多为中老年人口，导致人口的自然增长率为负数。

图：丹东市2012年-2017年人口变动情况（单位：万人）



数据来源：丹东市2012年-2017年统计公报

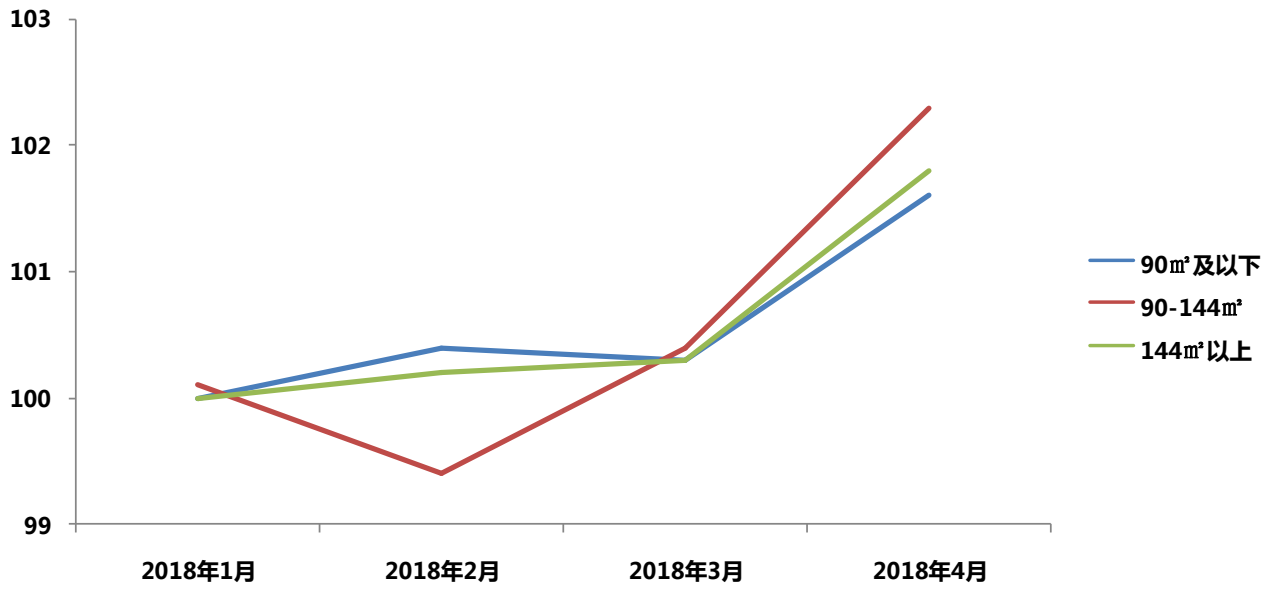
2．炒房客带动房价上涨，丹东边境合作区成交占 7 成

在刚刚过去不久的4月份中，一直以来核实验不断的朝鲜宣布自4月21日起停止核试验和洲际导弹发射试验，并废弃朝鲜北部核试验场，转而集中力量发展经济，提高朝鲜人民生活水平。4月27日，朝鲜、韩国领导人金正恩、文在寅在两国边境的板门店进行了首次会晤。在种种看似朝鲜将迎来重大发展利好的情况下，丹东作为与朝鲜接壤的城市，且肩负我国对朝最大的贸易通道职责，也受到了红利的辐射，对于投资敏感的炒房客更是第一时间空降丹东，带来了楼市震动。

“丹东房价一小时狂涨100元/平方米”、“两天暴涨57%”、“炒房团买下一栋楼”等新闻在4月末、5月初的丹东层出不穷，炒房团的到来令丹东楼市迎来房价的上涨。据4月份国家统计局公布的数据来看，丹东的房价环比价格指数为102，涨幅领先全国，其中涨幅最大的是90-144㎡面积段的产品，环比价格指数达到102.3，其次144㎡以上的产品环比价格指数为101.8，90㎡以下产品价格环比上涨幅度最小。**以此**

来看在丹东楼市中，刚需以及刚需偏改善类的产品更受欢迎，主要有两个方面原因：一是丹东的房价较低，就算面积偏大的产品其总价也不高，购房者在总价可承受的情况下，显然会更加偏好大面积产品，以满足“一步到位”的需求；二是本轮的价格高涨主要受到外地炒房客的影响，而来自北京、浙江等经济发达地区的投资客经济实力雄厚，在买房的时候也更偏向大户型的“豪宅”产品。虽然相比之下，小于90平方米的产品价格涨幅较小，但**各个分类的产品价格指数与1-3月份相比都有了显著大幅度的提高。**

图：丹东2018年1月-4月商品住宅分类环比价格指数

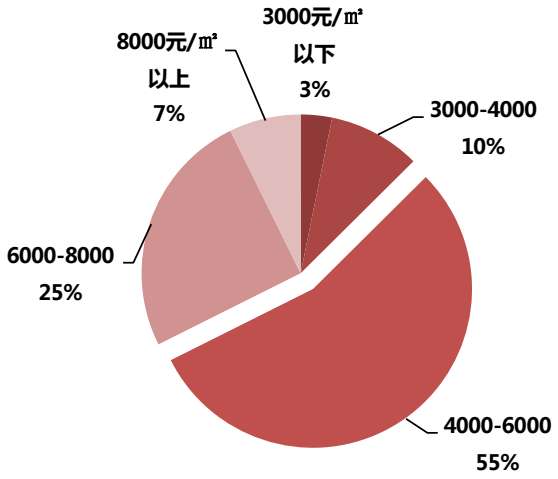


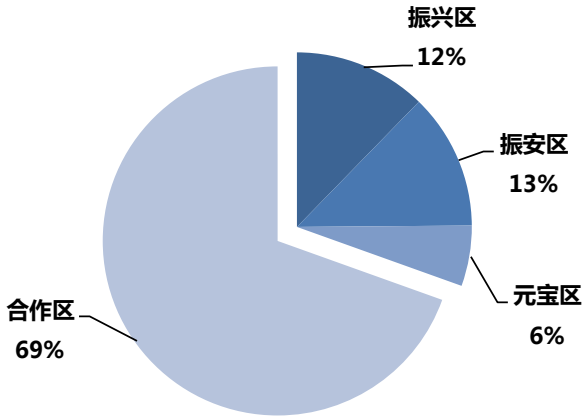
数据来源：国家统计局

从丹东市房管局5月份的统计数据中，成交住宅中超过一半都在4000-6000元/平方米单价段中，此外6000元/平方米以上的住宅占成交的32%，同样印证了**中等、中高价位的项目在丹东更受欢迎，但在炒房团带来的影响退去以后，高价位项目的成交占比将会降低**（尤其5月存在少量项目价格暴涨的情况导致产品价格直接提高了一个区间）。

而从5月份成交项目的区域分布来看，近7成的成交分布于合作区，**丹东合作区是成交的主力区域。**丹东边境经济合作区，辖区为丹东市东南部，在中朝界限鸭绿江边呈现带状分布，其中鸭绿江大桥也在范围内，是中朝交易的重要港口，在朝鲜带来利好的影响下，区域成为投资客的最主要关注区域，也可以说5月份的大量成交是由于朝鲜方面的政策风向转变而带来的。

图：丹东2018年5月成交商品住宅价格及区域分布（单位：元/平方米，%）





数据来源：丹东市房管局官网

3．政策风向频繁转变，丹东楼市受影响“冰火两重天”

近期并非是丹东首次由于政策利好而迎来房地产市场的“加热”：在2010年末中朝决定修建新鸭绿江大桥的时候，该举动被认为是“中朝贸易新起点”，当时的外地炒房团涌入丹东，将原本仅有2000元/平方米的房价炒到5000元/平方米左右，但新鸭绿江大桥未能按时通车，导致房价后继无力，大量投资客被深深套牢。

本轮利好也受到较大“不定性因素”的影响：在《板门店宣言》签署后的不到一个月内，韩国与美国在韩国境内展开了联合军演，导致韩朝两方的第二次会晤差点受到影响，但2018年5月26日的下午，两方领导人再次在板门店举行会晤，对于半岛关系的进行了进一步的沟通；另外，在美朝关系方面，原定6月12日在新加坡举行会谈，北京时间5月24日美国总统特朗普宣布“取消会晤”，但仅过去3天后，在5月27日，特朗普却又表示朝美会晤“计划不变”，政策风向频繁转变。

在有前车之鉴的情况下，本轮朝鲜的政策风向转好也并未给当地人带来投资炒房的信心，不限购、总价低的宽松市场环境，更多吸引的是外地（主要是来自限购城市的）投资客户，但**过度依赖外部政策，丹东的房地产市场走势仍然难以预测。**

同时，为了遏制炒房团的不断涌入、房价过度上涨扰乱市场正常运行，丹东在5月份发布并且升级了限售政策：**5月14日起，外地户籍人员在限购区域内购房需满两年后方可交易，**且申请异地住房公积金贷款的首付比例不得低于50%；**5月21日限售升级，2年限售升级为5年，且二套房的贷款利率上浮20%以上。**在我国“房住不炒”主旨下，类似丹东这样房价暴涨、房地产突发高热的情况显然会引起限购政策的跟进，短期内投资客无法交易获利，在投资前需要认清有可能被套牢的风险。

五、总结：边境城市楼市受政策影响严重，投资需谨慎而行

从辽中南城市群的整体情况来看，核心城市沈阳和大连在各自所处的区域中起着经济支柱的作用，而其他城市各方面发展相对落后，差距较大。城市群目前存在主要的问题是：一是工业持续低迷，经济发展缺乏新牵引力；二是人口老龄化现象严重，不少年轻人口外迁；三是核心城市与非核心城市之间发展差距较大，但由于同属辽宁省，所以在区域协调上相比跨省市的城市群要容易得多。

从房地产市场来看，沈阳和大连无疑是最值得投资的两个城市，而近期引发投资热潮的丹东则过度依赖于境外政策的风向，市场走势更为难料。虽然沉寂已久的丹东楼市在4月的政策利好下终于迎来一轮热度，也有部分楼盘借机完成了去库存的任务，但从整体来看，**丹东目前尚无可支撑房地产市场持续快速发展的经济实力以及内生需求，对外部政策的依赖性较高，且面对这种突发高热，政策也将随后跟上严格的“限购、限售”调控，扎堆投资被套牢的风险程度不低**

辽中南：经济乏力、人口净流出，丹东风险尤其严重

一、经济发展与人口：经济发展差距大，非核心城市人口外流..... 错误!未定义书签。

1、沈阳、大连成为经济双核，城市群 GDP 增速普遍偏低.....**错误!未定义书签。**

2、沈阳居民购买力最强，丹东与其他城市有一定差距.....**错误!未定义书签。**

3、城市群整体人口净流出，省外客户的购房活跃度更高.....**错误!未定义书签。**

二、配套发展：大连、沈阳各有所长，与其他城市差距大..... 错误!未定义书签。

1、沈阳整体配套优于大连，省会优势凸显.....**错误!未定义书签。**

2、旅游带动大连餐饮消费上升，位居城市群第一位.....**错误!未定义书签。**

三、基建投资：城市基建整体水平偏低，2014 年房地产投资骤减..... 错误!未定义书签。

1、城市群整体城市扩张慢，道路桥梁投入处于超低位.....**错误!未定义书签。**

2、人均绿地面积整体偏低，营口、盘锦城市绿地率有待提高.....**错误!未定义书签。**

3、沈阳、大连房地产投资量级领先，城市群房地产投资负增长.....**错误!未定义书签。**

四、丹东市场：市场波动较大，投资需警惕政策风险..... 错误!未定义书签。

1、GDP 连年负增长经济疲态明显，人口外流内生动力不足.....**错误!未定义书签。**

2、炒房客带动房价上涨，丹东边境合作区成交占 7 成.....**错误!未定义书签。**

3、政策风向频繁转变，丹东楼市受影响“冰火两重天”.....**错误!未定义书签。**

五、总结：边境城市楼市受政策影响严重，投资需谨慎而行..... **错误!未定义书签。**

免责申明

数据、观点等引用请注明“由易居（中国）·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

克而瑞，易居（中国）企业集团旗下品牌。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。

>>>关于研究中心

研究中心，易居（中国）旗下品牌克而瑞的专业研发部门，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 7 年发布中国房地产企业销售排行榜，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。

地址：上海静安区广中路 788 号秋实楼 9 楼
电话：021-608678639/9