

珠三角中最宜居又有潜力的洼地——中山

2017 年 12 月 07 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

数洞里的兔酱

说过了京津冀、江浙沪，第三个最成熟的城市群无疑就是广东的珠三角，受益于“亚洲四小龙”香港的带动+深圳经济特区的政策利好，从上个世纪90年代以来，珠三角经济以较快的速度发展起来，本周兔酱主要收集了珠三角城市群的配套情况。

珠三角城市群中的大佬——广州，是一个非常“慵懒”的城市，前段时间十九大会议的纪念邮票中放入了四大标志性建筑分别来自北京、上海、深圳、杭州，新四大城市“北上杭深”取代“北上广深”的说法盛极一时，但是广州人对于这种不影响他们吃吃吃的事情仿佛毫不关心，纷纷表示“广州人民并不在意”，反正广州还是那个广州，他们依旧可以穿着背心短裤夹着人字拖悠闲地晃过一条林荫道，该喝茶的喝茶，该下棋的下棋。

表：珠三角城市群经济情况及商品住宅成交均价

城市名称	2016 年 GDP (亿元)	同比增速 (%)	城镇可支配收入 (元)	商品住宅成交均价 (元/平方米)
深圳	19492.6	9.0	48695	57,309
珠海	2226.4	8.5	42537	19,807
东莞	6827.7	8.1	43096	17,041
广州	19611.0	8.2	50941	16,609
惠州	3412.2	8.2	33213	11,775
肇庆	2084.0	5.0	25907	11,534
中山	3202.8	7.8	41613	11,276
佛山	8630.0	8.3	43120	10,857
江门	2418.8	7.4	29557	10,517
清远	1388.1	7.9	25267	8,551
汕尾	828.5	7.0	22389	7,815
河源	898.7	8.6	21817	6,156
韶关	1218.4	6.3	25855	5,679
云浮	778.3	7.9	21888	5,106

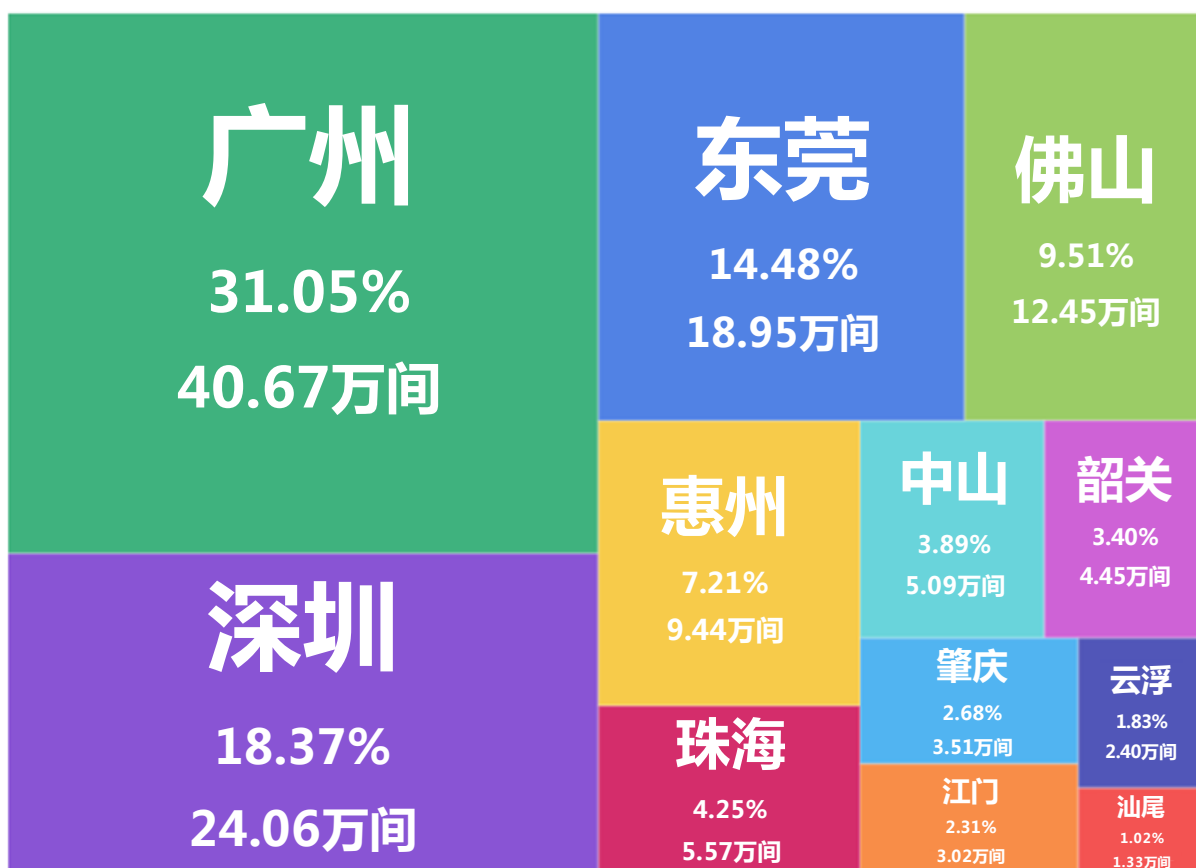
注：由于清远、河源两市数据样本有所欠缺，以下讨论均只含除清远、河源以外的12城市。

广深两市配套总量占区域一半

虽然珠三角城市群的发展不如京津冀一样高度集中于一城，但是区域内发展的领头羊广州、深圳显然在配套方面大大领先其他城市：广州以40.67万间的总配套占珠三角城市群的31.05%，是深圳的1.69倍，佛山的3.26倍、中山的7.99倍、以及汕尾的30.48倍；从下图可以看出，广州、深圳、东莞和佛山的配套总量相对突出，值得一提的是，佛山、东莞分别被视作广深的卫星城，一线城市对卫星城的辐射作用显而易见。

城市群中配套相对落后的城市后三名是汕尾、云浮和江门，汕尾的配套总量仅有1.33万间，云浮、江门分别有2.4万间和3.02万间，配套发展相对落后的地方共同之处在于都距离广、深两市的距离较远，受到的带动不如东莞、佛山强烈，且自身发展动力不足。

图：珠三角城市群生活配套总量情况



珠海人均配套数量位居第一

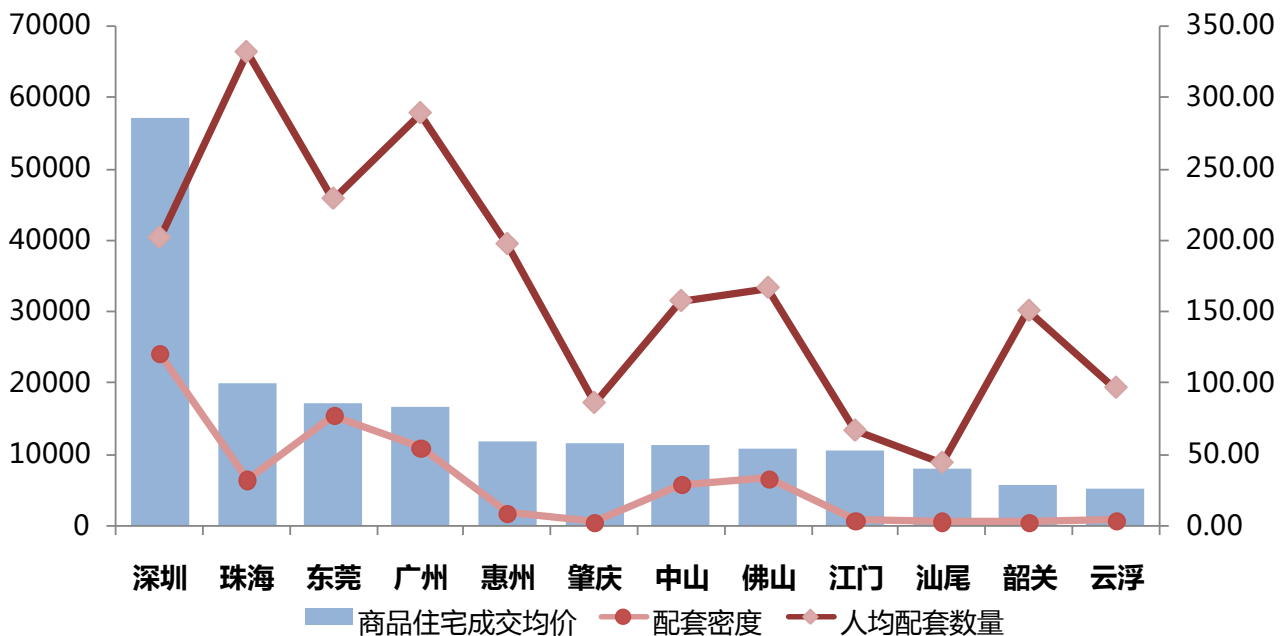
相对于配套总量，配套的密度和人均配套数量更加关系到配套使用的便捷情况，从配套密度来看，深圳、东莞都超越了广州，分别达到了每平方公里120间和77间，而广州排名第三，密度为54间/平方公里，其他配套密度较高的城市为珠海、中山、佛山，大约每平方公里有30间左右。此外，珠三角的其他城市配套密度都较低，汕尾、韶关等地每平方公里平均仅有2至3间配套分布，使用的便利性远比广深差了几十倍。

与此同时，密度高的城市人均配套数量也处于高位，其中珠海的人均配套数量以332.41间/万人超越广、深两市成为珠三角第一位，主要原因是珠海整体发展较好，但2016年末常住人口仅有167.53万人，较多人把珠海当做前往港澳的前站，地理位置的优势为珠海带来较多的旅游途径客户。（而且前往澳门的游客一般都比较有钱.....emmmm）

按照房价梯度来看，深圳、珠海、东莞、广州四个房价排名前4的城市在配套密度和人均密度上表现都比较靠前，而惠州至江门5个均价在1-1.2万/平方米的城市中，显然中山、佛山的配套水平更高一筹，最后房价未破万的三个城市中，韶关、云浮的人均配套数量远高于汕尾。

图：珠三角城市群房价、配套密度、人均配套数量情况

（单位：元/平方米、间/平方公里、间/万人）



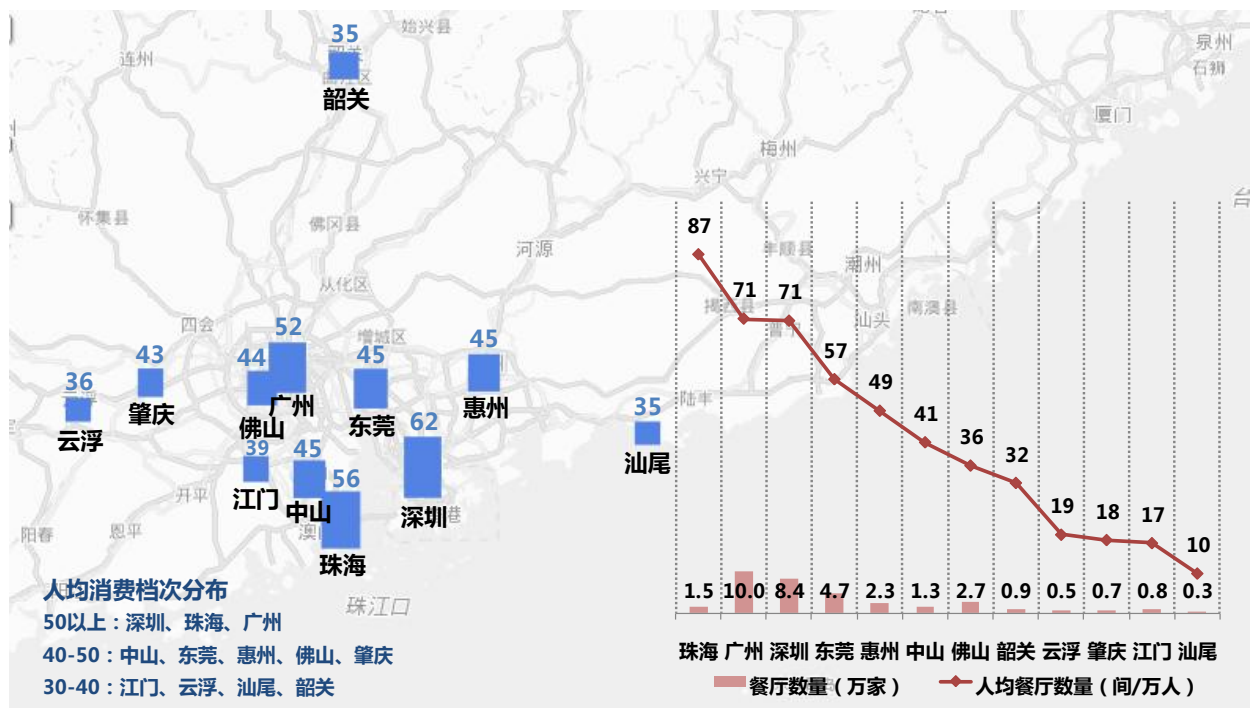
广深珠三足鼎立，汕尾餐饮配套最稀疏

说到广东不能不提的就是广东人民对于早茶发自内心的热爱，作为美食之都，**广州的餐饮店铺总量在珠三角城市群中排名第一**，也是唯一一个餐厅数量超过10万间的城市，此外深圳、东莞餐厅数量分别达到8.4万间和4.7万间，其他城市的餐厅数量较少，主要维持在一万间左右。

综合整体餐厅数量、人均消费和人均餐厅数量情况来看，**广州、深圳和珠海呈现三足鼎立状态**，**广州总量最多**，**深圳人均消费均价最高**，**珠海人均餐厅数量最高**，都是珠三角中最适合寻求餐饮享受的城市，但各城市的口味偏好有些许不同：除粤菜是大家的第一选择外，**广州的西餐厅在各类菜系中占比较高**，而**深圳和珠海更加偏爱火锅**。

餐饮类配套较弱的城市为汕尾、江门、肇庆，汕尾总共仅有0.3万家餐厅，平均每万人仅有10间餐厅，相比珠海每万人87间餐厅，汕尾的餐饮类店铺市场空间还较大；江门是配套较弱的城市中距离广州最近的城市，预计配套发展、完善速度将会在第三梯队中领先。

图：珠三角城市群餐厅配套情况（单位：元/人，万家，间/万人）



总体来看，提起珠三角城市群，最耀眼的两颗明珠显然是广州、深圳，但是一线城市的购房、生活成本都比较高，广州1.6万元/平方米的均价主要是由于统计范围涵盖了增城、番禺等房价低的区域，且高价项目限购、限制备案导致；同时一线城市的辐射能力正在通过珠港澳大桥、深中通道等交通规划进一步扩大，目前来看，**如果要寻找一处最为宜居又有潜力的城市则非中山莫属**，未来深中通道的开通将会大大提升这个城市的区域地位，目前中山市房价在1.1万元/平方米左右，而在该房价梯队的城市中，中山的配套密度、人均配套情况又明显优于惠州、肇庆、江门等。

免责声明

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。