说起生活服务，京津冀更难念响第三极

2017 年 11 月 23 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

数洞老表哥

从本周开始，研究中心数洞小组将开启全国城市群之旅，今天第一站“京津冀”

在我国三大经济圈中，长江三角洲跻身世界六大城市群，三四线市县也是经济增长的主要动力；

珠三角城市间经济发展联系更加紧密，现下更遥望港澳，规划打造“粤港澳”大湾区；

但“京津冀”却和它的拼音一样越来越“瘦“，最后一个”冀”字总难被响亮地念出来。

京津冀城市群中，**北京在经济总量、人口吸纳、教育资源、收入等各方面都称得上一枝独秀**，不仅GDP、房地产开发投资、全社会零售额等规模指标遥遥领先，在居民收入、消费性支出等指标上也名列前茅，如北京GDP达到石家庄的6倍，人均可支配收入达到京津冀平均值的1.6倍。**并且在规模与均值领先的情况下，北京市经济增长速度也并不落后**，2016年北京市GDP同比增速达到8.4%，在京津冀中排名第一，人均可支配收入同比增长8.3%，也在以较快速度增长。

但反观河北各市，却与北京、天津有着较大差距。如河北省各市GDP均低于6000亿元，多数城市人均可支配收入也都在3万元以下，形成了“环北京平均圈”，并且在今天老表哥研究的生活服务类商铺上，城市间的差距还会更大。

2016年京津冀主要城市经济发展数据

城市	2016 年 GDP（亿元）	增速	常住人口（万人）	人均可支配收入（元）	同比	房地产开发投资（亿元）	同比
北京	24899	8.4%	2173	57275	8.3%	4045	-4.3%
天津	17885	8.1%	1562	34074	0.1%	2300	22.9%
石家庄	5858	6.8%	1078	22652	9.1%	1036	5.1%
沧州	3533	7.9%	——	19521	9.9%	283	19.0%
保定	3110	7.1%	1043	17802	10.0%	619	39.2%
廊坊	2706	8.0%	435	34633	8.5%	704	4.9%
邢台	1955	7.1%	732	16320	10.4%	192	5.3%
张家口	1461	7.0%	443	17588	11.5%	326	54.0%
承德	1433	6.9%	353	16095	10.1%	137	3.9%

北京商铺数占京津冀总量四成

作为国家三大经济圈之一，京津冀本应成为区域性的“消费高地”，但是在首都政治、金融、交通、教育、科研等多中心的优势面前，京津冀还是不免呈现出了“孤峰式”的发展特征。作为一个城市群，**京津冀各市商铺数量却似乎遵循着国家级的“位序-规模”法则：北京的商铺数量以近35万家排在首位，是第二名天津的的2倍，大约等于2-10名商铺总量的一半。**

其他城市方面，天津和石家庄分列二、三两位，相比北京都有较大差距。衡水、张家口、承德商铺数量不足4万排名末尾，其余唐山、保定、廊坊等城市商铺数量差距较小，多在5到8万之间。

京津冀各市生活服务类商铺数量

注：这里指广义的生活服务，包含衣食住行用等范畴

天津人均商铺数量仅排第五

从人均商铺数量来看，**北京市依旧排名第一，**但其他城市排名出现了不小变化：

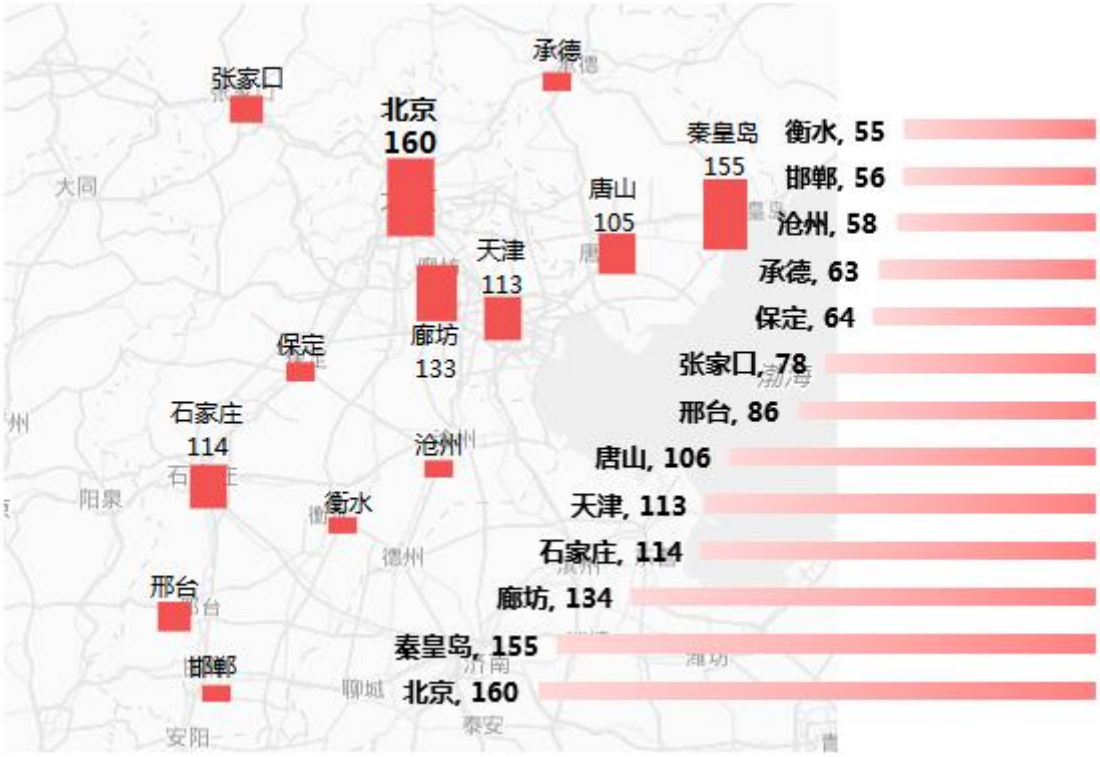
旅游城市秦皇岛跃居第二，万人平均商铺数量达到155家，购物类商铺占比达到35%，较省会石家庄高出22个百分点。作为唯一一个协办过亚运会和奥运会的地级市，体育赛事的发展进一步促进了旅游业的发展，今年上半年秦皇岛接待游客总结1486万人次，同比增长24.8%，旅游总收入173.3亿，同比增长36.2%。

廊坊以134家/万人排在第三。作为环北京都市圈的一部分，京津城际为廊坊创造了得天独厚的发展优势，也带来了更多的建材、家具购物需求，廊坊人均店铺数量超过石家庄、天津，排在了第三的位置。

天津下滑至第五，主要原因还是“四郊五县”发展滞后，拖累了整体数据，如宝坻只有54家/万人；但河北、河西、南开等市区的人均商铺数量还是很高的，**譬如和平区即高达343家/万人，超过了北京平均水平的两倍。**

衡水人均商铺数量倒数第一，仅55家/万人。虽然衡水市具有一定的资源优势，但在河北省内这些优势并不突出，反而有些“灯下黑”的意味，譬如衡水在交通上位于太青高铁与京九高铁的交汇处，但在高铁路网发达的河北省，基本座座城市都是铁路交汇点，更不用说省会石家庄和首都北京；再如衡水在旅游资源上拥有衡水湖，是华北单体水面积最大的内陆湖， 但北有保定白洋淀，南有邢台天河山、东有秦皇岛北戴河等等，衡水湖无论在开发时间还是知名度上都不及这些城市。最大的特色可能就是衡水中学了，但哪怕是万人的高中，毕竟也带不起更多的商业服务业需求。

京津冀每万人商铺数量



距离北京越远餐饮消费越低

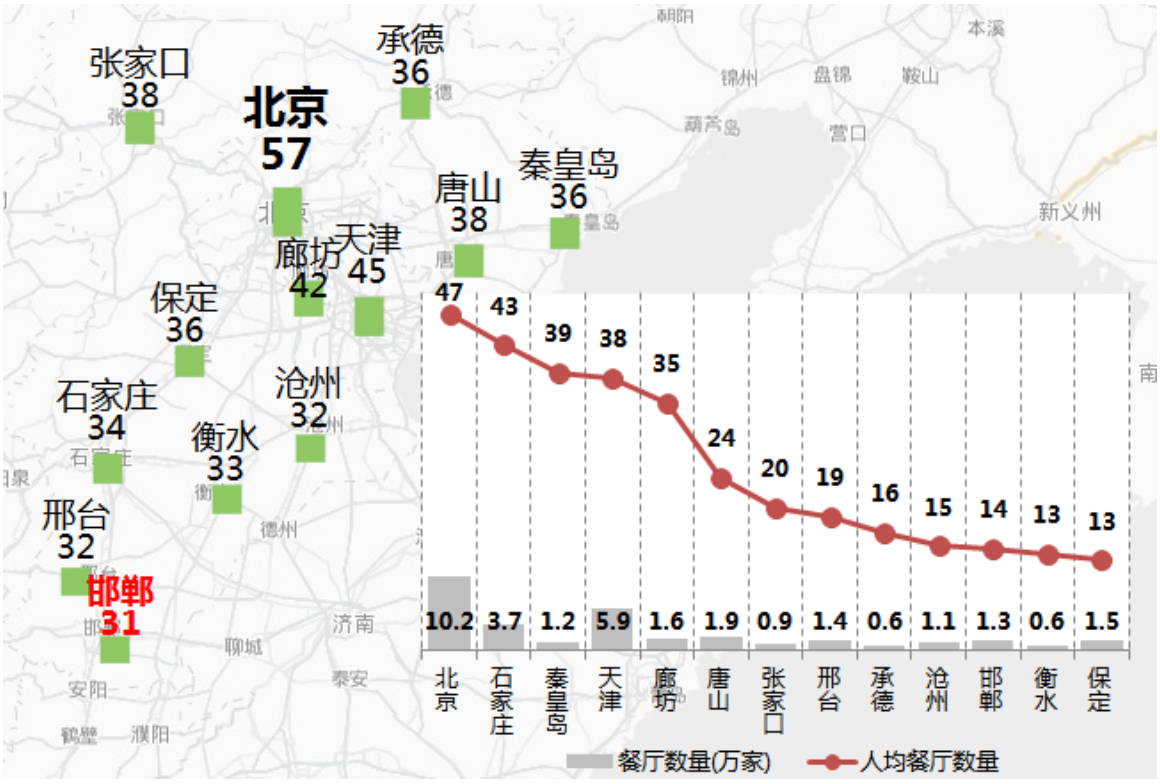
餐厅数量方面，各城市排名基本与商铺数量类似，主要受城市人口规模影响，譬如人口总量更高的北京、天津、石家庄即分列一、二、三位，但人均指标则有所不同。从人均餐厅数量来看，**北京市依旧高居首位**，火锅、川菜、烧烤是北京最常见的三类餐厅，在正餐餐厅中占比分别为14.8%、11.6%和11.6%。

石家庄以每万人43间餐厅排在第二，大量的小吃店铺，是石家庄人均餐饮店铺高企的主要原因，每万人小吃店铺数量达到24.8家，超过北京位居京津冀第一。**秦皇岛排以每万人39间排在第三，**与旅游城市的定位相对应，大量的海鲜、小吃等餐饮店铺推升了秦皇岛市的人均餐饮店铺数量。**天津每万人平均餐厅数量只有38家，排在第四，**天津的和平、河东、河西等主城区每万人餐厅数量都超过了50家，但其余“四郊五县”每万人餐厅数量都不高，大力开发的滨海新区每万人餐厅数量也只有27家。

人均消费指标方面，前两名不出意料，北京依旧以57元高居首位，天津、廊坊分列二三位，其余城市人均餐饮消费均不高于40元。但在长三角，却有上海、南京、杭州、舟山、南通、苏州、镇江等7座城市人均餐饮消费在40元以上，达到京津冀的两倍还多。**城市间更大的消费水平差距，也反映着京津冀经济发展上的更大梯度差异。**

有趣的是，除旅游城市秦皇岛以外，**人均消费水平较高的地级市都拱卫在北京市周边。**如距离北京最近的廊坊排在第三，唐山排在第四，其后是张家口、承德和保定，省会石家庄只能排在第9，排在末尾的衡水、邢台、邯郸、沧州均没有直接接壤北京，**而距离北京最远的邯郸，其人均消费也以31元排在最末。**

京津冀每万人平均餐厅数量及人均消费



注：人均消费见柱状图

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：021-6086786355/5