

城市群系列研究三：“一核多中心”的长三角形成多梯队、互补发展市场格局

2018 年 1 月 08 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

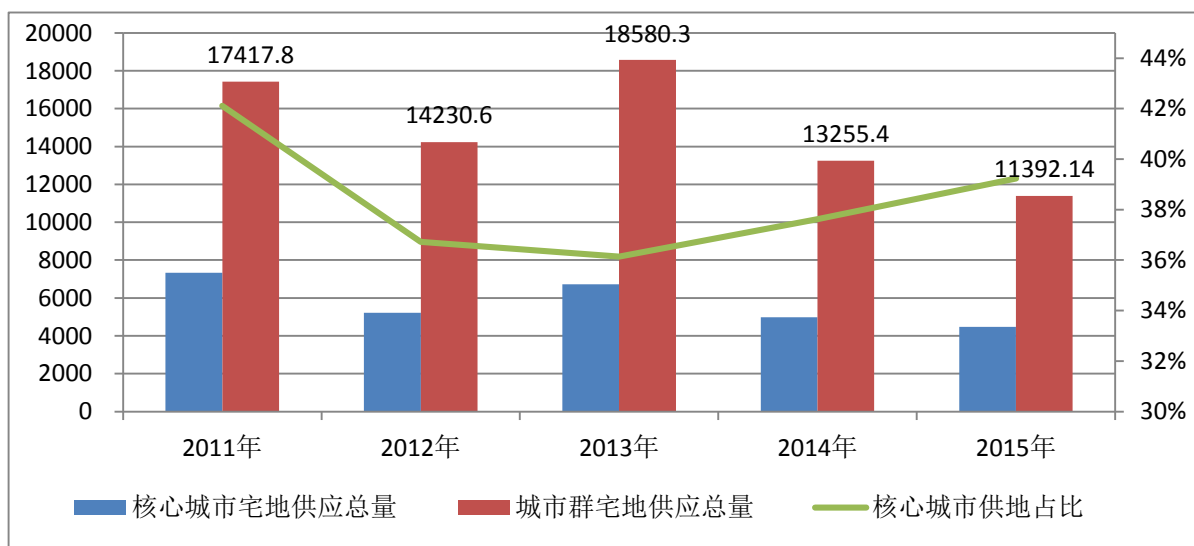
研究员/杨科伟、邱娟

长三角城市群目前是我国最为成熟的城市群之一，城镇分布密度达到每万平方公里 80 多个，是全国平均水平的 4 倍左右，常住人口城镇化率达到 68%，区域一体化进程发展也较快。现已逐渐形成以上海为首位核心城市，以苏州、杭州、南京为副中心的多中心结构的城市群，内部城市发展相对较为均衡，处于成熟阶段的城市群。尽管如此，城市间发展差距天然存在，房地产市场未来发展的后发优势与潜力又何在？

一、核心城市¹住宅用地进一步缩紧，而房地产开发投资热度不减

近 5 年长三角城市群总宅地供应量整体上呈现下降趋势，从 2011 年 1.74 亿平方米降至 2015 年的 1.14 亿平方米，降幅高达 35%，2013 年略有上浮。核心城市的宅地供应总量也呈不断下降的趋势，占整个城市群宅地供应的比重从 2011-2015 年呈“u”型，2013 年占比最低。考虑到政府宏观调控及土地资源的稀缺性，预计未来核心城市宅地供给会进一步缩紧。

图：近 5 年长三角城市群宅地供应量、核心城市宅地供给量及占比（万平方米、%）



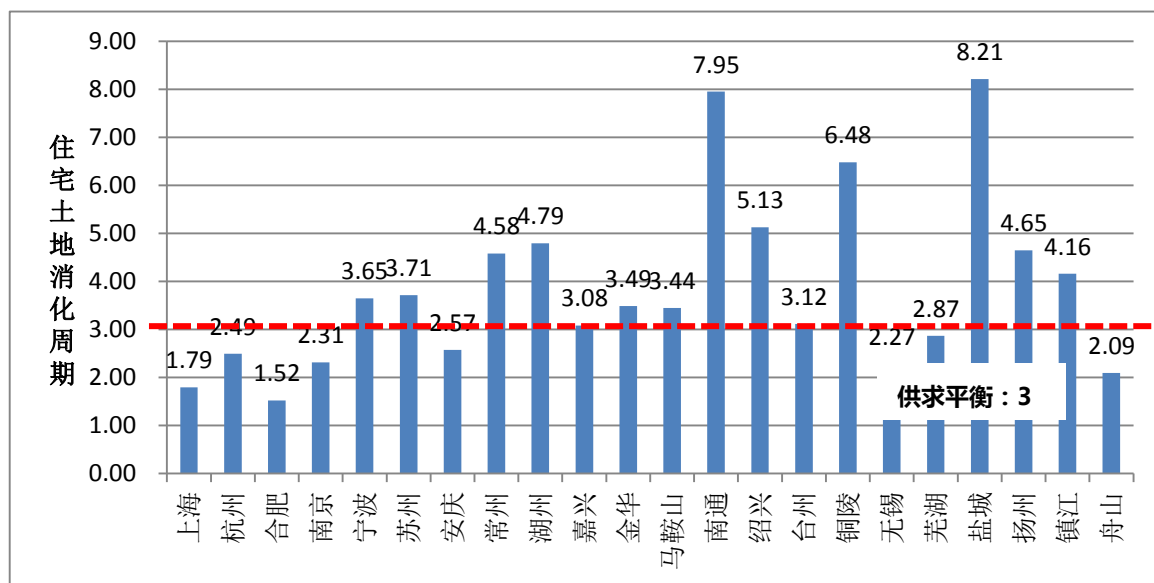
数据来源：统计年鉴

¹核心城市指一、二线城市，本研究中指上海、苏州、杭州、南京、合肥、宁波。

从 2015 年各城市宅地供应量来看，苏州以 1264 万平方米居于首位，居于第二位的为上海，约 700 万平方米。合肥、南京、宁波，它们与上海相差无几，近 700 万平方米，供给最少的为杭州，仅 448 万平方米。由此可见，在住宅供给方面，核心城市之间存在巨大差异。从时序上看，上海、杭州、南京、宁波宅地供应逐步收紧态势，合肥和苏州供地相对平稳。非核心城市中，南通、常州、盐城、无锡宅地供给量持续高位供给。安庆、湖州、马鞍山、舟山等城市供地量较少，并呈现逐年递减趋势。苏州由于距离上海较近，加上 11 号线的串联，成为最早接受上海外溢效应的城市，房价上涨较快，为进一步抑制房价的上涨，苏州宅地供给量在稳中有升。

从各城市住宅土地去化周期来看，上海、杭州、合肥、南京消化周期在 1.5-3 年之间，住宅土地市场供不应求，苏州和宁波土地消化周期在 3-4 年之间，土地市场相对平衡。近年来许多城市加大新区建设力度，导致土地供应大幅放量，例如南通、盐城住宅土地消化周期高达 7.95、8.21 年，供过于求现象相当明显。宅地供应较多，潜在库存过高，去化压力巨大，直接影响供求关系、影响未来房价预期。

图：2015 年长三角城市群核心城市住宅土地消化周期比较（年）



注：住宅土地消化周期=近3年住宅用地供应量/近3年商品住宅销售面积*3

数据来源：统计年鉴

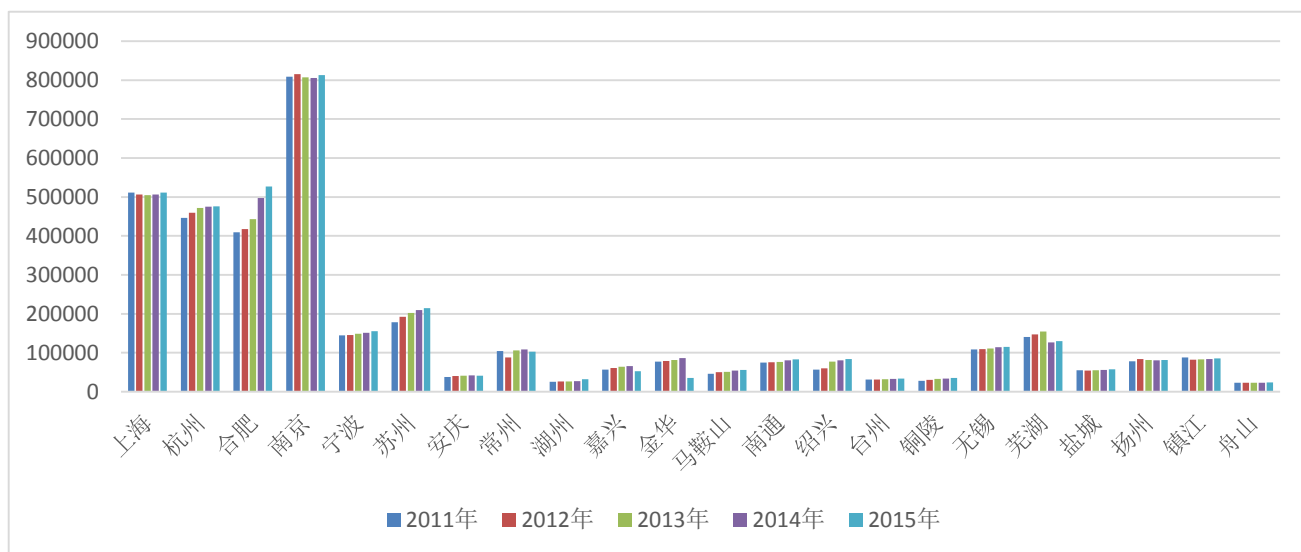
长三角城市群房地产投资热度不减，核心城市热度更甚。近 5 年长三角城市群房地产投资额总量整体上呈现逐年增加的趋势，2015 年高达 1.83 万亿元，较 2011 年增长了 95%。从分城市的房地产投资额来看，上海居于首位，高达 3469 亿元，约占城市群总投资的 19%；其次为杭州和苏州，分别占 13.5% 和 10%；合肥、南京、宁波和无锡居于第三梯队，约占 6%-8% 之间。而从时序上来看，基本上呈现逐年递增的趋势。长三角城市群投资热度一直不减，这很大程度上是因为长三角城市群处于成熟发展阶段，城市发展已经相对较为均衡，因此整体上看长三角城市群房地产市场前景良好。

二、外来人口的大量涌入成为推动房地产市场发展的持续动力

近 5 年长三角城市群人口净流入 241 万,大部分城市为净流入城市,只有盐城为净流出城市,减少 0.85 万人。上海以 68 万的人口净流入居于首位(不考虑安庆、铜陵行政区划调整引起的人口变化)。**尽管上海房价持续攀升,但依然无法阻挡外来人口的大量持续涌入,两代甚至三代人的储蓄同时释于房地产市场。**

高校人才集聚使核心城市竞争力越发强劲,潜在客户量也随之增加。近 5 年长三角城市群高等学校在校学生总数呈现逐年增加的趋势,2015 年高达 374 万,较 2011 年增长 6.1%。分城市来看,南京以 81.2 万居于首位,上海、杭州和合肥居于第二梯队,约 50.0 万;宁波和苏州则处于第三梯队,约 15-20 万人,这主要是因为长三角高等院校集中在上海、南京、杭州、合肥等核心城市,并且这些城市名校扎堆,加之这些城市经济发展水平较高,薪酬吸引力较大,许多高校毕业生选择留着这些城市就业,进而转化为本地的潜在购买力,促进当地房地产行业的蓬勃发展。**非核心城市中高等学校在校学生总数较少,主要是因为这些城市高校数量较少,并且多为职业类学校,未来转化成购买力的可能性也相对较小。**

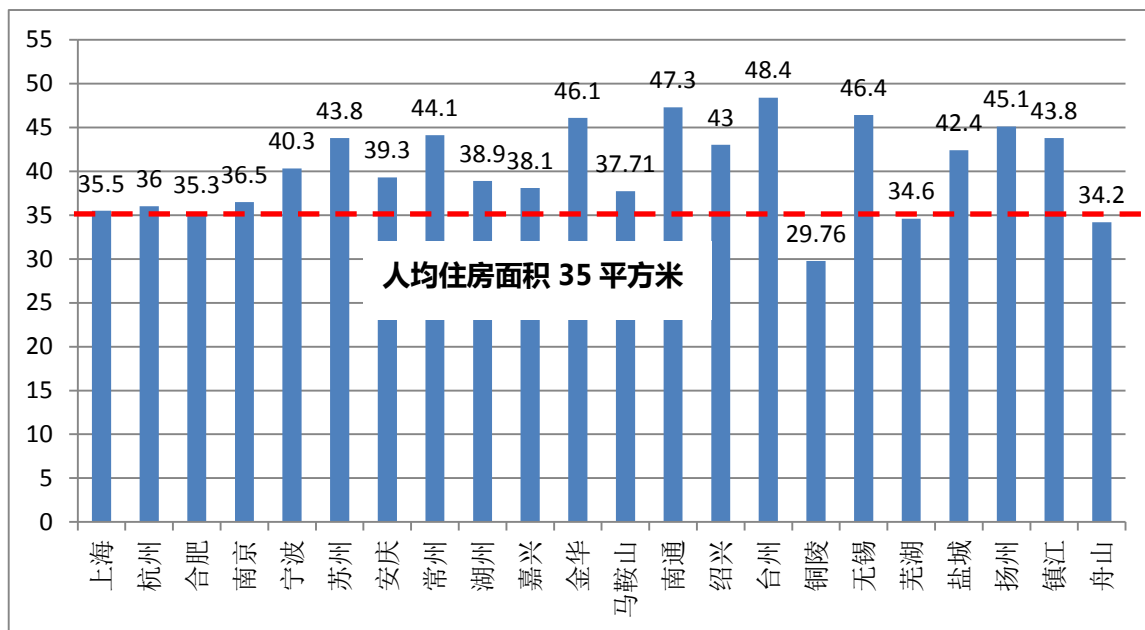
图：长三角城市群各城市高等学校在校学生数（人）



数据来源：统计年鉴

2015 年长三角城市群人均住房面积 40.3 平方米,远高于全国平均水平。从具体城市来看,六大核心城市中,苏州以 43.8 平方米的面积居于第一位,其次为宁波 40.3 平方米,余下的上海、杭州、合肥、南京则以微弱优势略高于全国平均住房面积。非核心城市中,铜陵以人均 29.76 平方米的平均住房面积居于最末位,房地产市场需求潜力巨大;舟山、芜湖稍低于 35 平方米;平均住房面积最高的城市为台州,高达 48.4 平方米,市场相对饱和。

图：2015 年长三角城市群各城市人均住房面积比较（平方米/人）



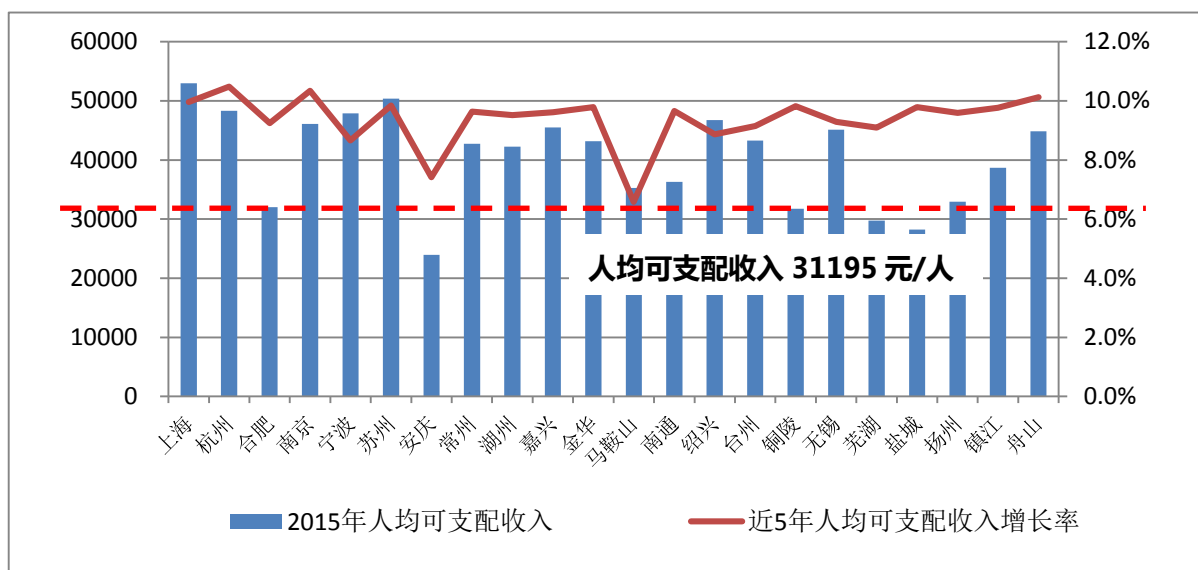
数据来源：统计年鉴

三、人均可支配收入高位增长，除沪宁杭苏外房价收入比都在合理区间

从各城市近 5 年人均可支配收入来看，核心城市中，上海以 52962 元的城镇人口人均可支配收入居于首位，苏州以 50390 元的城镇人口人均可支配收入居于第二位，杭州居于第三位，合肥以 31989 元的城镇人口人均可支配收入居于末位。非核心城市中，绍兴城镇人口人均可支配收入最高，高达 46747 元，其次为嘉兴，也高达 45449 元，第三位的则是舟山，这三座非核心城市城镇人口人均可支配收入高于合肥，购买力旺盛，房企可重点关注；长三角城市群中，城镇人口人均可支配收入最低的城市为安庆 23966 元，购买力相对疲软。

从近 5 年人均可支配收入增长情况来看，核心城市中，杭州以 10.5% 的年均增长均居于首位，南京以 10.3% 的年均增长率居于第二位，上海为 10.0% 的年均增长率居于第三位，宁波以 8.7% 的年均增长率居于末位；非核心城市中，除马鞍山（6.6%）和安庆（7.4%）增长率稍慢，其他城市人均可支配收入年均增长率约在 10% 左右，保持较为高速的增长率，购买能力增长较快。

图：长三角城市群各城市城镇人口人均可支配收入及近 5 年增长率对比图（元/人）



数据来源：统计年鉴

从 2016 年长三角城市群各城市房价收入比来看，除上海、南京、杭州、苏州等四个中心城市房价收入比高于 10 之外；其他城市甚至包括合肥、宁波等都在 8 左右，非重点城市房价收入比均处于 6-8 的相对合理区间，马鞍山、镇江等城市房价收入比在 4 左右，处于较低水平。

四、在建及规划高铁网将苏北、浙西、皖南纳入 2 小时核心都市圈

毫无疑问，上海是长三角城市群的核心交通枢纽，虹桥/浦东两个机场的旅客、货物吞吐量均居全国城市之首，高铁每天到发车次多达 739 次，通行便利。但从高铁通过车次数量上来看，数量最多的仍是南京，到发高铁 760 次，南京属于高铁“八横八纵”网络结点城市。相对而言，当前合肥高铁车次偏少，但在未来我国高铁“八横八纵”版图中，合肥的高铁联系将形成“米”字型枢纽城市，交通出行较为便捷。

在建及规划的沿海高铁、京沪高铁二线、沿江高铁等国家干线铁路外，还将有上海到湖州高铁，建设沪嘉甬、宁句、宁马、南京经仪征至扬州、苏州至无锡硕放机场、无锡至宜兴、无锡至江阴、合肥经新桥国际机场至六安、通苏嘉、上海至昆山、连镇铁路南延段、盐城经泰州至宜兴、南陵经繁昌和芜湖至江北集中区、滁州至南京、巢湖至马鞍山、江阴至靖江等城际铁路。至 2020 年，城际铁路运营里程达到 6400 公里（其中新建城际铁路约 1270 公里）覆盖全部长江三角洲范围内 26 个节点城市和 80%以上的县（市）。这无疑将原来广大的苏北城市如南通、扬州、泰州、盐城等、浙西地区和皖南地区城市直接纳入了 2 小时核心都市圈出行范围，这些城市的后发优势在未来将逐渐展现。

五、“一核多中心”梯度格局成型，嘉兴、南通、绍兴、湖州等市场前景可高看一眼

与其他城市群相比，长三角城市群体量大，发展相对均衡。核心城市发展势头良好，非核心城市受益于核心城市的外溢效应，房地产市场热度较高，去库存效果良好。上海在向具有全球影响力的科创中心进军，大力发展双创，着力引进高端人才，这一部分人群的购房潜力巨大；G20 峰会助推杭州基础设施建设，城市竞争力大幅提升，吸引力相当一部分优秀人才就业生活；南京凭借教育资源优势，吸纳大量的高校毕业生安徽省内人口流入，加之近几年大量的基建投入尤其是地铁建设拉动了区域发展，大幅提升了南京的城市人口吸附能力。这种“一核多中心”的市场格局已然成型，长三角城市群的房地产市场仍将保持较高水平的增长。

表：长三角城市群城市未来发展潜力梯队

城市等级	梯队	城市
一二线城市	第一梯队	上海
	第二梯队	杭州，南京
	第三梯队	合肥，宁波，苏州，
三四线城市	第一梯队	嘉兴
	第二梯队	南通、马鞍山、绍兴、无锡、常州、镇江
	第三梯队	湖州、金华、舟山、芜湖、盐城

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居企业集团·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。

>>> 关于克而瑞研究中心

易居企业集团的专业研发部门，组建十余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，已经连续第 8 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。