



中国城市投资价值与地产企业布局趋势

白皮书

2019年9月



联合出品

目录

CONTENTS

Part 01 城市价值研判

一、中国内地298个地级以上城市开发投资吸引力评价结果....	03
二、人口、产业、交通三大维度研判城市发展潜力	05
三、聚焦核心城市群，把握城市发展机遇	21
1.粤港澳大湾区	24
2.长三角城市群	32
3.京津冀城市群	37

Part 02 房企布局趋势

一、城市业绩贡献	42
二、城市投资趋势	45
三、科学投资成趋势	49



01

PART

城市价值研判

寻找不确定中的确定

2019 年，房地产市场迎来“总量平稳”与“区域分化”的全新时期。在地产新阶段，行业表现出诸多不同以往的新特征：自 2015 年以来的这一轮地产小周期中，市场热度呈现出明显的城市轮动与区域传导特征，加之因城施策的政策影响，使市场总量波动减弱，行业周期明显延长；同时，在“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”的政策引导下，调控逻辑从短期限制需求逐步转向中期增加供给，供需两端精准发力，市场预期已逐步回归理性；此外，过去支撑多数三四线城市快速增长的棚改红利已接近尾声，潮水退去后，城市投资也将回归基本面的价值判断。回顾过去，我们发现，经济实力强、产业优势明显、人口持续流入的城市表现出更强的市场韧性，不仅具备良好的增长潜能还能够更快跨越周期。

人口、产业、交通决定城市长期发展潜力

2019 年，我们依然沿用从“人口 + 产业 + 交通”三大维度研判城市发展趋势的分析框架，核心逻辑在于：首先，人口要素是判断城市价值的基点，城市竞争力强则人口聚集，竞争力弱则人口流失。其次，产业是城市发展的底层动力，产业的发展能够带来经济的增长、收入的提高以及生活质量的提升，是决定人口迁移方向的核心因素。最后，交通网络重塑了城市空间格局，使生产要素可以更自由、更高效的在区域间交互与流动，很大程度上来说，通过交通规划就可以大致判断出未来哪些城市更具发展前景。

遵循城市发展规律，聚焦核心城市群与都市圈，享受城市发展红利

2018 年以来，城市群规划利好不断释放，长三角一体化上升为国家战略，顶层设计出台在即；《粤港澳大湾区规划纲要》正式印发。在国家战略的叠加之下，我们更清晰的看到未来中国城市群的发展格局：长三角、粤港澳、京津冀、长江中游以及成渝五大城市群有望成为中国最具发展潜力的区域。2018 年，五大城市群以 11% 的国土面积创造了 54% 的经济规模，商品房销售面积占比也达到了 46%，是我国经济增长的重要引擎和新房开发的核心区域。此外，山东半岛、海西城市群基础强，中原城市群区位优势好、规划能级高，也具备较好的发展潜力。

总体来看，我们认为，未来东部发达城市群以及中西部核心城市仍是全国最具发展潜力的区域。这些城市政策红利不断释放，房地产市场空间较大，同时，良好的产业与人口基础使其抗风险能力较强，并且能够使企业更快的穿越周期。对于企业而言，一方面要聚焦核心城市群，最大程度依靠城市发展红利取得快速、可持续的发展；另一方面，企业需把握好城市发展阶段和城市轮动的差异特征，依靠精准布局，更好的抓住投资、营销窗口期，获得成长。



中国内地 298 个地级以上城市开发投资吸引力评价结果

2019 年，我们继续通过量、价两大维度来研判城市的价值及发展潜力，并结合城市及房地产市场在新阶段呈现出的新特征，对方法体系进行完善和迭代优化，以期更精准的挖掘城市房地产开发投资吸引力。

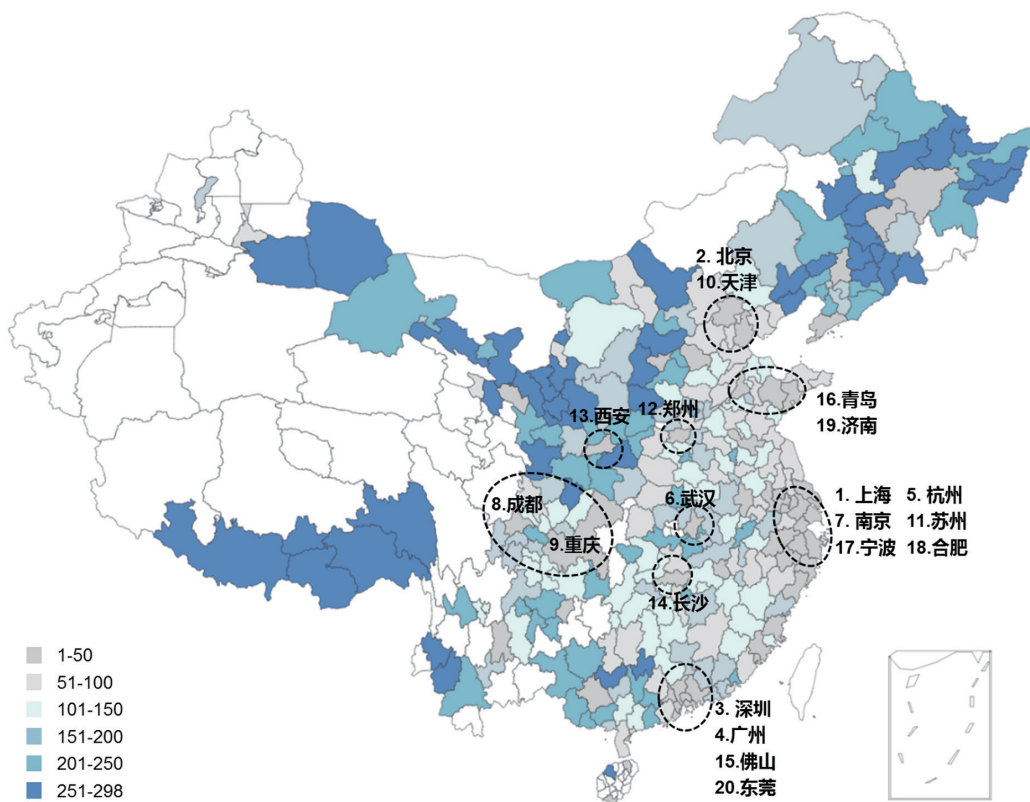
2019年中国地级以上城市房地产开发投资吸引力百强

排名	城市	省 (区、市)	排名	城市	省 (区、市)	排名	城市	省 (区、市)	排名	城市	省 (区、市)
1	上海	上海	26	珠海	广东	51	扬州	江苏	76	马鞍山	安徽
2	北京	北京	27	沈阳	辽宁	52	廊坊	河北	77	漳州	福建
3	深圳	广东	28	温州	浙江	53	烟台	山东	78	上饶	江西
4	广州	广东	29	石家庄	河北	54	乌鲁木齐	新疆	79	德州	山东
5	杭州	浙江	30	大连	辽宁	55	湖州	浙江	80	肇庆	广东
6	武汉	湖北	31	惠州	广东	56	保定	河北	81	柳州	广西
7	南京	江苏	32	嘉兴	浙江	57	唐山	河北	82	丽水	浙江
8	成都	四川	33	贵阳	贵州	58	洛阳	河南	83	蚌埠	安徽
9	重庆	重庆	34	南宁	广西	59	芜湖	安徽	84	银川	宁夏
10	天津	天津	35	海口	海南	60	临沂	山东	85	湛江	广东
11	苏州	江苏	36	哈尔滨	黑龙江	61	淄博	山东	86	张家口	河北
12	郑州	河南	37	长春	吉林	62	泰州	江苏	87	桂林	广西
13	西安	陕西	38	中山	广东	63	赣州	江西	88	襄阳	湖北
14	长沙	湖南	39	太原	山西	64	邯郸	河北	89	淮安	江苏
15	佛山	广东	40	常州	江苏	65	江门	广东	90	岳阳	湖南
16	青岛	山东	41	绍兴	浙江	66	盐城	江苏	91	宜昌	湖北
17	宁波	浙江	42	南通	江苏	67	沧州	河北	92	包头	内蒙古
18	合肥	安徽	43	台州	浙江	68	株洲	湖南	93	南阳	河南
19	济南	山东	44	三亚	海南	69	济宁	山东	94	衢州	浙江
20	东莞	广东	45	徐州	江苏	70	威海	山东	95	新乡	河南
21	福州	福建	46	泉州	福建	71	呼和浩特	内蒙古	96	阜阳	安徽
22	无锡	江苏	47	金华	浙江	72	汕头	广东	97	商丘	河南
23	厦门	福建	48	潍坊	山东	73	绵阳	四川	98	聊城	山东
24	昆明	云南	49	兰州	甘肃	74	秦皇岛	河北	99	西宁	青海
25	南昌	江西	50	镇江	江苏	75	舟山	浙江	100	连云港	江苏

数据来源：中国指数研究院测算

研究结果显示，2019年，上海、北京、深圳和广州四个一线城市在全国所有地级以上城市中仍位列前四位，1.5线城市继续保持快速增长态势，排名位居前列。具体来看，上海、北京投资吸引力仍然排名全国前两位，深圳、广州分别位列第三、四名。杭州、武汉、南京、成都、重庆和天津等城市经济和人口规模大、产业基础好且转型持续，市场需求旺盛，排名位列前10，其中，成都人口快速流入且经济保持较快增长，排名较上年跃升两位至第8位。苏州、郑州分列11、12位，其中郑州2018年GDP首过万亿、人口突破千万，新房市场快速扩容，跻身1.5线城市，同时排名较上年提升两位。西安、长沙、佛山、青岛、宁波、合肥、济南位居第13-19位，佛山市场容量持续保持较高水平，已与普通二线城市相当。2.5线城市中东莞仍保持在全国前20名。珠海、金华等大湾区和长三角城市排名继续在三四线中保持前列，且部分城市排名较上年有所提升。

•..... 2019年中国内地地级以上城市房地产开发投资吸引力排名区域分布情况•



..... 数据来源：中国指数研究院绘制

粤港澳大湾区、长三角一体化、京津冀协同发展等重大战略规划带动红利释放，2019年三大城市群的主要城市投资吸引力领先优势更加凸显。东部地区是我国改革开放的前沿阵地，对外开放度较高，经济基础好，创新动能强，一直是引领全国发展的主要增长极。本期吸引力排名前20的城市中，长三角和粤港澳大湾区和上期一样，仍然分别有6个和4个城市入围，占比50%，核心城市地位稳固，且分别有8个和3个城市位居第21-50名，区域整体竞争优势突出。城市群内普通地级市如嘉兴、常州、绍兴、南通、金华、佛山、东莞、珠海、惠州等城市受益于核心城市的人口、产业外溢和交通一体化，投资潜力较高。

中西部潜力城市仍主要集中于核心城市，如成渝城市群的成都、重庆，长江中游的武汉、长沙，以及郑州、西安。近年来中西部核心城市发展加速，城市基础设施、营商环境逐步改善，加之落户门槛放宽、人才补贴提高，人口吸引力显著提升，是引领中西部区域经济增长的核心引擎，城市发展前景广阔。



人口、产业、交通三大维度研判城市发展潜力

我们采用从“人口 + 产业 + 交通”三大维度研判城市发展趋势的分析框架，核心逻辑在于：首先，人口要素是判断城市价值的基点，人口向哪里迁移是人们对城市选择的结果，城市竞争力强则人口聚集，竞争力弱则人口流失。其次，决定人口迁移方向的是城市所提供的就业机会与收入水平，因此，产业是城市发展的底层动力。最后，交通网络重塑了城市空间格局，使生产要素可以更自由、更高效的在区域间交互与流动，很大程度上来说，通过交通规划就可以大致判断出未来哪些城市更具发展前景。

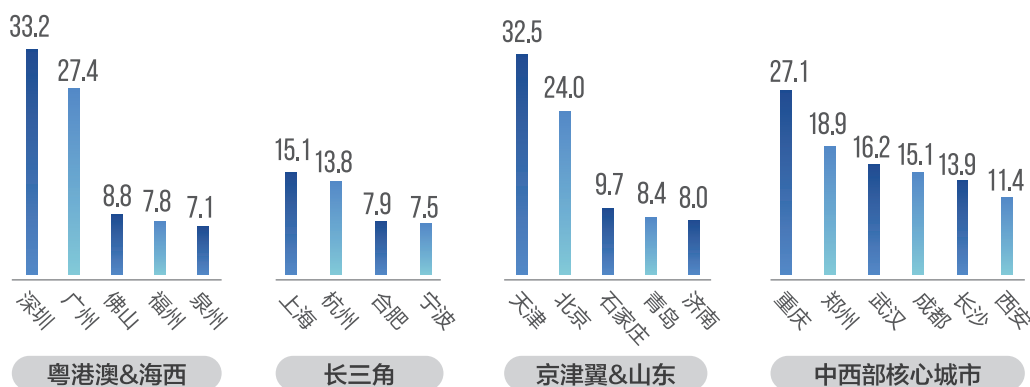
1.人口

人口竞争力代表城市竞争力已成为业界共识，人口聚集为城市带来效率优势与规模经济的同时，也带来更多的居住需求。在全国人口总量增长趋缓的背景下，城市与城市之间，区域与区域之间的人口争夺日益激烈。近年来，人口不断向发达城市群及核心城市聚集，“东部三大区域 + 中西部六大核心城市”成为人口增长高地。重点城市“引才政策”不断，我们持续看好产业基础强、高等教育资源丰富的城市群及中西部核心城市。

1) 人口流向：东部发达区域仍是人口主要流向地，同时中西部核心城市人口吸引力显著增强，人口向“东部三大区域 + 中西部六大核心城市”聚集

2011-2018年主要城市常住人口年均增量

单位:万人



数据来源：CREIS中指·地主

从 2010 年以后全国人口流动趋势来看，东部三大区域仍是人口主要流向地，而中西部人口增长以核心城市为主，全国整体形成“3+6”的人口增长格局。

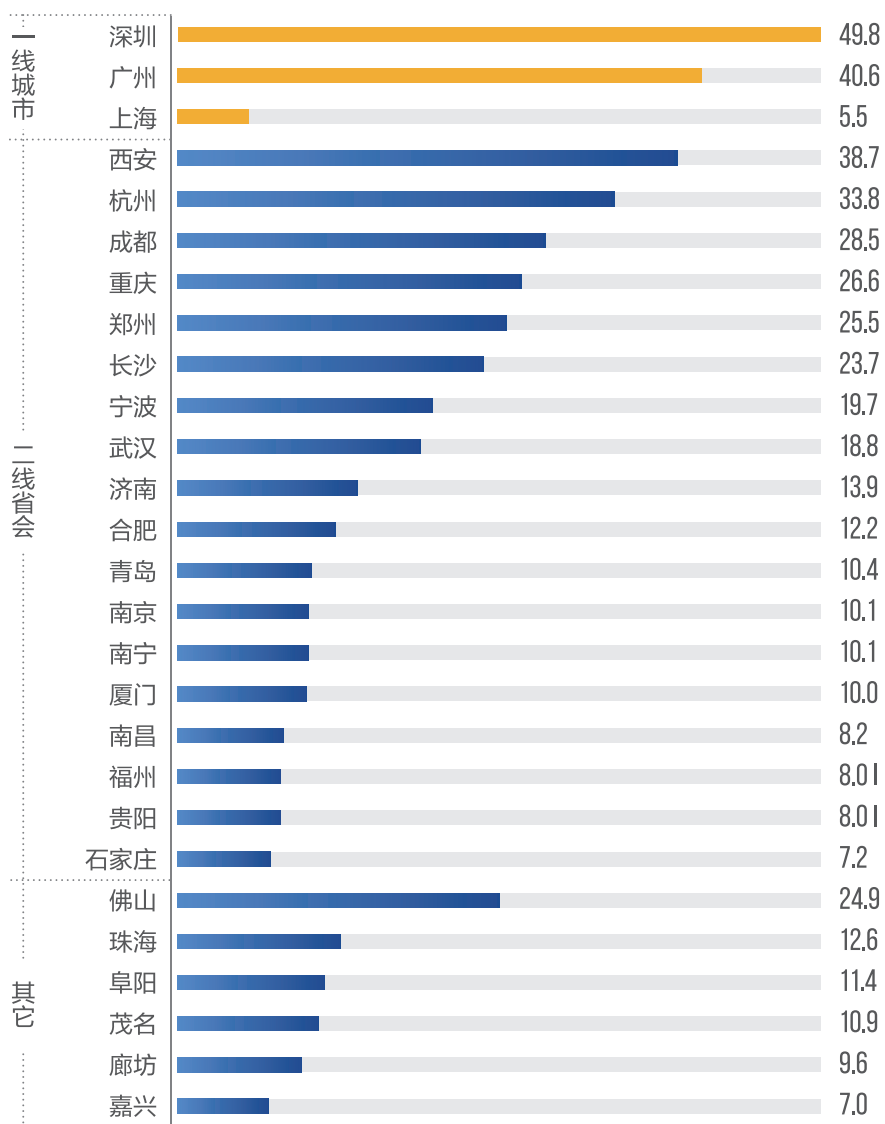
东部发达地区人口持续聚集，粤港澳 + 海西、长三角、京津冀 + 山东半岛成为三大人口集聚区域。这三大区域经济起步早、先发优势明显，一直是人口流入较为集中的区域。其中，粤港澳大湾区的核心城市深圳、广州，人口吸引力保持领先，近 8 年年均常住人口增量均在 30 万左右，人口流入速度与上个十年基本相当。此外，佛山人口增长也较快，且近两年出现加速流入态势；海峡西岸城市群的福州和泉州年均常住人口增量也超 7 万。长三角城市群近 8 年人口增长较本世纪初有所放缓，仅上海、杭州年均人口增量超 10 万，但长三角整体人口吸引力仍较强。京津冀城市群中，天津虽然近两年人口增长放缓，但近 8 年常住人口平均年增长仍超 30 万，石家庄年均人口增量近 10 万；山东作为人口大省，人口总量已超 1 亿，青岛和济南对省内人口吸引力较强，近 8 年年均人口增量超 8 万。

中西部重点二线城市经济、产业崛起带动人口吸引力增强。中西部地区早期人口流出较多，但近年来随着产业向中西部转移，核心城市就业岗位与收入水平提升，对周边区域吸引力进一步凸显，重庆、郑州、武汉、成都、长沙和西安 6 座城市近 8 年常住人口年均增量均超 10 万人。

2) 2018 年津沪人口止降转增，引才政策效果显著，西安、杭州、成都等热点城市新增常住人口超 20 万

2018年代表城市常住人口增量（万人）

单位:万人



数据来源: CREIS中指数据

从 2018 年最新数据来看，2017 年人口负增长的上海、天津人口规模回升，分别增长 5.5 万和 2.7 万人；而北京 2018 年常住人口为 2154.2 万人，比上年末减少 16.5 万，人口规模继续缩减。

近两年，对人口持开放态度的广深以及重点省会城市人口快速增长。相对于京沪，广深作为一线城市，对人口持相对开放的态度，2018 年两地常住人口分别新增 40.6 和 49.8 万人，排名全国前两位。

西安、杭州、成都、重庆、郑州、长沙等重点省会城市 2018 年新增常住人口也超 20 万，增长迅速。此类城市多处于扩张阶段，人口的增长对城市内部消费、产业发展等均有明显推动作用，因此 2017 年以来，热点城市纷纷发布“人才政策”，以放宽落户门槛、直接补贴等方式吸引人口流入。“人才政策”执行两年来，重点城市“聚人”效果显著，如西安 2018 年新增常住人口达 39 万，仅次于广深。与此同时，产业的发展也对人口有明显的集聚效应，如杭州近年来由于互联网产业蓬勃发展，2015 年至今，即使在落户门槛不低的情况下，人口同样保持较快增长。

除一线以及热点省会城市外，佛山、珠海、阜阳、茂名、廊坊等城市，或受益于城市群带动，吸引人口流入，如佛山制造业发达且受益于粤港澳大湾区规划利好带动，2018 年人口净增 25 万，且近两年人口增长呈加速流入趋势。或因人口基数庞大带动新生常住人口快速增长，如阜阳常住人口规模达 820.7 万，是安徽人口最多的城市，阜阳统计局数据显示，全面二孩政策放开后，引发了近 2-3 年的生育释放效应，2016 年和 2017 年全市常住出生人口分别为 14.5 万和 14.8 万，二孩占比分别为 42.0% 和 51.1%，对人口增长贡献较大。

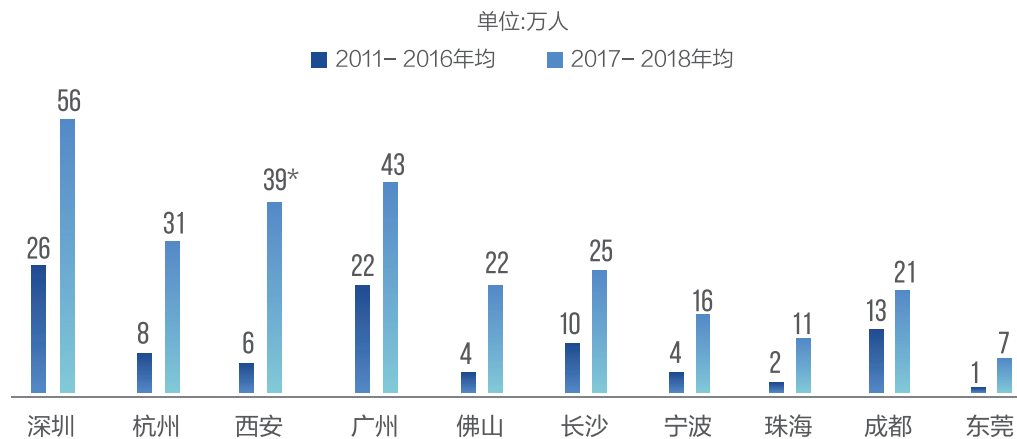
3) “人才政策”实施两年，西安、杭州、成都等城市“引才”效果显著；未来高校资源集中、人才基础好的城市，在产业跟进的基础上，更具人口吸引力

近两年，热点城市人才政策频出，“引才”效果显著，西安等城市人口流入速度加快

2017 年初，武汉提出启动实施“百万大学生留汉创业就业计划”，要确保 5 年留住 100 万大学生，自此引发主要城市纷纷效仿，“人才大战”开启。到目前为止，已有超过 100 个城市发布人才政策，南京、西安等城市多轮放宽落户限制、增加相关补贴，以期吸引更多的人才落户。

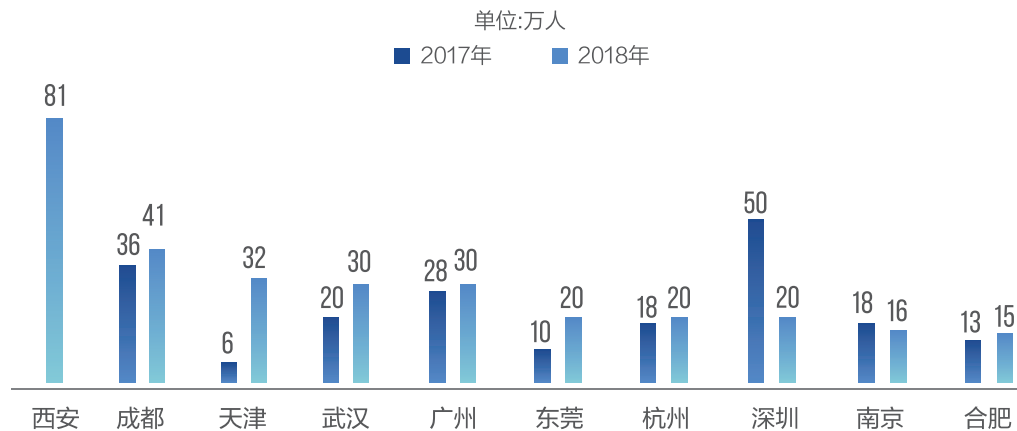
结合多数城市的“人才政策”及近两年人口流动趋势来看，长三角的杭州，粤港澳的广深、佛山，和中西部核心城市引才效果较好。从数据来看，这些城市近两年常住人口年均增量显著高于 2011-2016 年水平，尤其广深、杭州、西安、佛山、长沙、宁波等城市较为突出。这些城市综合实力较强，能提供良好的居住和工作条件，同时对人才的重视程度高、给予相应补贴，带动近两年常住人口增长加快。

主要城市近两年常住人口增量与过去6年增量对比



注: 西安因口径调整, 标*为2018年常住人口增量

主要城市近两年户籍人口增量



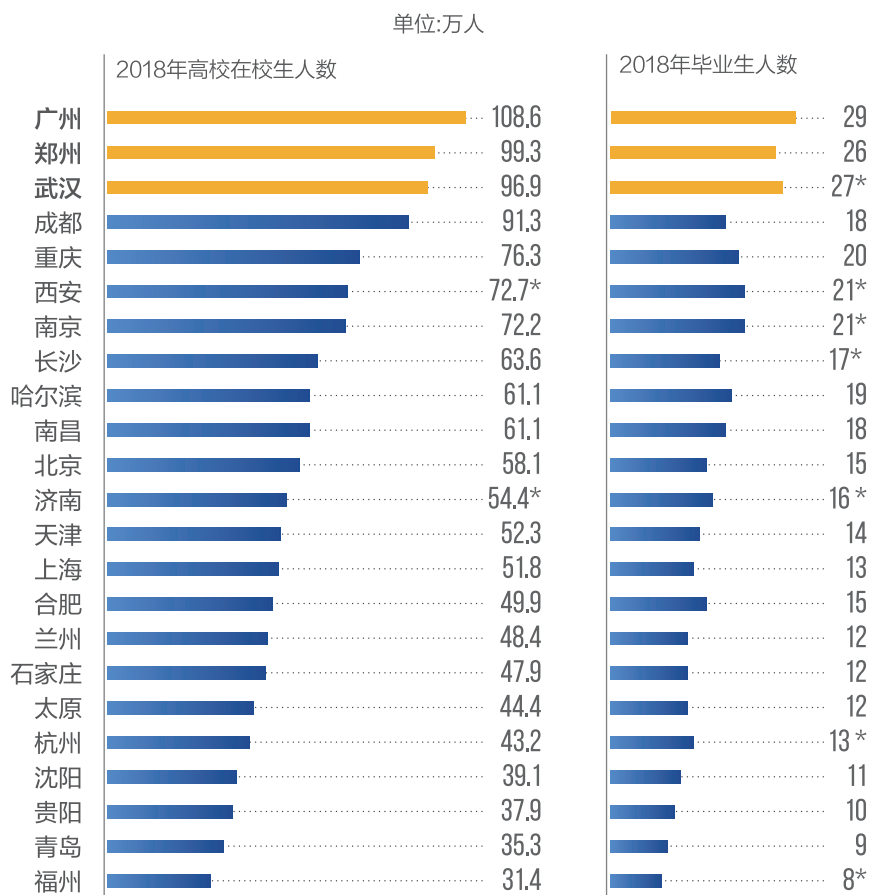
数据来源: 中国城市统计年鉴, 各城市统计局, CREIS中指数据

以西安为例, 西安两年内 7 次升级户籍政策。据统计, 2018 年新增“新西安人”79.5 万, 2018 年底户籍人口已接近千万。同时, 常住人口也出现快速增长, 2018 年新增常住人口达 38.7 万, 年末常住人口规模达 1000 万。

长期来看，大城市落户门槛进一步放宽是主流趋势，同等落户条件下，产业优势大、高校数量多、大学生集中的一二线城市，高知人口吸附力相对更强

城市的经济产业、技术创新都与人才直接挂钩，二线城市出台“人才政策”的初衷也是希望吸引更多人才参与城市建设。教育资源丰富、大学生基数大的城市在人才竞争方面具有先天优势，每年有大量毕业生进入社会，若能留住足够多的本地人才，对城市发展将具有显著的推动作用。

主要城市普通高等学校在校学生及毕业生人数



注：标*为2017年数据；数据口径为本专科学生数。数据来源：各城市统计公报及统计年鉴，CREIS中指数据

2018 年，广州、武汉、郑州、成都普通高等学校在校生均超过 90 万，大学生规模优势显著，且广州、武汉、郑州每年有超 25 万毕业生可进入劳动力市场，人才供给规模突出。同时，大学毕业生也是潜在的刚需购房群体，对当地房地产市场需求支撑作用明显。重庆、西安和南京高校在校生超过 70 万，且毕业生规模均超过 20 万，居全国前列。

学校所在地是大学生毕业后的就业首选城市。如重庆，据统计 2015 年 -2017 年毕业大学生留渝比例稳定在 64%-65% 左右，2018 年有 64.7% 的毕业生选择留在重庆就业。

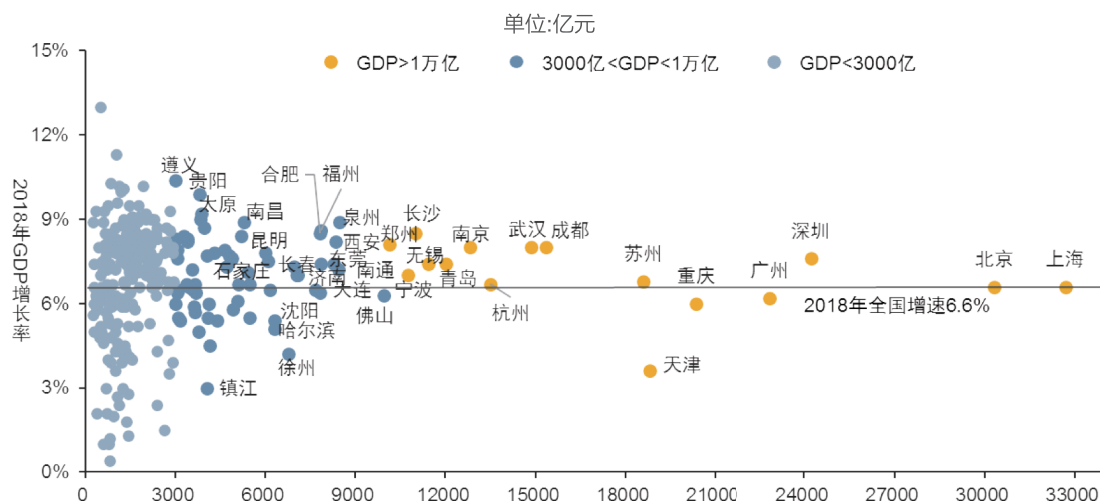
值得注意的是，部分城市虽然高等教育资源较强，但毕业生留存率相对偏低，导致大量人才流失，针对这一现象，近两年二线城市出台了较多留住当地大学生的政策。2017 年 1 月，武汉启动“百万大学生留汉创业就业计划”，公布人才留汉政策，随后成立武汉市招才局统筹各类人才优惠措施。西安也于 2018 年 1 月 10 日正式启动“百万大学生留西安五年行动计划”，意在吸引更多大学生关注西安、留在西安，提高西安未来竞争力。

2. 产业经济

产业实力是国家和城市发展的底层驱动力，依靠科技创新实现产业转型升级是关键。从当前我国科技创新发展情况来看，研发投入主要集中于头部城市，长三角及粤港澳区域创新集聚明显，成都、西安、武汉等中西部重点城市科创实力也较突出，未来城市产业潜力大。同时，过去产业在向中西部转移的过程中，促进了不少内陆城市的崛起，未来由于区域发展不平衡带来的产业转移也仍将持续，中西部核心及基础较好的三四线城市产业承接机会大。

1) 经济现状：16 个城市 2018 年 GDP 总量过万亿，北上广深经济领跑，武汉、成都等中西部重点城市保持较快增长

2018年各城市GDP及增长率



数据来源: 各城市统计局, CREIS中指数据

从经济规模来看,我国城市间经济实力差距较大,2018年16个GDP过万亿的城市经济总量接近全国三分之一,头部城市持续引领全国经济增长。2018年,GDP总量过万亿的城市达到16个,除一线城市外,多为东部发达城市及中西部核心省会城市,16城GDP合计占全国31.1%,是区域发展的“领头羊”。其中,上海和北京GDP已超过3万亿,领先优势明显,深圳、广州、重庆、天津、苏州介于1.8万亿至2.5万亿之间,成都GDP达1.53万亿,其余城市多在1-1.5万亿之间。此外,佛山2018年GDP为9936亿元,即将迈入万亿阵营,而其他多数城市与万亿城市的经济规模差距较大,紧随佛山之后的泉州GDP已在8500亿以下。

从增长速度来看,2018年多数城市经济保持平稳增长,中西部重点城市增长较快。一线城市中,深圳增速高达7.6%,北京、上海增速均为6.6%,与全国增速持平,广州为6.2%。部分中西部省会城市经济体量大且增长快,其中,长沙增速为8.5%,郑州、武汉、成都也在8%左右;贵阳和太原虽然经济规模较小,但2018年GDP增速分别达9.9%、9.2%,全国领先。与此同时,部分城市受产业结构调整影响,经济增长放慢,其中,天津2018年GDP延续上年缓慢增长态势,增速仅为3.6%,但增长趋稳,重庆受汽车行业低迷影响,经济增长放缓,增速由2017年的9.3%降至6%。

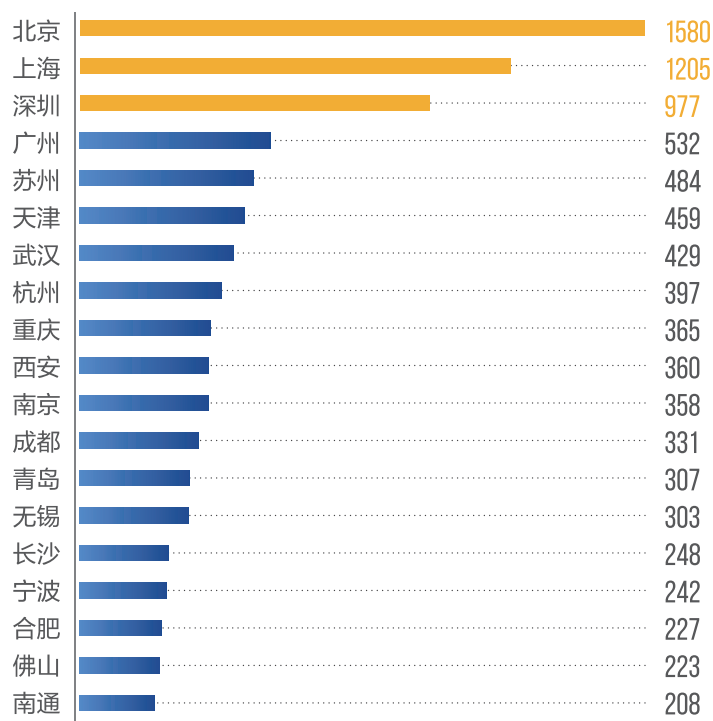
2) 创新实力：“北上深”领衔，长三角及粤港澳区域创新集聚明显，武汉、西安、成都等中西部重点城市科创实力也较突出

北京、上海、深圳R&D经费内部支出占全国21.4%，研发投入强度显著高于其他城市

城市对待科技创新的态度直观反映在其研发投入规模和研发投入强度上。研发投入规模通常用“研究与试验发展(R&D)经费内部支出”来测度；研发投入强度则是指R&D经费支出占GDP的比重。

2017年各城市R&D经费内部支出

单位:亿元



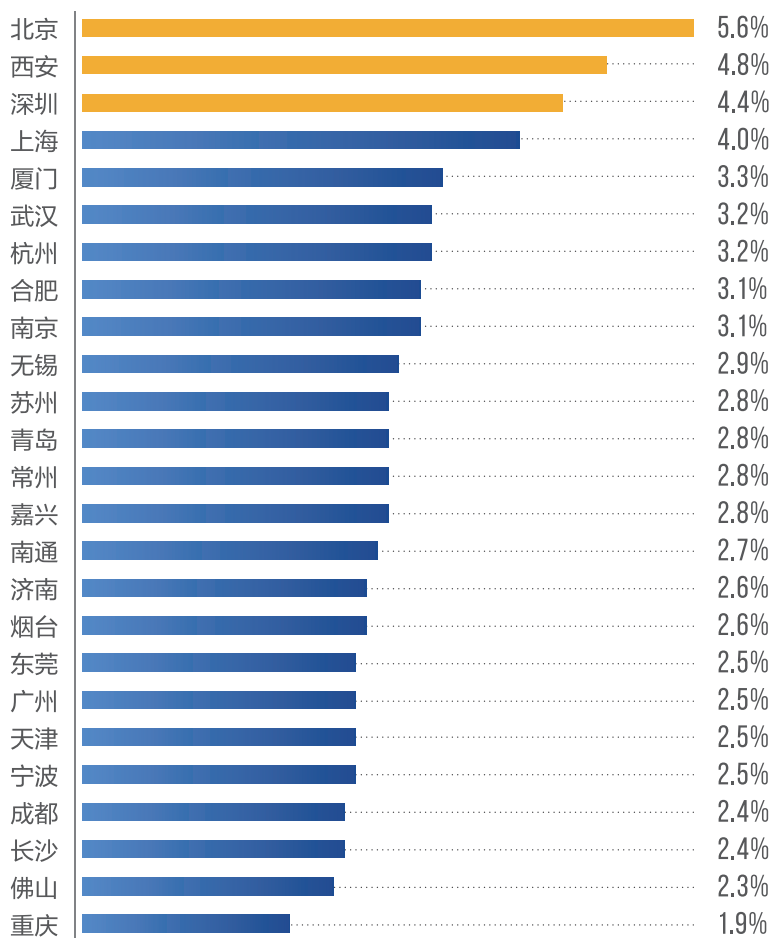
数据来源：中国城市统计年鉴，各城市统计局，CREIS中指数据

研究与试验发展(R&D)经费内部支出指企事业单位用于内部开展R&D活动(包括基础研究、应用研究、试验发展)的实际支出。近年来，R&D经费支出成为衡量国家和地区科技投入的重要依据。

京津冀、山东半岛、长三角、粤港澳城市群以及中西部重点城市研发投入规模突出，创新发展动能较强。《2017年全国科技经费投入统计公报》显示，2017年R&D经费内部投入超过千亿元的省(市)有6个，分别为广东(占全国13.3%)、江苏(占全国12.8%)、山东(占全国10%)、北京(占全国9%)、浙江(占全国7.2%)和上海(占全国6.8%)。

从具体城市来看，19个城市研发支出占全国半壁江山，“北上深”研发投入远超其他城市。2017年，R&D经费内部支出超过200亿的城市共有19个，合计占全国R&D经费支出的52.5%，是全国主要的研发重镇，“北上深”三个一线城市研发投入位列前三，分别为1580亿、1205亿、977亿，占全国总投入的21.4%，是我国创新发展的领头羊。苏州、天津、武汉R&D支出超过400亿，仅次于一线城市；杭州、重庆、西安、南京等城市2017年研发投入超过350亿，居全国前列。

2017年主要城市R&D投入强度



数据来源：中国城市统计年鉴，CREIS中指数据

从城市研发投入强度来看，北京 R&D 投入强度居主要城市首位。西安、深圳、上海研发投入强度也超过 4%，全国领先。其中，西安作为全国科教、军工重镇，2017 年研发投入强度仅次于北京，近年来出台《西安市发展硬科技产业“十条措施”》等文件，全力补“工业”短板，科研创新驱动后劲不断增强。

厦门、武汉、杭州、合肥、南京研发投入强度高于 3%，长三角地级市如无锡、常州、嘉兴、南通、宁波等研发投入强度也处于较高水平。

一线城市中广州研发强度相对较低，主要由于广州发展偏重商贸服务业，缺少大型的领军型创新企业，虽然最近五年的研发投入强度逐年提升，但明显低于北京、上海、深圳三个一线城市，也低于武汉、西安等中西部重点城市。而重庆 R&D 投入强度仅为 1.9%，当前科研力量相对薄弱。

3) 产业转移：产业转移仍是当前我国推动区域协调发展和产业转型升级的重要方式，中西部核心及基础较好的三四线城市产业承接机会大

产业向中西部转移促进了不少内陆城市的崛起，例如电子信息制造业的转移使重庆、成都成为全球重要的笔记本电脑和平板电脑生产基地。现阶段，我国区域经济梯度仍将持续存在，产业转移将为中西部城市带来发展机会。

从工信部《产业发展与转移指导目录（2018 年本）》来看，东部地区将聚焦先进制造业发展，并着力推动科技创新和研发，而中部和西部地区拥有巨大的市场潜力和突出的资源优势，未来仍然是产业转移承接地。

我国四大区域产业优势及工业发展导向

西部地区	东北地区	中部地区	东部地区
	优势		
具有广阔的发展空间、巨大的市场潜力和突出的资源优势，是我国重要的战略资源接续地 and 产业转移承接地。	是新中国工业的摇篮，拥有一批关系国民经济命脉和国家安全的关键性产业，区位优势明显，沿边沿海优势明显。	承东启西、连接南北，生产要素富集、产业门类齐全、工业基础坚实、市场潜力广阔，具备较强的承接产业转移能力。	区位优势优越，面向国际、辐射中西部是全国工业经济发展的重要引擎。
	工业发展导向		
建设国家重要的能源化工、资源精深加工、新材料和绿色食品基地，以及区域性的高技术产业和先进制造业基地。	建成向北开放的重要窗口和东北亚地区合作的中心枢纽，打造具有国际竞争力的装备制造业基地、国家新型原材料基地、重要的技术研发与创新基地。	建设全国重要能源原材料基地、现代装备制造和高技术产业基地，打造全国重要先进制造业中心。	要依托雄厚的产业基础和相对完善的市场机制，建设有全球影响力的先进制造业基地和全国科技创新与技术研发基地，成为我国先进制造业的先行区、参与经济全球化的主体区。

资料来源：工业和信息化部《产业发展与转移指导目录2018》

3.交通

截至 2018 年末，我国铁路营业里程达到 13.1 万公里，其中高铁营业里程 2.9 万公里以上，已接近《中长期铁路网规划》中 2020 年高速铁路 3 万公里的目标。高铁带动的资源交互远远高于高速公路，对区域经济发展起到极大的促进作用。同时，高铁大大缩短了城市之间的时间距离，时间距离被拉近后，人们择业、择居有了更多选择，城市的格局发生深刻改变。

全国高铁站点及运行线路



资料来源：中指·地主

根据中国高铁远期规划，到 2030 年，我国将构建形成“八纵八横”高铁格局，“基本实现内外互联互通、区际多路畅通、省会高铁连通、地市快速通达、县域基本覆盖。”并“构建北京、上海、广州、武汉、成都、沈阳、西安、郑州、天津、南京、深圳、合肥、贵阳、重庆、杭州、福州、南宁、昆明、乌鲁木齐等综合铁路枢纽。”

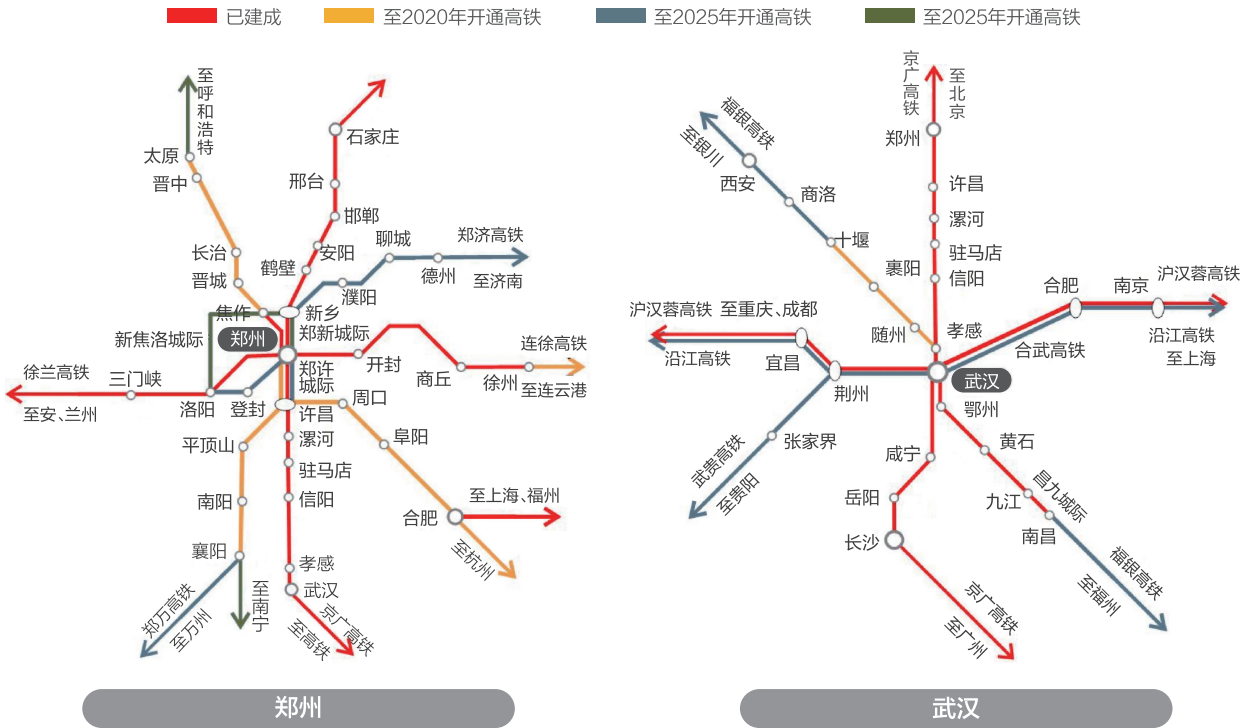
从目前的高铁格局来看，北上广、南京、杭州、武汉等经济发达的中心城市高铁通车班次已较多，对外交通便捷，高铁的联通有助于此类城市吸聚更多周边的资源与人口，带动城市潜力进一步提升。

郑州、武汉等城市未来将建成“米字型”高铁中心，交通枢纽地位带动潜力提升

在高铁网络中，部分城市占据交通要塞，尤其是中部地区的城市，多条高铁线路交汇于此，联结南北、贯通东西，区位优势十分突出。此类城市通过 1 小时高铁圈覆盖大量中小城市，并为之产生经济、商业交流，为城市经济发展带来活力。

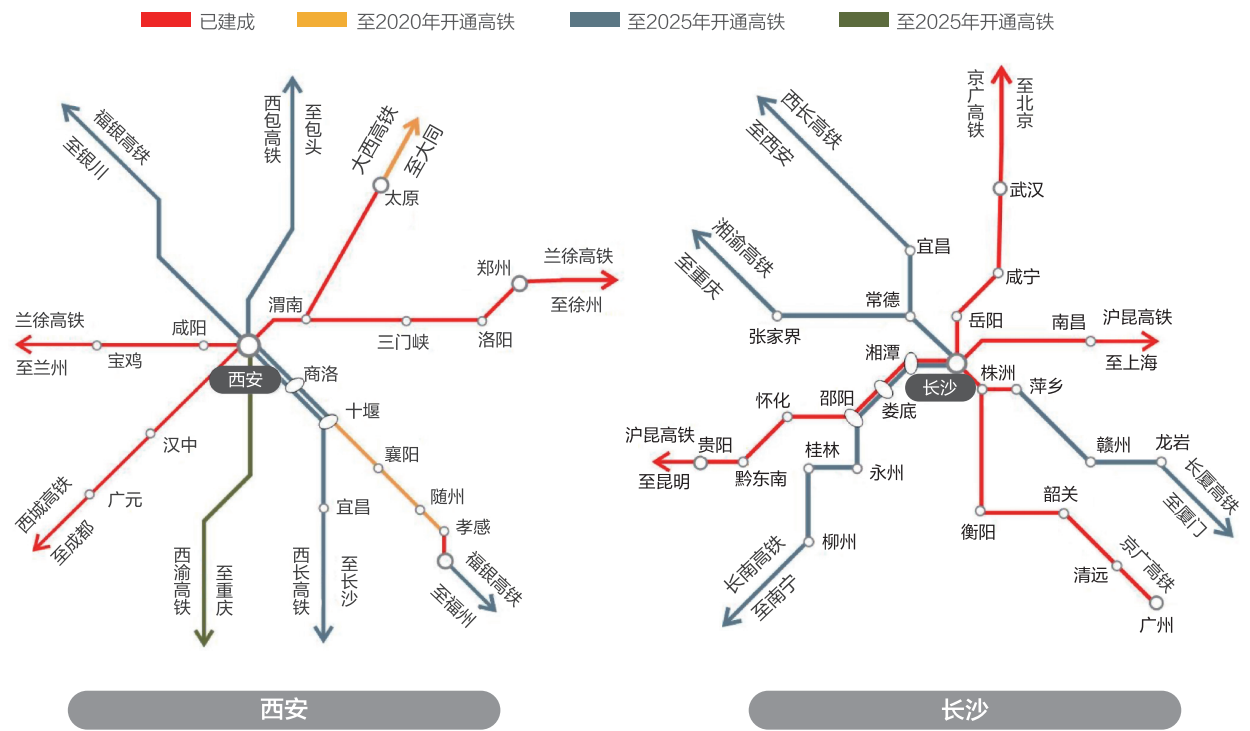
根据《中长期铁路网规划》，郑州、武汉、西安、长沙、重庆、成都、合肥等城市作为重要交通节点城市，远期将连通多条“八纵八横”主通道，交通优势明显。目前，部分城市高铁网络已经相对完善，一小时交通圈可覆盖周边多数城市。同时，这些中西部核心城市多处于城市扩张期，未来城市外延将不断扩大，短期通过高铁联通，对周边小城市的虹吸效应或将进一步加剧，但中长期来看，在中心城市逐渐壮大的过程中，对周边将产生辐射带动作用，包括住房需求的外溢，将带动周边地区房地产市场得到发展。

郑州、武汉中长期铁路网规划情况



资料来源:来自网络信息收集,站点及通车时间以实际开通情况为准

西安、长沙中长期铁路网规划情况

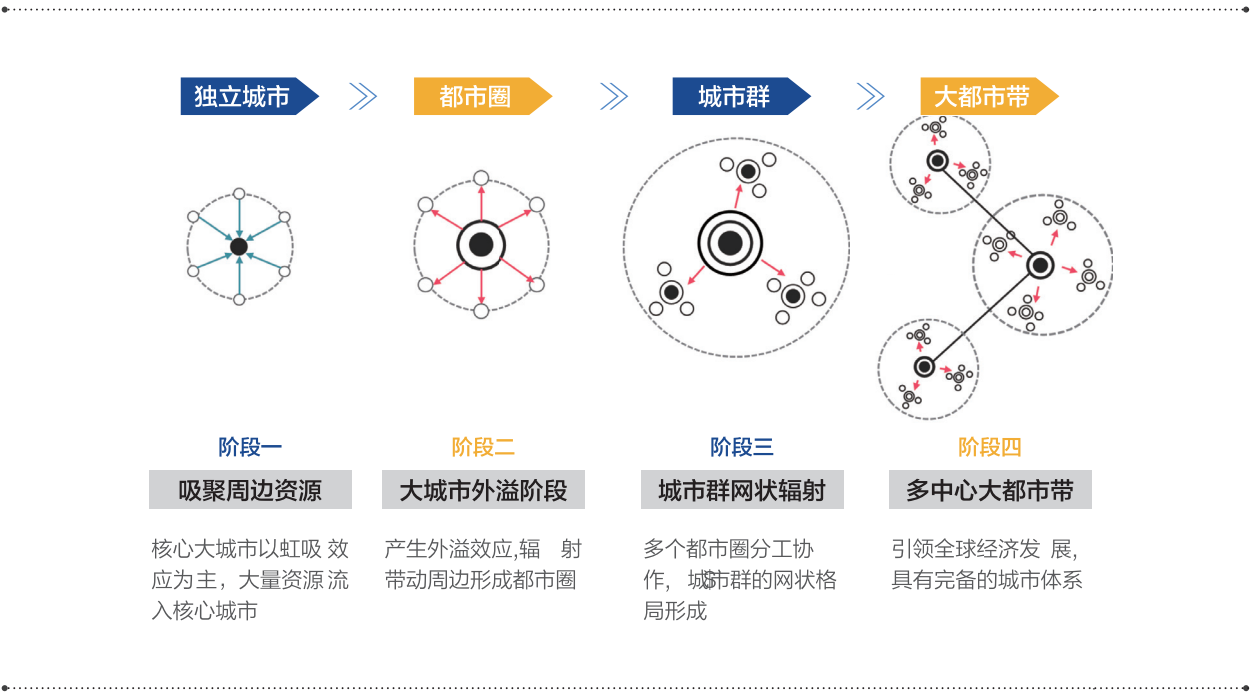


资料来源：来自网络信息收集，站点及通车时间以实际开通情况为准



聚焦核心城市群，把握城市发展机遇

2018 年以来，城市群规划利好频出，2018 年 11 月，习近平主席在首届中国国际进口博览会开幕式上发表主旨演讲时提出：“将支持长江三角洲区域一体化发展并上升为国家战略，…，同‘一带一路’建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设相互配合，完善中国改革开放空间布局。”2019 年 3 月，李克强总理在政府工作报告中再次指出“将长三角区域一体化发展上升为国家战略”。2019 年 2 月，《粤港澳大湾区规划纲要》正式出台。随着近期城市群规划政策频繁出台，中国城市群的发展进入加速建设时期。



从各个城市群的发展定位来看，长三角、粤港澳以及京津冀定位于世界级城市群，是我国参与国际竞争的重要平台，也是未来最具发展潜力的区域，目前长三角及粤港澳地区发展相对成熟，城市梯级完备。长江中游与成渝城市群定位于国家级城市群，两大城市群处长江经济带中上游地区，具备承接长三角产业转移的优势，核心城市吸附力强。山东半岛、海峡西岸及中原城市群整体规划能级较高，且具备较好的发展基础，处于核心大城市的强核阶段，辐射带动作用尚弱。其他中小型城市群的中心城市远未达到饱和阶段。

19个城市群规划定位及发展阶段

世界级城市群国家战略	规划定位	发展阶段
长三角 粤港澳大湾区 京津冀	定位世界级城市群 参与全球竞争 中国最具发展潜力的地区	长三角及粤港澳大湾区城市梯级 完备城市群形态形成；京津冀形 成首都都市圈
大型国家级城市群		
长江中游、成渝城市群	大型国家级城市群，规划能级高， 城市空间大	大城市强核阶段，核心城市具备 强吸附力，逐步与远郊及邻近城 市形成都市圈
国家级或区域级城市群		
山东半岛、海峡西岸 中原	国家级或区域型核心城市群 发展基础较好	国家级或区域型核心城市群，大 城市强核阶段，核心城市具备强 吸附力，但辐射带动作用较弱。
中型区域级城市群		
关中平原、北部湾 哈长、辽中南	多为区域型城市群，具备一 定基础，整体发展水平中等。	独立大城市快速发展阶段 核心城市群核心城市远未达到饱 和，核心城市尚处于吸聚阶段， 未来发展重点仍在核心城市
小型地区级城市群		
黔中、滇中 呼包鄂榆、山西中部 兰西、天山北坡、宁夏沿黄	多为地区小型城市群，整体 发展较落后，规划能级相对 较低。	

主要城市群经济、人口及房地产市场规模¹

城市群	城市数量 (个)	面积 (万km ²)	2018GDP (万亿)	2018GDP 平均增速	2018 常住人口	人均GDP (万元)	地均GDP (万/ km ²)	2018房地产 开发投资额 (亿元)	2018商品房 销售面积 (万平)
粤港澳 (内地9市)	9	5.5	8.1	6.9%	6301万	12.9	14749	11490	9398
长三角	26	21.3	17.9	7.0%	1.54亿	11.6	8383	25016	25038
京津冀	13	21.5	8.4	6.6%	1.13亿	7.5	3926	10702	7155
长江中游	28	34.4	8.3	8.2%	1.27亿	6.6	2417	9263	18809
成渝	16	24.0	5.8	8.2%	1亿	5.7	2401	9410	17782
全国		963.4	90.0	6.6%	13.95亿	6.5	/	120264	171654
五大城市群 占比		11%	54%	/	40%	/	/	55%	46%

聚焦核心城市群，可最大程度获得城市发展红利。2018年，占国土面积11%的五大城市群（粤港澳、长三角、京津冀、长江中游、成渝）经济规模占全国54%，商品房销售面积占比46%，是我国经济增长的重要引擎和新房开发的核心区域。从2018年数据来看，粤港澳大湾区、长三角人均效益最高，人均GDP超11万元；长三角GDP规模最突出，达17.9万亿，显著高于其他城市群，长三角一体化上升为国家战略后，有利于长三角规模效应进一步扩大；长江中游及成渝城市群城市平均GDP增速超8%，经济增长快；长三角、京津冀、长江中游、成渝城市群人口众多，常住人口规模均超过1亿人，其中成渝城市群在重庆、成都人口聚集效应带动下，人口规模首次超1亿。长三角城市群房地产市场规模最大，房地产开发投资额超过2.5万亿，商品房销售面积超2.5亿平米，粤港澳大湾区概念强化，投资热度持续较高，2018年房地产开发投资额同比增长17%至1.1万亿；长江中游、成渝商品房销售面积2018年也分别达到1.9和1.8亿平米，市场容量突出。

在五大城市群之外，山东半岛、海峡西岸以及中原城市群或发展基础好，或规划定位高，也是未来发展的重点区域。其中，山东半岛和海西城市群地处沿海地区，核心城市具备先发优势，城市群整体经济水平较高，2018年GDP规模

¹ 长江中游城市群和成渝城市群均出现规划中只含某城市部分县、区的情况，为方便计算，本次研究中城市群面积、GDP和人口等指标均按地级市全市计算；为避免重复计算，中原城市群未统计与京津冀、山东半岛城市群重叠的城市，下同。

分别为 7.8 和 5.4 万亿，商品房销售面积超过 1 亿平米，其中山东半岛因棚改带动，吸引大量房企入驻，2018 年房地产开发投资额增长 13.8%，增长较快；而中原城市群地处沿海开放地区和中西部地区的结合处，是我国经济由东向西梯次推进的中间地带，极具发展潜力，常住人口 1.3 亿，房地产市场容量大，增长快。

1.粤港澳大湾区

2019 年 2 月，酝酿已久的《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式发布，大湾区发展迎来战略机遇期。粤港澳大湾区是我国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，在国家发展大局中具有重要战略地位。过去，珠三角九市经济基础好，产业体系完备，集群效应已逐步显现，而香港、澳门服务业发达，与珠三角九市文化同源、优势互补，融入大湾区后对区域发展将产生明显的带动作用。大湾区四大中心城市（香港、澳门、广州、深圳）差异分工、强强联合，并实施创新驱动战略，未来有望建成与纽约湾区、旧金山湾区、东京湾区并驾齐驱的世界级湾区，发展机遇广阔，潜力巨大。

先进制造业优势带动大湾区经济水平全国领先，深圳、香港、广州GDP均超2万亿，中心城市是大湾区发展的核心引擎

粤港澳大湾区战略定位及四大中心城市定位



四大中心城市

广州	深圳	香港	澳门
国家中心城市和综合性门户城市。国际商贸中心、综合交通枢纽，科技教育文化中心	中国特色社会主义先行示范区。经济特区、全国性经济中心城市和国家创新型城市。努力成为具有世界影响力的创新创意之都	国际金融、航运、贸易中心和国际航空枢纽。大力发展创新及科技事业，培育新产业。建设亚太区国际法律及争议解决服务中心	世界旅游休闲中心，中国与葡语国家商贸合作服务平台，促进经济适度多元发展



战略定位

充满活力的世界级城市群	具有全球影响力的国际科技创新中心	“一带一路”建设的重要支撑	内地与港澳深度合作示范区	宜居宜业宜游的优质生活圈
建成世界新兴产业、先进制造业和现代服务业	建成全球科技创新高地和新兴产业重要策源地	建设具有重要影响力的国际交通物流枢纽和国际文化交往中心	深化珠三角九市与港澳全面务实合作，促进人员、物资、资金、信息便捷有序流动	加强多元文化交流融合，建设生态安全、环境优美、社会安定、文化繁荣的美丽湾区

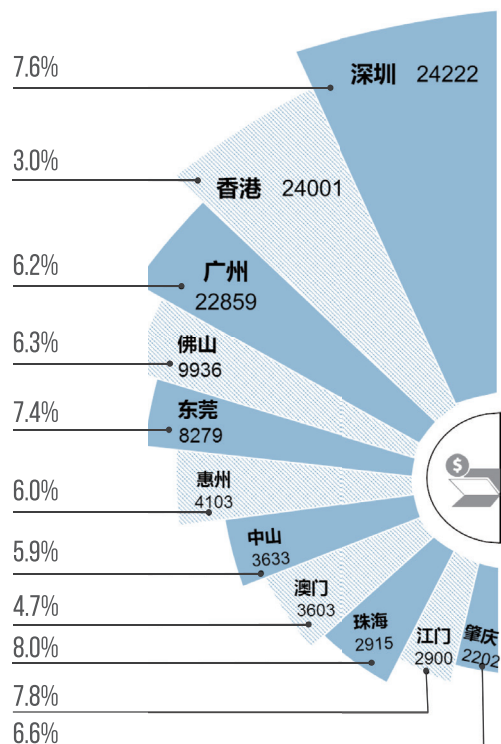
资料来源：《粤港澳大湾区发展规划纲要》

香港、澳门、广州、深圳四大中心城市作为区域发展的核心引擎，各自发挥比较优势，分工明确、功能互补。广州作为国家中心城市和广东省省会，功能定位综合性强，深圳定位强调创新，香港在金融、航运、贸易等方面优势突出，澳门则主打旅游休闲产业。《大湾区规划》中除了强调四大中心城市带动之外，还明确指出要发挥香港－深圳、广州－佛山、澳门－珠海强强联合的引领带动作用，深化港深、澳珠合作，加快广佛同城化建设，预计未来大湾区城市间的互联互通、协同合作将更加深入。

深圳、香港、广州 GDP 均超 2 万亿，具备引领大湾区发展的实力。2018 年，粤港澳大湾区 11 市 GDP 总量达到 10.9 万亿元，深圳、香港、广州 GDP 规模均超 2 万亿。其中，深圳 GDP 总量超过香港，位居大湾区首位，同时保持了 7.6% 的增长速度；广州先进制造业增加值占规模以上制造业比重达 66.1%，产业不断向高端、高质、高新升级。

佛山和东莞经济总量位于大湾区第二梯队，制造业持续向中高端转型，是大湾区经济发展的重要支撑。佛山 2018 年 GDP 为 9936 亿，即将成为全国第 17 个 GDP 突破万亿的城市，受益于“广佛一体化”带动，制造业持续向中高端转型，工业技改投资连续 5 年居广东省首位，2018 年全市规模以上先进制造业增加值同比增长 7.4%，高于全市规模以上工业增速，先进制造业驱动下，未来城市潜力较大。东莞 2018 年 GDP 突破 8000 亿，高端制造业比重提升，先进制造业、高技术制造业增加值占规模以上工业增加值比重分别为 52.3% 和 39.1%。

2018年粤港澳各市GDP²（亿元，人民币）及增速



数据来源：各市统计局，香港政府统计处，澳门统计暨普查局

从大湾区产业体系来看，先进制造业仍是大湾区的产业根基。制造业布局以珠江西岸和珠江东岸为主，《大湾区规划》指出，未来珠江西岸将以珠海、佛山为龙头建设先进装备制造产业带；珠江东岸则以深圳、东莞为核心打造电子信息等世界级先进制造业产业集群。同时，支持东莞、佛山等城市推动传统产业转型升级。未来此类具备较好产业基础的制造业强市经济增长动力有望继续强化。

此外，湾区时代产业发展的最大特点还在于更强调城市之间的优势互补和联动协作。香港、澳门、广州、深圳四大中心城市创新研发能力强、总部密集，而佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆等城市根据各自优势布局产业链制造环节。同时，随着“广佛同城化”建设向纵深发展，广州与佛山已协议未来将共同打造若干个万亿级产业集群。

² 香港和澳门GDP以2018年平均汇率1.1855和1.222进行折算。

..... 粤港澳大湾区各市产业发展情况

广州 先进制造业主导

三大支柱产业：汽车、石化、电子信息制造业
新型产业：积极发展新一代信息技术、人工智能、生物制药等战略性新兴产业

佛山 全国先进制造业基地广东重要的制造业中心

优势产业：家用电器、光机电一体化、装备制造、陶瓷及其它建材、纺织服装、金属材料加工与制品、塑料制品、精细化工及医药、食品饮料、家居用品制造
新兴产业：智能装备制造、智能穿戴制造、生物医药、新一代信息技术、航空航天、新材料和新能源

肇庆 先进装备制造业基础较好

三大主导产业：新能源汽车、先进装备制造、节能环保；到 2021 年，形成 3 个千亿元产业集群

江门

优势产业：在交通及海洋装备、石油化工、电子信息、包装印刷及纸制品，现代农业等方面基础较好
新兴产业：高端装备制造、新一代信息技术、新能源汽车及零部件、大健康、新材料

中山

优势产业：形成装备制造、电子信息、家用电器、健康医药等一批千亿级产业集群
新兴产业：集中发展新一代信息技术、高端装备制造和健康医药三大战略性新兴产业

珠海

六大产业：电子信息、家电电气、石油化工、精密机械制造、电力能源工业、生物医药等

深圳 中国南方重要的高新技术研发和制造基地，国家创新型城市

四大支柱产业：高技术产业、金融业、现代物流业、文化创意
新兴产业：新一代信息技术、高端装备制造、新材料、生物医药、数字经济、绿色低碳产业、海洋经济

东莞 全球最大的制造业基地之一

支柱产业：电子信息制造业、电气机械及设备制造业等五大支柱产业
新兴产业：积极发力新一代信息技术、高端装备制造、新材料、新能源、生命科学和生物技术五大重点新兴产业

惠州

两大支柱产业：石化产业、电子信息；正积极构建石化能源新材料、电子信息和生命健康“2+1”现代产业体系
新兴产业：推动汽车与装备制造、清洁能源成为新的支柱产业，培育物联网、云计算、LED、生物医药等产业成为优势产业

香港 全球金融中心

四大支柱产业：贸易及物流业、金融服务业、专业及工商支援服务业、旅游业

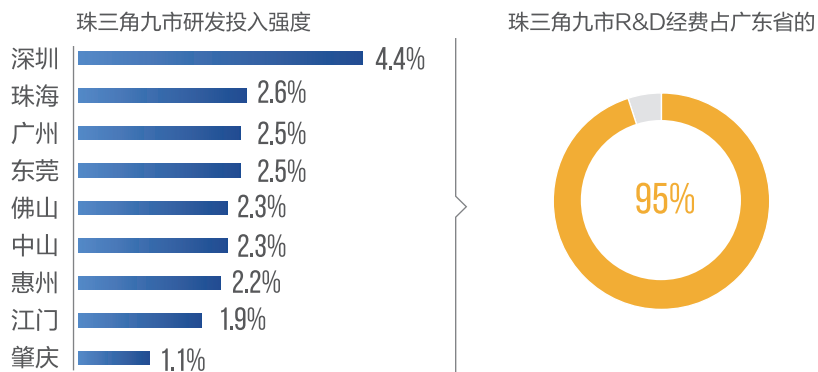
澳门

四大支柱产业：博彩旅游、出口加工、建筑地产和金融服务

..... 资料来源：各城市网站，中国指数研究院综合整理

创新是粤港澳大湾区发展的核心驱动力，大湾区整体创新基础好，企业研发投入高，“广州－深圳－香港－澳门”科技创新走廊雏形初现

2017年珠三角九市研发支出占全省比重及投入强度



数据来源：广东统计年鉴

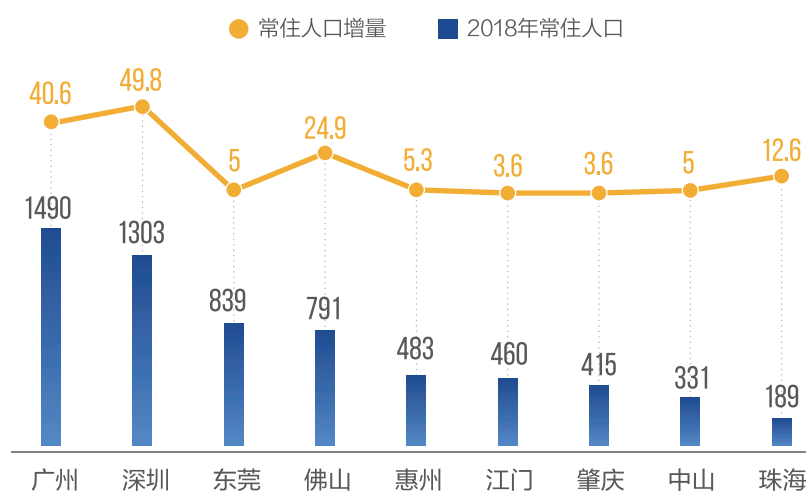
粤港澳大湾区创新要素集聚，科技研发、转化能力突出。2017年，粤港澳大湾区 R&D 经费支出和发明专利数均居全国前列，已形成显著的创新集群。

2017年，珠三角九市 R&D 经费占广东省的 95%。深圳拥有众多科研能力强大的企业，创新实力突出，R&D 经费支出占 GDP 比重高达 4.4%。除江门和肇庆外，其余城市研发投入强度也均高于 2%。

广深人口吸附力全国领先，佛山、珠海人口增长突出，持续大规模的人口流入将助力粤港澳大湾区成为人才高地

2018年粤港澳大湾区常住人口及增量

(单位: 万人)



数据来源: 各城市统计局, CREIS中指数据

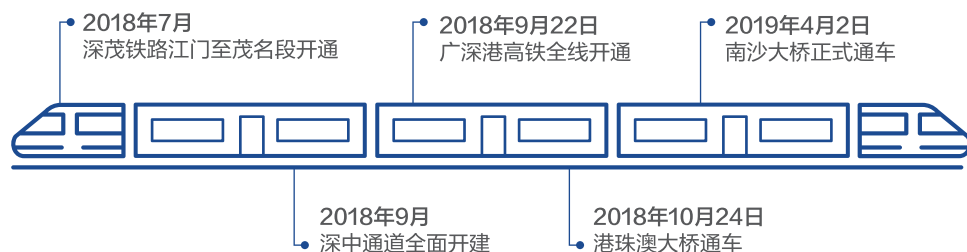
2018年粤港澳大湾区常住人口突破七千万, 广深人口规模不断提升, 人口吸引力居全国前列。2018年, 珠三角9市常住人口增量超过150万, 其中以广深最为突出, 深圳、广州分别增长49.8万和40.6万, 延续快速增长态势。佛山、珠海由于引才力度较大、人才补贴较多, 人口吸引力增强, 2018年常住人口分别增加24.9万、12.6万。

《大湾区规划》提出, “支持珠三角九市借鉴港澳吸引国际高端人才的经验和做法, 创造更具吸引力的引进人才环境, 实行更积极、更开放、更有效的人才引进政策。…在技术移民等方面先行先试, 开展外籍创新人才创办科技企业享受国民待遇试点”等。预计未来, 粤港澳大湾区对人口的吸引力仍将持续, 大量人才的聚集有助于大湾区打造人才高地, 为大湾区科技创新提供智力支持。

湾区起航，交通先行，广深港高铁、港珠澳大桥开通使大湾区互联互通基本实现，未来随着基建进程加快，大湾区内部一体化程度将进一步提升，对外通达性也将显著加强

湾区发展，交通先行，伴随着跨境基础设施建成落地，粤港澳交通一体化快速推进。2018年，广深港高铁全线贯通，香港正式接轨内地高铁客运网；港珠澳大桥通车，三市通勤时间由3小时缩短至30分钟，粤港澳大湾区互联互通已基本实现，为大湾区城市之间的人才与技术交流打下良好基础。

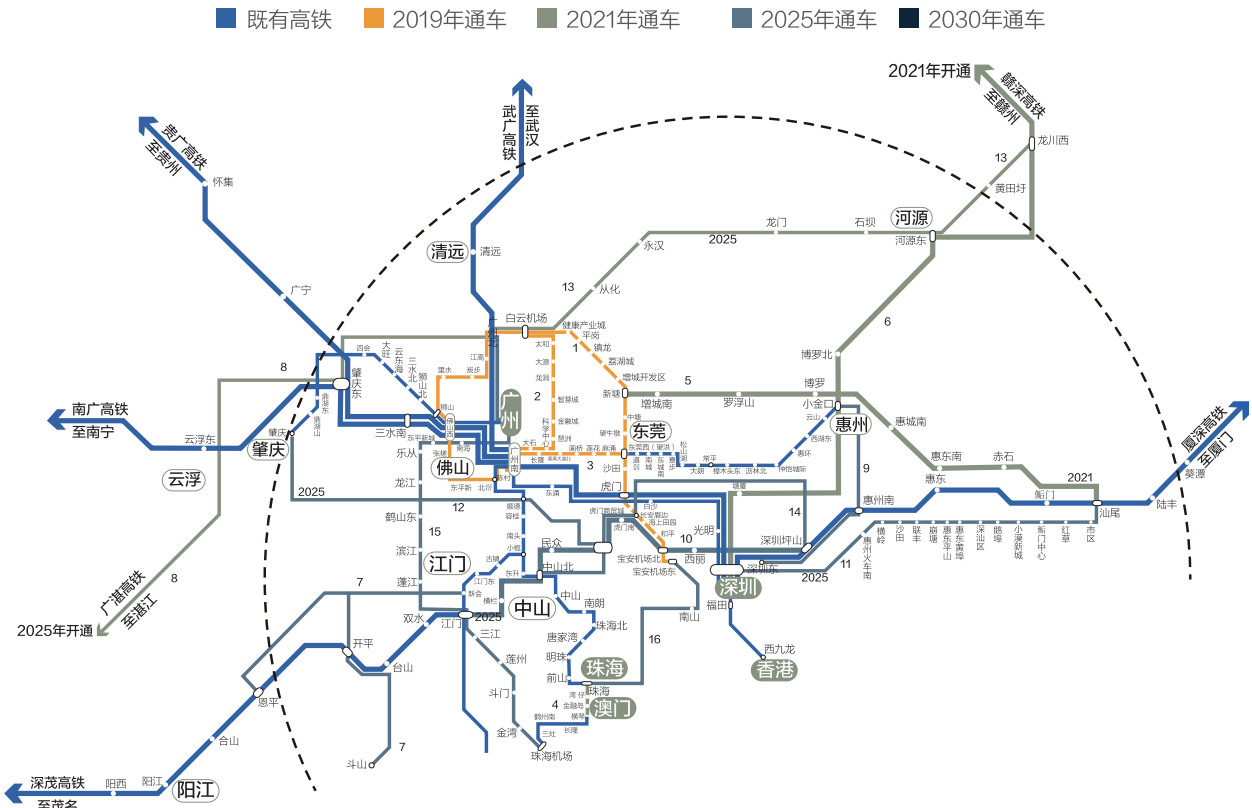
•..... 2018年以来粤港澳大湾区交通大事件•



.....资料来源：中国指数研究院综合整理

随着交通一体化的不断推进，粤港澳1小时生活圈正逐渐成型。2019年4月，南沙大桥正式通车，珠江两岸联系更为紧密。广佛环线、佛莞城际等线路预计2019年将开通，“广佛一体化”深入推进，佛山与东莞、深圳乃至香港的联系更为紧密。到2020年，高速铁路将覆盖广东省所有21个地市，形成以广州、深圳为中心，至珠三角各市1小时到达的交通圈，未来江门、惠州等周边节点城市与广深的联系将更加紧密。另外，广清城际一期工程（广州北站至清远段）预计2019年建成通车，清远也将融入广州1小时交通圈，城市价值提升。

粤港澳大湾区“1小时高铁圈”及高铁规划



2019年通车	1. 穗莞深城际	2. 广佛环线	3. 佛莞城际
2021年通车	4. 珠机城轨（珠海市区－珠海机场）	5. 广汕客专	6. 赣深高铁（深圳－赣州）
2025年通车	7. 江恩城际（江门－恩平）	8. 广湛客专	9. 深惠城轨
	10. 深茂深江段（深茂高铁中深圳－江门段）	11. 深惠汕轻轨	
	12. 肇南城际（肇庆－广州南沙）	13. 广河高铁（广州－河源）	
2030年通车	14. 中虎龙城轨（中山－虎门－深圳龙岗）	15. 广佛江珠城际	16. 深珠城际

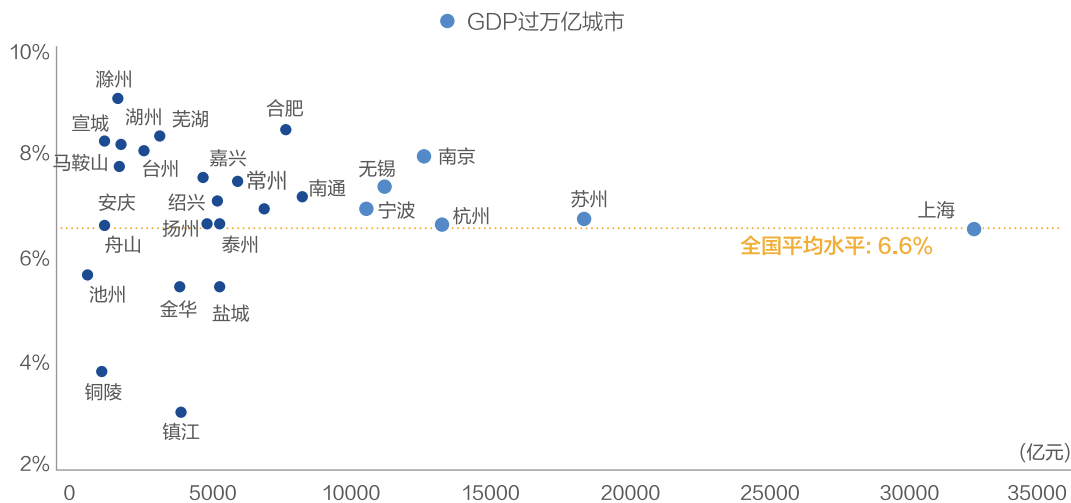
资料来源：网络公开资料，线路开通时间以实际情况为准，中国指数研究院综合整理

2. 长三角城市群

2019年3月，李克强总理在政府工作报告中指出“将长三角区域一体化发展上升为国家战略”，5月13日，中央政治局会议审议通过了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，对长三角一体化发展进行了顶层设计，“一体化”、“高质量”成为长三角下一阶段的关键词。长三角作为我国最成熟的城市群之一，经济基础夯实，城市梯级完备，未来一体化方向除了在交通设施、公共服务方面实现互联互通之外，更重要的是实现跨省市的产业融合与协作，不仅在区域内形成产业分工，甚至聚集全球资源要素，形成合力，最大程度的提升长三角城市群的经济增长质量和国际竞争力。

2018年上海GDP总量位居全国城市首位，苏州、杭州、南京等六大城市GDP过万亿，多数城市GDP降速但总体增长仍较快；创新驱动长三角产业升级，G60科创走廊助推先进制造业高质量发展

2018年长三角城市群各城市GDP及增速



数据来源：各城市统计局，CREIS中指数据

2018 年，上海以 3.3 万亿的经济规模继续领跑，苏州、杭州、南京、无锡、宁波 GDP 规模也均超万亿，核心城市经济实力突出。继 2017 年无锡 GDP 首过万亿后，2018 年宁波 GDP 总量也首次超过万亿。在全国 16 个经济规模超万亿城市中，长三角城市群占据 6 个，远超其它城市群。从经济增速来看，南京、合肥、芜湖、湖州、马鞍山、滁州和宣城仍保持 8% 及以上的较高增速，2018 年长三角多数城市 GDP 增速虽有所放缓，但多超过全国平均水平。仅铜陵、镇江等城市受宏观经济下滑、产业结构偏重等因素影响，GDP 增速较低。

长三角城市群经济起步早，产业基础强，但近年来也面临产业转型升级压力，同时全球经济格局正在发生深刻变化，长三角作为引领全国经济增长的重要引擎，未来必将依靠创新引领，参与全球产业竞争。在创新领域，长三角已具备一定发展基础，科创板与 G60 科创走廊都是实现创新驱动的重要抓手。2019 年 6 月 13 日，在上海举行的第十一届陆家嘴论坛上，上海证券交易所科创板宣布正式开板，实现金融资本护航科技创新。G60 科创走廊自 2016 年提出以来，经历了上海松江区的 1.0 版本，到沪嘉杭的 2.0 版本，再到沪苏浙皖 9 市联动的 3.0 版本，城市不断扩容的背后，也体现出长三角地区科创驱动、融合发展不断深化的过程。

G60科创走廊

1.0 版

G60上海松江科创走廊

2016 年 5 月，上海松江率先提出沿 **G60 高速公路** 构建产城融合的科创走廊，松江历来是上海制造业发展的主战场之一，科技创新驱动下，松江取得显著成效，先进制造业增幅位居上海第一，专利申请及授权量均居前列，成为开放共享的长三角区域性协同创新战略平台。

2.0 版

沪嘉杭G60科创走廊

2017 年 12 月，松江区与杭州、嘉兴签订《沪嘉杭 G60 科创走廊建设战略合作协议》，2.0 版本**由松江区向浙江省延伸拓展**，探索创新链、产业链、价值链区域协同发展。三地在建立要素对接常态化机制、推动产业链梯度布局、打造科创平台载体等方面取得显著成效。

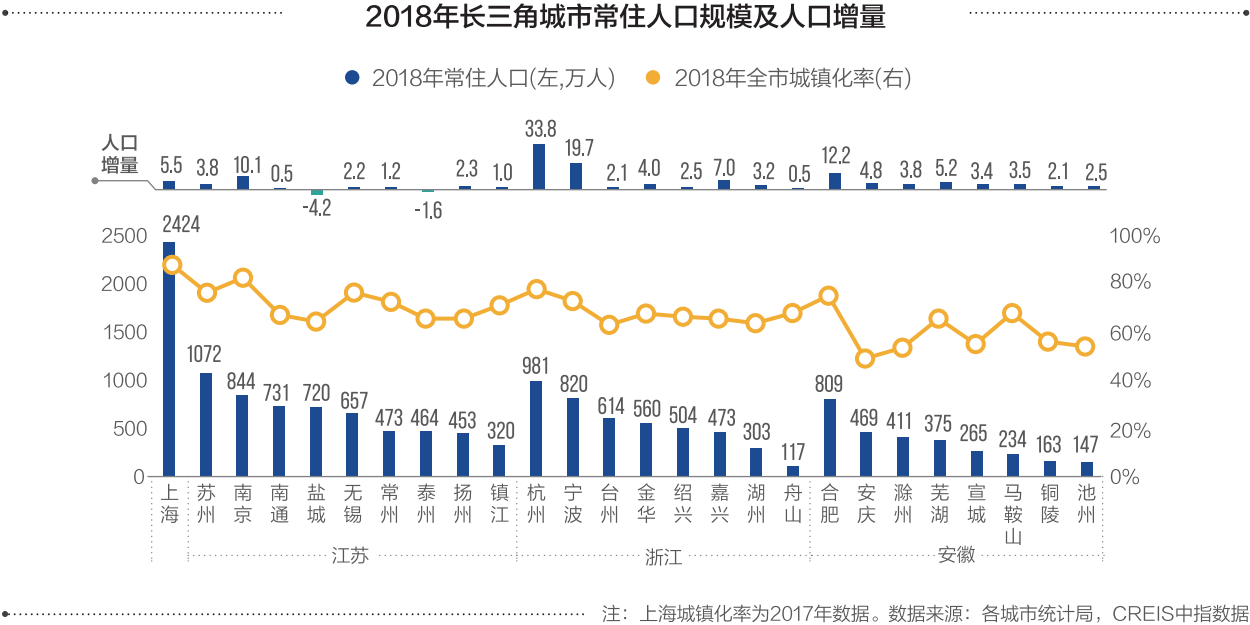
3.0 版

G60科创走廊

进入新时期，松江提出以沪苏湖合高铁建设为契机，3.0 版本在沪嘉杭基础上，向沪苏湖宣芜合拓展，形成“**一廊一核多城**”空间布局，辐射范围扩大至金华、苏州、湖州、宣城、芜湖、合肥。3.0 版本从城市战略上升为长三角区域战略，沿线城市在科技创新驱动下，产业实力有望提升。

资料来源：G60科创走廊官网

城市群人口平稳增长，杭州、宁波人口吸引力较强，合肥、南京人口增量也居城市群前列



长三角人口持续净流入，杭州、宁波人口吸引力较强，合肥、南京次之。长三角城市经济基础好，就业机会多，同时近两年多数城市出台人才政策，对人口吸引力较大，人口平稳增长，2018 年城市群常住人口增量为 131 万。其中，上海 2018 年常住人口规模由降转增，杭州、宁波、合肥、南京等核心城市常住人口增量均超 10 万人，其中杭州达 33.8 万，全国领先。未来随着长三角一体化国家战略的推进，有望吸引更多人口流入，尤其是在创新导向下，对高知人才吸引力或将提升。

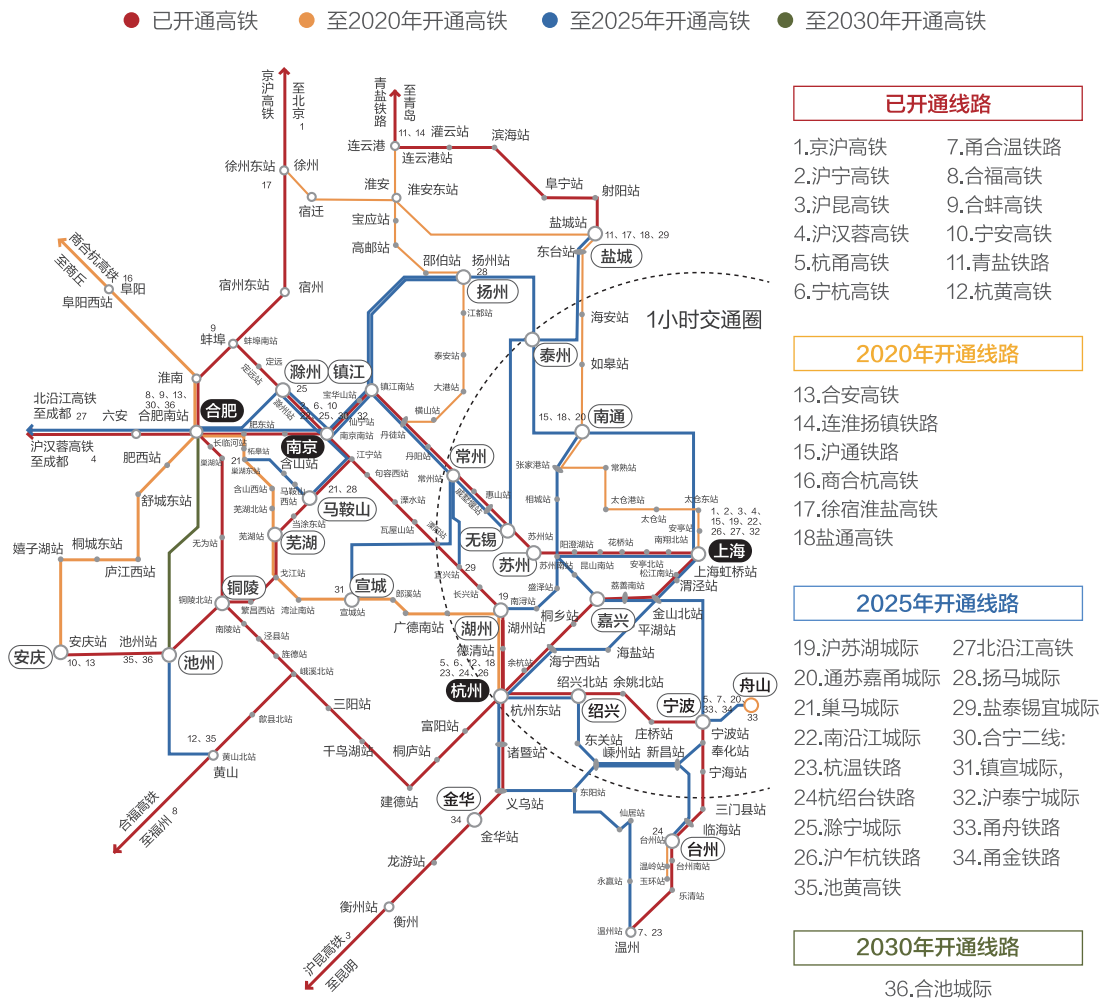
交通一体化是长三角一体化的重要基础，目前上海周边已逐渐形成一小时交通圈，南京、杭州、合肥等核心城市高铁线路较密集

2018年6月，长三角地区主要领导座谈会首次提出发展长三角地铁互联互通，2018年年底，沪杭甬率先在全国正式启动地铁刷码互联互通，2019年5月，上海、杭州、宁波、温州、合肥、南京、苏州7座城市轨道交通实现二维码手机扫码过闸“一码通行”，根据规划，2020年“互联互通”将力争覆盖至长三角所有地铁城市。

长三角铁路交通发达，高铁密集程度较高，在长三角城市群26个城市中，大多数城市已开通高铁或动车。上海、南京、杭州、合肥等中心城市高铁线路密集，同周边城市联系紧密。

目前，舟山、宣城等城市尚未接入高铁网络，南通、扬州、泰州仅开通动车，未来随着高铁网络的完善，此类城市对外连通性将得到极大改善。其中，沪通铁路一期（南通—安亭段，200公里/小时）将于2020年开通，南通对外通达性将显著提高，并将融入上海一小时交通圈。扬州目前已开通动车，2020年连淮扬镇铁路（250公里/小时）开通后，扬州将正式进入高铁时代。商合杭高铁预计2020年通车，宣城将连通高铁。泰州目前已开通动车，北沿江城际预计2019年动工、盐泰锡常宜城际获发改委批复，两条铁路设计时速均为350公里/小时，到2025年，泰州将真正进入高铁时代。舟山目前规划有甬舟铁路（250公里/小时），预计2020年动工，未来建成后将结束舟山半岛不通火车的历史，届时舟山到宁波只需30分钟。另外，2019年底徐宿淮盐铁路（250公里/小时）将实现全线通车，苏北的淮安和宿迁也将于今年开通高铁。

长三角城市群高铁线路图

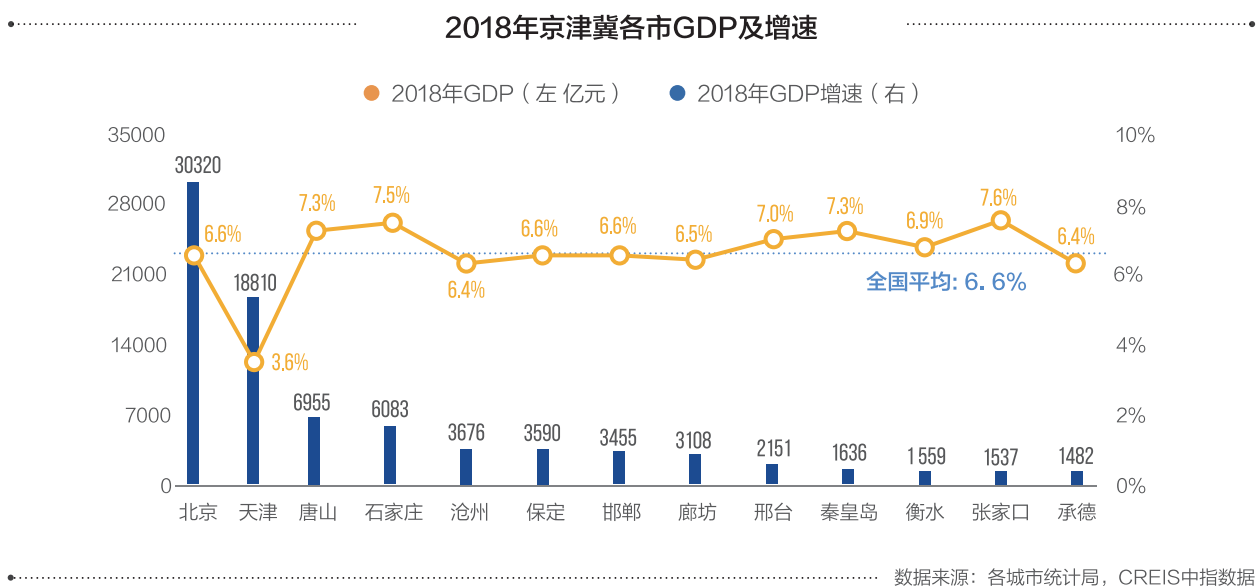


注：南京、扬州、泰州、南通四个城市之间已通过宁启铁路以动车相连，目前宁启铁路运行速度仅160千米/小时，扬州、泰州、南通尚未进入高铁时代。
资料来源：《长江三角洲地区城际轨道交通网规划》、《江苏省铁路“十三五”规划》、《安徽省现代铁路交通体系建设规划（2017—2025年）》、各城市《“十三五”综合交通发展规划》、中国指数研究院综合整理

3.京津冀城市群

经过近几年的快速发展，京津冀城市群在交通一体化、产业协同发展等方面取得明显进展，北京疏解非首都功能、天津转型升级、河北承接产业转移。雄安新区由顶层设计转入实质性建设阶段；随着北京大兴国际机场通航在即，临空经济区也正式进入开发建设阶段；冬奥会场馆及交通设施建设加快，区域整体投资潜力逐步提升。

京津双核经济规模突出，张家口、石家庄等增速较快，京津冀产业协同发展取得明显进展



2018年，北京GDP达30320亿元，同比增长6.6%，规模优势明显；天津不断深化产业结构调整，聚焦高质量发展，2018年GDP增长3.6%，达18810亿元。河北各市中唐山经济总量居首，GDP同比增长7.3%，较上年提高0.8个百分点；石家庄经济规模排名河北省第二位，GDP增速为7.5%，较上年提高0.2个百分点，增长稳中有进；沧州、保定、邯郸、廊坊均超3000亿；张家口经济规模不足2000亿，但借助奥运项目投资，带动经济增速省内领先，达到7.6%。

根据相关统计，京津冀协同发展战略实施以来，三地在“产业升级转移、交通一体化、生态环境保护”三个重点领域率先取得突破，区域整体实力和竞争力明显增强。其中，产业协同发展是京津冀协同发展的重中之重，在北京疏解非首都功能过程中周边城市迎来重大机遇。

北京产业高端化趋势明显。五年间，北京疏解一般制造业企业累计达到2648家，北京产业高端化趋势明显，2018年，高新技术产业和战略性新兴产业增加值占全市地区生产总值的比重分别为23.0%和16.1%(二者有交叉)，比2014年分

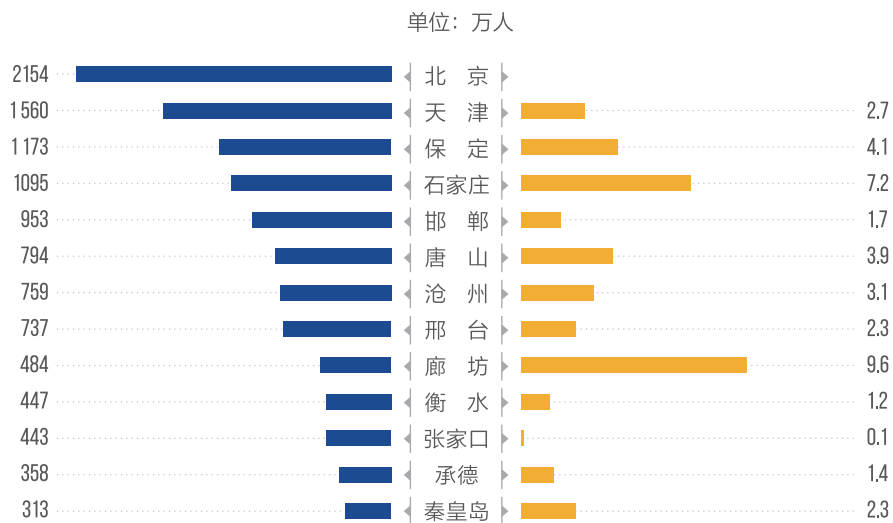
别提高 1.2 个和 1.5 个百分点。

天津转型升级步伐不断加快。2018 年，规模以上工业中，高技术制造业和战略性新兴产业增加值增速分别为 4.4% 和 3.1%，分别快于全市工业平均水平 2.0 个和 0.7 个百分点。统计公报数据显示，“2018 年，滨海—中关村科技园累计注册企业 941 家，京津合作示范区、宝坻京津中关村科技城、武清京津产业新城等承接平台建设提速。全年京冀企业来津投资到位资金 1233.88 亿元，占全市实际利用内资的 46.4%。”

河北承接产业转移的同时不断推动产业转型升级。2018 年，河北新动能支撑作用增强，规模以上工业战略性新兴产业和高新技术产业增加值分别增长 10% 和 15.3%，增速分别比规模以上工业快 4.8 和 10.1 个百分点。河北积极引进京津创新资源，目前已与京津共建各类产业园区和产业基地 120 个，在张家口、承德、廊坊、秦皇岛、石家庄形成 5 个大数据产业基地。与此同时，廊坊、保定、沧州等地积极利用现有商贸物流产业基础和交通优势，承接北京批发市场转移，随着大红门、新发地农产品市场、动物园服装批发市场等相继落户保定、廊坊等地，大量商户也随之迁往河北。

引才政策发力，天津常住人口由降转增；石家庄、廊坊人口增长较快

2018年京津冀各市常住人口及人口增量



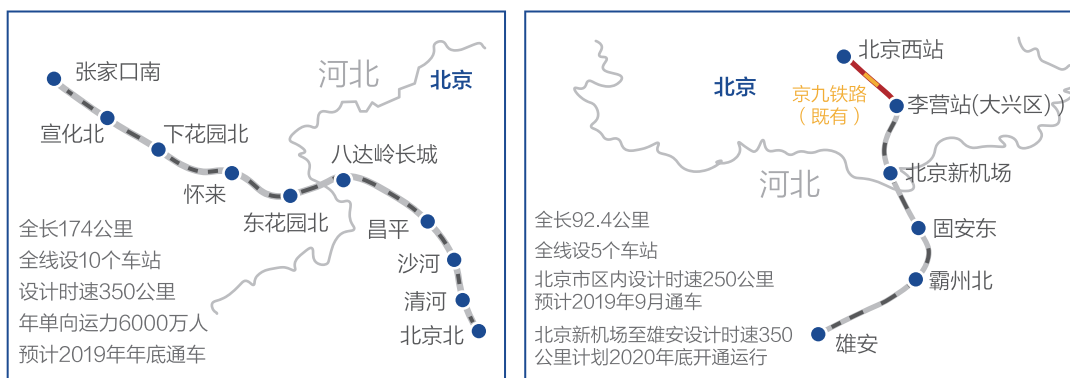
注：2018年北京常住人口减少16.5万人数据来源：各城市统计局，CREIS中指数据

天津2018年出台“海河英才”人才优惠政策，全年常住人口规模由降转增，廊坊、石家庄人口增长保持领先。2018年，北京常住人口2154.2万人，比上年末减少16.5万人，人口规模持续减少。天津常住人口1559.6万，由2017年的减少5.3万转为增加2.7万。2018年5月，天津发布“海河英才”计划，据统计，截至2019年一季度末，已引进各类人才15.6万人，平均年龄31岁，引才效果显著。

河北各市中保定（含定州）人口规模接近1200万，并保持持续增长态势。石家庄人口接近1100万，作为冀中南中心城市，对周边人口吸附力较强，2018年人口增长7.2万人，在城市群内属于较高水平。邯郸、唐山、邢台等城市人口规模超过700万，人口基数大，市场潜在需求旺盛。廊坊常住人口484万，较上年增长9.6万人，人口增量居城市群首位。

2019年京张高铁、京雄城际北京段将开通，北京大兴国际机场助力世界级机场群建设，临空经济区覆盖的县市将迎来发展新机遇

京张高铁、京雄城际路线

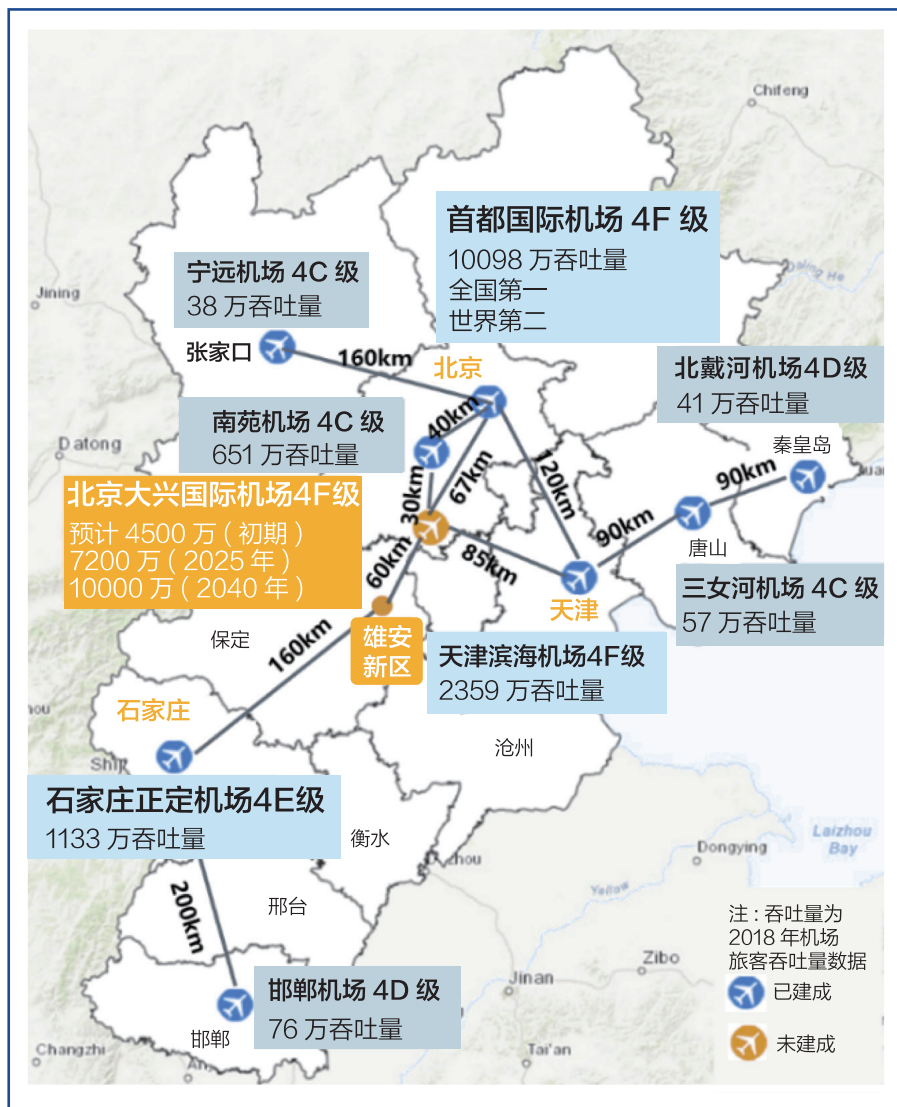


资料来源：中国指数研究院综合整理

京张高铁即将通车，张家口借助冬奥会将迎来发展利好。京张高铁作为2022年冬奥会的重要基础设施，也是京津冀城际铁路网的重要组成部分。预计2019年底通车，通车后北京至张家口的交通时间将缩短至50分钟左右，有利于促进张家口融入京津冀一体化，助力其发展以冰雪为主的复合旅游产业。

京雄城际北京段（北京西站至新机场站段）今年将正式建成投入使用，北京南城发展优势进一步提升。2019年9月底，京雄城际北京段（北京西站至新机场站段）将与新机场同步开通运营，届时从北京西站至新机场站只需20分钟。2020年，京雄高铁将全面开通，可实现30分钟从北京城区到达雄安新区，届时雄安新区也将纳入北京“1小时交通圈”。

京津冀机场群



数据来源：中国民用航空局，中国指数研究院综合整理

北京大兴国际机场将于2019年9月底通航，与首都国际机场构成服务亚太、面向全球的国际航空“双枢纽中心”。北京新机场定位为“大型国际枢纽机场”，根据规划，北京新机场运营初期旅客吞吐量为4500万人次；到中期（2025年）年旅客吞吐量将达7200万人次，货邮吞吐量200万吨，飞机起降62万架次；远期旅客吞吐量预计在1亿人次左右。未来北京新机场将和首都机场形成双枢纽格局，并与天津滨海机场，石家庄正定机场等共同构建世界级机场群。



02

PART

房企布局趋势



城市业绩贡献

行业格局：强者恒强继续强化，千亿阵容进一步扩容，500亿以上企业数量大幅增长

2019 年上半年，共有 147 家房地产企业销售额超过 50 亿元，较去年增加 9 家；合计实现销售额 58537 亿元，平均销售额 398.2 亿元。前 10 房企销售额占 50 亿以上企业总体的 36.7%，前 30 企业占总体的 61.3%；1000 亿以上、500-1000 亿、200-500 亿、100-200 亿、50-100 亿企业分别有 12 家、21 家、37 家、51 家、26 家。1000 亿以上、500-1000 亿、200-500 亿企业数量稳步增长，实现稳中有进；而 50-100 亿阵营数量则略有减少。

2019上半年50亿企业各阵营数量及销售额均值情况

阵营层级	销售额范围	企业数量（个）		销售额均值（亿元）	
		2019上半年	2018上半年	2019上半年	增长率均值
超级阵营	1000亿以上	12	7	1958	16.0%
第一阵营	500-1000亿	21	20	666	23.8%
第二阵营	200-500亿	37	33	332	39.1%
第三阵营	100-200亿	51	47	139	30.0%
第四阵营	50-100亿	26	31	66	25.9%

数据来源：CREIS中指数据

千亿房企发展路径：广布局，拓资源，重运营

2019 年上半年，1000 亿以上超级阵营共 12 家，平均进驻 112 个城市，是 500-1000 亿房企的 2 倍，项目数量更是其 4.8 倍，为规模化、全国化发展奠定业绩基石。其次，千亿房企多元拓宽融资渠道，保持融资优势，土地资源储备充足；最后，千亿房企注重产品品质打造，通过结构调整以及制度优化加快降本增效力度，盈利能力持续领先。

2019上半年销售千亿以上与500-1000亿房企情况

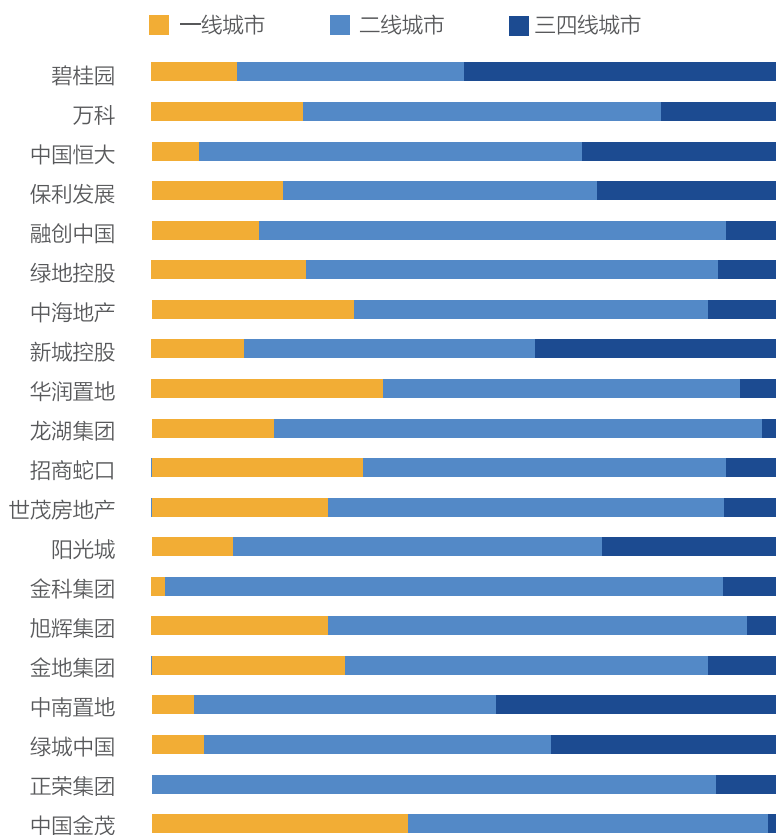
		千亿房企	500-1000 亿
布局	布局城市个数均值	112	57
	项目个数均值	618	130
	2019 上半年贡献销售额 60% 以上的城市数量均值	14	8
资源	融资渠道	多元	相对多元
	2019 上半年平均资金成本	6.1%	7.3%
	2019 年 6 月底土地储备均值（万㎡）	9099	3190
	2018 品牌价值均值（亿元）	389	152
运营	2018 年利润率均值	16.8%	12.3%
	2018 年三项费用率均值	7.4%	10.4%

数据来源：CREIS中指数据

业绩贡献来源：聚焦一二线，城市群与都市圈战略成共识

城市贡献度呈纺锤形，一二线城市仍是主战场。2019 年以来，随着城市化进程推进以及都市圈结构的调整，重点二线城市的区域潜力继续释放，20 家代表房企二线城市的销售业绩贡献率为 57.6%；一线城市贡献率为 21.1%，较去年增长 8.1 个百分点，一二线城市合计占比 78.7%，仍是房企主要布局区域。如中海地产和招商蛇口在成立 40 周年之际升级品牌战略，加强一二线战略布局，2019 年上半年一二线城市的业绩贡献率分别为 87.6% 和 90.3%，同比分别提升 9.9 个百分点和 8.9 个百分点。

2019年上半年代表房企³各等级城市销售占比情况



数据来源：CREIS中指数据

3 20家代表房企包括碧桂园、万科、中国恒大、保利发展、融创中国、绿地控股、中海地产、新城控股、华润置地、龙湖集团、招商蛇口、世茂房地产、阳光城、金科集团、旭辉集团、金地集团、中南置地、绿城中国、正荣集团、中国金茂。

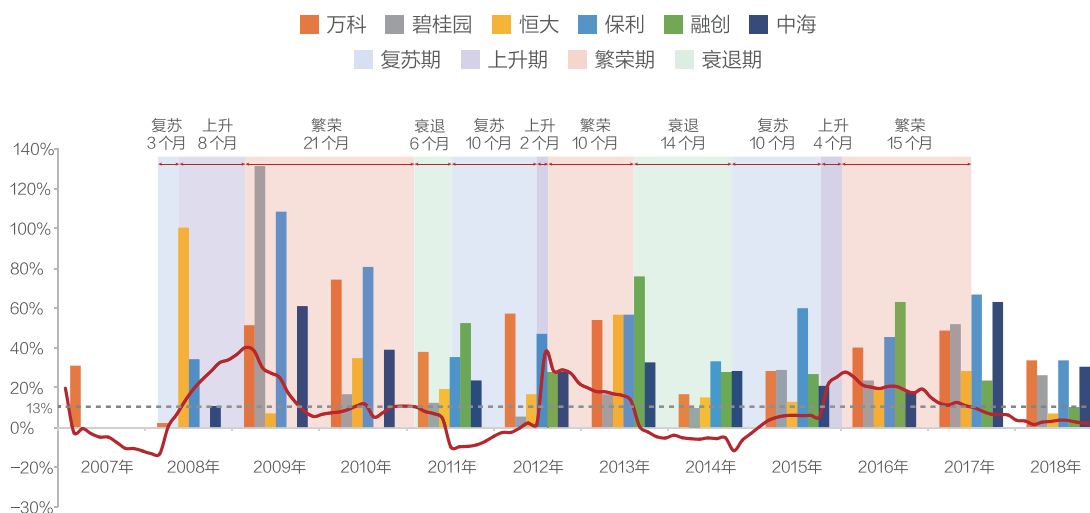


城市投资趋势

投资晴雨表：补仓积极性提高，拿地节奏加快

从拿地金额与销售额比值来看，房企结合市场变化灵活调整拿地策略。以 6 家领导品牌房企为例，在市场繁荣期，企业的资金较为充裕，房企精准把握城市轮动周期，审慎吸纳优质土地储备，表现较为积极；在调控影响下的衰退期，房企拿地更为审慎。如 2018 年，6 家房企积极调整布局战略加大在三四线城市布局，拿地金额占销售额比重均值为 24.4%，较 2017 年下滑明显；2019 年以来，房企在保持谨慎拿地态度的基础上，拿地热情自二季度开始逐渐回温，其中二季度拿地金额占销售额比重均值 28.3%。其中，恒大的拿地节奏有效把握住了市场，在市场进入上升初期时获取价格较低的土地，有效补充土储，而在土地价格走高时控制拿地力度，有效节约成本。

领导品牌房企⁴2007-2018年拿地销售比与市场周期对比情况



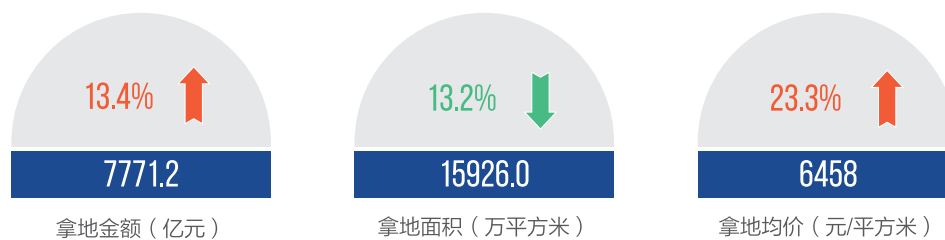
数据来源：中指数据库-企业版-房企投策

4 领导品牌房企包括万科、碧桂园、中国恒大、融创中国、保利发展、中海地产

投资规模：拿地金额与成本上涨，房企加快补仓

代表房企拿地金额上升，拿地面积下降。2019 年以来，土地市场呈现“量减价升”局面。一方面，土地成交数量有所回落，其中三线城市土地成交回落最为明显；另一方面，土地溢价率有所回升，其中三四线城市土地溢价率涨幅较高。2019 年上半年，代表房企拿地金额 7771.2 亿元，同比增长 13.4%，拿地面积 15926.0 万平方米，同比下降 13.2%，拿地成本同比上涨 23.3%。受城市供地结构、市场需求及调控政策影响，2019 年上半年，杭州、苏州等强二线城市的土地市场出现了一轮“波动”。5 月以来，尽管一二线城市依旧是房企拿地的重点，但是在各地加强调控的同时，房企拿地的节奏也有所放缓，土地市场逐渐回归平稳。

2019年上半年20家代表房企拿地总金额、面积和成本情况



数据来源：CREIS中指数据，中指地主

拿地热情回温，拿地楼面价同比上升。2019 年以来，在因城施策背景下政策改善预期增强，企业拿地积极性有所提高，土地流拍占比持续回落，特别是热点一二线城市土地竞拍热度回升。具体来看，一线城市，20 家代表房企拿地楼面价同比上升 98.0%；二线城市，20 家代表房企拿地楼面价同比上升 33.2%；三四线城市，20 家代表房企拿地楼面价同比微降 1.2%。

2019年上半年20家代表房企拿地平均楼面价分城市等级变化情况



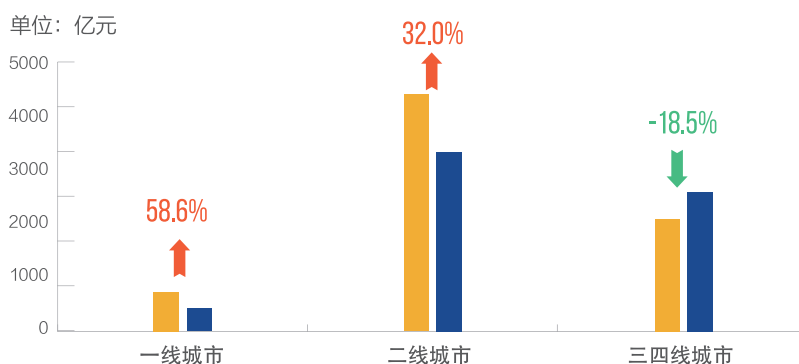
数据来源：CREIS中指数据，中指地主

区域布局：加强一二线城市布局，长三角仍为企业布局重地

从拿地金额看，一二线城市土地成交市场回温，三四线布局力度下调。2019年上半年，20家代表房企拿地金额同比上涨13.4%，由于一二线城市土地交易增多所致。其中二线城市拿地金额同比上升32.0%，涨幅最大；一线城市拿地金额同比增长58.6%，拿地金额占比为10.2%，较同期增加2.9个百分点。三四线城市推地节奏有所放缓，土地市场整体供需双降，土地市场降温明显；三四线城市拿地金额同比下降18.5%，拿地金额占比为29.3%，同比下降11.5个百分点。

2019年上半年20家代表房企各等级城市拿地布局情况

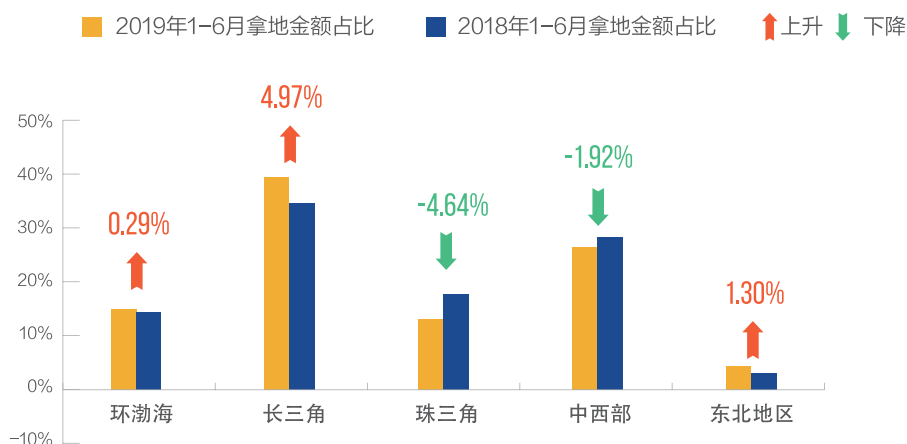
■ 2019年1-6月拿地金额 ■ 2018年1-6月拿地金额 ↑ ↓ 拿地金额同比上升/下降



数据来源：CREIS中指数据，中指地主

分城市群来看，长三角地区热度依旧，中西部土地市场有所降温。20家代表房企在除珠三角外的城市群中拿地金额明显提升，其中长三角拿地金额同比增长29.4%，占比达40.1%，环渤海同比增长15.6%，主要受城市群周边热点二线以及三四线城市拿地金额大幅增长所致，如合肥、温州、绍兴、无锡、常州等城市；中西部拿地金额同比增长5.9%，较去年同期占比减少1.92个百分点；珠三角拿地金额同比下降15.7%，占比减少4.64个百分点。

2019年上半年20家代表房企各区域⁵拿地布局情况



数据来源：CREIS中指数据，中指地主

5 区域范畴：

环渤海：北京、天津、河北、山东等30个重点城市；
长三角：上海、江苏、浙江、安徽等41个重点城市；
珠三角：深圳、广东、福建、海南等33个重点城市；
中西部：武汉、长沙、南昌、西安等190个重点城市。



科学投资成趋势

2019 年，土地市场量减价升，市场节奏和城市区域板块的判断在房企拿地过程中愈发重要，越来越多的房企通过科学的分析决策工具，有效提升企业的拿地策略精准度，如 CREIS 中指地主产品，帮助企业精准把握城市轮动周期，辅助寻找和决策优质地块，为企业未来规模增长提供有力支撑。

未来房企土地投资必然是以大数据为决策支撑，才能踩准市场节奏，精准选择城市及地块，为未来高质量增长奠定基础。

CREIS中指地主产品

工具层	报告工具		模型工具		可视化工具		
场景层	 城市研究		 板块分析		 地块研判		
	发现潜力城市 优化城市布局		聚焦价值板块 完善拓展时序		量化地块价值 辅助投资拓展		
算法层	因子分析	聚类分析	AHP 层次分析	随机森林	图像识别	OD分析	核密度分析
数据层	土地数据	房产数据	购房者数据	人口数据	资源数据	经济数据	规划数据

数据来源：CREIS中指数据，中指地主

每日经济新闻

中国财经媒体第一大V

智媒2019

技术驱动 重塑媒体生态

以“移动优先，智能化发展”为指引，为每经全媒体量身打造数字化、智能化解决方案

全媒体用户超6000万

全媒体年度阅读总量超100亿

用户遍及205个国家和地区



细分行业/领域传播阵列



全网入驻平台及海外平台



智库

携手国际国内知名智库/高校/研究院

构建创新型每经智库阵列

打造财经媒体产业新生态



产业

投资

从传媒领域到金融资本市场，从线上到线下

“媒体+”战略延伸，融合跨界发展

每经会

自有品牌峰会/论坛
会展服务
(策划、组织、执行、传播)

每经IMC

—整合营销传播—
广告业务
数字营销服务

文创基金

成都市文创产业投资基金
成都市天府文创股权投资基金管理有限公司

投资管理

与成都银行文创支行合作
管理1亿规模
“成都市文创企业债权投资风险补偿资金池”



—— 镁刻地产 ——

扫码获取白皮书电子版