



易居季度报告系列

2019 年上半年

经济与房地产季报之

区域房地产依赖度

区域房地产依赖度：海南省有所减弱，蚌埠位居第一

报告摘要：

- 1、从省份来看，上半年，房地产开发投资占 GDP 比重排名前三位的省市分别是云南、安徽和海南，占比分别为 21.7%、21.6%和 21.2%。值得注意的是，上半年海南不再对房地产依赖程度最高，2018 年以来海南政府多次出台严厉的调控措施，2019 年二季度房地产开发投资占比较去年同期已下降 12.6%。
- 2、从单个城市来看，上半年蚌埠房地产开发投资占 GDP 比重高达 40.4%，经济对房地产依赖极为严重。同为三线区域小中心的徐州和洛阳，房地产开发投资占 GDP 比重仅为 9.9%和 7.4%。

一、省市经济与房地产

1、云南和贵州上半年 GDP 增速位居前二，海南经济对房地产依赖度减弱

GDP 增速反映了当地经济发展的快慢程度，而经济是支撑房价长期上涨的重要因素，因此，通过观测 GDP 增速可以大体判断房价变化的合理性。

上半年，云南、贵州和西藏的 GDP 增速分别排在全国前三位，他们均处于中西部地区，具有后发优势。在西部大开发的过程中，云南和贵州是西部地区经济较为活跃的区域，具有较强的基本面和发展潜力，因此房地产在西部地区中具有较大的发展潜力。

上半年，福建以 8.1%的 GDP 增速排在东部省市首位，本轮楼市上涨周期中，厦门、福州、泉州等城市涨幅明显，这其中有经济面较强的因素。中部省份中，江西以 8.6%的 GDP 增速名列第一，其省会城市南昌的 GDP 增速高达 8.6%，在经济良好发展的支撑下，南昌的二手房价累计涨幅也达到了 32.5%，位居中部城市前列。

上半年，吉林和黑龙江的 GDP 增速在全国省市中处于垫底的位置，在发展重工业重资产没落后，东北经济一直未能成功转型。其中，吉林省上半年 GDP 增速较一季度有所回落，经济发展迫在眉睫。

表 1 上半年 GDP 增速省市排名

省份	增速	省份	增速	省份	增速	省份	增速

云南	9.2%	河南	7.7%	北京	6.3%	内蒙古	5.5%
贵州	9.0%	山西	7.2%	重庆	6.2%	陕西	5.4%
西藏	9.0%	湖南	7.2%	甘肃	6.0%	山东	5.4%
江西	8.6%	浙江	7.1%	上海	5.9%	海南	5.3%
福建	8.1%	河北	7.1%	广西	5.9%	天津	4.6%
安徽	8.0%	江苏	6.5%	辽宁	5.8%	黑龙江	4.3%
湖北	8.0%	宁夏	6.5%	青海	5.7%	吉林	2.0%
四川	7.9%	广东	6.5%	新疆	5.6%		

数据来源：各地统计局、易居研究院

房地产开发投资占GDP比重可以用来衡量当地经济对房地产的依赖程度，占比越高，说明经济对房地产的依赖度越高。上半年，房地产开发投资占GDP比重排名前三位的省市分别是云南、安徽和海南，占比分别为21.7%、21.6%和21.2%。值得注意的是，上半年海南不再对房地产依赖程度最高，2018年以来海南政府多次出台严厉的调控措施，2019年二季度房地产开发投资占比较去年同期下降了12.6%。云南同海南属于旅游养老胜地，气候宜人，其他产业结构相对较弱，房地产成为了其支柱产业。安徽在长三角区域中经济较薄弱，需降低宏观经济对房地产的依赖度。

而房地产开发投资占GDP比重小有两种情况：一种情况是产业结构合理，经济对房地产的依赖度较小，典型的省份如山东；另外一种情况是经济相对落后，产业结构不合理，人口流出，导致住房需求不旺盛，房地产投资效益很差，典型的省份如内蒙古。

表2 上半年房地产开发投资占GDP比重省市排名

省份	占比	省份	占比	省份	占比	省份	占比
云南	21.7%	福建	17.0%	甘肃	12.7%	湖南	10.5%
安徽	21.6%	四川	15.1%	江苏	12.5%	山东	9.7%
海南	21.2%	天津	14.9%	青海	12.5%	江西	9.5%
重庆	20.6%	陕西	14.5%	辽宁	12.3%	宁夏	9.0%
广西	19.5%	广东	14.4%	河北	11.9%	山西	9.0%
贵州	19.5%	河南	13.5%	上海	11.5%	西藏	5.6%
浙江	18.3%	湖北	13.1%	北京	10.9%	内蒙古	4.4%

数据来源：各地统计局、易居研究院

二、城市经济与房地产

1、蚌埠对房地产依赖度位居第一

在选取的 32 个大中城市中，贵阳、赣州和南昌上半年 GDP 增速排在前三位。中西部部分城市继续崛起，上半年经济增长仍强劲。在本轮房价上涨周期中，贵阳、赣州和南昌的二手房房价累计涨幅分别为 22.7%，25.6%和 32.5%，排名居中，城市经济强增长并未完全体现在房价中，房价几乎没有泡沫。

岳阳的 GDP 增速在省会城市中排名靠前，达到 7.2%，但二手房累计涨幅相对其他省会城市来说较低，为 14.8%。天津的表现则与情况相反，上半年天津的 GDP 增速倒数第三，其二手房累计涨幅却高达 37.2%。天津房价的上涨缺乏经济基础的支撑，蕴含的风险较大，在楼市降温时下跌压力也更大。

需要指出的是，本报告中的二手房价格累计涨幅是根据国家统计局发布的《70 个大中城市二手住宅销售价格指数》计算所得，由于该指数并非原始房价，且进行过平滑处理，与实际价格相比波动较小，可能会造成与实际感受不太一致的现象。

表 3 上半年 GDP 增速城市排名

城市	增速	城市	增速	城市	增速	城市	增速	城市	增速	城市	增速
贵阳	9.1%	南京	8.1%	蚌埠	7.3%	泸州	7.0%	重庆	6.2%	天津	4.6%
赣州	9.1%	昆明	8.0%	岳阳	7.2%	北海	7.0%	银川	6.1%	惠州	4.5%
南昌	8.6%	泉州	8.0%	无锡	7.1%	大连	6.7%	徐州	6.1%		
洛阳	8.3%	厦门	8.0%	广州	7.1%	宁波	6.5%	桂林	6.0%		
成都	8.2%	郑州	7.9%	西安	7.0%	青岛	6.4%	上海	5.9%		
武汉	8.1%	深圳	7.4%	海口	7.0%	北京	6.3%	三亚	4.8%		

数据来源：各地统计局、易居研究院

表 4 2015 年至 2019 年 6 月二手房价格累计涨幅

城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅	城市	涨幅
深圳	53.9%	厦门	39.7%	青岛	31.0%	徐州	23.9%	洛阳	20.4%	桂林	9.6%
广州	47.4%	上海	38.5%	昆明	29.4%	北海	23.8%	泸州	19.1%	银川	8.9%
北京	46.9%	天津	37.2%	重庆	29.4%	三亚	23.0%	成都	18.2%		
武汉	46.6%	南昌	32.5%	宁波	27.5%	蚌埠	22.8%	海口	15.6%		
南京	40.5%	惠州	31.8%	赣州	25.6%	贵阳	22.7%	泉州	14.9%		
无锡	39.8%	郑州	31.3%	西安	24.3%	大连	20.7%	岳阳	14.8%		

数据来源：国家统计局、易居研究院

上半年，蚌埠房地产开发投资占 GDP 比重高达 40.4%，经济对房地产依赖度位列第

一。同为三线区域小中心的徐州和洛阳，房地产开发投资占 GDP 比重仅为 9.9%和 7.4%。徐州和洛阳工业较为发达，产业结构也更为合理化高级化，形成了多个经济增长点和产业支撑，所以经济对房地产依赖程度一向偏低。

根据近几年安徽省人口变动情况抽样调查统计公报数据显示，2016 年起蚌埠在大力推进城镇化进程，且蚌埠的棚户区改造货币安置比例逐年提高。因此，城镇化是推高其房地产开发投资占 GDP 比重的一大原因。

表 5 上半年房地产开发投资占 GDP 比重城市排名

城市	占比	城市	占比	城市	占比	城市	占比	城市	占比	城市	占比
蚌埠	40.4%	惠州	25.7%	南京	20.3%	青岛	13.4%	上海	11.5%	洛阳	7.4%
昆明	36.3%	海口	25.2%	北海	18.8%	南昌	13.4%	北京	10.9%	岳阳	5.2%
三亚	35.2%	泸州	24.8%	桂林	16.5%	广州	12.6%	无锡	10.6%		
贵阳	32.7%	厦门	20.9%	成都	16.1%	赣州	12.4%	大连	10.3%		
郑州	28.3%	武汉	20.7%	宁波	15.3%	银川	12.0%	深圳	10.1%		
西安	26.6%	重庆	20.6%	天津	14.9%	泉州	11.5%	徐州	9.9%		

数据来源：各地统计局、易居研究院

三、总结

7 月 30 日，中央政治局会议首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，预计下半年经济下滑救楼市的可能性不大。各地政府需重新认知经济与房地产的关系，应大力发展新的经济增长点，而非依赖土地财政。

执笔人：上海易居房地产研究院研究员姚方

邮 箱：yaofang@ehousechina.com

电 话：021-60868916



联系方式

地 址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

电 话：021-60868898(朱老师)

邮 箱：zhuguang@ehousechina.com

传 真：021-60868811

网 址：<http://www.yiju.org>

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

