

易居专题研究系列

人口与房地产市场发展研究报告

城市规模分类

2019 年百城城区人口增速排名

近 10 年百城城区人口变化

40 城城区人口增速与商品住宅成交面积增速

40 城城区人口增速与房价涨幅

上海易居房地产研究院 主办

2021 年 09 月



人口流入带动楼市发展，特大城市房地产潜力最大

核心观点：

- **城镇化不断推进，城区人口规模显著上升。**2019年我国有93座城市的城区常住人口规模突破百万大关，相比2010年增加16个。城区人口突破千万的城市有6个，分别是上海、北京、重庆、广州、深圳和天津，东莞和武汉离人口破千万仅一步之遥。
- **2010年至2019年，成渝地区和南方强三线的城区人口年均增速较高。**在西部大开发和促进中部地区发展战略的背景下，多产业从沿海地区向西部转移，东部打工人口逐渐回流，城区人口年均增速排名前10的有4个是来自成渝地区；南方强三线城市，如惠州、珠海、东莞等，这些城市因长三角、珠三角、海西的经济与城市群的快速发展，作为该地区的第二梯队城市，人口吸附力逐步增强。
- **“大城市化”效应不断加强，城镇化向大都市化迈进。**2010-2019年，百城城区人口增量过百万的城市总共有20个，包括东莞、广州、天津、深圳、武汉、重庆等，多是城市人口基数大，能级高的城市，“大城市化”效应不断加强。
- **II型大城市新房市场处于快速成长阶段。**II型大城市，商品住宅成交面积年均增速最高，达8.9%，说明新房市场处于快速成长阶段。但受限于城市能级，人口吸附力弱于其他三类城市，城区人口增速为2.6%。在楼市繁荣周期中，这类城市住宅市场容易出现需求透支。
- **部分城市房价或已被透支，而部分城市房价长线看存在低估可能性。**观察40城房价年均涨幅与城区人口年均增速的差值，差值较大的城市，长线看可能房价存在透支，尤其是城市能级相对低的，比如洛阳、哈尔滨、石家庄等；差值较小的城市，长线看房价可能存在低估，尤其是城市能级相对高的，比如杭州、天津、青岛等。

一、研究背景和意义

在经济持续发展，以及政府推进户籍制度改革、支持农民工进城等的背景下，我国城镇化水平不断提高，城市常住人口持续增长。2020年全国城镇化率达63.9%，比2010年提升14个百分点。

近几年国家发改委印发的《新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》中要求，各类城市根据资源环境承载能力和经济社会发展实际需求，可以合理放宽落户条件，从城区常住人口 100 万以下的中小城市和小城镇取消落户限制，到要求城区常住人口 100 万-300 万的 II 型大城市全面取消落户限制，再到规定城市落户政策对租房者、购房者同等对待，允许租房常住人口在公共户口落户。户籍改革步伐不断加快，国家正在有序开放放宽城市落户限制。国家发改委也将“农业转移人口有序有效融入城市”设为推进新型城镇化和城乡融合发展的首要任务，未来几年城市常住人口将会继续增加，将会有更多的城市实现城市人口规模层级的跨越。

对于房地产市场来说，“长期看人口”是一致的共识，人口的流入流出是影响一个城市房地产市场的基本因素。本报告梳理了 2010 年以来城区人口排名前 100 的城市的城区人口变化，并选取了 40 个重点城市，研究其人口流动与房地产市场之间的关系。

二、城市规模分类

根据 2014 年 11 月国务院发布的《关于调整城市规模划分标准的通知》中的分类标准，本报告取城区常住人口总数前 100 的城市进行分类和研究。

据住建部公布的《2019 年城市建设统计年鉴》，2019 年有 93 个城市的城区常住人口规模突破百万大关，其中有 6 个城市人口超过 1000 万，达到超大城市标准；有 10 个特大城市、14 个 I 型大城市和 62 个 II 型大城市。从各类城市占全国城区人口的比重来看，6 个超大城市城区人口占比为 18.8%，10 个特大城市占比为 13.5%，77 个大城市占比为 33.4%，93 个大城市及以上级别的城市城区人口占全国城区人口的 62.6%。

超大城市中，北京、上海、天津和重庆作为直辖市，广州作为省会城市，深圳作为计划单列市都是属于能级较高的城市。

特大城市中，省会城市占据 8 席，东莞、青岛为计划单列市。山东省在 10 个城市中占据济南、青岛两席，东莞与武汉两座城市城区常住人口均超过 900 万，距“超大城市”指标要求仅一步之遥。东莞城区暂住人口 701.6 万人，远超户籍口径的“城区人口”，占总城区人口的 73.4%，其“世界工厂”的称号，吸引了大批外来务工人员，使得暂住人口的数量远高于城区户籍人口。

大城市中，I 型大城市中除宁波、厦门和大连 3 个计划单列市以及苏州 1 个经济强市外，其余 10 个是省会城市。II 型大城市中大多是弱二线或强三线城市。

表1 2019年城市规模分类

城区人口数	类别	城市	个数
1000万以上	超大城市	上海、北京、重庆、广州、深圳、天津	6
500万以上 1000万以下	特大城市	东莞、武汉、成都、杭州、南京、郑州、西安、济南、沈阳、青岛	10
300万以上 500万以下	I型大城市	哈尔滨、长春、合肥、昆明、太原、长沙、苏州、大连、南宁、乌鲁木齐、石家庄、厦门、宁波、福州	14
100万以上 300万以下	II型大城市	珠海、汕头、贵阳、南昌、无锡、兰州、惠州、洛阳、温州、常州、临沂、呼和浩特、烟台、邯郸、徐州、唐山、海口、包头、佛山、赣州、柳州、淄博、泸州、淮安、南通、保定、芜湖、潍坊、南阳、济宁、襄阳、银川、绍兴、宜宾、大庆、鞍山、衡阳、绵阳、盐城、南充、泉州、西宁、秦皇岛、大同、江门、吉林、抚顺、扬州、淮南、自贡、株洲、遵义、达州、连云港、张家口、齐齐哈尔、台州、枣庄、泰安、咸阳、德州、开封、阜阳	63
50万以上 100万以下	中等城市	威海、桂林、泰州、赤峰、蚌埠、商丘、菏泽	7

注：根据2014年11月国务院发布的《关于调整城市规模划分标准的通知》，城区常住人口1000万以上的城市为超大城市；城区常住人口500万以上1000万以下的城市为特大城市；城区常住人口100万以上500万以下的城市为大城市，其中300万以上500万以下的城市为I型大城市，100万以上300万以下的城市为II型大城市，50万以上100万以下为中等城市。通知指出，城区是指“市辖区和不设区的市，区、市政府驻地的实际建设连接到的居民委员会所辖区域和其他区域。”而市辖区内的农村地带，并不计入城区范畴。

根据国家统计局七普数据，2020年我国拥有超大城市7座，特大城市14座。相比住建部的《2019年城市建设统计年鉴》，超大城市新增成都一座，特大城市新增了佛山、长沙、哈尔滨、昆明和大连。

表2 2019-2020年超大、特大城市情况

类别	2019年		2020年	
	城市	个数	城市	个数
超大城市	上海、北京、重庆、广州、深圳、天津	6	上海、北京、深圳、重庆、广州、成都、天津	7
特大城市	东莞、武汉、成都、杭州、南京、郑州、西安、济南、沈阳、青岛	10	武汉、东莞、西安、杭州、佛山、南京、沈阳、青岛、济南、长沙、哈尔滨、郑州、昆明、大连	14

数据来源：住建部《2019年城市建设统计年鉴》、国家统计局《第七次全国人口普查》

表3 2019年百城城区常住人口(万人)

城市	人口	城市	人口	城市	人口	城市	人口
上海	2428	乌鲁木齐	350	柳州	189	吉林	127
北京	1865	石家庄	337	淄博	184	抚顺	126
重庆	1541	厦门	336	泸州	170	扬州	123
广州	1352	宁波	327	淮安	168	淮南	120
深圳	1344	福州	313	南通	166	自贡	117
天津	1304	珠海	299	保定	166	株洲	116
东莞	956	汕头	299	芜湖	164	遵义	116
武汉	935	贵阳	297	潍坊	162	达州	115
成都	817	南昌	292	南阳	160	连云港	110
杭州	682	无锡	264	济宁	159	张家口	109
南京	671	兰州	257	襄阳	155	齐齐哈尔	108
郑州	670	惠州	256	银川	154	台州	108
西安	638	洛阳	239	绍兴	153	枣庄	106
济南	596	温州	230	宜宾	151	泰安	104
沈阳	569	常州	228	大庆	144	咸阳	103
青岛	529	临沂	223	鞍山	143	德州	103
哈尔滨	493	呼和浩特	221	衡阳	143	开封	103
长春	462	烟台	218	绵阳	142	阜阳	102
合肥	439	邯郸	218	盐城	140	威海	99
昆明	407	徐州	208	南充	140	桂林	98
太原	385	唐山	206	泉州	137	泰州	97
长沙	385	海口	200	西宁	136	赤峰	97
苏州	384	包头	194	秦皇岛	132	蚌埠	97
大连	382	佛山	192	大同	127	商丘	96
南宁	379	赣州	190	江门	127	菏泽	96

数据来源：住建部《2019年城市建设统计年鉴》

备注：1、城区常住人口=城区人口+城区暂住人口；城区（县城）人口指划定的城区（县城）范围的户籍人口数。按公安部门的统计为准填报；暂住人口指离开常住户口地的市区或乡、镇，到本地居住半年以上的人员。按市区、县和城区、县城分别统计，一般按公安部门的暂住人口统计为准填报。2、2019年统计年鉴中大连常住人口为441.49万，同市区人口数值相同，按2018年城区/市区比例进行调整。

三、2019年百城城区常住人口同比增速排名

城区常住人口的增长主要有三个原因：一是随着城市的发展，郊区农业人口进城就业生活或举家迁徙；二是当地产业高速发展、地方政府人才引进、基础设施升级等原因带来的外来人口流入；三是行政区划调整，撤县（市）设区而引起的城区常住人口增加。

2019年，100个城市中，城区常住人口同比增长的有79个，下降的有14个，基本平稳的有7个。城区人口的变化是个相对节奏较慢的过程，城区人口同比增速排名靠前或靠后的城市因其数据波动过大而存在一定的数据异动。

东莞、乌鲁木齐、石家庄、襄阳、阜阳和遵义2019年城区人口同比增速较高，存在异动可能。例如东莞城区常住人口同比增速高达39.6%，暂住人口激增248万，而城区人口仅增加23万，而2018年城区暂住人口仅增15万，存在异动；乌鲁木齐2019年城区暂住人口增加53万，城区人口仅增10万，2018年城区暂住人口反而下降9万，存在异动；石家庄于2019年城区户籍口径人口激增50万人，而暂住人口和城区面积几乎没有变化，存在异动。

宁波、江门、海口、呼和浩特、成都等2019年城区人口同比降幅明显，但这几个城市户籍口径的“城区人口”数量近几年来都是逐步上升的，城区面积也没有减少，城区人口的减少皆因暂住人口突降而引起的，存在数据异动可能。

剔除异动城市，2019年城区常住人口增速较高的城市中南方城市居多，例如珠海、苏州、杭州、惠州等，城区人口迁徙趋势“向南”；另外，西安、郑州等中西部强二线城市城区人口增长明显，反映出区域中心城市对于周边中小城市乡村人口的强大吸附力。

表4 2019年百城城区常住人口同比增速排名

城市	增速	城市	增速	城市	增速	城市	增速
东莞	39.6% (异动)	兰州	4.3%	淮南	1.7%	包头	0.4%
乌鲁木齐	22.1% (异动)	福州	4.2%	张家口	1.7%	徐州	0.4%
石家庄	18.4% (异动)	枣庄	3.7%	贵阳	1.5%	大连	0.3%
阜阳	12.9% (异动)	温州	3.6%	泰安	1.4%	开封	0.2%
遵义	9.4% (异动)	济南	3.3%	哈尔滨	1.4%	上海	0.2%
西安	8.7%	柳州	3.3%	南通	1.3%	北京	0.1%
潍坊	8.5%	青岛	3.3%	长春	1.3%	泉州	0.0%
珠海	7.7%	太原	3.2%	绵阳	1.3%	吉林	0.0%
苏州	7.5%	南昌	3.2%	洛阳	1.2%	大同	0.0%
郑州	7.1%	桂林	3.2%	绍兴	1.2%	南阳	0.0%
汕头	7.0%	深圳	3.2%	大庆	1.1%	连云港	0.0%
惠州	6.8%	广州	2.8%	株洲	1.0%	商丘	0.0%
邯郸	6.6%	抚顺	2.8%	赤峰	1.0%	烟台	-0.2%
芜湖	6.4%	长沙	2.8%	西宁	0.9%	衡阳	-0.6%
襄阳	6.3%	佛山	2.6%	自贡	0.9%	齐齐哈尔	-1.1%
赣州	6.2%	台州	2.4%	济宁	0.9%	秦皇岛	-1.4%

达州	6.0%	重庆	2.2%	鞍山	0.8%	成都	-2.5% (异动)
宜宾	5.3%	昆明	2.2%	扬州	0.8%	银川	-2.7%
泸州	5.1%	南充	2.2%	唐山	0.8%	厦门	-4.1% (异动)
菏泽	5.0%	合肥	2.2%	淄博	0.8%	德州	-4.2%
南宁	5.0%	南京	2.2%	泰州	0.7%	保定	-4.3%
杭州	4.9%	临沂	2.0%	沈阳	0.7%	呼和浩特	-6.5% (异动)
常州	4.7%	威海	1.8%	咸阳	0.6%	海口	-6.7% (异动)
淮安	4.6%	武汉	1.8%	天津	0.5%	江门	-8.3% (异动)
盐城	4.6%	无锡	1.8%	蚌埠	0.5%	宁波	-11.2% (异动)

数据来源：住建部 2018-2019 年《城市建设统计年鉴》、各地统计局

注：2019 年 1 月济南市撤销地级莱芜市，设立济南市莱芜区，考虑设区影响，将增速调整为 3.3%。

四、2010-2019 年百城城区常住人口变化

2019 年，百城城区常住人口总量达 3.35 亿，相比 2010 年增长 26.9%，年均增长 2.7%；城区人口数量过百万的城市数量相比 2010 年增加 16 个，其中超大城市增加 2 个，特大城市增加 4 个，I 型大城市增加 3 个。

整体上来看，2010 年至 2019 年，百城中除大同、吉林、齐齐哈尔等 7 个城区人口减少之外，其余都出现了增长。城区人口年均增速较高的城市主要有三类：

一类是泸州、南充、达州、宜宾等属于四川，原本人口密集，在国家大力实施西部大开发战略、推动成渝城市群、经济圈发展背景下，产业从东部地区向西部转移，东部打工人口回流。

二类是南方强三线城市，如惠州、珠海、东莞等，这些城市因长三角、珠三角、海西的经济与城市群的快速发展，作为该地区的第二梯队城市，人口吸附力逐步增强。

三类是以苏州、合肥、常州、青岛和杭州为首的强二线城市，全国特色（如休闲）城市或地区中心城市。

值得关注的是，2011 年以来，多市曾实施撤县（市）设区，比如人口年均增速排名靠前的达州、赣州等。一般来说，撤县建区会带来城区面积的增长，而导致统计口径的变化，考虑这一因素，下表部分城市数据有所调整，以便使 2010—2019 年均增速更具可比性。

城区人口年均增速排名靠后的城市则主要集中在华中和东北地区，其中人口出现负增长的城市中有 4 个来自东北，曾经的工业重镇如今面临严峻的人口流失现象，这与过去多年的经济增速下滑、产业结构转型困难相关。

另外，超大城市中北京和上海因较严的人口调控政策，城区人口年均增速近几年维持在较低水平。相比京沪，深圳、重庆、广州、天津等四个超大城市的城区人口年均增速表现强劲。

表5 2010-2019年百城城区人口年均增速排名

城市	人口增速	城市	人口增速	城市	人口增速	城市	人口增速
泸州	8.2%	阜阳	3.7%	徐州	2.5%	自贡	1.3%
惠州	7.2%	芜湖	3.6%	株洲	2.5%	菏泽	1.3%
南充	6.5%	福州	3.6%	长春	2.4%	蚌埠	1.2%
达州	6.4%	秦皇岛	3.5%	邯郸	2.3%	无锡	1.2%
赣州	6.2%	贵阳	3.5%	大连	2.3%	包头	1.2%
海口	5.9%	广州	3.5%	石家庄	2.3%	北京	1.1%
宜宾	5.5%	天津	3.5%	遵义	2.2%	威海	1.0%
南宁	5.5%	西宁	3.4%	扬州	2.1%	哈尔滨	1.0%
东莞	5.5%	长沙	3.3%	枣庄	2.1%	大庆	1.0%
苏州	5.4%	郑州	3.3%	厦门	2.0%	赤峰	1.0%
合肥	5.0%	德州	3.3%	沈阳	1.9%	咸阳	0.9%
常州	4.9%	成都	3.1%	南昌	1.9%	泰安	0.9%
珠海	4.8%	临沂	3.0%	淄博	1.9%	台州	0.7%
青岛	4.8%	泉州	3.0%	重庆	1.9%	桂林	0.6%
烟台	4.7%	深圳	2.9%	昆明	1.9%	上海	0.6%
襄阳	4.7%	汕头	2.9%	保定	1.9%	唐山	0.5%
杭州	4.6%	南京	2.9%	衡阳	1.8%	开封	0.4%
温州	4.5%	兰州	2.9%	江门	1.7%	商丘	0.0%
武汉	4.3%	淮安	2.9%	泰州	1.6%	大同	-0.1%
济宁	4.3%	潍坊	2.9%	连云港	1.6%	吉林	-0.1%
西安	4.1%	南通	2.8%	张家口	1.6%	齐齐哈尔	-0.1%
济南	4.1%	太原	2.8%	绍兴	1.5%	洛阳	-0.2%
银川	4.0%	宁波	2.6%	南阳	1.5%	佛山	-0.2%
绵阳	4.0%	柳州	2.6%	淮南	1.4%	抚顺	-0.5%
呼和浩特	3.8%	乌鲁木齐	2.5%	盐城	1.4%	鞍山	-0.9%

数据来源：住建部 2010-2019年《城市建设统计年鉴》

在100个城市中选取40个人口、政治和经济较突出的重点城市进行比较。2010至2019年城区人口年均增速排名靠前的10个城市中，7个是省会城市，仅东莞、苏州和青岛是非省会城市。省会城市因其相对完善的基础设施和更多元的产业结构，对于周边城市人口的虹吸效应较为明显，在强省会战略的带动下，城镇化进程中的都市圈化特征明显。

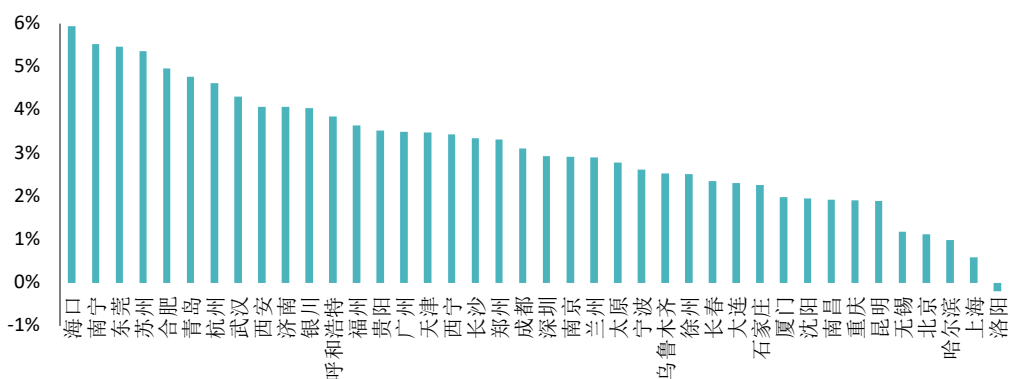
海口排名第一，作为海南的省会城市，旅游业发达，2018年自贸港的推进进一步增加了人口吸附力。

南宁排名第二，一方面是近几年去东部的打工群体回流；另一方面是2015年武鸣撤县设区，也助增了城区人口。

排名第三第四的东莞与苏州，这两个城市分别比邻上海和深圳这两个超大城市，受益于超大城市的溢外红利。同时，东莞与苏州经济发达，企业众多，外向型经济特征显著，吸引了很多外地打工群体。另外，2012年吴江撤市设区，也助增了苏州城区人口。

洛阳是40个重点城市中唯一一个城区人口减少的城市，属于河南第二大城市，在40城当中垫底。2010-2019年户籍口径的城区人口数量则是增加7万人，但暂住人口减少11万人。暂住人口减少，估计与省内的商丘、周口、驻马店、信阳等地级市的情况类似，人口吸附力减弱。

图1 2010-2019年40个重点城市城区人口年均增速



数据来源：住建部2010-2019年《城市建设统计年鉴》

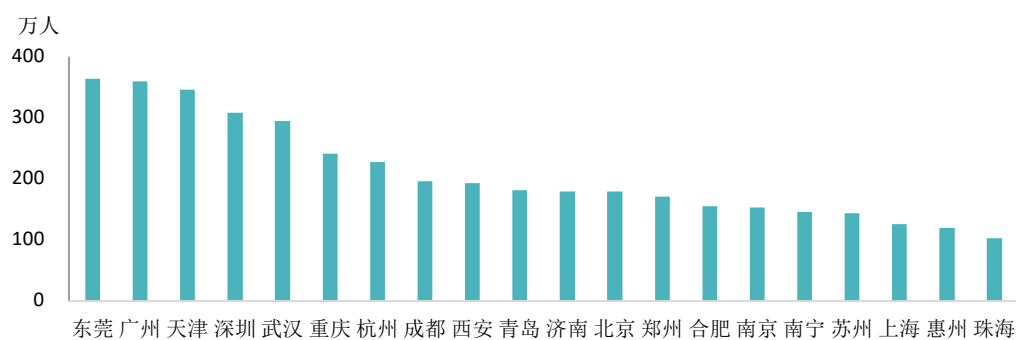
2010年至2019年，百城城区人口增量过百万的城市总共有20个，包括东莞、广州、天津、深圳、武汉、重庆等，多是城市人口基数大，能级高的城市，“大城市化”效应不断加强。

排名靠前的三座城市广州、深圳和东莞作为粤港澳大湾区的领头羊，近十年间吸引人口已过千万。深圳、广州科技创新行业的蓬勃发展带动了东莞的制造业的发展，加上人才落户政策放宽、城市竞争力持续增强，人才虹吸效应。

排名第三的天津作为环渤海地区的经济中心,是北方的第二重镇和最大的港口城市,天津港集装箱吞吐量连年增长,稳居全球集装箱港口十强;近五年来,京津冀协同发展也深入推进,产业结构进一步优化,京津双城格局加快形成。

北京、上海城区人口增量并不突出,主要是近几年实行控制人口政策,北京此前提出,到2020年将人口控制在2300万,2020年以后长期稳定在这一水平。上海提出,到2035年,上海市常住人口控制在2500万左右,两地还出台了一系列疏解人口和产业的措施。这意味着北京和上海的常住人口增长空间有限,将更加注重优化人口结构。

图2 2010-2019年城区常住人口增量超百万的城市



数据来源:住建部2010-2019年《城市建设统计年鉴》

五、40城城区人口与商品住宅成交规模

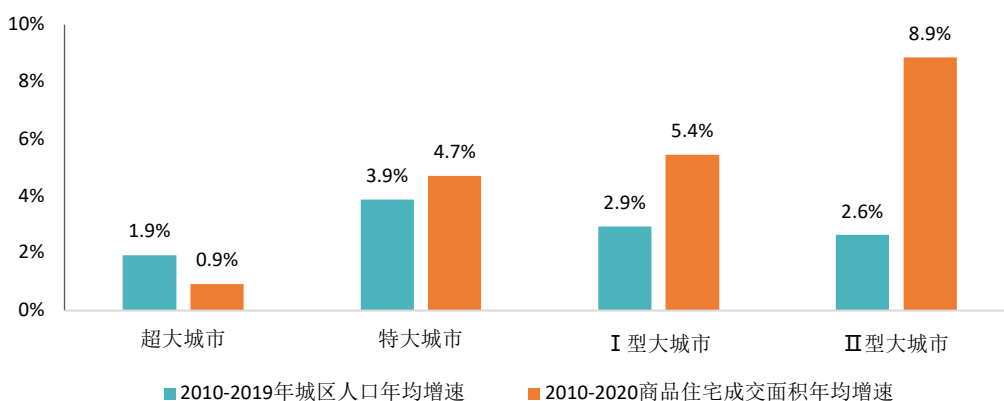
2010年至2020年,40个重点城市商品住宅成交面积年均增速为4.7%;2010年至2019年,城区人口年均增速为2.8%,整体上来看,城区人口增速小于新房成交面积的年均增速。

从城市分类看,超大城市人口年均增速最小的,新房成交面积年均增速也是最小的。主要因为北京、上海楼市发展较早,城区新房成交规模多年前就已见顶。

特大城市和I型大城市因政策的鼓励和城镇化率提高,近十年人口聚集较快,城市人口增速和新房成交面积增速基本匹配,成交量的上升在人口层面是有支撑的。

II型大城市,商品住宅成交面积年均增速最高,达8.9%,说明新房市场处于快速成长阶段。但受限于城市能级,人口吸附力弱于其他三类城市,城区人口增速为2.6%。在楼市繁荣周期中,这类城市住宅市场容易出现需求透支。

图3 四类城市城区人口年均增速与商品住宅成交面积年均增速



数据来源：住建部《城市建设统计年鉴》、CRIC、易居研究院

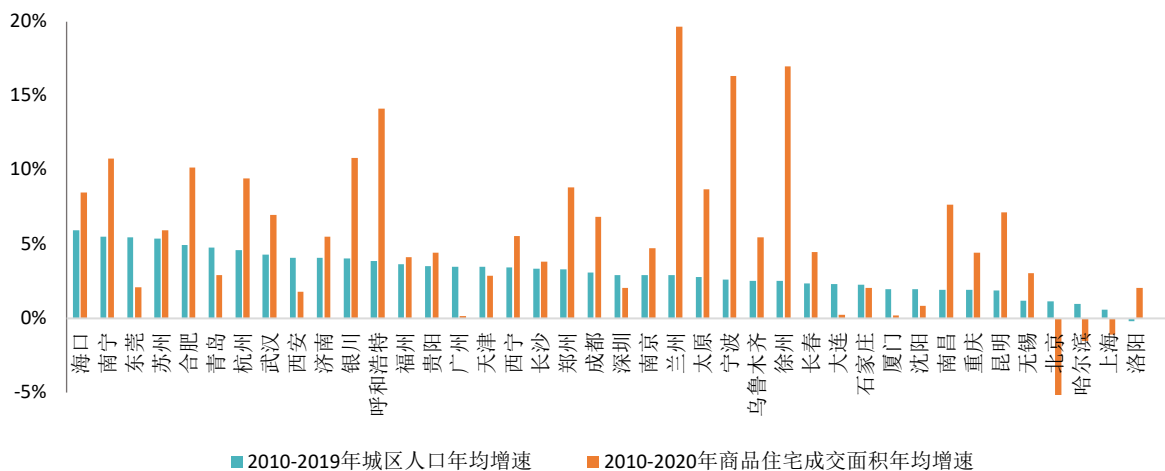
分城市看，商品住宅成交面积年均增速与城区人口增速排名的对应关系不明显，也即正相关度较弱。这其中原因比较复杂，尤其是部分能级相对不高的城市，还处于新房大发展阶段，所以新房成交面积增速明显快于城区人口增速。

根据两组数据的表现，这里需要提示房地产市场的风险与机遇。

新房成交面积增速明显快于城区人口增速的城市，可能存在需求透支的情形，尤其是市场降温期，容易出现明显的供大于求的情况，包括兰州、徐州、宁波、呼和浩特、南昌、昆明、太原、银川、南宁、洛阳，多属于弱二线和三线城市。

新房成交面积增速明显慢于城区人口增速的城市，可能存在需求低估的情形，市场供求关系中后期表现较强，房价易涨难跌，包括广州、厦门、西安、深圳、东莞、大连等，多属一线或强二线城市。

图4 40城城区人口年均增速与商品住宅成交面积年均增速



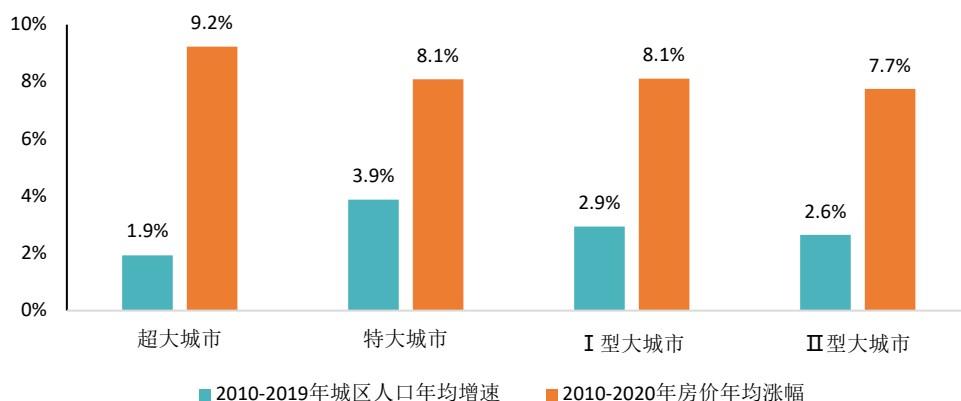
数据来源：住建部《城市建设统计年鉴》、CRIC、易居研究院

六、2010-2020 年 40 城城区人口增速与房价涨幅

2010 年至 2020 年，40 个重点城市房价年均涨幅为 8.4%，四类城市涨幅与城市能级完全正相关。

四类城市的房价年均涨幅和城区人口年均涨幅，只超大城市不匹配，其他三类排名皆一致。主要是超大城市不断吸引着高端人才和高收入人群，人口结构不断优化，带动了当地整体购房能力上升，一定程度上也拉动了房价的上升；同时超大城市中京沪二市人口管控较严，导致超大城市总体人口增速最低。

图 5 四类城市房价年均涨幅与城区人口年均增速



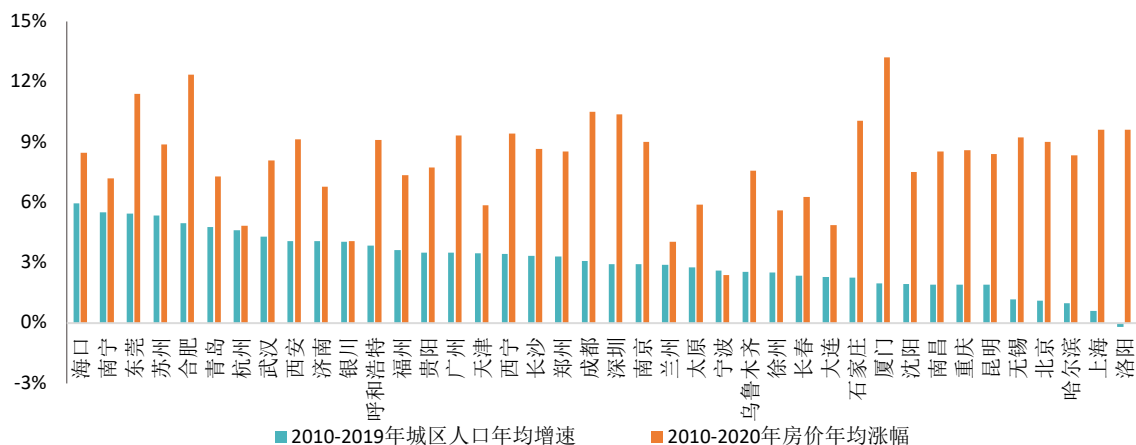
数据来源：住建部《城市建设统计年鉴》、CRIC、易居研究院

分城市看，40 城近 10 年房价年均涨幅与城区人口增速排名的对应关系不明显，也即正相关度较弱。这其中原因比较复杂，尤其是部分能级高的城市，人口增速并不快；部分能级相对不高的城市，正在快速发展，人口增速快，但房价涨幅并不高。

分城市看，近 10 年房价年均涨幅排名靠前的城市包括厦门、合肥、东莞、深圳、成都等，经济发达地区的热点城市。

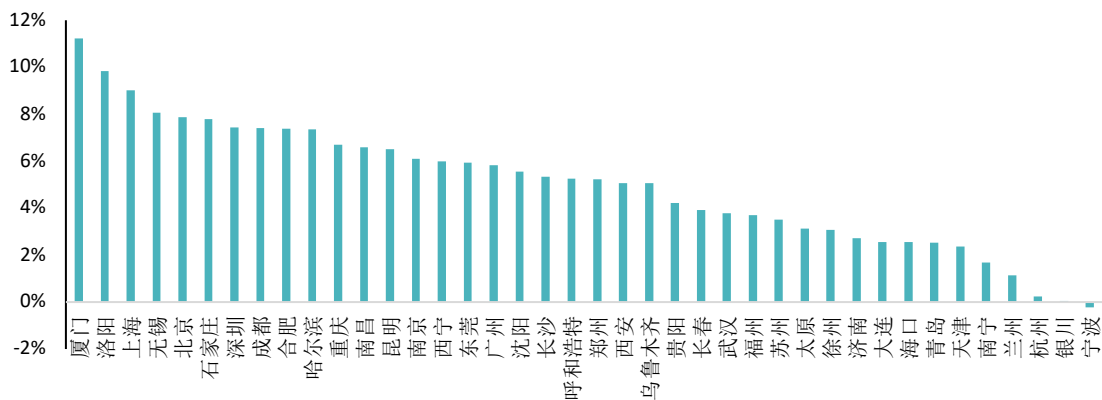
观察 40 城房价年均涨幅与城区人口年均增速的差值，差值较大的城市，长线看可能房价存在透支，尤其是城市能级相对低的，比如洛阳、哈尔滨、石家庄等；差值较小的城市，长线看房价可能存在低估，尤其是城市能级相对高的，比如杭州、天津、青岛等。

图6 40城城区人口年均增速与房价年均涨幅



数据来源：住建部《城市建设统计年鉴》、CRIC、易居研究院

图7 40城房价年均涨幅与城区人口年均增速的差值



数据来源：住建部《城市建设统计年鉴》、CRIC、易居研究院

附注：

1、40个重点城市分别为：

6个超大城市：北京、上海、广州、深圳、天津、重庆；

10个特大城市：东莞、武汉、成都、杭州、南京、郑州、西安、济南、沈阳、青岛；

14个I型大城市：哈尔滨、长春、合肥、昆明、太原、长沙、苏州、大连、南宁、乌鲁木齐、石家庄、厦门、宁波、福州；

10个II型大城市：贵阳、南昌、无锡、兰州、洛阳、呼和浩特、徐州、海口、银川、西宁。

2、考虑到房地产行业周期性，计算2010年至2020年的商品住宅成交面积年均增速时，采用2010至2012年和2018至2020年3年平均值进行计算。

作者：易居房地产研究院副院长杨红旭 易居房地产研究院研究员汤怀英

邮箱：tanghuaiying@ehousechina.com

电话：021-60868811

联系方式

地 址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

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。