

十大“新一线”城市房地产市场发展阶段及前景研究

● 导读

“新一线”城市房地产快速发展，行业规模与一线城市比肩。

◎ 研究员 / 杨科伟、俞倩倩、姚郑康

城市是现代经济社会活动的主要载体，国家层面的竞争也越来越体现为城市之间的竞争。40 年改革开放带动中国城市化快速推进，中国城市格局发生深刻变化，不少城市快速崛起，也有一些城市逐渐衰落。随着城市化进程进入中后期，中国城市的基本格局已经确定。毋庸置疑，第一梯度当属北上广深四个核心一线城市，无论是经济增长，人口购买力还是房地产市场成熟度均独占鳌头，但是也面临城市发展趋于饱和，人口老龄化，经济增速放缓等诸多问题。

而目前最受关注的，无疑是最具发展潜力的十大“新一线”城市：杭州、武汉、南京、成都、苏州、长沙、天津、重庆、西安、郑州，这些城市基本都是区域发展核心，受到多项政策利好荫庇。譬如 2005 年原建设部编制《全国城镇体系规划（2005-2020 年）》，定位天津为全球职能城市。2010 年住建部编制《全国城镇体系规划（2010-2020）》，在国家中心城市的名单中增加了重庆。2016 年 5 月，国务院和发改委印发《成渝城市群发展规划》，明确提出“成都要以建设国家中心城市为目标”。2016 年 12 月，国务院和发改委印发《促进中部地区崛起“十三五”规划》，明确提出“支持武汉、郑州建设国家中心城市”。2018 年 2 月，国家在《关中平原城市群发展规划》中明确提出“建设西安国家中心城市”。本文我们着力分析了

杭州、武汉、南京、成都、苏州、长沙、天津、重庆、西安、郑州等 10 个“新一线”城市，大体总结出以下几项其后市发展的共性特征：

01

十大“新一线”城市处快速成长期 经济、人口、楼市比肩一线，后发优势十足

2020 年，CRIC 研究中心在历年的研究基础之上，继续将研究对象覆盖全国 286 个地级以上市，并拓宽数据获取渠道，将最新城市数据进一步更新到 2019 年，对房地产市场前景进行定量化研究，对不同城市能级的前景来源予以剖析。

杭州、武汉、南京、成都、苏州、长沙、天津、重庆、西安、郑州等 10 个二线城市在城市基本面以及房地产发展程度上已大幅领先，但部分指标距离北上广深 4 个一线城市仍有一定差距。我们定义这 10 个城市为“新一线”城市，未来将具有最佳的房地产投资机会，将是中长期内中国房地产人、财、物的聚焦点。

（一）处于长三角、长江中游核心枢纽城市，“国家中心城市”定位多重利好

首先在地理位置上，10 个“新一线”城市均处在中国当前最具发展活力的地区。

其中，杭州、南京、苏州、天津等分布在京津冀、长三角、珠三角中国三大发展较

为完备的城市圈内，经济实力雄厚且居民购买力强，在行业中目前保持着领先的状态。

武汉、成都、重庆、郑州、西安则是近年内陆中西部新崛起的核心城市，也是国家多项重大工程的关隘之处，是内陆人口、资源、交通等凝聚点。可以说 10 个“新一线”城市或处于东南沿海发达地区，或处于内陆省会城市或区域中心，城市群或都市圈核心城市。

图：10 个“新一线”城市地理位置示意图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

其次在政策支持上，10 个“新一线”城市均是国家级城市群规划的中心城市，受多项政策倾斜福荫。虽然中央暂时未明确对“新一线”城市的定义以及划定“新一线”城市名单，但是杭州、武汉等 10 城近 10 年以来屡屡承接多项政策规划。作为目前国务院已批复的 10 个国家级城市群的中心城市，除在各自《城市群发展规划》

中明确其作为区域核心城市作为先导区、示范区外。如 2019 年西安、成都、重庆 3 城被规划为西部地区高铁“国家级”枢纽中心；2020 年国务院同意商务部在南京、苏州、杭州、武汉等城市全面深化服务贸易创新发展试点。

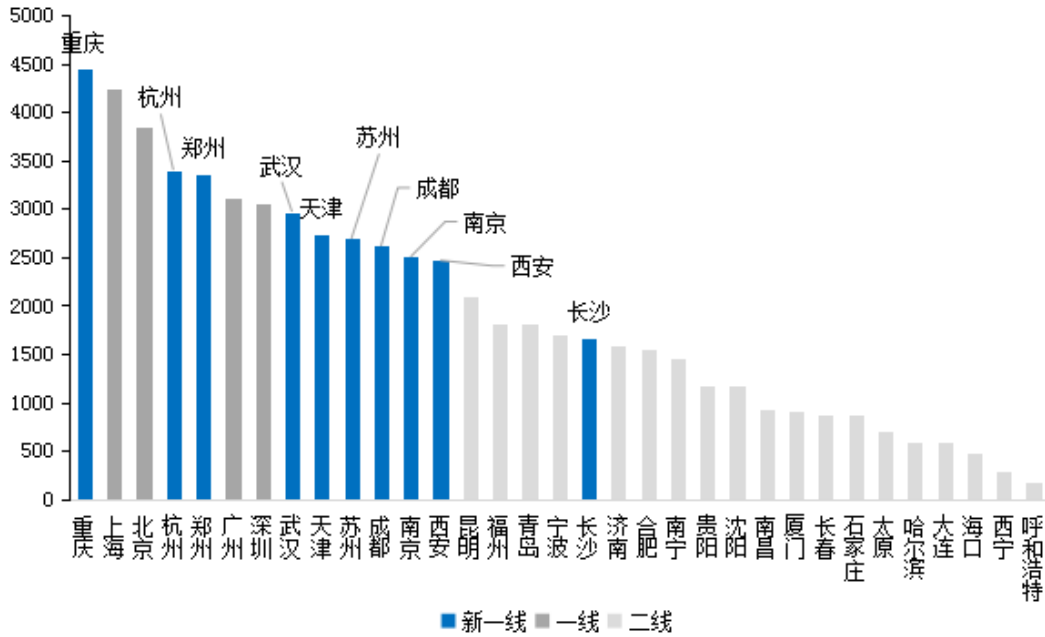
(二) 十大“新一线”经济、人口、房地产发展初具规模，强于二线，比肩一线

可见，10 个“新一线”城市在地理位置、政策支持上均有较大优势，同时这些“新一线”城市的“新”更是在于其在经济、人口、房地产等方面所表现出来的优势。

1、房地产年开发投资额超 2000 亿元，5 年商品住宅销售金额处二线前列

“新一线”城市房地产快速发展，行业规模与一线城市比肩。相较于一线城市房地产正值“壮年”和三四线城市尚处“幼年”的发展阶段，作为二线城市中的佼佼者，“新一线”城市房地产业正处于快速成长的“青年”时期。以坚实的经济积累为基础，在土地出让与房屋施工的支撑下，“新一线”城市房地产行业规模快速发展。至 2019 年，除长沙外的其他“新一线”城市房地产开发投资额均已超过 2000 亿元，远超如合肥、厦门、太原、海口等其他二线城市的同时，重庆、杭州、郑州三城行业规模已比肩甚至赶超一线城市。

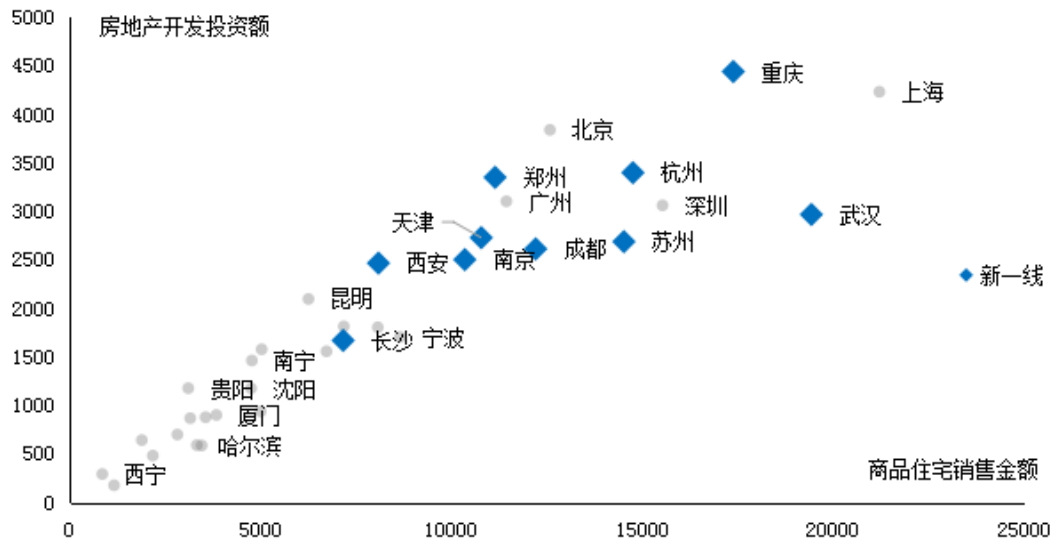
图：2019年全国一、二线城市房地产开发投资额（亿元）



数据来源：国家统计局

结合新房销售表现来看，“新一线”城市房地产已初具规模。综合近5年商品住宅销售金额来看，可以看到在开发投资规模上与一线城市比肩的重庆、杭州、武汉、郑州等城市在新房销售规模上较上海、深圳等一线城市仍较为逊色，但整体“新一线”城市新房销售规模也已明显超过其他二线城市。由此可见，“新一线”城市房地产正处于快速发展期，行业规模已增长至全国领先水平；但楼市尚且初具规模，新房销售体量“比上不足比下有余”，虽已超过普通二线城市，但相比成熟的一线城市市场而言仍有不足。

图：2015-2019年一、二线城市房地产开发投资额及商品住宅销售金额（亿元）



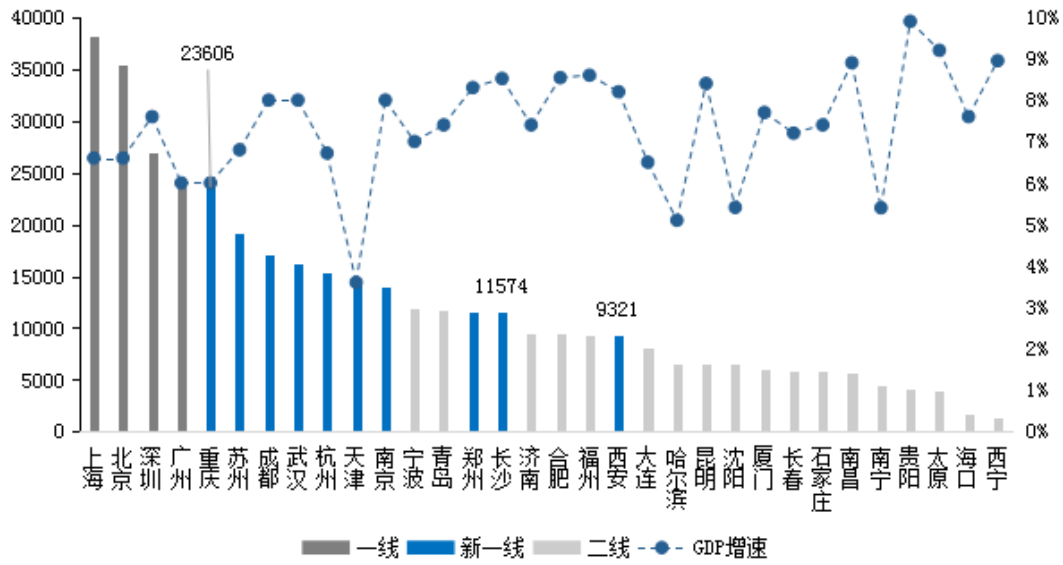
数据来源：国家统计局

2、经济总量超万亿且高增速，郑州、成都、长沙基建配套投资力度超群

在经济基础方面，“新一线”城市也多已是万亿产值的“巨无霸”。从2019年一二线城市国民生产总值情况来看主要有“体量大”、“增速高”两个显著特点。

“体量大”，“新一线”城市中除西安外GDP均已超过1万亿元人民币，其中重庆更是达到了2.36万亿元，已与广州齐平。在经济体量上，一众“新一线”城市虽距离上海、北京、深圳仍有一定距离，但相比其他二线城市而言已可称为是“巨无霸”。“增速高”，“新一线”城市在过万亿的年产值下仍可保持的较高的经济增速。以2019年为例，“新一线”城市中除天津GDP增速较低外其余城市均在7%以上。这主要是由于“新一线”城市多处于拓进新区和产业升级的阶段，经济受前两者推动下正处于快速增长期。

图：2019 年一、二线城市 GDP 及增速（亿元、%）

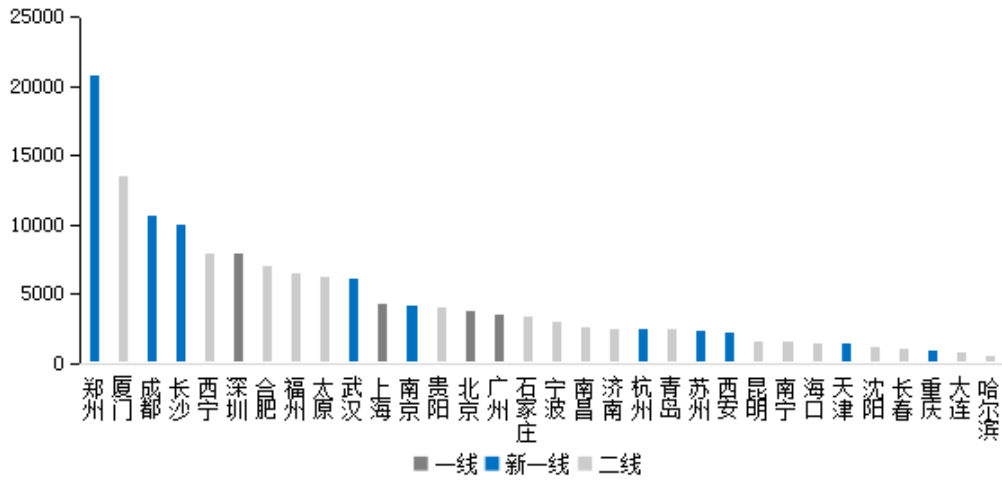


数据来源：国家统计局

与之相对应的是，**郑州、成都等“新一线”城市基础建设投资力度超群**。以 2014-2018 年一、二线城市市区每平方公里累计基础设施建设投资额为例，郑州、成都、长沙 3 城地均基建投资额均超过 1 亿元，这主要得益于近 5 年 3 城对郑东新区、天府新区、梅溪湖新城的拓进发展。

总而言之对比其他二三线城市来说，“**新一线”城市具有显著的经济产业优势，拓进新区与产业升级下不仅具有经济“体量大”、“增速高”的优势，而基础设施配套相比其他二线城市更完善。**

图：2014年-2018年一、二线城市地均累计基建投资额（万元）



数据来源：国家统计局

3、人口“虹吸效应”显著，2014-2019年6年累计吸引超2亿人口流入

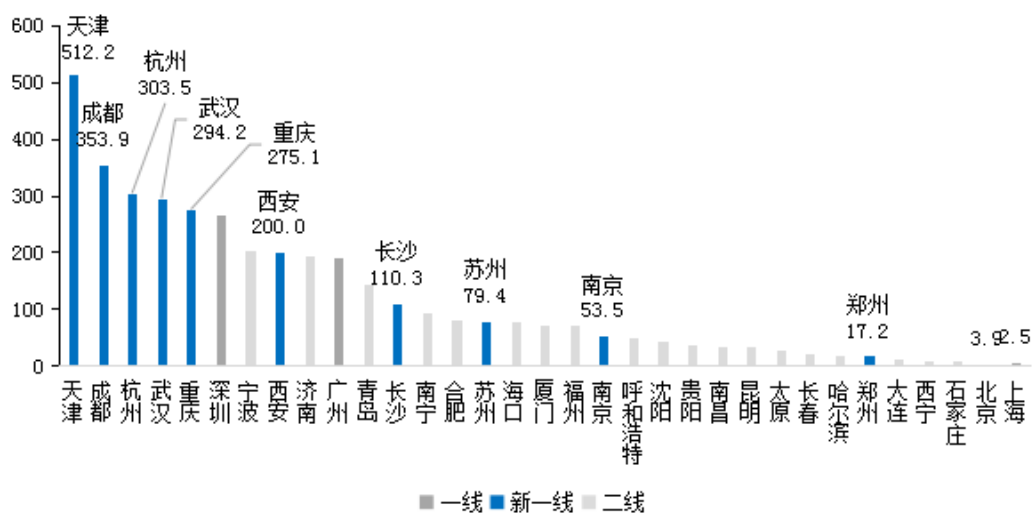
产业经济引发的人口“虹吸效应”下，近6年超2亿人流入“新一线”城市。2014-2019年累计有2.2亿人流入10个“新一线”城市，天津、成都、杭州、武汉、重庆、西安、长沙6年城区常住人口累计增量均超过100万人。值得注意的是，相比于“新一线”城市常住人口的显著增长，一线城市中北京、上海近6年城区常住人口分别仅增长3.9万人和2.5万人；此外其他二线城市如厦门、福州、沈阳、贵阳等常住人口增量均远落后于大多数“新一线”城市。

“新一线”城市得以形成人口大量流入的原因主要有三，一是在于近年包括成渝城市群、长江中游城市群、长三角城市群等主要城市群的快速落地，“新一线”城市作为城市群中的核心城市，如上文所述，在产业升级、新区拓进下成为了全国经济增长高点，新旧产业更迭下不断吸引了大量新增产业人口，且不断完善的基础建设也使得新增人口能够落位；二是“新一线”城市多为省会城市，如成都、杭州、武

汉、西安、长沙、南京、郑州等，得益于政治、人文等方面的天然优势，自然成为省内人口流向的主要目的地；三是近 3 年“新一线”城市纷纷开展了规模宏大的“抢人运动”，针对人才的落户政策不断放宽、社会补贴不断加码，吸引了本硕应届毕业生、高级技术人群等大量人才落户就业。其中最为显著的是天津、西安，2014-2019 年 2 城借助“零门槛”落户政策城区常住人口分别增长 512 万人、200 万人。

总而言之，“新一线”城市在近 6 年的人口流动中积累了显著的人口优势。超 2 亿人的人口净流入为“新一线”城市发展注入了新的动力，形成了“经济发展-人口流入”的正向循环。

图：2014 年-2019 年一、二线城市城区常住人口增量（万人）



数据来源：国家统计局

02

杭州：经济、人口双核驱动

成本驱动房价攀升，需求透支为楼市最大短板（略）

03

武汉：国家中心城市“二次复兴”

疫后复苏期需求疲软，客户刚需化现象显现（略）

04

南京：长三角一体化助力房价高位维稳

经济、收入等不及苏杭，首位度待提升

南京近几年来楼市处于高速增长期，尤其是房价，一路高歌猛进，一增再增，目前

城市均价已经高达 2.6 万元/平方米，核心区域 4 万+豪宅持续热销，剑指一线。预期后续房价仍有望稳中有增，成本驱动和政策利好为需求提供潜在支撑。总体来看，南京中长期基本面向好，经济、收入与苏杭仍有差距，首位度有待进一步提升。

（一）发展阶段：房价自 2016 年跳涨后整体趋稳，核心区域 4 万+豪宅持续热销

南京，作为我国东部地区重要中心城市、长三角特大城市和江苏省会城市，其房地产的发展史亦可称为**房价的上涨史**，**2003 年是南京房地产市场的第一个黄金时代**，随着温州炒房团涌入，近乎疯狂的购房行为推动了南京房价的稳步上涨，仅用一年时间就增长了近 15%，达到 3100 元/平方米。2005 年，南京迎来“地铁时代”，成为继北上广深和天津之后第 6 个有地铁穿城而过的城市，这条线串联起中华门、新街口、鼓楼、玄武门，同时，也将南京房地产市场带进了崭新的时代。同年，“国八条”出台，一系列“组合拳”让之前燥热的南京楼市迅速降温，全市各大板块江宁、江北地区陆续出现“降价潮”，全市均价为 4403 元/平方米。众所周知，南京向来被视为江苏地产市场的价格“高地”，但也是在这一年，苏州房价已经达到 4500 元/平方米，首次超过“老大哥”南京。

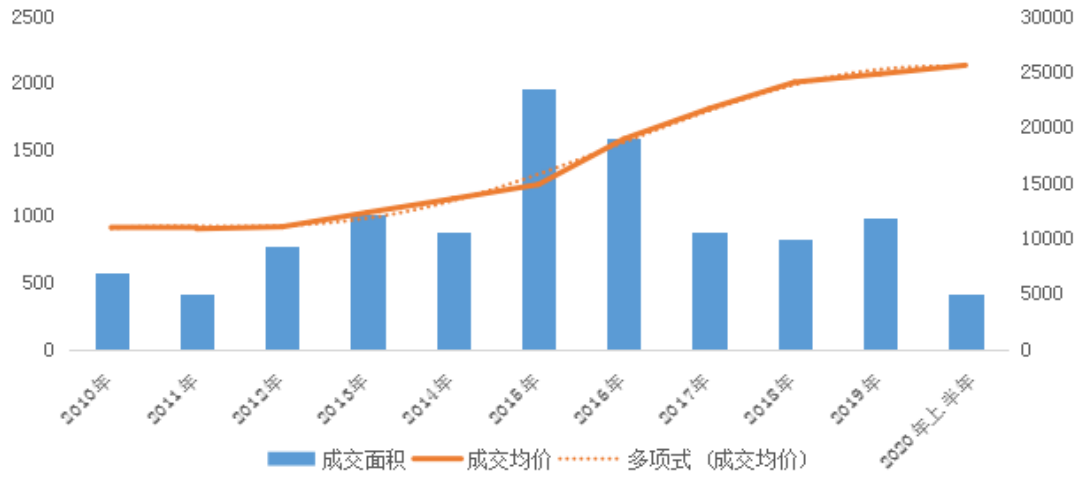
2006 年，南京房地产市场开始回暖，当时全市均价 4396 元/平方米。随后的三年，南京房地产市场表现的相对比较温和，但房价上涨速度依然不减，保持 15% 以上的增速上涨，**接下来的 2010 年南京房地产市场迎来了绝无仅有的第二个黄金时代**，这一年，南京房价均价比上一年增长了 46.3% 达到了 10939 元/平方米，真正全面进入“万元时代”。不敢想象，南京房价破万要比成都早 8 年，比武汉早 7

年。而当年成都和武汉 GDP 总值均已超过 5500 亿元，南京市 GDP 总值才 5131 亿元。也是在这一年，房企在南京的土地储备已经面临“饥饿”状态，当时土拍市场火热程度难以想象，溢价率达到 30%以上，楼面价已经达到 5278 元/平方米。一路飞涨的南京终于在 2011 年踩了刹车。这一年的 2 月，南京发布限购政策，本市户籍家庭限购 2 套，非户籍家庭限购 1 套，社保需连续缴满 1 年及以上。这是南京第一次限购调控，房价应声下跌，“重创”“惨淡”不绝于耳，南京楼市也迎来史上最惨淡行情，成交面积仅为 409 万平方米，达到历史最低点。

但降价仅维持了一年，随后的两年里，南京房价就像脱缰的野马，一路飞涨，直到 2013 年 9 月，南京宣布全面取消限购，炒房的人蜂拥而至，这一年，南京房价已经高达 12287 元/平方米。2014 年，南京青奥会的举办再次为本地房地产行业注入了新的生机，最大的变化就是房价应声而涨，这一年房价南京住宅均价 13525 元/平方米。2014 年-2018 年，房价每年以超过 10%的速度增长，其中，2016 年涨幅最大，超过了 25%。2016 年 9 月，南京发布限购令，主城区本地人限购 2 套，外地人限购 1 套，随后出台“宁十三条”等升级版的限购令。这意味着，这一轮房地产市场上涨周期基本宣告结束，2017 年南京房地产市场告别疯狂，回归理性，但这一年新建商品住房价格达到 21658 元/平方米，房价依然高企。有“天下文枢”之称的南京于 2018 年 5 月发布人才新政，研究生以及 40 周岁以下的本科生可直接落户，这一年，南京新建商品房价格达到 24035 元/平方米。

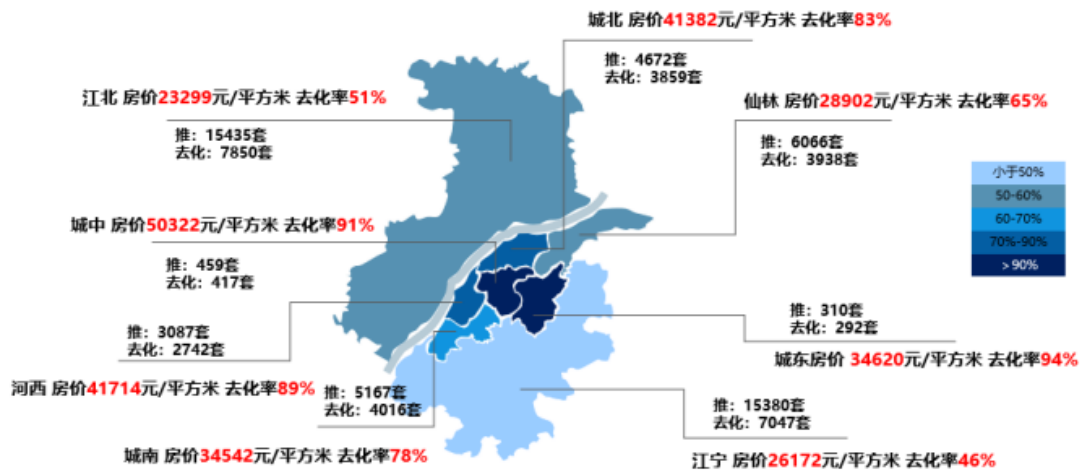
2019 年至今，在中央“房住不炒”的政策号召下，南京房价整体趋稳，年涨幅不超过 5%，2020 年上半年维持在 25559 元/平方米。

图：南京 2010-2020 年上半年商品住宅成交变化情况（单位：万平方米，元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

聚焦不同区域 2020 年上半年商品住宅的成交均价，城中已经突破 5 万元/平方米，剑指一线；第二梯队为城北和河西区域，也达到了 4 万元/平方米以上，外围区域江北和江宁的成交均价相对偏低，分别为 23299 元/平方米和 26172 元/平方米。



图：南京 2020 年上半年各区域商品住宅成交均价和去化情况

注：1、开盘项目统计包含普通住宅及别墅；2、上图区域不涵盖溧水区和高淳区

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

结合不同区域的去化情况，2020 年上半年推盘量创年度新高，共 188 次推盘，推出房源 3.34 万套，整体去化率 52%，整体开盘去化同比下降，客户相对理性。可以看出，核心区域的中高端项目销售普遍好于外围区域，城东、城中、河西、城北整体去化率均超 8 成。聚焦热销项目，即去化率大于 80% 的项目，以高端和豪宅项目居多，集中在建邺、鼓楼、栖霞等核心区域，其中建邺区的仁恒江湾世纪、华新城；鼓楼区的绿地海珀紫金、栖霞区的万象天地九悦均实现了开盘即售罄的佳绩。

表 南京 2020 年 3 月以来部分开盘去化率大于 80% 的项目基本情况 (单位: 元/平方米, 套)

项目	区域	项目档次	最近一次开盘时间	预售均价	推盘套数	去化套数	开盘当天去化率
中海燕矶听潮	栖霞	中档	2020 年 3 月	31044	389	389	100%
仁恒江湾世纪	建邺	高档	2020 年 3 月	44363	132	132	100%
华新城	建邺	高档	2020 年 3 月	44999	170	170	100%
绿地海珀紫金	鼓楼	高档	2020 年 3 月	45360	198	198	100%
万象天地九悦	栖霞	高档	2020 年 4 月	35081-36780	102	102	100%
河西金茂府	建邺	豪宅	2020 年 4 月	52000	106	103	97%
青奥村	建邺	中档	2020 年 4 月	38000	404	364	90%
紫樾府	栖霞	中档	2020 年 3 月	27797	246	197	80%

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

(二) 优势与短板: 房价、收入齐增, 居民购房压力适中, 规划利好提升整体竞争力

目前来看, 南京房价已经到达了阶段性高位, 主要源于地价攀升和长三角规划利好的双重驱动, 预判后市, 我们认为, 南京房价仍有望保持稳中微增态势, 城市购买力相对充裕。一方面南京高校集中, 受教育程度全国领先, 大学文化程度人口比重为 26.11%, 仅次于北京, 甚至高于上海。高精尖人才无疑是未来高收入人群的主力; 另一方面抢人新政频出, 且成效显著, 也有望为后期楼市成交注入新的活力。

1、成本驱动地价推高房价, 南京土地财政依赖度高达 1.04, 位列“新一线”

TOP4

事实上, 南京一路攀升的房价背后, 成本驱动, 地价上涨也起到了至关重要的作用。据 CRIC 监测, 2014 年以前南京的涉宅用地成交楼面价一直处于波动上行, 至 2016 年有了一轮跳增, 地价过万, 达到 13916 元/平方米, 溢价率高达 79%。对比同期全市商品住宅成交均价也仅为 18916 元/平方米, 房地价比骤降至 1.36, “面粉贵过面包” 的现象在南京这座城市尤为明显。这一年, 史无前例的地王潮席卷南

京城。那场历经 88 轮竞拍的火爆现场仿佛历历在目，G11 地块最终被世茂集团以 88 亿元拿下，溢价率 114.6%，成为南京总价地王。还有葛洲坝拿下的 G14 地块，经过 25 轮竞拍，最终以 45213 元平方米的楼面价，拿下南京单价地王。这一年，南京共诞生 52 宗楼面价超万元地块，占比达 61.9%，地王遍地开花，土拍熔断新政、土拍摇号均在这一年出现。但高价地的后遗症也在近两年愈发凸显，导致许多房企在南京遭遇滑铁卢。鲜少有哪一个城市像南京这般，房企挤破了头也要进入。截至 2019 年，50 强品牌房企中已有 37 家悉数进入南京市场，这是一个群雄逐鹿的市场。

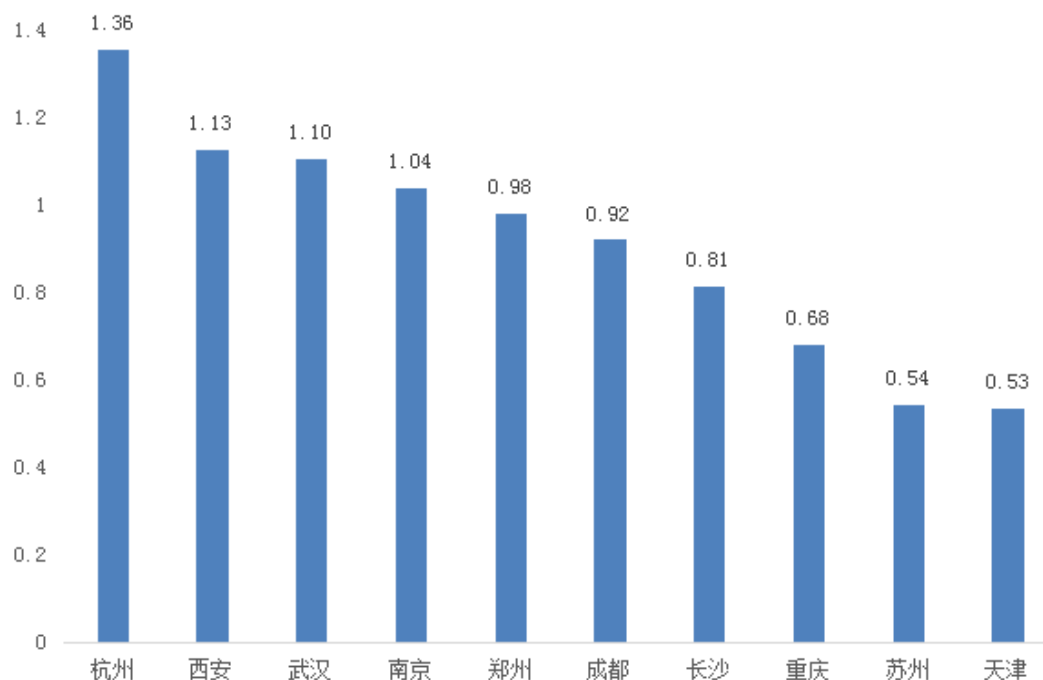
图：南京 2006 年以来涉宅用地成交情况（单位：万平方米，元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

南京地市的火爆直接带动地方政府土地出让收入的稳步增加，据 CRIC 测算，2019 年南京的土地财政依赖度达到了 1.04，在十个“新一线”城市之中处于中等偏上水平，众所周知，土地财政依赖度对房价的上涨具有鲜明的正向作用，土地财政依赖

度越大，房价上涨越快。考量到当前南京的地价仍处高位，中长期南京的房价仍将维持稳中有增态势。



图：十大“新一线”城市 2019 年土地财政依赖度对比情况

数据来源：各城市财政部网站，CRIC 中国房地产决策咨询系统

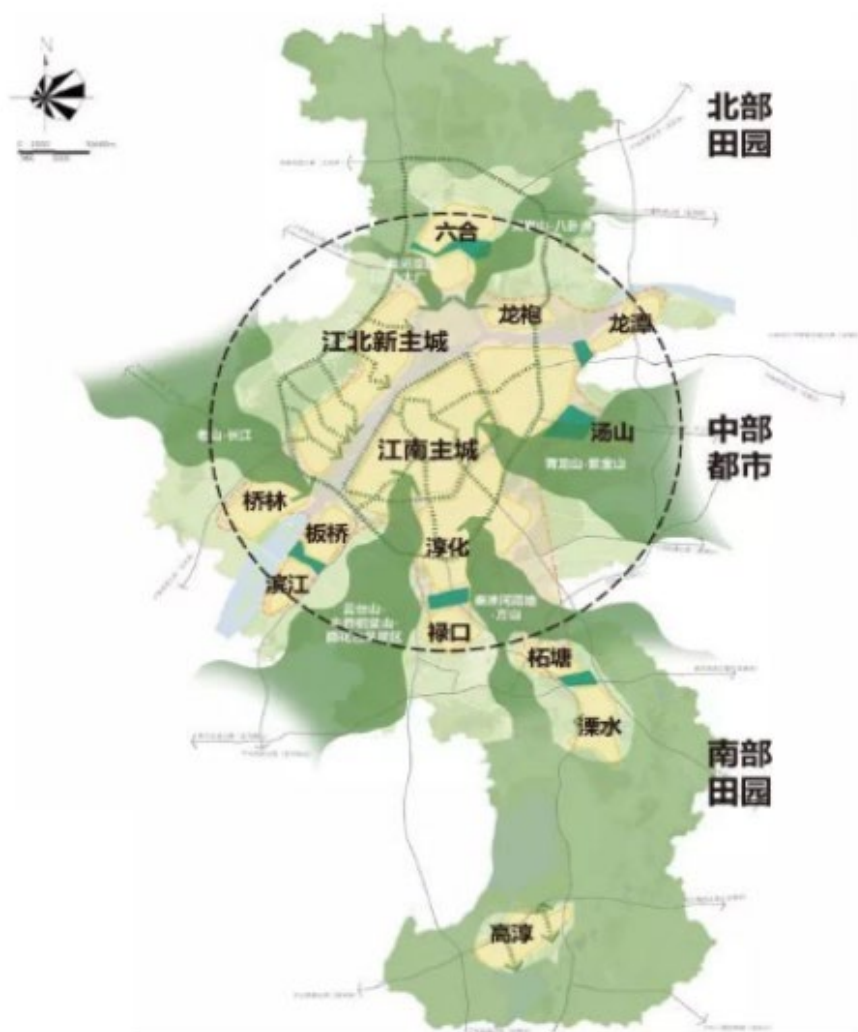
2、长三角一体化，“一主一新”落地，产业、交通等基建加速强化居民购房预期

南京作为长三角核心城市，2019 年城镇化率高达 87%，位于十个“新一线”城市前列。近几年来房价稳步攀升与规划利好和基建配套建设的逐步完善密不可分。具体来看，

根据南京政府修订的《南京市城市总体规划（2018—2035）》，南京将制订并全面构建“南北田园、中部独守、拥江发展、城乡融合”的空间格局，形成“一主、一新、三副城、九新城”的市域城乡体系。（一主：江南主城；一新：江北新主城；

三副城：东山新市区、江北新市区、仙林新市区；九新城：桥林、板桥、龙潭、龙袍、柘塘、滨江、汤山、禄口、淳化）。结合今年两会定调：提升中心城市首位度；落实长三角一体化战略，推进宁镇扬一体化，加快紫东、江北建设，加速连通江南、江北等利好规划的出台，南京的城市建设也在稳步提速。

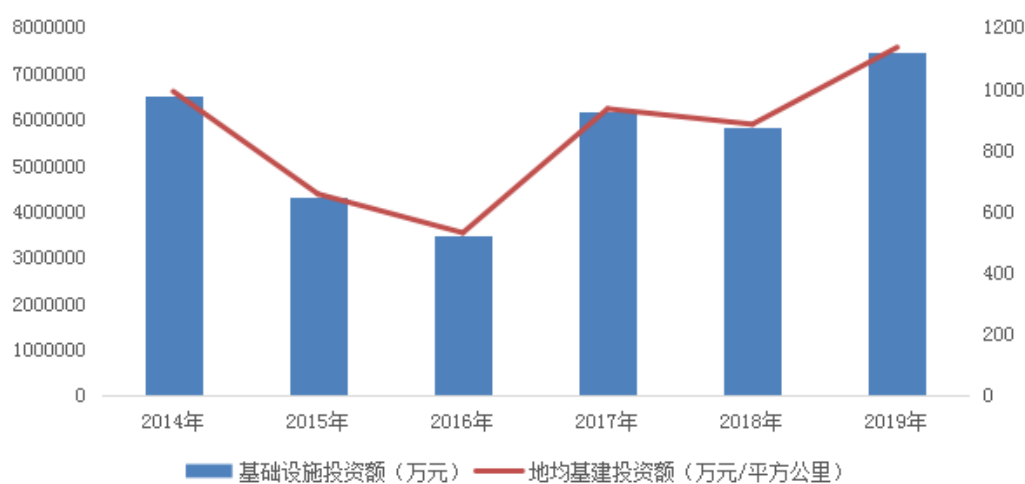
图：《南京市城市总体规划（2018—2035）》市域城乡体系示意图



数据来源：公开资料，CRIC 整理

从城乡建设部公布的南京 2014-2019 年基建投资额变化情况我们也不难看出端倪，虽然 2014-2017 年整体和地均的基建投资额均呈现出稳步下行，但 2017-2019 年整体维持高位，地铁、有轨电车、过江通道等交通配套逐步完善，江北新区发展显著提速。

图：南京 2014-2019 年基础设施投资额和地均基建投资额变化情况



(单位：万元，万元/平方公里)

备注：2019 年数据为 CRIC 合理预估数据

数据来源：公开资料，CRIC 整理

2020 年上半年虽然恰逢新冠疫情，但是南京同样迎来了产业、交通等多重利好，产业层面，一季度南京主城开工 278 个项目，总投资近 3200 亿元；6 月创新周河西签约多个项目，产业能级进一步提升；交通层面，长江五桥合龙，作为南京规划的 27 条过江通道之一，南京五桥能舒缓周边大区域过境交通，连通河西、江北两个重点新城，为江北新区连接高铁南站和禄口国际机场打通了一条快速通道，对激

发南京新城活力和扩展城市空间有重要意义。多条地铁线开工或进入规划，城区空间距离进一步缩短。

表：南京 2020 年上半年城市基建配套投资项目基本情况

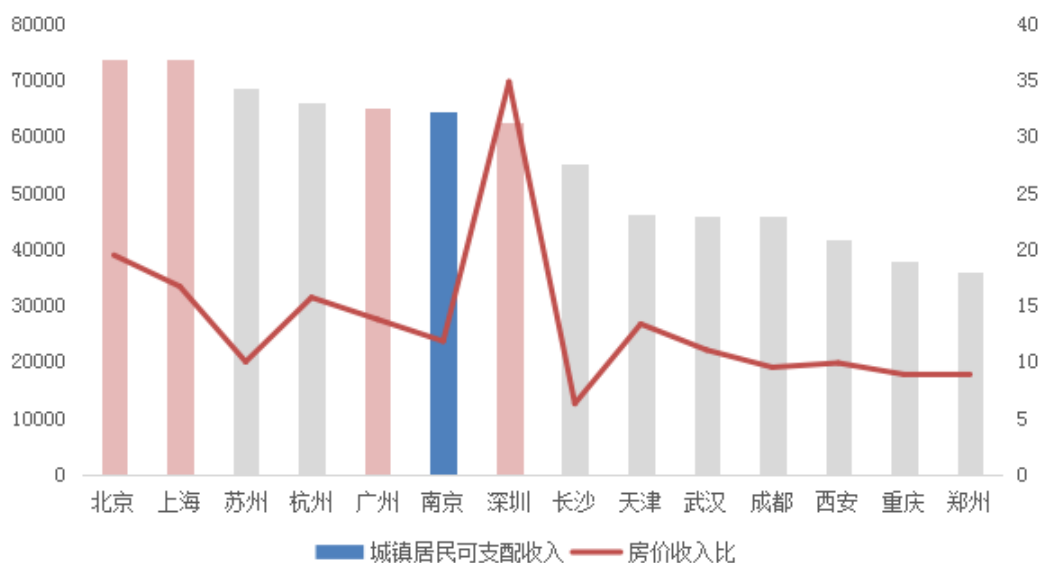
分类	具体内容
产业配套	<p>3月8日上午，南京江北新区、浦口区、栖霞区、六合区4个板块同时举行一季度重大项目集中开工仪式；此次集中开工项目共122个，总投资达1731亿元。项目布局符合南京主导产业定位，重点突出科技创新、先进制造、生命健康、“新基建”等产业方向；另据统计，一季度南京主城共开工278个项目，总投资额近3200亿元。</p> <p>6月22日上午，2020南京创新周线上线下同步开幕，紫金山创新大会隆重举行；截至目前，共达成签约项目或合作意向346项、总投资额超过1080亿元；</p> <p>6月23日，2020南京创新周·腾讯云启产业落地峰会暨全国首个数字化腾讯云启产业基地开园仪式在中新南京生态科技岛举行，星环科技、飞灵智能、飞鸟数据、云端软件等首批8家企业授牌入园；此外，华竞互娱华东基地落户建邺；</p> <p>江苏省、中科院签约共建麒麟科技城，中心区域规划正式公布，总面积9.16平方公里，聚集空间天文、水土环境、生物安全、人工智能等，打造南京综合性科学中心核心区。</p>
城市交通	<p>4月20日、5月19日，南京地铁6号线、9号线相继开工；其中，6号线连通仙林、城北、城南、江宁，9号线连通城北、城中、河西，预计均在2023年通车。</p> <p>6月28日，长江南京段上的第五座跨江大桥——南京长江第五大桥于顺利合龙。</p> <p>8号线即将开建，南京政府与上海铁路局集团签署宁芜铁路扩能改造（沧波门至古雄段）项目建设框架协议；未来该线路将沿高速外绕，同时老城区段将拆迁改造成地铁8号线，预计途经栖霞、玄武、秦淮、雨花台、江宁5个区。</p>

数据来源：公开资料，CRIC整理

3、人均可支配收入不及苏杭，购房压力适中，人才新政落地加速人口净流入

结合上文，南京核心区域的中高端项目销售普遍好于外围区域，可见虽然房价稳步攀升，但是整体居民购买力依旧强劲。一方面，从人均可支配收入来看，南京不及苏杭，但介于深圳、广州两个一线城市之间，也算是高净值人群的聚集地；另一方面，南京房价收入比相对适中，近几年一直在10-13年之间持续波动，居民购房压力略高于苏州，但是普遍低于沿海核心一二线城市。

图：典型一二线城市 2019 年城镇居民可支配收入和房价收入比情况（单位：万元，年）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

预判南京未来的需求前景，我们认为，整体的居民购买力仍有望进一步提升。原因无外乎以下三点：一是长三角一体化规划利好之下，各区域联动增加，有望进一步刺激南京的经济活力，提升城市首位度；二是南京高校集中，受教育程度全国领先，大学文化程度人口比重为 26.11%，仅次于北京，甚至高于上海。高精尖人才无疑是未来高收入人群的主力，这也将为南京楼市带来新的增量需求；三是当前抢人大战如火如荼，南京早在 2018 年 5 月便发布人才新政，研究生以及 40 周岁以下的本科生可直接落户，政策实施成效斐然，仅 2018 年，南京新增的户籍人口就达到 16 万人。2019 年人才新政再度加码，先是 10 月 15 日六合区域发布人才新政，拥有大专以上学历，提供南京市居住证和学历证明，即可在六合区开具购房证明并购房，不需要工作证明。不到一个月，11 月 7 日，《南京市人才购买商品住房试行办法》出台，全市所有在售房源向海内外人才全开放，并为人才购房开辟优先通道。2020 年上半年地方政府纾困政策频出，南京也不例外，落户新政持续优化，

40 周岁以下大专以上学历人员，参保半年可落户；本科学历人才从 40 周岁放宽到 45 周岁；将留学归国人员和非全日制研究生一并纳入；在争夺人口的大战中，南京似乎更胜一筹。

（三）总结预判：房价上涨有支撑，中长期经济发展、收入水平待提升

总体来看，近 2 年南京楼市成交量跌价稳，2020 年上半年，楼市调控“先扬后抑”，政府维稳态度明显，政策方向未发生改变。不得不说，南京房价经历了前几年的跳增，目前维持在 25559 元/平方米的高位，还是存在一定的支撑，短期内价格不存在下跌可能。一方面，地价上行，成本驱动，地方土地财政依赖度较高；另一方面，长三角一体化，南京都市圈建设等利好落地，地方不遗余力的加强基建配套建设，吸引人才，成效也较为显著。

值得关注的是，虽然南京近几年来发展提速，但是“逆水行舟，不进则退”，其经济增长和人均可支配收入的表现均不及苏州、杭州，在《南京市城市总体规划（2018—2035）》中也曾有过提升南京在江苏省首位度的说法，可见，房地产虽然是经济的压舱石，但是仅靠房地产驱动地方经济发展是远远不够的，未来南京还需在产业升级、区域协同发展等方面做出更多努力，才能弥补其与同类城市差距，进而促进房地产更加平稳健康的发展。

05

成都：楼市“领跑者”光环不再

房价翻番、人口吸附力下降，后续成交跌难涨（略）

06

苏州：楼市明显分化，经济、人口双失速

园区、高新区配套成熟，热度较高（略）

07

长沙：被调控“束缚”的价值洼地

政策强干预下，后期市场成交大概率维稳（略）

08

**天津：成交低迷，五年房价涨幅居末
二手房持续扩容，后市价难涨、量难跌（略）**

09

**重庆：房价“洼地”到破万，楼市高位“调整”
人口增量不足为发展主要短板（略）**

10

**西安：“线上落户”留人成效显著
经济体量低、政府债务高制约楼市发展（略）**

11

郑州：经济体量不足下

人口增长慢、购买力低，预期楼市下行期拉长（略）

12

总结：显著后发优势加速多核心格局形成

短期房价收入与供需错配等凸显（本节有删减）

（一）十大“新一线”城市经济超万亿、6年人口虹吸2亿人，后发优势显著（略）

（二）基本面较好如杭州、武汉等房价收入比趋高，刚需托底现象初显

事实上，近两年来伴随着楼市调控政策逐步发酵，二线城市响应中央城镇化建设和户籍制度改革号召，纷纷出台人才新政“曲线救国”，叠加一线高房价“推力”作用，房企基本都回归二线城市作战，东南沿海和中部枢纽的部分基本面较好的核心二线城市，诸如杭州、武汉等收效显著，房地产市场量价齐增，迎来了新的发展契机。

经历了前期的高速增长，多数城市的“后遗症”效应逐步显现：随着房价的不断攀升，居民的购房难度在稳步增加。据 CRIC 监测，2019 年十个“新一线”城市有半数房价收入比达到了 10 年甚至以上，加之 2020 年初新冠疫情突袭，整体经济被拖累至负增长区间，人均可支配收入增长明显受限，受打击最为严重的无疑是基数较大的刚需客群，预期购买力的压缩将直接制约后市成交规模。

事实上，当前部分城市已然出现了刚需托底的征兆，典型代表为武汉、成都、苏州。以武汉为例，2020 年上半年商品住宅分房型成交结构来看，120 m² 及以下三房占比全市总成交 60%，居民购房偏向于一步到位的小三房户型，客户刚需化倾向初显。

(三) 天津、成都等前期供地过量而库存高企，中长期供需错配将加剧区域分化(略)

(四) 中西部城市或有经济或有产业或有“硬伤”，行业规模“阶梯式”增长

如果说房价短期上涨过快，区域冷热不均、库存高企皆为各城市楼市发展问题的“表象”，那城市基本面诸如经济、人口、产业、基建、购买力才是决定其自身能否长远发展的内在动力。若这几个方面出现问题，皆为“硬伤”，短期内难以克服，之后势必影响到整个房地产的行业规模。这些城市房地产行业规模大概率呈现“平台-上升-平台”的“阶梯式”形态。

经济存在显著短板的诸如西安、郑州，至 2019 年西安全年 GDP 仍不足万亿，仅 9321 亿元，在所有一线及“新一线”城市中排名垫底，主要原源于第二产业规模小、第三产业起步晚两方面，2015 年国务院才正式批复同意西安高新区建设国家

自主创新示范区。郑州如是，以工业为主，目前仍处于产业转型之中，2019 年郑州第三产业增加值占 GDP 比例低于武汉、成都 2 城，可见其产业转型完成度相对较慢。

而人口层面，多数人口基数较大的城市也面临增长见顶，人才新政收效甚微等问题。以重庆、郑州为典型代表，重庆是典型的人口大市，3000 万以上的常住人口规模远超北、上等一线城市，在全国 286 个城市中居首。不过近年来人口增速放缓，常住户籍人口比不足 1，在核心一二线城市中居末，即便出台了人才新政，2019 年户籍人口和常住人口增幅也仅为 0.5%和 1.16%，人才吸引力有限。