

“2005 中国城市房地产开发投资吸引力 TOP10 研究”报告

中国房地产 TOP10 研究组 2005 年 5 月

序言

房地产业已经成为国民经济的支柱产业，加速城市发展和加快城镇化进程已经被确定为我国经济发展的关键战略。房地产业是为城市提供空间服务这一生产和生活基本要素的重要产业部门，一个城市的竞争力如何，与该城市是否能够吸引到充足的房地产开发投资，从而促进经济快速持续发展息息相关。同时，我国房地产市场竞争日趋激烈，众多开发商和投资者开始进行跨地域的房地产开发，如何评价各城市的房地产开发投资吸引力，确定是否进入某一城市的房地产市场，成为社会各界人士极其关注的热点问题。

由国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院三家国内权威研究机构共同组建的“中国房地产 TOP10 研究组”，在推出“2003 中国城市房地产开发投资潜力十强”研究报告后，全新完成“2005 中国城市房地产开发投资吸引力十强”报告。投资潜力研究侧重对市场自身成长能力的评价，投资吸引力研究则强调从投资者的角度出发，在全面分析城市内部不同物业类型房地产市场自身成长能力的基础上，结合对城市房地产市场投资环境的考察，对该城市房地产市场对投资者的吸引力进行全面评价。此处的投资环境指的是房地产市场发展过程中所依赖和逐步形成的经济环境，特别强调城市整体为房地产市场提供的发育空间，城市经济的总量指标、房地产市场的规模指标、重要程度指标和活跃程度指标都可以体现城市房地产市场投资环境对投资者的吸引力。可见，投资吸引力研究是对潜力研究的扩展，更有利于房地产开发投资者在城市发展的大背景下，全面客观的决定投资方向。

研究小组经过对中国 35 个大中城市深入细致的调查研究，在吸取国内外先进评价方法和指标体系的基础上，充分结合中国城市房地产产业发展状况，构建了一套评价“城市房地产开发投资吸引力”的理论方法体系；根据最新可获得的 2004 年年度数据（并参考 2002 年与 2003 年年度数据），利用因子分析法研究产生“住宅开发投资吸引力十强城市”、“写字楼开发投资吸引力十强城市”、“商业用房开发投资吸引力十强城市”、“房地产市场投资环境吸引力十强城市”，最终形成“中国城市房地产开发投资吸引力十强”。研究成果之间的关系如图 1 所示。



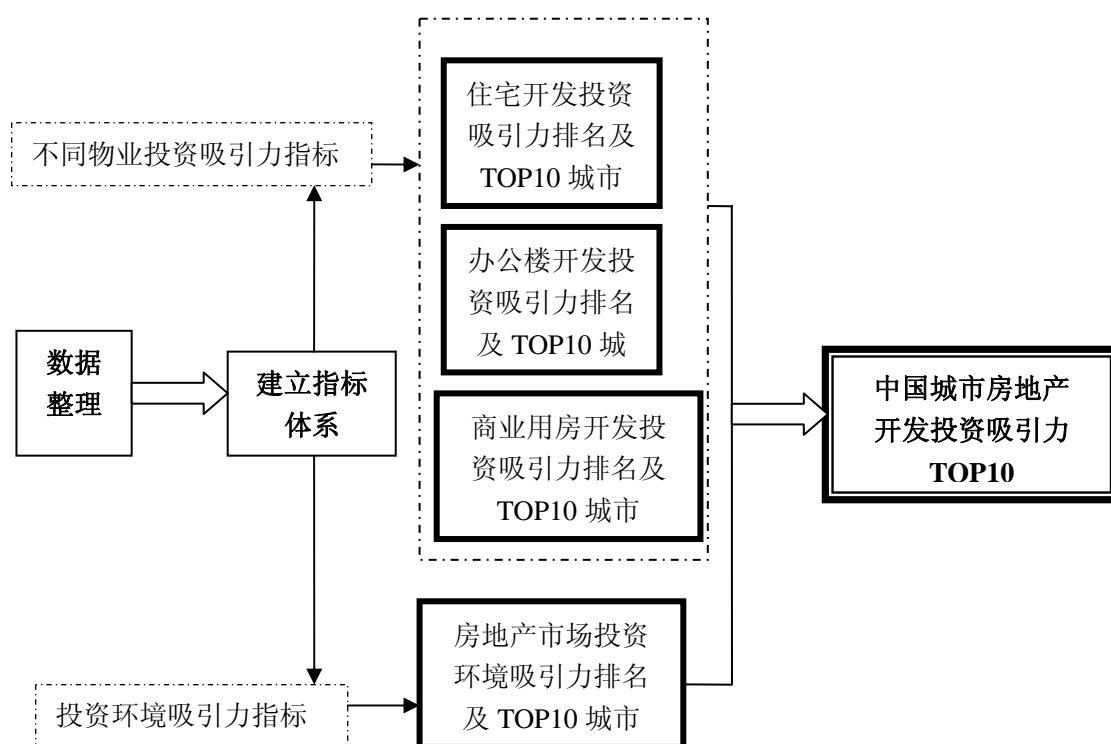


图1 主要研究成果及关系

“中国城市房地产开发投资吸引力十强研究”报告是“中国房地产 TOP10 研究组”持续进行的一项重要研究课题。本次研究成果与以往相比，在评价方法、数据规模方面均有提升。本研究报告对于引导房地产开发企业和机构投资者跨区域开发投资，以及房地产开发结构的调整具有重要的现实意义。

“中国房地产 TOP10 研究组”认为：房地产开发投资吸引力面向的是从事房地产开发投资的开发商或投资者，它一方面强调房地产市场潜在需求与潜在供给共同营造的投资空间，另一方面突出该城市房地产市场投资环境的综合作用。也就是说，这种投资吸引力既来自于房地产市场成长中萌发的投资机会，也需要依托健康而有生机的投资环境。随着市场的日趋成熟，供求制衡不断稳定，投资环境成为能够持续吸引投资者的关键因素。因此，本次研究在完成对城市内部不同物业类型市场投资吸引力的分析评价后，重点分析了城市房地产市场投资环境的吸引力，将其作为评价市场投资吸引力的重要因素之一。

➤ 住宅开发投资吸引力 TOP10 城市

按照基本理论框架，“中国房地产 TOP10 研究组”分别从潜在需求、当前需



求满足程度、市场表现和潜在供给等 4 个方面对 35 个大中城市住宅市场的开发投资吸引力进行研究,具体评价指标为人均可支配收入、城乡居民人均储蓄余额、销售面积、施工面积、竣工面积、新开工面积、总人口、销售增长率、竣工增长率、销售面积/竣工面积、销售面积/新开工面积、吸纳率等。研究结果显示住宅开发投资吸引力十强城市是:上海名列第一,北京名列第二,重庆名列第三,随后依次是:南宁、合肥、天津、南京、广州、南昌、成都。

2004 年中国 35 个大中城市住宅开发投资吸引力 TOP10

排名	城 市	得分
1	上 海	2.96
2	北 京	2.47
3	重 庆	1.72
4	南 宁	1.43
5	合 肥	1.35
6	天 津	1.34
7	南 京	1.27
8	广 州	1.19
9	南 昌	1.15
10	成 都	1.15

在住宅投资吸引力十强城市中,一直是投资热点的上海和北京依然稳居前两位。重庆凭借重要的经济地位和人口体量,首次进入十强并高居为第三名。致力于建设大西南出海通道枢纽城市的南宁,商品住宅的年均竣工增长率为 75%,位居第一,商品住宅的年均销售增长率以 74%位居第二,住宅市场供求两旺,凸现其投资吸引力,跃居十强的第四名。南京、成都和天津各居地区经济中心,拥有着稳定而广泛的市场需求,具备持续的投资吸引力。合肥和南昌近年来住宅市场发展强劲,市场活跃,合肥的年均竣工增长率和销售增长率分别名列第二和第一,成为很多考虑分散化战略投资的开发商特别关注的城市。南宁、合肥和南昌的入围也表明二线城市住宅市场的投资潜力正在显现。

➤ 办公楼开发投资吸引力 TOP 10 城市

按照基本理论框架,办公楼开发投资潜力的具体评价指标为进出口总额、施工面积、竣工面积、销售面积、新开工面积、吸纳率、就业人口、城镇居民人均可支配收入、销售面积增长率、竣工面积增长率等。研究结果显示办公楼开发投资潜力十强城市是:北京名列第一,上海名列第二,广州名列第三,随后依次是:天津、深圳、重庆、合肥、南京、西安、杭州。



2005 年中国 35 个大中城市办公楼开发投资潜力 TOP10

排名	城市	得分
1	北京	3.50
2	上海	2.75
3	广州	1.62
4	天津	1.45
5	深圳	1.37
6	重庆	1.30
7	合肥	1.26
8	南京	1.23
9	西安	1.19
10	杭州	1.18

办公楼开发投资吸引力十强城市中，一半以上是中国最早对外开放的城市，这表明外向经济和对外合作程度直接影响办公楼的开发投资潜力；北京、上海、天津和重庆四个直辖市在十强排名中仍然独占鳌头，广州和深圳也表现出持续的投资吸引力。依靠上海的辐射效应和长三角地区整体经济的蓬勃发展，南京和杭州进入十强并非意料之外。凭借较高的销售竣工增长率和市场吸纳率，合肥的办公楼市场表现出了强劲的开发投资吸引力，其办公楼的竣工面积和销售面积的年均增长率都在 200%以上，在三十五个城市中均排名第二。独特的地理位置和经济传统，使西安成为很多企业在西北地区租用办公楼的首选城市，并形成一定规模优势和辐射能力，由此跻身十强。

➤ 商业用房开发投资吸引力 TOP10 城市

根据基本理论框架，商业用房开发投资吸引力的具体评价指标为出租面积、销售面积、竣工面积、新开工面积、就业人口总数、社会消费品零售总额、施工面积、人均可支配收入、人均社会消费品零售总额、GDP 增长率、出租率、吸纳率等经济指标进行评价，研究结果表明，商业用房开发投资吸引力十强城市是：上海名列第一，重庆名列第二，北京名列第三，随后依次是：深圳、广州、天津、杭州、哈尔滨、宁波和成都。

2005 年中国 35 个大中城市商业用房开发投资吸引力 TOP10

排名	城市	得分
1	上海	2.94
2	重庆	2.78
3	北京	2.13



4	深圳	2.13
5	广州	1.91
6	天津	1.26
7	杭州	1.16
8	哈尔滨	1.16
9	宁波	1.15
10	成都	1.08

从商业用房开发投资吸引力十强城市排名可看出：四大直辖市因其长期形成的商业氛围均名列榜中；广州和深圳的商业物业市场凭借独特的经济地位和地缘优势依旧保持着强劲的投资吸引力。身处长江三角洲的杭州和宁波由最初受到上海的辐射而成长，现在它们的经济发展水平进一步提高，商业市场更加繁荣，商业用房的投资吸引力突出。成都和哈尔滨均为大型省会城市，分别是西南和东北地区的商业中心，商业物业市场发展历史较长，对投资者存在持续的吸引力。

➤ 房地产市场投资环境吸引力 TOP10 城市

根据基本理论框架，从国民经济和房地产总量，经济发展水平，城市发展与建设情况，房地产市场潜在风险四个方面重点分析了城市房地产市场的投资环境吸引力，具体评价指标为固定资产投资、土地开发投资、建成区面积、总人口、就业人数、房地产开发企业个数增长率、土地开发面积/购置面积、实际利用外资、人均 GDP、固定资产投资/GDP、固定资产投资增长率、GDP 增长率等经济指标进行评价，研究结果表明，房地产市场投资环境吸引力十强城市是：北京名列第一，上海名列第二，广州名列第三，随后依次是：南京、呼和浩特、深圳、天津、青岛、宁波和重庆。

2005 年中国 35 个大中城市房地产市场投资环境吸引力 TOP10

排名	城市	得分
1	北京	2.96
2	上海	2.69
3	广州	1.58
4	南京	1.52
5	呼和浩特	1.52
6	深圳	1.46
7	天津	1.19
8	青岛	1.18
9	宁波	1.15
10	重庆	1.14



在房地产市场投资环境吸引力的十强城市中，北京、上海、广州、深圳和天津的房地产市场发展较为成熟，具备城市房地产市场发展的传统优势。同时，这些房地产市场在城市整体经济中具有非常重要的地位，且城市发育成熟，这些都是吸引投资者的重要原因之一。凭借广阔的投资市场和独特的地理经济优势，重庆房地产市场的投资环境日趋改善，形成对投资者的持续吸引力。青岛、南京和宁波的城市经济稳定发展，固定资产投资较为活跃，房地产市场的投资机会丰富且市场运作日趋规范，从而形成对投资者的吸引力。呼和浩特作为我国北方重要的延边首府，其城市建设的速度和水平在区域内部表现突出，其 GDP 近三年以 68% 的年均增速位居三十五个城市中的第一名；固定资产年均增长率也以 111% 位居第三名，再加上其辐射周边的独特优势，有潜力吸引更多的投资者进入该市的房地产市场。

➤ 中国房地产开发投资吸引力 TOP10

综合上述三类物业市场开发投资吸引力和房地产市场投资环境吸引力评价，按照因子分析法得出房地产开发投资吸引力 TOP10 为：上海名列第一，北京名列第二，广州名列第三，紧随其后的是：重庆、深圳、南京、天津、杭州、宁波、武汉。

2005年中国35个大中城市房地产开发投资吸引力TOP10排名

总排名	城市	总得分	住宅		写字楼		商业用房		投资环境	
			得分	排名	得分	排名	得分	排名	得分	排名
1	上海	4.54	2.96	1	2.75	2	2.94	1	2.69	2
2	北京	4.42	2.47	2	3.50	1	2.13	3	2.96	1
3	广州	2.08	1.19	8	1.62	3	1.91	5	1.58	3
4	重庆	1.96	1.72	3	1.30	6	2.78	2	1.14	10
5	深圳	1.67	0.27	34	1.37	5	2.13	4	1.46	6
6	南京	1.56	1.27	7	1.23	8	1.04	11	1.52	4
7	天津	1.56	1.34	6	1.45	4	1.26	6	1.19	7
8	杭州	1.18	1.06	13	1.18	10	1.16	8	1.06	12
9	宁波	1.00	0.75	25	0.89	17	1.15	9	1.15	9
10	武汉	0.96	1.13	11	1.01	11	0.79	19	0.82	19

从区域分布来看，三大都市圈的代表城市（上海、北京和天津、深圳和广州）仍然是当前房地产最具投资吸引力的城市，东部城市的房地产投资价值强于中西部城市。十强城市中，绝大部分的城市都在东部地区。值得引人注意的是，西南地区重庆入榜，而且一跃成为榜中第四名，显示出经济蓬勃发展背景下房地产市场萌生出的巨大投资吸引力。



房地产市场表现直接影响其投资吸引力。一方面，市场供求力量对比和市场消化能力是市场自身成长能力的直接表现，也影响到未来潜在供求之间的力量对比，对投资吸引力作用明显；另一方面，房地产市场投资环境在综合排名中发挥了重要作用。作为对城市房地产市场整体发育水平和发展潜力的评价内容，投资环境直接影响到投资者的实际投资行为。

在已尽量减少规模性指标数量，避免单纯由于总量过大而影响总体排名的情况后，实证结果显示城市的规模效应依然发挥重要作用。其背后的经济学规律是：一是因为大城市对房地产市场的依赖程度更高，其正常运行离不开成熟的住宅市场、办公楼市场和商业用房市场的支撑，所以大城市的房地产市场具有更加广阔的发展空间，更具投资吸引力；二是因为大城市可以产生辐射效应，带动了周边城市的房地产市场迅速发展，而且周边城市在住宅市场和办公楼市场等方面分担了大城市发展过程中的巨大压力，有利于推动区域房地产市场的整体和谐发展。

本次报告的数据更新至2004年，并较多采用三年平均数据；去除投资额、销售额等因素（尽量采用销售量等数量性指标），避免价格指标对评价结果的直接作用；增加风险指标，如土地开发面积/土地出让面积；尽量减少规模指标，增加并保持速度和相对指标，避免单纯由于总量过大而排名提前的现象。本文中的年均增长率均为年均复合增长率。

应该指出的是，投资吸引力对城市本身来说具有双重涵义，机会与风险并存。因此，应理性认识城市房地产市场的投资吸引力，有必要时刻注意将城市经济与房地产市场保持在和谐发展的轨道之上，防止房地产价格和投资与城市经济基础过度偏离所导致的负面效应，推动房地产业与城市经济的协调发展，保持自身的持续竞争力。

若要了解报告全文及各城市开发投资吸引力详细分析请致电

中国房地产 TOP10 研究组办公室

电话：010-85119044 传真：010-65123626

E-mail: TOP10office@soufun.com

地址：北京市东城区建国门内大街 8 号中粮广场 B 座 4 层（100005）

