

中国城市竞争力报告 NO.4

——楼市：城市中国晴雨表

在新世纪开始的全球化竞争的新时代里，全球各种主体间的竞争更加直接、全面、激烈和复杂，城市正在成为全球竞争舞台上的重要主角；各层竞争主体间的依赖关系进一步增强。城市是国家的基点，一方面，国家通过城市参与国际竞争，另一方面，城市国际竞争依托国家竞争实力；城市是区域的龙头，一方面，城市国际竞争依赖区域城市群的整体力量，另一方面，城市以城市群的形式参与国际竞争。在亚太区域的经济崛起中，环太平洋西岸城市争夺龙头、避免边缘的竞争异常激烈。而中国两岸四地经济一体化迅猛发展，两岸四地城市的竞争格局成为海内外华人、企业家、城市决策者的关注的焦点。在广阔的空间视野下观察，在长期的历史眼光里注目，中国城市发展正在转型和竞争正在升级。激烈的竞争使得中国城市竞争力不在仅仅要素丰富的禀赋，而是决定于城市市民素质、科技创新、社会和谐；残酷的竞争使得中国城市竞争力不在仅仅依赖产品低廉的价格，而是要挖掘和创造核心竞争力，并将其成功地塑造为具有吸引力和辐射力的城市品牌。

综观古今中外，房地产始终是人类生存和发展中的最基本问题。住房是民生的根本，土地是人类的命脉，也财富的源泉。一部世界古代史就是一部劳动者和剥削者的土地争夺史。在现代工业社会里，人类深度开发土地作为基本资源更加稀缺，社会不断进步住房成为人类的基本权利。在发达的国际大都市里，发达的房地产已经成为都市经济的支柱，对城市甚至国家的长期增长和短期波动产生举足轻重的作用。

在中国，城市房地产因改革开放所导致的迅猛发展，不仅有效地带动了中国经济的快速增长，而且迅速地改善了居民的居住水平和城市面貌。中国房地产所涉及五大国情：第一，中国依然是一个农业大国，农地是这些农村居民最基本的生活资料和社会保障。第二，相对于人口和经济发展，中国土地资源十分稀缺。第三，中国处在工业化和城市化的加速期，工业化和城市化对土地和住房有着特殊的需求，中国的可耕地以惊人的速度在减少。第四，中国进入人均收入 1000-3000 美元阶段，居民的消费结构正在发生重要变化。第五，城镇土地是国家最大国有资产，土地作为基本制度需要完善。不仅决定房地产在现阶段中国的战略性价值，而且决定在房地产领域的矛盾进入一个重要的关头。

近年来，房地产在中国城市甚至国家经济中的地位迅速提升，房地产对城市总体经济、城市竞争力和国家宏观经济和国家竞争力，发挥了十分明显的双刃剑作用，成为城市决策者和社会各界的普遍关注，不仅如此，根据先行国际经验，房地产的这种双向作用还将长期继续。中国城市如何成功地舞好房地产这把剑，让房地产不要伤害自身，又能帮助城市和国家在发展中领先，在竞争中制胜，即需要对房地产和城市总体经济进行理论概括，又需要对两者关系进行静态分析，动态跟踪，现状估计、未来预测、经验提炼、问题洞悉，综合比较，以此为基础制定系统的性政策框架和发展战略体系。

一、新格局：2005 的两岸四地中国城市竞争力

1、2005 年中国 200 城市综合竞争力表现和特点

首次同时加入香港、澳门和台湾的城市 9 个，报告更全面地、更科学地反映中国城市竞争格局。在城市竞争力表现指标，增长指数反映的是城市一定时期内 GDP 的综合增长，经修正的规模指数反映的是城市创造价值的规模，更能准确反映城市综合市场占有率，效率指数反映的是城市的综合生产率，效益指数反映城市综合环境资源成本节约，质量指数反映城市综合收入水平，水平指数反映的是综合就业水平，并且在以前的基础上，加入反映科技创新的结构指标。

(1) 综合竞争力前 20 位的城市分别是：香港、台北、上海、北京、深圳、广州、高雄、澳门、新竹、基隆、宁波、温州、苏州、台南、天津、厦门、大连、无锡、沈阳、青岛。

(2) 增长指数前 20 位的城市分别为：包头、呼和浩特、烟台、东莞、营口、临沂、阜新、芜湖、惠州、马鞍山、中山、通辽、济宁、合肥、潍坊、徐州、绍兴、滨州、深圳、南昌。

(3) 规模指数前 20 位的城市分别为：香港、上海、北京、广州、台北、深圳、天津、武汉、杭州、南京、沈阳、佛山、高雄、大连、重庆、成都、苏州、无锡、宁波、济南。

(4) 效率指数前 20 位的城市分别为：香港、澳门、台北、新竹、东莞、高雄、中山、宁波、玉溪、佛山、台中、上海、基隆、厦门、苏州、无锡、深圳、广州、珠海、台南。

(5) 效益指数前 20 位的城市分别为：台北、新竹、基隆、高雄、台南、台中、澳门、嘉义、亳州、香港、随州、抚州、常德、长春、滁州、成都、宿迁、黄山、伊春、长沙。

(6) 结构指数前 20 位的城市分别为：北京、香港、上海、台北、广州、西安、重庆、天津、武汉、珠海、成都、高雄、深圳、沈阳、杭州、哈尔滨、南京、济南、昆明、郑州。

(7) 质量指数前 20 位的城市分别为：澳门、香港、深圳、台北、新竹、高雄、嘉义、基隆、台中、台南、上海、北京、宁波、广州、厦门、苏州、杭州、东莞、温州、无锡。

(8) 水平指数前 20 位的城市分别为：上海、北京、深圳、东莞、广州、宁波、南京、杭州、中山、无锡、成都、常州、武汉、大连、苏州、温州、青岛、西安、基隆、济南。

从按区域分布的竞争力格局来看，我国已经形成了非常明显的从东到西，从南向北，由高到低的阶梯状竞争力分布格局，而且东西部发展差距巨大。从竞争力的表现要素来看，东部地区在速度、规模、效率、效益、结构、质量、水平各个方面都普遍优于中部、东北和西部地区。总的来说，中部和东北地区又比西部地区要强一些，特别地，西南地区的各指标表现优于西北地区。港澳台除了速度以外，其他指标都要强于东部地区城市。

2、中国 60 个城市的 8 个分项竞争力评述

在对综合竞争力研究的基础上，在城市竞争力解释框架，《中国城市竞争力报告 NO.4》的飞轮模型包括 8 大方面即人才本体、企业本体、生活环境和商务环境。在此基础上通过改进，本年度增加了：产业本体、公共部门、创新环境和社会环境，并开发了相应的指标体系。

并利用问卷调查和标准统计数据，在 203 个要素指标，54 个指数指标，8 个分项竞争力指标中，对其中 60 个最具竞争力 8 项分力进行全面的计量评估和研究（详细数据见第 22 章）。

(1) 人才本体竞争力前 20 位的城市分别是：香港、高雄、新竹、台北、台中、深圳、北京、台南、上海、广州、基隆、武汉、杭州、南京、无锡、沈阳、青岛、徐州、大连、佛山。

(2) 企业本体竞争力前 20 位的城市分别是：香港、新竹、高雄、台中、台北、深圳、台南、佛山、上海、广州、基隆、大庆、无锡、常州、中山、苏州、杭州、南京、青岛、武汉。

(3) 产业本体竞争力前 20 位的城市分别是：北京、香港、上海、深圳、广州、重庆、天津、成都、台北、长沙、海口、武汉、福州、杭州、郑州、台州、济南、南昌、高雄、西安。

(4) 公共部门竞争力前 20 位的城市分别是：香港、台中、高雄、台北、台南、新竹、北京、深圳、上海、基隆、广州、南京、佛山、昆明、西安、大庆、重庆、武汉、青岛、杭州。

(5) 生活环境竞争力前 20 位的城市分别是：台北、深圳、高雄、北京、新竹、香港、基隆、上海、台中、广州、澳门、台南、杭州、昆明、厦门、珠海、大连、成都、苏州、长沙。

(6) 商务环境竞争力前 20 位的城市分别是：香港、广州、上海、高雄、深圳、南京、台北、珠海、芜湖、新竹、青岛、台南、郑州、台中、宁波、无锡、大连、杭州、基隆、常州。

(7) 创新环境竞争力前 20 位的城市分别是：香港、高雄、台北、新竹、深圳、上海、北京、昆明、武汉、台中、广州、青岛、杭州、佛山、大连、台州、台南、西安、宁波、苏州。

(8) 社会环境竞争力前 20 位的城市分别是：香港、台南、新竹、基隆、台中、高雄、徐州、台北、澳门、芜湖、潍坊、绍兴、南通、扬州、昆明、台州、沈阳、威海、大连、淄博。

从竞争力的解释要素来看，东部地区和港澳台地区的城市在人才本体竞争力、企业本体竞争力、产业本体竞争力、公共部门竞争力、生活环境竞争力、商务环境竞争力、创新环境竞争力和社会环境竞争力上都普遍比中部、东北和西部地区强。而西南地区和中部地区的各解释要素竞争力差异不大，基本处于中等水平，东北地区 and 西北地区在各个方面的表现都比较弱。

表 1 2005 年中国 60 城市竞争力排名

城市	综合竞争力 排名	人才本体竞 争力	企业本体竞 争力	产业本体竞 争力	公共部门竞 争力	生活环境竞 争力	商务环境竞 争力	创新环境竞 争力	社会环境竞 争力
香港	1	1	1	2	1	6	1	1	1
台北	2	4	5	10	4	1	7	3	8
上海	3	9	9	3	9	8	3	7	46
北京	4	7	30	1	7	4	33	6	34
深圳	5	6	6	4	8	2	5	5	47
广州	6	10	10	5	11	10	2	11	54
高雄	7	2	3	19	3	3	4	2	6
澳门	8	43	54	23	33	11	54	24	9
新竹	9	3	2	39	6	5	10	4	3
基隆	10	11	11	36	10	7	19	28	4
宁波	11	29	21	24	49	27	15	19	29
温州	12	25	35	35	47	29	30	38	50
苏州	13	27	16	55	27	19	28	20	21
台南	14	8	7	37	5	12	12	17	2
天津	15	56	56	7	60	47	53	60	60
厦门	16	52	45	41	48	15	51	31	56
大连	17	20	31	26	22	17	17	15	19
无锡	18	15	13	46	31	37	16	29	22
沈阳	19	16	33	21	25	31	34	22	17
青岛	20	17	19	38	19	23	11	14	28
珠海	21	23	25	50	38	16	8	26	43
武汉	22	12	20	12	18	40	26	9	37
东莞	23	50	38	44	56	59	29	59	45
佛山	24	19	8	34	13	34	22	13	26

南京	25	14	18	25	12	30	6	23	41
济南	26	40	42	17	24	33	44	47	33
成都	27	44	41	8	35	18	45	25	38
长春	28	36	55	29	39	44	57	56	51
长沙	29	45	44	9	51	20	59	46	55
哈尔滨	30	58	60	43	54	56	38	48	40
中山	31	22	15	57	43	21	46	33	23
福州	32	46	57	13	55	24	52	52	58
西安	33	26	43	20	15	41	36	18	36
嘉兴	34	47	50	52	52	32	39	49	39
常州	35	28	14	48	44	36	20	41	25
烟台	36	48	39	32	41	55	43	36	31
郑州	37	21	32	15	21	22	13	27	24
南昌	38	60	59	18	53	49	60	55	30
威海	39	41	53	47	32	45	41	42	18
重庆	40	30	22	6	17	46	31	30	48
合肥	41	33	52	40	42	28	47	43	27
台州	42	42	23	16	23	48	23	16	16
徐州	43	18	36	51	26	52	37	34	7
淄博	44	37	24	58	28	53	42	35	20
石家庄	45	49	48	33	37	51	50	39	35
台中	47	5	4	30	2	9	14	10	5
昆明	48	39	46	22	14	14	48	8	15
惠州	49	55	27	54	57	58	49	53	59
扬州	51	31	29	59	46	35	25	32	14
芜湖	52	51	26	42	29	57	9	21	10
呼和浩特	53	54	47	28	50	43	55	57	52
绍兴	54	32	40	27	40	25	35	37	12
泉州	55	35	37	45	36	39	32	40	44
杭州	56	13	17	14	20	13	18	12	49
南通	57	53	49	53	45	26	40	51	13
大庆	58	38	12	60	16	50	27	45	42
太原	59	24	28	31	34	42	21	50	32
包头	60	57	51	56	59	54	56	58	53
海口	69	59	58	11	58	38	58	54	57
潍坊	75	34	34	49	30	60	24	44	11

二、计量研究：中国城市竞争的动力与阶段

在本年度的竞争力计量研究中，首先，我们仍然采用模糊曲线的方法，来分析竞争力的各个分项指标对综合竞争力的贡献弹性。其次，我们利用统计回归的方法，来探究中国城市

在不同的发展阶段上其经济所呈现出来的不同特征和发展动力。重要发现如下：

1、阶段特征

我们发现，城市的发展阶段与其综合竞争力惺惺相惜，一般来说，收入水平越高的城市，其综合竞争力也就越高。从表现要素来看，高收入和低收入阶段的城市，经济增长比较缓慢，中等收入水平的城市往往处于一个经济高速增长的时期，具有巨大的发展潜力。一般地，经济规模大的城市，收入水平往往比较高，但也受到城市人口和收入分配的影响。在我国，高收入和低收入阶段的城市，效益指数一般比较高，而处于中等收入水平的城市，往往由于注重速度而忽视了效益。特别值得注意的是，现代城市的发展越来越注重效率、质量和水平的提高，这三个因素对城市收入水平有很大的影响，而效率指数、质量指数和水平指数的高低也成为不同城市发展阶段的重要特征。

2、影响因素

首先，人才是当代国际竞争的核心力量。在一级指标中，人才本体竞争力对竞争力的贡献弹性最大。从二、三级指标我们也可以看到，关于人才的能力，吸引和培养人才的各项指标对城市竞争力都有很大的贡献。

其次，产业是城市经济运行的基础。在一级指标中，产业本体竞争力对综合竞争力的贡献弹性排名第二。进一步分析二、三级指标，我们发现，目前世界产业竞争的主要战场已经由第二产业转向了第三产业。服务业在国民经济中的作用也越来越明显，它对竞争力的影响已经变得十分重要。

第三，产业的发展需要创新，一个产业竞争力的提升，需要创新。一个城市创新环境的优劣程度直接决定了该城市产业的创新能力，而在现代激烈的国际国内竞争中，一个城市的产业是否能保持其强劲的竞争能力直接决定于它是否能通过不断的创新来提升和创造其核心竞争优势。

最后，社会和谐就像经济发展的润滑剂，只有社会和谐了，经济在高速发展时才能保持健康，社会和谐对提高竞争力有着不可缺少的作用。

3、阶段动力

通过中国城市不同发展阶段的特征分析，我们发现：第一，城市所处的发展阶段越发达，其城市化水平就越高。目前，中国 80% 以上的城市都处于人均 GDP 在 10000 到 50000 元人民币之间，城市化率在 0.4 到 0.9 的发展阶段。第二，服务业占 GDP 的比重在 50% 以下时，服务业对人均 GDP 的贡献弹性很小，但是当服务业的比重超过 50% 时，人均 GDP 就随着服务业比重的上升而急剧上升。目前，我国大部分城市仍然处于第二产业为主导的阶段，但是服务业对城市发展的巨大带动作用已经显示出来。

通过城市不同阶段发展动力的分析，我们发现：第一，在城市收入水平越低，其发展越要依靠固定资产投资来带动。目前我国城市的发展主要还是依靠固定资产投资来带动的，固定资产投资仍是城市发展的主要动力。第二，当人均 GDP 比较小时，消费支出的比重一般集中在 30% 到 50% 的中间水平，当人均 GDP 较高时，消费支出的比重就开始向两极扩散。目前我国的城市内需不足，作为城市发展的重要动力，消费没有发挥出其应有的作用。第三，净出口占 GDP 的比重与人均 GDP 存在的非常强烈的正向相关关系。目前我国的大部分城市都能向城市外输出产品，产品出口能力很强，而且出口已经成为这些城市发展的重要动力。

三、调查研究：中国城市竞争力的骄傲和期待

为了解决一些影响关键的构成或影响因素，而现实中又缺乏正式统计数据的指标问题，本报告继续通过问卷调查获取相关数据。为此，报告借鉴国际上成熟的经验，遵循规范的问卷调查规则，利用精妙的数学方法，通过计算机编程对问卷结果数据信息反复进行量化、变换、抽分和提炼，去伪存真，变无序为有序。从而实现了对 60 个城市的相关方面较真实、

准确的定量表达，同时从总体上对中国城市竞争力一些影响因素的现状特征、变化趋势和规律的重要发现。这些发现对于有关决策部门准确把握社会经济运行的脉搏，体察民意，制定战略和政策，改进工作方法，具有重要参考价值。

根据本报告所采用飞轮模型框架及在此基础上形成的城市竞争力指标体系，分别对不能直接获取的数据或指标设计问卷，本次问卷每套两份，共 56 个问题。按其主要特征分解为涉及构成城市竞争力的八大领域。每个问题按其实现的程度、水平或受调查者的满意度，分解为 5 个档次供调查对象选择。

根据本报告先期对 200 个城市的综合竞争力排序研究结果，对其中最具竞争力的 61 个城市，包括 9 个台湾城市、香港和澳门进行问卷。本次问卷挑选了相关专家和有代表性的企业家、公司中高层管理人员开展调查。调查共发了近 6000 份问卷，并启动了补充调查机制，使问卷得以按时、保质、保量地收回。

经过计算机的统计，从问卷得分结果我们得到下面重大发现：

发现 1：外部良好的宏观经济环境，内部充足的发展动力和信心，使城市经济持续充满活力。

发现 2：居民生活态度积极、思想观念开放、社会文化多样化，科学发展观初现“端倪”。

发现 3：.拥有良好的基础教育、高素质的劳动力和创新价值取向，具备创新型城市的潜力。

发现 4：.城市医疗存在问题最为突出，医疗体制改革亟待走出困境。

发现 5：.城乡差距较为严重，城乡统筹发展任重道远。

发现 6：.城市服务水平滞后于经济社会发展要求，需要加快服务业发展。

发现 7：.城市创新能力一般，自主创新建设的诸多方面有待加强。

发现 8：.企业内部管理与决策机制有待完善，外部支撑环境存在明显不足。

发现 9：.政府在提高服务水平和改善服务方面仍有待提高。

发现 10：.精神文明建设中现实与理想仍有差距。

四、案例研究发现：城市品牌化战略与经验

城市竞争力是一个城市在竞争和发展过程中与其他城市相比所具有的多快好省优地创造财富和价值收益的能力，而城市品牌则是使城市核心竞争力进一步强化并且得以彰扬的战略性管理工具。一个好的城市品牌能够帮助城市争取到更有利的竞争位势，获取更丰富的资源，捕捉更多的发展机会，并且能够挖掘和吸引经济增长要素，大幅度提升城市竞争力。更重要的是，一个好的城市品牌必然凝结着城市市民的认同感、归属感、荣誉感和自豪感，并且能为城市的利益相关者提供更多的价值回报。

基于国际前沿的城市品牌理论及经验，结合我国城市品牌化的实践和探索，我们就城市品牌战略的规划、管理和传播这三个步骤，分别总结和提炼出若干项关键原则和成功要素，简称之为城市品牌化战略的“三·七”要诀，供我国城市营销者参考。

表 2 中国城市品牌化战略的经验

城市	品牌规划战略经验	城市	品牌管理战略经验	城市	品牌传播战略经验
香港	准确定位，识别先行	香港	制度保障，分层管理	绍兴	有理有利，现实可行
包头	要素盘点，夯实基础	沈阳	严格规范，保护监督	额尔古纳	市场导向，目标营销
拉萨	城市个性，文化是魂	成都	任务一致，目标细化	大连	组合策略，整合沟通
新竹	优化关系，立体结构	重庆	投资保育，杠杆发力	中山	市民本位，共建共享
芜湖	产业联动，系统协同	哈尔滨	居安思危，危机管理	潍坊	善用节事，增添活力

郑州	合纵连横，品牌借力	青岛	公私合作，集智协力	宁波	“五缘”并举，拓展渠道
天津	产品开发，事半功倍	南京	监测评估，持续改进	深圳	长程规划，逐步推进

五、 区域视角：城市群竞争力比较

从国际竞争的角度看，一个国家能真正参与到国际竞争的，实际上是城市群。城市群成为国家参与全球竞争与国际分工的基本地域单元，它的发展深刻影响着国家的国际竞争力，影响一个国家城市化发展的水平和质量，对国家经济持续稳定发展具有重大意义。在对城市群竞争力的概念框架理论研究基础上，利用相关方法和数据，通过对 15 个城市的 9 个指标体系 35 个指标的计算排名，中国城市群综合竞争力的前三甲是长三角城市群、珠三角城市群和京津冀城市群，综合竞争力指数分别是 109.9、107.6 和 95.8。排在后 5 位的是长株潭、哈尔滨、关中、长春和合肥城市群。综合竞争力排名顺序是长三角城市群、珠三角城市群、京津冀城市群、半岛城市群、辽中南城市群、海峡西岸城市群、中原城市群、徐州城市群、武汉城市群、成渝城市群、长株潭城市群、哈尔滨城市群、关中城市群、长春城市群、合肥城市群。

表 3 中国城市群竞争力排名

	综合竞争力指数(1)	综合排名(2)	城市群规模(I)	中心城市功能(II)	城镇体系(III)	城际联系(IV)	产业发展(VI)	吸引(VII)	质量(VIII)	效率(IX)	可持续(X)
长三角	109.9	1	1	1	1	1	2	1	1	4	11
珠三角	107.6	2	2	5	2	3	1	4	2	1	6
京津冀	95.8	3	3	2	10	4	3	3	3	9	13
半岛	91.2	4	4	15	6	5	5	2	5	9	2
辽中南	88	5	6	9	7	9	4	5	6	7	14
海峡西岸	86.9	6	7	13	8	13	7	6	8	2	5
中原	84	7	9	12	3	10	11	13	7	3	6
徐州	82.4	8	11	11	5	7	15	8	11	6	1
武汉	81.7	9	10	3	13	12	10	7	10	7	8
成渝	81.6	10	5	10	12	8	13	9	4	14	3
长株潭	77.1	11	14	6	9	2	8	11	14	12	4
哈尔滨	76.1	12	8	7	14	15	12	14	9	4	10
关中	73.1	13	13	4	11	6	6	15	12	15	8
长春	68.1	14	12	8	15	11	14	10	13	9	15
合肥	66.1	15	15	14	4	14	9	12	15	13	12

城市群分布：东部强、中部密、西部少

根据城市群的含义、经验数据，以及中外城市群差异系数，我们制定了中国城市群的最低标准：城市群人口>1000 万人、城市密度 ≥ 0.5 个/万平方公里、城市数量 ≥ 5 、人口密度 300 人/平方公里和城市化水平>20%。入选城市群中，东部 10 省区有 5 个半；中部 8 省有 6 个半；西部 12 省市只有 2 个。东部 5 个城市群占据了城市群排名的前 4 位和第 6 位，半个（徐州城市群）也排在第 9 位，东部城市群竞争力最强；中部 4 个半城市群占中部 6 省中的 75%，城市群密度最高，同时中部也是人口密度、城市密度最高的地区；西部只有 2 个

城市群，分别是成渝城市群和关中城市群，占西部 12 省市的 18.18%。

中部崛起：中原、武汉做两极

中原城市群综合竞争力超过武汉城市群，排在第 7，武汉城市群排在第 9。但中部城市群整体竞争水平远不如东部。长株潭、合肥则分别排名第 11 和 15，竞争力较弱。昌九城市群竞争力相对更弱，山西缺乏真正的增长极，因此，中部崛起中原、武汉两城市群责任重大。加快郑州大都市的建设，走城市合并道路，将郑州开封建设成郑州都市圈，是中原城市群发力的首要任务；促进城市规模结构合理化，建设等级优化、类型完备的城市群则是武汉城市群的当务之急。

西部开发：成渝、关中当排头

西部的两个城市群成渝和关中的综合竞争力排名分别列第 10 位和 13 位，整体最弱。重庆和成都以及其他城市的交通联系是制约成渝城市群发展的首要矛盾；经济总量偏小、城镇规模偏小，城市规模等级结构不合理是关中城市群在区域竞争中处于不利地位的主要原因。西部开发，成渝、关中要扮演好排头兵的角色。

东北振兴：辽中南是龙头

东北地区的三个城市群辽中南城市群竞争力最强，排名第 5，而哈尔滨城市群、长春城市群分别列 12 位和 14 位，城市群竞争明显弱于辽中南城市群。统一规划，合理产业布局，调整过重的工业，坚持可持续发展道路是辽中南城市群发展的首要任务。

东部率先：齐头并举 要讲可持续

综合竞争力排名最强的前 4 个城市群全部在东部，东部形成了一种城市群齐头并举的发展格局。城市群的可持续发展问题是中国经济实力和综合竞争力最强的长三角、珠三角和京津冀所需要共同面临的问题，在可持续发展能力排名中，它们分别排名 11 位、6 位（去香港和澳门后是第 15 位）、13 位。从可持续发展指标中，从一个侧面反映出三大城市群增长方式急需转变。降低城市群的因不同行政主体所产生的摩擦成本也是三大城市群需要共同考虑的问题。

六、 中国竞争力的国际比较

在全球化竞争的新时代，各种层级的主体在高度联系的基础上进行着世界范围内资源、市场、生存空间和发展机会的争夺与较量。城市是国家的重要中心地区，城市国际竞争力与国家竞争力息息相关。一方面，城市竞争力是国家竞争力的微观基础，另一方面，城市竞争力也依赖国家竞争力而实现。国家的繁荣取决于国家的竞争力，国家的竞争力又决定了城市的繁荣。因此，要研究城市竞争力，制定适宜的竞争和发展战略，必须充分认识国家自身的地位和处境，优势和不足，必须全面分析和思考国家竞争和发展战略，推进国家的全面发展和国家竞争力的迅速提升。

根据我们的评估模型，进行计算得出结果（详见表 4）。研究表明：在世界 100 个国家和地区竞争力排名中，进入前十位的国家和地区依次是：美国、德国、日本、英国、法国、荷兰、爱尔兰、加拿大、意大利、比利时。中国香港排在第 11 位。中国内地排在 34 位。

表 4 全球 100 个国家和地区的竞争力排名

国家名称	GDP 均增长率	排序	人均 GNP	排序	商品和服务出口	排序	劳动生产率	排序	竞争力	排名
美国	0.593548387	41	0.995709305	2	1	1	0.795242726	4	0.927367346	1
德国	0.477419355	76	0.723786538	15	0.858430209	2	0.642865728	14	0.84739792	2
日本	0.458064516	81	0.746312684	12	0.515934763	3	0.684582018	10	0.809555985	3
英国	0.55483871	52	0.725931885	13	0.447652725	6	0.652633764	13	0.807472352	4
法国	0.503225806	71	0.724591043	14	0.452075127	5	0.705800728	9	0.806558021	5

荷兰	0.55483871	53	0.749262537	11	0.310719054	9	0.739704774	8	0.790841838	6
爱尔兰	0.877419355	2	0.812282113	5	0.124612513	20	0.982518056	2	0.783755689	7
加拿大	0.593548387	42	0.788951462	6	0.321812802	8	0.545043322	17	0.778973404	8
意大利	0.483870968	75	0.702869402	17	0.356723403	7	0.626159545	15	0.772912971	9
比利时	0.516129032	65	0.7589166	8	0.209151852	13	0.761644614	6	0.757875424	10
中国香港	0.619354839	30	0.752480558	10	0.26410002	10	0.457218404	20	0.750084391	11
挪威	0.606451613	37	1	1	0.08849705	26	1	1	0.746624477	12
瑞士	0.458064516	82	0.847412175	3	0.146977454	17	0.891382494	3	0.742560124	13
新加坡	0.787096774	5	0.631804773	19	0.184352678	14	0.469783552	19	0.730308212	14
奥地利	0.516129032	66	0.780906409	7	0.129606464	19	0.742021131	7	0.722681002	15
西班牙	0.561290323	50	0.577366586	20	0.231322681	11	0.498016892	18	0.719938888	16
丹麦	0.529032258	60	0.816036471	4	0.093860597	23	0.792860811	5	0.709279899	17
瑞典	0.529032258	61	0.699651381	18	0.129666266	18	0.667067295	12	0.70899771	18
澳大利亚	0.625806452	28	0.755162242	9	0.089421529	25	0.559651672	16	0.687894665	19
韩国	0.735483871	10	0.466076696	26	0.225355233	12	0.259093343	28	0.676453459	20
芬兰	0.561290323	51	0.719764012	16	0.058762747	32	0.674803055	11	0.661688598	21
沙特阿拉伯	0.516129032	67	0.338160365	31	0.098277116	22	0.33459349	25	0.597092802	22
以色列	0.658064516	22	0.504692947	24	0.041073141	37	0.409831408	22	0.595673719	23
希腊	0.55483871	54	0.517028694	22	0.035680183	40	0.386525791	24	0.575474875	24
墨西哥	0.574193548	47	0.224188791	40	0.173686367	15	0.151437344	31	0.566406517	25
葡萄牙	0.548387097	56	0.458299812	27	0.043286792	36	0.299432929	26	0.564356026	26
新西兰	0.587096774	43	0.555913113	21	0.022360039	46	0.429247293	21	0.562376347	27
科威特	0.567741935	49	0.505765621	23	0.021965934	47	0.40921954	23	0.551604697	28
马来西亚	0.761290323	7	0.223920622	41	0.115788297	21	0.100466549	39	0.536963241	29
捷克共和国	0.470967742	79	0.401716278	28	0.054956011	33	0.166504594	30	0.529767311	30
匈牙利	0.535483871	59	0.354518638	29	0.049737558	34	0.182861139	29	0.529641008	31
波兰	0.651612903	24	0.283990346	35	0.070303539	29	0.109021776	36	0.519308274	32
斯洛文尼亚	0.580645161	45	0.495575221	25	0.014940678	50	0.29772844	27	0.51447023	33
中国	1	1	0.116921427	62	0.475017499	4	0.014564645	80	0.49145512	34

1、国家竞争力：巨大优势与明显劣势。

(1) 竞争优势：强劲的经济增长态势。强大的国内需求潜力。巨大的潜在要素供给。明显的价格与成本优势。强大的科技创新实力。持之不竭的精神动力。(2) 竞争劣势：合格人才匮乏，就业形势严峻。科技投入不足，自主创新较弱。金融系统十分脆弱。信息基础设施水平低。经济结构缺乏灵活性。法制环境亟待改善。公共管理有待提升。投资过度依赖，贸易缺乏穿透力。国内需求动力不足，结构不合理。各个领域均不同程度的存在许多老问题和新矛盾，有些还相当突出，直接或间接的影响和制约着国家竞争能力的提升。

2、国家竞争力：四面埋伏的竞争环境。

中国与世界其他国家存在着不同类别和形式的竞争关系，并承受着来自它们的竞争压力。(1) 创新国家的压倒优势。创新是竞争力的核心，科技是创造财富的源泉，通过自主创新获得核心技术，攫取高额垄断利润，可以大大提升国际竞争力。(2) 经济强国的整体领先。综合实力较强的大国不仅通过技术创新试图与中国拉开距离，同时还利用其强大的经济实力和其占优势的国际经济组织，制定歧视性标准，形成国际垄断势力，阻止中国自由分享世界

的资源和市场。(3) 同类国家的同中有优。印度、巴西、墨西哥等国是同中国处于相似的发展阶段和发展水平的大国，相互间的在要素和市场之间竞争也更加直接。(4) 周边国家的胜多负少。与中国周边的大国比较可以发现，中国竞争力因素总体上处在较低水平。(5) 新兴国家的急起直追。目前，一些亚洲的发展中国家发展迅速，在要素资源禀赋和产品成本价格方面往往比中国更为优越，对中国形成急起直追之势。

3、中国突出重围的全球竞争战略。

根据“扬长，补短，抓关键”的提升竞争力战略原则，需要确定全球的竞争战略。(1) 全民皆才。使每个公民成为国家发展和竞争的有用人才。(2) 科技制胜，努力做到“师夷长技”和自主创新相结合。(3) 价格领先。持续保持劳动力丰富和价格低廉的优势。(4) 转型良治。积极进行国家经济社会发展的转型，建立高效廉洁的政府体系。(5) 跨大聚小。即实施跨国公司和产业集群并举的企业和产业竞争战略。(6) 文化多样。坚持主旋律和保持多样化的相结合的文化战略。(7) 社会和谐。坚持以人为本，科学进步，注重加快各项社会事业的发展，注重环境保护和资源的有效利用，促进经济、社会和人的全面发展，实现人与自然的和谐相处。(8) 主动开放。在当前条件下，能够实现多赢和双赢的领域应积极开放，对于需要权衡收益和风险的领域，应该应用全面成本收益分析原理加以考量，在对开放的广度深度和时间做出主动安排并讲究开放策略。

七、静态分析：房地产与城市竞争力关系

由于大量人口和工商业在一定范围内的聚集，形成了最初的城市，而住宅是人生活的必需品，商铺、工厂等房地产又是工商业的重要生产要素之一，房地产的持久性和土地的稀缺性又使其成为主要的投资品之一。因此，城市的形成必然伴随大量房地产的形成，城市房地产是作为生产要素、消费品和投资品三种重要角色进入城市经济系统的。因此城市经济系统及其房地产市场系统之间必然存在着非常重要的联系。我们利用包括 35 个大中城市和 5 年的时间序列的面板 (panel) 数据通过静态的计量方法对房地产和城市经济的关系进行了总体研究和比较研究。在总体研究中，我们得到如下重要发现：

1、城市经济与房地产市场的回归模型。我们利用面板数据回归的方法研究城市经济与房地产市场的相互作用得到如下 5 个重要的回归模型。

模型 1: $Y = e^{2.58} (Kh)^{0.51} (Ko)^{0.24} (L)^{0.26}$ 。该模型为三中生产要素房地产资本存量 (Kh)、其他资本存量 (Ko) 和劳动供给 (L) 的生产函数。其中 Y 表示总产出。我们得到房地产资本存量对总产出的贡献弹性最大为 0.51。

模型 2: $C = e^{1024130} * Y^{0.929608} * (PL)^{-1.276622}$ 。该模型反映了总收入 Y 和土地价格 PL 对城市总消费 C 的影响，特别的，城市消费是土地价格的减函数，弹性为-1.277。

模型 3: $Q_{st} = e^{3.421418} * I_{t-1}^{0.433143} * Q_{st-1}^{10.349359}$ 。该模型用城市总投资和房地产供给的一阶滞后变量来解释房地产供给的形成，并得到投资对房地产的贡献弹性为 0.433。

模型 4: $Q_{dt} = e^{0.507945} * Y_{t-1}^{0.065952} * Q_{dt-1}^{10.909635}$ 。该模型用总收入 Y 和房地产需求的一阶滞后变量 Q_{dt-1} 解释房地产需求 Q_{dt} 。城市总收入对房地产需求的贡献弹性为 0.066。

模型 5: $P_t = e^{0.304603} * I_{t-1}^{0.053383} * P_{t-1}^{10.866623}$ 。该模型用城市总投资 I_t 和房地产价格的一阶滞后变量 P_{t-1} 来解释房地产价格 P_t ，我们得到投资对房地产价格的贡献弹性为 0.053。

2、房地产市场表现因素和城市竞争力表现因素关系

我们通过计算和分析房地产市场各个表现指标和城市竞争力的各个表现指标之间的相关系数得到一些有意义的结论：

结论 1: 城市房地产规模与城市竞争力的各个表现指标都存在一定的正相关性，也就是

说，房地产业规模大的城市，其竞争力也较强。特别地，城市经济的规模、效率和质量与房地产的规模相关性较大，其相关系数均在 0.5 以上。

结论 2：房地产市场发展速度与城市竞争力的相关性是不确定的。房地产业的高速增长会导致城市经济较快地增长。但是，若房地产业发展速度过快，超过了有效需求，就会降低经济运行效率，而城市经济的低效率，也会影响房地产业的发展速度。

结论 3：一般来说，竞争力较强的城市的房地产价格会比竞争力弱的城市的房地产价格高，但过高的房地产价格也会影响城市竞争力的增强。

结论 4：城市房地产的投资结构与城市竞争力的相关性较弱，但相比而言，住宅投资比重与城市竞争力存在微弱的正相关，而商业用房地产投资比重与城市竞争力存在微弱的负相关，工业用房地产投资比重与城市竞争力几乎不相关。

结论 5：房屋的空置率与城市竞争力负相关。空置率越低的城市，竞争力越强；竞争力比较弱的城市，其空置率一般也比较高。

3、房地产与城市经济相互作用

在比较研究中，我们通过设置虚拟变量的方法，利用面板(panel)数据计量了 35 个大中城市各自不同的房地产运行与城市经济运行的作用与反作用，我们发现，不同的城市，房地产与城市经济相互作用的力度不同。经过比较分析，我们得到如下重要结论：

结论 1：竞争力越大的城市，其房地产资本存量对城市 GDP 的贡献弹性越大；竞争力越小的城市，其房地产资本存量对城市 GDP 的贡献弹性就越小。

结论 2：竞争力越大的城市，其土地价格对城市消费的负向的影响就越小；竞争力越小的城市，其土地价格对城市消费的负向的影响就越大。

结论 3：竞争力越大的城市，其城市总投资对房地产供给量的贡献弹性越大；竞争力越小的城市，其城市总投资对房地产供给量的贡献弹性就越小。

结论 4：竞争力越大的城市，其城市总收入对房地产需求的贡献弹性越小；竞争力越小的城市，其城市总收入对房地产需求的贡献弹性就越大。

结论 5：不同竞争力的城市，其城市总投资对房地产价格的贡献弹性并无太大的差异，但是总的来说，竞争力大的城市，城市总投资对房地产价格的贡献弹性一般较大，竞争力小的城市，城市总投资对房地产价格的贡献弹性一般较小。

八、动态分析：城市与房地产周期关系

1、房地产业与宏观经济具有密切的互动关系

城市房地产周期与城市宏观经济周期之间同样具有某种密切的互动关系。概括如下：(1) 城市房地产的复苏一般要晚于城市宏观经济的复苏，这是因为房地产开发与供给具有一定的时间滞后性。(2) 城市房地产周期比宏观经济周期更早进入繁荣期。房地产进入复苏期以后，在区域经济持续增长的带动下，房地产需求快速上升，由于房地产短期供给呈现出的刚性特征，房地产价格全面上扬；随着房地产价格快速上升，在银行的金融支持下，地产投资也快速增长，房地产业比宏观经济更早进入繁荣期。(3) 城市房地产业的衰退比宏观经济衰退更早。由于房地产周期的繁荣期更早来临，加之没有宏观经济体系中各种行业之间彼此消长的综合影响，因而房地产业通常比宏观经济先期进入衰退现象。(4) 城市宏观经济的衰退将加速房地产业的衰退。当宏观经济进入衰退后，房地产经济会出现更为猛烈的下降过程：房地产价格大幅下降，房地产交易量也大大降低，住宅空置率明显提高。(5) 宏观经济的复苏将推动房地产业走出萧条状态。

2、实证研究发现：从城市宏观经济周期与城市房地产周期密切互动的视角，对我国 35 个典型城市的房地产周期波动规律进行实证比较研究发现：

(1) 我国房地产周期是一种典型的“政策性周期”。1991 年到 2004 年全国房地产投资

经历了一个完整的周期和一个半周期。其基本特征是房地产投资增长率多数年份超过了宏观经济增长速度，但房地产投资增长率的振幅及其与 GDP 增长率的差距呈现递减特征。值得注意的是，从房地产周期的成因看，我国两次房地产周期波动均有国家重大经济政策或房地产制度改革背景。因此，我们可以认为，我国的房地产周期其实是典型的“政策性周期”，它与成熟的市场经济国家的房地产周期具有显著差异。

(2) 城市房地产周期与全国房地产周期在房地产投资波动的总体规律、房地产景气循环的主要成因和特点等方面具有很强的相关性。我们以全国房地产周期及其与全国宏观经济关系为参照系，考察了 35 个城市房地产周期及其与城市宏观经济周期的关系。我们发现，全国房地产投资经历的两个景气循环、每个周期长度、周期各个阶段的增长特征、政策周期的成因特征以及房地产投资波动与城市宏观经济波动的相关性等均在全国 35 个城市房地产周期中具有程度不同的体现。

(3) 城市房地产周期与全国房地产周期的差异也十分明显。主要表现在三个方面：

尽管房地产投资周期性波动的总体规律基本类似，但进入房地产周期扩张、繁荣、衰退和萧条的时间彼此不同，各个阶段持续的时间长度各异。房地产周期各阶段房地产增长率与全国不同，大致有两种类型，一种是房地产投资增长率在全国平均水平之上（多数为经济发达地区），一种是房地产投资增长率在全国平均水平之下（多为经济欠发达地区的城市）。房地产周期与宏观经济周期之关系与全国不尽相同，地区差异比较明显。分三种情况：一种是房地产周期的两个阶段中房地产周期与宏观经济波动的关系均与全国类似，这是少数。二是第一个周期二者关系与全国相同或接近、第二个周期与全国情况明显不同或者第一个周期不同、但第二周期比较接近。三是整个考察期房地产周期与宏观经济周期均不同于全国，这也是少数。

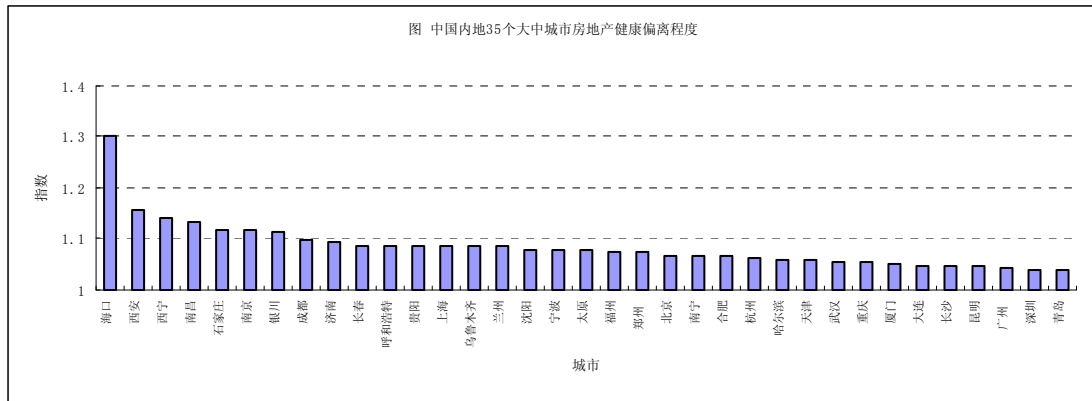
(4) 各个城市房地产周期及其与宏观经济周期之间的关系存在显著的空间分异特征。它有两层含义：第一，不同地区城市之间房地产周期特征存在明显差异。第二，同一地区城市即使宏观经济发展水平接近，其房地产周期特征也会存在一定差异。这些差异既与经济发展水平有关，也与各城市房地产市场特征（特别是土地市场特征）、地方政府对房地产业的战略定位、城市规划与城市发展战略、城市经济结构、居民消费习惯以及中央政府对地方经济发展的干预等因素有关。

(5) 2004 年多数城市房地产投资就已经进入第二个周期的下降通道，伴随宏观经济增长减速，城市房地产投资增长速度会逐渐放慢。尽管各个城市房地产周期发展阶段及其特征各不尽相同，但从 2004 年开始国家对房地产业的多次强力调控和 2004 年下半年开始许多地区宏观周期增长速度减低等迹象表明，大多数城市房地产投资增长势头在未来两年将会受到进一步的抑制，持续数年的本轮房地产投资周期将逐渐完成。

(6) 由于我国地域广大、经济发展水平差异巨大、房地产业市场化程度不高、各地经济政策存在一定差异等，各城市房地产周期分的异特征非常显著。由此决定了用全国性数据研究我国房地产周期是远远不够的，它可能消除了房地产周期的地方性特征和各地之间的显著差异。房地产市场永远是具有强烈地方性的市场，房地产周期也永远是地方性房地产周期。

九、现状评估：中国城市经济房地产健康程度

所谓健康的房地产市场就是在规模、结构、速度、质量方面，房地产系统与宏观经济及其他系统相互适应和相互促进的状态。根据健康度理论框架及指标体系，建立理论标准模型，计算经验数据，最后计算健康偏离度。



本报告从城市住宅、商业、工业、土地市场全面分析得到了中国内地 35 个大中城市房地产健康程度，图中指数值 1.1 以下的城市房地产市场是健康的，越接近 1 健康程度越高。1.1 以上的城市房地产市场不健康。根据分析，可得到下面论断：

1、多数城市的房地产市场不健康。从上表最后整个市场的状况判断可以看得出来多数城市的房地产市场都存在问题，总体房地产市场健康的城市只有 7 个，不健康的有 21 个，很不健康的城市有 7 个。

2、工业用地市场最不健康，住宅市场和土地市场次之，商业房地产市场相对来说比较健康。我们对四个市场的调整后结果的统计结果如下：工业房地产市场健康偏离度最高的为 1.86，35 个样本城市工业用地市场的健康偏离度均值为 1.18；住宅市场健康偏离度最高的为 1.25，35 个样本城市住宅市场的健康偏离度均值为 1.09；土地市场的健康偏离度的最高值为 1.23，35 个样本城市土地市场的健康偏离度均值为 1.09；商业房地产市场的健康偏离度的最高值为 1.18，35 个样本城市土地市场的偏离度的均值为 1.04。从统计结果中我们可以看到工业房地产市场的健康偏离度的最大值和均值都比较高，工业房地产市场是最不健康的。

3、房价收入比东部地区比西部地区高、沿海地区比内陆地区高。从房价收入比的健康分布来看可以发现其健康程度有很强的规律性，东部地区城市相对西部城市的住宅市场要不健康的多，热点城市和环境良好的城市的住宅市场相对来说要不健康的多，如北京、上海、南京、杭州、厦门等热点城市的住宅市场相对西宁、银川等城市的住宅市场要不健康的多，这是因为这些城市经济、环境状况相对较好，能够吸引各地的人前来置业投资、前景良好。

4、房价收入比偏高。在对 35 个城市的房价收比的健康偏离度的统计中，最大值为 1.52，均值为 1.12，很多城市房价偏高，居民的购房压力比较大。

5、住宅出售价格的增长速度与租赁价格的增长速度相背离。住宅出售价格的健康偏离度中 35 个样本城市的最大值为 1.59，均值为 1.13，而出租价格增长的偏离度的最大值和均值都为 1，住宅的出租价格在合理的区间内而住宅的出售价格却增长过快，出售价格与出租价格的增长不符。

6、住宅投资过热。在住宅市场中，住宅投资的健康偏离度最大值为 1.93，中间值为 1.13，35 个样本城市投资的健康偏离度的均值为 1.20，这说明住宅的投资存在过热的问题。

7、经济适用房投资规模偏小，增长速度偏低。在经济适用房投资所占比重的健康偏离度中，最高值为 1.47，35 个样本城市经济适用房的健康偏离度的均值为 1.20，在经济适用房的投资增长速度的偏离度中，最大值为 1.45，均值为 1.13，经济适用房投资规模偏小，增长速度偏低，这也是很多城市住宅市场健康程度不高的主要原因。

8、土地市场不够市场化。在工业地价的的健康偏离度的统计中，35 个城市工业地价的的健康偏离度最大值为 1.63，均值为 1.21。中间值为 1.16；其价格增长的健康偏离度最大值为 1.99。中间值为 1.20，均值为 1.24；土地市场中土地价格的健康偏离度最大值为 1.56，中间

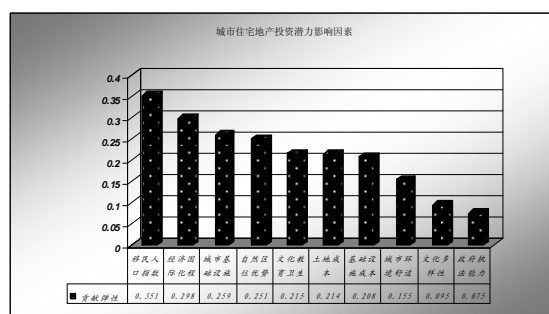
值为 1.20，均值为 1.23，其价格增长的健康偏离度最大值为 1.98，均值为 1.18，目前大多数城市的土地价格要低于其理论价格，增长速度要低于其理论增长速度，土地市场不够市场化。

十、未来眼光：中国城市房地产投资潜力

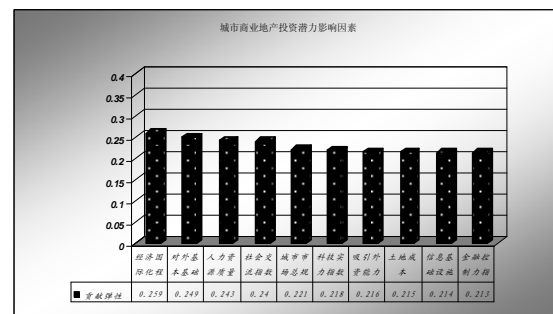
本年度报告提出的房地产投资潜力四要素模型，对于不同的物业类型，四要素的具体作用大小不一样。我们通过对 50 个样本城市住宅、商业、工业房地产投资潜力进行计算，得出具体的要素贡献弹性。大部分的城市房地产分析，大多停留在对现状分析的基础上，本年度报告的房地产投资潜力是基于发挥城市经济、社会环境的最大潜能的情况下，对城市房地产投资的潜力考量，是对未来的预测。这些验证的结论对投资决策具有一定的提示与参考作用。

1、影响城市房地产投资潜力的因素是多样的。决策者在投资时，一定要深入研究综合考虑影响房地产的各种因素及本城市的具体因素现状。不少投资者在实际作投资决策时，往往根据该城市某一项或几项优势就草草做出决策，因为环境舒适就投资于住宅地产，因为消费能力充足就投资商业地产，因为经营成本低投资工业地产，这样的投资容易造成失误。

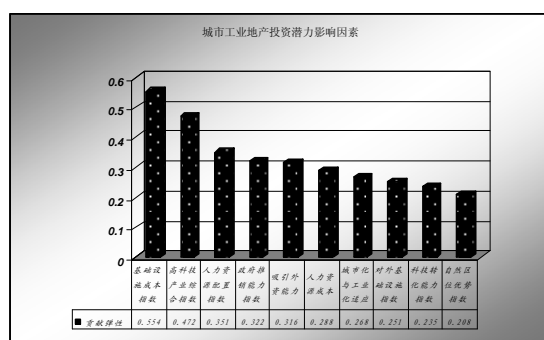
2、不同因素影响城市房地产投资潜力的大小或敏感度不同。有的投资者往往抓不住影响某一物业的关键影响因素，把次要的因素重要化，或把贡献度等同化，导致投资失误。



城市住宅地产投资潜力影响因素



城市商业地产投资潜力影响因素



城市工业地产投资潜力影响因素

根据对城市住宅、商业、工业房地产各 10 项影响因素的考量，可得到 50 个城市住宅、商业、工业房地产的投资潜力。

城市	住宅地产投资潜力	排名	商业地产投资潜力	排名	工业地产投资潜力	排名
北京	1.55776	3	1.267269	2	1.558717	22
天津	1.161114	6	0.976888	6	1.986481	1

石家庄	0.658742	47	0.358385	45	1.363699	36
秦皇岛	0.805505	26	0.418286	33	1.468793	26
呼和浩特	0.607206	49	0.287785	49	1.315844	41
沈阳	0.78877	31	0.617118	14	1.618028	18
大连	1.043391	10	0.763188	7	1.676851	12
长春	0.667269	46	0.426217	30	1.317575	40
哈尔滨	0.714671	40	0.430908	29	1.272688	44
上海	1.640051	2	1.709449	1	1.848614	4
南京	0.968564	12	0.669867	10	1.657481	14
无锡	0.925586	15	0.478581	23	1.611232	19
徐州	0.670163	45	0.318449	46	1.377228	33
常州	0.794249	28	0.398177	37	1.728598	6
苏州	0.922534	17	0.568028	17	1.852365	3
南通	0.831514	23	0.392282	38	1.724158	7
扬州	0.6814	44	0.363119	43	1.272922	43
杭州	1.048165	8	0.986177	5	1.385761	32
宁波	0.963681	13	0.536478	19	1.672196	13
温州	0.937381	14	0.370311	40	1.438128	29
嘉兴	0.737411	38	0.362494	44	1.2514	49
绍兴	0.77585	34	0.364893	42	1.263968	47
台州	0.688379	43	0.313559	47	1.370214	35
合肥	0.733113	39	0.400169	36	1.374781	34
芜湖	0.703701	42	0.278913	50	1.547178	23
福州	0.875875	20	0.460682	27	1.342494	37
厦门	1.135808	7	0.701934	9	1.71563	9
泉州	0.788189	32	0.41154	35	1.473843	25
南昌	0.712323	41	0.386708	39	1.289997	42
济南	0.866882	21	0.471424	26	1.266192	46
青岛	0.990854	11	0.657718	11	1.62166	17
淄博	0.58618	50	0.365942	41	1.261864	48
烟台	0.780262	33	0.480852	22	1.394417	30
潍坊	0.609683	48	0.292445	48	1.441609	28
威海	0.770046	36	0.425119	32	1.459149	27
郑州	0.796833	27	0.412806	34	1.340961	38
武汉	0.823906	24	0.731414	8	1.737302	5
长沙	0.771156	35	0.43548	28	1.267706	45
广州	1.382566	4	1.095844	4	1.576708	21
深圳	1.842858	1	1.176548	3	1.717706	8
珠海	1.046942	9	0.579017	15	1.641261	15
佛山	0.921906	18	0.569351	16	1.584554	20
惠州	0.837227	22	0.487796	20	1.685595	11
东莞	1.291168	5	0.48231	21	1.958143	2
中山	0.924968	16	0.476112	25	1.640987	16

海口	0.790866	30	0.476735	24	1.189007	50
重庆	0.816766	25	0.646038	13	1.385836	31
成都	0.877778	19	0.65083	12	1.521127	24
昆明	0.791391	29	0.425867	31	1.340593	39
西安	0.753316	37	0.541202	18	1.696602	10

研究还发现：

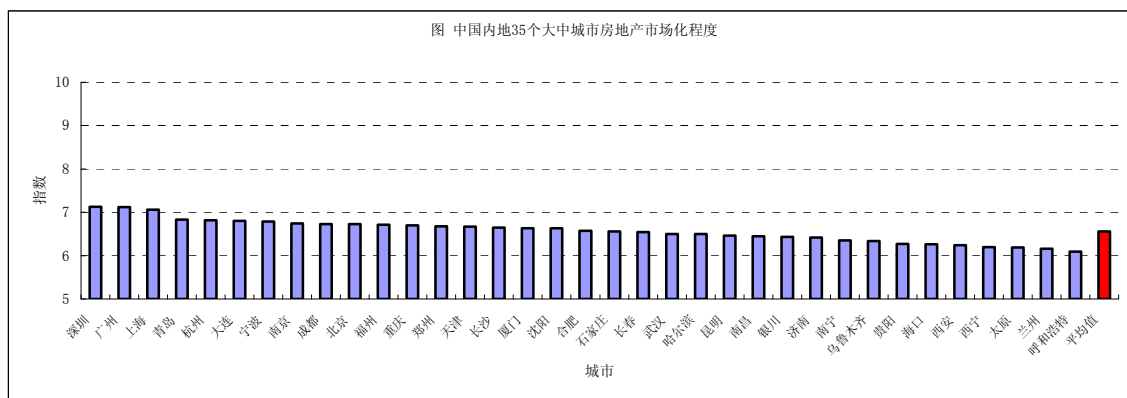
1、南方城市在住宅房地产投资潜力方面显示了突出的优势，特别是长江三角洲和珠江三角洲地区的城市表现最优。如果把前 20 位的城市纳入考虑，可以看到北方城市仅有北京、天津、大连和青岛进入前 20。珠江三角洲地区的城市占据 6 席，长江三角洲的城市占据 7 席，可以粗略的得出这样的结论：南方城市住宅房地产投资潜力大于北方城市，其中长江三角洲和珠江三角洲地区的城市住宅地产投资潜力又是最优。

2、东部城市商业地产投资潜力方面优势明显。特别是沿海城市的投资潜力更大。考虑前 20 位城市，可以看到有 14 座城市都是东部沿海城市，中西部城市仅有武汉、成都、重庆、沈阳、西安进入前二十，令人感到欣慰的是西南重镇成都和重庆进入了商业地产投资潜力前 15 位。从计量结果可以发现：东部城市商业地产投资潜力对于中西部城市占有绝对的优势，其中尤以东部沿海城市的商业地产投资潜力为最优。

3、东部城市工业地产投资潜力仍然占据很大优势，但是中西部城市上升潜力很大。尽管在工业地产投资潜力前 20 座城市中，只有武汉、西安和沈阳，但是武汉和西安的潜力值分别达到了第 5 和第 10 位，作为中部和西部城市代表，表现较佳。还有一个重要的发现，一些工业基础比较雄厚的城市，工业地产投资潜力的排名不高，甚至在 20 名之外。广州、北京、长春是主要的代表，广州排名第 21 位，北京仅仅排名第 22，长春甚至排到了第 40。说明不是工业基础好，工业地产投资潜力就一定高，需要对影响因素进行综合的考量。

十一、调查研究：中国城市房地产市场化程度比较

房地产市场化，就是要在房地产相关行业内部，建立满足市场机制要求的相应制度，保证市场主体行为的自由化和规范化，充分享受市场化运作带来的高效率。根据理论框架、指标体系和模型数据，对内地 35 个大中城市进行调查和计量发现：



1、35 个城市分别比较。(1) 总体指数排名靠前的城市是深圳、广州、上海、青岛、杭州，排名靠后的城市是西安、西宁、太原、兰州、呼和浩特。(2) 市场健全度指数上，排名靠前的城市是广州、上海、福州、南京、合肥，排名靠后的城市是太原、兰州、大连、天津、长春。(3) 黑市活动方面，排名靠前的城市是杭州、青岛、厦门、长沙、宁波，排名靠后的城市是郑州、西安、西宁、石家庄、合肥。(4) 诉讼保障方面，排名靠前的城市是厦门、宁波、北京、青岛、杭州，排名靠后的城市是昆明、郑州、呼和浩特、海口、太原。(5) 审批管制方面，排名靠前的城市是天津、南京、大连、石家庄、北京，排名靠后的城市是兰州、

西宁、海口、长沙、呼和浩特。(6) 价格管制方面, 排名靠前的城市是长沙、太原、济南、合肥、哈尔滨排名靠后的城市是银川、厦门、杭州、广州、深圳。(7) 垄断程度方面, 长春、杭州、长沙、成都、天津等多个城市得分接近共同排名前列, 沈阳、郑州、重庆、兰州、昆明、乌鲁木齐得分则相对较低。(8) 市场秩序方面, 排名靠前的城市是杭州、厦门、宁波、长沙、合肥, 排名靠后的城市是海口、西安、沈阳、青岛、贵阳。(9) 公有制经济方面, 排名靠前的城市是深圳、广州、郑州、上海、银川, 排名靠后的城市是兰州、南昌、呼和浩特、济南、南京。(10) 在政府分配方面, 排名靠前的城市是广州、深圳、南京、上海、沈阳、大连, 排名靠后的城市是太原、呼和浩特、兰州、西宁、西安、乌鲁木齐。(11) 政府服务方面, 排名靠前的城市是北京、天津、深圳、广州、沈阳, 排名靠后的城市是太原、兰州、银川、乌鲁木齐、海口。(12) 在政府汲取方面, 排名靠前的城市是深圳、广州、厦门、哈尔滨、海口、南昌、兰州, 排名靠后的城市是杭州、北京、济南、昆明、乌鲁木齐。

2、35个城市总体比较。(1) 重点城市房地产市场基本实现市场化, 但离完全市场化还有很大差距。指标体系最终指数显示, 35个大中城市中排名最高的城市得分为7.13, 最低为6.09分, 所有城市得分均在6分以上, 如果采用百分比形式, 各个城市都已达到至少60%的市场化程度, 这说明我国35个大中城市的房地产业整体上已基本实现市场化, 但是距离完全市场化得标准还有相当距离。(2) 东南沿海城市房地产市场化程度相对较高, 中西部市场化程度相对较弱。横向看来, 在市场化程度的区域衡量上, 华东、华南地区在房地产市场化程度相对较高。东部沿海地区, 特别是江浙、广东等地区的城市的房地产业市场化水平在国内处于领先地位, 这主要归功于这些城市较高的市场覆盖度和成熟度, 还有所有制改造和政府职能转变的成功。(3) 政府汲取、政府分配、黑市活动、垄断程度表现相对较好, 但还不能完全满足市场化的要求。各指标纵向看来, 11项指数得分中, 政府汲取、政府分配、黑市活动、垄断程度这几个指标上我国35个大中城市的得分较高, 很多城市都达到了7分以上, 也就是70%市场化程度以上。(4) 公有制经济、市场健全度、诉讼保障表现一般, 还需要进一步加强在公有制经济、市场健全度、诉讼保障和市场秩序方面, 我国35个大中城市的整体表现中规中矩, 大多数城市得分达到了6分以上, 基本上达到了市场化的要求。(5) 市场秩序、政府服务、价格管制、审批管制整体表现相对较差。市场秩序、政府服务、价格管制、审批管制方面我国经济体制和政治体制改革的重要内容。在我们的指标体系中, 这几项指标的表现虽然体现出一定的进步, 但与国际上的先进城市相比仍然较为落后。市场秩序方面, 随着国家信用制度的建设和监管能力的增强, 房地产业市场秩序得到了一定的改善。(6) 总体上来看, 我国房地产市场化指数平均得分为6.56分, 标准差为0.26, 得分区间在[6.09, 7.13]之间, 所有城市的得分较为接近, 但是东部领先、中西部相对落后的格局依然未得到改变。

十二、案例研究：中国城市房地产发展的经验与尝试

报告同时对台北、香港和澳门、新加坡、香港、伦敦、多伦多等国际知名城市发展历程的分析, 发现城市竞争力和房地产业发展都具有双赢效应。无论在城市居民消费、企业发展等微观层次上, 还是在金融、商业及其它产业发展的中观层次上, 甚至在城市经济发展的宏观层次上, 房地产业都占据着重要地位。同时, 城市竞争力的提升又为房地产发展提供了广阔的市场及技术与环境保障。因此, 城市竞争力与房地产业之间存在着互动关系, 即城市竞争力的提高离不开成熟、完善、健康的房地产业, 而那些房地产业具备可持续发展能力的城市, 其竞争力必然处于较高水平。

中国房地产市场形成、发展、壮大的动力, 是中国改革的市场化进程。回顾房地产市场走过的近二十年历程, 我们发现, 房地产市场的每一次繁荣和加速发展, 直接的原因就是政府的政策调整、制度创新、以及市场本身内生出的各种创新机制、创新手段。总结这些制度

变革中的经验与尝试,在经济学框架内对各种创新措施进行案例研究,无疑具有重要的价值。

经济学的常识告诉我们,市场绝对不是万能的。弥补市场不足的需要,使经济适用房政策、廉租房政策、土地征用补偿、建筑工人工资保障机制等政策成为我们关注的焦点。近两年来,各地出台了许多政策,希望解决本地房地产市场发展中的问题。这些探索的可贵之处在于它可能为我们找到解决问题的最终答案。多年以后,当我们回顾中国房地产市场时,我们可能会发现,在支撑房地产市场高速发展的几大政策之外,各地的这些经验与尝试也发挥了不可或缺的重要作用!

表 5 中国城市房地产发展经验借鉴

城市	城市房地产发展经验借鉴
香港	市场主导、适时调整
澳门	“经济租屋”制度的法律化
广东省各市	农村集体土地进入土地交易市场
深圳	工业用地“招拍挂”
浙江各市	建立土地推出机制
成都	旧城改造的成功典范
郑州	自我改造的城中村之路
日照	货币直补经济适用房
深圳	廉租房制度的创新: 货币配租为主, 实物配租为辅
天津	“建、收、补、转”的廉租房政策
岳阳	企业自建廉租房
长沙	降低农民工申请廉租房入住门槛
厦门	保障失地农民的生活
广东各市	试行征地补偿款预存制度
江阴	构筑被征地农民安全网
开封	修高速、促进步
武汉	建立开发商负担卡制度
无锡	先定房价后拍地
沈阳	城区土地统一管理
南京	房地产信息化
济南	推出个人按揭循环贷款
厦门	取消强制房贷险
山东各市	推出个人住房团购业务
福州	尝试公布房地产社会成本

十三、政策框架：中国城市房地产发展战略建议

1、中国城市房地产发展：六八矩阵框架

完美的经济制度体系实际上是政府和市场在完全政府与完全市场之间选择的一种最佳组合。经济体系运行的政府与市场结合实际涉及市场体系、司法保障、政府规制、政府参与、政府调控、政府汲取等方面。针对房地产经济,政府与市场实际上在人力、金融、土地、销售、租赁、中介、物业和总体市场等具体结合。因此,研究和建议房地产发展的公共政策即政府在房地产经济体系的合理定位与作用。

表 6 中国房地产发展分析：六八矩阵框架

	市场体系	司法保障	政府规制	政府参与	政府调控	政府汲取
	正规、黑市	制度、效率	准入、秩序、价格、质量	消费、供给、服务	货币、财政、产业	税收、费收
人力市场						
金融市场						
土地市场						
销售市场						
租赁市场						
中介市场						
物业市场						
宏观市场						

2、中国城市房地产发展：八大市场问题

(1) 人力市场：工资拖欠。目前存在的主要问题：劳动力工资拖欠，尽管各级主管部门在农民工工资清欠方面做了大量的工作，历史遗留和新近增加的工资拖欠仍很严重。(2) 土地市场：强征暴敛。土地是中国重要而稀缺的资源，土地市场是也中国最大的资产市场。

(3) 销售市场：秩序混乱.房地产销售市场这里包括开发和销售两部分，环节最多，问题最复杂。(4)金融市场：潜藏隐患.房地产是价值较大产品，无论是生产或消费都离不开资金融通。目前的房地产融资主要是贷款。包括开发金融贷款和消费贷款，消费贷款又包括商业性的和政策性的。(6) 租赁市场：发展缓慢.城市房地产租赁数量和比例较低，尤其是正规市场发展缓慢。与此同时，非正规的黑市比较盛行。(7) 物业市场：纠纷不断.当前，物业市场是问题、矛盾和纠纷突出的领域,物业管理起诉率高于 50%。(8) 宏观市场：泡沫浮现.房价过高，上涨过快。总量过剩，存量不合理。结构失衡，苦乐不均。平均利润过高，经济房地产化。周期波动剧烈，大起大落。影响过大：一些城市 GDP 增长主要依靠房地产带动，财政收入主要依靠土地经营收入，银行收益和资产质量依靠房地产抵押贷款。一旦房地产出现问题，随即影响整个城市经济和社会发展绩效。

3、中国城市房地产发展：六大体系缺陷

以上房地产问题与房地产的复杂特性有关，复杂的特性要求房地产要有完善的发展支撑体系，但是中国房地产在六大体系上均存在不同程度的缺陷。

(1) 正规市场不规范，黑市交易比例高.无论是劳动力、土地、销售、租赁、金融、中介还是物业，其市场深度和广度都急待改善。(2)法制体系不健全，司法效率较低下.法制体系这里包括两部分内容，一是涉及这几个市场的基本制度的合理性和健全性；二是涉及这几个市场的基本法律合理性、健全性和有效性。目前这两个方面都急待改进。(3) 监管体系残缺，监管执行不力.政府监管包括准入监管、质量监管、价格监管和秩序监管等方面，目前，政府对房地产市场的监管存在着一定程度的制度不合理、体系残缺、实施不力的问题。(4) 社会保障不完善，公共服务不到位.参与体系是指政府在直接消费、直接生产（国有企业）、资助补贴和生产者补贴的参与，以及市场失灵的补救等参与体系。一方面，国有企业改制和退出没完成，另一方面，政府公共服务不到位，社会保障有偏差。(5) 税费结构不合理，税费种类多混杂.我国房产税种类繁多，目前房地产直接有关的税种多达 12 种，占我国实际征收税种数量的一半；收费项目一般几十种，多的地方甚至超过百种；税费体系中租、税、费混杂现象严重；结构不合理，取得税低，保有税低，流转税高。与此同时，偷税、漏税和逃税现象严重。(6) 调控手段行政化，调控部门常掣肘.目前中国的房地产宏观调控主要是通过行政手段或者行政审批进行，包括土地审批、项目审批、资金信贷审批。同时由于各级政府部门出于自身利益考虑，家之各级政府及部门之间没有形成信息共享、对话平等、协调配合、行动一致的决策体系和机制，关于经济运行状况认识难成共识，政策时常相互矛盾，宏观调控常常难以奏效。

4、中国房地产发展：六大体系框架

(1) 建立完整有机的市场体系。探讨建立农村土地所有权和使用权出售和出租的新形式。推进经营性单位划拨土地占用土地向有偿占用土地转变。规范房地产一级市场，开放和规范房屋销售的二、三级市场。加快建立多元化多层次的房地产金融体系。扩大公积金的覆盖面，健全政策性金融体系。规范经纪中介服务体系。积极发展和规范房屋租赁市场，增加保障型租赁住房供应。。加强物业管理劳力职业培训和人才培养，促进物业管理劳动力和人才队伍的职业化；建立规范的物业管理市场，鼓励物业管理服务的区域化和连锁化经营；促进物业服务专业化、品牌化、规模化和产业化；推进老住宅区和旧住宅的物业管理建设；促进新住宅区的物业公司业主的关系改善。

(2) 建立合理高效的法制体系。推动土地、住房改革，进一步推进房地产业的市场化，制定并完善法规制度。加快房地产立法，建立和完善，包括宪法在内的涉及房地产的相关法律条例基本体系，修订有关房地产现行法规；加强当地人大及其常委会的监督，严格追究行政机关及其工作人员的违法违纪责任。严格执法，房地产领域的各种侵权、违法和犯罪行为。(3) 建立简明有力的监管体系。完善监管体系，明确行政部门的监管分工和配合，打破行政垄断和行业垄断，维护市场秩序，保护公平竞争。

(4) 建立负责的有限参与体系。探索政府直接参与土地市场的路径，推动政府角色转换。积极推进房地产国有企业的出售、兼并、重组、合资和合作。保证中低收入购房者住房补贴准时足额到位。加快推进个人信用体系建设。规范政府对社会保障住房金融支持。加大对贫困人口和外来务工人员的租房者住房补贴准时足额到位。推行服务承诺制度，完善对物业市场的公共服务，建立和完善物业服务的信息披露制度，加强信息披露。

(5) 建立公平合理的税费体系。改革土地租税制度，征收土地财产税，开征不动产闲置税。改革房地产开发流通过程的税种、税率、减少税负，促进房地产业发展，推动消费，减少重复征税，实现国内国外企业公平竞争。清理和减少房地产中介领域的各种行政事业性收费，减轻中介机构的负担。调减出租房税负，进一步调整出租普通住房的税收政策，活跃房屋租赁市场。在房地产保有环节，开征统一的不动产税，主要包括扩大征税范围，把调节对象真正落实到个人财产占有关系；对于低住房面积家庭或经济适用住房等政策性住房占有者以及城市低保户则应该实行税收减免。

(6) 建立统一灵活的调控体系。建立一个考虑多变量相互作用的系统性相机政策框架。政府可以通过土地出让和规划来控制房地产投资开发的规模；通过金融手段来控制投资开发速度；采用科学的定价方法制定土地、建筑材料、社区配套服务等限价标准，使房价构成更趋合理；通过制定不同的税收等收费标准来控制房价；通过政策的约束、引导和经济杠杆的综合作用，使土地供应量、投资开发量、市场准入量、销售量、消费者的需求释放和消费质量等相互协调、相互平衡。