

住房的需求，从低到高分为：首次置业需求、改善型需求、投资需求和投机需求。每一个城市/地区，都会体现出以某一种需求为主的特征。

需求类型	城市	城市外部特征
首次置业	江门，肇庆，广州花都区	对产品要求不高，对价格敏感。1 梯 4-8 户，对通风采光、朝向没有特别要求。楼价涨幅低，楼市长期稳定在一个水平线。产品以小高层或多层为主，以楼梯房最常见。即使有电梯，也只需要一部。电梯越多，分摊越大。毛坯交房常见，反感装修交房因为增加首付。品牌地产商难以实现溢价。
改善型	佛山，东莞，广州，广州白云区	对产品要求很高。一梯两户，南北对流，舒适的电梯间和入户大堂。面积越大，卖得越贵。一旦城市的房地产市场从首次置业型转向改善型，楼市翻倍。品牌地产商可以实现 10%溢价。
投资	广州中心区，深圳，广州天河区	首要特点是装修溢价。客户繁忙。对产品的需求更高。小户型可能实现更高的单价，因为总价更低，对投资客资金要求不高。楼市一旦进入这个阶段，价格将会实现翻倍增长。平均每 3 年翻一番。
投机	深圳，惠州，温州，杭州，上海，北京海南，珠海，广西北海	与珠三角顶级产品比较，反而落后。城市往往是资金的汇集地，大量无法通过其他渠道消耗的资金，只能选择楼市。资金汇聚的速度越快，楼市增长的速度越快。

旅游城市，比如珠海，往往在首次置业和投机之间摇摆。

经济不发达、贫穷、自身缺乏消费能力，智能依靠环境资源、刺激消费。

不同的需求，表现出的楼市外部特征差异明显，城市面貌不同。

作者的中心思路：房价的本质是城市的经营水平在住宅价格中的集中反映。

房地产的价值，就是城市的经济水平和居住环境在住宅价格中的集中体现。

全世界的城市的经营模式就是通过对城市经济状况和居住环境的持续改善,激发地价和房价的持续上涨,以获得收入。这笔收入再次投入到基础设施、生活配套等建设上去,优化生存环境,从而促使房地产升值。

城市的产业结构、经济规模和城市化进程。在不同的阶段,表现出不同的类型和特征。

好比模拟城市:

城市发展,产业积累到一定阶段。

-> 城市开始建设新城区。更好的居住环境,生活配套,景观配套等。

建设新城区需要巨量的政府投入,所以要求政府的财政有相当的存量和增量。

经济发达的二线工业城市,可以集中力量打造新城区,必然会成功,必定实现财富的汇集效应。

如果城市前期积累的财力不够,试图打造新城区,受财力所限,能够实现的配套有限,提升的生活品质极其有限,对财富的吸引力也必定有限,因此往往建设出一座空城。

所以三线城市的主要任务还是扎实提升工业化水平,完成原始积累。

-> 吸引富裕群体购房,资金汇集。

如果无法吸引资金留住财富,可能被周边其他城市吸走。

-> 城市的产业继续升级,开始打造 CBD,政治、经济、金融、科技 CBD。

一线城市的城市化任务,就是打造核心经济区 CBD。已经完成宜居型城市化进程的一线城市,必须打造一个 CBD,以容纳越来越多的向它汇集的财富的交易需要(比如写字楼就是社会财富的交易场所)。

-> 城市继续扩大。

一个稍有规模的新城区占地至少 10 平方公里,15000 亩。征地成本在二线城市是 50 万/亩,也就是 75 亿。

三通一平(通水电路平整土地)占用土地 40%,投入 40 万/亩,共 60 亿,得到 9000 亩可建设用地。

生活设施配套,比如学校医院各类机构服务型设施,需占用 25%的可建设用地,总投资至少 15 亿。

综上,政府硬投入超过 150 亿,得到 6700 亩熟地。成本约 220 万/亩。以上为土地一级开发。

不舍得花钱，打造出来的新城区，与旧城区相比，不具有足够的吸引力，生活品质不具有质的变化。新城区建设就是烧钱的过程。需要当地政府有雄厚的财政实力。而财政实力只能建立在扎实的产业基础上。

财力有限的三四线城市往往不能承担这种规模的财政支出。往往只能开始第一期工程，之后就极难推进。

城市化进程初期，必定是自住型需求为主。之后随着城市化推进，逐步升级到改善型，投资型。至于投机型阶段，则是特例，因为成为资金黑洞的城市不多。

以佛山、东莞为例

2003 年前，城市极度分散，没有市区概念。有主城区，面积 70 平方公里，户籍人口 58 万，有人口下降趋势。

2003 年后，主城区开始迅猛扩张到 250 平方公里，2009 年常驻人口 100 万。大量基础设施，包括路桥公园绿化，生活设施，包括学校医院和体育场馆。这些因素累加，人口和财富向主城区汇集。市民的改善型购房需求激发，吸引富裕群体向城区集中，在新城区购买全新豪宅。楼市当然随着大涨。

中国的东部二线城市，基本相同特点，在本世纪初开始启动新城区建设。开始从单纯的工业城市向居住型城市迈进。中心城区的工业厂区被全部迁走，高污染高能耗的基础工业不再受到欢迎。这是因为这些城市从本世纪初开始，已经达到人均 GDP 6000 美元规模，人均可支配收入达到 3000 美元，生活开始从小康转为富裕。

中国城市发展的历程，大致遵循相同轨迹：工业化城市-居住型城市-CBD 化。

所有的财富向 CBD 汇聚，在各种写字楼中重新分配，并决定财富的最终流向。

人均 GDP 判断城市水平

一线城市：人均 GDP>1 万美元。CBD

二线城市：人均 GDP>6000 美元。新城区建设

三线城市：人均 GDP>3000 美元。各类产业园区

考察一个区域房地产市场的活跃程度，主要应该看二手房交易量和一手房交易量的比例。

$> 1.5 : 1$ ，投机型需求占据主要地位。换手率极高，自住型客户极少。

$1 : 1 - 1.5 : 1$ ，投资性需求主导。

$0.5 : 1 - 1 : 1$ ，改善型需求主导。

$< 0.5 : 1$ ，首次置业型客户为主体。

区分房地产市场类型的最重要依据是客户来源分析。

区域中心型城市，会吸引该区域的所有具有消费力的客户，因为中心城市的生活配套最完善，医疗、教育、消费等都是最完美的。而且优势会越来越明显。比如北京具有对全中国富人的吸引力。1/3 的住宅被外地人买走。市场往往供不应求。

中国目前的经济模式就是城市竞争模式。

目前西部中心城市要做的不是扩大疆域，而是强化自身的造血能力，做好产业。

珠三角城市的市场往往相对封闭，以内销为主。比如禅城的亚艺中心，南海的千岛湖中心，顺德的德胜中心。

从产业分工的角度，全球化视野，中国抢到了**基础制造业**，现在尽力往上游走，抢重工业和科技产业。基础制造业被东部沿海城市抢到，于是富裕起来。目前东部沿海城市都到了**工业化后期**，要从制造业低端往高端进发，也就是重工业和科技产业。所以东部地区提出产业升级和转移。落后的基础制造业迁移到西部。所以东部各城市搞高新产业科技园，孵化池，鼓励创业。需要慢慢打好基础，准备人才积累。高端人才向东部集中。

东部城市随着产业升级的深化，城市不断升级，除了个别一线 CBD 城市之外，将会有越来越多的富裕二线城市从改善型阶段进入投资型阶段。

现在对生存资源的占有，更多体现在财富的较量上。城市的生存资源，意味着更好的生活配套和市政配套，更完善的服务和更便利的交通。分为 3 类：**生活配套资源**，**商务资源**和**景观资源**。

生活配套资源包括衣食住行、教育医疗休闲等各种生活配套设施，负责提升住宅的生活便利度，是首次置业客户和一般改善型客户最关注的资源。

商务资源包括各种大型商务类设施，比如大型商贸区、写字楼区等，为住宅带来丰富的客流和财富，是投资型客户最关注的资源；

景观资源，是高端改善型客户最关注的资源。

同时拥有这 3 类资源的住宅产品，将具有最高的升值能力，但这种地段可遇不可求。

判断城市发展阶段

首次置业阶段，地价占房价低于 10%，房价中建安成本占到 60-70%。

改善型置业阶段，地价占房价 30%，房价中建安成本占到 30%。

投资型置业阶段，地价占房价 60-70%，房价中建安成本下降到 20%以下。

高端制造业，比如电器汽配等，需要熟练的受过基础教育的工人，完善的基础设施（水电交通路网等），完整的产业链（基础化工、有色金属加工等）。在这个基础上，发展重工业（工业之母）和科技产业。

产业升级需要投入巨量资金。

深圳

客家人聚居地，约 450W 人。

深圳客家文化（继承自中原文化），天行健，君子自强不息。激情豪迈，奋发图强，慷慨激昂，擅长思辨。为人高调激烈，血气方刚，指点江山。

广府文化（广州，佛山，东莞），低调务实，不善论辩，厌恶空谈，喜欢低头做事。为人诚实守信，视名誉和信用为立世之本。

依托与香港之间的商贸活动完成城市的原始资本积累，转身发展第二产业，现今主体为高科技产业，比如华为。对低端的三来一补（成就东莞中山）或毫无技术含量的代工类企业兴趣一般。

2000 年以前，由于特殊的政策优势和依托香港，深圳成为珠三角的财富中心。南中国绝大多数货物必须依靠深圳海关转运香港，所有外资引进必须依赖深圳的金融服务，南中国企业在深交所上市。

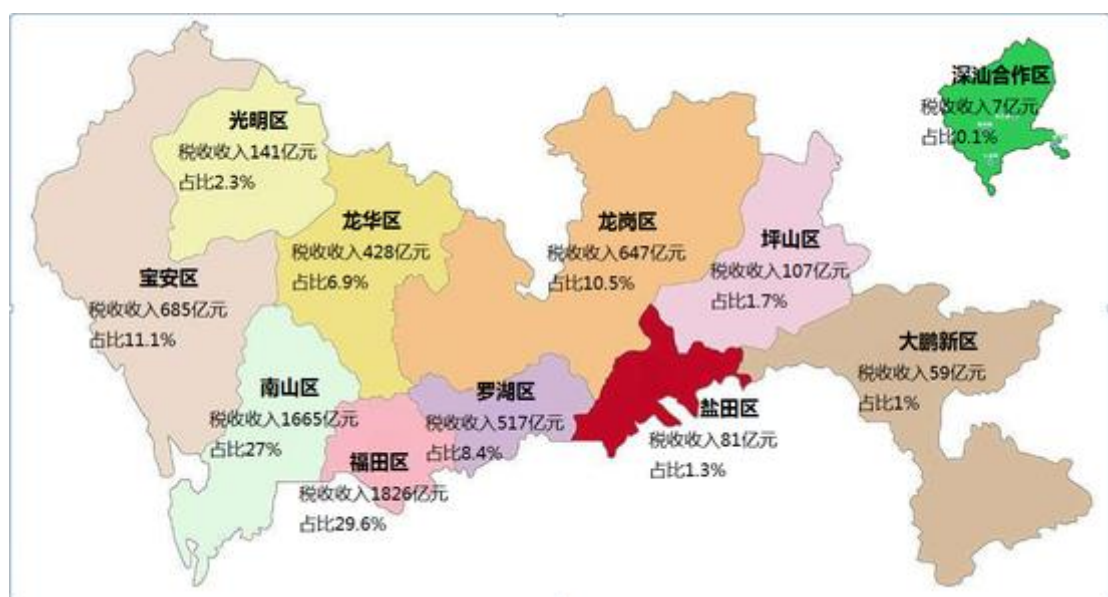
2005 年，深圳房价 6000 左右。人口 827W，GDP 达到 4950 亿，**人均 7500 美元**。市场健康，兼顾首次置业和改善型特征。**这一年第二产业（科技产品为主）超过第三产业，之后长期保持。房价开始飙升。**2006 年 9000，2007 年 1.35W，2008 年 1.25W，2009 年 1.6W，2010 年 2.2W。

2005 年后，在经历 25 年艰苦创业之后，深圳开始转而大力完善生活配套建设，以 2005 年初的地铁 1 号线通车为标志。

深圳的未来可能是科技产业型城市，高科技中心，金融中心之一，CBD。引领珠三角的产业升级转型，智力提供者和技术输出者。

香港在 1994 年 GDP 达到 1 万亿规模，出现天花板。受限于城市面积、人口和资源等客观因素，任何城市的经济发展都会有天花板。香港的工业较弱。科研水平较弱。核心竞争优势在于贸易和金融，也就是自由港优势。拥有亚洲最开发、最自由和最健全的金融市场，亚洲的贸易中心和结算中心。

金融中心地位受到新加坡和上海挑战。贸易中心地位不存。



广州

近 2000 年历史传承完整，有文化底蕴。中原文化饱受战火天灾。现代广府文化起源秦代平定南粤 10 万士兵。原来的古越族逐渐消失，迁移至东南亚。

2000 年来，广州一直是南中国的商贸中心。商业文化氛围浓厚，重商轻政。成为中国工业产业最强悍地区。产业环境最好。

不重读书考功名，被中原文化视为蛮荒之地。不出文豪政客。兴趣是兴办实业。相反是传承中原文化的客家人，以读书考功名为终极目的，对做官极有兴趣。

中国民营资本的营商环境从南到北逐渐严苛。

2000 年，**第二产业和第三产业增加值的比值** 74%，显示第二产业是经济支柱。

2005 年，比值 68%。

2009 年，比值 61%。事实上工业发展速度非常强，但仍然跟不上第三产业的速度。显示广州的中心地位正在得到强化。

2000 年，上海比值 88%。

2009 年，比值 67%。证明上海 CBD 地位的逐渐确立。

2000 年，深圳比值 115%。

2009 年，比值 87%。但是第三产业增加值中有 585 亿是房地产行业贡献，正好是第二产业和第三产业的差额。

珠三角城市群发展模式

分工合作，经济融合。

第一极，广州，中心城市，领头羊，重点打造重工业，深圳打造高科技。广州可能成为产业型 CBD。

第二极，佛山和东莞。

佛山，建筑陶瓷，有色金属加工和家电制造，全国垄断地位，占领上下游全套产业链。不搞三来一补和代工，外资不占大头。

东莞，三来一补起家，电子信息产业代工老大。打算掌握核心技术，搞真正的电子信息高科技。所以建高新产业园区，松山湖高新区。软环境不够。

第三极，中山、珠海、惠州、江门和肇庆。

中山，灯具和三来一补发达。

惠州、江门和肇庆，承接一二线转移出来的产业。

珠海，旅游城市，产业薄弱。



秒懂软知识 广东河流地图

河流跨越不同区域



八十人

md-rzs 秒懂软知识



中

广州中心4区（天河、越秀、海珠、荔湾）配套成熟，生活便利，投资型客户首选。

白云区，改善型

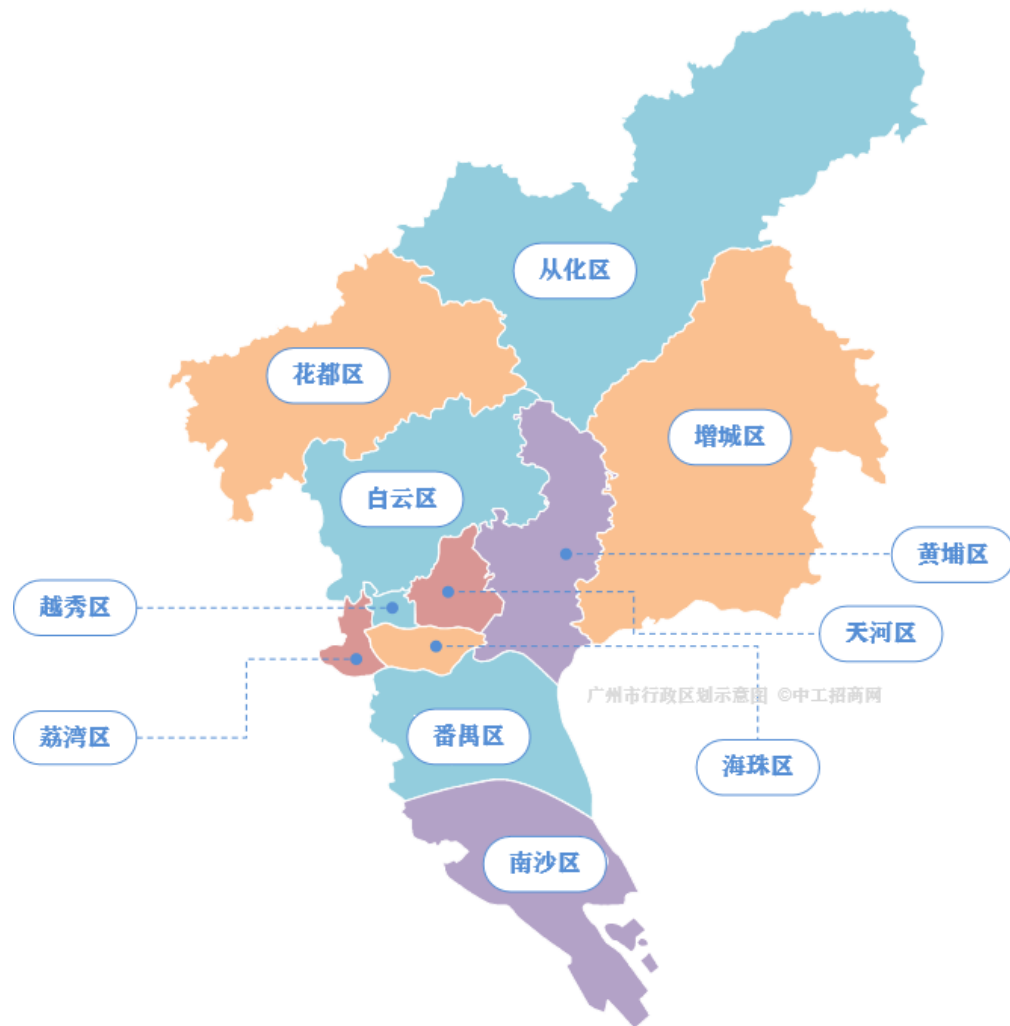
番禺，改善型和首次置业

黄埔，传统工业区，原中心区，生活环境差，未来依赖旧厂区改造。

萝岗，目前制造业产业聚集区，产业前景不可限量。近年来生活环境和城市面貌显著改善。

花都，首次置业型。广州后花园，产业经济不强。广州物流基地，仓储基地。地铁高铁开通。

南沙，远离中心区。





佛山

珠三角乡镇经济模式代表。在人均 GDP 和可支配收入决定居民富裕程度的关键性数据上，和广州之间的差距极小。

典型的工业城市，第二产业主导地位。第三产业出现下降。商贸金融等第三产业的发展速度滞后于工业的发展。由于缺乏第三产业沉淀资金，第二产业创造的社会财富呈现出逃现象。

反映区域资金充沛程度的重要指标，即各项存款余额与 GDP 之间的比值。比如佛山是 150%，而广州是 230%，省内均值是 180%。反映广州在省内的中心地位和资金汇聚能力。

深圳是 190%。资金出逃的结果，体现在房价只有广州的一半。

强镇放权模式

南海区，汽配，有色金属，内衣。

禅城区，陶瓷。

顺德区，家电，家具，钢铁交易，花卉。

另一方面，缺乏强有力的市级政府，资源整合能力差，基础设施长期落后，城市面貌像乡镇。

反映城市建设水平的关键指标，城市基础建设投资（基本建设加更新改造）占固定资产投资的比值。佛山是 30%，广东省 60%，广州 69%。

2006 年开始启动城市建设。禅城的城南中心区，南海的千灯湖中心区和顺德的良桂中心区。

同期成都靠代工产业和对整个西部的辐射。天津靠对北京的资源吸收和对整个环渤海地区的辐射。苏州依靠中国最集中的外资工业园区。广州依靠集中的重工业产业链。深圳依靠强大的科技产业。



2000 年，第二产业占 GDP 比值 53%。

2005 年，比值 60%。

2010 年，比值 65%。

东莞

类似佛山，执行强镇政策。

虎门，服装。

长安和塘厦，电子和信息。

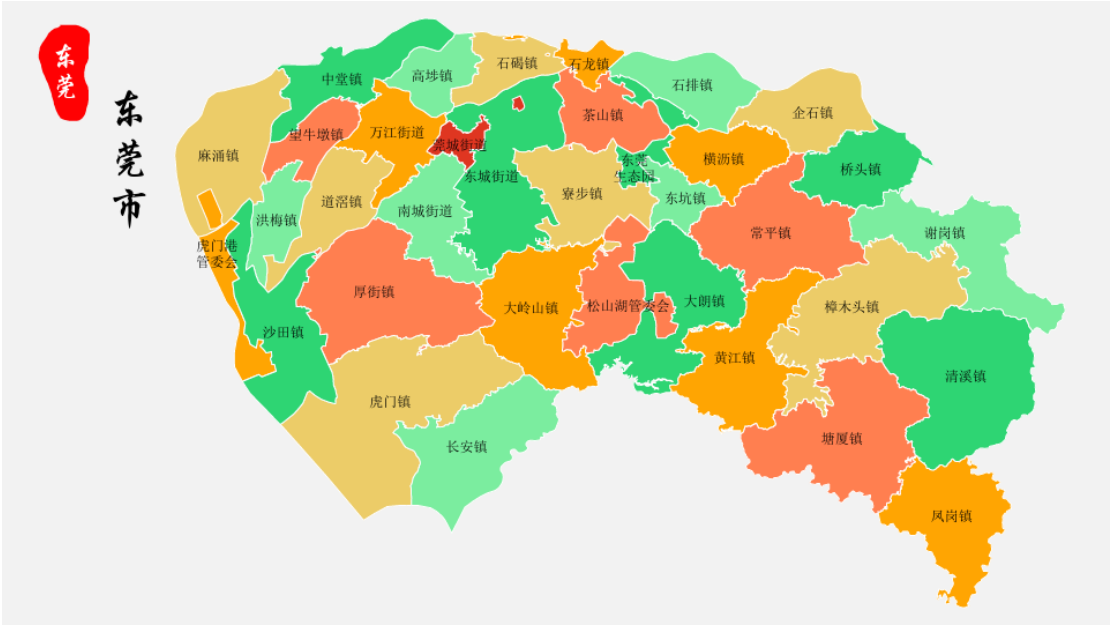
厚街，机电和鞋业。

常平，玩具。

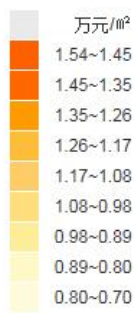
2000 年前 5 年，以港澳台投资为主的三来一补和代工业带领经济起飞。

2005 年后，开始产业升级调整，低端落后的外资制造业逐渐撤出东莞，向人口更为密集，成本更低的成都西安迁移。东莞经济的问题，过度依赖外资低端制造业。从反映资金富集程度的指标，各项存款余额和 GDP 的比值，资金在 2005 年后迅速撤离。

2006 年后，启动中心城区建设（南城，东城，莞城和万江镇）



中山房价地图



汕头

作为难民的后人，生存是潮汕文化的终极目的，也几乎是唯一目的。过分的现实和计较，令客家人和潮汕人严重缺乏文化上的凝聚力和向心力。惠州和梅州永远不能成为客家地区的中心城市，两者之间互不理睬。甚至历史间，民间械斗不断。

近年来潮汕地区成为广东城市化最缓慢的地区，背后最大的阻力在于征地拆迁的推进缓慢。征地艰难，在任何产业的发展上都举步维艰。

福建各城市之间的经济规模非常平均。在东部沿海，出现三足鼎立：泉州，福州和厦门。



泉州

泉州，福建第一经济重镇，真正的工业化强市。城市化率极低。泉州代管的几个县市的经济强悍，独霸一方，难以整合这些县级市的资源以强化自身的城市建设。需要打造一个主城区。从工业化城市走向居住型城市，从而留下财富，不至于被厦门和福州吸走。



福州

2009 年，海峡西岸经济区。

侨乡。

厦门

岛城，特区，计划单列市。小家碧玉型的经济结构，经济规模不大，人不多，都挺富裕。

清晰的城市定位：旅游型城市，传统港口优势，强大的教育资源与之衔接的科技产业定位。

惊人的发展速度，来自于自身的强大的产业结构。

集中建设本岛的湖里区和思明区，再向陆域发展，东部海沧区，北部集美区。



成都

考察一个城市的工业水准，最重要是考察其工业增加值的数据。另外一个概念是规模以上工业增加值。规模以上工业增加值占总工业增加值的比例越高，说明城市的工业化水平越高。

手工作坊的小型工业越少，品牌工业越多。

比例达到 50%，工业化开始起步。

比例达到 80%，工业化开始成熟。

比例达到 95%以上，开始进入工业化后期阶段，可以积累财富和人口，迎接城市从工业型城市向居住型城市的转型和腾飞。

成都 2004 年，比例 53%。2004 年之前，缺乏规模工业，以手工作坊的工业为主。

2009 年，比例 90%。

成都可以吸收整个四川大地的财富。

成都的产业结构。

靠高科技维持城市的经济活力的中国只有深圳可以做到。

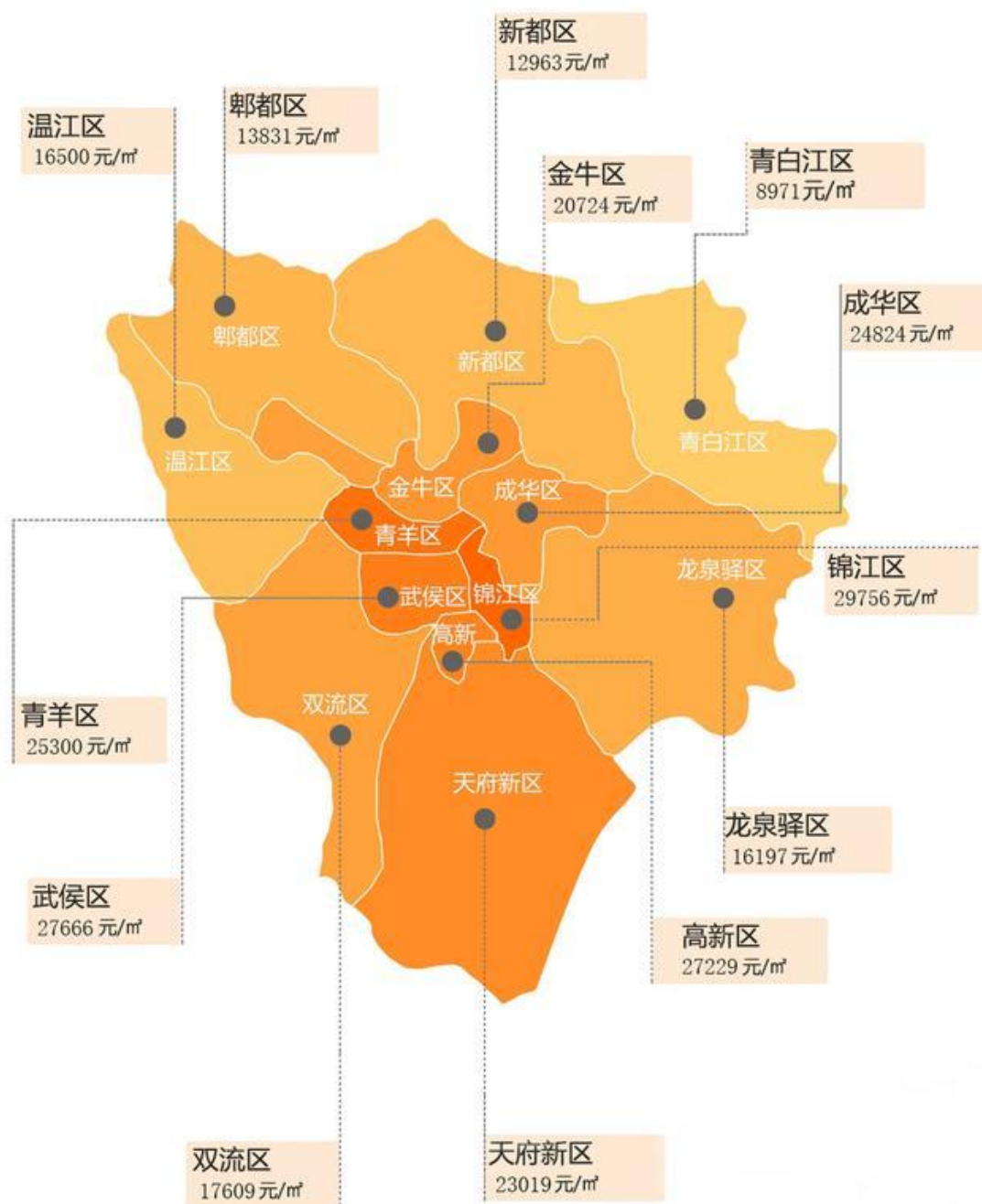
软件行业从来都不足以成为支撑一个城市经济发展的行业。

观察一个城市历史以来的产业数据和产业结构。前者是规模以上工业增加值，总工业增加值等。成都是挂着高科技牌子的传统制造业中的代工行业。

代工行业在亚洲各国之间轮流坐庄。比如代工各类鞋袜服装，皮具零碎。近年代工行业转向越南，缅甸等。因为这种代工行业技术含量极低，文盲能干。比较有技术含量的代工，比如电气，IT 行业，中国主导。因为有基础设施建设和基础教育比较优势。

品牌科技企业一般只负责核心技术研发，具体产品生产和周边技术研发都交给代工企业。代工企业利润极低，靠走量赚钱。人工成本是主要成本。成都抢到先机。代工企业具有群集效应，因为需要经常分享资源，共享订单。成都所谓的高新产业园，其实大多是代工企业。

这也是东部产业升级，代工行业必定往西部迁移的必然趋势。成都在这方面成为最早，做到西部最好，并成功推动城市经济飞速发展。按照目前的产业发展速度，未来 5 年成为发达工业城市可期。



重庆

重庆是个山城。狭小富庶的市区，广袤贫穷的山区，巨大的人口压力和贫乏的土地供应。要打造任何一个成熟的产业，占地至少 2 万亩。如果要综合配套上下游产业，以形成完整的产业链，占地至少 10 万亩。

重庆打造了相对完整的产业链，轻重工业布局清晰完整。

2008 年后，随着北部高新区，经开区等北部新兴居住区域的逐渐成熟，改善型需求开始，并带动价格上扬。主城区经过 13 年苦心建设，财富已经达到发达二线城市的水准。600 万相对富裕群体，表现出改善型需求。



上海

中国第一大城市。上海人精明，善于算计。天生的逐利者。与广府人的重商主义完全不同。

广府人有理想，兴办实业。上海人跟外国人学会了金融，有资本运作的天赋。

新中国成立后前 30 年，上海产业基础得到强化，建立了完整的轻工业产业链，具备一定的重工业基础。

改革开放后，制造业迅速崛起，成为中国的制造业中心。1981 年，工业总产值占全国 11%。

上海制造成为高档商品的代名词。

80 年代初，撑起中国工业化进程的半壁江山。上海人对金融的热情，让他们不能把工业作为安身立命的产业，这点与珠三角不同。1981 年，工业总产值占中国 11%。

1990 年，经济体制改革深化，放开金融管理体制，开始浦东大开发，开始建设金融都市。

1992 年后，上海**第三产业（商贸金融）**开始爆发式增长。至 2000 年的 8 年间，浦东大建设，陆家嘴 CBD 成型，成为辐射全国的金融中心。

验证金融活跃程度的关键指标，金融机构的贷款余额。

上海的民营资本以惊人的规模迅速撤离实业领域。比如信息和设备制造业。

2010 年，确认长三角区域规划。

第一极，上海

第二极，苏州，无锡，南京，宁波和杭州。

第三极，常州，嘉兴，南通，扬州，镇江，泰州，湖州，舟山，台州

苏州，依靠外资发展工业，中国外资制造业最集中的城市。

无锡，民营经济极其发达。

南京，偏重发展第三产业，成为江苏的商贸中心城市和居住环境最优秀的城市。

三个城市都以金属加工，化工等基础重工业为主，相互之间产业相似度高，都是为上海的汽车制造和成套设备制造等高端重工业服务。

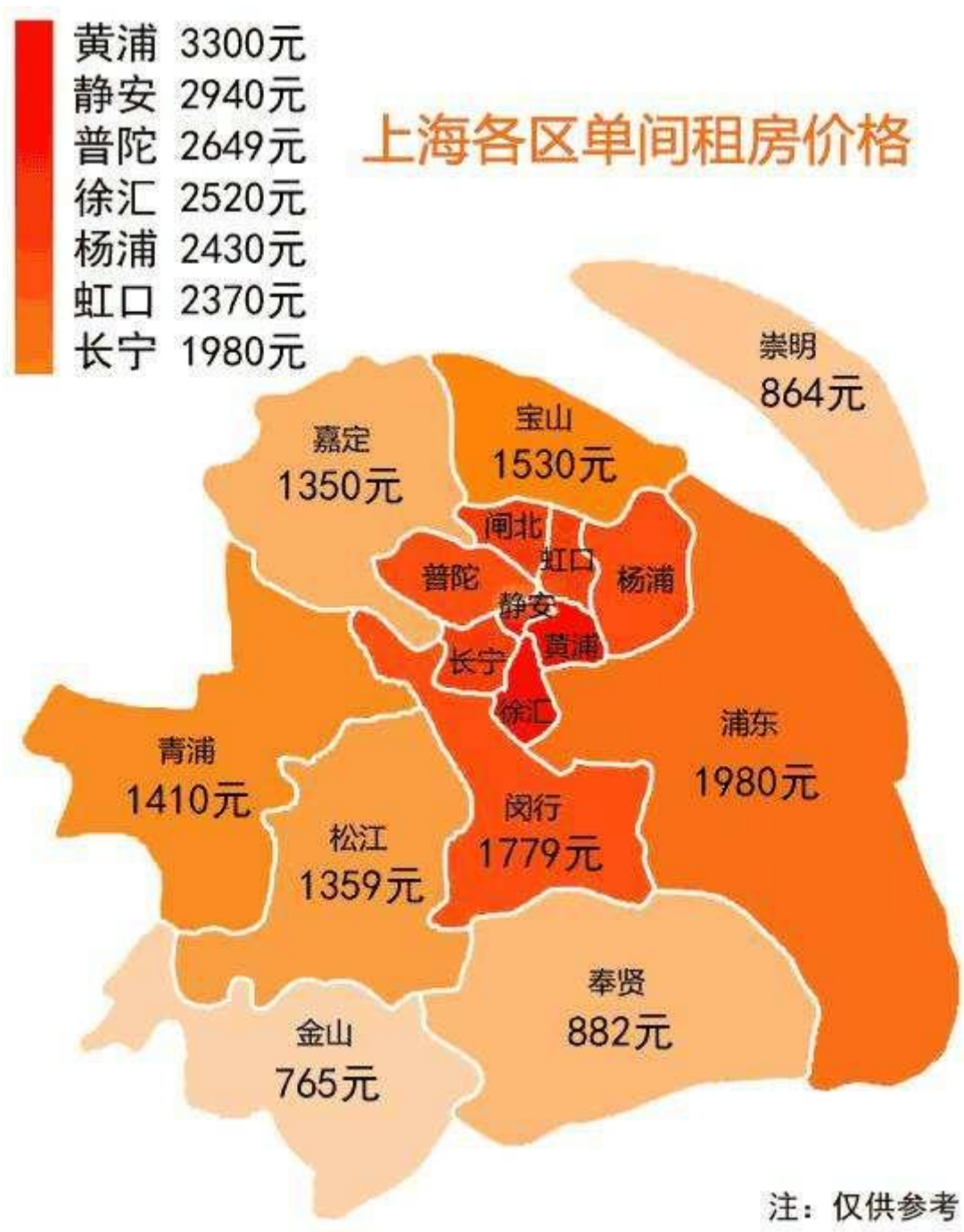
宁波，计划单列市，中国货物吞吐量最大的港口城市，是上海贸易中心地位的竞争对手。

杭州，民营经济为主体。通过吸纳浙江的民营资本，成为区域中心。

所以，江苏和上海是上下游产业关系，休戚与共。浙江游离在外。

进入工业化后期的民营资本，必然延伸产业链，要么往前进入重工业和科研领域（珠三角），要么往后进入贸易和金融领域（长三角）。找不到出路的长三角民营资本，遭遇城市升级引起的房地产市场转型和房价上涨，出现大量的泡沫。以温州为典型。

温州，2007 年人均 GDP 仅 3500 美元，刚刚 3 线城市，就出现地产泡沫。整个浙江所有城市出现泡沫。杭州重灾区。



位于江苏南部，有着深厚的历史积累和文化沉淀。春秋时吴国范围，浙江主要受越国统治。江苏人嫌弃对方浅薄，后者嫌弃对方土气。浙江人性情偏激浮躁，江苏人温秀平和。

广府人崇尚实业兴家，浙沪人酷爱金融买办。四川人坚韧不服输，吃软不吃硬。

苏州

温秀平和。

苏州人低调

中国经济规模第五的城市。经济实力超过南京杭州，仅次于上海，长三角工业第一强市，特征明显的外向型经济模式，苏州模式。

将自身定位于工业城市。

2007 年之前，苏州都在进行工业区建设。

2008 年后，开始大规模改善城市居住环境，启动地铁建设和居住新区建设，整合旅游和商业资源。

无锡

得长江水运之利，自古商风鼎盛，与武汉，镇江并称长江三码头。中国民族工业的摇篮。

上海在开埠初期，工业基本由无锡人主持，金融业由宁波人主持。

民营经济极其发达。

珠三角以广府文化为核心。而长三角的文化毫无统一性可言。

南京

六朝古都。

汉民族的休养生息之地。每当中原大地被异族占据，汉民族总是会选择南京积蓄力量，实现伟大复兴。经历多次毁灭性灾难，屠城毁城，总能在一片废墟中迅速崛起，重整繁华。是真正经受过历练的城市。陕西河南等中原地区历经战乱和数次民族融合，中原文化的原貌已经不得再现。南京是中国目前唯一完整的传承了中原文化正朔的城市，潇洒大气，耿直率真。产业经济并不发达。在江苏省落后于苏州和无锡。

自身定位：宜居城市。

工业产业以机电，精细化工和汽车为主，对污染型工业反感。着力发展第三产业，教育、医疗和商业资源在整个江苏都最为齐全和完整。因此其房地产市场对半个江苏以及安徽大部，都有强烈的吸引力。也是整个江苏唯一具有吸金性的城市。也推高了房价。

南京和苏州，在城市特征上体现出非常典型的镜像互逆的特点。都有着深厚的历史沉淀。南京的中原文化，苏州的吴地文化，特征差异明显。

长三角各城市之间的差异性远大于珠三角。

作者对城市的各项数据怀有极大兴趣，更喜欢发掘数据背后的规律。城市是有生命的，数据只是反映了城市这个生命体的各项体征。透过复杂的数据，把握城市的发展轨迹，理解其中的隐藏规律，进行合理的预测。

合肥

东部省会城市。

安徽其他大城市的经济规模非常弱小。全省刚脱离温饱线不久。相对富裕的城市基本集中在东部，芜湖、蚌埠、马鞍山等等。西部安庆。

合肥距离南京太近。

在与长三角的竞争中无从招架的地位。使得在 2006 年以前几乎没有拿得出手的产业，这点类似江西，在中国工业化前期进程无所作为。

之后在东部产业升级调整浪潮中，顺利承接从东部地区迁出的传统工业，实现比较全面的工业化，完成家电，汽车，化工，建材等产业的布局。开始工业化进程。未来可能成为安徽工业第一强市。

有些三线城市好高骛远，城市经营脱离实际，幻想一步登天，大肆规划高新产业园，国际金融区，注定是闹剧。

武汉

千年古城，楚文化的核心区，自古民风彪悍武勇。秦汉以前，令中原文化地区闻之色变的南蛮值得就是湖北和湖南北部的居民。

武汉得长江水运之利，商风鼎盛，长江航线上最重要的贸易中心。商业和工业的历史基础坚固，自近代以来，一直都是中国的经济重镇。是中西部城市中，产业基础最完备的城市。

中西部城市中贸易中心地位。

相对于中西部散漫浮躁的民风，武汉具有更适宜产业发展的人文精神基础，具有发展成中西部第一大城市的潜质。

湖北唯一可称为城市的区域中心，周边城市一派破烂的赤贫气象，所有资源被武汉抽的干干净净。**事实上这也是大多数中西部省会城市的游戏规则**，比如陕西西安，甘肃兰州，云南昆明，宁夏银川，青海西宁，湖南长沙。集全省之力打造省会城市的做法，是积贫积弱的中西部省份的惯例。

南宁

广西传统意义上的中心城市是桂林。出于军事及民族政策考虑，南宁成为省会。在经济而言，南宁从来没有获得省中心级的地位。从占比全省 GDP 为 19%，远低于平均值 30%，可得出以上结论。南宁这种先天不足，决定其不具备其他省会城市惯常的吸金性，只能自力更生，艰苦创业，找到适合自己的发展道路。

广西工业第一重镇柳州。南宁与中西部其他省会相比，排名倒数，只比甘肃兰州，青海西宁这类赤贫省份的省会强一点。

南宁目前支撑性产业的贸易，与东南亚国家的进出口贸易发展迅猛，并带动第二产业迅速发展。

看数据，南宁的经济结构，第三产业对比第二产业，占据强大的优势地位，占 GDP 50%左右，第二产业 35%，比较特殊。**一般来说，第三产业的发展必须基于第二产业的强大，而第二产业的强大必然伴随第一产业的消灭**。南宁的经济规模相当小，远称不上产业经济发达，它特殊的地理位置赋予它面向更为贫穷的东盟国家的贸易中心城市地位，这是其特殊优势。因此它可以在第二产业根本称不上有规模的时候，就实现了第三产业的飞跃发展。

因为南宁的第二产业没有得到充分发展，不能消化农业人口的就业问题。这个问题随着南宁的逐步发展，下一步必须要考虑第二产业的发展问题，以解决这种及其巨大的城乡矛盾。

南宁面向东南亚的贸易中心地位已经不可动摇。贫穷的东南亚国家生成的粗糙的工业制品，只有讲究实惠的中国人愿意消化。而中国价廉物美的产品，对其已经是极好的奢侈品。

南宁只需要抓住这个贸易中心的定位，集中发展相关的制造业，目前在经济结构上的所有问题都一定是暂时问题，可以迎刃而解。

广西北部湾地区是有投机传统的区域，尤其以北海为典型。90 年代初期的地产泡沫超过海南。

两广文化同宗同源，讲究低调务实。



北京

自元代建都，历经明清两代直到今天，都是中国的政治中心。

对比长三角和珠三角的事业精神，北京人散漫洒脱。敏于言而讷于行。

1978 年，改革开放初期，北京 GDP 占上海 40%。

1994 年，比值 58%。

此后 1995 年，中国的财税体制翻天覆地变化，最大的受益者北京的经济随之突飞猛进。

2000 年，比值 69%。

2009 年，比值 82%。

北京的第二产业（工业建筑业）非常弱。其发展靠的是第三产业。

在世界产业大分工中，中国抢的是制造业。中国其他城市都是靠制造业起家。即便像深圳早期依靠中国唯一的贸易窗口地位做第三产业，后期也必须转身回到制造业，只不过其起点高，因此可以直接跳跃到高科技阶段。

北京，实现远远超越中国所有制造业大市的发展速度，成为超级都市的前景越来越清晰。

94 年前，中央政府收入大致占全国财政总收入的 30%左右。94 年后，提升到 50%+，并维持至今，略高于地方政府收入。**单纯看税收，中央地方的分成比例是 7:3**，地方靠各种地方性收费项目（比如过路过桥费）和卖地收入，勉强维持和中央大致相等的收入。

然而，中央在进行这次税改的同时，并未将对应的公共管理职能一并拿走。94 年前后，地方仍然承担 70%的管理职能，比如教育，医疗，环保，基础设施等待经营城市的费用。地方政府不可能以 50%的财政收入承担 70%的管理职能。**20%的差额，必须由地方上报中央政府，以财政转移支付的方式予以补贴。**

入京炒房的民资中，代表是山西。2008 年，煤炭，焦炭，冶金和设备制造等原本民资聚集的山西工业部门的收入均出现显著下滑。民资被以种种理由逐渐清退出局，以国资取而代之。河南，内蒙立刻响应。从实业领域走出来的北方人，一头扎进了北京房地产市场。

天津

天津源于朱棣，迁都北京，在天津设卫建城，拱卫京城。由此形成了卫城文化。直到洋人在天津划定租借，文化遭到颠覆性冲击。在此基础上，产生了市井混世文化。长期以来对搞产业经济和城市建设毫无兴趣。

直到 2000 年，穷困潦倒，市容市貌破烂不堪，不堪入目的贫民窟比比皆是。

2002-2005 年，城市面貌焕然一新。

2009 年，开始滨海新区。



沈阳

东北阔过很多年。清代作为龙兴之地，受到清政府特殊照顾。闯关东延续整个清代，变成穷苦的河北人和山东人的民间习俗。

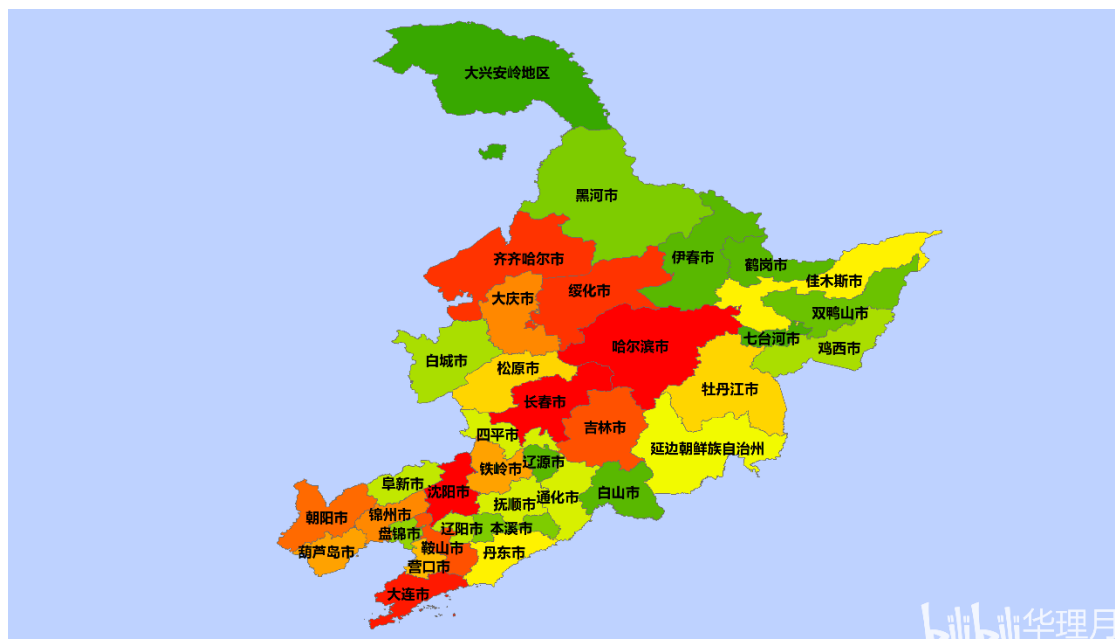
新中国建国之初，仍是中国最阔气的地区，号称东方鲁尔，中国最重要的重工业基地，工业建设的摇篮，钢铁冶炼，军工，装备制造业全国垄断。

1990 年之后，经济体制改革进入关键时期，计划体制被彻底摒弃。

1990-2000 之间，中国经济最大问题是供给不足，民生物资匮乏，这需要强大的轻工业来解决。但东北根本不愿意迎合市场需求。失去的 10 年。骨子里的惰性，不思进取。

2005 年后，中国的轻工业发展到极致，开始发展重工业，精密机床，提升竞争力。振兴东北重工业基地的国家战略随之出台。沈阳的 GDP 随之突飞猛进。

东北人有着超稳定的择业观念。技术创新能力弱。





郑州

河南位于中原腹地，黄河南侧而得名。最重要三座城市：洛阳、郑州、开封。都名列八大古都，极富历史文化底蕴。陕西在汉唐后没落，北京在明清之后发达。

北方中国农业条件最好的省份，有史以来从事农业耕种最早的区域。

黄帝和炎帝都是活跃在陕西和甘肃的游牧部落，蚩尤生活在河南山东地区，属于农耕部落。夏王朝传承自炎黄部落，是游牧民族建立的王朝。商汤率东方的九夷盟军灭夏，是农耕民族的反击。

四战之地，得河南者得天下。明代之前最重要的古战场。

黄河水灾频繁。不利于航运。所以有灌溉的便利，却无商业的建树。

激昂慷慨，豪情万丈，积极乐观。权谋机变，深悉人性，具有极强的社会适应力。

从 19 世纪中期到 20 世纪中期，中国传统的中原农业文明，遭受商业文明和海洋文明的冲击。越是农业文明色彩浓烈的区域，所收到的颠覆和冲击越大，所感到的心理落差越大。

农耕文明最大的特点是敬天。农业生产必须靠天吃饭，自然因素对生产有决定性影响。游牧民族同样如此，因为其对抗大自然的能力更低。商业文明与之完全不同，起源于地理大发现，大航海时代。海运要求发挥每一个人的能动性，同时商品供应的地理边界拉大，对大自然的依赖程度自然降低。

珠三角和广府文化区和长三角的吴地文化区，自古商风鼎盛，很容易与商业文明结合。

受农耕文化的影响，河南人在低层次的商业竞争层面，把商场当战场，一切交易都是利益。却无从理解商业文明的精髓是对人的尊重，人本精神。对提升商品质量和服务水平的执著追求，对契约精神的最大程度的尊重，对消费者和生意伙伴的人格尊重，才是高层次的商业智慧。

缺乏人本精神，无从培养合作意识。

河南各市经济表现出极强的均衡性。农耕文明的特点，重视均衡。陕西和河南皆是如此。比如规划一个汽车工业基地，所有城市全是基地。

周边省份比河南 GDP 更差的是安徽。

郑州无法形成资金汇聚效应算不上真正的区域中心。

2009 年才算是跨入二线城市大门。人均 GDP 1500 美元，极端贫穷。却在 2003 年开始规划郑东新区的建设。穷全省之力。配套不完善。

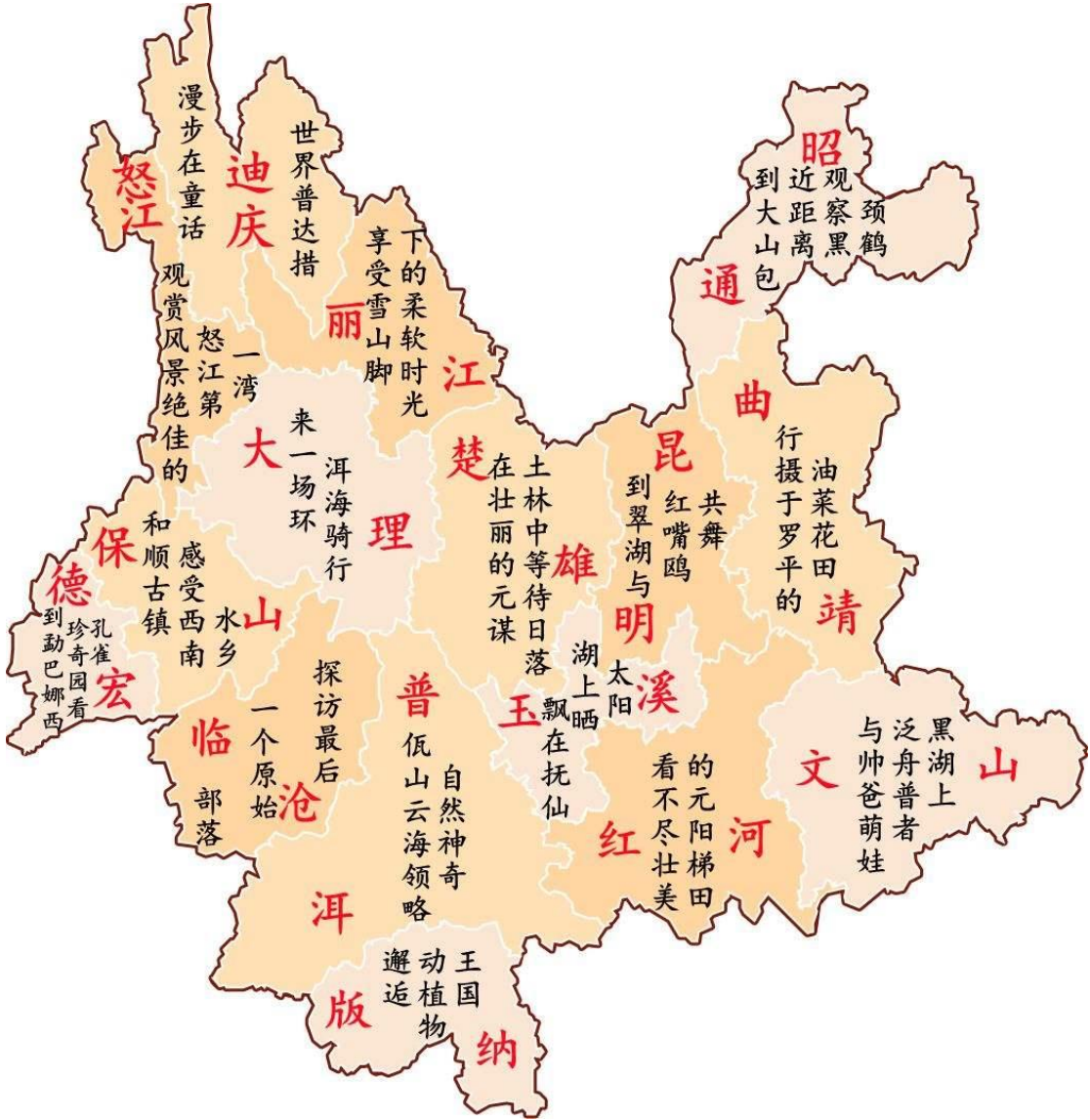
5月郑州各区域房价地图

注：统计物业类型：高层、小高层、平层、洋房
(以下价格为均价)

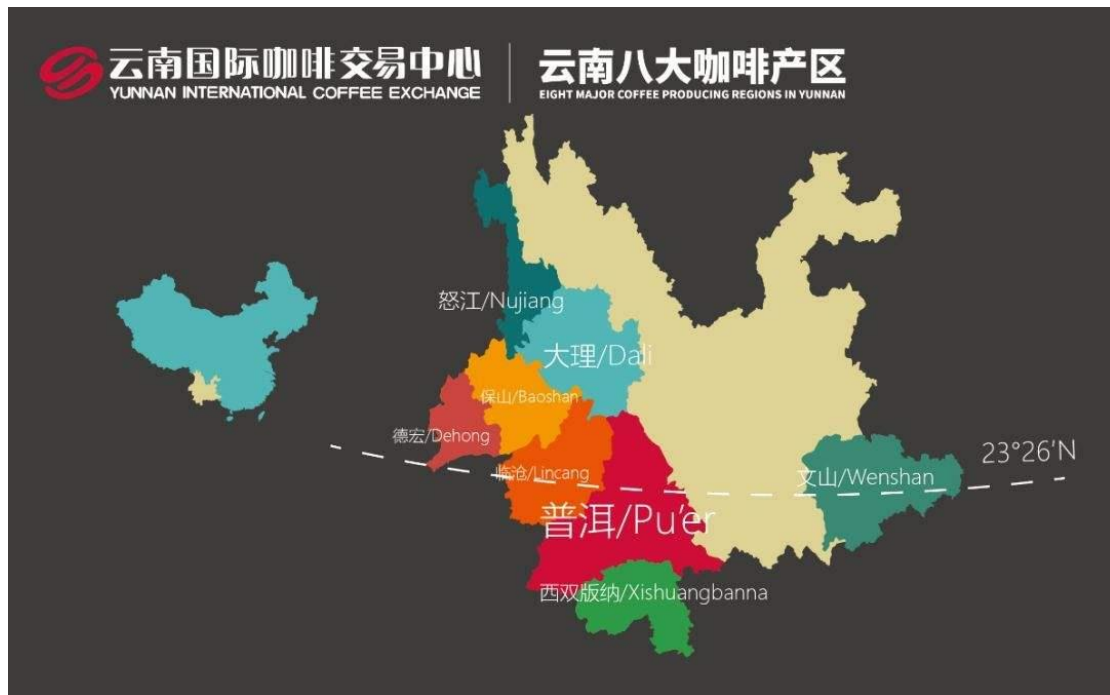




昆明







旅游地产（海南，广西，云南）

旅游资源分为自然资源和人文资源。一般而言，依靠自然资源的旅游城市都处于经济落后地区，只有这种地区才能维持好地形地貌不受工业文明的破坏。

旅游地产的核心竞争力是自然资源型旅游城市的环境优异程度，与工业产业发达城市环境恶劣程度之间的差值。

旅游地产城市的经济大多孱弱，生活配套一穷二白，生活便利程度低。

旅游城市的开发商做市政建设，往往是在局部地区，基础设施建设，比如马路和公园绿化等等，但是生活配套就没有，比如学校，医院和公共交通。后者一定是政府的工作，因为需要巨大而长期的投入。

旅游地产模式往往不是可持续地长期改善城市的生活条件和经营水平的模式。

城市的房价上限的计算模型

城市居民总人数=城市总人口*城市化率

城市年可用于消费的财富总额 $A = \text{城市居民的年人均可支配收入} * \text{城市居民总人数}$

一般来说，地产对可支配收入的吸金达到 30%，就非常厉害。

城市在住房的支付 $B = \text{住宅销售额} * 40\%$

比较 A 和 B，如果占比达到 30%，基本认为达到极限。

富裕群体年人均可支配收入 = 年人均可支配收入 * 4

假设拿出 30%用于住房支付

假设还有另外两位家庭成员提供房贷支付能力

年住房支付能力 C = 富裕群体年人均可支配收入 * 30% + 年人均可支配收入 * 30% * 2

年住房贷款 D = f(城市户均住房面积 * 单价, 30 年贷款期)

C 和 D 需要大致匹配, 从而可以得到单价。

注：从该模型可以看出关键参数城市居民的年人均可支配收入决定了单价（城市的平均房价）。