

中國大陸推動城鎮化對房地產市場的影響與商機

許易民*

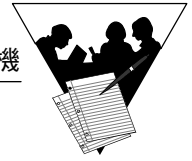
- | | |
|--------------------|--------------------|
| 一、前言 | 五、大陸三、四線城市是未來發展新亮點 |
| 二、大陸城鎮化現況 | 六、對台灣的影響 |
| 三、大陸推動城鎮化未來走向 | 七、結論與政策建議 |
| 四、推動城鎮化對大陸房地產市場的影響 | |

摘要

本文針對大陸推動城鎮化對房地產市場之影響與商機進行研析，主要發現如下：未來3年(2014~2016年)大陸房地產市場仍供不應求，四線城市是大陸房地產市場未來亮點所在。

- 前10大亮點城市：湖南株洲位居第1，廣東江門居次，3-10名分別為河北石家莊、湖南湘潭、江蘇徐州、河南洛陽、黑龍江哈爾濱、廣西柳州、山東棗莊及泰安等，上述區域將是大陸房地產業未來亮點地區。
- 對台灣的影響：本研究結果發現三、四線城市城鎮化速度最快，顯示上述三、四線城市之消費市場、基礎建設投資及房地產市場之相關商機也最大。基此，台灣食品、家電、紡織等與大陸內需市場相關之民生產業可進軍大陸三、四線城市擴大規模，掌握此一商機。
- 政策建議：包括建立系統性且持續性的次級城市調查機制，並逐步建置大陸三、四線城市的資料庫等資訊平台供業者參考；政府未來應選擇具潛力三、四線城市加強拓銷及參展，以掌握大陸推動城鎮化的商機。

* 作者為經濟發展處專員。



The impact on the real estate market of and business opportunities arising from Mainland China's promotion of urbanization

Yi-min Hsu

Specialist

Economic Development Department, NDC

Abstract

In this paper, the impact of urbanization on the real estate market in Mainland China research and related business opportunities are examined; the main findings are as follows; in the next three years (2014 to 2016) the mainland real estate market will still see supply below demand, and fourth tier cities will be the highlight of the real estate market.

- Top 10 Highlight Cities: Zhuzhou, Hunan ranked No.1, Jiangmen, Guangdong second; 3rd- 10th respectively, Shijiazhuang, Hebei, Hunan, Xiangtan, Xuzhou, Jiangsu, Luoyang, Henan, Harbin, Heilongjiang, Liuzhou, Guangxi, Tai'an, and Zaozhan, Shandong and so on, these area will be the highlight areas of mainland real estate industry in the future.
- the impact on Taiwan: The results of this study found that three or four -tier city urbanization is fastest, showing the aforementioned third and fourth tier city consumer market, infrastructure investment and real estate market related business opportunities are also the largest. Based on this, Taiwanese food, household appliances, textiles and other industries related to people's livelihood and the mainland can establish a presence expand their presence in third and fourth tier cities in the mainland to grasp this opportunity.
- policy recommendations include: the establishment of a systematic and sustained investigation mechanism for secondary cities, and gradually build a mainland third or fourth -tier city database and other information platforms for industry reference; in the future government should choose third or fourth tier cities with potential for increased sales efforts and exhibition participation to grasp the opportunities presented by the promotion of urbanization in China.

壹、前言

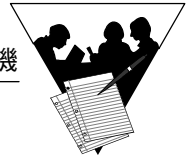
中共十八大閉幕後，新接任總理李克強在主持「全國發展和改革工作座談會」時公開宣示：「擴大內需的最大潛力在城鎮化。城鎮化既可增加投資，又能拉動消費，是中國大陸經濟發展的重要引擎！」。推動城鎮化被視為未來十年帶動中國大陸經濟發展的新增長點、新驅動引擎。城鎮化的過程中，包括農村的改擴建、舊城鎮的都市更新等，因此政府在基礎建設上的擴大投資勢在必行，對於營建、房地產、鋼鐵、水泥、運輸、塑化等行業，都可帶來巨大的商機；在軟體建設部份，重點在於生活品質的提升，家電、IT 產品、汽車、家具、食品、餐飲連鎖、民生用品等行業，可望迎來新一波消費潮。麥肯錫公司發布《中國的下一站》研究報告，指出城鎮化是解決大陸經濟發展不平衡的關鍵，且將在 5 年內牽引出國內消費的經濟發展道路，取代大陸 30 年來以投資和出口為主的經濟成長模式，顯示大陸推動城鎮化潛存龐大商機。城鎮化過程中，首先必須處理農民進城後的住房問題，然而目前大陸房價居高不下，房地產市場泡沫化嚴重，推動城鎮化恐加大大陸房價泡沫對大陸經濟發展有不利的影響。有鑑於此，本研究針對中國大陸推動城鎮化對房地產市場的影響進行探討，剖析機會與風險及其影響以作為未來主管機關制定政策的參考。

貳、大陸城鎮化現況

一、大陸推動城鎮化三階段

大陸推動城鎮化經歷三個階段（詳表 1）。說明如下：

- 第一階段，期間約 1986 至 2000 年，大陸推動「嚴格控制大城市規模，合理發展中小城鎮」的城鎮化策略，此一時期



期大城市發展受到限制，大城市數量也相偏少。

- 第二階段，期間從 2001 年制 2005 年，官方提出「大中小城市和小城鎮協調發展」之城鎮化發展方向，解除對大城市發展限制，其中對農民工進程態度轉變為支持與獎勵，此舉加快大陸城鎮化發展。
- 第三階段，期間由 2006 年迄今，大陸政府第一次提出「城市群」概念，並發展「以大城市為依託，以中小城市為重點，逐步形成輻射作用大的城市群」，其中，「以大帶小」與「城市群」為本次政策推動的重心。

表 1 中國大陸歷次五年規劃關於推動城鎮化內容

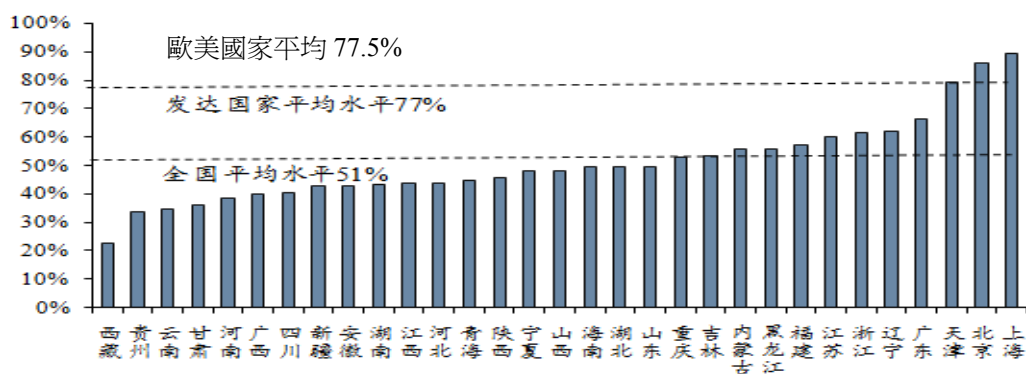
規劃名稱	政策重點
七五規劃 (1986-1990)	堅決防止大城市過度膨脹，重點發展中小城市和城鎮。由於大陸區域廣大，交通不便，資訊傳遞不易，中小城市發展不應過於分散，應以大城市為中心與交通要道為依託，形成規模不等、分布合理、各有特色的城市網路。
八五規劃 (1991-1995)	嚴格控制大城市規模，合理發展中小城市。以鄉鎮企業為依託建設一批布局合理、交通方便，具地方特色新型鄉鎮。
九五規劃 (1996-2000)	未提相關內容
十五規劃 (2001-2005)	大中小城市與小城鎮協調發展。重點發展小城鎮、中小城市，完善區域性中心城市功能。發揮大城市輻射帶動功能，引導城鎮密集區有續發展，防止大城市盲目擴大規模。
十一五規劃 (2006-2010)	把城市群做為推動城鎮化的主體型態。逐步形成以沿海及京廣京哈線為縱軸，長江隴海線為橫軸，若干城市群為主體，其他城市與小城鎮點狀分布。特大城市從調整產業結構源頭入手，形成用經濟辦法等控制人口過快成長機制。
十二五規劃 (2011-2015)	遵循城市發展客觀規律，以大城市為依託，以中小城市為重點，逐步形成輻射作用大之城市群，促進大中小城市與小城鎮協調發展。特大城市要合理控制人口規模，中小城市與小城鎮放寬落戶條件。防止特大城市面積過度擴張。

資料來源：中國指數研究院

二、現況與問題

(一) 現況

近十年來，大陸城鎮化率由 2000 年 37% 提升至 2010 年 50%，年均增加 1.4 個百分點，每年新增城鎮人口超過 2,000 萬人。2011 年城市化率首次突破 50%，達到 51.3%；如按非農業戶籍人口計算，城鎮化率約 35%。東部沿海區域近十年城鎮化率每年平均成長 15%，目前城鎮化率平均在 55% 以上；西部區域年均成長 12%，城鎮化率約在 40% 上下。大陸目前的城市化水準與歐美國家平均 77.5% 的水準仍有較大差距。



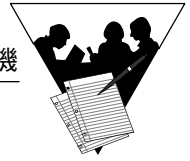
資料來源：中國大陸國家統計局

圖 1 2011 年大陸銀行全球前 100 大排名

(二) 問題

1. 人口分佈不均加劇

隨著大陸城鎮化速度的加快，不少特大城市和超大城市人口規模快速增，並且流動人口平均滯留期逐漸增長。例如，北京市 9 年來成長將近 200 萬人，呈逐年上升的趨勢。據北京市統計局資料



顯示，2012年北京市常住人口達2,069萬人，再加上長期居住在北京的外地人員和短期逗留人員約774萬人，在北京總面積16,808平方公里的土地上每天就有超過2,800萬人口在活動。按此發展趨勢，北京、上海、深圳、廣州等超大城市、特大城市、其他省會城市等其城市人口的規模擴張可能還會持續一段時間。相對特大城市和超大城市人口密度不斷增加，新疆、西藏等地人口又過於稀少。大陸城鎮化發展過程，促使人口分佈不均勻的程度加劇。

2. 區域發展失衡擴大

大陸城鎮化過程造成地區差異不斷擴大，整體觀察，大陸城市化水準呈現出比較明顯的區域性差異，沿海地區高於中部進而高於西部。據中國城市發展報告中指出，1978年到2008年，東部地區新增215個城市，中部地區新增162個，西部地區新增85個。東、中、西部地區城市個數比例為1:0.9:0.4，城市人口的比重分別為1:0.51:0.27。到2006年大陸東、中、西部城市化率分別為54.6%、40.4%、35.7%，東部地區的城市化率是中部地區的1.4倍、西部地區的1.5倍，顯示大陸城鎮化區域失衡明顯擴大。

3. 區域經濟差異加大

隨著區際勞動力的流動速度加快以及流動規模擴大使得西部的技術性勞動力不斷流失。勞動力豐裕地區剩餘勞動力的轉移抑制資本豐裕地區的資本外流，因而東部勞動密集型產業遲遲未向西部轉移。在城鎮化發展過程，大陸區域發展不平衡的問題日趨嚴峻。東部GDP占全國的比重遠超過中部與西部，甚至大於中西部之和。京津冀、長三角、珠三角三大都市圈，及遼中南、中原、武漢、長株潭、成渝等城市群，以不到全國1/10的土地面積，居住大陸1/3以上的人口，創造全國1/2以上的GDP，大陸區域經濟差異越來越大，已居世界上區域經濟發展差異最大的國家之一。

參、大陸推動城鎮化未來走向

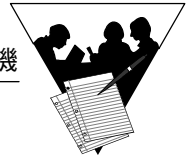
一、推動城鎮化內容

由於大陸推動新型城鎮化之具體內容尚未公布，根據新華社報導，大陸發改委城市和小城鎮改革發展中心主任李鐵 2013 年 6 月 3 日表示，本案預計在年底前將有具體政策措施公布。根據發改委計劃，主要是在現有 10 個城市群的基础上，另外再打造哈長、呼包鄂榆、中部的長江中游城市群和西部地區的成渝城市群等 10 個區域性城市群。其中，東部地區 5 個，東北地區 1 個，中部地區 2 個，西部地區 2 個。另，大陸國家發改委副主任徐憲平表示，城鎮化第一步要有序推進農業轉移人口的「市民化」，逐步解決現有 2 億多和每年新增 1,000 多萬農民工的半市民化問題。針對嚴格管制遷入、遷出的大陸戶籍制度將有望適度鬆綁。包括推動戶籍制度改革和「基本公共服務均等化」；按分類推進原則，逐步把符合條件的農民工轉為城市居民；全面開放小城鎮落戶限制，有序開放中小城鎮取得戶籍的限制。綜合上述內容顯示大陸推動城鎮化主要內容應著重在農業人口轉移市民化問題及城市的優化布局等。

二、大陸推動城鎮化未來發展趨勢

大陸國務院於 2013 年 6 月 26 日在第十二屆全國人民代表大會常務委員會中進行城鎮化建設工作情況報告，該報告提出大陸推動城鎮化發展四大戰略說明如下：

- (一) 有序推動農業轉移人口市民化：以農業轉移人口為重點，兼顧異地就業城鎮人口，統籌推進戶籍制度改革和基本公共服務均等化。全面放開小城鎮和小城市落戶限制，有序放開中



等城市落戶限制，逐步放寬大城市落戶條件，合理設定特大城市落戶條件，逐步把符合條件的農業轉移人口轉為城鎮居民。加快推動基本公共服務均等化，努力實現義務教育、就業服務、社會保障、基本醫療、保障性住房等覆蓋城鎮常住人口。

- (二) 優化城市化佈局和形態：優化提升東部地區城市群，培育發展中西部地區城市群，用綜合交通網絡和資訊化網路把大中小城市和小城鎮連接起來，促進各類城市功能互補、協調發展。在發揮中心城市輻射帶動作用基礎上，強化中小城市和小城鎮的產業功能、服務功能和居住功能，把有條件的東部地區中心鎮、中西部地區縣城和重要邊境口岸逐步發展成為中小城市。
- (三) 提高城市可持續發展能力：加快轉變城市發展方式，優化城市空間結構，統籌中心城區改造和新城新區建設。加快產業轉型升級，強化城市產業支撐，營造良好創業、創新環境，增強城市經濟活力和競爭力。完善城鎮基礎設施和公共服務設施，提升社會服務和居住服務水準，增強城市承載能力。推進創新城市、綠色城市、智慧城市和人文城市建設，全面提升城市內在品質。
- (四) 推動城鄉發展一體化：堅持工業回饋農業、城市支持農村，致力在城鄉規劃、基礎設施、公共服務等方面推進一體化。完善城鄉發展一體化體制機制，促進城鄉要素自由流動和公共資源均衡配置。加快推進農業現代化，建設農民幸福生活的美好家園。

肆、推動城鎮化對大陸房地產市場的影響

推動城鎮化過程主要表現在三方面，包括：農村人口向城鎮移動、非農產業向城鎮聚集、農業勞動力向非農業勞動力移轉。其中，農村人口向城鎮移轉產生大量住宅需求，對大陸房地產市場走向產生影響。

一、大陸房地產市場供需函數之建立

本研究參考 Swati R.和 Atish R.Ghosh (1999) 的做法，加入城鎮化因素估算住房需求與住房供給的非均衡數量。當需求大於供給時表示房地產市場尚未飽和，大陸房地產市場發展仍有潛力。將模型簡化如下：

$$H_t^d = X_{1t}\beta_1 + u_{1t} \dots \dots \dots (1)$$

$$H_t^s = X_{2t}\beta_2 + u_{2t} \dots \dots \dots (2)$$

$$H_t = \min(C_t^d, C_t^s) \dots \dots \dots (3)$$

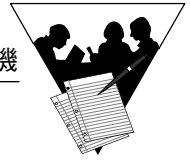
其中， H_t^d 、 H_t^s 分別為 t 時不可觀測之需求量、供給量。

(一) 變數選擇

1. 房地產市場需求函數：

參考 Chow 和 L (2009) 研究並加入城鎮化可能影響，有關大陸房地產市場需求函數其影響因素包括城鎮居民人均可支配收入 (hy) 及城鎮化率 (urb) 等。房地產市場需求函數對數模型如下：

$$\ln hd_t = \alpha_0 + \alpha_1 \ln hy_t + \alpha_2 urb_t$$



2. 房地產市場供給函數：

參考 Poterba (1984) 研究並加入城鎮化可能影響，有關大陸房地產市場供給函數其影響因素包括商品房住宅銷售價格 (hp)、銀行貸款利率 (i) 及城鎮化率 (urb) 等。房地產市場供給函數對數模型如下：

$$\ln hs_t = \beta_0 + \beta_1 \ln hp_t + \beta_2 i_t + \beta_3 urb_t$$

3. 研究期間：

鑒於 1987 年以前，大陸城鎮居民住房需求主要係由工作單位以低於市場價格提供。假設房地產市場之需求與供給自 1987 年以後始發揮效用，故本研究期間自 1987 年至 2012 年資料，來源主要來自 CEIC 資料庫及中國國家統計局。

(二) 變數資料檢驗

為避免非定態時間序列造成“虛假迴歸”現象，本研究運用 ADF 檢驗 (Dickey 和 Fuller, 1974) 和非參數檢驗 (PP 檢驗) 兩種方法，研判相關變數的平穩性。結果表明，除 GDP 在 1% 的顯著水準下拒絕單位根假設外，其他變數一階差分後在 5% 的顯著水準下也拒絕單位根假設，因此 lnGDP 變數外，其他變數均為一階差分序列，即 I(1) 過程。

表 2 變數資料檢驗

變數	ADF		PP		階數
	水準值	一階差分	水準值	一階差分	
lnhd	-0.2279	-4.6515***	5.0305	-4.6515***	I(1)
lnhs	-0.2153	-4.3111***	4.0955	-4.2503***	I(1)
lnhp	-2.1002	-2.7625***	4.9895	-4.7271***	I(1)
lnhy	2.3736	-3.1276***	6.2691	-2.9919***	I(1)
urb	2.9674	-2.6615*	2.9674	-2.6355*	I(1)
i	-1.5309	-2.7757***	-1.5079	-2.7294***	I(1)

註：落後期間係根據 Schwarz 標準；***、**、*分別表示在 1%、5%、10%顯著水準下顯著。

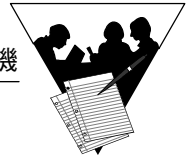
(三) 房地產市場 (housing market) 供需模型

根據 Log-likelihood 和 AIC 準則，選擇供給及需求模型及 MLE 估計結果如下：

表 3 MLE 估計結果

	參數	t 統計
需求函數		
C	1.7160***	3.0744
lnhy	0.5730***	5.1325
Urb	0.0831***	6.9081
供給函數		
C	4.9917***	5.8749
lnhp	0.3817***	2.5369
i	-0.0524***	-2.0141
urb	0.0696***	5.1903

註：***、**、*分別表示在 1%、5%、10%顯著水準下顯著。



二、未來三年大陸房地產市場供需情形估測

(一) 1987 至 2012 年大陸房地產市場供需結構

根據上述模型計算大陸 1987 至 2012 年授信市場供需結構如下圖，其中自 1987 年至 2005 年間，大陸房地產市場主要呈現供過於求的情況，但自 2006 年起，房地產市場出現轉折，需求大於供給之情形，主要原因大陸經濟持續成長，致投機性住房需求大量增加，貨幣供給量增加過速，加以國企游資爭相購地、地方政府賣地求財等因素，近年來城鎮房價漲幅驚人。

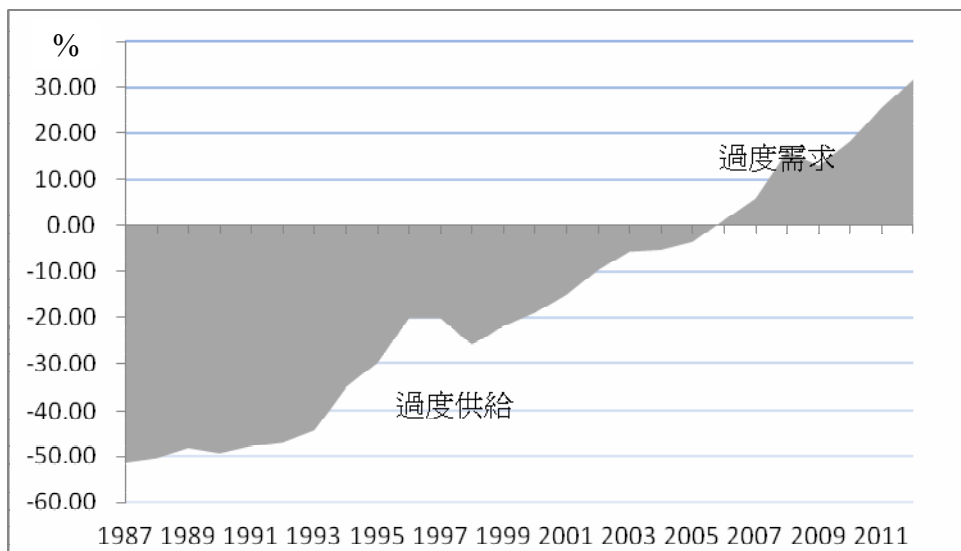


圖 2 1987-2012 年大陸房地產供需狀態

(二) 2013 至 2015 年房地產市場供需推估

為了解未來 5 年大陸房地產市場是否存在供給不足的情況，藉此推測大陸房地產業是否存在商機。

1. 模式精確性檢定：

本研究擬採上述模型推估大陸未來 5 年房地產市場供需情況，惟為確保估計的精確性，根據 Swati R.Ghosh 與 Atish R.Ghosh(1999) 對潛在需求及潛在授信供給與實際授信餘額進行共整合檢定。檢驗結果顯示(如表 4)，在共整合個數 $r=0$ 的假設下，拒絕原假設；而在假設 $r=1$ 下，接受原假設，凸顯共整合關係成立。鑒於共整合關係成立，本研究利用上述計量模型推估未來 5 年(2013-2015 年)大陸房地產市場供需情況。

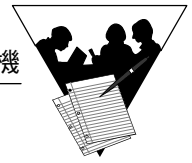
表 4 實際房地產市場成交量與估計潛在需求與供給之共整合檢定

Ln _{hm} 與 ln _{hmd}			
共整合個數	特徵根	trace 統計	5%顯著水準
$r=0$	0.38815*	16.1057	12.3209
$r=1$	0.16456	4.1299	4.3151
Ln _{hm} 與 ln _{hms}			
共整合個數	特徵根	trace 統計	5%顯著水準
$r=0$	0.3145*	12.3209	12.2502
$r=1$	0.1244	3.1889	4.1299

註：ln_{hm} 為實際房地產成交量對數，ln_{hmd} 為潛在房地產需求對數，ln_{hms} 為潛在房地產供給對數。

2. 相關參數假設如下：

假設參數	值	假設依據
城鎮居民人均可支配收入	每年成長 7%	十二五規劃指標
商品房住宅銷售價格	年均成長 7%	房價漲幅不超過 GDP 成長幅度(十二五期間 GDP 成長 7%)
銀行貸款利率	6.78	假設未來 5 年授信利率不變動與 2012 年同
城鎮化率	年均成長 0.8%	中國指數研究院預估城鎮化率中速成長值



3. 推估結果：

- 2014 至 2016 年出現超額需求：在大陸推動城鎮化策略下，2014 至 2016 年房地產市場需求分別為 167,029、179,910、193,754 萬平方米，然而在房價及銀行貸款利率限制下，大陸建築業者僅能提供 123,008、130,038、137,441 萬平方米之住房供給，出現 44,021、49,872、56,313 萬平方米之超額需求。
- 考量保障房因素超額需求略減緩：為抑制居高不下的房價，大陸目前正積極興建 3,600 萬套保障房以增加住房供給。依中銀國際證券研究，2014 至 2016 年保障房將供應 35,750、33,000、33,000 萬平方米。上述超額需求若扣除保障房供給後，房地產市場超額需求呈現縮小的情況，2014 至 2016 年房地產市場超額需求減為 8,271、16,872、23,313 萬平方米，大陸建築業者獲利應可期。

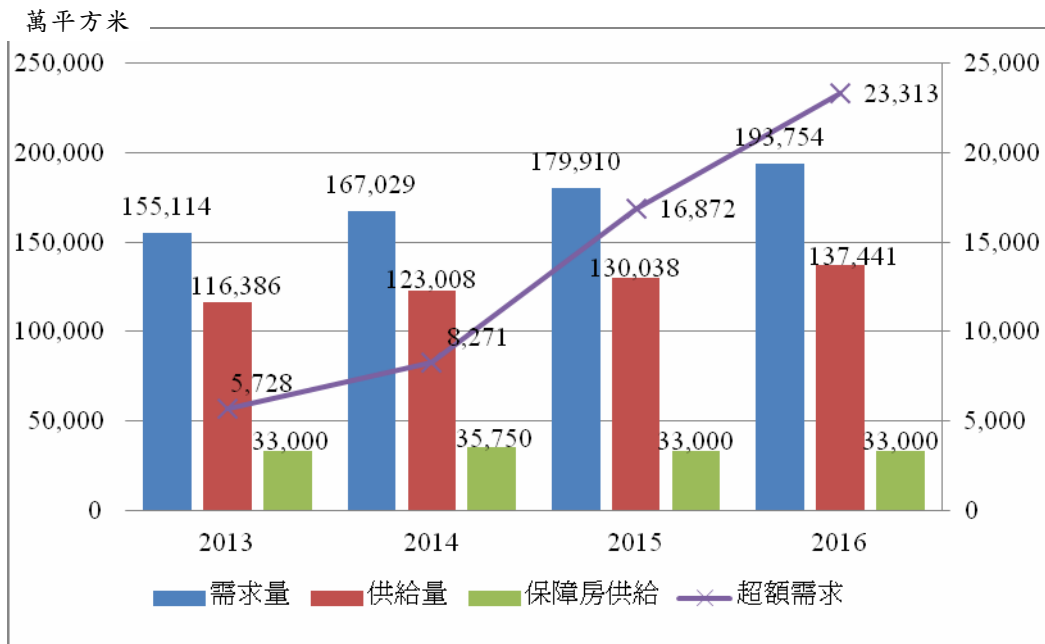


圖 3 2013-2016 年房地產市場供需狀態

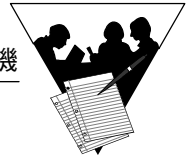
伍、大陸三、四線城市是未來發展新亮點

在推動城鎮化過程中，隨著大量農業人口轉為城市勞動力，對住房的需求也相應增加，顯示城鎮化發展愈快對住房需求將愈高。根據上述模型推估顯示，未來3年大陸房地產市場出現需求大於供給的情況。本節擬探討在供不應求的情況下，大陸那些城市會優先受益。

一、城鎮化與 GDP、住房需求關係

(一) 城鎮化與 GDP 關係

1. 城鎮化率呈現 S 型曲線：根據 R.M.Northam (1979 年) 研究指出，世界各國城市化的過程經歷三個階段：城市化初期，城市化水準低，城市化發展速度慢，人口分佈分散，城市人口占總人口的比重低於 25%，經濟活動以農業活動為主；城市化中期，當比重達到 30% 左右時，進入加速階段，人口和經濟活動迅速向城市集聚，非農經濟活動增加，城市規模迅速擴張。當比重達到 60%~70% 時，加速階段即告結束；城市化後期，城市化達到較高水準，達到 70% 以上，農村人口向城市遷移的趨勢大幅度下降，城市人口比重增長趨緩，城市化水準曲線趨於平緩，甚至可能回落。
2. 城鎮化與 GDP 呈正向關係：城鎮化帶動投資需求和消費需求，有助於擴大內需。城市的存在需要大量交易，從而加快分工與專業化活動，有利於資訊產業和服務業的發展並加快產業結構的升級，從而間接帶動經濟成長。根據 Henderson(2000) 研究指



出，城市化率與人均 GDP 相關係數高達 0.85，顯示城鎮化與 GDP 關聯性大。另，錢納里（Chenery）在其著作《發展模式》中指出，人均 GDP 越高，城市化水平也越高。Lampard（1956）研究指出，城市化階段與經濟發展程度具一致性。

(二) 城鎮化與住房需求的關係：城鎮化的加快帶動房地產業的發展，而房地產業的蓬勃發展又推動城鎮化水準的提高。

1. 城鎮化速率的提高促進房地產業的發展：城鎮化發展導致城市的數量和規模的增大，越來越多的農村人口和勞動力流向城市，導致對住房需求大幅提高。此外，人口的增加將會導致各種產業結構的變化的發展，工廠擴建，企業辦公、服務行業等對房屋的需求也拉動房地產業的發展。
2. 房地產業的發展加快城鎮化進程：城鎮化主要包括兩方面內容：一是城市基礎建設，即透過大規模的城市基礎建設來帶動城市經濟發展；二是基本住宅建設，以住房產業帶動整個經濟發展。城市基礎建設愈完善就能帶動更多人遷入，促使城鎮化再次提升。另，房地產業的蓬勃發展有利於城市面貌改觀，加快城鎮化發展。

二、那些城市具有商機

城鎮化建設預計未來 3 年（2013 至 2015 年）房地產市場將出現 8,721、16,872、23,313 萬平方米之超額需求，這些額外需求會落在那些城市值得關注。本研究擬透過大陸一、二、三、四線城

市等 148 個城市之人均收入變化，¹ 計算出對城鎮化率增幅的影響，由於城鎮化率增幅愈大顯示對房地產需求愈多。

(一) 三線城市房地產需求商機最大

依人民大學 2009 年第三季「中國宏觀經濟分析與預測—城市化與經濟增長」研究報告，提出人均 GDP 增加 1 美元會提高多少城鎮化率之模型如下：

$$\begin{aligned} \partial \text{urban_ratio} / \partial \text{lncity_GDP} = \\ -0.754 + 0.21 \text{lncity_GDP} - 0.21 (\text{lncity_GDP})^2 \end{aligned}$$

根據上述模型，隨著人均收入提高，城鎮化增幅出現先加快後減緩的情況，城鎮化速度最大值出現在人均 GDP 6,311 美元。本研究利用大陸 2011 年各主要城市之人均 GDP 資料估算城鎮化率之增幅，結果（如表 5）顯示三線城市城鎮化率增幅最大達 0.16198773 個百分點，其次是四線及二線城市，一線城市城鎮化率增幅最小，分別為 0.16172913、0.16103502、0.15679649 個百分點，此也顯示大陸推動城鎮化下，房地產市場商機應集中在三線城市及四線城市。

¹ 百度文庫根據政治地位、經濟實力、城市規模、區域輻射力區分一線城市 5 個，二線城市 15 個，三線城市 20 個，四線城市 108 個。

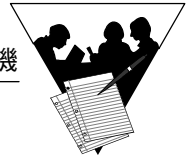


表 5 中國大陸 1~4 線城市城鎮化率增幅

城市 評級	城市 名稱	人均 GDP (美元)	城鎮化率 增幅(%)	城市 評級	城市 名稱	人均 GDP (美元)	城鎮化率增 幅(%)
1	北京	12,631	0.15897188	4	嘉興	9,280	0.16296560
1	上海	12,911	0.15860096	4	金華	7,068	0.16459587
1	廣州	14,998	0.15575734	4	泰州	8,121	0.16398669
1	深圳	17,193	0.15269576	4	鎮江	11,490	0.16044105
1	天津	13,392	0.15795650	4	鹽城	5,910	0.16469834
一線城市平均			0.15679649	4	揚州	9,132	0.16311128
2	南京	11,887	0.15993868	4	桂林	4,357	0.16310311
2	武漢	10,343	0.16182079	4	惠州	7,064	0.16459746
2	瀋陽	11,210	0.16078855	4	湛江	3,781	0.16160227
2	西安	7,064	0.16459740	4	江門	6,371	0.16474892
2	成都	7,555	0.16436135	4	茂名	4,738	0.16376394
2	重慶	5,373	0.16443970	4	株洲	6,280	0.16474971
2	杭州	12,478	0.15917306	4	岳陽	5,369	0.16443636
2	青島	11,753	0.16010942	4	衡陽	3,786	0.16161834
2	大連	14,232	0.15681353	4	寶雞	4,898	0.16397912
2	寧波	12,235	0.15949018	4	宜昌	8,164	0.16395439
2	濟南	10,012	0.16219377	4	襄陽	6,002	0.16471980
2	哈爾濱	6,177	0.16474451	4	開封	3,940	0.16208733
2	長春	8,148	0.16396647	4	許昌	5,705	0.16462766
2	廈門	11,118	0.16090137	4	平頂山	4,799	0.16384957
2	包頭	17,557	0.15218654	4	贛州	2,472	0.15420786
二線城市平均			0.16103502	4	九江	4,114	0.16255276
3	長沙	12,351	0.15933918	4	蕪湖	7,242	0.16452262
3	鄭州	8,817	0.16340782	4	綿陽	3,990	0.16222844
3	福州	8,126	0.16398296	4	齊齊哈爾	3,116	0.15877174
3	烏魯木齊	8,443	0.16373318	4	牡丹江	5,171	0.16427430
3	昆明	6,018	0.16472288	4	撫順	8,161	0.16395666
3	蘭州	5,823	0.16467234	4	本溪	9,510	0.16273182
3	蘇州	15,854	0.15456719	4	丹東	5,732	0.16463882
3	無錫	16,716	0.15336304	4	遼陽	7,163	0.16455741
3	南昌	8,256	0.16388363	4	錦州	5,526	0.16453849
3	貴陽	4,970	0.16406569	4	營口	7,650	0.16430551
3	南寧	5,140	0.16424472	4	承德	4,907	0.16399061
3	合肥	7,550	0.16436421	4	廊坊	5,726	0.16463649
3	太原	7,665	0.16429641	4	邢臺	3,108	0.15873291
3	石家莊	6,219	0.16474744	4	大同	3,830	0.16175588
3	呼和浩特	11,758	0.16010307	4	榆林	10,590	0.16153476

城市評級	城市名稱	人均 GDP (美元)	城鎮化率增幅(%)	城市評級	城市名稱	人均 GDP (美元)	城鎮化率增幅(%)
3	佛山	14,161	0.15691084	4	延安	7,989	0.16408266
3	東莞	8,919	0.16331391	4	天水	1,425	0.13817072
3	唐山	11,121	0.16089770	4	克拉瑪依	31,678	0.13351415
3	煙臺	10,903	0.16116221	4	喀什	1,463	0.13910841
3	泉州	8,135	0.16397623	4	石河子	6,884	0.16465927
三線城市平均			0.16198773	4	南陽	3,363	0.15999474
4	銀川	7,572	0.16435158	4	濮陽	4,057	0.16240841
4	西寧	5,403	0.16446031	4	安陽	4,669	0.16366107
4	海口	5,393	0.16445386	4	焦作	6,517	0.16473758
4	洛陽	6,437	0.16474528	4	新鄉	4,072	0.16244582
4	南通	8,674	0.16353586	4	日照	6,799	0.16468334
4	常州	12,072	0.15970106	4	聊城	5,095	0.16420012
4	徐州	6,409	0.16474715	4	棗莊	6,477	0.16474192
4	濰坊	6,035	0.16472612	4	蚌埠	3,817	0.16171790
4	淄博	11,210	0.16078855	4	淮南	4,707	0.16371808
4	紹興	10,374	0.16178520	4	馬鞍山	8,041	0.16404544
4	溫州	5,687	0.16462024	4	連雲港	4,970	0.16406587
4	台州	7,250	0.16451896	4	淮安	5,451	0.16449285
4	大慶	19,935	0.14887359	4	麗水	5,737	0.16464080
4	鞍山	10,379	0.16177945	4	衢州	6,494	0.16474020
4	中山	10,869	0.16120308	4	荊州	2,838	0.15708319
4	珠海	13,992	0.15714200	4	安慶	3,544	0.16075562
4	汕頭	4,031	0.16233807	4	景德鎮	5,508	0.16452772
4	吉林	7,989	0.16408266	4	新餘	10,593	0.16153058
4	柳州	6,471	0.16474242	4	湘潭	6,407	0.16474724
4	拉薩	5,793	0.16466215	4	常德	4,906	0.16398889
4	保定	3,389	0.16010976	4	郴州	4,550	0.16346552
4	邯鄲	4,704	0.16371368	4	漳州	5,692	0.16462207
4	秦皇島	5,514	0.16453155	4	清遠	5,384	0.16444765
4	滄州	5,643	0.16459978	4	揭陽	3,236	0.15939475
4	鄂爾多斯	25,530	0.14131025	4	梅州	2,677	0.15592747
4	東營	20,359	0.14828728	4	肇慶	5,248	0.16434226
4	威海	11,652	0.16023734	4	玉林	2,913	0.15757902
4	濟寧	5,549	0.16455164	4	北海	4,995	0.16409371
4	臨沂	4,273	0.16292464	4	德陽	4,871	0.16394521
4	德州	5,422	0.16447359	4	宜賓	3,778	0.16159068
4	濱州	7,352	0.16447002	4	遵義	2,833	0.15705383
4	泰安	6,493	0.16474027	4	大理	2,569	0.15505790
4	湖州	8,127	0.16398221	四線城市平均			0.16172913

資料來源：自行整理



(二) 房地產市場新亮點—前 50 大潛力城市

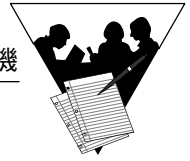
由於城鎮化增幅愈大對房地產需求愈高。根據估算，隨著城市 GDP 的提高，將可促進城鎮化率提升。就大陸 148 個城市，每增加 1 單位 GDP 可提高城鎮化率的比重，列出前 50 大城市如表 6，其中湖南株洲位居第 1，廣東江門居次，3-10 名分別為河北石家莊、湖南湘潭、江蘇徐州、河南洛陽、黑龍江哈爾濱、廣西柳州、山東棗莊及泰安等，上述區域將是大陸房地產業未來積極投入的地區。此外，房地產需求提升其相關融資需求亦將蓬勃發展，如建築融資、民眾的購屋貸款等，將是未來商機之焦點。

表 6 推動城鎮化下之前 50 大亮點城市

排名	城市	城鎮化率%	城市評級
1	株洲	0.164749714	4
2	江門	0.164748920	4
3	石家莊	0.164747436	3
4	湘潭	0.164747243	4
5	徐州	0.164747154	4
6	洛陽	0.164745279	4
7	哈爾濱	0.164744511	2
8	柳州	0.164742418	4
9	棗莊	0.164741920	4
10	泰安	0.164740267	4
11	衢州	0.164740201	4
12	焦作	0.164737582	4
13	濰坊	0.164726115	4
14	昆明	0.164722876	3
15	襄陽	0.164719795	4
16	鹽城	0.164698340	4
17	日照	0.164683342	4
18	蘭州	0.164672343	3

排名	城市	城鎮化率%	城市評級
19	拉薩	0.164662147	4
20	石河子	0.164659266	4
21	麗水	0.164640802	4
22	丹東	0.164638815	4
23	廊坊	0.164636493	4
24	許昌	0.164627665	4
25	漳州	0.164622071	4
26	溫州	0.164620244	4
27	滄州	0.164599784	4
28	惠州	0.164597461	4
29	西安	0.164597404	2
30	金華	0.164595868	4
31	遼陽	0.164557413	4
32	濟寧	0.164551644	4
33	錦州	0.164538492	4
34	秦皇島	0.164531555	4
35	景德鎮	0.164527717	4
36	蕪湖	0.164522621	4
37	台州	0.164518959	4
38	淮安	0.164492852	4
39	德州	0.164473594	4
40	濱州	0.164470021	4
41	西寧	0.164460309	4
42	海口	0.164453856	4
43	清遠	0.164447650	4
44	重慶	0.164439703	2
45	岳陽	0.164436356	4
46	合肥	0.164364206	3
47	成都	0.164361352	2
48	銀川	0.164351583	4
49	肇慶	0.164342259	4
50	營口	0.164305505	4

資料來源：自行整理



陸、對台灣的影響

一、大陸房地產市場商機具想像空間

推動城鎮化策略下，隨著沿海經濟成長速度的趨緩和成長重心的內陸轉移，以北京、上海和深圳為代表的三大區域市場的占有率將趨於下降，而內陸中心城市，特別是受益於產業轉移的浪潮、借助於優越的地理位置、發達的交通網絡的長江中游區域，將成為下一階段增長最快的城市。本研究結果發現，2013至2015年大陸房地產市場將出現38,728、44,021、49,872萬平方米之超額需求，顯示推動城鎮化將擴大房地產的需求也蘊含無限的市場商機。其中，商機最大是三線城市，其次為四線城市、二線城市及一線城市。當前台灣不動產業及金融業者已紛紛前進大陸投資布局，惟投資地區仍以一線及二線城市為主，三線及四線城市，台商著墨甚少。面對大陸積極推動城鎮化的趨勢下，未來大陸房地產市場的商機將集中在三線及四線城市，台商應改變以往的投資思維，將三線及四線城市列為投資布局之重點，建議台商可參考上節所提之50大亮點城市，作為未來投資布局之重點，以掌握此一商機。

二、掌握三、四線城市內需市場商機

在城鎮化的過程中，除城市發展不可缺少的基礎設施外，隨著農村農民土地變更交易的進行，農民的住房需求將出現大幅成長，同時也帶動裝修、家電等消費需求。其他與現代城市生活相關的消費品和消費型服務，例如零售、餐飲、交通、娛樂、教育、醫療等服務的需求將同步大幅上升。因此，城鎮化拉動內需，除在基建等資產投資外，還有居民消費需求的上升。本研究結果發

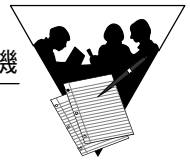
現三、四線城市城鎮化速度最快，顯示上述三、四線城市之消費市場、基礎建設投資及房地產市場之相關商機也最大。由於語言、文字相通優勢，台灣爭取大陸內需市場較他國更具競爭優勢。基此，台灣食品、家電、紡織等與大陸內需市場相關之民生產業可進軍大陸三、四線城市擴大規模；另，台灣製造業亦可前進大陸服務業市場作為產業轉型突破代工模式與建立國際品牌的契機。

三、台灣金融業應加快布局城鎮銀行

單就農民工進城就能大幅提升住房需求，特別是大陸三、四線城市商機無限，勢將帶動購屋貸款及建築業相關融資需求。大陸國家開發銀行規劃局副局長吳東升表示，未來3年城鎮化投融資資金需求達25兆元，資金缺口約11.7兆元。另，根據中國指數學院預估，在推動城鎮化背景下，未來十年將帶動20億平方米額外購屋需求，若以2012年商品房平均銷售價格每平方米5,430元計算，新增商機達10.86兆元，若融資5成計算，購屋新增之貸款需求達5兆元，顯示銀行授信市場商機龐大。此外，城鎮化將促進廣大農村人口釋放消費潛力，農村人口的消費意願將增強，消費結構將升級，消費能力將提高，消費金融市場潛存無限商機。目前台資銀行在大陸設立分行的區域集中在上海、江蘇省及廣東省，且集中於一、二線重點城市，並沒有在三、四線城市多加著墨；為掌握融資市場商機，台資銀行應加快三、四城市之城鎮銀行布局。

四、大陸金融風險擴增不容忽視

隨著大陸快速的經濟發展，房地產市場蓬勃發展，以及台商加速外移，當前台資銀行紛紛赴大陸投資，看似擁有一片商機。



然而隨著大陸地方債務快速擴增，影子銀行持續膨脹，在大陸經營的銀行業風險不斷擴增，加以美國量化寬鬆措施已開始縮減，雖然未來 3 年大陸房地產市場仍可能持續保持榮景，當美國利率回升時，大陸房地產恐面臨泡沫破滅的危機。整體而言，大陸金融市場風險已高，業者前往投資不可不慎，政府對金融業者前進大陸投資應採行更嚴謹審慎措施。此外，面對未來大陸房地產市場仍將仍呈現供不應求的情況，房價持續上漲恐難避免，為防止投機性資金進入房地產市場，大陸應加快並擴大房產稅的實施期程與範圍，以有效遏止房地產市場的投機炒作，惟是否引發泡沫破滅，值得密切觀察。

柒、結論與政策建議

一、結論

大陸積極推動城鎮化背景下，未來 3 年，房地產市場仍將出現供不應求的情況，特別是三、四線城市將特別明顯。國務院發展研究中心金融研究所副所長巴曙松 2013 年 9 月 13 日表示，對照美國經驗，大致可以推測人口在 100 萬到 500 萬之間的中型城市將會成為大陸城鎮化推動的主要標的，這也是未來房地產行業的機會所在，此也印證本研究結論。三、四線城市在推動城鎮化加持下，不僅對房地產需求殷切，其他相關農村的改擴建、舊城鎮的都市更新等，加上基礎建設上的擴大投資，對於營建、房地產、鋼鐵、水泥、運輸、塑化等行業，都可帶來巨大的商機，將成為驅動大陸經濟發展的新亮點。基此，台商應掌握三、四線城市之基礎建設、消費市場、融資市場等商機，積極拓展內需市場。在大陸漲工資的趨勢下，台商為求生存勢必提前面臨廠房內遷、

外移或產業升級的抉擇，鑒於三、四線城市為大陸未來發展新亮點，台商若採內遷應考量本研究所提前 50 名之三、四線城市列為優先布局地點，不僅可持續企業競爭力，同時亦可掌握相關內需市場商機。

二、政策建議

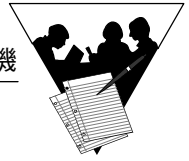
為掌握大陸推動城鎮化之商機。僅提下列因應對策供參。

(一) 全面進行大陸三、四線城市調查工作

目前國貿局逐陸專案所辦理之市場調查仍著眼於一、二線等重點城市。建議可參考本案研究結果，選定前 50 大潛力之三、四城市，進行深度市場調查，深入瞭解當地人民的消費行為，並進一步研究分析其消費偏好與趨勢，以掌握市場機會，並建立系統性且持續性的次級城市調查機制，並逐步建置大陸三、四線城市的資訊平台供業者參考。

(二) 強化大陸三、四線城市拓銷

選擇具潛力之三、四城市籌組拓銷團及參展團，積極進軍大陸拓銷。經濟部以往曾籌組食品拓銷團及參展團帶領業者進軍大陸，並邀請國內食品知名品牌、食品認證機構及所屬廠商共同前往華北、華南、華東、大西部、東北等地之二線城市，如武漢、福州、長沙、成都、瀋陽拓銷，惟拓銷及參展地點多落在二線或一線城市。若以本案研究成果，政府未來應加強三、四城市拓銷及參展，以掌握大陸推動城鎮化的商機。



(三) 積極推廣台灣品牌形象

根據麥肯錫「2011年度中國消費者調查報告」指出，大陸三、四線城市居民貢獻 60%城鎮消費總額，且大陸消費者認為品牌產品比非品牌產品更安全，但對品牌忠誠度並不高。基此，為提高台灣品牌在大陸的知名度，特別針對三、四線城市，透過與媒體合作報導行銷、刊登廣告、媒體採訪及配合大陸地區重要展會活動辦理台灣優質產品推廣，積極與大陸當地知名百貨及賣場等通路合作舉辦短期的台灣特色產品展售會以及設置長期的台灣名品展售據點等，提升大陸三、四線城市消費者對台灣產品的好感，進而協助台灣品牌拓展大陸市場。

參考文獻

1. 中國人民大學宏觀經濟論壇主報告：《中國宏觀經濟分析與預測（2009）——城市化與經濟增長》，2009年第3季。
2. 安宏宇、馬思默、劉文娟（2011），「2011年度中國消費者調查報告」，麥肯錫公司。
3. 姜愛林(2004)，「城鎮化與工業化互動關係研究」，財貿研究，2004年第3期。
4. 紀言迅、張曉端、龔勇高(2012)，「新興城市群的崛起中國城市化發展的新方向」，行DTZ戴德梁行研究部。
5. 高波、王斌(2008)，「中國大中城市房地產需求彈性地區差異的實證分析」。當代經濟科學，2008年1月。
6. 華強森、李秀軍、程欣（2012），「中國消費者調查報告」，麥肯錫公司。
7. 張奕河、鄭大川(2009)，「城鎮化與房地產市場需求關係研究」，特區經濟，2009年12月。
8. Ghosh, Swati R.; Ghosh, Atish R.(1999)，“East Asia in the aftermath: Was there a crunch?” IMF Working Paper 99/54.
9. Kenny, G. (1999). "Modelling the demand and supply sides of the housing market: evidence from Ireland." *Economic Modelling* 16: 389-409.
10. Zhang, Hong, Shaoqun Weng and Xuan Zhou, 2007 “Housing Price Fluctuations Across China: An Equilibrium Mechanism Perspective” *Tsinghua Science and Technology*, Vol. 12, No. 3. pp.302-308.

相關網站：

11. 中國國家統計局，<http://www.stats.gov.cn/>
12. 中國國務院發展研究中心，<http://www.drc.gov.cn/>
13. 中華人民共和國財政部，<http://www.mof.gov.cn/mof/>
14. 中國人民銀行，<http://www.pbc.gov.cn/>
15. 新華網，<http://www.xinhuanet.com/>