

2019 年第 1 季度

中国房地产市场报告

CHINA REAL ESTATE MARKET REPORT

REICO 工作室
北京 2019.4

关于“REICO工作室”

“REICO 工作室”由全联房地产商会、精瑞人居发展基金会共同支持建立。支持方基于“促进房地产业及国民经济稳定、快速、可持续发展”的认识，不寻求研究成果代表和反映行业及商界利益。

“REICO 工作室”独立开展房地产市场研究，“自主超然、格物致知”，研究结论及倾向独立于政府意图及商界立场。

“REICO报告”的撰稿人，由工作室根据专题研究需要聘请。研究团队每年会随选题不同而发生变化。撰稿人来自不同大专院校、研究机构，以个人身份参与研究、撰稿，其成果不反映、不代表所在单位的倾向与意见。撰稿人被要求遵守学术道德，引用观点、文献、数据等必须符合学术规范，对因此产生的纠纷由撰稿人本人负责。

本期提要：

■ 全国版块：1 季度房地产市场延续调整态势，3 月份市场各项指标增幅增加

2019 年 1 季度房地产市场延续调整态势，房价涨幅回落、商品房销售面积负增长、土地购置面积大幅减少、新开工面积增幅下降，房企资金压力也升至历史高位。受前期开工建设周期延续影响，商品房施工面积增幅和房地产开发投资增速增加至近 5 年新高，增幅分别达到 8.2% 和 11.8%。

3 月份，房地产市场供求各项指标增幅增加，表现在：房价上涨城市数量较快增加、房价涨幅增加、土地购置面积和房屋销售面积降幅收窄、新开工面积增幅增加、成交土地溢价率上升、国房景气指数低位企稳。

房地产市场指标增幅增加，得益于经济增长好于预期和一系列逆周期调控政策的刺激作用，市场预期明显改善，金融对房地产支持力度明显增加，开发贷、个贷和房企债券均较快增加，房贷利率持续下降。

预计 2 季度房地产新开工面积和投资增幅回落，企业购置土地面积和商品房销售面积负增长，70 大中城市房价保持上涨。

■ 区域版块：1 季度一二线城市房地产市场企稳回升，三四线城市延续调整

2019 年 1 季度，一线城市房地产市场总体呈现量价齐升的态势，二线城市市场量稳价涨，三四线城市市场量跌价涨但涨幅回落。多数热点一二线城市商品住宅库存水平处于历史较低。各线城市新建商品住宅价格涨幅均低于上季度，一线城市二手住宅价格环比由负转正，二线城市涨幅比上季度小幅增加，三四线城市涨幅明显减小。

预计 2 季度一二线城市房价稳中有升，三四线城市房价涨幅继续回落。

■ 政策版块：1 季度逆周期宏观调控政策力度大幅增加，部分城市房地产调控政策边际放松

2019 年 1 季度，财政货币政策加强逆周期调节，政策力度大幅增加，利好房地产市场发展。部分城市房地产调控政策边际放松，近 50 城市发布吸引人才落户、补贴购房政策，改善市场预期。

预计在经济企稳的基础上，2 季度信贷投放节奏或边际放缓，房地产市场调控坚持房住不炒总原则，继续实施一城一策、因城施策，落实好城市政府的主体责任。

目录

本期提要	
全国版块	2
区域版块	11
政策版块	21
附录：房地产市场一二三四线城市的划分方法及结果	26

全国版块

房地产投资增速增加至近5年新高

2019年第1季度，房地产开发投资增速增加，房地产投资增速和商品房施工面积增幅均为2015年以来新高

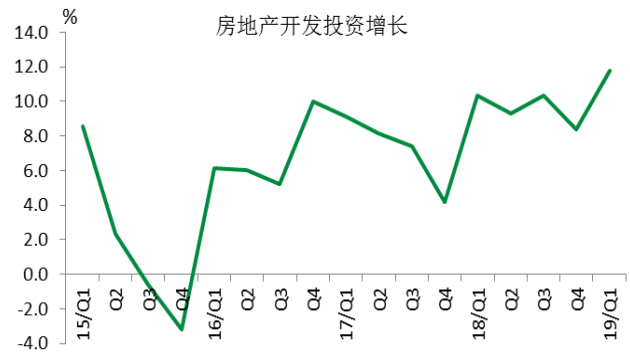
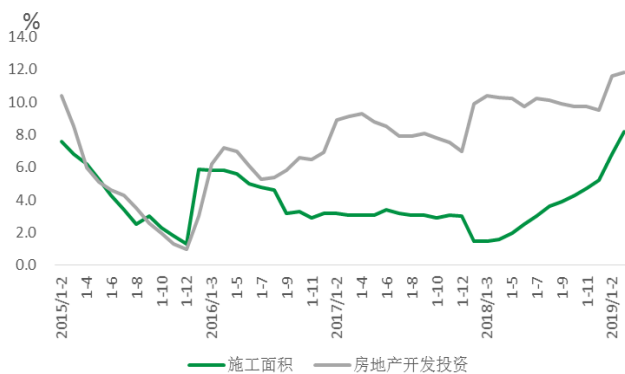
2019年1季度房地产开发完成投资2.38万亿元，同比增长11.8%，增速比去年全年增加2.3个百分点，比上季度增幅增加3.4个百分点，比同期固定资产投资增速高5.5个百分点。其中，房地产开发住宅投资1.7万亿元，增长17.3%，增速比去年全年增加3.9个百分点，比上季度增速增加5.6个百分点；办公楼投资同比减少2.6%；商业营业用房投资同比减少10%。

1季度，商品房施工面积同比增加8.2%，增幅比去年全年增加3个百分点；商品房竣工面积同比下降10.8%，降幅比去年全年增加3个百分点。房地产投资增速和商品房施工面积增幅均为2015年以来新高。

房地产开发投资增速增加源于土地购置费和建筑工程费的增长

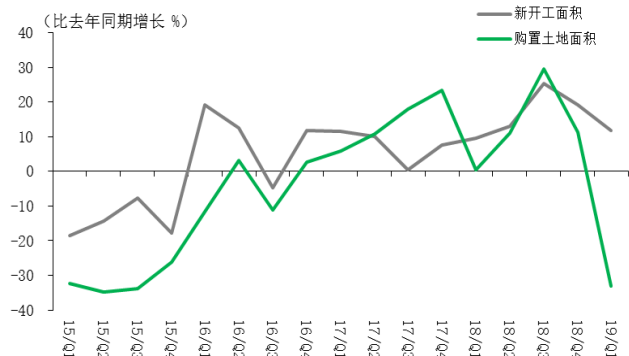
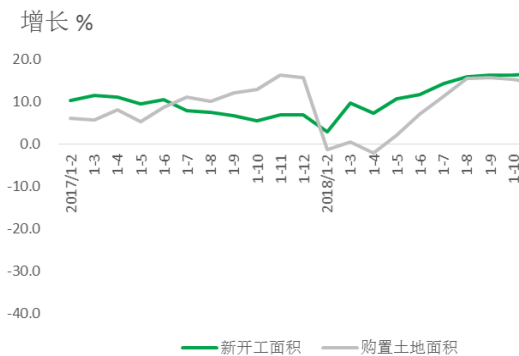
房地产开发投资增速增加源于土地购置费和建筑工程费增长的贡献。2019年1季度土地购置费同比增长了32.6%，建筑工程费用同比增加8.5%，对房地产开发投资增速贡献率分别为68%和44%。安装工程费用同比下降23%，设备工器具购置同比增加19.5%，对房地产投资增速的贡献率分别为-16%和2%。

房地产开发投资增速增加



资料来源：国家统计局、REICO 数据库

购置土地面积负增长、新开工面积增幅持续回落



资料来源：国家统计局、REICO 数据库

购置土地大幅减少、新开工增幅持续回落

2019年第1季度，购地面积大幅减少，新开工增幅持续回落

2019年1季度，房地产开发企业购置土地面积大幅减少、新开工面积增幅回落。其中，企业购置土地面积2543万平方米，同比减少33%，增幅比去年全年减少47个百分点，比去年4季度增幅减少44个百分点；商品房新开工面积38728万平方米，同比增加11.9%，增幅比去年全年减少5.3个百分点，比去年4季度增幅减少约8个百分点。分月度看，购置土地面积和商品房新开工面积2月增幅最低，3月增幅增加。

从物业类型看，住宅和办公楼的新开工面积增幅增加，商业营业用房新开工面积持续负增长。2019年1季度住宅、办公楼、商业用房新开工面积增幅分别为11.5%、17.8%和-2.3%。

成交土地溢价率增加

2019年第1季度，成交土地溢价率企稳上升

2018年下半年100大中城市成交土地溢价率持续回落，2019年初保持稳定，3月份有较大幅度增加，成交土地溢价率升至19.9%，比去年底增加10个百分点。其中，3月份一线、二线和三线城市土地溢价率分别为0.3%、22.5%、18.5%，二线和三线城市土地溢价率增加，一线城市土地溢价率回落。

100大中城市成交土地溢价率变化（当月值）



资料来源：wind、REICO 数据库

商品房销售面积同比减少

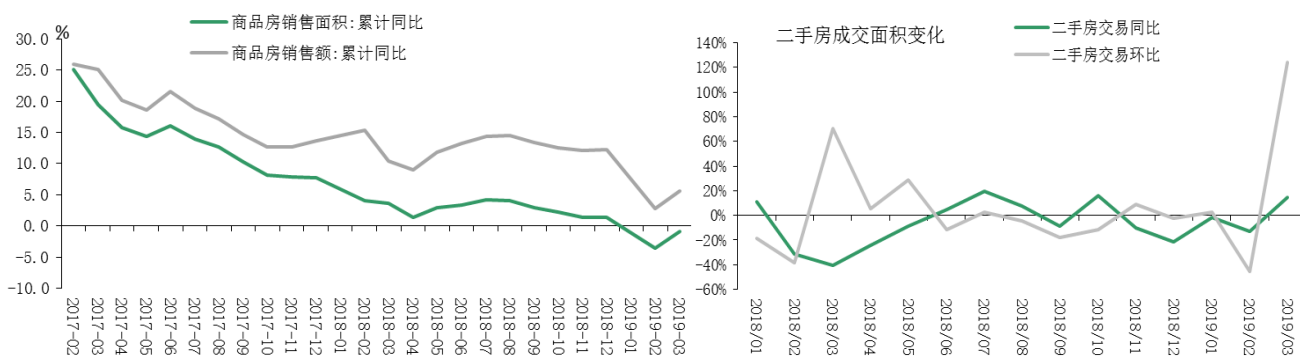
2019年第1季度，商品房屋销售面积同比减少，是2015年以来的首次负增长

房地产开发房屋销售面积增幅继续2017年以来的持续下降态势，2019年1季度商品房屋销售面积为负增长。

2019年1季度，商品房屋销售面积2.98亿平方米，同比减少0.9%，增幅比去年全年增幅低2.2个百分点。商品房销售额2.7万亿，同比增加5.6%，增幅比去年全年减少6.6个百分点。分月看，2月份商品房销售面积负增长3.6%，3月负增长幅度收窄，是2015年以来的首次负增长。

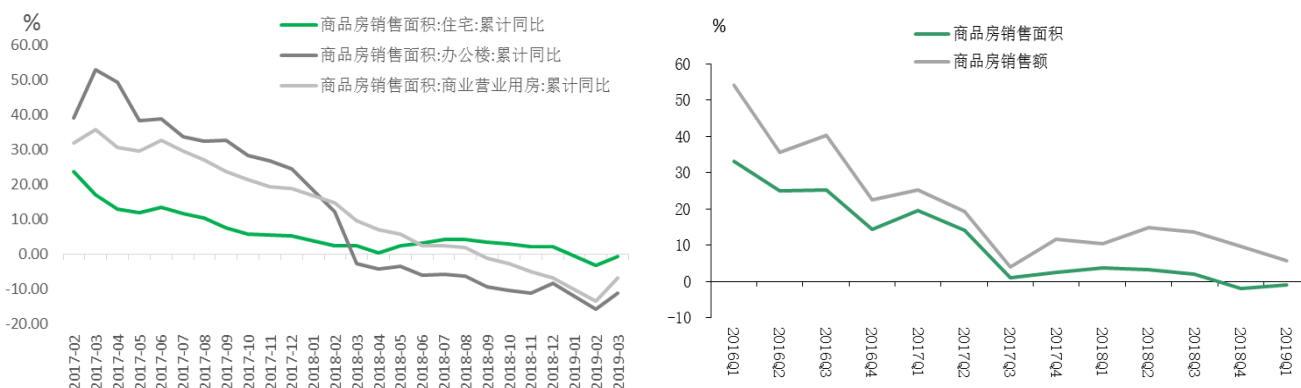
以25个城市二手房屋交易数量计算，2019年1季度，二手房交易数量基本平稳，其中前两个月二手房交易数量同比减少，3月二手房交易数量同比增加14%，环比大幅增加124%。

新房销售面积同比减少



资料来源：国家统计局、wind、REICO 数据库

商品住宅和非住宅销售面积负增长



资料来源：国家统计局、REICO 数据库

住宅和非住宅销售面积均同比减少

2019 年 1 季度，房地产开发住宅销售面积 2.6 亿平方米，销售额 2.3 万亿元，分别同比增加-0.6%和 7.5%，增幅分别比去年末减少约 3 个和 7 个百分点；办公楼销售面积负增长 11%，降幅比去年末增加 3 个百分点；商业用房销售面积负增长 6.9%，降幅与去年末持平。分月度数据看，3 月份各类物业销售面积降幅均有所收窄。

房企资金压力上升至近年高位

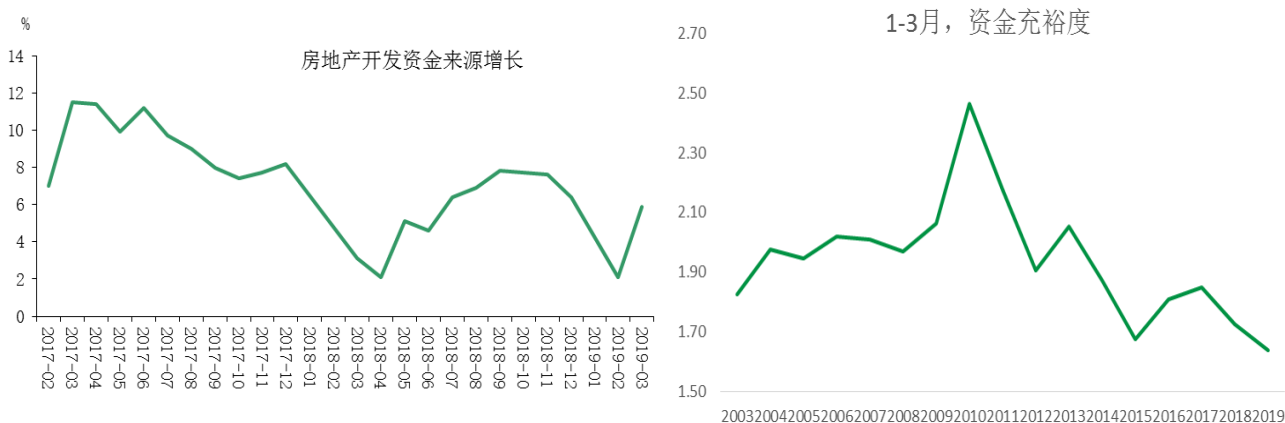
2019 年 1 季度，房地产企业资金压力上升

2019 年 1 季度，房地产企业到位资金同比增长 5.9%，增幅比去年全年减小 0.5 个百分点，其中前 2 个月到位资金增速回落较快，3 月份增幅有所增加。以“房地产企业资金来源/投资完成额”衡量的企业资金充裕度为 1.64，为历史同期最低水平，反映了房地产企业资金压力升至近年高位。

从房地产企业资金来源的构成看，开发贷和个贷的支持力度有所增加，但仍不足以抵消企业自筹资金（包括信托、债券、委托贷款、股票融资等方式）增幅下降，房屋销售中定金及预收款增幅也有所下降。1 季度，开发贷款增幅为 2.5%，比去年增幅增加 7 个百分点；个人按揭贷款增加 9.4%，去年全年下

降 0.8%；企业自筹资金增幅为 3%，去年全年增加 9.7%，增幅减少约 7 个百分点；定金和预收款增加 10.5%，增幅比去年全年减少 3 个百分点。

房企资金压力上升



资料来源：中国人民银行、REICO 数据库

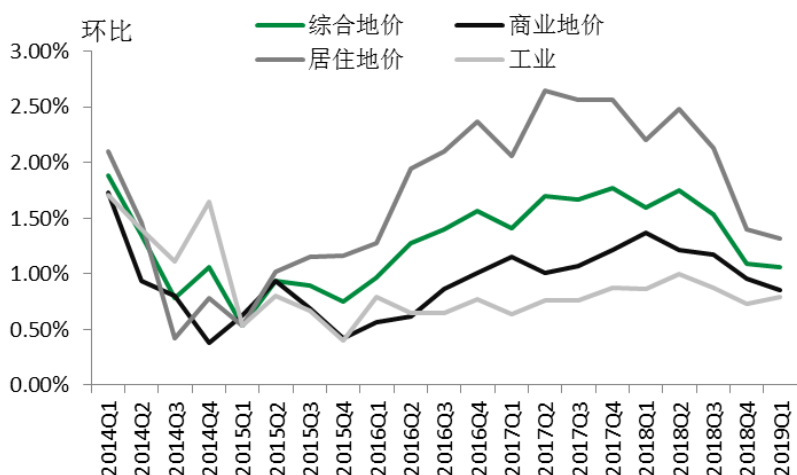
地价涨幅连续第3个季度回落

2019年1季度，综合地价环比涨幅连续第3个季度回落，回落幅度有所收窄；住宅用地和商业用地价格环比涨幅均持续回落

2019 年 1 季度，全国主要城市综合地价涨幅为 1.06%，低于上季度涨幅 0.03 个百分点，低于去年同期 0.53 个百分点，连续 3 个季度下降。分类型看，居住、商服地价涨幅持续下降，工业用地价格涨幅增加。其中，全国主要监测城市居住、商服地价环比增速分别为 1.32%、0.85%，分别较上一季度减少 0.08 个和 0.11 个百分点；工业用地价格涨幅为 0.79%，比上季度涨幅增加 0.06 个百分点。

分地区看，2019 年 1 季度长三角地区地价环比涨幅低位企稳，小幅增加；珠三角和环渤海地区地价环比涨幅继续回落，均低于上季度和去年同期增幅。

1季度地价涨幅继续回落



资料来源：国土资源部、REICO数据库

70大中城市住房价格¹涨幅低于上季度

2019年1季度，房价上涨城市数量前两个月减少，3月增加

2019年1-3月，70大中城市新建住房价格环比上涨城市数量分别为58个、57个和65个，二手住房价格环比上涨城市数量分别为41个、47个和57个。3月份，70大中城市住房价格上涨数量增加至周期高位水平。

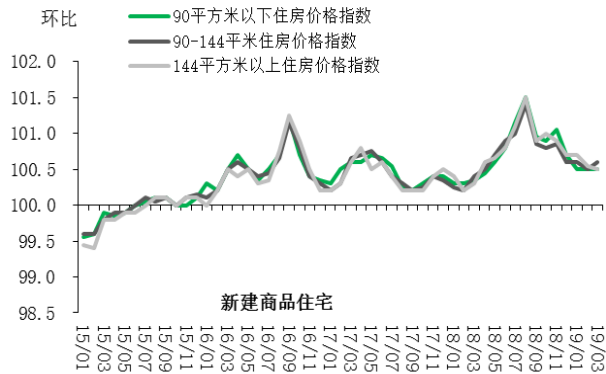
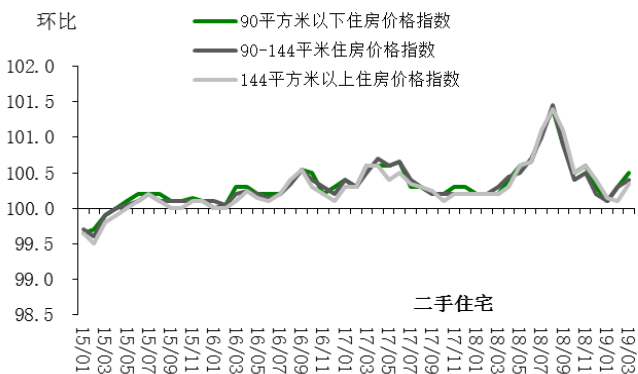
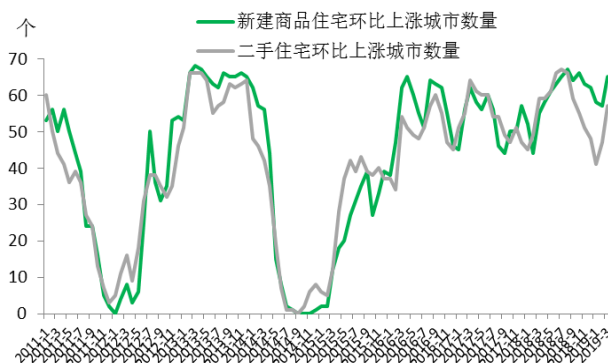
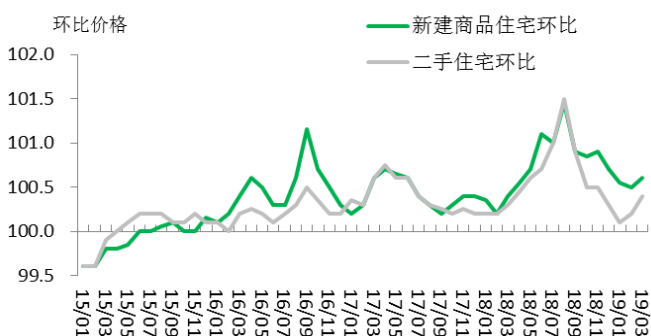
1季度70大中城市住房价格涨幅低于上季度，3月住房价格涨幅增加

2019年1季度，70大中城市新建住房价格环比累计上涨1.66%，二手住房价格环比累计上涨0.7%，环比累计涨幅均低于上季度。1-3月各月，新建住房价格环比涨幅分别为0.6%、0.5%和0.6%，二手住房价格环比涨幅分别为0.1%、0.2%和0.4%，3月新房和二手房价格涨幅均有所增加。3月份，70大中城市新建住房价格和二手住房价格分别同比上涨12%和8.4%。

二手住房价格涨幅持续增加，新建住房价格涨幅保持平稳

2019年1季度，90平方米以下、90-144平方米和144平方米以上新建商品住宅价格环比涨幅分别为1.5%、1.7%和1.76%，涨幅低于上季度；90平方米以下、90-144平方米和144平方米以上二手住宅价格环比涨幅分别为0.9%、0.8%和0.6%，涨幅低于上季度。1-3各月，各户型新建住房价格涨幅基本平稳，各户型二手住房价格涨幅持续增加。

近年各月房价涨幅变化



资料来源：国家统计局、REICO数据库

¹2011年起，住房价格分析采用国家统计局新的房价统计数据，以70大中城市中位数房价涨幅代表70城市平均房价涨幅。

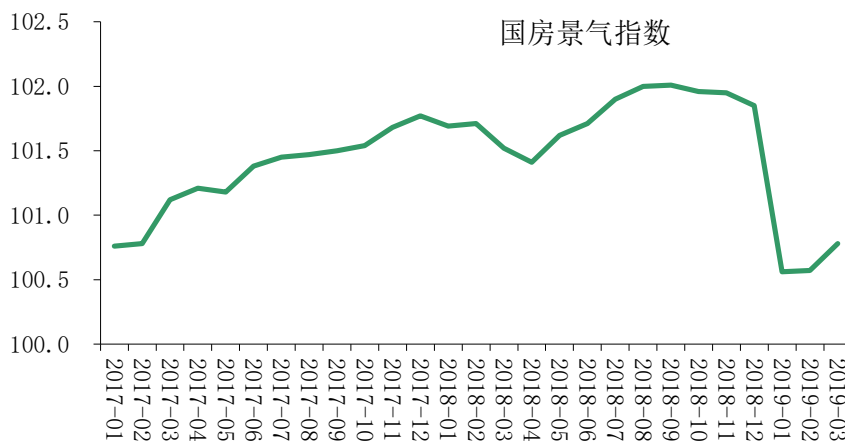
趋势分析

2019年1季度，房地产市场延续调整态势，3月份市场各项指标增幅增加

2019 年 1 季度，房地产市场延续调整态势，房价涨幅回落、商品房销售面积负增长、土地购置面积大幅减少、新开工面积增幅下降，受前期开工建设周期延续影响，商品房施工面积增幅和房地产开发投资增速增加至近 5 年新高，房企资金压力也升至历史高位。

3 月份，房地产市场供求各项指标增幅增加，表现在：房价上涨城市数量较快增加、房价涨幅增加、土地购置面积和房屋销售面积降幅收窄、新开工面积增幅增加、成交土地溢价率上升、国房景气指数低位企稳。

1季度国房景气指数低位企稳



资料来源：国家统计局、REICO数据库

3月房地产市场指标增加，得益于经济增长好于预期和一系列逆周期调控政策刺激作用

初步分析，3 月以来房地产市场指标增幅增加，得益于经济增长好于预期和一系列逆周期调控政策的刺激作用，市场预期发生变化。

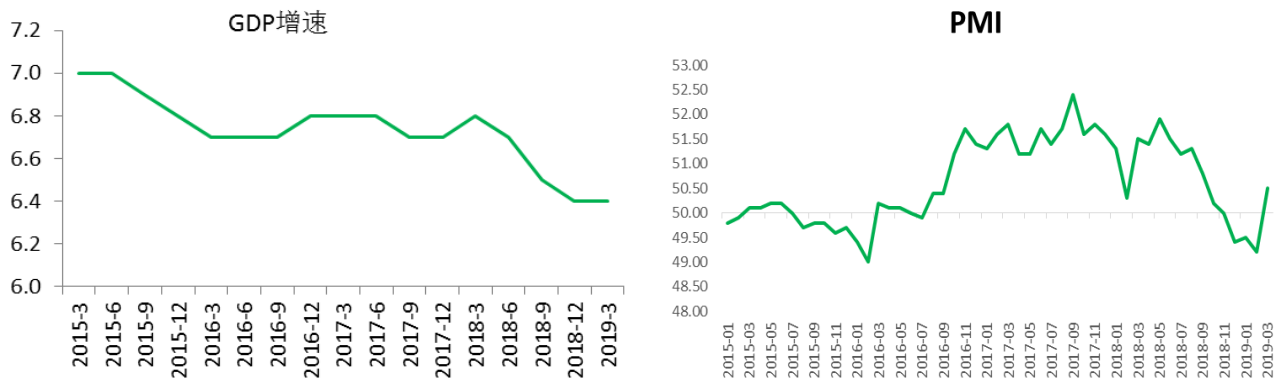
1季度，经济增长平稳，市场预期明显改善

1 季度，GDP 同比增长 6.4%，与上季度持平。采购经理人指数 PMI 连续 3 个月低于临界点后重回扩张区间，3 月份快速增加至 50.5%，其中 5 个分类指数全部回升，市场预期明显改善。1 季度城镇人均可支配收入实际增长 5.9%，增幅高于去年各季度水平。

三驾马车运行平稳。1 季度，社会消费品零售总额 97790 亿元，同比增长 8.3%，增速比 1-2 月份加快 0.1 个百分点；固定资产投资 101871 亿元，同比增长 6.3%，增速比 1-2 月份加快 0.2 个百分点；货物进出口总额 70051 亿元，同比增长 3.7%，增速比 1-2 月份加快 3.0 个百分点。

根据人民银行的调查，1 季度银行家宏观经济热度指数达到了 36.4%，连续两个季度下降后再次回升。

1 季度经济平稳增长，PMI 重回扩张区间

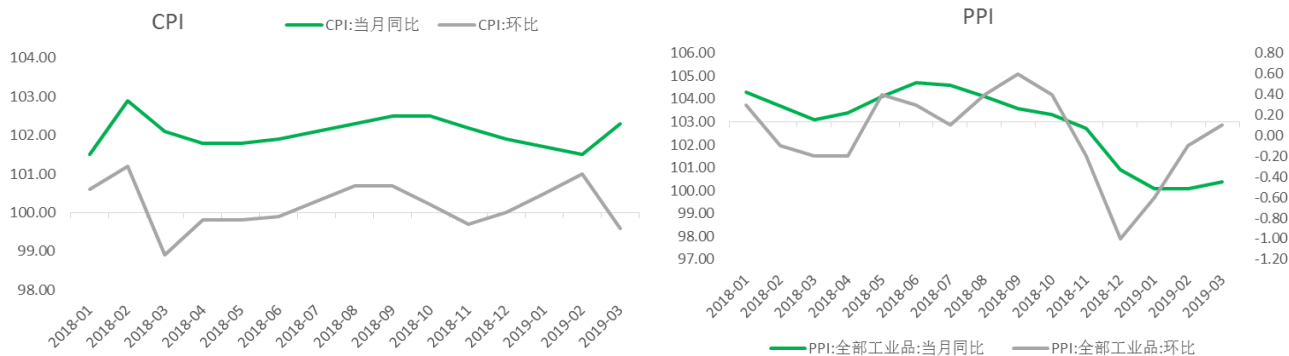


资料来源：国家统计局、REICO数据库

1 季度通缩压力消失，物价温和上涨

2019 年 1 季度物价温和上涨，去年 4 季度的通缩压力消失。前 3 月全国居民消费价格同比上涨 1.8%，涨幅比 1-2 月份扩大 0.2 个百分点，比上年同期回落 0.3 个百分点。其中，3 月份全国居民消费价格同比上涨 2.3%，涨幅比上月扩大 0.8 个百分点，在连续 5 个月持续下降后出现较大幅度增加。前 3 月全国工业生产者出厂价格同比上涨 0.2%，涨幅比 1-2 月份扩大 0.1 个百分点，比上年同期回落 3.5 个百分点。其中，3 月份全国工业生产者出厂价格同比上涨 0.4%，涨幅比上月扩大 0.3 个百分点。

1 季度物价涨势温和



资料来源：国家统计局、REICO数据库

货币政策逆周期调控力度大幅增加

2019 年 3 月末，广义货币供应量 M2 为 189 万亿元，同比增加 8.6%，增幅比上月增加 0.6 个百分点，为近一年来的最高水平。M1 增幅为 4.6%，比上月增加 2.6 个百分点，是近半年以来的最高水平。

从社会融资规模看，2019 年 1 季度新增社会融资 8.2 万亿元，同比多增 2.3 万亿元，增幅为 40%。其中，新增人民币贷款同比增加 30%，委托贷款降幅大幅收窄，信托贷款由降转增，企业债券融资保持较大增幅。

社会融资规模同比增长 (%)

	社会融资规模	新增人民币贷款	新增委托贷款	新增信托贷款	企业债券融资	非金融企业境内股票融资
2018-01	-17.0	16.1	-122.8	-85.7	-339.5	-59.2
2018-02	-11.3	10.8	-134.0	-73.7	-214.1	-51.1
2018-03	-18.8	7.6	-152.2	-89.7	-464.9	-56.5
2018-04	-13.0	6.5	-176.1	-92.5	-1070.2	-51.1
2018-05	-14.9	4.8	-205.7	-102.3	-361.3	-46.0
2018-06	-17.4	6.8	-233.7	-114.2	-374.3	-46.6
2018-07	-17.6	10.1	-245.6	-121.3	-1237.2	-48.7
2018-08	-14.4	10.6	-267.5	-124.2	31503.7	-52.0
2018-09	-13.1	11.7	-269.4	-126.1	901.9	-51.7
2018-10	-14.7	11.5	-282.1	-131.4	465.7	-53.3
2018-11	-15.2	11.1	-293.3	-131.5	413.5	-58.3
2018-12	-14.0	13.2	-306.8	-130.6	450.7	-58.7
2019-01	50.5	32.8	-2.1	-24.1	308.3	-41.3
2019-02	25.1	16.9	-17.5	-72.4	210.5	-53.0
2019-03	39.7	29.8	-31.3	10.3	68.9	-58.6

金融对房地产支持力度持续增加

自 2016 年初以来, 由于通胀水平多数时间高于名义利率, 实际利率基本处于负利率状态, 利好资产价格上涨。2019 年 3 月, 实际利率为-0.8%。

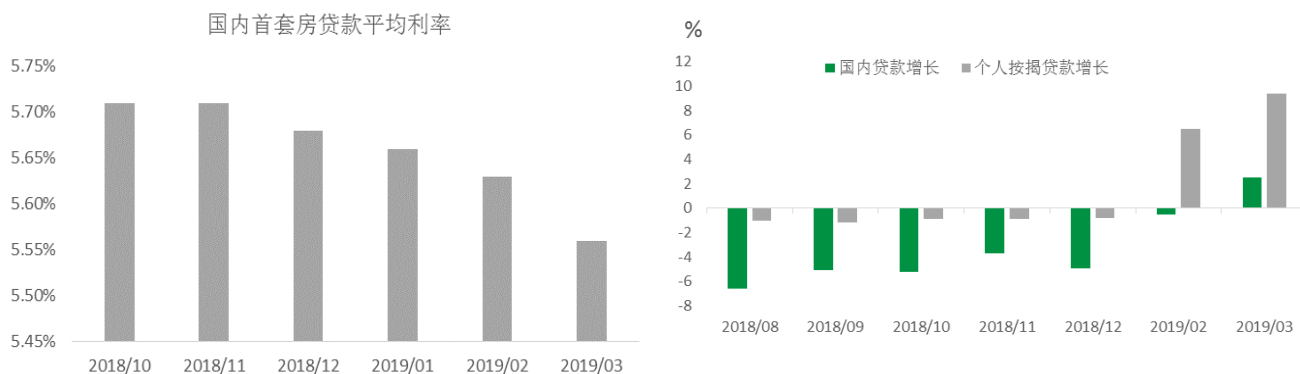
2019 年 1 季度, 部分银行下调首套房贷款利率, 国内首套房贷款平均利率逐月下降, 1-3 月分别为 5.66%、5.63%和 5.56%。

2019 年 1 季度, 房地产开发贷、个贷增幅分别持续增加至 2.5%和 9.4%, 比去年全年增幅分别增加 7.4 个和 10.2 个百分点。

房企发债规模增加, 融资成本较低

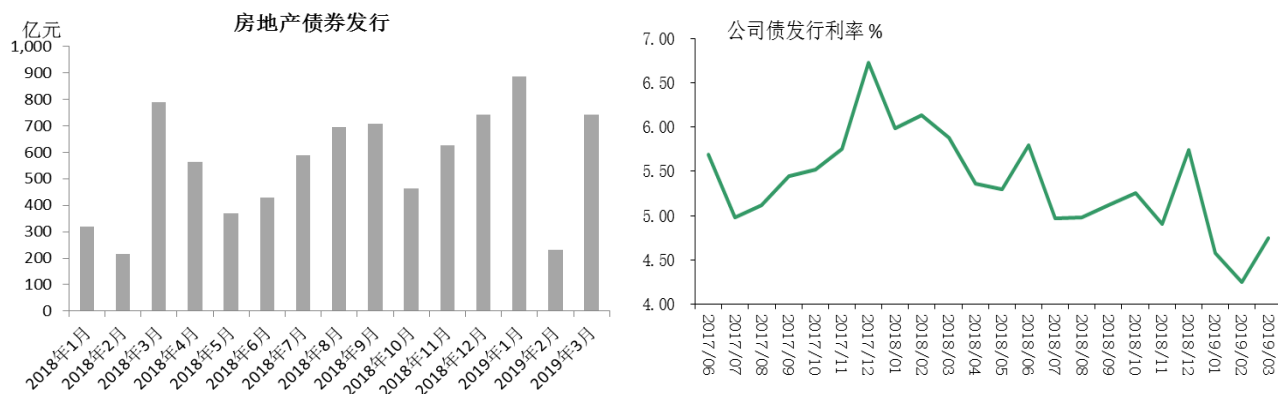
2019 年 1 季度, 房企发行债券共 1860.5 亿元, 比去年同期增加 41%。1 季度, 公司债发债利率平均约为 4.5%, 比去年低 1 个百分点。

1季度金融对房地产支持力度增加



资料来源: 国家统计局、人民银行、REICO数据库

债券发行数量增加，发行利率较低



资料来源：中国人民银行、wind、REICO 数据库

部分城市房地产调控政策有所放松

今年的政府工作报告强调因城施策，落实城市主体责任。从实际情况看，部分城市放松了房地产市场调控政策，市场预期有所变化。年初以来，菏泽、广州、珠海、合肥、南京、青岛、阜阳等多个城市先后微调房地产政策，涉及取消限价、放宽限购等政策。首套房贷利率出现松动的城市包括宁波、广州、深圳、上海、南京、常州、杭州、天津、惠州、江门、南宁、厦门、海口、西安等多个城市，北京也有部分大行实施了利率优惠。而且银行放款速度加快，多地的银行批贷和放款进程顺畅。

多地继续加码吸引人才政策

据不完全统计，2019 年 1 季度发布各种人才引进与落户等政策的城市已经超过 50 个。天津、广州、海口、大连、江门、南京、西安、杭州、沧州、南宁、海南等省市陆续发布人才引进政策，落户条件对于学历的要求已经低至中专学历，珠海、中山等城市放宽境外人士购房限制，石家庄市更是实行户口迁入“零门槛”政策，部分城市发放购房补贴。吸引人才落户对房地产市场形成利好。

预计 2 季度 70 大中城市房价继续上涨

在逆周期调控政策加力作用下，3 月份房地产市场各项指标增幅增加，市场预期改善。预计 2 季度继续坚持房住不炒总基调，坚持房地产市场调控不放松，信贷投放节奏或边际放缓。预计 2 季度房地产新开工面积和投资增幅回落，企业购置土地面积和商品房销售面积负增长，70 大中城市房价保持上涨。

区域版块

库存分析

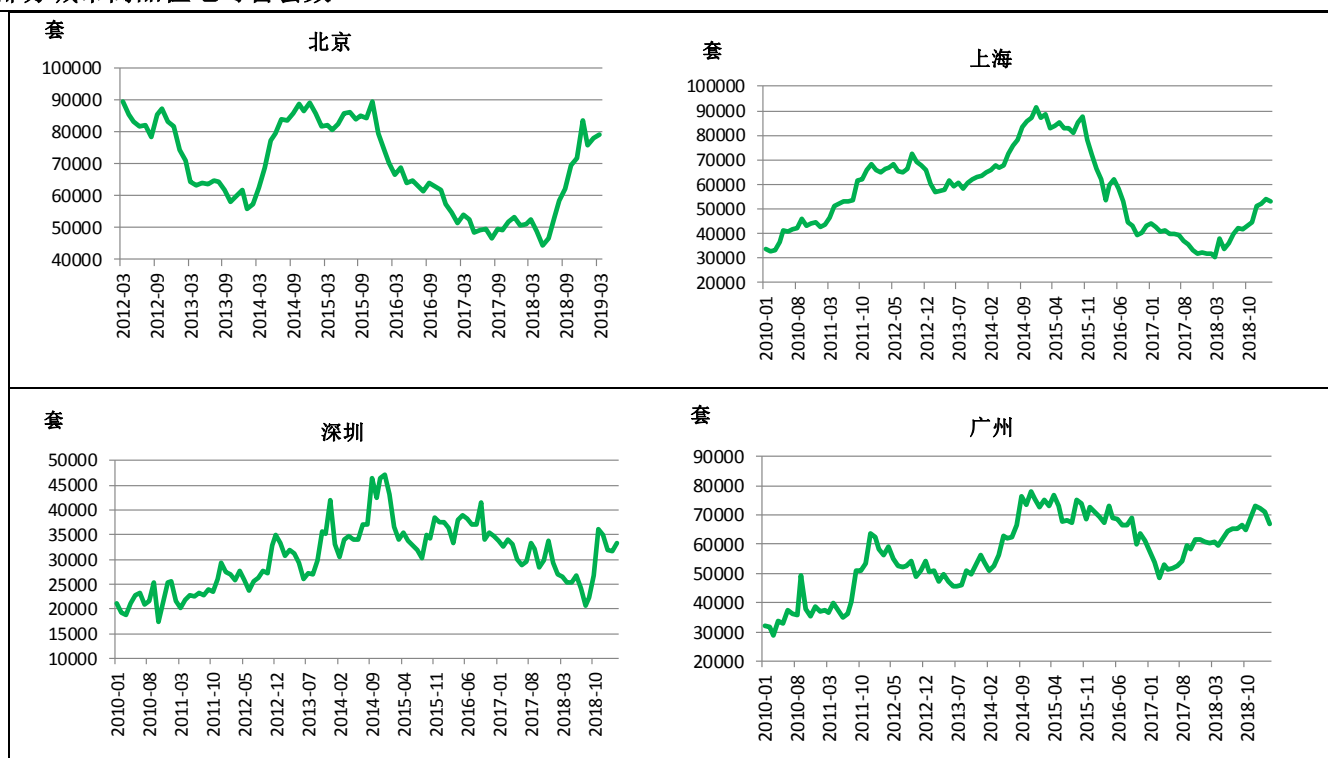
1 季度末多数城市商品住宅库存水平低于 2018 年底

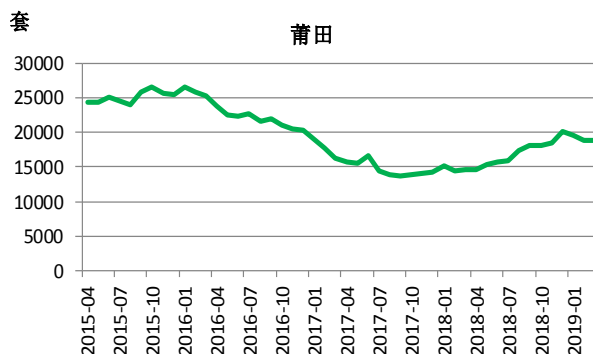
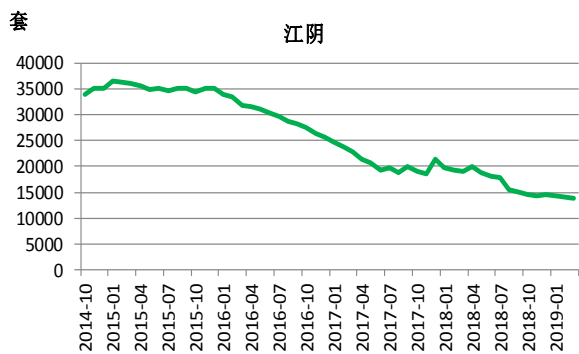
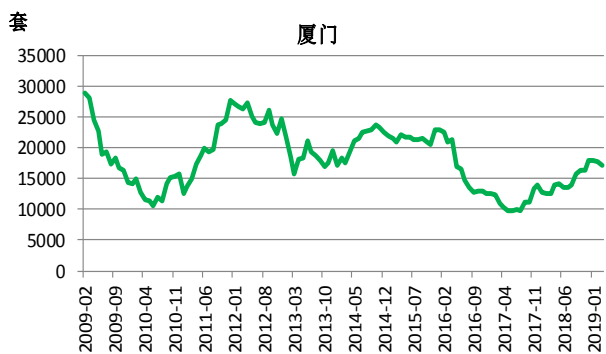
3 月末，代表性一二三四线城市商品住宅可售量均比 2018 年底减少，多数热点一二线城市商品住宅可售量处于历史较低水平

在 2016 年去库存政策的作用下，各城市商品住宅库存水平均出现明显下降。目前，一线城市中的北京、上海、深圳以及热点二线城市中的杭州、宁波、南京、苏州、厦门等城市商品住宅可售套数在降至历史低位后已进入补库存阶段，而且，除北京外，其余城市的商品住宅可售套数仍处于历史较低水平。只有广州和福州的商品住宅可售套数上升至历史平均水平以上。以莆田和江阴为代表的三四线城市商品住宅可售套数也低于历史平均水平。

2019 年 3 月末，多数城市商品住宅可售套数较 2018 年底减少。北京、上海、广州、深圳四个一线城市商品住宅可售套数分别比 2018 年底减少 5.3%、增加 3.8%、减少 8.6%、减少 5.0%，杭州、宁波、南京、江苏、厦门、福州六个热点二线城市商品住宅可售套数分别比 2018 年底减少 15.1%、2.5%、12.3%、15.1%、4.9%、8.8%，莆田和江阴两个三四线城市商品住宅可售套数分别比 2018 年底减少 6.3% 和 4.3%。

部分城市商品住宅可售套数





资料来源：WIND 数据库、REICO 数据库

需求分析

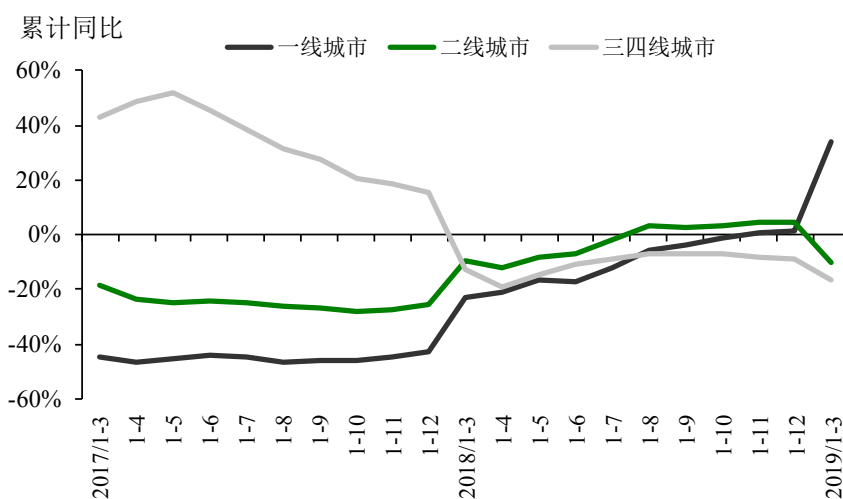
1 季度一线城市商品房成交量明显增加，二线和三四线城市成交量负增长

1 季度，一线城市商品房成交量连续明显增加，二线城市商品房成交量在去年下半年小幅回升的基础上出现减少，三四线城市商品房成交量继续负增长且减幅增加

2019 年 1 季度，一、二、三四线城市²二手房成交量分别同比增加 33.8%、减少 9.9%、减少 16.4%。一线城市经历 2016 年四季度以来商品房成交面积连续两年负增长后于 2018 年底成交量转正，增幅比去年全年增加 32.5 个百分点；二线城市商品房成交面积在去年下半年小幅回升的基础上 1 季度出现减少；三四线城市商品房成交面积继续负增长，减幅比去年全年增加 7.4 个百分点。

3 月份单月，一、二、三四线城市商品房成交量分别同比增加 42.9%、同比增加 21.2%、同比减少 16.9%。一线城市成交量继续增加，二线城市成交量转正，三四线城市成交量继续减少。二线城市中天津、南京、厦门等热点城市 3 月份商品房成交面积同比增幅均超过 50%。

1 季度一线城市商品房成交量明显增加，二线和三四线城市成交量负增长



资料来源：WIND 数据库、REICO 数据库

3 月份一二线城市二手房成交量转正，三四线城市继续负增长

1 季度，一线城市二手房成交量小幅减少，二线城市在连续两年下降后小幅增加，三四线城市继续负增长且减幅增加

2019 年 1 季度，一、二、三四线城市³二手房成交量分别同比减少 5.0%、同比增加 4.4%、同比减少 30.6%。二线城市成交量在连续两年下降后小幅增加，一线城市成交量小幅减少，三四线城市成交量继续去年的下降态势且减幅较高。

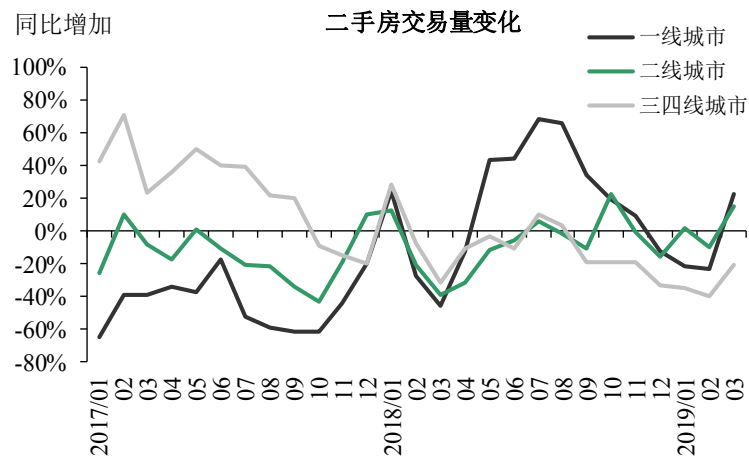
² 一线代表城市为北京、上海、深圳；二线代表城市为天津、南京、重庆、成都、无锡、厦门、佛山、呼和浩特、大连；三四线代表城市为江门、安庆、连云港、韶关、北海。

³ 一线代表城市为北京、深圳；二线代表城市为杭州、南京、苏州、无锡、青岛、大连、厦门、佛山、成都、南宁；三四线代表城市为扬州、金华、南昌、江门、岳阳。

幅较高；3月份，一二线城市 二手房成交量转正

3 月份，一、二、三四线城市二手房成交量分别同比增加 22.8%、同比增加 14.7%、同比减少 20.6%。一二线城市成交量转正，三四线城市成交量仍保持较大幅度的减少。

2019 年 3 月份一二线城市成交量同比转正，三四线城市成交量继续负增长



资料来源：WIND 数据库、REICO 数据库

价格分析

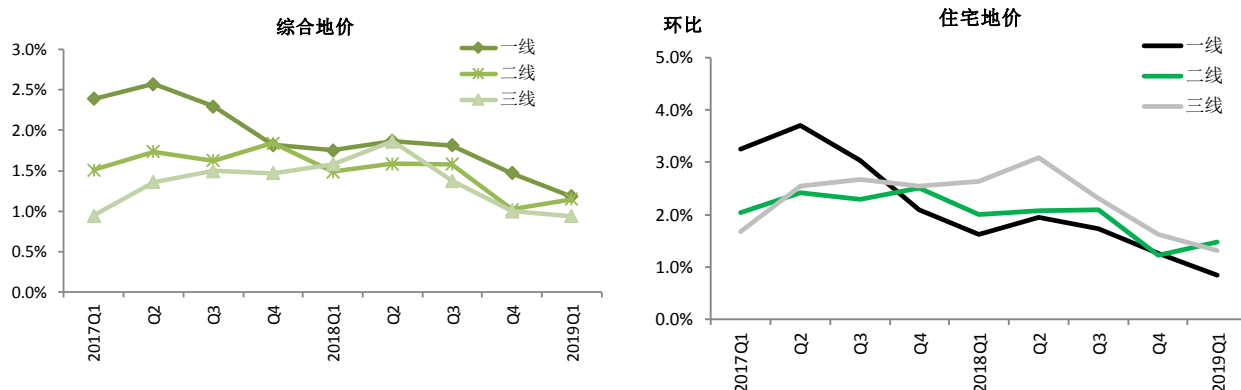
1 季度一线和三线城市地价涨幅继续回落，二线城市地价涨幅有所增加

一线和三线城市地价涨幅连续三个季度回落，二线城市地价涨幅在上季度较快回落的基础上本季度涨幅有所增加

2019 年 1 季度，一线、二线和三线城市⁴综合地价分别环比上涨 1.18%、1.15%、0.94%，涨幅分别比上季度减小 0.29 个、增加 0.13 个、减小 0.06 个百分点；住宅用地价格分别环比上涨 0.84%、1.48%、1.31%，涨幅分别比上季度减小 0.42 个、增加 0.26 个、减小 0.32 个百分点。一线和三线城市地价涨幅连续三个季度回落，二线城市地价涨幅在上季度较快回落的基础上本季度涨幅有所增加。

⁴ 地价分析中一二三线城市分类参见《2019 年第一季度全国主要城市地价监测报告》。

1季度一线和三线城市地价涨幅继续回落，二线城市地价涨幅有所增加



资料来源：中国地价信息服务平台、REICO 数据库

1季度各线城市新建商品住宅价格涨幅均低于上季度；一二线城市二手住宅价格涨幅小幅增加，三四线城市涨幅明显减小

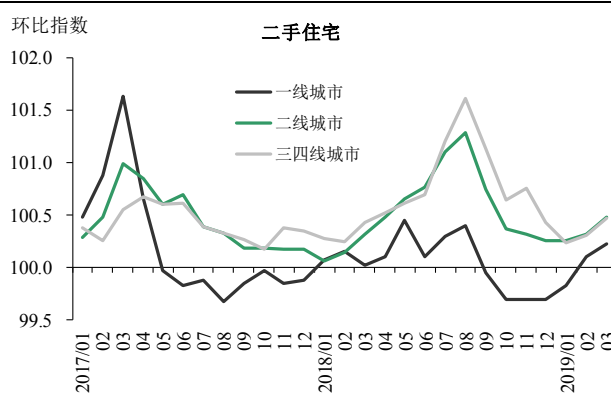
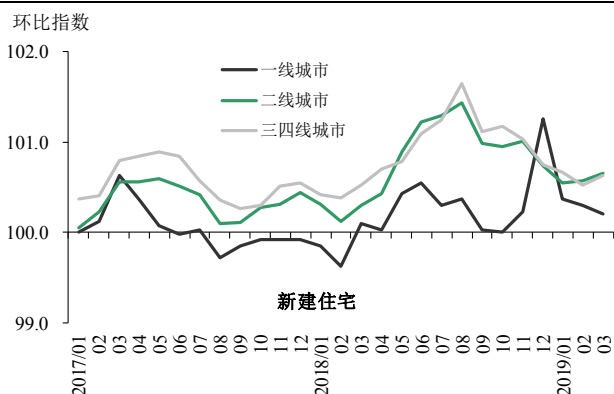
1季度，各线城市新建商品住宅价格涨幅均低于上季度；一二线城市二手住宅价格涨幅小幅增加，三四线城市涨幅明显减小

3月份，各线城市二手住宅价格涨幅均高于上月

2019 年前 3 个月，一线、二线和三四线城市新建商品住宅价格分别环比累计上涨 0.9%、1.8%、1.8%，涨幅分别比上季度减小 0.6 个、0.9 个、1.1 个百分点，涨幅均低于上季度；二手住宅价格分别环比上涨 0.1%、1.1%、1.0%，一线城市价格环比由上季度的下降 0.9% 转为小幅上涨 0.1%，二线城市涨幅比上季度增加 0.2 个百分点，三四线城市涨幅比上季度减小 0.8 个百分点，减幅较大。

1-3 月各月份，一线城市新建商品住宅价格分别环比上涨 0.4%、0.3%、0.2%，涨幅逐月减小，二线城市新建商品住宅价格分别环比上涨 0.5%、0.6%、0.7%，涨幅逐月增加，三四线城市新建商品住宅价格分别环比上涨 0.7%、0.5%、0.6%，涨幅总体呈减小态势。1-3 月各月份，一线城市二手住宅价格分别环比下降 0.2%、上涨 0.1%、上涨 0.2%，价格环比由负转正，二线城市二手住宅价格分别环比上涨 0.3%、0.3%、0.5%，3 月份价格涨幅上升，三四线城市二手住宅价格分别环比上涨 0.2%、0.3%、0.5%，涨幅逐月增加。

1季度各线城市新建商品住宅价格涨幅均低于上季度；一二线城市二手住宅价格涨幅小幅增加，三四线城市涨幅明显减小



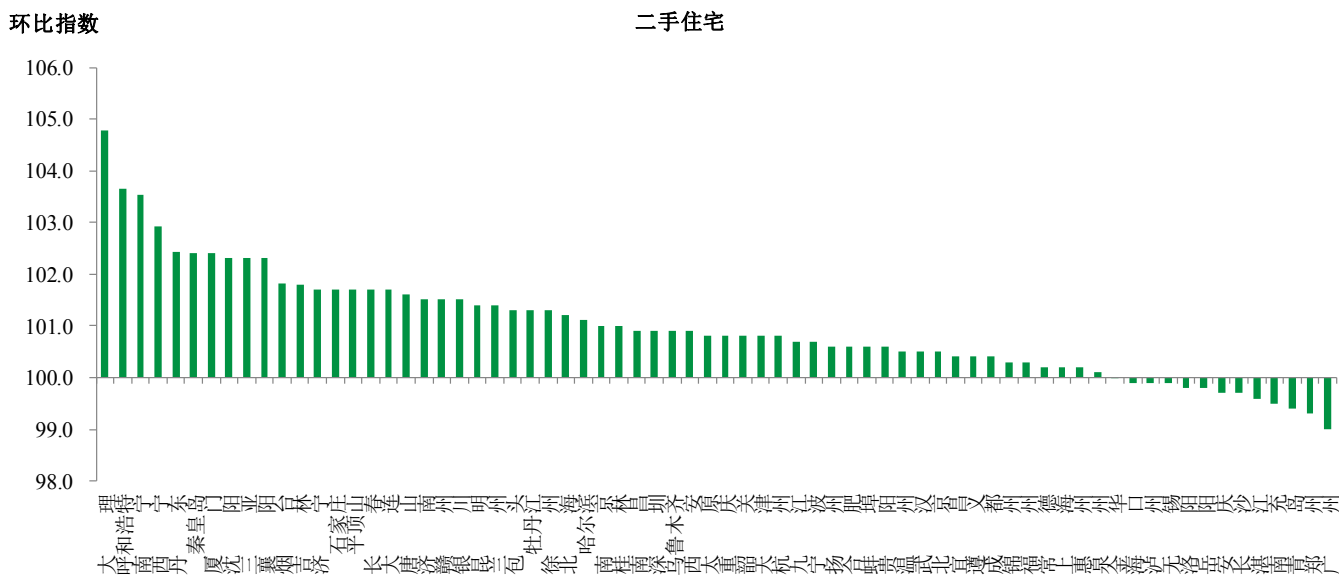
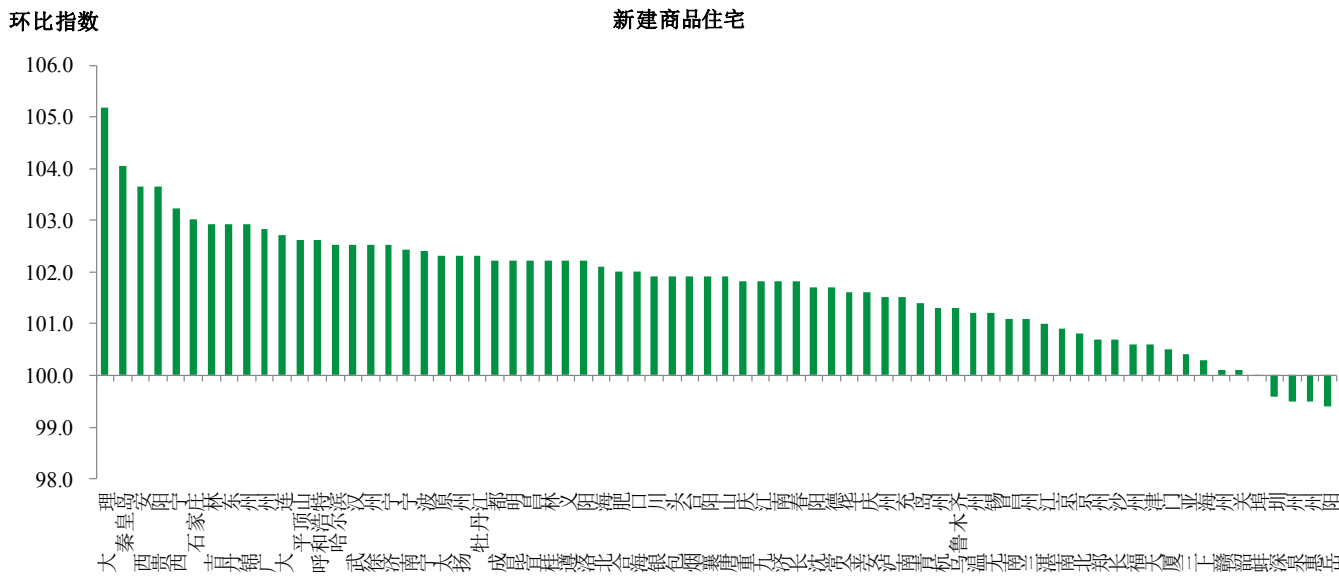
资料来源：国家统计局、REICO 数据库

前3个月，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅价格环比累计下降的城市数分别为4个和12个

2019 年前 3 个月，70 个大中城市中，有 65 个城市新建商品住宅价格环比累计上涨，1 个城市价格环比累计涨幅为 0，只有 4 个城市价格环比累计下降。新建住宅价格涨幅最高的 10 个城市分别是：大理（5.2%）、秦皇岛（4.1%）、西安（3.6%）、贵阳（3.6%）、西宁（3.2%）、石家庄（3.0%）、吉林（2.9%）、丹东（2.9%）、锦州（2.9%）、广州（2.8%），以三四线城市为主；房价下降的 4 个城市分别是：岳阳（-0.6%）、泉州（-0.5%）、惠州（-0.5%）、深圳（-0.4%）。70 个大中城市中，有 57 个城市二手住宅价格环比累计上涨，1 个城市价格环比累计涨幅为 0，12 个城市价格环比累计下降。二手住宅价格涨幅最高的 10 个城市分别是：大理（4.8%）、呼和浩特（3.6%）、南宁（3.5%）、西宁（2.9%）、丹东（2.4%）、秦皇岛（2.4%）、厦门（2.4%）、沈阳（2.3%）、三亚（2.3%）、襄阳（2.3%）；房价下降的 12 个城市分别是：广州（-1.0%）、郑州（-0.7%）、青岛（-0.6%）、南充（-0.5%）、湛江（-0.4%）、长沙（-0.3%）、安庆（-0.3%）、岳阳（-0.2%）、洛阳（-0.2%）、无锡（-0.1%）、泸州（-0.1%）、海口（-0.1%）。

2019 年 1 季度，70 个大中城市新建商品住宅价格同比全面上涨，价格涨幅最高的 10 个城市分别是：西安（24.0%）、呼和浩特（22.8%）、大理（21.2%）、贵阳（20.2%）、海口（18.8%）、丹东（18.7%）、秦皇岛（18.6%）、徐州（18.0%）、石家庄（16.5%）、济南（16.4%）。70 个大中城市中，有 66 个城市二手住宅价格同比上涨，1 个城市价格同比持平，3 个城市价格同比下降，分别是厦门（-3.2%）、上海（-2.3%）、北京（-0.7%）；二手住宅价格同比涨幅最高的 10 个城市分别是：呼和浩特（20.1%）、济宁（17.1%）、大理（16.8%）、昆明（15.3%）、西安（14.8%）、三亚（14.3%）、贵阳（12.4%）、烟台（11.8%）、乌鲁木齐（11.7%）、济南（11.5%）。

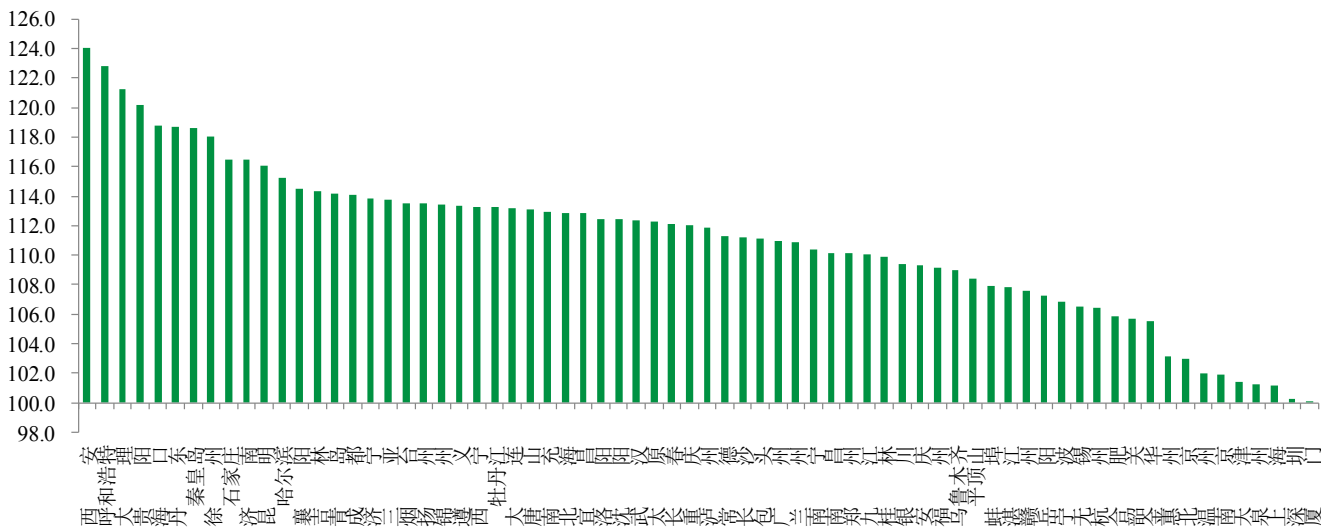
2019年前3个月70大中城市中新建商品住宅和二手住宅价格环比累计下降的城市数分别为4个和12个



2019年1季度70个大中城市新建商品住宅价格同比全面上涨，66个城市二手住宅价格同比上涨

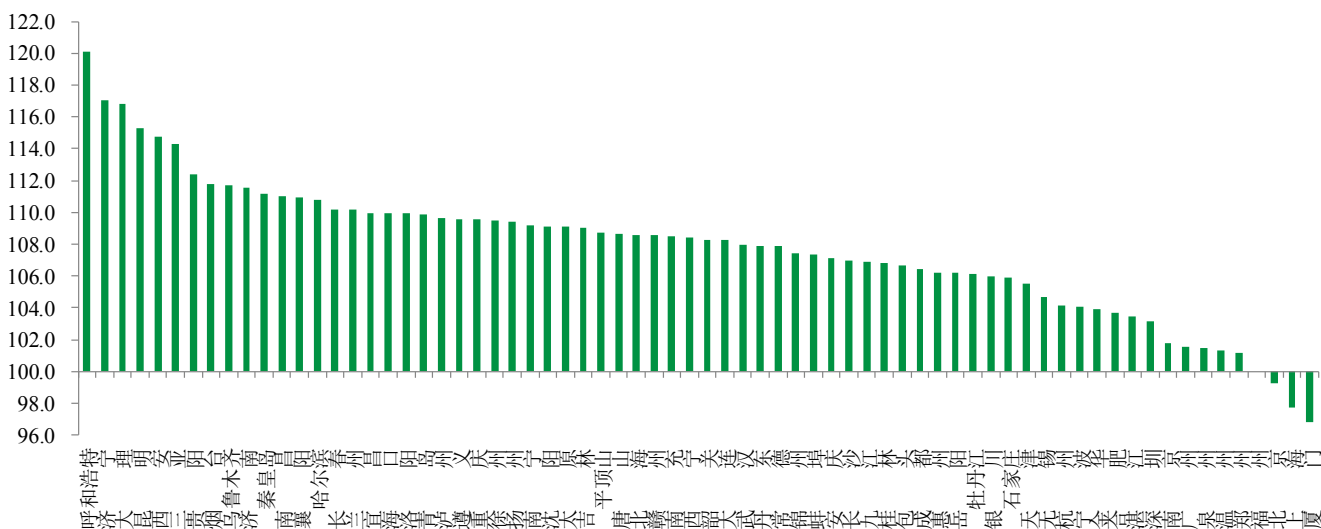
同比指数

新建商品住宅



同比指数

二手住宅



资料来源：国家统计局、REICO 数据库

趋势分析

1季度一二三四线城市房地产市场走势呈分化态势

2019年1季度，一二三四线城市房地产市场走势分化：

一线城市房地产市场总体呈现量价齐升的态势。一线城市商品房成交量在连续两年减少后明显上升，3月份二手房成交量转正，新建商品住宅价格保持上涨，二手住宅价格环比由负转正。除广州外，其余城市商品住宅库存水平不高。

二线城市房地产市场量稳价涨。二线城市商品房成交量在去年下半年小幅回升的基础上出现减少，二手房成交量连续两年下降后小幅增加，新建商品住宅价格涨幅下降，二手住宅价格涨幅小幅增加。多数二线城市商品住宅库存水平比去年末减少，热点二线城市商品住宅库存水平处于历史低位。

三四线城市房地产市场量跌价涨但涨幅回落。三四线城市商品房成交量继续负增长且减幅增加，二手房成交量继续负增长，新建商品住宅和二手住宅价格涨幅均回落，且地价涨幅连续三个季度回落。但商品住宅库存水平总体不高。

房地产调控政策取向：落实城市主体责任，因城施策，分类指导，促进房地产市场平稳健康发展

政府工作报告将房地产政策列入推进新型城镇化建设的框架下，指出深入推进新型城镇化，一是坚持以中心城市引领城市群发展。二是抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。三是更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。四是继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。五是城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。

两会后的部长通道上，住建部部长王蒙徽表示，2019年将坚决落实党中央、国务院的部署，稳妥实现房地产市场平稳发展的长效机制工作方案，具体要做到五个坚持。第一，坚持我们住房的一个定位，房子是用来住的，不是用来炒的。第二，坚持完善两个体系，一个是住房的市场体系，第二是住房的保障体系。第三，就是要坚持落实城市的主体责任，因城施策、分类指导。我们要不断的完善市场的监测预警和考核评价机制，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。第四，坚持调结构、转方式，特别是要大力培育和发展租房租赁市场，重点是要解决新市民的住房租赁问题。第五是要保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落。

年初以来多个城市微调房地产调控政策

自去年底以来，广州、佛山、济南、衡阳等多个城市取消限价政策，珠海放松限购条件，菏泽出台政策鼓励农民进城买房。2019年年初以来，北京、上海、南京、杭州、合肥、青岛等城市部分银行下调首套房贷利率，合肥多家银行对于首套房贷款已结清的买家，在购买二套房时执行首套房贷利率。

《2019年新型城镇化建设重点任务》进一步放宽大城市落户政策

2019年4月8日，国家发改委官网发布“关于印发《2019年新型城镇化建设重点任务》的通知”，对大城市落户政策的表述是“城区常住人口100万-300万的II型大城市要全面取消落户限制；城区常住人口300万-500万的I型大城

市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制”，与 2018 年“大城市对参加城镇社保年限的要求不得超过 5 年，其中 II 型大城市不得实行积分落户，有条件城市要进一步降低社保年限要求；I 型大城市中实行积分落户的要大幅提高社保和居住年限的权重，鼓励取消年度落户数量限制”的表述相比，大城市尤其是 II 型大城市的落户政策力度空前，户籍制度改革将彻底完成，I 型大城市中推出“抢人政策”的城市数量会增加，这将带来住房需求的增加，同时也将冲抵限购政策对住房需求的抑制。

2019 年 3 月 18 日，石家庄提出“零门槛落户”，已经为大城市彻底完成户籍制度改革提供了示范。

预计2季度一二线城市房价 稳中有升，三四线城市房价 涨幅继续回落

总体来看，1 季度，一线城市和热点二线城市房地产市场已经历近两年调整，目前市场有企稳回升的内在要求，而三四线城市房地产市场仍呈现调整态势。随着户籍制度改革的推进，特别是大城市落户政策的放宽，这将对大城市特别是以二线城市为主的 I 型大城市的房地产市场形成预期性利好。2 季度，在稳健的货币政策环境下，预计一二线城市房价稳中有升，三四线城市房价涨幅继续回落。

政策版块

政策环境：就业优先，财政货币政策加强逆周期调节

两会要求确保经济运行在合理区间

3月5日，全国人大会议上，李克强总理做的政府工作报告指出：今年是新中国成立70周年，是全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标的关键之年。要继续打好三大攻坚战，着力激发微观主体活力，创新和完善宏观调控，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，提振市场信心，增强人民群众获得感、幸福感、安全感，保持经济持续健康发展和社会大局稳定，为全面建成小康社会收官打下决定性基础。

要正确把握宏观政策取向，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，实施就业优先政策，加强政策协调配合，确保经济运行在合理区间，促进经济社会持续健康发展。

经济增长目标基本稳定，就业优先

今年经济社会发展的主要预期目标是：国内生产总值增长6%-6.5%，相比前两年6.5%左右的经济增长目标略有下降；城镇新增就业1100万人以上，城镇调查失业率5.5%左右，城镇登记失业率4.5%以内；居民消费价格涨幅3%左右；国际收支基本平衡，进出口稳中提质；宏观杠杆率基本稳定，金融财政风险有效防控；农村贫困人口减少1000万以上，居民收入增长与经济增长基本同步；生态环境进一步改善，单位国内生产总值能耗下降3%左右，主要污染物排放量继续下降。

就业优先政策要全面发力。今年首次将就业优先政策置于宏观政策层面，稳增长首要是为保就业。今年城镇新增就业要在实现预期目标的基础上，力争达到近几年的实际规模，既保障城镇劳动力就业，也为农业富余劳动力转移就业留出空间。

平衡好稳增长与防风险的关系

平衡好稳增长与防风险的关系，确保经济持续健康发展。长期积累的诸多风险隐患必须加以化解，但要遵循规律，讲究方式方法，按照坚定、可控、有序、适度要求，在发展中逐步化解，坚决避免发生系统性、区域性风险。在当前经济下行压力加大情况下，出台政策和工作举措要有利于稳预期、稳增长、调结构，**防控风险要把握好节奏和力度，防止紧缩效应叠加放大**，决不能让经济运行滑出合理区间。同时，也不能只顾眼前，采取损害长期发展的短期强刺激政策，产生新的风险隐患。

扩大有效投资

合理扩大有效投资。紧扣国家发展战略，加快实施一批重点项目。完成铁路投资8000亿元、公路水运投资1.8万亿元，再开工一批重大水利工程，加快川藏铁路规划建设，加大城际交通、物流、市政、灾害防治、民用和通用航空等基础设施投资力度，加强新一代信息基础设施建设。今年中央预算内投资安排5776亿元，比去年增加400亿元。创新项目融资方式，适当降低基础设施等项目资本金比例，用好开发性金融工具，吸引更多民间资本参与重点领域项目建设。落实民间投资支持政策，有序推进政府和社会资本合作。政府要带头讲诚信守契约，决不能“新官不理旧账”，对拖欠企业的款项年底前要清偿一半以上，决不允许增加新的拖欠。

积极的财政政策要加力提效

适度提高赤字率

今年赤字率拟按2.8%安排，比去年预算高0.2个百分点；财政赤字2.76万亿元，其中中央财政赤字1.83万亿元，地方财政赤字9300亿元。适度提高赤字率，综合考

虑了财政收支、专项债券发行等因素，也考虑为应对今后可能出现的风险留出政策空间。今年财政支出超过 23 万亿元，增长 6.5%。中央对地方均衡性转移支付增长 10.9%。改革完善县级基本财力保障机制，缓解困难地区财政运转压力，决不让基本民生保障出问题。

实施更大规模减税

实施更大规模的减税。普惠性减税与结构性减税并举，重点降低制造业和小微企业税收负担。深化增值税改革，将制造业等行业现行 16% 的税率降至 13%，将交通运输业、建筑业等行业现行 10% 的税率降至 9%，确保主要行业税负明显降低；保持 6% 一档的税率不变，但通过采取对生产、生活性服务业增加税收抵扣等配套措施，确保所有行业税负只减不增，继续向推进税率三档并两档、税制简化方向迈进。抓好年初出台的小微企业普惠性减税政策落实。

明显降低企业社保缴费负担。下调城镇职工基本养老保险单位缴费比例，各地可降至 16%。稳定现行征缴方式，各地在征收体制改革过程中不得采取增加小微企业实际缴费负担的做法，不得自行对历史欠费进行集中清缴。继续执行阶段性降低失业和工伤保险费率政策。

确保减税降费落实到位。全年减轻企业税收和社保缴费负担近 2 万亿元。这会给各级财政带来很大压力。为支持企业减负，各级政府要过紧日子，想方设法筹集资金。中央财政要开源节流，增加特定国有金融机构和央企上缴利润，一般性支出压减 5% 以上、“三公”经费再压减 3% 左右，长期沉淀资金一律收回。地方政府也要主动挖潜，大力优化支出结构，多渠道盘活各类资金和资产。落实好新修订的个人所得税法，使符合减税政策的约 8000 万纳税人应享尽享。

深化财税体制改革，稳步推进房地产税立法

深化财税金融体制改革。加大预算公开改革力度，推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革。健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。规范地方政府举债融资机制。以服务实体经济为导向，改革优化金融体系结构，发展民营银行和社区银行。改革完善资本市场基础制度，促进多层次资本市场健康稳定发展，提高直接融资特别是股权融资比重。增强保险业风险保障功能。加强金融风险监测预警和化解处置。

增加地方政府专项债券

今年拟安排地方政府专项债券 2.15 万亿元，比去年增加 8000 亿元，为重点项目建设提供资金支持，也为更好防范化解地方政府债务风险创造条件。合理扩大专项债券使用范围。继续发行一定数量的地方政府置换债券，减轻地方利息负担。2019 年 1-3 月，全国发行地方政府债券 14067 亿元，比去年同期多增 11872 亿元。其中，发行一般债券 6895 亿元，发行专项债券 7172 亿元；按用途划分，发行新增债券 11847 亿元（包括新增一般债券 5187 亿元、新增专项债券 6660 亿元），发行置换债券和再融资债券 2220 亿元。地方政府债券平均发行期限 7.7 年，平均发行利率 3.35%。

稳健的货币政策要松紧适度

货币政策适度放松

2019 年，广义货币 M2 和社会融资规模增速要与国内生产总值名义增速相匹配，以更好满足经济运行保持在合理区间的需要。在实际执行中，既要把握好货币供给总闸门，不搞“大水漫灌”，又要灵活运用多种货币政策工具，疏通货币政策传导渠道，保持流动性合理充裕，有效缓解实体经济特别是民营和小微企业融资难融资贵问题，防范化解金融风险。深化利率市场化改革，降低实际利率水平。完善汇率形成机制，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

适度扩大信用，降低融资成本

着力缓解企业融资难融资贵问题。改革完善货币信贷投放机制，适时运用存款准备金率、利率等数量和价格手段，引导金融机构扩大信贷投放、降低贷款成本，精准有效支持实体经济，不能让资金空转或脱实向虚。加大对中小银行定向降准力度，释放的资金全部用于民营和小微企业贷款。支持大型商业银行多渠道补充资本，增强信贷投放能力，鼓励增加制造业中长期贷款和信用贷款。今年国有大型商业银行小微企业贷款要增长 30%以上。清理规范银行及中介服务收费。完善金融机构内部考核机制，激励加强普惠金融服务，切实使中小微企业融资紧张状况有明显改善，综合融资成本必须有明显降低。

1 季度降低存款准备金率 1 个百分点

继 2018 年四次降准后，中国人民银行决定，2019 年 1 月 15 日和 1 月 25 日分别下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，降准释放资金约 1.5 万亿元。

推进新型城镇化

加快农业转移人口市民化

深入推进新型城镇化。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。3 月 31 日，国家发展改革委印发《2019 年新型城镇化建设重点任务》（发改规划〔2019〕617 号）的通知，要突出抓好在城镇就业的农业转移人口落户工作，推动 1 亿非户籍人口在城市落户目标取得决定性进展，要求城区常住人口 100 万—300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制；城区常住人口 300 万—500 万的 I 型大城市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制。超大特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。城市政府要探索采取差别化精准化落户政策，积极推进建档立卡农村贫困人口落户。允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户。

发展现代化都市圈

坚持以中心城市引领城市群发展。2 月国家发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》（发改规划〔2019〕328 号），指出：都市圈是城市群内部以超大特大城市或辐射带动功能强的大城市为中心、以 1 小时通勤圈为基本范围的城镇化空间形态。探索建立中心城市牵头的都市圈发展协调推进机制。加快推进都市圈交通基础设施一体化规划建设。支持建设一体化发展和承接产业转移示范区。推动构建都市圈互利共赢税收分享机制和征管协调机制。鼓励社会资本参与都市圈建设与运营。在符合土地用途管制前提下，允许都市圈内城乡建设用地增减挂钩节余指标跨地区调剂。

加快京津冀协同发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设。扎实开展成渝城市群发展规划实施情况跟踪评估，研究提出支持成渝城市群高质量发展的政策举措，培育形成新的重要增长极。2 月，《粤港澳大湾区发展规划纲要》发布。

房地产调控因城施策

住房问题要落实城市主体责任

今年的政府工作报告明确指出：更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。

多个城市继续加码人才引进政策

健全都市圈商品房供应体系，强化城市间房地产市场调控政策协同。

据不完全统计，2019 年 1 季度发布各种人才落户政策的城市已经超过 50 个。

1 月份，**天津市**发布《关于支持金融机构和金融人才在津发展的政策措施》，给予最高补助 5000 元。**海口市**进一步放宽人才落户条件，本科和中级职称以上放宽至 55 岁，专科和高级工职人员放宽至 45 岁。实施住房租赁补贴和购房补贴。**珠海**探索放宽澳门居民在购房方面的限制。**广州**提出要放宽引进人才入户的年龄限制。**江门市**限购区域内，二级及以上高层次人才可以购买一套商品住房。**大连**发布《大连市户籍管理若干规定的通知》，实施人才落户政策。**沧州**发布《沧州市人才助力产业发展三年行动计划（2018-2020 年）》，实施“名校英才入冀”计划，给予住房补贴。

2 月份，**南京市**出台积分落户实施办法，指出硕士研究生以上学历可直接落户。**西安**进一步放宽落户限制，全国高等院校在校学生，均可迁入西安市落户。**南宁**发布《高层次人才认定实施办法》，经认定的高层次人才，按照有关规定，获得相应的“英才卡”，可在**南宁市**享受相应的购房补贴、子女入学和医疗优诊服务等人才政策相关待遇。

3 月份，**石家庄**发布《关于全面放开我市城镇落户限制的实施意见》，取消在石家庄城区、城镇落户的限制，审批事项下放至城镇户籍派出所，实现“一门办、即时办”，户口迁入“零门槛”。**海南省**出台《关于完善人才住房政策的补充通知》，规定迁入海南的企业总部或区域总部的随迁员工，即便未落户海南，购房政策仍享受本地居民同等待遇。

部分城市房地产调控政策边际放松

1 月，**青岛市**发布《青岛市高新区商品房公证摇号售房规则》，自 2019 年 1 月 1 日起取消摇号售房。**海口市**《关于严格落实琼办 2018 29 号文件精神进一步稳定房地产市场的通知》，新迁入户家庭只能购买 1 套商品住宅，但对于引进人才落户和企业人才周转房除外。**珠海市**探索放宽澳门居民购房。**中山市**允许港澳台同胞、华侨购买 1 套新建商品住宅。福建、湖北、浙江等省提出在**福州、厦门、武汉、杭州、宁波、长沙等城市**施行一城一策，稳地价稳房价稳预期。

2 月，**青岛、北京、上海、南京**下调首套住房和二套房贷款利率。**合肥**对于首套房贷已经结清的购房者，购买第二套住房按首套房政策执行。**阜阳**取消土地限价政策。武汉、昆明明确稳地价稳房价稳预期。

3 月，**保定、山东、东莞**发文规范房地产市场发展。**赣州市**发布《关于赣州市县区各房地产开发企业特价房销售整顿通知》，要求停止特价房销售。**芜湖市**规定对符合条件的创业人才给予安家补助和契税优惠。**菏泽**发布《关于成武县鼓励农村居民进城的实施意见》，对农民进城购房给予每平方米 300 元优惠，首付比例 30%，贷款利率为基准利率的 0.9 倍-1.25 倍。**济南市**建委取消商品房限价政策。

政策预判

货币政策继续稳健适度

2 季度稳健货币政策继续保持松紧适度，把好货币供给总闸门，不搞“大水漫灌”，同时保持流动性合理充裕，综合运用多种货币政策工具，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定，在利率、汇率和国际收支等之间保持平衡，促进经济平稳健康发展，稳定市场预期。预计在 1 季度经济企稳的基础上，信贷投放节奏或边际放缓。

房地产调控不放松

预计 2 季度继续坚持房住不炒总原则，继续实施一城一策、因城施策，落实好城市政府的主体责任。

附录：房地产市场一二三四线城市的划分方法及结果

随着房地产市场的逐步发展和成熟，其区域间差异表现得越来越明显。这使得从区域层面进行房地产市场运行状况的分析日益重要。业界通常用一二三线城市作为区域房地产市场的划分标准。但由于选取指标和划分方法的不同，目前对一二三线城市尚缺乏统一的认定结果。本报告基于房地产经济学的基本理论，选取最具代表性指标，采用聚类分析方法，对 40 重点城市进行一二三线城市的划分。

房地产经济学的基本理论告诉我们，城市规模、经济发展水平、居民收入水平、城市发展空间以及人口流入量（反映城市对外来人口的吸引力），是决定城市房地产市场发展的最重要的五个方面。这里，分别以 2011-2014 年各年度的总人口、人均 GDP、人均可支配收入、城市建设用地面积以及 2010 年迁移人口作为各方面的度量指标；然后对上述五个指标分别进行聚类分析，得出从不同方面进行的一二三线城市的分类结果；最后，采用简单平均法，得出本研究对 40 重点城市进行一二三线城市划分的最终结果。

由于本研究构建的指标体系并不复杂，而且事先给定将一二三线城市划分为三类，因此，适合采用 K-均值聚类方法进行分析。K-均值聚类分析的基本思想是：开始先按照一定方法选取一批凝聚点（聚心），然后让样本向最近的凝聚点凝聚，形成初始分类，之后再按照最近距离原则修改不合理的分类，直到合理为止。其采用的算法是最小化与类均值间距离平方和的标准迭代算法。

研究最终得出的一二三线城市划分结果如表 1 所示。

表 1 40 重点城市一二三线城市的划分结果

区域划分	隶属城市
一线城市	北京、上海、深圳、广州
二线城市	南京、杭州、宁波、重庆、温州、天津、武汉、成都、苏州、无锡、厦门、福州、济南、青岛、沈阳、大连、长沙、西安、昆明、郑州、合肥、石家庄、长春、哈尔滨、呼和浩特、南宁
三线城市	太原、南昌、北海、海口、三亚、贵阳、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐