



年度报告
Annual Report

ANNUAL REPORT ON CHINA'S URBAN
COMPETITIVENESS (NO. 15)

中国城市竞争力报告 No. 15

房价体系：中国转型升级的杠杆与陷阱

主 编：倪鹏飞

副 主 编：侯庆虎 丁如曦 沈 立

特邀主编：沈建法 林祖嘉 刘成昆

中国社会科学出版社



年度报告
Annual Report

ANNUAL REPORT ON CHINA'S URBAN
COMPETITIVENESS (NO. 15)

中国城市竞争力报告 No. 15

房价体系：中国转型升级的杠杆与陷阱

主 编：倪鹏飞
副 主 编：侯庆虎 丁如曦 沈 立
特邀主编：沈建法 林祖嘉 刘成昆

藏 书

中国社会科学出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国城市竞争力报告·No. 15, 房价体系: 中国转型升级的杠杆与陷阱 /
倪鹏飞主编. —北京: 中国社会科学出版社, 2017. 6
ISBN 978 - 7 - 5203 - 0666 - 9

I. ①中… II. ①倪… III. ①城市—竞争力—研究报告—中国
IV. ①F299. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 133808 号

出 版 人 赵剑英
责任编辑 喻 苗
责任校对 李 莉
责任印制 王 超

出 版 中国社会科学出版社
社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号
邮 编 100720
网 址 <http://www.csspw.cn>
发 行 部 010 - 84083685
门 市 部 010 - 84029450
经 销 新华书店及其他书店

印刷装订 北京君升印刷有限公司
版 次 2017 年 6 月第 1 版
印 次 2017 年 6 月第 1 次印刷

开 本 710 × 1000 1/16
印 张 31.5
字 数 485 千字
定 价 128.00 元

凡购买中国社会科学出版社图书,如有质量问题请与本社营销中心联系调换
电话:010 - 84083683
版权所有 侵权必究

《中国城市竞争力报告 No. 15》

编委会

顾 问 王伟光 李 扬 江小涓 仇保兴 陶斯亮
 张卓元 牛文元 裴长洪 高培勇 郝寿义
 樊 纲 姚景源 王 元 李晓西 王诚庆
 邓淑德 吴志良

主 编 倪鹏飞

副 主 编 侯庆虎 丁如曦 沈 立

特邀主编 沈建法 林祖嘉 刘成昆

核心成员（排名不分先后）

丁如曦	曹清峰	王海波	张洋子	周晓波	李 博
王雨飞	沈 立	刘笑男	蔡书凯	陈 飞	邹琳华
姜雪梅	魏 婕	郭 晗	张安全	颜银根	李煜伟
赵英伟	刘 凯	杨 杰	李 冕	刘尚超	程 栋
肖 耿	李 超	刘成昆	林祖嘉	沈建法	陈小龙
梁 华	侯庆虎	倪鹏飞	吕凤勇		

中国社会科学院财经战略研究院简介

中国社会科学院财经战略研究院（National Academy of Economic Strategy, CASS）简称“财经院”，成立于1978年6月。其前身为中国社会科学院经济研究所财政金融研究组和商业研究组。初称“中国社会科学院财贸物资经济研究所”。1994年，更名为“中国社会科学院财贸经济研究所”。2003年，更名为“中国社会科学院财政与贸易经济研究所”。2011年12月29日，作为中国社会科学院实施哲学社会科学创新工程的一个重大举措，也是在创新工程后成立的首批跨学科、综合性、创新型学术思想库和新型研究机构，以财政与贸易经济研究所为基础，组建综合性、创新型国家财经战略研究机构——财经战略研究院，并从此改用现名。

著名经济学家刘明夫、张卓元、杨圣明、刘溶沧、江小涓、裴长洪、高培勇、何德旭先后担任所长。现任院长为何德旭教授，党委书记为杜志雄教授。

作为中国社会科学院直属的研究机构，自成立以来，财经院与祖国的改革开放事业共同成长，始终以天下为己任，奋进在时代前列。几代财经院人，不辱使命，几乎在中国经济社会发展进程中的每一个环节，都留下了自己的印记。经过三十多年的努力，今天的财经院，已经发展成为拥有财政经济、贸易经济和服务经济等主干学科板块、覆盖多个经济学学科领域的中国财经科学的学术重镇。

中国社会科学院城市与竞争力 研究中心简介

中国社会科学院城市与竞争力研究中心是2010年4月26日成立的一个有关城市与竞争力的院级非实体研究中心。中心组织国内外各界相关研究人员，开展城市竞争力、房地产等相关内容的学术研究，发表相关的研究论文，出版专著和研究报告；组织中心学者进行国际学术访问；组织国内外相关领域专家、城市市长等各界人士召开城市竞争力国际论坛及相关学术会议；接受研究生实习、学者学术访问，培养学以致用学术和管理人才。中心是中国城市百人论坛的秘书处。

近年来，中心关于中国城市竞争力的研究获得了“孙冶方经济科学奖”；关于中国住房发展的研究获国家社科基金重大招标项目支持。《中国城市竞争力报告》《中国住房发展报告》等已成为中国社会科学院重要的学术品牌，在国内外产生了十分广泛的影响，也为中央及地方政府的相关决策提供了参考。

中心组织和联合全世界的城市竞争力研究专家，成立全球城市竞争力项目组，联合国人居署、世界银行集团及世界著名城市学者开展相关领域的高端合作，发表全球城市研究报告，举办城市竞争力国际论坛，扩大了中国社会科学院在这些国际学术领域的话语权和影响力。

主要编撰者简介

倪鹏飞 男，南开大学经济学博士，中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任，中国社会科学院财经战略研究院院长助理，研究员，博士生导师。曾获第十一届“孙冶方经济科学奖”。主要研究领域：国家竞争力、城市竞争力、城市经济学与房地产经济学。

侯庆虎 男，南开大学数学博士，天津大学应用数学中心教授，博士生导师。主要研究领域：机械证明、城市竞争力计量。

沈建法 男，伦敦经济学院地理学博士，香港中文大学香港亚太研究所教授，亚太城市与区域发展研究计划主任。主要研究领域：城市竞争力与中国城市化。

林祖嘉 男，加州大学洛杉矶分校经济学博士，台湾政治大学经济学教授。主要研究领域：城市竞争力与房地产经济。

刘成昆 男，南开大学经济学博士，澳门科技大学可持续发展研究所副所长，商学院副教授、会计与财务金融学系系主任。主要研究领域：城市和区域经济、澳门经济。

丁如曦 男，西南财经大学讲师，中国社会科学院财经战略研究院博士后。主要研究领域：城市与房地产经济学。

王海波 男，西南财经大学经济学博士，中国社会科学院财经战略研究院博士后。主要研究领域：城市与房地产经济学。

曹清峰 男，经济学博士，天津财经大学讲师。研究方向：城市与区域经济。

张洋子 男，中国社会科学院研究生院金融学博士研究生。主要研究领域：城市与房地产金融。

沈立 男，中国社会科学院研究生院金融学博士研究生。主要研究领域：城市与房地产金融。

中国社会科学院竞争力模拟实验室简介

中国社会科学院竞争力模拟实验室是中国社会科学院城市与竞争力研究中心成员经过对城市与竞争力十余年的跟踪研究，建立的涵盖国家竞争力、城市竞争力、城市联系度、教育竞争力、人才竞争力、商务环境、住房发展等多个方面的大型综合模拟实验室，实验室的数据库目前已经拥有数百项指标的数据，样本包括世界主要国家和地区，全球 500 个城市，中国 300 个城市，是全球有关城市与竞争力的最重要数据库之一。数据库中系统性地总结了中心专家十余年调研成果，构建了城市与竞争力案例库。

为保证数据权威性与准确性，模拟实验室将数据来源、数据处理方法和指数合成方法等附在数据之中，便于数据库的使用者随时查阅。库藏城市与竞争力案例库是经由中心联合国内外专家悉心总结，综合中心多部著作及调研成果，制作了包含数百个经典案例的城市与竞争力案例库。

摘 要

《中国城市竞争力报告 No. 15》的研究视角由简单的城市间比较转向由城市的视角看全国经济社会发展格局和变化趋势，有新的发现和突破如下：一是以东中一体和城市群体体系为支撑的经济空间新格局越加明晰；二是经济增速放缓，城镇化进入阶段性调整且未来仍将保持稳步推进；三是经济转型升级正处于分化发展阶段；四是中小城市发展没有可持续性。

本报告在延续以往报告的理论框架的基础上，对指标体系进行了较大幅度的精简和修改，构建了三大竞争力指标体系，尝试使用大数据技术采集关键数据，突出强调了关键性指标在城市竞争力中的重要作用，有助于更为合理地衡量一个城市的竞争力。

本报告的年度主题是“房价体系：中国转型升级的杠杆与陷阱”，包括房价体系的新发现与新理论、房价体系的中国实证、房价体系的中国故事三部分，主要发现如下：一是中国将形成多层次、多中心的城市体系：东中一体，一网五带；二是中国将形成多层次房价体系；三是中心城市房价存在一定适度泡沫具有必然性：房地产具有金融属性，房地产投资具有空间流动性和不确定性；四是中国的房价体系是动态变化的，随着市场条件的变化将向新的方向演化；五是房价体系是转型升级的杠杆也可能是转型升级的陷阱；六是房价体系会反过来影响城市体系；七是城市群中心城市对周边城市房价存在溢出效应。

在分项报告和区域报告中，对格局和现象进行了多角度的分析，并深入探索了相关变量间的内在规律。本报告按新的指标体系、框架结构对包括港澳台在内的各省市之间和省市内部三大竞争力及其科技创新、转型升级与房价之间的关系进行分析。

Abstract

The perspective of Annual Report on China's Urban Competitiveness (No. 15) has changed from the simple comparisons among cities to studying the national economic and social development patterns and variation trend from the view of cities. The new discoveries and breakthrough are as follows: Firstly, the integration of Eastern and Middle China is becoming more significant. Secondly, the economic growth is slowing, and the urbanization enters into periodic adjustment and will keep improving in the future. Thirdly, economic transformation and upgrading is entering the stage of stratification. Fourthly, the development of medium and small cities is lack of sustainability.

Based on previous theoretical frameworks, this report has revised and simplified the index system significantly, and builds three classes of competitiveness index systems. Meanwhile, this report tries to adopt the Big Data techniques in order to address the important role of key indexes in urban competitiveness, which contributes to assess the urban competitiveness more precisely.

The annual theme of this report is "housing price system: leverage and traps for China's transformation and upgrading". It includes three parts: the new discoveries and theories of the housing price system, an empirical study of housing price system in China and The China's story of the housing price system. The main findings are as follows: China will form a multi-level and polycentric urban system; Integration of eastern and central regions, one network and five belts; China will form a multi-level housing price system; There is a

moderate bubble of housing price in central cities which is inevitable; Real estate has financial attributes and real estate investment has spatial mobility and uncertainty; China's housing price system is dynamic and it will evolve in a new direction as the market conditions change; Housing price system is the lever of transformation and upgrading, but also may be the trap of transformation and upgrading; The housing price system will affect the urban system in turn; The central city of urban agglomeration has spillover effects on the surrounding city in housing price.

In the reports on classified urban competitiveness and regional reports, this report analyzes the patterns and phenomenon from different perspective, and explores the inherent law of related variables. Based on the new framework of index system and structure, this report analyzes three classes of intra-provincial and inter-provincial competitiveness, as well as the relationship between housing price and technology innovation, economic transformation and upgrading.

目 录

第一部分 总体报告

第一章 中国城市竞争力 2016 年度排名 (3)

第二章 中国城市竞争力 2016 年度综述
——从城市看中国：格局演化、转型
升级与持久繁荣 …… 倪鹏飞 丁如曦 沈 立(34)

第二部分 主题报告

第三章 房价体系与城市转型：新发现与
新理论 …… 倪鹏飞 曹清峰 张洋子(89)

第四章 房价体系与城市转型：中国的
实证 …… 倪鹏飞 王海波(113)

第五章 房价体系与城市转型：中国的故事 …… 蔡书凯等(139)

第三部分 城市竞争力分项报告

第六章 中国城市经济竞争力报告 …… 周晓波 丁如曦(181)

第七章 中国城市宜居竞争力报告 …… 李 博(203)

第八章 中国城市可持续竞争力报告 …… 王雨飞(235)

第四部 区域报告

第九章 中国(东南地区)城市竞争力报告 … 邹琳华 蔡书凯(273)

第十章 中国(环渤海地区)城市竞争力
报告 …… 杨 杰 赵英伟 姜 坤(304)

第十一章	中国(东北地区)城市竞争力			
	报告	刘尚超	程 栋	(330)
第十二章	中国(中部地区)城市竞争力报告	郭 晗		(348)
第十三章	中国(西南地区)城市竞争力			
	报告	张安全	姜雪梅	刘笑男(391)
第十四章	中国(西北地区)城市竞争力			
	报告	魏 婕	李 冕	(425)
第十五章	中国(港澳台地区)城市竞争力			
	报告	沈建法	刘成昆	周晓波(461)
附 录		倪鹏飞	侯庆虎	沈 立(480)
后 记				(487)

Contents

Part I General Report

- Chapter 1 Annual Ranking of General China Urban Competitiveness
in 2016 (3)
- Chapter 2 Reviews of General China Urban Competitiveness in 2016-
Overlooking China from the perspective of urban: pattern
evolution transformation and upgrading sustained prosperity
Ni Pengfei, Ding Ruxi, Shen Li(34)

Part II Topic Report

- Chapter 3 The housing price system and city's transformation: new
theories and new discoveries
Ni Pengfei, Cao Qingfeng, Zhang Yangzi(89)
- Chapter 4 The housing price system and city's transformation: An
Empirical Study in China Ni Pengfei, Wang Haibo(113)
- Chapter 5 The housing price system and city's transformation: A Story
of China Cai Shukai et al(139)

Part III Report on Classified Urban Competitiveness

- Chapter 6 Report on Economic Competitiveness from the Perspective
of Urban Zhou Xiaobo, Ding Ruxi(181)
- Chapter 7 Report on Livability Competitiveness from the Perspective
of Urban Li Bo(203)

- Chapter 8 Report on Sustainable Competitiveness from the Perspective
of Urban Wang Yufei(235)

Part IV Regional Report

- Chapter 9 Urban Competitiveness Report on Southeast China
Zou Linhua, Cai Shukai(273)
- Chapter 10 Urban Competitiveness Report on Bohai Rim of China
Yang Jie, Zhao Yingwei, Jiang Shen(304)
- Chapter 11 Urban Competitiveness Report on Northeast China
Liu Shangchao, Cheng Dong(330)
- Chapter 12 Urban Competitiveness Report on Middle China
Guo Han(348)
- Chapter 13 Urban Competitiveness Report on Southwest China
Zhang Anquan, Jiang Xuemei, Liu Xiaonan(391)
- Chapter 14 Urban Competitiveness Report on Northwest China
Wei Jie, Li Mian(425)
- Chapter 15 Urban Competitiveness Report on Hong Kong, Macao and
Taiwan Shen Jianfa, Liu Chengkun, Zhou Xiaobo(461)

- Appendix** Ni Pengfei, Hou Qinghu, Shen Li(480)

- Postscript** (487)

第一部分

总体报告