

本文将会对 33 个城市的宏观经济数据的汇总和对比研究。它们的全名单如下：

一线城市（四个）：北京、上海、广州、深圳。

二线城市（十个）：天津、重庆、武汉、杭州、苏州、南京、成都、佛山、西安、长沙。

三线城市（十九个）：宁波、东莞、郑州、沈阳、泉州、福州、合肥、青岛、大连、南宁、太原、无锡、常州、昆明、中山、温州、厦门、珠海、南昌。

全国 297 个地级以上城市（地级市 278 个+副省级城市 15 个+直辖市 4 个），单这 33 个城市的总经济体量就占了 4 成左右。

将这些城市的、人口、资金、消费和房地产等数据汇总起来，与全国的数据进行对比，无疑，我们将会因此揭示这个国家在区域发展上的内在规律。人口和资金如何在各区域之间流动，产业经济发展水平有何不同，各区域市民的消费能力以及地产市场的泡沫程度，都将因此得到真正的揭示。由于数据量太大，这种系统的深度研究在老蛮我启动这篇文章之前从未有过，相信此后也不会有。老蛮出品，必属精品。是以为序。

上篇：衰退的一线城市

一、GDP

我们先从最俗套的数据开始，从 2010 年至今的一线城市 GDP 占全国的比重。通过这组数据，我们可以了解一线城市是否承担了中国经济领头羊的重任。

一线城市GDP数据汇总									
年份		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年一季度
中国 (亿)	GDP	413030	489301	540367	595244	643974	689052	744127	180683
一线城市 汇总	GDP	51027	59015	64424	71096	77601	83536	91469	22239
一线城市 占比	GDP	12.35%	12.06%	11.92%	11.94%	12.05%	12.12%	12.29%	12.31%

很遗憾，从上表中我们可以看到，一线城市 GDP 占全国的比值也就是勉强维持在 12.3% 左右，恨不得还表现出了下滑到 12% 的趋势。要知道近年来中国的 GDP 逐渐丧失增长性，从 2010 年的超过 20% 的名义增长率一直下降到现在的 7%，而一线城市并没有表现出与全国趋势相逆的增长性，它的经济增速萎缩幅度与全国高度一致，因此其 GDP 占全国的比值也从未有过提升迹象。很明显，享受了最大的政治资源倾斜的一线城市并没有承担起经济领头羊的责任。这还是真是一个悲伤的结论。对于经济逐步丧失增长性的现实，我们当然指望不上这四个同样处于衰退之中的一线城市了。而二三线城市是否可以承担起这样的重担，将在本文的后续篇章中陆续讲到。

二、人口

年份	1990	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
全国总人口 (万)	114333	126581	134091	134735	135404	136072	136782	137462	138271
一线城市常住人口	1218	4668	6572	6688	6788	6888	6983	7073	7188
一线城市人口占全国比重	2.81%	3.69%	4.90%	4.96%	5.01%	5.06%	5.09%	5.13%	5.20%

在人口问题上，一线城市合计的人口规模倒是超过了全国。从 1990 年到 2000 年，一线城市人口占全国的比值从 2.81% 上升到 3.69%，增加了 0.88%。到 2010 年该比值 4.90%，较 2000 年增加了 1.21%。可见新世纪前十年的一线城市人口增速有了显著提升。2010 年之后，一线城

市的人口占全国的比值提升速度就不好看了，大致维持着每年 0.05% 的提升，按这种增速下去，到 2020 年一线城市人口撑死了占全国的比值也就是 5.4%，也就是较 2010 年提升个 0.5% 左右。从 0.88% 到 1.21%，再下降到 0.5%，一线城市的人口占比已经丧失了增速。当然，导致这种现象发生的原因我们都很清楚：北京和上海已经不愿意再承担人口流入导致的医疗教育交通等社会配套服务提升的重担，它们已经开始驱赶人口了。目前也就是广州深圳还在小规模地吸引人口流入，但是指望一线城市承担起城市化的重担，继续大规模的吸纳从农村流出的闲置劳动力，已经不现实了。

三、资金

一线城市存款数据 (亿) 占全国比例							
年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
全国存款余额	731982	826701	943102	1070588	1243552	1397752	1555247
全国贷款余额	509226	581893	672875	766327	876067	993460	1120551
一线城市存款余额	164667	184745	208241	228688	251386	272957	296057
一线城市贷款余额	96810	107542	119168	131561	144642	157691	173918
一线城市存款占比	22.5%	22.3%	22.1%	21.4%	20.4%	19.8%	19.2%
一线城市贷款占比	19.0%	18.5%	17.7%	17.2%	17.7%	17.3%	17.3%

关于资金数据，首先我们来看存款和贷款余额数据。好吧四个一线城市加起来确实挺有钱的，存款占比超过 20%。关于存款占比我必须解释一下，2015 年之后我国调整过一次存款的统计口径，各类同业存款也被视为普通存款纳入统计。在这里我为了拉长统计口径调整后的对比年限，把 2014 年的数据也根据调整后的口径进行了调整。所以，对于上面的数据我们要分成两段来看，以 2014 年为界，此前和此后的数据演变规律。

很明显，一线城市的存贷款占比都已经丧失增长性。从 2010 年到 2013 年，一线城市的存款占比从 22.5% 下降到 21.4%，贷款从 19.0% 下降到

17.2%。2014 年调整了统计口径（调整口径的目的其实就是为了扩大存款基数，以增加放贷额度）之后，一线城市同样未能表现出任何的
资金上的优势地位。2014 年到 2017 年一季度，存款占比从 23.4% 下降到 22.6%，贷款比例从 17.7% 下降到 17.3%。

年份	2014	2015	2016	2017年一季度
全国居民存款余额	506821	551929	606522	646155
全国居民贷款余额	231511	270313	333729	352270
全国企业存款余额	400359	455208	530895	535061
全国企业贷款余额	617969	687727	744715	771841
一线城市居民存款	69791	74120	79410	71506
一线城市居民贷款	34296	42852	56553	44500
一线城市企业存款	97281	114304	138476	116120
一线城市企业贷款	109850	116047	120429	106828
一线城市居民存款占比	13.8%	13.4%	13.1%	11.1%
一线城市居民贷款占比	14.8%	15.9%	16.9%	12.6%
一线城市企业存款占比	24.3%	25.1%	26.1%	21.7%
一线城市企业贷款占比	17.8%	16.9%	16.2%	13.8%

在总的存款款数据之外，我们还需要重点关注一下 2014 年之后的居民和企业的存贷款数据（区分居民部门和企业部门的统计方式从 2015 年开始，为了延长对比年限以考量出规律，老蛮我根据 2015 年各城市公布的数据中的同比增减值往前追溯到了 2014 年。无论是居民存款还是企业存款，都出现了显著的下降趋势。居民存款占比从 2014 年的 13.8% 下降到今年一季度的 11.1%，企业存款比例则从 24.3% 下降到 21.7%。很多根本搞不清楚状况的同学总是喜欢拿理财和货币基金出来说事，声称存款数据会因此受到干扰，显得全国只有一线城市买理财买货币基金，其它城市和地区的居民和企业都比较弱智，都不买这玩意似的。所以我干脆一点，大家直接看贷款占比的变化好了。贷款是没有这种干扰项的。居民贷款占比，从 2014 年的 14.8% 上升到 2016 年的 16.9%，还呈现上升趋势，到今年一季度，伴随着一线城市的地产调控的加码，DUANG，下降到 12.6%。而企业贷款更是惨烈，从

2014 年的 17.8%直线下跌到今年一季度的 13.8%，连个磕巴都不打。这显示一线城市的实体企业经营已经是水深火热，根本就借不起钱了。

四、消费

一线城市消费数据								
年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年一季度
全国社会消费品零售总额	158008	187206	214433	242843	271896	300931	332316	85823
一线城市消费品零售总额	19893	22850	25529	28335	31038	33423	36171	8886
一线城市占比	12.59%	12.21%	11.91%	11.66%	11.41%	11.11%	10.88%	10.35%

接下来，是非常非常重要的消费数据了。作为吞噬了全国 20%以上的资金的一线城市，总得要承担起相应的消费责任。有钱必须要拿来消费，乃是市场经济的公理。然而很抱歉，一线城市的消费力日益孱弱，数据看来真是触目惊心。消费品零售总额方面的一线城市占比，从 2010 年的 12.59%，一路坚定的下降到今年一季度的 10.35%，真是下降得气势如虹。在这样的数据面前，我们根本无从指望一线城市承担起拉动消费的重任。我把这句话放在这里：要在一线城市开办各类消费型企业的人注意了：一线城市的消费已经没有任何增长性可言了，请各位务必千万小心谨慎。无论你们是打算在北京盘一个客栈，还是在上海开一个饭店，请务必先放下你们的计划，好好的看一下上面的表格。你们做的或许是岁月静好的梦，想要做点小生意安享现世安稳，但是，请不要尝试与经济大势相对抗。

五、房地产

在这一章的最后，我们当然要说到房地产。中国人最关注的房地产。这里我会把所有四个城市的数据全都放出来。

商品房销售量(亿)对比									
年份		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年1-5月
全国	商品房销售总额	52721	58189	64456	81428	76292	87281	117627	43633
一线城市汇总	商品房销售总额	7874	6971	8032	10829	10130	14270	16778	4943
一线城市占比	商品房销售占比	14.94%	11.90%	12.46%	13.30%	13.28%	16.35%	14.26%	9.97%
北京	商品房销售总额	2924	2425	3307	3814	3758	4629	5020	1490
上海	商品房销售总额	2959	2596	2490	3911	3498	5093	6696	1367
广州	商品房销售总额	1027	921	1183	1702	1504	1634	2333	935
深圳	商品房销售总额	674	529	1062	1402	1370	2914	2729	556

2015 年，是一线城市房地产市场占全国的比值最高的年份，16.35%。

2016 年下降到 14.26%，今年以来继续下降，截至今年 5 月份的比值仅为 9.97%。这种数据占比演变的背后，当然是由于一线城市相对于二三线城市而言更为酷烈的房地产严控。目前而言，唯有广州的销售额还过得去，全年大致还能维持 2000 亿左右的销售规模，另外三个一线城市的成交规模都出现了显著下降，基本上都是腰斩。

我们总结起来看的话，一线城市已经丧失了人口优势，其人口占全国的比值将长期维持在 5% 左右；一线城市丧失了资金优势，存款占全国的比值将逐渐滑向 20%，关键性的企业贷款占比已经跌破 14%。一线城市丧失了消费优势，消费占比跌到了 10% 的边缘。到了现在，一线城市当然也不可能维持房价泡沫。因此，在 2010 年之后的历次调控面前都能维持强硬的地产市场增幅的一线城市，在 2017 年终于轰然倒地。一线城市的经济基本面已经惨烈不堪，因此其地产市场当然也无法再对抗调控。而对于这一段总结，我希望各位依然坚持在北上广深高杠杆炒楼的朋友，能好好的看，能把这段话，深深的印到脑子里去。

中篇：挣扎的二线城市

重复一下，老蛮版的二线城市有十个，入选标准为东部经济强市以及中西部知名省会。它们分别是（排名分先后）：天津、重庆、武汉、杭州、苏州、南京、成都、佛山、西安、长沙。这些城市的共同点是具有完整的工业产业链，并具有较强的吸血性。现在，我们来看看，这些二线城市近年来的经济表现。本文要回答的问题是：在一线城市陷入衰退的时刻，二线城市能否承担起推动经济发展的重任。

一、GDP

我们同样从最俗套的 GDP 数据开始，上图给出的是近年来二线城市 GDP 与全国的数据对比。从 2000 年到 2010 年的十年间，充满活力的二线城市确实起到了经济领头羊的作用。这十年间中国的 GDP 从 10.03 万亿提升到 41.3 万亿，提升了 312%，而二线城市则从 1.23 万亿提升到 6.2 万亿，足足提升了 404%。相对应的，二线城市 GDP 占全国的比值，从 12.28% 提升到 15.02%。这十年固然是我大中国经济的黄金十年，GDP 年增速常年保持在 20% 以上，二线城市们更是普遍光芒万丈，经济年增速恨不得能有 30%。

2010 年之后，中国经济丧失增长性，二线城市经济也逐步陷入了挣扎之中。从 2011 年到 2014 年，中国 GDP 绝对值增幅从 18.47% 下降到 8.19%，而二线城市 GDP 绝对值增幅也从 20.75% 下降到 9.5%，只不过是略高于全国的经济增速而已，压倒性的增长优势不再。反应在 GDP 占比上，只不过微弱提升到 15.97% 罢了。

2015 年算是二线城市的扑街之年。这一年全国的 GDP 绝对值增幅 7.0%，而二线城市只剩下 6.98%。这个结果还真是令人惊讶。十大二线城市的经济增幅竟然弱于水深火热的中国，从拉动中国经济发展的优等生，变成了拖后腿的差生。

2016 年我大中国启动轰轰烈烈的地产去库存运动，并在煤炭钢铁领域启动“供给侧改革”，也就是实施全面的煤钢计划管控。给老百姓加杠杆买房的同时，强行拉高煤钢价格。这算是我大中国给孱弱的经济注入的最后一剂强心针，或者说是兴奋剂。这一年我大中国 GDP 名义增幅恢复到了 7.99%，而二线城市 GDP 名义增幅挣扎着回到了 9.71%，算是勉强超过了全国的经济增速。相对应的，二线城市的 GDP 占比提升到了 16.22%。

然而到了 2017 年，兴奋剂的效果过去了，经济逐渐显露原型。面对越来越庞大的地产泡沫，稍微理智一点的地方政府领导都不寒而栗。一二线城市纷纷启动了酷烈的地产调控，期待着能延迟泡沫破灭的时间。在这种背景之下，2017 年一季度，一线城市的 GDP 占比 DUANG 的一声就掉到了 15.69%，跌回了 2012 年的水平。至于接下来会发生什么，就让我们拭目以待。老蛮我这个号只要还能存在，就会持续关注接下来的数据演化，并会即时写文章或嘲讽或赞许。嗯，这里顺带说一下，老蛮我最恶心的就是假装理中客了。所有的文字都是主观的，都是有立场有观点的，真正的客观理性是不存在的。老蛮我的任何文字，从来不假装中立，一定是有判断的，文字一定有情感有温度

的。老蛮出品，必属精品的最大原因，就在这里。好吧，广告打完了，我们言归正传。

以上，这就是二线城市的经济挣扎过程。接下来我们要看的是人口。

二、常住人口

鉴于这组数据非常好玩，我决定把所有城市的人口数据全都放出来。见下图。

二线城市常住人口演变										
年份	1990	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
中国	114333	126583	134091	134735	135404	136072	136782	137462	138271	
二线城市汇总	8508	9658	11556	11701	11833	11963	12085	12235	12372	
二线城市占比	7.44%	7.63%	8.62%	8.68%	8.74%	8.79%	8.84%	8.90%	8.95%	
武汉	690	805	979	1002	1012	1022	1034	1061	1077	
杭州	583	688	870	874	880	884	889	902	919	
佛山	300	534	720	723	726	730	735	743	746	
西安	618	741	847	851	855	858	863	871	883	
苏州	564	679	1046	1049	1053	1056	1060	1062	1063	
成都	921	1124	1405	1407	1418	1430	1443	1466	1482	
天津	879	1001	1299	1355	1413	1472	1517	1547	1562	
重庆	2887	2849	2885	2919	2945	2970	2991	3027	3048	
长沙	548	613	704	709	715	722	731	743	765	
南京	517	624	801	812	816	819	822	823	827	

1990 年到 2000 年之间，二线城市并没有发展起来，常住人口占全国的比值只不过从 7.44%微弱上升到 7.63%。2000 年到 2010 年的十年间，是二线城市发展的黄金十年，总人口从 9658 万提升到 11556 万，增加了 1898 万，年均增长 190 万人；人口占比提升到了 8.62%，提升了 1 个百分点。

2010 年之后伴随着二线城市的经济增速放缓，吸纳人口的能力也在放缓。2016 年常住人口总计 12372 万，相对于 2010 年增长了 816 万，年均增长 136 万。相对于此前十年年均增长 190 万的人口增幅，现在这种人口增幅已经很凄凉了。我们必须知道的是，一线城市从 2010 年到 2016 年的常住人口规模也只不过是从 6572 万增长到 7188 万，年均增

长也只有 103 万而已。这样的人口增幅是个什么概念呢？以 2015-2016 年为例，期间全国一二线城市总常住人口规模从 19308 万上升到 19560 万，增长 252 万。而 2015 年夏季中国本专科毕业生 681 万，2016 年夏季毕业了 704 万。我不知道这近 1400 万毕业生最后去了哪里，又能去哪里。我这里没有统计一二线城市的毕业生人数，有兴趣的可以去算算，统计公报里就有。如果学生们本身就在一二线城市读书，本来就被统计为当地的常住人口，还不需要去争抢那 252 万个新增的进城机会。但如果他们非要作死，选择了三线城市的学校，那他们就扑街了，他们需要跟农民工一起争夺进城的机会了。呵呵，这么一解读还真是有趣，新时代的进城记，呵呵。

此外，这里需要着重指出的，是苏州、佛山和南京这三个城市，年人口增量已经跌到了万位数，增幅已经低于全国人口 0.5% 的自然增长率（出生率-死亡率），南京 2016 年只增加了 4 万人，佛山只增加了 3 万，苏州甚至只增加了 1 万人。这意味着考虑到人口出生因素后，这三个城市已经处于完全的人口净流出状态。麻烦的是，这三个城市之中，佛山还稍好一点，苏州和南京的地产泡沫已经膨胀到无以复加的地步了。我在此请执着于在这两地炒楼的二货们都好好想想，就你们加了二、三十倍杠杆买回来的房子，你们打算找谁做接盘侠？在今时今日，在一二线城市的人口已经普遍缺乏增长性的今天，炒楼的逻辑跟前十年真的一样吗？真的还存在接盘侠吗？

三、资金

本节我先吐个槽哦，一线城市的数据还好找一点，二线城市的的数据我实在是，实在是，眼睛都要找瞎。就下表的数据我花了足足两天来弄。最后放弃了企业存贷款分项数据，只保留了总存贷款和居民存贷款数据，并且无法跟进 2017 年的数据。所以各位就看到 2016 年好了。还是先提示，2015 年我国存款数据进行了统计口径调整，将非银行金融机构存款以及同业存款纳入了统计范围，为了增加对比年限，老蛮我根据新的统计口径对 2014 年的数据进行了调整。

年份		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
中国 (亿)	总存款	123804	733382	826701	943102	1070588	1243552	1397752	1555247
	总贷款	99371	509226	581893	672875	766327	876067	993460	1120551
	居民存款	—	—	—	—	—	506821	551929	606522
	居民贷款	—	—	—	—	—	231511	270313	333729
二线城市 汇总 (亿)	总存款	17481	124451	137979	159944	181943	202559	231334	253584
	总贷款	14081	100647	114841	130963	146901	164531	184738	209359
	居民存款	—	—	—	—	—	70192	74966	81383
	居民贷款	—	—	—	—	—	36368	43372	56660
二线城市 占比	总存款	14.12%	16.97%	16.69%	16.96%	16.99%	16.29%	16.55%	16.31%
	总贷款	14.17%	19.76%	19.74%	19.46%	19.17%	18.78%	18.60%	18.68%
	居民存款	—	—	—	—	—	13.8%	13.6%	13.4%
	居民贷款	—	—	—	—	—	15.7%	16.0%	17.0%

二线城市的总存款余额和总贷款余额占全国的比值峰值出现在 2010 年，分别为 16.97%和 19.76%。此后就呈现下降趋势。总存款方面在 2014 年有一次较大的降幅，这当然是由于当年度被纳入统计的同业存款主要发生在一线城市，此后继续稳步下降，到 2016 年已经下降到了 16.31%。总贷款方面则一直均匀下降，到 2015 年下降到 18.6%。2016 年，伴随着二线城市房地产泡沫的兴起，居民加大了借债加杠杆幅度，二线城市总贷款占比勉强回升到了 18.68%，但也不是什么了不得的回升。整体来看的话，伴随着人口逐渐丧失增长性，GDP 逐渐丧失增长性，二线城市在整体上已经丧失了资金上的聚集能力。

居民存贷款从 2014 年开始统计。此后二线城市居民存款占全国的比值就呈现坚定的下降趋势，从 2014 年的 13.8% 下降到 2016 年的 13.4%，没有任何增长迹象。居民贷款占比在房地产泡沫之下有了一点回升，从 2014 年的 15.7% 上升到 2016 年的 17.0%。然而在居民存款占比持续下降的背景下，我们可以将这种居民贷款占比的回升视为一种回光返照，一种泡沫破灭前的挣扎罢了。当然，依然有很多搞不清楚状况的二货喜欢拿货币基金和理财来说事。所以我要再次嘲讽一下他们：要知道虽然货币基金和理财确实没纳入存款，但在整体上这个玩意对二线城市与对全国的影响幅度是一样的，并不会降低二线城市的存款对全国的比值。（好吧考虑到炒楼党的智商都比较低，我相信这段话他们都看不懂，呵呵呵。）

而且，虽然我没能搜集到全部十个城市的企业贷款数据，主要是武汉、南京和西安的企业贷款数据实在是找不到，但是从结果上看，二线城市总贷款占比减少的同时居民贷款占比上升，此消彼长的结果就是，二线城市企业贷款占比正在加速下降。一二线城市的企业贷款都在急剧下降，这事与什么金融降杠杆没有一毛钱关系，没理由一二线城市的企业反而降杠杆降在了全国的前列，要降也是东北西北那些个烂城市的烂企业先降。我在这里给出的唯一解释就是：在高房价的侵蚀之下，一二线城市的企业生存环境日益恶化，有大量的企业只能选择停止生产，当然也就没有了借贷需求。

四、消费

二线城市社会消费品零售总额数据								
年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年一季度
全国	158008	187206	214433	242843	271896	300931	332316	85823
二线城市	22997	27350	31586	36010	40540	45268	50231	13628
二线城市占比	14.55%	14.61%	14.73%	14.83%	14.91%	15.04%	15.12%	15.88%

消费数据上二线城市的整体表现比一线城市稍强，毕竟房价还没有涨到天上去，市民还稍微好一点，还有点余钱吃吃喝喝。从 2010 年到 2017 年一季度，一线城市社会消费品零售总额占全国的比值从 12.59% 下降到了 10.35%，下降了 2.24 个百分点，而二线城市的比值，则从 14.55% 缓慢提升到 15.88%，提升了 1.33 个百分点。这中间还有个 0.91（2.24-1.33）需要填补，也不知道是不是能指望三线城市能来填这个空，这个问题我们到三线城市篇再来回答。

五、房地产

二线城市房地产市场数据（亿）								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年1-5月
全国商品房销售总额	52721	58589	64456	81428	76292	87281	117627	43612
二线城市销售总额	10846	12031	13249	16005	15608	18626	27692	9757
二线城市占比	20.57%	20.53%	20.56%	19.66%	20.46%	21.34%	23.54%	22.36%
武汉	695	956	1158	1540	1807	2248	3271	1200
杭州	1396	975	1465	1711	1558	2137	3419	1273
佛山	668	702	646	852	940	1196	2018	610
西安	707	1091	1018	1113	1101	1147	1347	612
苏州	1203	1280	1336	1804	1547	2200	3350	990
成都	1519	1811	2070	2122	2072	2066	2950	1070
天津	1282	1473	1366	1615	1487	1790	3478	1104
重庆	1847	2146	2297	2683	2815	2952	3432	1725
长沙	742	882	932	1160	929	1117	1661	522
南京	787	715	961	1405	1352	1773	2766	651

最后一节，当然是最重要的，二线城市的房地产销售占比数据，在这里我把所有二线城市的销售额数据全部放了出来。

从数据上看，2011 年到 2014 年，二线城市的房地产市场事实上处于平衡状态，占全国的比值维持在 20% 左右。2014 年之后占比开始提升，到 2016 年提升到峰值 23.54%。然而从 2017 年开始，面对着恐怖的房价泡沫，二线城市普遍启动了严苛的地产调控政策，最主要的手段就是限签，即便你地产商拿到了预售证，卖了房子，想要去房管部门网签备案？不好意思，不许备案。没有任何理由，总之就是不许备案。

网签不了银行就不放按揭款，地产商就实现不了资金回笼。所以今年以来诸多地产商的签约销售数据大增，但是资金面却越来越难紧张，就是这个道理。总而言之，与往年针对炒楼党的调控不一样，今年的地产调控主要是针对地产商，去掐死地产商的现金流。通过网签卡销售现金流的同时，还严控银行的各种地产开发类贷款，比如银行的地产夹层贷款今年就全部停止了。接下来，就看这场政府与企业之间的博弈，是不是会出现最惨烈的双输局面了。当然了，我在这里直接表明态度，我认为双输是必然的结果。

在调控背景之下，二线城市今年 1-5 月份的商品房销售数据出现了显著下降，占全国的比值下降到 22.36%。结合一线城市商品房销售占比从 2016 年的 14.26% 剧烈下降到今年 5 月的 9.97% 来看，今年一二线城市的房地产市场都在萎缩。萎缩到这些城市的中小型地产商的现金流纷纷断裂的时候，就是地产泡沫的爆灭的时候了。从 6 月份深圳奥宸关门倒闭的事来看，这一刻也不需要再等多久了。也就是今年下半年的事了。

将一二线城市总结起来看的话，2016 年，14 个一二线城市，常住人口占到了全国总人口的比值 14.15%，GDP 合计占比 27.98%，总贷款合计占比 35.95%，最关键的是，商品房销售额合计占比高达 37.8%！到今年 5 月份，一二线城市商品房销售额合计占比剧烈下降到了 32.3%，下降了足足 5.5 个百分点。曾经引领全国房地产市场的一二线城市全部出现萎缩，在此前的历次调控中始终保持坚挺的一二线城市

房地产市场集体出现了显著萎缩。14 个城市，占全国房地产市场的份额达到三分之一的城市，出现了整体性市场萎缩。这样的情况，在 2010 年之后根本就没有发生过，今年乃是破天荒的头一次。在这样的背景下，我必须要再次向这些城市的炒楼党发起质问：你们，到底想清楚了吗？现在这样的市场环境，真的与此前的十几年一样吗？今时今日，还是炒楼的好时机吗？

下篇：冰冷的三线城市

这里依然要重复一下，三线城市总共 19 个，入选标准为东部经济次强市+中西部普通省会，全名单如下：宁波、东莞、郑州、沈阳、泉州、福州、合肥、青岛、大连、南宁、太原、无锡、常州、昆明、中山、温州、厦门、珠海、南昌。如果说一线城市是中国经济的头脑，二线城市是中国经济的手脚，而这 19 个三线城市，则是支撑中国经济发展的中坚力量，是骨架一般的存在。它们的经济表现好坏，甚至比前面 14 个一二线城市更加重要。

一、GDP

这一节依然从 GDP 开始。

三线城市GDP演变									
年份	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年一季报
中国	100280	413030	489301	540367	595244	643974	689052	744127	180681
三线城市汇总	13901	63191	75402	83872	91918	98189	104352	111904	24678
三线城市占比	13.46%	15.30%	15.41%	15.52%	15.44%	15.25%	15.14%	15.04%	13.66%

这一组数据列出来，我们是要大跌眼镜的。三线城市的 GDP 占比，从 2000 年到 2010 年的经济发展黄金十年里，与二线城市一样，有着显著提升，从 13.46%提升到 15.30%，增加了 1.84 个百分点。2011 年提升

到峰值的 15.41%，之后三线城市的 GDP 占全国的比值就逐年下降，到 2016 年下降到 15.04%，今年一季度更加惨烈，下降到 13.66%。这里我们必须回顾一下，一线城市的 GDP 占全国的比值，从 2000 年至 2017 年，长年维持在 12% 左右，与全国一起逐步陷入增长性丧失的窘迫局面。而二三线城市的 GDP 增速，在 2000 年-2010 年期间，普遍大幅度领先全国，并由此带领中国经济迎来了黄金十年。2010 年之后二三线城市走向了不同的方向。二线城市的 GDP 增速大体上略高于全国，挣扎着支撑起脆弱的中国经济。而三线城市，竟然领跌全国！这个结论真是令人震惊，我们必须对应其它数据，看看三线城市在其它领域是不是同样表现出了这样的领跌趋势。

二、常住人口

与前面一样，鉴于人口数据比较有趣，我将全部城市的人口数据都放出来。

三线城市常住人口演变									
年份	1990	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
中国	114333	126583	134091	134735	135404	136072	136782	137462	138271
三线城市汇总	7693	9972	11954	12253	12342	12436	12516	12609	12708
三线城市占比	6.73%	7.88%	8.91%	9.09%	9.11%	9.14%	9.15%	9.17%	9.19%
宁波	509	596	761	770	763	765	768	782	788
东莞	147	645	822	825	829	832	834	825	826
郑州	558	666	863	886	903	919	937	957	972
沈阳	583	720	811	818	823	826	829	829	829
泉州	574	728	834	821	829	836	844	851	858
福州	534	638	711	720	727	734	743	750	757
合肥	386	446	570	752	757	761	769	779	786
青岛	666	749	871	879	886	896	904	909	920
大连	525	589	669	678	686	694	696	699	702
南宁	515	620	666	673	679	685	691	698	706
太原	271	334	420	433	425	427	429	431	434
无锡	429	517	637	643	646	648	650	651	652
常州	327	384	459	462	466	469	469	470	470
昆明	363	578	643	648	653	657	662	667	672
中山	115	236	312	314	315	317	319	321	323
温州	633	755	922	914	916	920	906	911	913
厦门	117	205	353	363	367	373	381	386	392
珠海	63	123	156	156	158	159	161	163	167
南昌	378	443	504	510	514	518	524	530	537

从 1990 年到 2000 年，三线城市的人口占比从 6.73% 提升到 7.88%，年均增加 228 万人。到 2010 年，三线城市常住人口占比提升到 8.91%，年均增加 198 万人。三线城市 1990 年代的人口增幅比 2000 年代的人

口增幅要大。2016 年三线城市常住人口占全国的比值为 9.19%，与 2010 年相比，年均人口增量为 126 万。不同于一二线城市在 2000 年-2010 年期间的人口爆发性增长，三线城市的人口增量始终呈现坚定的逐年下降趋势。

尤其是表格中以红色标注的东莞、沈阳、大连、无锡、常州、中山、温州和珠海这 8 个城市，人口已经完全丧失增长性，增幅已经低于人口自然增长率，处于净流出状态了。19 个三线城市，竟然有 8 个城市人口净流出，比例超过 40%，这还真是可怕。在此我不得不再次提醒各位，三线城市已经没有接盘侠了，不再合适炒楼了！

三、资金

三线城市存贷款余额数据年度 (亿)								
年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年一季度
中国	存款余额	733382	826701	943102	1070588	1243552	1397752	1555247
	贷款余额	509226	581893	672875	766327	876067	993460	1120551
三线城市汇总	存款余额	114251	128170	146045	165790	176753	201520	221460
	贷款余额	90576	104174	118392	134203	150216	168858	191195
三线城市占比	存款余额	15.58%	15.50%	15.49%	15.49%	14.21%	14.42%	14.24%
	贷款余额	17.79%	17.90%	17.59%	17.51%	17.15%	17.00%	16.80%

三线城市的资金数据更加难找，居民与企业的存贷款数据都极难找到，所以这里我们就只看总的存贷款数据好了。这里也说明一下，由于 2015 年的存款口径调整对三线城市几乎没有影响，所以我在这里没有做数据修正，全部使用的原始数据。在结果上没有任何例外，与一二线城市一样，三线城市的资金占比同样在缓慢下降。存款余额占比从 2010 年的 15.58% 下降到了今年一季度的 14.34%；贷款占比则从 2010 年的 17.79% 缓慢下降到今年一季度的 16.80%。

四、消费

三线城市社会消费品零售总额演变								
年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年一季度
中国	158008	187206	214433	242843	271896	300931	332316	85823
消费增速	18.76%	18.48%	14.54%	13.25%	11.96%	10.68%	10.43%	——
三线城市汇总	23789	28140	32231	36514	41298	45341	49897	12871
三线城市占比	15.06%	15.03%	15.03%	15.04%	15.19%	15.07%	15.01%	15.00%

先回顾一下，从 2010 年到 2017 年一季度，一线城市社会消费品零售总额占全国的比值下降了 2.24 个百分点，而二线城市的比值提升了 1.33 个百分点。这中间还有个 0.91%（2.24-1.33）需要填补。然而，三线城市没有承担起填补消费空白的责任，它的消费占比长年维持在 15%，固然没有像一线城市那样萎缩，但也没有像二线城市那样起到挣扎着领先，它几乎没有任何变化。正是由于这样的原因，我大中国的消费增速逐年下降，从 2010 年 18.76% 跌到了 2016 年的 10.43%。眼看着消费也萎靡了下来，真不知道我大中国打算靠什么来推动经济发展，难道真要靠“地产兴邦”？

五、房地产

同样的，由于房地产市场非常有趣，所以我这里把全部 19 个城市的商品房销售额数据全部放出来。

三线城市房地产市场销售额演变								
年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年1-5月
中国（亿）	52721	58589	64456	81428	76292	87281	117627	43632
三线城市汇总	9762	10097	12043	15062	13967	15632	21982	8014
三线城市占比	18.52%	17.23%	18.68%	18.50%	18.31%	17.91%	18.69%	18.37%
宁波	778	581	663	810	745	1078	1501	815
东莞	374	460	542	728	627	1076	1459	362
郑州	773	890	902	1162	1205	1431	2334	696
沈阳	945	1274	1561	1436	932	731	844	334
泉州	225	341	365	625	530	607	734	310
福州	503	632	941	1412	1035	1066	1354	627
合肥	651	788	765	1023	1141	1222	1966	585
青岛	895	770	766	979	971	1263	1790	549
大连	856	733	862	1010	688	569	662	261
南宁	343	371	378	489	532	665	914	381
太原	186	147	221	295	326	337	468	197
无锡	776	572	777	716	651	775	1106	358
常州	553	485	515	591	504	497	710	348
昆明	383	447	627	932	960	965	1069	469
中山	350	390	360	472	464	613	845	298
温州	307	229	358	498	430	660	1010	374
厦门	379	470	756	1071	1215	920	1059	430
珠海	256	255	249	385	384	515	1134	304
南昌	229	262	435	428	627	642	1023	316

整体而言，三线城市的市场表现与二线城市一样，从 2010 年到 2014 年间基本维持平稳，销售额占全国的比值长年保持在 18.5% 左右。2015 年，一二线城市的房地产市场纷纷启动，销售额占比均显著提升。一线城市这一年提升了足足 3 个百分点，二线城市也提升了近 1 个百分。而 2015 年三线城市的市场依然冰冷，占比下降到了 17.91%。然而 2016 年，在全国性的地产去库存政策之下，三线城市市场出现了大涨，房价泡沫被迅速吹大，于是这一年，三线城市的销售额占比提升到了 18.69%。2016 年中国房地产市场的特征，就是一线城市市场在调控之下开始萎缩，而解除了调控的二三线城市则领涨全国。到 2017 年，与二线城市一样，三线城市也纷纷启动了调控，市场在整体上不再上涨，并出现了微弱下跌，截至今年 5 月份，三线城市的销售额占全国的比值微弱下降到 18.37%。

三十三城记——汇总篇

下来，我们要进行一项最有趣的数据对比了。我们将这 33 个一二三线城市视为一个整体，将它们的数据全部汇总起来，与全国的数据进行对比。如此，我们将非常直观地感受到这些领先于全国的城市，在整体上处于什么状态。如果这 33 城不再能带领中国经济前进，那么，我国就沦落到只能依靠四线及以下的农业城市带领经济的惨烈局面了。这种事真是想一想都觉得酸爽。

一、GDP

33城GDP汇总演变									
年份	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年一季度
中国GDP	100280	413030	489301	540367	595244	643974	689052	744127	180683
33城汇总	37799	176252	209320	231294	256914	278615	297893	324064	75262
33城占比	37.69%	42.67%	42.78%	43.17%	43.16%	43.26%	43.23%	43.55%	41.65%
一线城市	11981	51027	59015	64424	71096	77601	83536	91469	22239
二线城市	12317	62034	74903	84998	93900	102825	110005	120691	28345
三线城市	13501	63191	75402	83872	91918	98189	104352	111904	24678

在 GDP 这一项上，33 城自 2012 年起就丧失了领先性，GDP 占全国的比值长期维持在 43% 左右，到今年一季度，占比甚至下跌到了 41.65%。这与我们前面的论述相符。一线城市占比长期持平，挣扎的二线城市则与冰冷的三线城市相互抵消。呵呵，经济规模占比超过 4 成的 33 城无法再带领中国经济前进，那么接下来，还真是要靠农业来挽救我国的 GDP 了。所以，在改革开放了 37 年之后，我们依然要回头来看农业，来依赖我们一贯看不上的农民面朝黄土背朝天的辛勤劳作吗？这还是真是一个莫大的讽刺啊。

二、人口

33城常住人口汇总演变									
年份	1990	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
中国总人口	114333	126583	134091	134735	135404	136072	136782	137462	138271
33城汇总	19419	24298	30082	30642	30963	31285	31564	31917	32268
33城占比	16.98%	19.20%	22.43%	22.74%	22.87%	22.99%	23.08%	23.22%	23.34%
一线城市	3218	4668	6572	6688	6788	6886	6963	7073	7188
二线城市	8508	9658	11556	11701	11833	11963	12085	12235	12372
三线城市	7693	9972	11954	12253	12342	12436	12516	12609	12708

在这里我没有更多可说，33 城的人口增幅已经剧烈放缓了。我只是列举一下前面着重指出过的人口净流出城市：北京、上海、佛山、苏州、南京、东莞、沈阳、大连、无锡、常州、中山、温州和珠海，总共有 13 个。33 个经济发达城市，有 13 个出现人口净流出，占比 39.4%。对这种事情，我希望你们能认真的思考，这到底是怎么回事。这个残酷的事实，在农村还有过亿剩余劳动力亟待转移到城市来的今天，比例高达 4 成的发达城市出现人口净流出，对于隐形失业的农民

来说，这到底意味着什么？对于东北和西北大地上已经事实失业的产业工人来说，这到底意味着什么？

三、资金

33城资金数据汇总调查								
年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年一季度
全国总存款余额	733382	826701	943102	1070588	1243552	1397752	1555247	1609764
全国总贷款余额	509226	581893	672875	766327	876067	993460	1120551	1165986
33城总存款余额	403369	490894	514230	576421	670688	765811	835901	857286
33城总贷款余额	288033	326557	368523	412665	469389	525287	594472	615240
33城存款占比	55.00%	54.54%	54.53%	53.84%	53.93%	54.79%	53.75%	53.26%
33城贷款占比	56.56%	56.12%	54.77%	53.85%	53.58%	52.87%	53.05%	52.77%
一线城市存款	164667	184745	208241	228688	281386	332957	360857	363572
一线城市贷款	96810	107542	119168	131561	154642	171692	193918	201362
二线城市存款	124451	137979	159944	181943	202559	231334	253584	262892
二线城市贷款	100647	114841	130963	146901	164531	184738	209359	217978
三线城市存款	114251	128170	146045	165790	176753	201520	221460	230822
三线城市贷款	90576	104174	118392	134203	150216	168858	191195	195900

资金汇总结果不会有任何意外。一二三线城市资金全国的比值都在下降，所以汇总起来的结果当然也在下降。单独看贷款占比吧，从2010年的56.56%下降到今年一季度的52.77%。既然33城的贷款占比都在下降，那资金当然是去了四线以下的农业城市。呵呵，这个结论真是越来越有趣了。

在这里我需要着重指出的是，如下图所示的8个城市的资金杠杆率（总贷款/总存款）已经处于危险边缘，极可能爆发债务危机。

资金杠杆率过线城市汇总								
年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年一季度
中国	存款余额	733382	826701	943102	1070588	1243552	1397752	1555247
	贷款余额	509226	581893	672875	766327	876067	993460	1120551
	资金杠杆率	69%	70%	71%	72%	70%	71%	72%
武汉	存款余额	10931	11519	13132	14918	16269	19393	22196
	贷款余额	9094	10158	11576	12894	14463	17136	20755
	资金杠杆率	83%	88%	88%	86%	89%	88%	94%
天津	存款余额	16499	17587	20294	23317	24778	28149	30067
	贷款余额	13774	15925	18397	20658	23223	25995	28754
	资金杠杆率	83%	91%	91%	89%	94%	92%	97%
长沙	存款余额	6428	7364	8801	10148	11761	14066	15489
	贷款余额	8353	7484	8519	9633	10704	12323	13867
	资金杠杆率	99%	102%	97%	95%	91%	88%	91%
宁波	存款余额	9756	10659	11980	13200	13890	16175	16989
	贷款余额	9414	10677	11961	13300	14570	15755	16623
	资金杠杆率	96%	100%	100%	101%	105%	97%	95%
福州	存款余额	6101	6910	7910	8990	9731	11271	12432
	贷款余额	5231	6191	7054	8160	9766	11115	12538
	资金杠杆率	86%	90%	89%	91%	100%	99%	101%
南宁	存款余额	4021	4728	5627	6484	7064	8258	8901
	贷款余额	4142	4845	5501	6116	7091	8228	9424
	资金杠杆率	103%	102%	98%	94%	100%	100%	106%
太原	存款余额	7008	7641	8977	9948	10144	10830	11497
	贷款余额	5125	5731	6452	7222	8055	9121	12017
	资金杠杆率	73%	75%	72%	73%	79%	84%	87%
昆明	存款余额	6640	7555	8839	10085	10582	11850	12656
	贷款余额	6499	7288	8165	9149	10201	11940	13920
	资金杠杆率	98%	96%	92%	91%	96%	101%	107%

我在这里列举一下它们的名字：武汉、天津、长沙、宁波、福州、南宁、太原和昆明。在全国的资金杠杆率只不过为 7 成左右的情况下，它们在整体上的资金杠杆率已经接近 9 成，有些甚至超过了 100%。它们的城市经济对债务有着太高的依赖。如果它们的实体经济能发展起来，能产生足够的现金流回报来偿还债务，那还稍好一点。而一旦它们的实体经济继续萧条下去，甚至不足以偿付债务利息的话，那么，就是债务炸弹引爆之时。

四、消费

33城消费数据汇总摘要								
年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年1-5月
中国社会消费品零售总额	158008	187206	214433	242843	271896	300931	332316	85823
33城汇总	66675	78840	89346	100839	112856	124030	136299	35385
33城占比	42.20%	41.85%	41.67%	41.52%	41.51%	41.22%	41.01%	41.23%
一线城市	19893	22850	25529	28315	31018	33423	36172	8886
二线城市	22997	27350	31586	36010	40540	45268	50231	13628
三线城市	23785	28640	32231	36514	41298	45341	49897	12871

消费汇总数据也没有意外可言。一线城市的消费增速领跌全国，二线城市稍强于全国，而三线城市则长年与全国保持一致，汇总起来，33城的社会消费品零售总额占全国的比值从 42%微弱下降到 41%。总而言之，在我大中国国民的收支结余被房地产吞噬了足足 9 成的今天，33 城作为房地产泡沫的重灾区，当然也无法再拉动消费。（关于国民收支结余被房地产吞噬，可以参阅老蛮我的文章：地产泡沫的极限

【全文】——从 98 年至今的国民收支数据看房地产）所以，在消费这件事上，我大中国也只能指望 4 线以下的农业城市了。

五、房地产

33城商品房销售数据摘要								
年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017年1-5月
全国商品房销售总额	52721	58589	64456	81428	76292	87281	117627	43612
33城销售总额	28482	29099	33324	41896	39705	48431	66817	22919
33城占比	54.02%	49.67%	51.70%	51.45%	52.04%	55.49%	56.80%	52.53%
一线城市	7874	6971	8032	10829	10130	14178	16914	4617
二线城市	10846	12031	13249	16005	15608	18621	27921	10288
三线城市	9762	10097	12043	15062	13967	15632	21982	8014

房地产销售数据汇总起来一看，还真是有趣。33 个城市的市民，花掉了超过全国 5 成的购房款。从 2011 年到 2016 年，33 城的地产销售额占全国的比值就持续上升，从 49.67% 上升到 56.80%，提升了足足 7.13 个百分点。然而，到今年 5 月份，这个比值剧烈下降到 52.53%，不到半年就下降了 3.27 个百分点。可见，支持起今年的房地产市场的，居然也是四线以下的农业城市，靠的就是农民拿出多年打工的积蓄，在那些个十线之外的小县城买房。这已经是国民的最后一笔棺材本，做的就是一锤子买卖，根本没有持续性可言。把农民手里的钱榨光之后，我大中国还能怎么样呢？还能怎样推动中国经济发展呢？

好吧，以上就是 33 城的全貌。萎缩，几乎是全方位的萎缩。在这炎炎夏日，或许本文，能给你们带来一丝深入骨髓的酸爽和清凉吧。