



低线城市调研报告

小组成员：@小黑 @知知知知鸟 @echo @大雨



三四线房价的最新相关信息

专家透漏重要讯息,未来三四线城市房价走势或成定局,莫当接盘侠



三四线城市还有没有投资价值,房价未来走势具体如何?笔者一直坚信一句话,在没有产业支撑、没有经济基础更没有人口支撑的三四线城市房价暴涨就是“要...”

百家号 3小时前

楼市降温,为何三四线城市没有明显下滑 百家号

10月份房价呈现三大变化 三四线城市涨幅... 浙江在线

经济学家一席话透露重大信号,明年三四线... 百家号

楼市拐点,三四线城市“虚高”的房价会下... 百家号

楼市降温即将蔓延到三四线,该不该买房也有答案了 百家号

降温是会持续进行,而这种情况也会蔓延到三四线城市,毕竟从目前来看三四线楼市相对还是呈现上涨的态势。个别区域的降价仅仅是为了促销而已,看看房企...

10月份房价呈现三大变化 三四线城市涨幅较快 百家号

长三角热点三四线市场变化(十八)绍兴篇 华尔街见闻

经济学家:三四线城市的房子将或面临无人接盘? 百家号

成都这样的省会越来越强,三四线城市还有未来吗 百家号

8小时前

2天前

2天前

21小时前

1天前

2天前

1天前

1天前

2天前

三四线消费的最新相关信息

买买买背后的消费变局:三四线城市居民加入抢购



三四线城市居民的消费潜力,也在不断被挖掘。从2013-2017年天猫双11参与情况来看,三四线城市的消费人数占比一直稳定增长。拿苏宁的双11数据看,县级...

新浪新闻 4天前

95后、三四线城市潜力巨大 我国消费渐入... 中国广播网

世界最大的购物车 天猫双11洞察新消费时... 百家号

云集携大牌助力三四线城市消费升级 中国科技网

云集助推大牌渠道下沉,抢占三四线城市消... 百家号

最后的红利:三四五线网民时间和金钱消费报告-虎嗅网

一线城市的“消费降级”VS 三四线的“消费升级” - 华尔街见闻

三四线城市消费升级正在进行时:现象、原因与思考 -ZAKER新闻

买买买背后的消费变局:三四线城市居民加入抢购 大渝网 腾讯网

走到三四线城市中去,Farmatch全球衣橱如何带动“五环之外... 猎云网

三四线城市消费升级的核心:新时代小镇青年!-ZAKER新闻

房价滞涨

消费升级

三四线城市到底在发生什么?
难道小镇青年们不接盘房价, 全把钱用来消费了么?



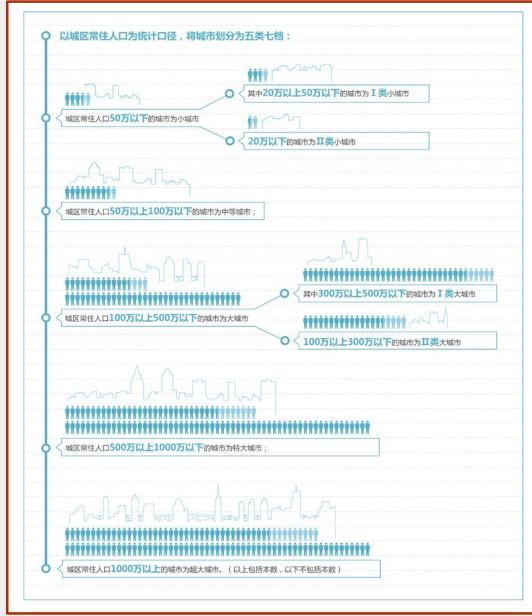
时间

空间

变量

Part1 低线城市全局认知

低线城市全局认知 | 空间



国家行政划分

按类型选择地区：一线城市

或按行政区划选择：中国

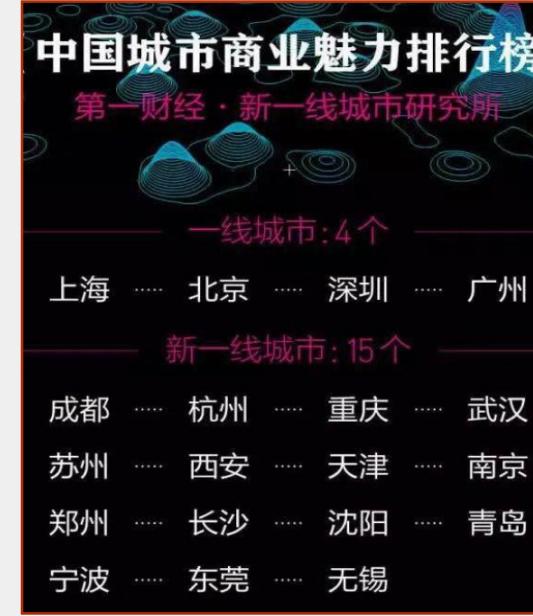
北京市 天津市
上海市 广州市
深圳市

按类型选择地区：二线城市

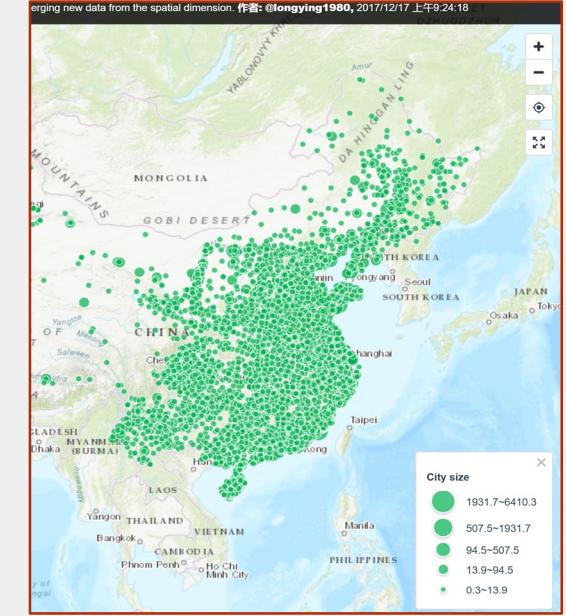
或按行政区划选择：中国

沈阳市 大连市
南京市 无锡市
苏州市 杭州市
宁波市 合肥市
厦门市 济南市
青岛市 郑州市
武汉市 长沙市
东莞市 重庆市
成都市 西安市

经济数据库



第一财经



城市研究学者

学术上还有更多角度的城市分级体系研究……
可以看出，要把一个事物分级，很难有一个绝对的标准。

低线城市全局认知 | 空间



简单取交集得到：

三线城市：中山、烟台、绍兴、常州、嘉兴、福州市、太原市、长春市、哈尔滨市、温州市、石家庄市、南昌市、洛阳市、珠海市、南宁市、贵阳市、兰州市、乌鲁木齐市、昆明市、海口市、中山市、汕头市、襄阳市、潍坊市、淄博市、泉州市、金华市、南通市、徐州市、吉林市、呼和浩特市、惠州、保定、台州、唐山、镇江、扬州

四线城市：临沂、盐城、泰州、廊坊、济宁、湖州、江门、银川、邯郸、芜湖、漳州、绵阳、桂林、三亚、遵义、咸阳、上饶、莆田、宜昌、赣州、淮安、揭阳、沧州、商丘、连云港、柳州、岳阳、信阳、株洲、衡阳、南阳、威海、湛江、包头、鞍山、九江、大庆、许昌、新乡、宁德、西宁、宿迁、菏泽、蚌埠、邢台、铜陵、阜阳、荆州、驻马店、湘潭、滁州、肇庆、德阳、曲靖、秦皇岛、潮州、宜春、黄冈



表 1 改革开放以来中国不同规模组城市位序的变化特征

Table 1 Characters of changing rank of different groups of Chinese cities since the Reform and Opening up

规模等级	样本量	位序上升 城市比重(%)	平均上升 幅度(位)	明显上升 城市比重(%)	位序下降 城市比重(%)	平均下降 幅度(位)	明显下降 城市比重(%)	无变动城市 比重(%)	无明显变动 城市比重(%)
超大城市	2	0	0	0	0	0	0	100	100
特大城市	23	34.78	1.88	0	65.22	7.87	0	0	100
大城市	30	30.00	12.00	3.33	70.00	19.29	3.33	0	93.33
中等城市	103	28.16	38.00	8.74	71.84	41.69	32.04	0	59.22
小城市	214	45.79	61.65	24.30	53.27	32.10	19.63	0.93	56.07

注: 各个规模组城市的人口规模区间依次为: 500 万人以上, 100 万~500 万人, 50 万~100 万人, 20 万~50 万人, 20 万人以下; 位序明显变动城市是指变动幅度在全国平均值(39.07 位)之上的城市。

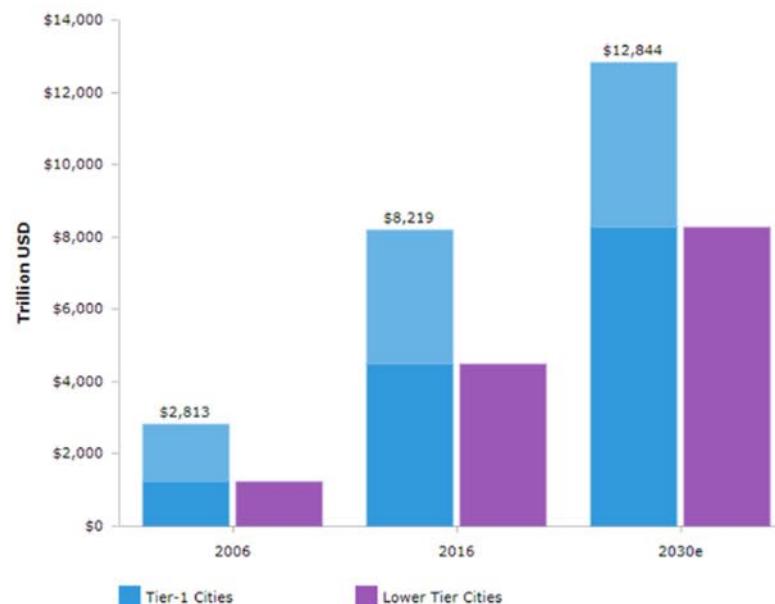
选取372个设市城市作为样本, 在构建1987年、2005年城市规模数据集的基础上, 对比分析了城市规模位序变动的特征, 以此刻画近30年来中国城市等级体系演变的基本轮廓。研究发现: 城市位序变动随城市规模等级呈现分异特征, **城市规模等级越小, 城市位序变动越明显**。

低线城市全局认知 | 变量 (国外数据)

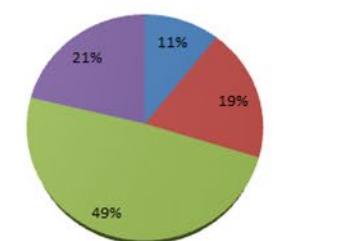
据摩根斯坦利报告显示：

- 三四线人群收入快速增长，与一二线城市相比的收入差距不断缩小，从2016年55%到2016年45%，预计2030年为36%
- 三四线人群的消费能力与意愿提高，将成为中国消费市场发展的主要推动力。到2030年，低线城市的消费将从2017年的2.3万亿美元猛增至2030年的6.9万亿美元，三倍增长，一二线城市总归消费\$3.5万亿，低线城市是一二线城市的2倍。
- 三四线人口出生率高，2012–2017年，低线城市的人口增长率仍保持在3%，一线城市为1.4%，二线城市为2.5%。低线城市生二胎的意愿远高于一二线城市，例如2016年山东省的低线城市二胎的数量占新生儿的52%，远高于全国40%水平。

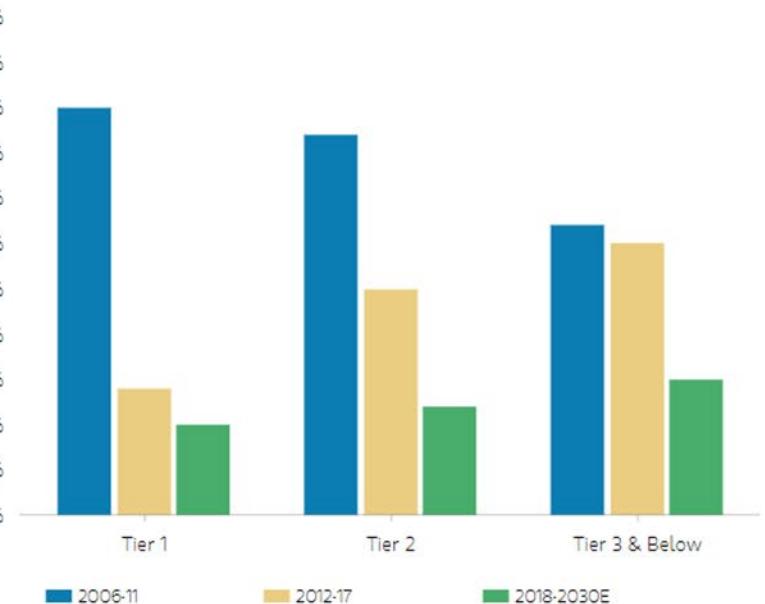
Urban Income Gap Between Small and Large Cities to Narrow
Further by 2030



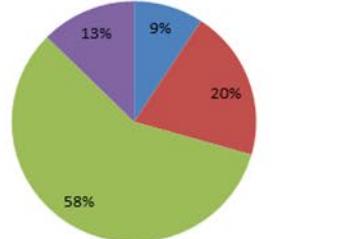
2017年中国家庭消费总数(USD Trn)



Urban Population by Tier of Cities (Based on Usual Residence)



2030E年中国家庭消费总数(USD Trn)



低线城市全局认知 | 变量 (国内数据)



数据解读:

2012年以来，一线城市的消费增速出现明显下滑，社会消费品零售总额同比增速从12%持续下降到2017年的7.3%。相比之下，二线城市和三四线及以下城市的消费增速下降幅度较小，2016年和2017两年三四线城市消费增速却出现反弹。

原因分析：

- 三四线城市人群可支配收入提高，收入差距在缩小
- 相较一二线城市高房价，三四线城市居民无高房贷压力，实际可支配收入高
- 城镇化的推动，农村居民进城，消费规模扩大
- 人口回流？



- ✓ 城市发展的齐夫定律

国家第N大城市的人口，是首位城市人口数量的 $1/N$ 。三四线人口走向趋势是流向一二线城市

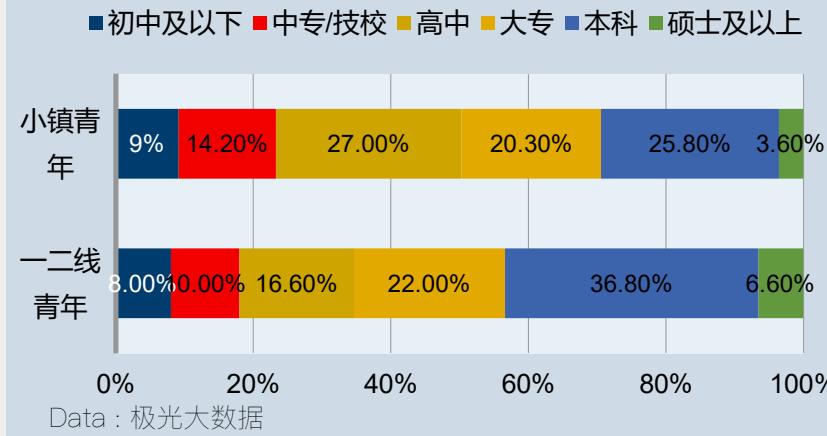
- ✓ 房价对消费存在财富效应和挤出效应

受棚改化影响，三四线城市房价大幅上涨。房价处于较低水平时，房价上涨会增加居民的总资产，促进消费；而房价处于较高水平时，房价上涨会增加居民的债务负担和居住开支，从而挤出消费。未来，三四线城市的消费增速将放缓，但仍会是消费的主力，存在消费升级。

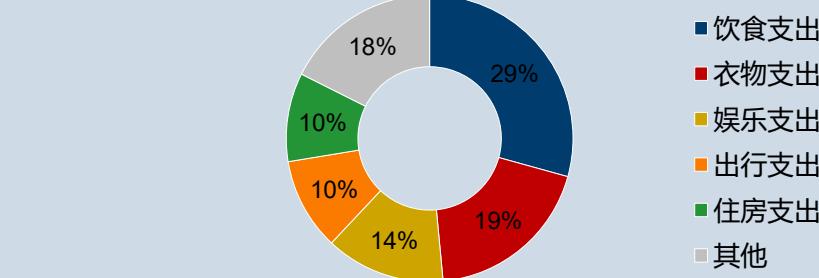
低线城市全局认知 | 变量 (人群画像)



学历分布

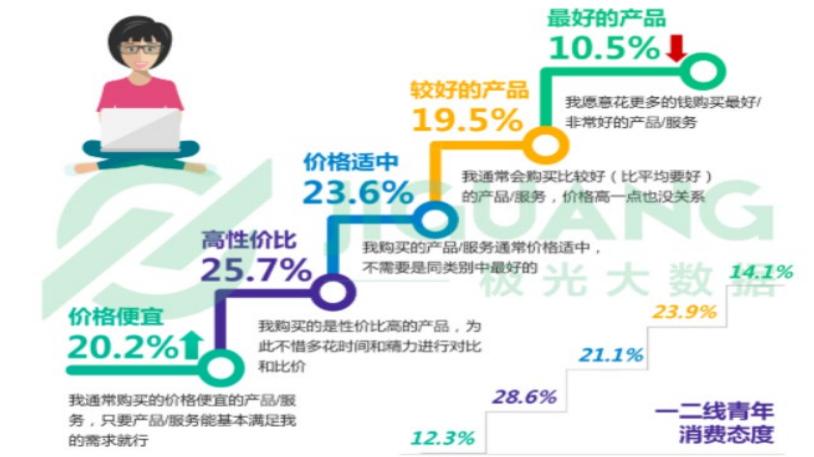


消费支出构成

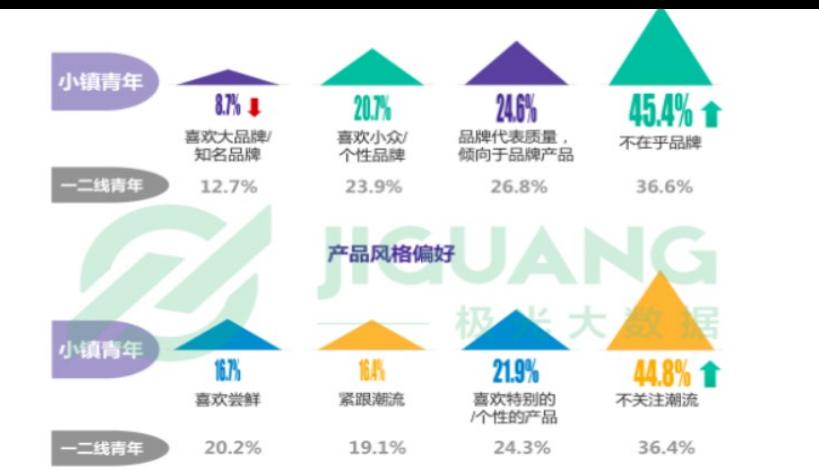


Data : 极光大数据

小镇青年消费态度



品牌选择偏好



小镇青年指生活在三线级以下级别城市且年龄在18-26岁的青年。

● 学历对比:

小镇青年和一二线青年在本科上比例上几乎一致，在高中专和研究生比例上差异明显。

● 消费构成:

小镇青年饮食支出比重显著高于一二线，住房支出比重比一二线青年明显小。

● 消费态度:

小镇青年对价格更敏感，购买最好产品的意愿低于一二线。

● 品牌偏好:

小镇青年45.4%和44.8%的比例不在乎品牌，不关注潮流，比重远大于一二线城市。小镇青年追求大品牌和知名品牌的比例低。

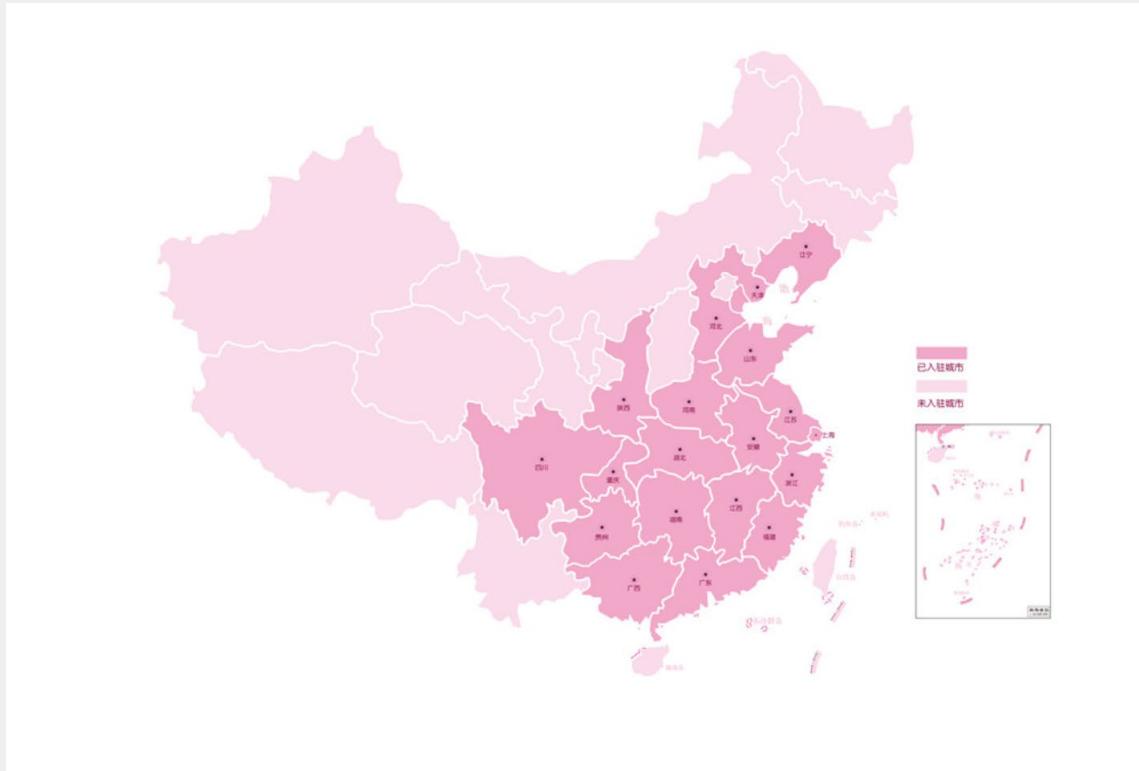


地理上，三四线城市的划分是多种多样的；
时间上，改革开放以来三四线城市排序变动巨大；
变量方面，从目前数据看，低线城市的小镇青年们，住房压力小，收入上涨、消费意愿提高、生育意愿较一二线青年高；
这三类共同特征构成了三四线商业的外部环境；

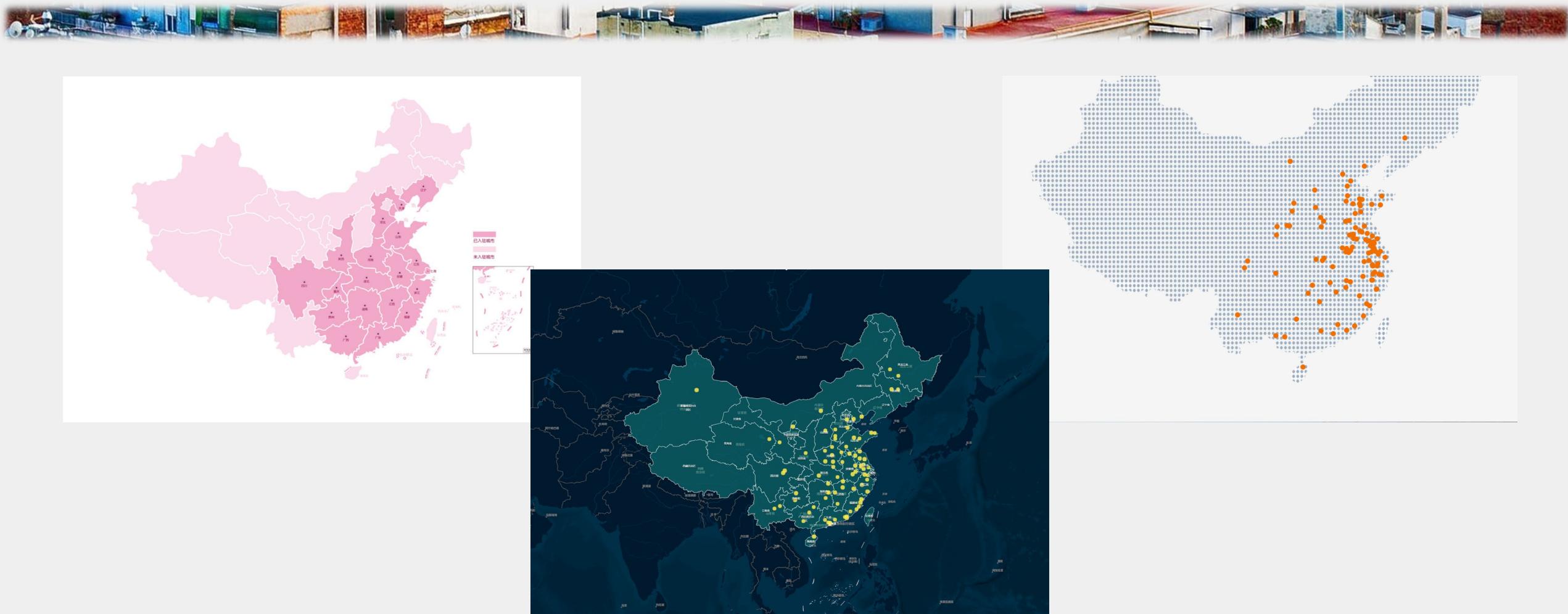


Part2 低线城市商业分析

低线城市商业分析 | 线下公司

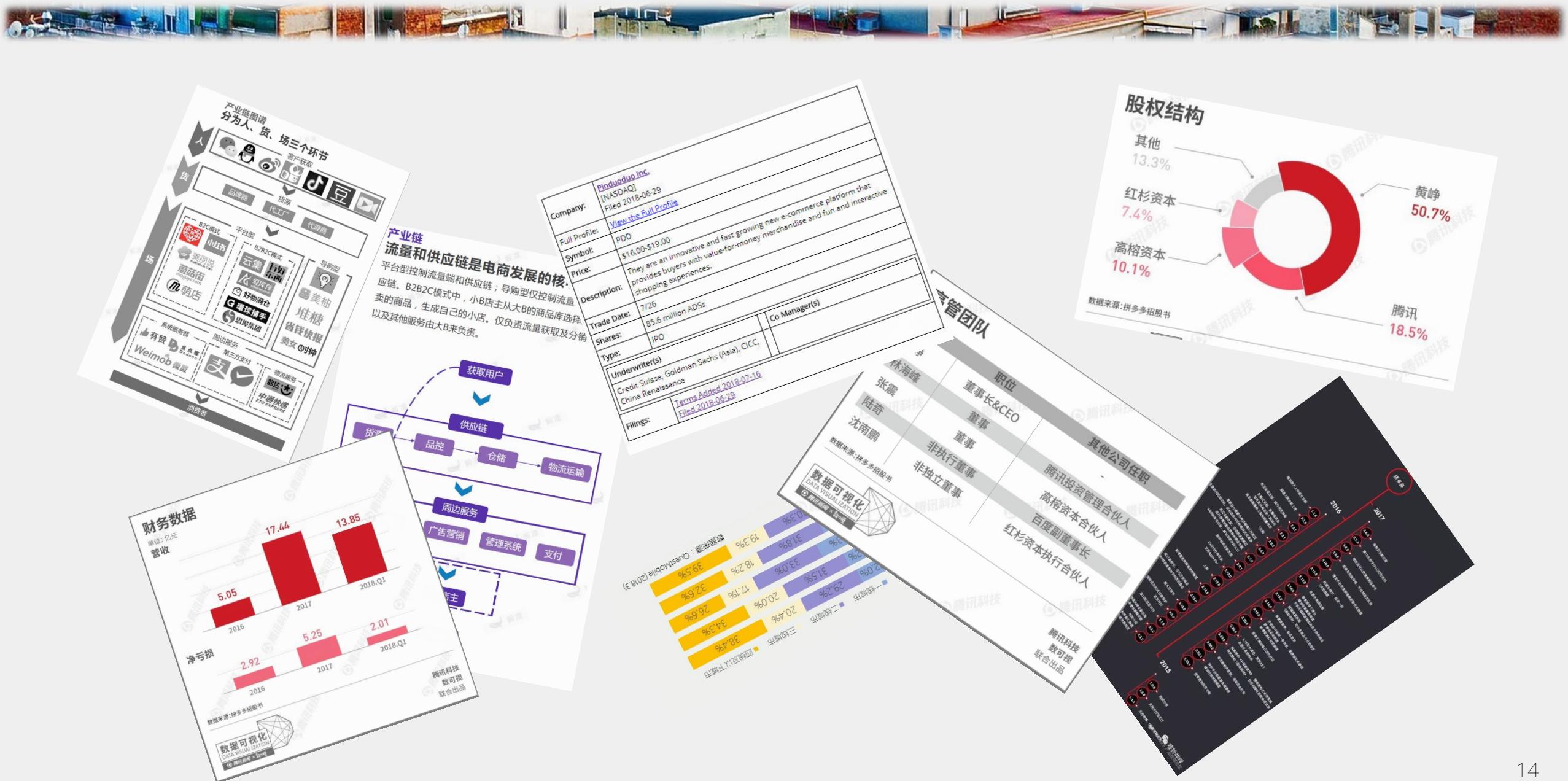


低线城市商业分析 | 线下公司



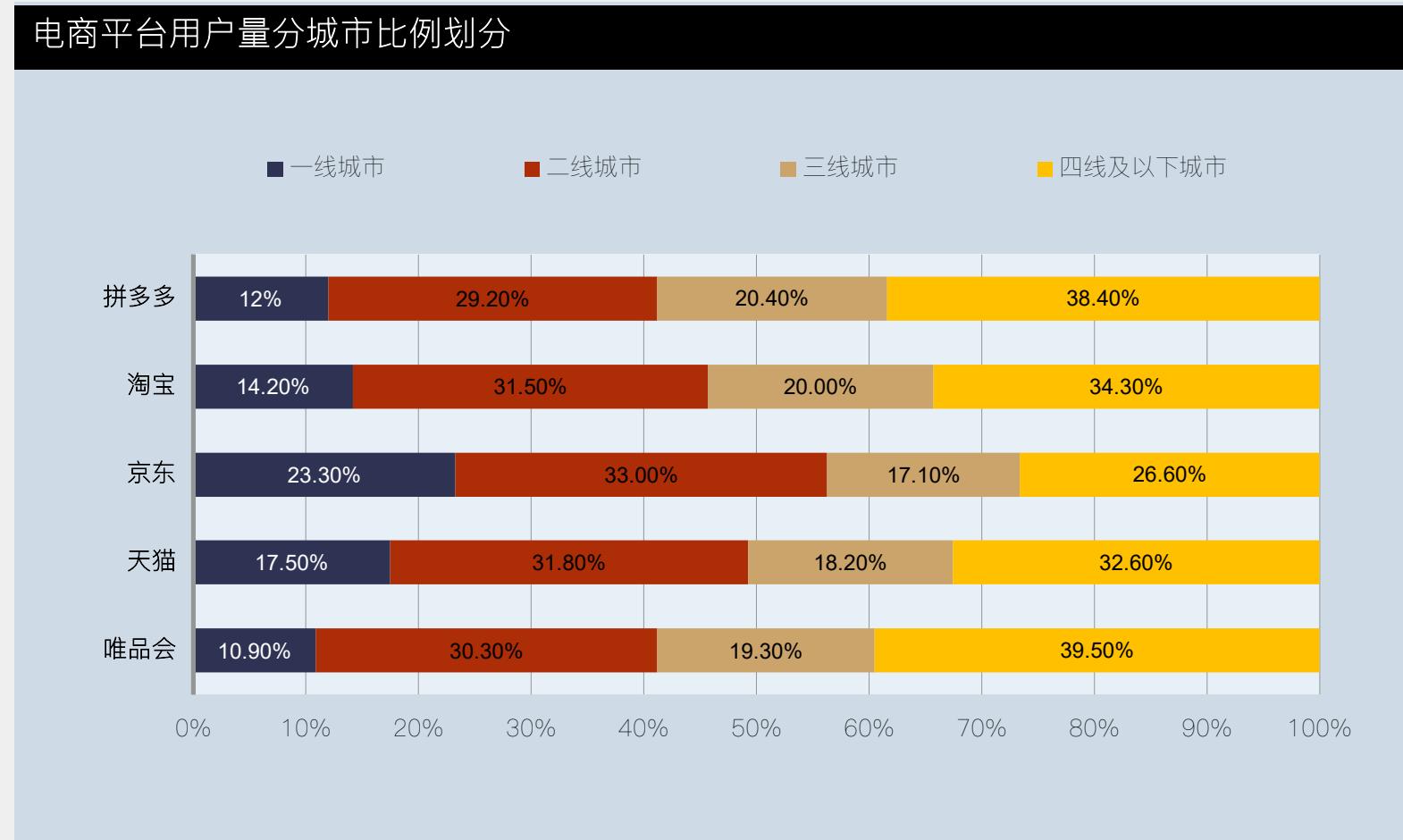
我们发现，不论是孩子王还是吾悦广场，它们的选址与我们之前简单取交集得到的三线城市有大部分重叠

低线城市商业分析 | 线上公司





电商平台用户量分城市比例划分



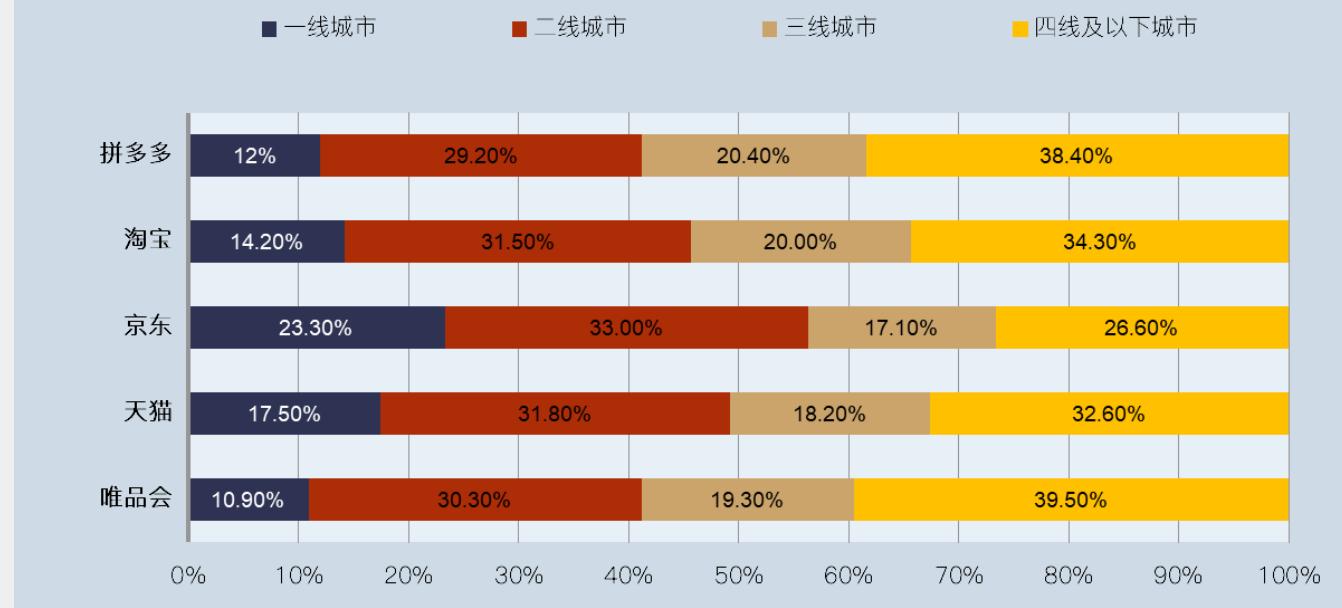
Data : QuestMobile(2018.3)



西西弗书店城市发展版图



电商平台用户量分城市比例划分

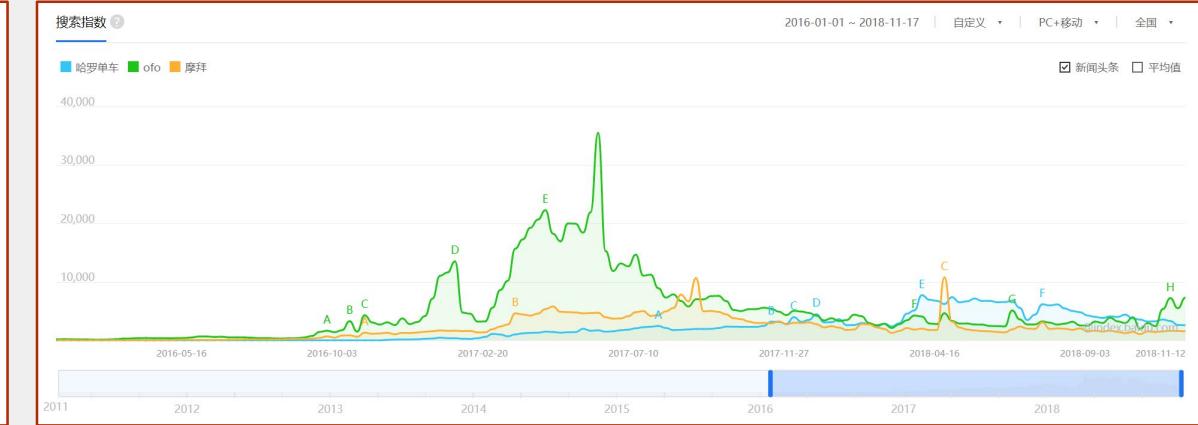


那么，对于线上线下结合的商业模式，我们是不是可以顺理成章推出：这种类型商业模式的需要同时考虑地理选址与人群变量呢？

低线城市商业分析 | 哈罗单车



共享单车 DAU 对比



共享单车百度搜索指数对比

结论：哈罗单车现在牛叉大发了，新闻报道中它专注三四线，我们是不是要分析一下！

数据来源：Trustdata移动大数据检测平台、百度指数

低线城市商业分析 | 那些在低线城市挂掉的共享单车们



悟空单车-重庆

2017年1月正式运营
2017年6月退出市场
生命期六个月



卡拉单车-莆田

2017年1月25日开始投放
2017年2月21日暂停运营
生命期一个月

结论：专注三四线并非哈罗成功的唯一原因

低线城市商业分析 | 共享单车战略控制指数分析及模糊分析

差	较差	良	好	优
1	2	3	4	5

	权重	悟空单车	永安行	哈罗单车	ofo	摩拜
技术	15%	1	3	4	2	5
运营成本	20%	1	4	5	2	3
品牌	20%	1	2	3	5	4
政府关系	10%	1	5	4	2	3
用户量	15%	1	2	3	5	4
资金	20%	1	2	3	5	4
总分	100%	1	2.85	3.65	3.65	3.85

评分依据：组员瞎猜



如果你真的想去三四线做生意，重要的其实不是关注三四线有哪些特征，而是思考你采取商业模式的本质是什么，特征只是生意的外部环境。如果将商业模式看做生物体，重要的是让你的商业模式与相应环境良好适应。

如果你的商业模式线下成分更大，就应该更关注地理上的三四线，选择合适的城市进入，一个取巧的方案就是选择相关地产公司土地储备高的城市进入，甚至是与他们合作。

如果你的商业模式线上成分更多一些，那么空间上的三四线就没那么重要，你应该关注人群画像，寻找可以低成本增大用户量的方案；

如果你的商业模式需要同时注重线下和线上，那你应该同样重视这两点。



Part3 低线城市人物八卦

低线城市人物八卦 | 段永平



黄峥



金志江



沈炜



陈明永



段永平



低线城市人物八卦

输入检索条件:

(主题 三四线城市 词频 或含 三四级市场 词频 精确)

或者 (主题 低线城市 词频 或含 渠道下沉 词频 精确)

或者 (主题 小镇青年 词频 或含 词频 精确)

(作者 中文名/英文名/拼音 精确 作者单位: 全称/简称/曾用名 模糊)

发表时间: 从 [] 到 [] 更新时间: 不限

文献来源: [] 模糊 []

支持基金: [] 模糊 []

网络首发 增强出版 数据论文 中英文扩展 同义词扩展

搜索

结果中检索

分组浏览: [主题](#) [发表年度](#) [研究层次](#) [作者](#) [机构](#) [基金](#)

免费订阅

[四级市场 \(357\)](#) [渠道下沉 \(230\)](#) [贸易商 \(140\)](#) [经销商 \(137\)](#) [企业管理 \(128\)](#) [二线城市 \(124\)](#) [消费者 \(94\)](#) [四线城市 \(84\)](#) [中华人民共和国 \(72\)](#)



[输水建筑物 \(69\)](#) [代理商 \(68\)](#) [房地产 \(61\)](#) [不动产 \(51\)](#) [房产地产 \(50\)](#) [股票市场 \(46\)](#) >>



排序: [相关度](#) [发表时间](#) [被引](#) [下载](#)

中文文献

外文文献

列表

摘要

每页显示: 10 20 50

已选文献: 150 清除

批量下载

导出/参考文献

计量可视化分析

找到 1,469 条结果 1/30 >

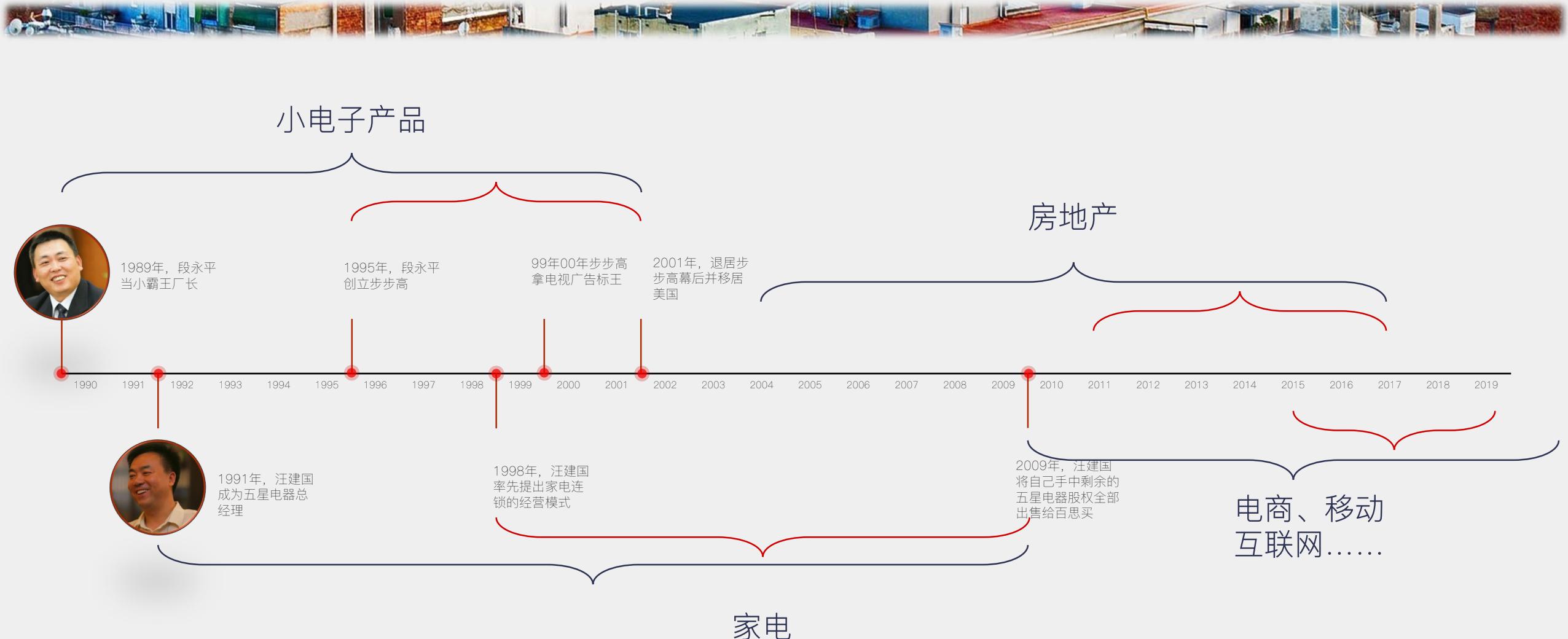
低线城市人物八卦 | 汪建国



汪建国



低线城市人物八卦





从人物八卦和学术分析出发，我们最后得到一个猜想，把商业放到更大的时间周期去看，其实三四线既没有什么“升级”、也没有什么“降级”，只是不同产业在不同阶段的表现形式。对我们的启发是，过度关注短时间内的变化会带来焦虑，我们可以做的是，判断我们所处产业大致在怎样的位置，做好适应当前环境的事情。

正如《北国之春》歌中所唱的：聆听秋虫轻轻呢喃，迎雪花飘满地。



Part4 个人收获

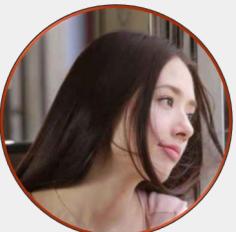
个人收获



在做BP的过程中，越发觉得时间放大了看，很多事情是不变的。现在提经济下行的声音越来越大，之前会特别焦虑，现在觉得这些一点都不重要。无论中美，也无论一二线还是三四线，过去几十年的任意时点上，生活和出人头地都不易。无论时代如何变迁，个体能做的无非就只是埋头努力活下去。借虎平老师最近常提的一句话“降低预期、关心生活”。



我们在研究三四线的什么？一开始BP的主题是宽泛宏大的，不知道从哪里切入，研究到最后，也没有得出确切具像的结论，但对三四线的认识不再停留在标签式的个人印象，不同主体对三四线的定义不同，看到的东西也就不同，就像心理学中的三山实验。完成作业不仅能复习课程工具模型，从队友身上也学到很多，感谢队长小黑、大雨和echo，下次还要吃火锅呀，哇咔咔



中国有300多个地级市，2000多个县城，一二线城市只占中国的一小部分。如果你想对中国有全局认识，想发现新的商业机会，低线城市是你必须深入研究的课题。广阔中国，大有可为，认知、信息、消费都在分层，用一线城市的认知水平和信息优势，降维切入三四线市场，拼多多、趣头条、哈啰单车、海澜之家……众多平台和品牌的发展路径，可以给你很多启发。



从宏观和微观重新认识了时间空间变量，从不同视角不同层次对三四线形成最小全局认识，反复的交叉验证，可以透过表象看到更多的信息，线上和线下，互联网与物理世界，也都包含在不同的时间空间中。

End.

关于最开始的问题

- [1] 李春风. 房价波动对我国城镇居民消费的影响研究[D]. 湖南大学, 2013.
- [2] 骆祚炎. 消费粘性约束下直接与累积的财富效应测度及其政策涵义——来自城镇居民1990–2009年的季度数据[J]. 中央财经大学学报, 2011(12):85–90.
- [3] 张红, 林荫. 基于跨期消费模型的住房交易成本阻碍效应[J]. 清华大学学报(自然科学版), 2012(2):190–193.
- [4] 李剑. 房价波动、跨期依赖与居民消费效应--基于Carroll的新财富效应测度方法[J]. 经济与管理评论, 2018, 34(05):63–72.
- [5] 廖丽莎. 住房财富效应的地区差异性研究[D].湘潭大学, 2017.