

江浙多出宜居城市,崖厦杭住房压力超一线……

中国舒适之城在哪里?

近日,国内一家大型调查机构通过近30个量化指标,从生活舒适、市民准入、市民待遇和公共空间体验四个维度,观察当今中国诸城现状,推出《57城生活舒适度榜2023》,试图寻找中国“舒适之城”——

生活舒适度,是人们评价一座城市时,最出于生存本能的考虑因素。在研究团队看来,住(租)房压力小,百姓得以安

居;收入水平高,人们拥有更多物质选择权;交通畅通度高,上班族通勤往来便利,三者兼得,是为舒适。

研究发现,这是长三角在理想之城四个子榜中,表现最为强势的一个指标领域。在生活舒适度总榜十强的座次中,长三角地区独占八席,其余两个是第三名的佛山和第九名的长沙,分别是珠三角地区和长江中游城市群的唯一代表。

武进杭退,新晋两万亿城市的安居“异化”

研究团队用房价收入比和房租收入比两个指标综合评估城市的安居指数。

数据显示,北上广深的安居指数普遍得分较低。而将四座一线城市作为衡量标尺,会发现三座“出格”城市,分别是三亚、厦门和杭州。

在57城的安居指数评价中,三亚安居指数仅高于北京,位居倒数第二。厦门高于深圳和上海,位居倒数第五,随后是杭州与广州。

三亚、厦门高昂的房价压力并非一时之变。早在2022年,研究团队就曾发现,三亚、厦门是彼时为数不多房价上涨的城市。热门旅游城市、美丽度假海岛等属性的加持,让两地在当地居民自住需求之外,增加了大量外来游客的投资与消费需求。

这种需求转化为实际的数据变化,就是持续推高房价、房租收入比。三亚房价收入比为44.7,超过深圳、北京,位居57城第一;房租收入比仅次于北京、上海和深圳,位居第四。

如果说三亚与厦门在安居指数上是一线城市的“邻居”,那杭州可以说是初次造

访的“新客”。数据显示,广州安居指数为51.33,杭州为48.74。这是杭州第一次超过广州,正式挤进“一线城市”内部的位次。

具体而言,杭州房价收入比为25.4,房租收入比为0.52;广州分别为27.5与0.43。也就是说,杭州租房更难,广州买房更难。

2022年,全国房价震荡后进入低迷阶段。硬币的另一面,房价的震荡让57城安居指数排行榜意外频发。其中以杭州、武汉为突出代表。

如果单独比较收入指标,那杭州以7万元的人均可支配收入有着无可比拟的优势;但若将房价的指标纳入考虑,情况则大为不同。杭州房价收入比为25.4,武汉仅为15.1。而在这种状况下,杭州房价持续上涨,继续拉高了居民的住房压力,导致在整体舒适度排名上,甚至不如老牌一线城市广州。

杭州房价的上涨或与2023年亚运会的举办有关。大型国际赛事前的准备工作,从基础设施建设、城市面貌、城市治理等多方面系统着手,使人们对城市发展预期提高。这个原因同样可以解释同年举办大运会的成都。一场大赛改变一座城的

案例并不少见。

人多却不太堵,郑州和深圳是怎么做到的?

导致杭州整体生活舒适度下降的两个原因,一面是房价的逆势上涨,另一面则是交通的加剧拥堵。

研究团队继续用职住分离度、通勤空间半径、通勤高峰拥堵指数三个维度衡量城市的交通便捷度。

数据显示,二三线城市交通舒适度较高,如南宁、呼和浩特、绍兴、常州等。而北京、重庆、上海等超大城市则长年稳居拥堵前列。

杭州交通舒适度排名从47名降到53名。具体在2022年百度通勤高峰拥堵指数这一指标,排名直升12名;成都也不遑多让,同比上升6名。

作为人口流入强市,杭州、成都的拥堵并不奇怪。在十年新增常住人口十强城市中,有8座城市位于堵车前20名,仅有郑州和深圳两座城市逃出“魔咒”,分列34和25名。而郑州和深圳,展现超大特大城市交通治理的两种路径。

在人口密度之外,交通便利度与城市道路规划、生产集聚区与生活集聚区的距离等多个因素紧密相关。



郑州的经验在于,结合实际需求对城市道路进行改进。以中州大道(黄河立交至陇海立交)段交通拥堵为例,市自然规划局听取民生意见,实施“一环十横十纵”三期改造工程,通过车道拼宽、优化路段出入口设置等措施并行,提升路段通行能力。

深圳的亮点在于,带状组团式空间结构的前置布局,使得城市各个城区均有实力强劲的产业集聚,每个组团的生产集聚区与生活集聚区相对均衡,实现产城融合、职住平衡,大大减少了通勤距离,从而缓解交通通行压力。

收入负增长背后的韧性之问

收入是生活舒适度的底气。研究团队继续沿用历年惯例,用居民人均可支配收入衡量57城的“腰杆”有多硬。

数据显示,一线城市上北深广依然位居四强,其后依次为苏州、杭州、南京、宁波、厦门与无锡。苏、杭均为7万元以上,与深、广差距不大,拥有向上进击甚至赶超的实力。而7万元关卡的优胜者,从2021年的上北两城迅速进化到六城,展示了实力与韧性。

领先者的清单引人瞩目外,还有一座城市格外突出——三亚。

这是57城唯一一座收入增速为负的城市。据统计局数据显示,2022年,三亚人均居民可支配收入37504元,比2021年减少258元,增速为-0.68%。

三亚的“失速”明显有着特殊时期的特殊背景。

三亚市旅游发展局数据

显示,2022年全市旅游总收入为434.71亿元,同比下降41.8%;接待过夜游客人数1314.79万人次,同比下降39.2%。

将近一半的跌幅,对以旅游业为支柱产业的三亚来说堪称重创。同时也为其敲响了警钟:城市如何增加自身韧性?

在研究团队看来,若从旅游业的单一视角跳脱出来,多种产业类型、“多条腿”同时走路,或许将更具平衡力和稳定性。

以另一座热门旅游海岛——厦门为例。这座“国际知名的花园城市”,曾大力发展旅游业,全市全年旅游收入在2018年曾占GDP的29.3%。作为厦门旅游业的名片,鼓浪屿岛上聚集了大量民宿、特色小店和咖啡厅,符合人们对浪漫海岛的想象。

但是,厦门在打造“城设”的同时,还在低调修“内功”。从2014年“促进现代服务业试点方案”,到2022年的“先进制造业倍增计划”,厦门陆续培育计算机与通讯设备、机械装备、旅游会展、现代物流等多个千亿产业,通过一批具有国际竞争力的产业集群,打造自己的硬核产业实力的同时,也为人均67999元的可支配收入铸造了根基。

因此,三亚应进一步加快现代化产业体系建设,抓住国家政策红利包,在充分发挥自身优势和特点的基础上,布局前瞻性新型产业、继续发展高新技术企业,实现产业强则百姓富的良性循环。

祝每座城市都有抗风险、再出发的韧性与活力。

郭倩倩

2012-2022年新增常住人口TOP10城市与拥堵指数排名

城市	十年新增常住人口(万)	2022年度通勤高峰拥堵指数排名
成都	615.90	11
深圳	570.33	25
广州	457.88	7
西安	385.59	8
武汉	359.90	10
杭州	357.40	4
郑州	334.80	34
长沙	275.88	12
济南	246.50	16
重庆	238.46	1

57城生活舒适度榜单TOP10

城市	生活舒适度	排名
绍兴	83.05	1
无锡	78.24	2
佛山	77.65	3
苏州	76.98	4
常州	76.78	5
嘉兴	75.86	6
宁波	75.25	7
温州	74.38	8
长沙	71.01	9
金华	70.17	10