

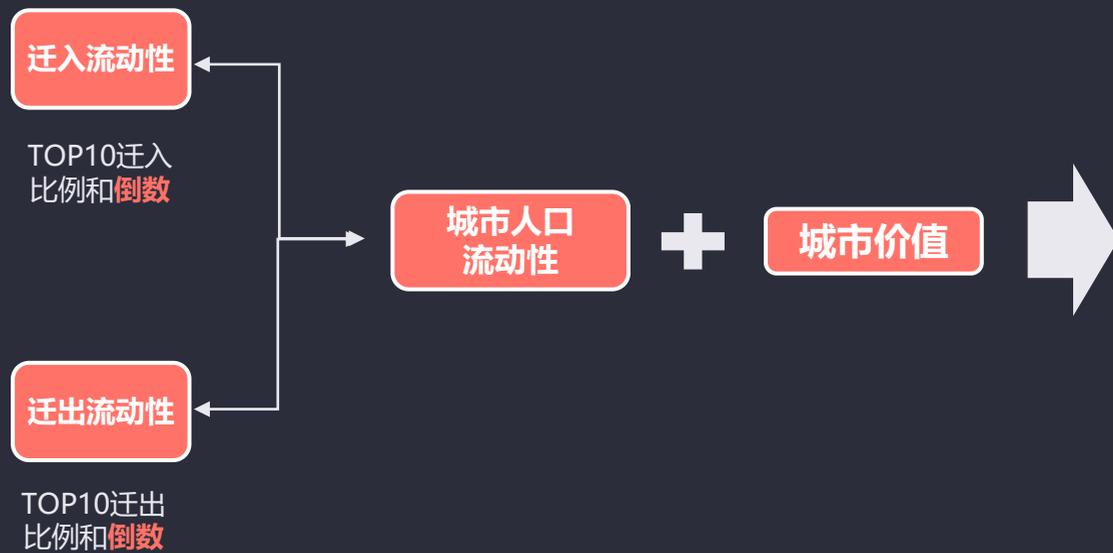
客群分析—框架结构

客群分析

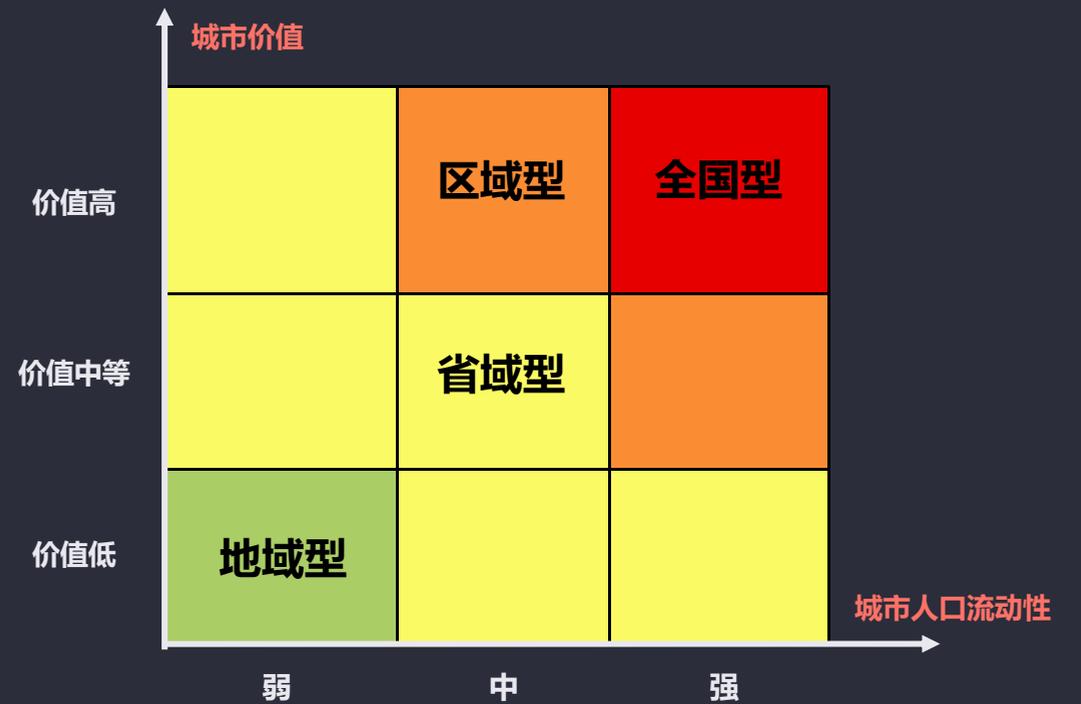


客群分析—人口流动性：说明

某城市人口流动性=迁入流动性+迁出流动性，意味着流动性越强，城市吸引力越强



人口流动性和城市价值两个视角判断全国各城市类型



客群分析—人口流动性：在典型对标城市中人口流动性较强，在全国视角下，人口吸引力较一般

全国各城市人口流动性分布

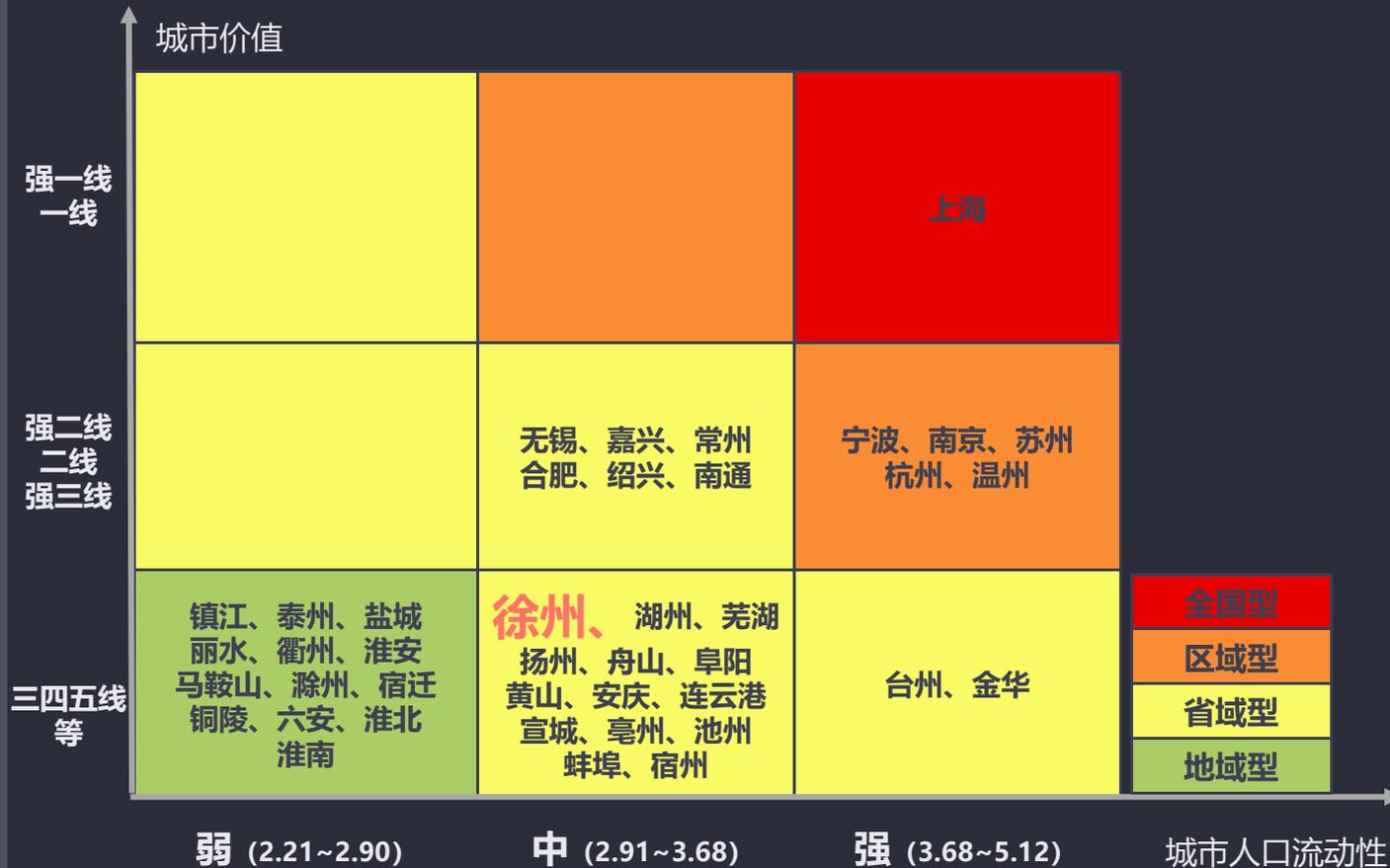


华东3省1市城市人口流动性指标情况

序号	城市	TOP10迁入比例和 (%)	TOP10迁出比例和 (%)	人口流动性	序号	城市	TOP10迁入比例和 (%)	TOP10迁出比例和 (%)	人口流动性
1	上海	53.7	30.7	5.12	21	池州	62.3	68.8	3.06
2	温州	59.6	32.0	4.80	22	芜湖	68.2	63.1	3.05
3	宁波	68.4	35.6	4.27	23	扬州	70.8	61.7	3.03
4	南京	53.9	44.4	4.11	24	蚌埠	62.4	70.5	3.02
5	台州	69.1	38.3	4.06	25	连云港	67.0	65.5	3.02
6	金华	71.8	38.8	3.97	26	舟山	76.8	59.2	2.99
7	苏州	69.8	40.5	3.90	27	宣城	73.0	64.6	2.92
8	杭州	69.3	41.5	3.85	28	宿州	62.8	76.0	2.91
9	嘉兴	79.8	44.8	3.49	29	丽水	82.5	60.7	2.86
10	无锡	72.7	47.7	3.47	30	滁州	70.9	69.1	2.86
11	徐州	58.9	56.9	3.46	31	镇江	80.6	62.4	2.84
12	常州	72.8	48.7	3.43	32	宿迁	75.5	69.3	2.77
13	阜阳	52.2	67.1	3.41	33	衢州	83.6	63.7	2.77
14	黄山	65.7	54.4	3.36	34	泰州	80.0	67.2	2.74
15	合肥	55.7	66.4	3.30	35	淮安	78.1	69.5	2.72
16	安庆	56.3	66.6	3.28	36	盐城	79.3	68.6	2.72
17	绍兴	80.6	49.2	3.28	37	铜陵	70.9	77.1	2.71
18	湖州	79.8	50.2	3.24	38	六安	74.3	73.8	2.70
19	南通	74.9	53.6	3.20	39	马鞍山	75.1	75.3	2.66
20	亳州	55.1	73.9	3.17	40	淮北	70.4	82.5	2.63
					41	淮南	74.7	79.4	2.60

客群分析—人口流动性：综合城市人口流动力及城市价值，徐州人口辐射能力有限，人口影响**主要以省及城市群颗粒度为主**

城市人口流动性VS城市价值



城市	城市价值得分	城市价值类型	类型
上海	84.9	强一线	全国
杭州	39.8	强二线	区域
南京	39.3		
苏州	37.0	二线	
宁波	28.7	强三线	
温州	21.1	二线	
无锡	26.3	强三线	省域
合肥	23.6		
南通	22.5		
常州	20.9		
绍兴	18.8		
嘉兴	17.6	三线	
台州	16.8		
金华	16.0		
徐州	15.1		
湖州	14.5		
扬州	14.4	四线	
舟山	13.6		
芜湖	12.6		
安庆	11.5		

城市	城市价值得分	城市价值类型	类型
连云港	9.7	四线	省域
阜阳	8.3		
宣城	8.1		
黄山	7.9	五线	
蚌埠	7.6		
宿州	6.9	三线	
池州	6.6		
亳州	4.9		
泰州	15.0		
镇江	14.1		
盐城	12.1	四线	
淮安	10.6		
马鞍山	10.1		
丽水	10.0	五线	
衢州	8.5		
铜陵	7.7		
滁州	7.3		
六安	7.3		
宿迁	7.3		
淮南	6.6		
淮北	5.7		

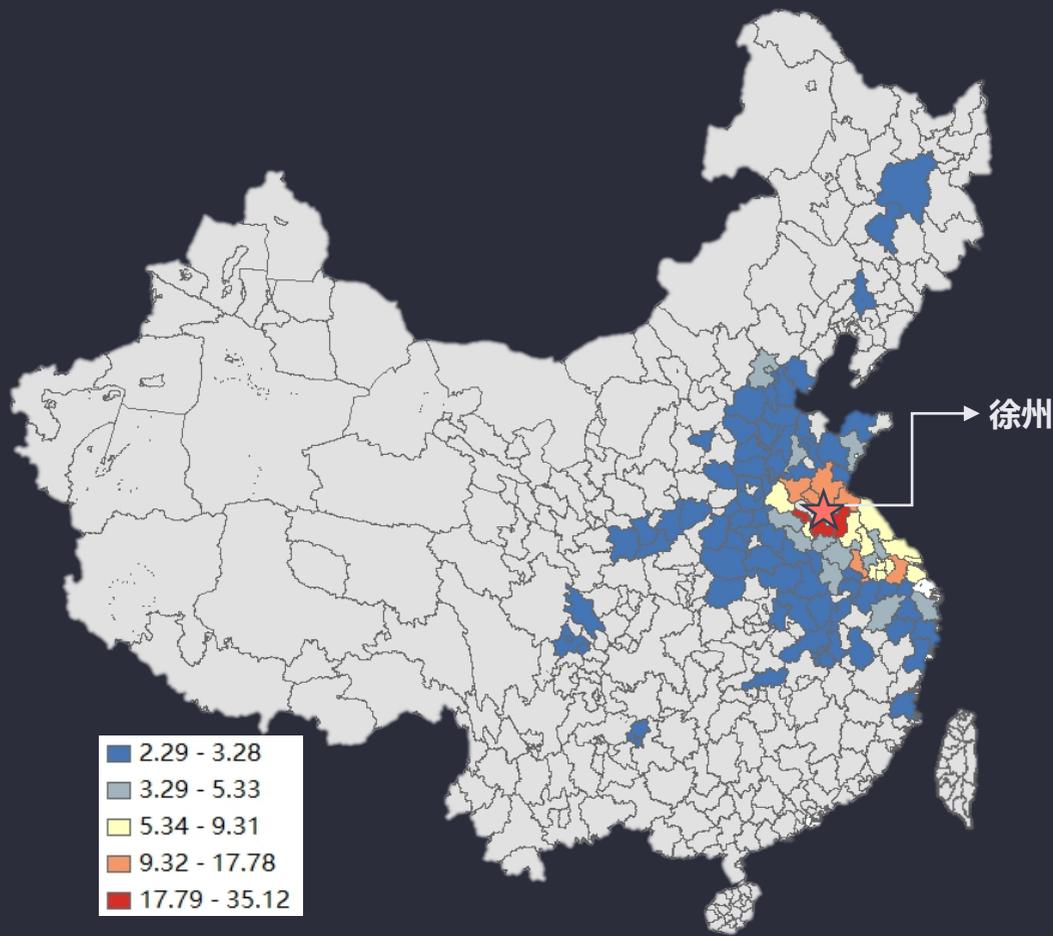
客群分析—人口关联度：说明



说明城市之间在人口迁徙层面的关联度；
并且得分越高，说明A至B城关联度越高，
A至B城迁移流动越高

客群分析—人口关联度：全国来看，宿州、宿迁与徐州关联强度位列前二，人口关联呈现南北轴线延伸态势，是华东重要门户

徐州与全国范围各地级市
人口关联强度 (A+B)



主体	关联	主体→关联 得分 (A)	关联→主体 得分 (B)	A+B (关联强度)
徐州	宿州	15.32	19.81	35.12
徐州	宿迁	9.77	16.59	26.36
徐州	枣庄	5.47	12.31	17.78
徐州	南京	8.40	4.66	13.06
徐州	连云港	4.52	8.27	12.79
徐州	济宁	5.47	6.70	12.17
徐州	临沂	5.62	6.50	12.12
徐州	苏州	8.25	3.30	11.55
徐州	淮北	2.85	6.46	9.31
徐州	上海	5.56	2.11	7.67
徐州	淮安	2.96	4.55	7.51
徐州	常州	3.59	3.52	7.11
徐州	无锡	3.72	2.86	6.58
徐州	扬州	2.58	3.71	6.29
徐州	南通	2.97	3.30	6.27
徐州	菏泽	2.64	3.26	5.89
徐州	盐城	2.56	3.22	5.78
徐州	商丘	2.53	2.80	5.33
徐州	镇江	1.95	2.60	4.56
徐州	泰州	1.97	2.57	4.54

客群分析—宏观人口吸引力：徐州为省域型城市，人口辐射能力有限，呈现南北轴向延伸态势，是华东重要门户

指标	总结	解释说明																																																																																																																																																																				
<p>人口流动性</p>	<p>徐州是省域型城市，人口辐射能力有限，人口影响主要以省及城市群颗粒度为主。</p>	<p>城市人口流动性VS城市价值</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>城市</th> <th>城市价值得分</th> <th>城市价值类型</th> <th>类型</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>上海</td><td>84.9</td><td>强一线</td><td>全国</td></tr> <tr><td>杭州</td><td>39.8</td><td>强二线</td><td>区域</td></tr> <tr><td>南京</td><td>39.3</td><td>强二线</td><td>区域</td></tr> <tr><td>苏州</td><td>37.0</td><td>强二线</td><td>区域</td></tr> <tr><td>宁波</td><td>28.7</td><td>二线</td><td>区域</td></tr> <tr><td>温州</td><td>21.1</td><td>强二线</td><td>区域</td></tr> <tr><td>无锡</td><td>26.3</td><td>二线</td><td>区域</td></tr> <tr><td>合肥</td><td>23.6</td><td>强二线</td><td>区域</td></tr> <tr><td>南通</td><td>22.5</td><td>强二线</td><td>区域</td></tr> <tr><td>常州</td><td>20.9</td><td>强二线</td><td>区域</td></tr> <tr><td>绍兴</td><td>18.8</td><td>强二线</td><td>区域</td></tr> <tr><td>嘉兴</td><td>17.6</td><td>强二线</td><td>区域</td></tr> <tr><td>台州</td><td>16.8</td><td>强二线</td><td>区域</td></tr> <tr><td>金华</td><td>16.0</td><td>强二线</td><td>区域</td></tr> <tr><td>徐州</td><td>15.1</td><td>二线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>湖州</td><td>14.5</td><td>二线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>扬州</td><td>14.4</td><td>二线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>舟山</td><td>13.6</td><td>二线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>芜湖</td><td>12.6</td><td>二线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>安庆</td><td>11.5</td><td>二线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>连云港</td><td>9.7</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>阜阳</td><td>8.3</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>宣城</td><td>8.1</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>黄山</td><td>7.9</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>蚌埠</td><td>7.6</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>宿州</td><td>6.9</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>池州</td><td>6.6</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>亳州</td><td>4.9</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>泰州</td><td>15.0</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>镇江</td><td>14.1</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>盐城</td><td>12.1</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>淮安</td><td>10.6</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>马鞍山</td><td>10.1</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>丽水</td><td>10.0</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>衢州</td><td>8.5</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>铜陵</td><td>7.7</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>六安</td><td>7.3</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>宿迁</td><td>7.3</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>淮南</td><td>6.6</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> <tr><td>淮北</td><td>5.7</td><td>四线</td><td>省域</td></tr> </tbody> </table>	城市	城市价值得分	城市价值类型	类型	上海	84.9	强一线	全国	杭州	39.8	强二线	区域	南京	39.3	强二线	区域	苏州	37.0	强二线	区域	宁波	28.7	二线	区域	温州	21.1	强二线	区域	无锡	26.3	二线	区域	合肥	23.6	强二线	区域	南通	22.5	强二线	区域	常州	20.9	强二线	区域	绍兴	18.8	强二线	区域	嘉兴	17.6	强二线	区域	台州	16.8	强二线	区域	金华	16.0	强二线	区域	徐州	15.1	二线	省域	湖州	14.5	二线	省域	扬州	14.4	二线	省域	舟山	13.6	二线	省域	芜湖	12.6	二线	省域	安庆	11.5	二线	省域	连云港	9.7	四线	省域	阜阳	8.3	四线	省域	宣城	8.1	四线	省域	黄山	7.9	四线	省域	蚌埠	7.6	四线	省域	宿州	6.9	四线	省域	池州	6.6	四线	省域	亳州	4.9	四线	省域	泰州	15.0	四线	省域	镇江	14.1	四线	省域	盐城	12.1	四线	省域	淮安	10.6	四线	省域	马鞍山	10.1	四线	省域	丽水	10.0	四线	省域	衢州	8.5	四线	省域	铜陵	7.7	四线	省域	六安	7.3	四线	省域	宿迁	7.3	四线	省域	淮南	6.6	四线	省域	淮北	5.7	四线	省域
城市	城市价值得分	城市价值类型	类型																																																																																																																																																																			
上海	84.9	强一线	全国																																																																																																																																																																			
杭州	39.8	强二线	区域																																																																																																																																																																			
南京	39.3	强二线	区域																																																																																																																																																																			
苏州	37.0	强二线	区域																																																																																																																																																																			
宁波	28.7	二线	区域																																																																																																																																																																			
温州	21.1	强二线	区域																																																																																																																																																																			
无锡	26.3	二线	区域																																																																																																																																																																			
合肥	23.6	强二线	区域																																																																																																																																																																			
南通	22.5	强二线	区域																																																																																																																																																																			
常州	20.9	强二线	区域																																																																																																																																																																			
绍兴	18.8	强二线	区域																																																																																																																																																																			
嘉兴	17.6	强二线	区域																																																																																																																																																																			
台州	16.8	强二线	区域																																																																																																																																																																			
金华	16.0	强二线	区域																																																																																																																																																																			
徐州	15.1	二线	省域																																																																																																																																																																			
湖州	14.5	二线	省域																																																																																																																																																																			
扬州	14.4	二线	省域																																																																																																																																																																			
舟山	13.6	二线	省域																																																																																																																																																																			
芜湖	12.6	二线	省域																																																																																																																																																																			
安庆	11.5	二线	省域																																																																																																																																																																			
连云港	9.7	四线	省域																																																																																																																																																																			
阜阳	8.3	四线	省域																																																																																																																																																																			
宣城	8.1	四线	省域																																																																																																																																																																			
黄山	7.9	四线	省域																																																																																																																																																																			
蚌埠	7.6	四线	省域																																																																																																																																																																			
宿州	6.9	四线	省域																																																																																																																																																																			
池州	6.6	四线	省域																																																																																																																																																																			
亳州	4.9	四线	省域																																																																																																																																																																			
泰州	15.0	四线	省域																																																																																																																																																																			
镇江	14.1	四线	省域																																																																																																																																																																			
盐城	12.1	四线	省域																																																																																																																																																																			
淮安	10.6	四线	省域																																																																																																																																																																			
马鞍山	10.1	四线	省域																																																																																																																																																																			
丽水	10.0	四线	省域																																																																																																																																																																			
衢州	8.5	四线	省域																																																																																																																																																																			
铜陵	7.7	四线	省域																																																																																																																																																																			
六安	7.3	四线	省域																																																																																																																																																																			
宿迁	7.3	四线	省域																																																																																																																																																																			
淮南	6.6	四线	省域																																																																																																																																																																			
淮北	5.7	四线	省域																																																																																																																																																																			
<p>人口关联度</p>	<p>全国视角来看，以徐州为中心，人口关联呈现南北轴线延伸态势，是华东重要门户。</p>	<p>全国视角</p>																																																																																																																																																																				

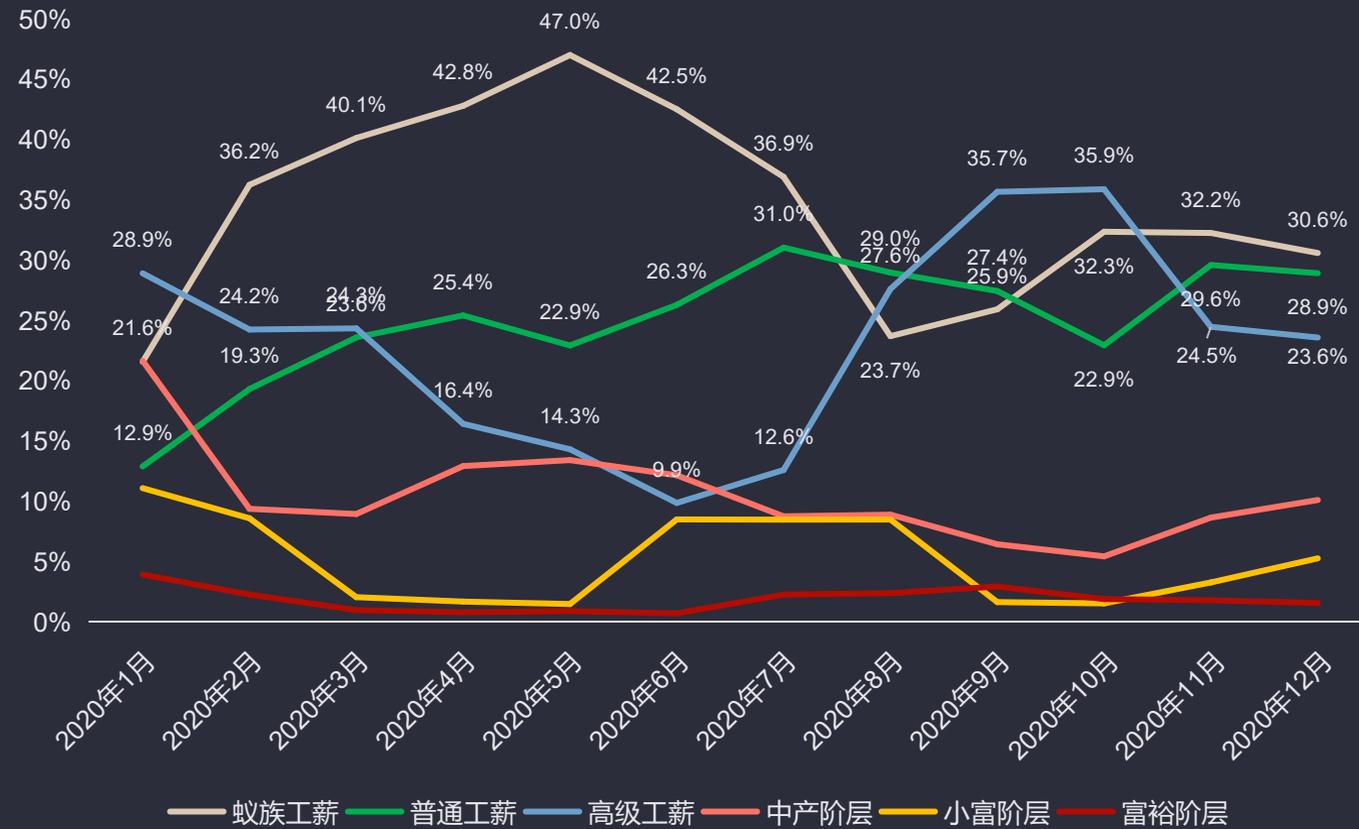
客群分析—2020年不同客群可支付总价：通过不同收入水平推算出不同客群可负担月供和房总价



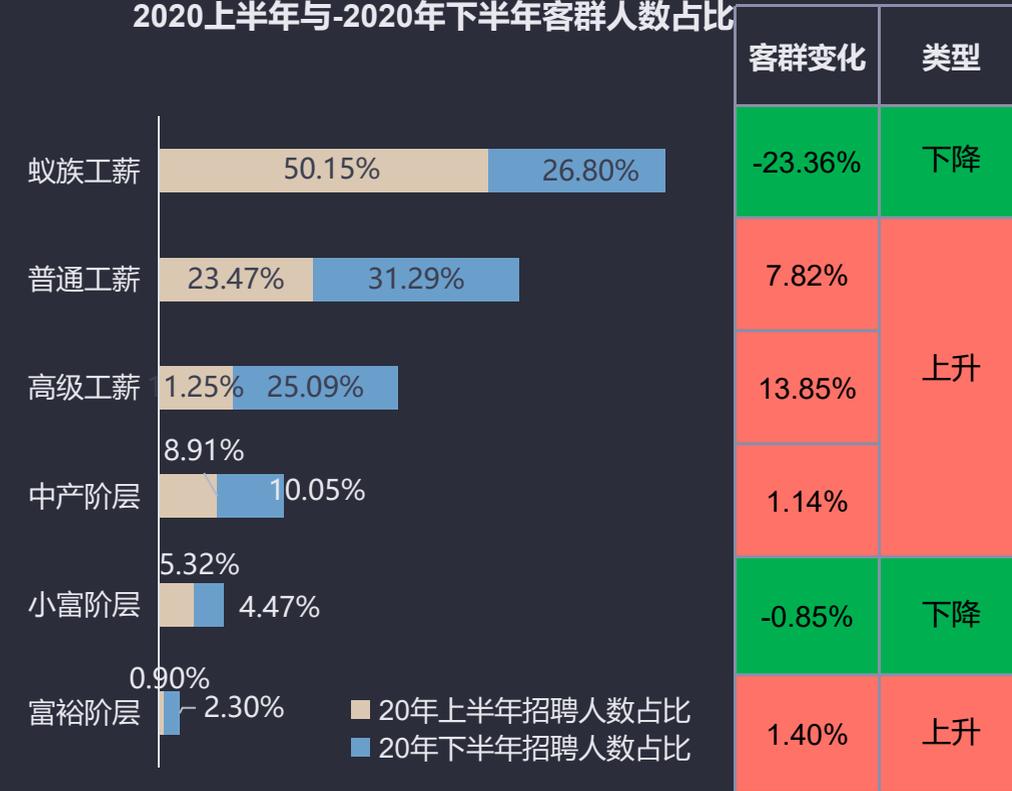
注：收入划段由2020年1-12月智联招聘岗位月薪数据进行自然分段所得

客群分析—就业客群变化：①从月度结构来看，徐州客群以工薪为主，2020年12月蚁族、普通、高级占比分别为30.6%、28.9%、23.6%；②从客群变化来看，普通、高级工薪和中产、富裕阶层客群在提升，徐州市场产品类型往品质、改善型发展

徐州就业客群月度结构

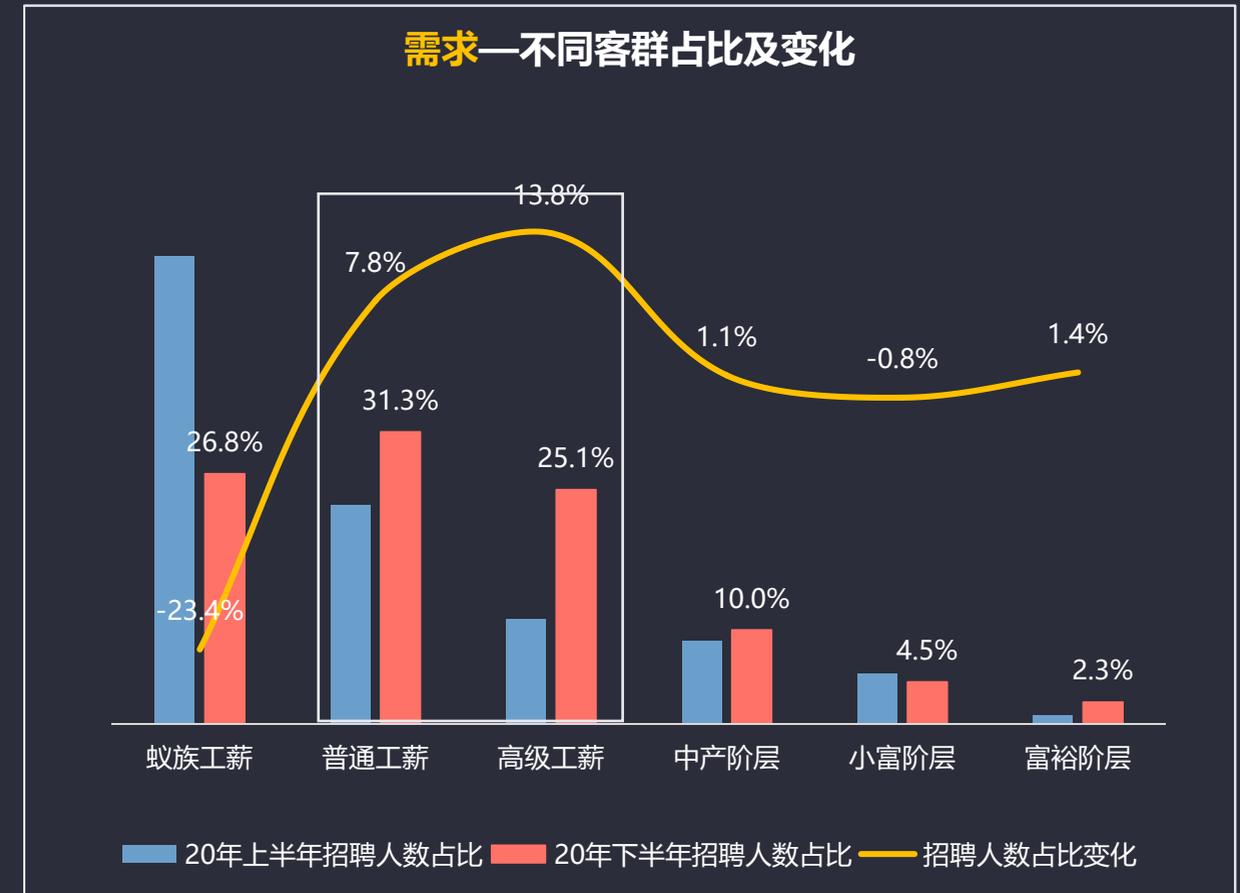
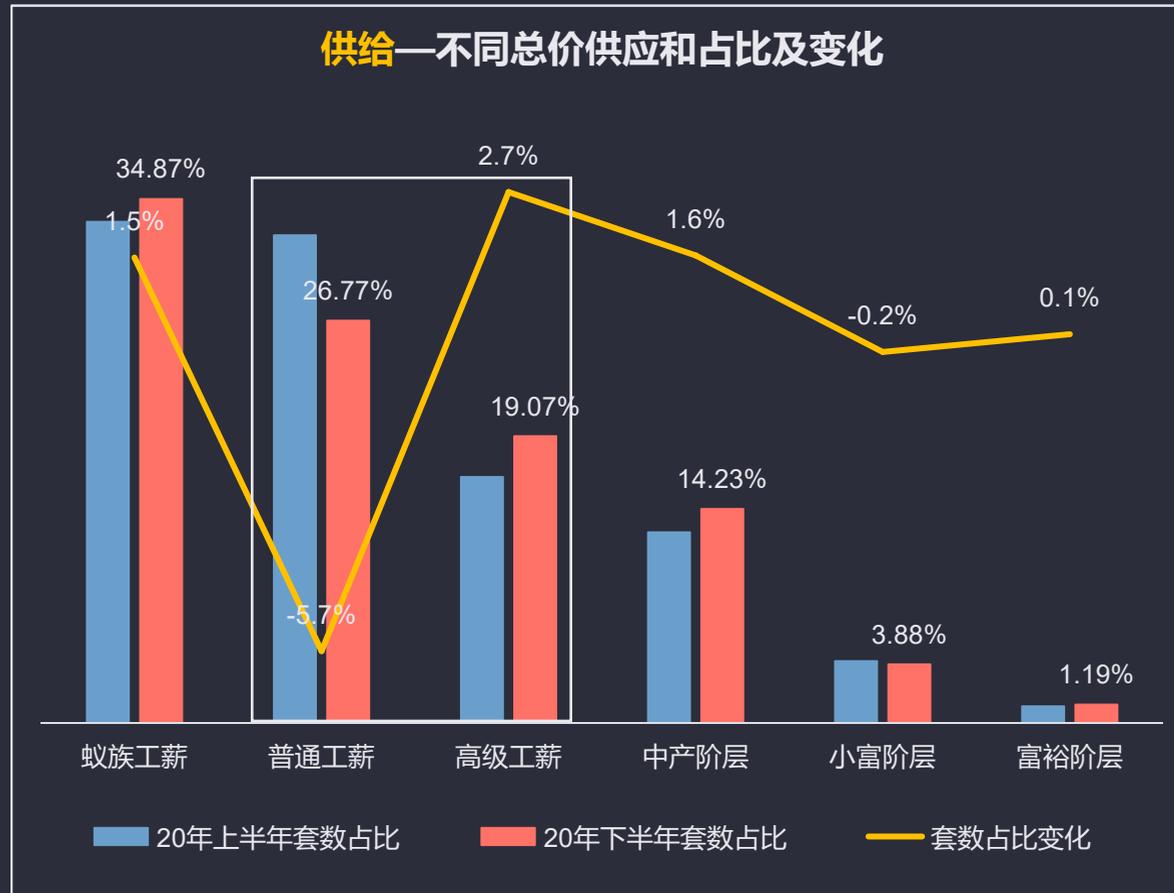


2020上半年与-2020年下半年客群人数占比



注：客群变化=20下半年招聘人数占比-20年上半年招聘人数占比

客群分析—潜在需求与市场供给结构：普通工薪、高级工薪需求提升明显，且供需相对匹配



数据来源：需求数据来自于智联招聘，供给数据来自于中指项目成交数据

居民经济性风险（首付压力）：2020年首付压力均值倍数为0.5，略低于均值0.74；2019年开始首付压力呈现下降趋势

年份	一二手综合房价(元/平)	居民人均存款(万元)	3年移动平均房价增速	3年移动平均存款增速	城市首付压力	全国平均首付压力	均值倍数
2012	6834	1.79	12.2%	17.0%	0.72	0.72	0.99
2013	7097	2.09	3.9%	16.5%	0.23	0.37	0.64
2014	6898	2.43	-2.8%	16.1%	-0.17	0.29	-0.60
2015	6725	2.80	-2.5%	15.3%	-0.17	0.36	-0.46
2016	6647	3.17	-1.2%	13.3%	-0.09	0.71	-0.12
2017	7369	3.53	10.9%	11.2%	0.97	1.51	0.64
2018	8927	3.82	21.1%	8.5%	2.49	1.46	1.70
2019	10633	4.16	19.1%	8.8%	2.17	0.87	2.49
2020	11853	4.55	11.5%	9.4%	1.23	0.72	1.69
2021	12642	5.01	6.7%	10.0%	0.66	0.94	0.71
2022	13588	5.49	7.5%	9.6%	0.78	1.55	0.50



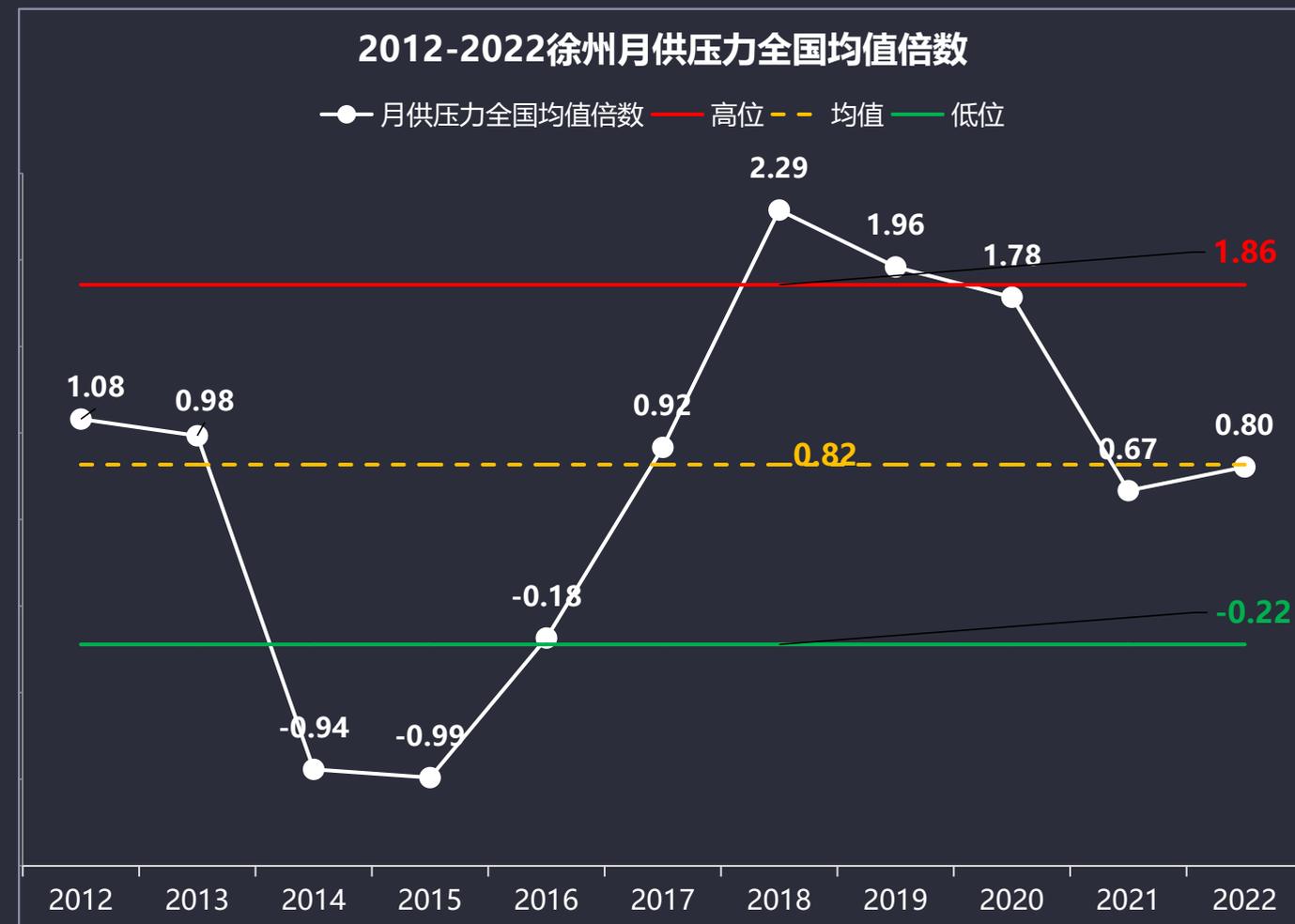
① 首付压力 = 一二手综合房价3年移动平均增速 / 居民人均存款3年移动平均增速

② 首付压力全国均值倍数 = 城市首付压力 / 全国平均首付压力

数据来源：城市历年统计年鉴、历年中国统计年鉴、禾略研究院

居民经济性风险（月供压力）：2020年月供压力均值倍数为0.80，与均值0.82持平；2018年后月供压力呈现下降趋势

年份	一二手综合房价(元/平)	居民人均收入(万元)	3年移动平均房价增速	3年移动平均收入增速	城市月供压力	全国平均月供压力	均值倍数
2012	6834	1.93	12.2%	13.6%	0.90	0.83	1.08
2013	7097	2.11	3.9%	9.3%	0.41	0.42	0.98
2014	6898	2.29	-2.8%	8.7%	-0.32	0.34	-0.94
2015	6725	2.44	-2.5%	6.6%	-0.38	0.39	-0.99
2016	6647	2.65	-1.2%	8.5%	-0.14	0.74	-0.18
2017	7369	2.85	10.9%	7.8%	1.39	1.52	0.92
2018	8927	3.01	21.1%	5.6%	3.78	1.65	2.29
2019	10633	3.27	19.1%	8.6%	2.21	1.13	1.96
2020	11853	3.52	11.5%	7.6%	1.52	0.85	1.78
2021	12642	3.87	6.7%	10.0%	0.67	1.00	0.67
2022	13588	4.16	7.5%	7.5%	1.00	1.24	0.80



①月供压力 = 一二手综合房价3年移动平均增速/居民人均收入3年移动平均增速

②月供压力全国均值倍数 = 城市月供压力 / 全国平均月供压力

数据来源：城市历年统计年鉴、历年中国统计年鉴、禾略研究院

居民经济性风险（债务水平）：2020年债务水平均值倍数为0.35，低于均值0.68；2019年后债务水平呈现下降趋势

年份	一二手综合房价(元/平)	居民人均贷款(万元)	3年移动平均房价增速	3年移动平均贷款增速	城市债务水平	全国平均债务水平	均值倍数
2012	6834	2.03	12.2%	21.7%	0.56	0.45	1.25
2013	7097	2.39	3.9%	17.6%	0.22	0.25	0.89
2014	6898	2.77	-2.8%	15.8%	-0.18	0.19	-0.94
2015	6725	3.15	-2.5%	13.9%	-0.18	0.19	-0.94
2016	6647	3.62	-1.2%	14.9%	-0.08	0.33	-0.24
2017	7369	4.15	10.9%	14.8%	0.74	0.61	1.21
2018	8927	4.84	21.1%	16.5%	1.28	0.67	1.90
2019	10633	5.63	19.1%	16.5%	1.16	0.51	2.27
2020	11853	6.59	11.5%	17.0%	0.67	0.58	1.17
2021	12642	7.70	6.7%	16.8%	0.40	0.79	0.50
2022	13588	8.98	7.5%	16.7%	0.45	1.28	0.35

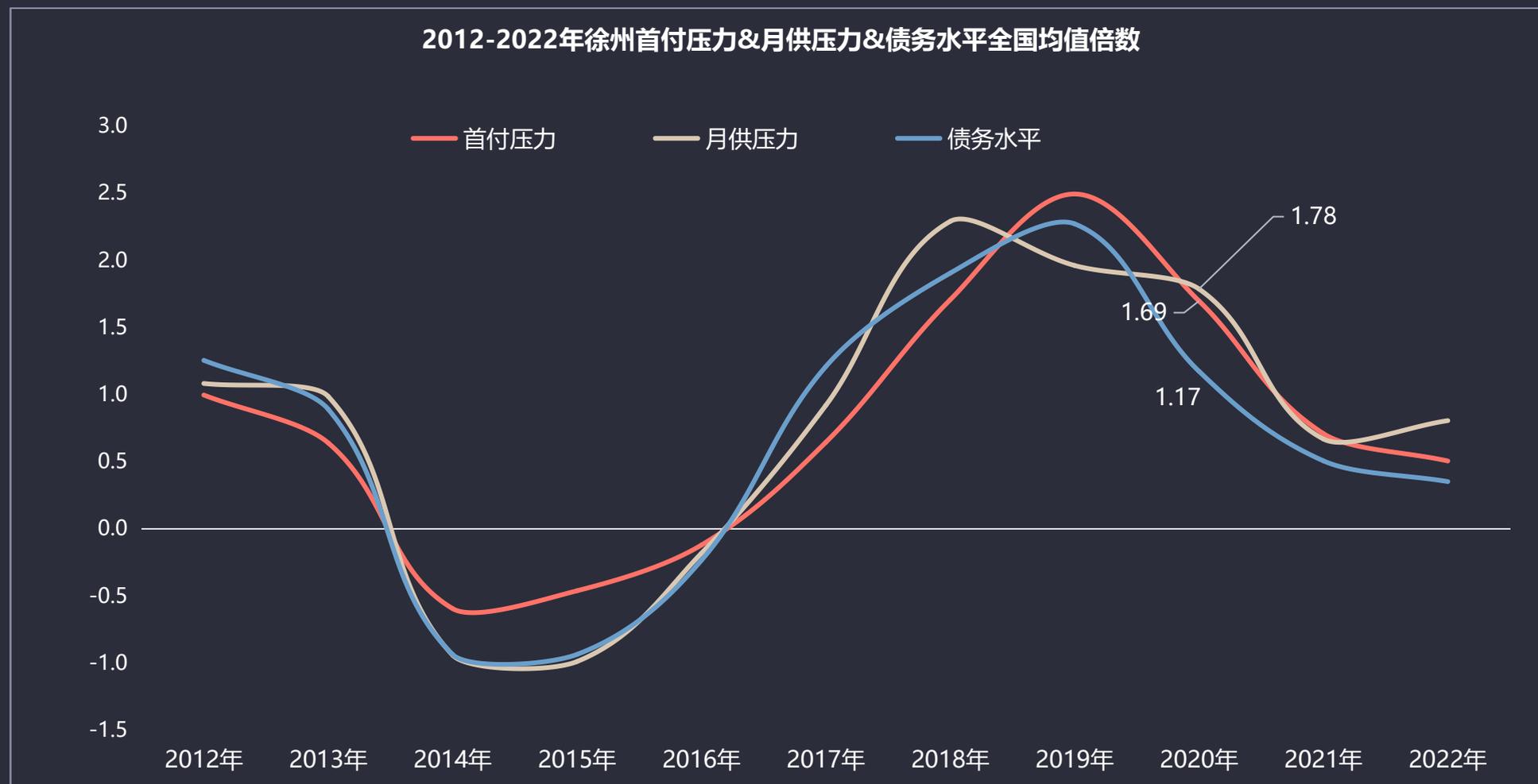


①债务水平 = 一二手综合房价3年移动平均增速/居民人均贷款3年移动平均增速

②债务水平全国均值倍数 = 城市债务水平 / 全国平均债务水平

数据来源：城市历年统计年鉴、历年中国统计年鉴、禾略研究院

居民经济性风险：2020年月供压力（1.78）>首付压力（1.69）>债务水平（1.17），均高于全国水平；2020-2022年均呈现下降态势



客群分析—中观客群发展趋势：徐州现状客群以工薪为主，购房压力较大，其中从现状客群人数占比和变化及需求和产品供应来看，普通工薪和高级工薪是发展中的重中之重

客群现状

- 徐州客群主要以**工薪（蚁族、普通、高级）**为主。
- 从居民经济风险来看，徐州2020年月供压力（1.78）>首付压力（1.69）>债务水平（1.17），且三者压力均高于全国平均水平

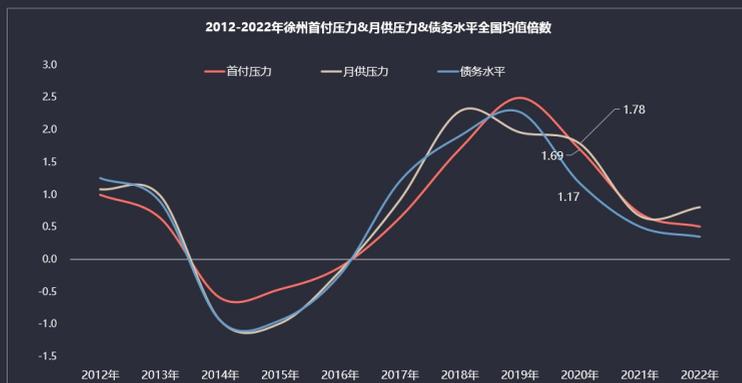


发展趋势

- 从客群变化和供给需求来看，**普通工薪、高级工薪客群**提升明显，徐州市场产品类型往**品质、改善型**发展；
- 目前普通工薪和高级工薪供需匹配，为**主流客群**



注：客群变化=20年下半年招聘人数占比-20年上半年招聘人数占比

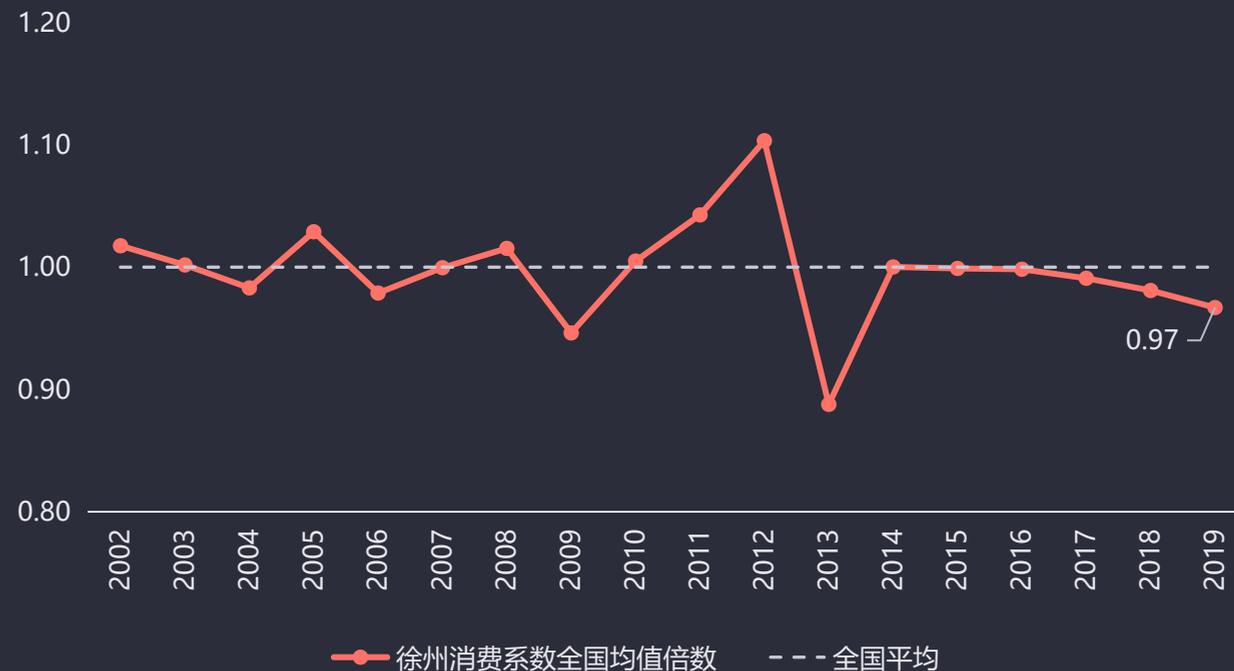


客群分析—城镇居民消费系数（医食住教）：2019年徐州消费系数低于全国平均水平，有追求品质生活的余力；从消费结构来看，交通、教育结构占比提升明显，居住结构占比提升位列第三，需求较为旺盛

变化趋势

2014年开始，消费系数相对全国水平逐年缓慢下降，且略低于全国平均水平，徐州的整体生活成本相对比较健康，压力有限，能够**有追求品质生活的余力**

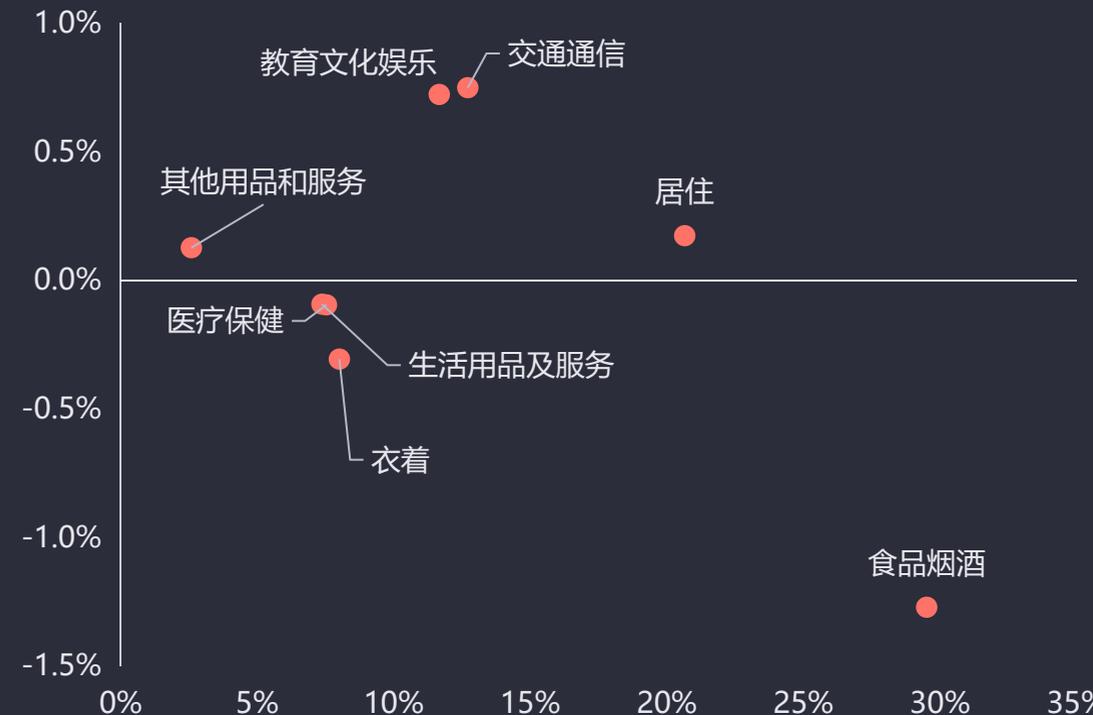
历年徐州城镇消费系数全国均值倍数水平



消费结构

人民群众消费变化主要依旧体现在**交通和教育文化**两大问题，其次是**居住**，医疗占比近5年结构占比变化有所下降

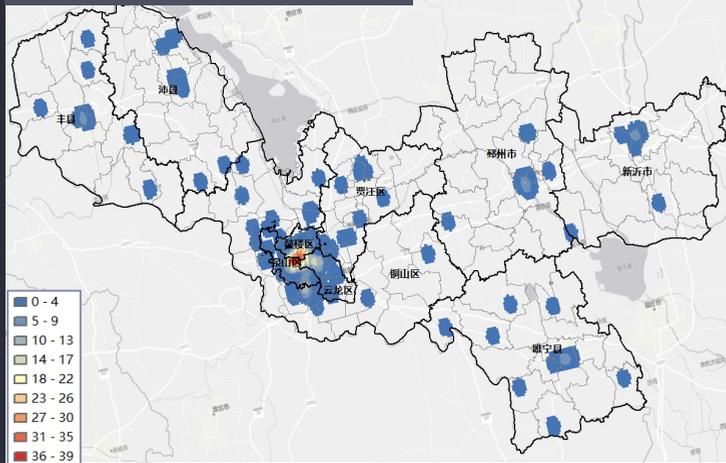
2019年消费结构占比（横轴）&2014-2019年占比变化（纵轴）



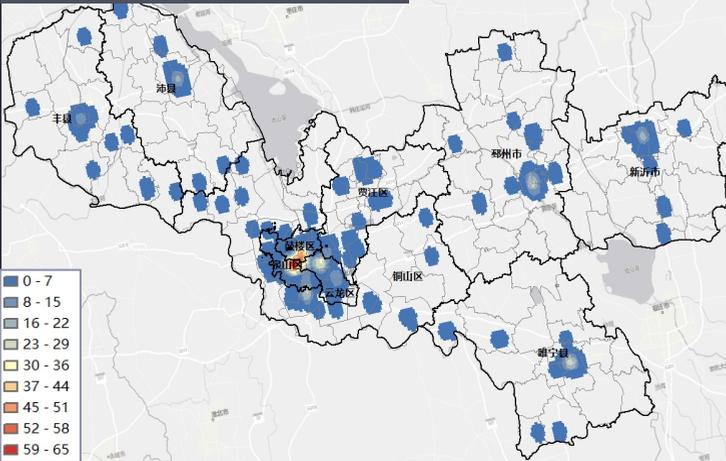
注：
 消费系数 = (医疗保健支出 + 食品烟酒支出 + 居住支出 + 教育文化支出) / 人均消费支出
 消费系数全国均值倍数 = 消费系数 / 全国消费系数
 数据来源：统计局，2002-2009年统计口径为城市居民

客群分析—市场敏锐度：2018-2019年，市场活跃度依然聚焦在主城区内

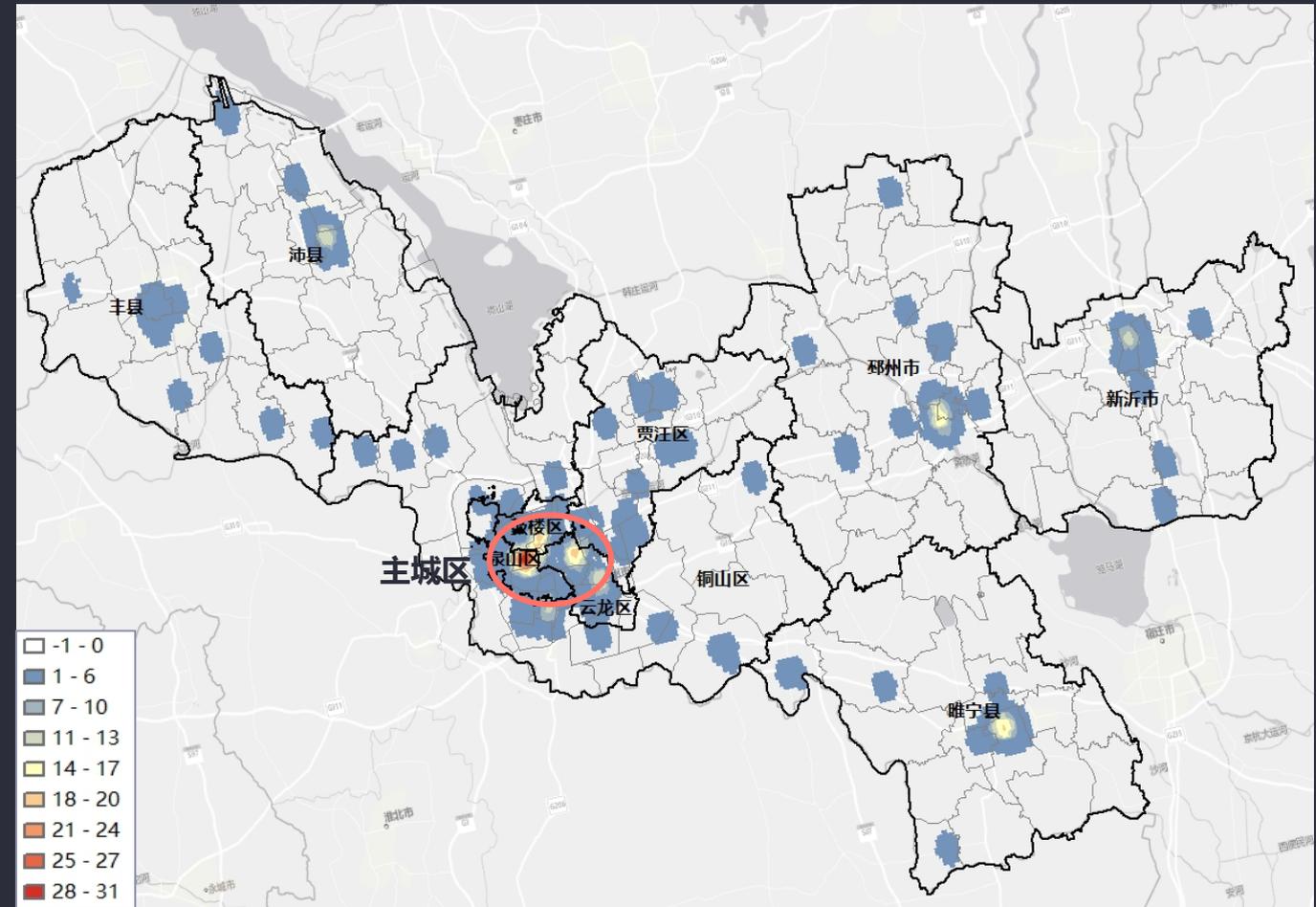
2018年中介机构核密度图



2019年中介机构核密度图



2018-2019年中介机构数量差值核密度图



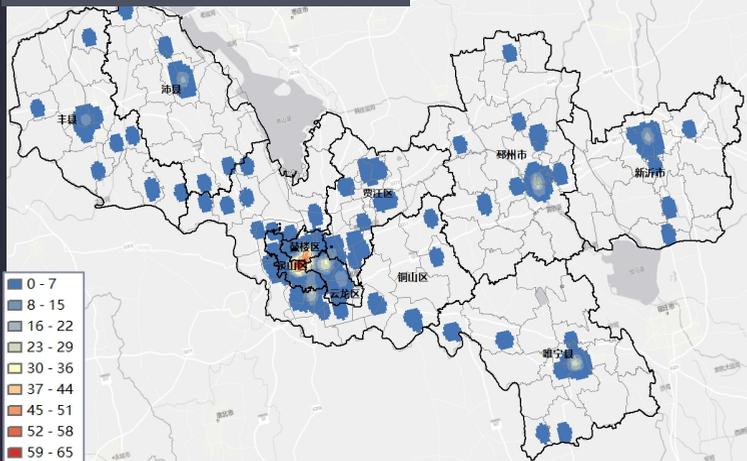
19年数量-18年数量



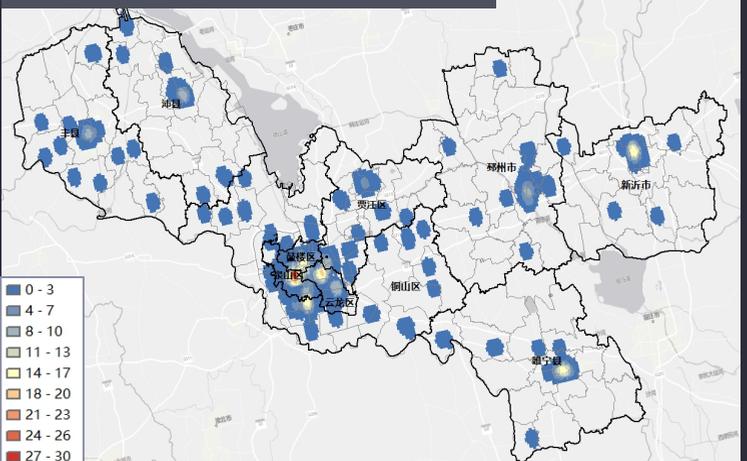
注：中介数据在一定程度上反应了市场的敏锐度。数据来源于高德poi中介机构，颜色越红，说明越聚集

客群分析—市场敏锐度：2019-2020年，徐州主城区热度下降，新增热度不足，重点关注主城外围板块

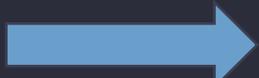
2019年中介机构核密度图



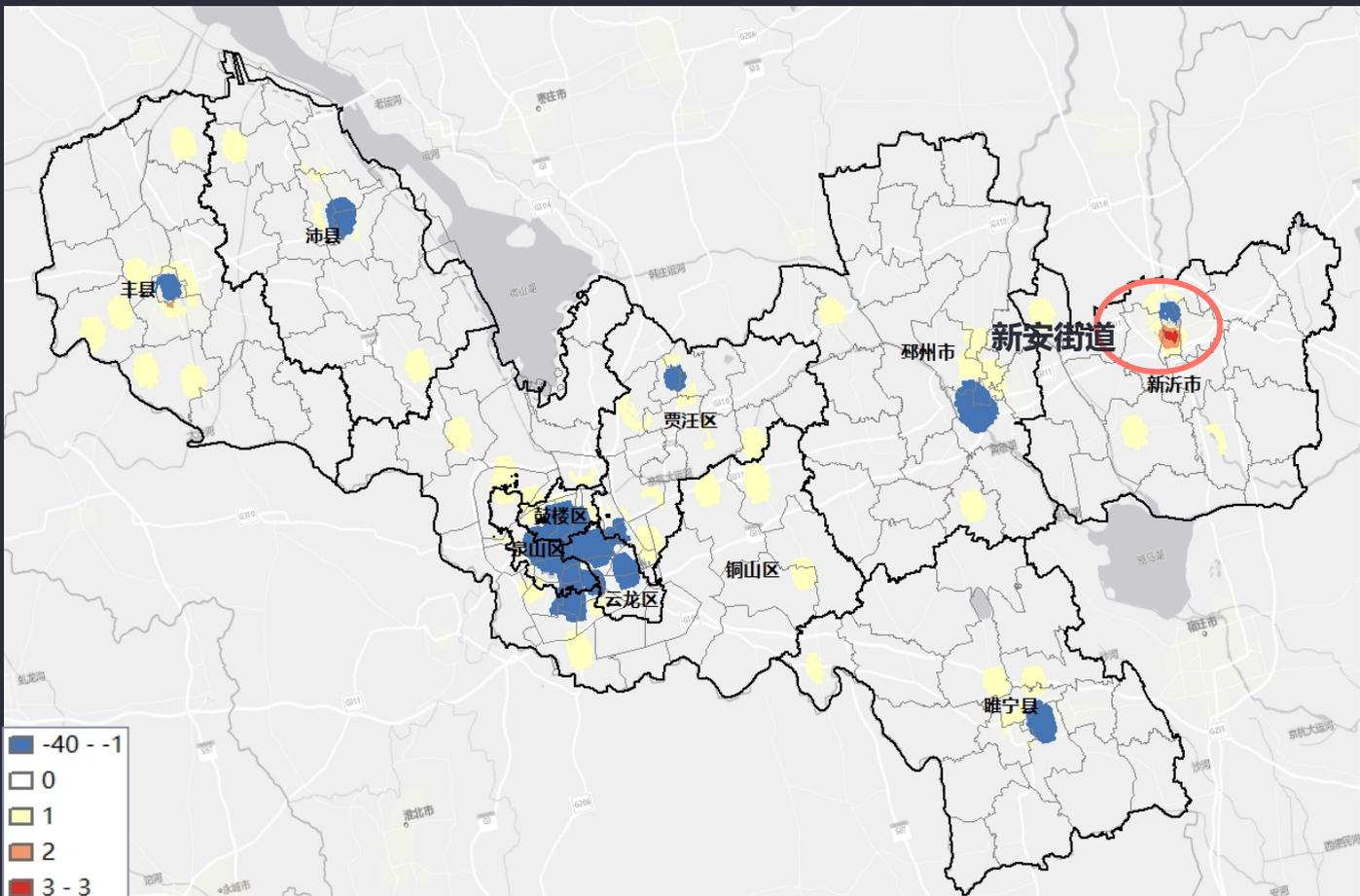
2020年中介机构核密度图



20年数量-19年数量



2019-2020年中介机构数量差值核密度图



注：中介数据在一定程度上反应了市场的敏锐度。数据来源于高德poi中介机构，颜色越红，说明越聚集。

客群分析—微观客群偏好：房子是徐州人民的消费前三，购房热度下降，新增热度聚集不突出，可关注老城外围板块

消费偏好

- 徐州的整体生活成本相对比较健康，压力有限，能够**有追求品质生活的余力**；
- 人民群众消费变化主要依旧体现在**交通和教育文化**2大问题，**居住结构占比提升位列第三，需求较为旺盛**。

市场敏锐度

- 2018-2019年徐州市场主要聚焦在主城区；
- 2019-2020年徐州主城区热度下降，新增热度不足，重点**关注老城外围板块**。

变化趋势

2014年开始，消费系数相对全国水平逐年缓慢下降，且略低于全国平均水平，徐州的整体生活成本相对比较健康，压力有限，能够**有追求品质生活的余力**



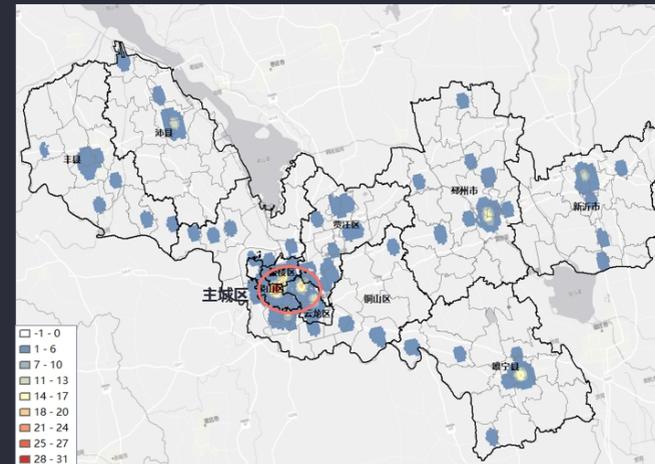
注：
消费系数 = (医疗保健支出 + 食品烟酒支出 + 居住支出 + 教育文化支出) / 人均消费支出
消费系数全国均值倍数 = 消费系数 / 全国消费系数
数据来源：统计局，2002-2009年统计口径为城市居民

消费结构

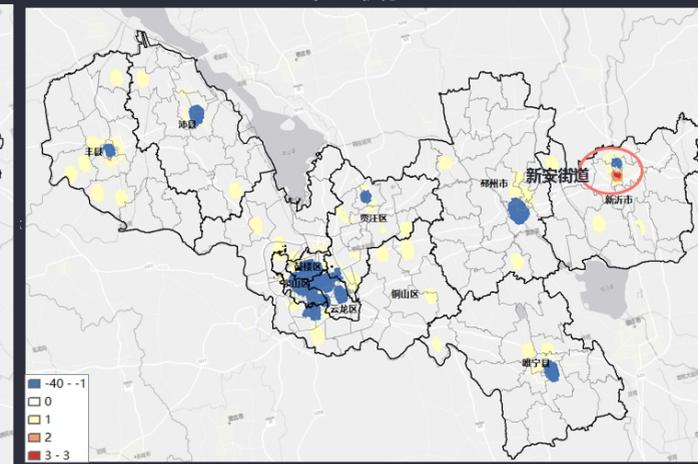
人民群众消费变化主要依旧体现在**交通和教育文化**2大问题，其次是**居住**，医疗占比近5年结构占比变化有所下降



2018-2019年中介机构数量差值核密度图



2019-2020年中介机构数量差值核密度图



客群分析小结：宏观方面，徐州人口吸引力一般，沿南北轴向发展；中观方面，普通、高级工薪是发展中的重中之重；微观方面，购房热度下降，新增热度聚集不突出，可关注老城外围板块

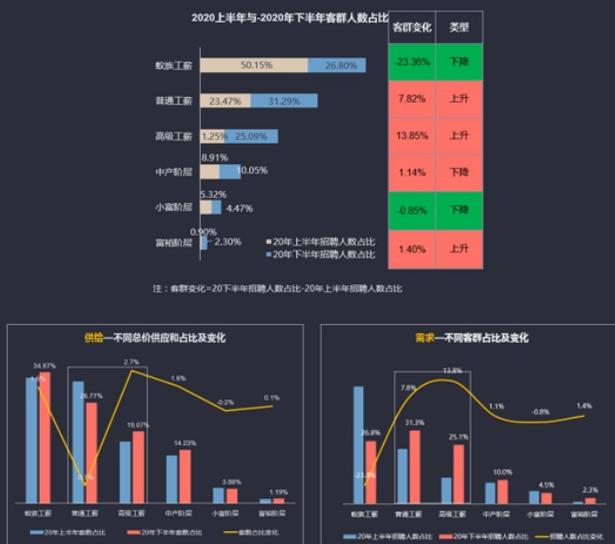
①宏观：人口吸引力

省域型城市，人口吸引力一般，沿南北轴向影响



②中观：客群发展趋势

普通工薪、高级工薪客群变化提升明显，是发展中的重中之重



③微观：客群偏好

购房热度下降，新增热度聚集不突出，可关注老城外围板块

