



2011年一季度中部六省会城市 房地产市场之对比分析

◇ 文/长沙市房产研究中心 邓晖

2011年一季度我市房地产市场新增供应量同比降幅超过17%，销售备案量同比增幅也仅为一成，那么，其他城市房地产市场情况究竟怎样？长沙的对比状况如何？本文将基于中国部分省会城市房管局信息工作协作网络的内部数据，对武汉、郑州、长沙、合肥、南昌、太原等中部六省会城市房地产市场进行对比分析，以期从中找到答案。

一、城市发展情况比较

1、经济总量比较

GDP是指一个国家(或地区)在一定时期内所有常住单位生产经营活动的全部最终成果，能较真实的反映当地的经济实力和市场规模。GDP越高，其房地产发展的空间就越大。

表1 2011年一季度中部六省会GDP总量比较 (单位: 亿元、%)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	武汉	长沙	郑州	合肥	南昌	太原
GDP	1297.94	1095.71	1030.5	683.95	535.82	435.26
同比增长	12.0	16.0	12.0	16.3	10.1	7.9

● 小结：一季度长沙GDP及同比增幅在中部六省会中均居第二位

从经济总量来看，2011年一季度中部六省会各市GDP以1000亿元为界上下各半，武汉、长沙、郑州GDP在千亿以上，合肥、南昌、太原GDP在千亿以下；武汉最高，GDP接近1300亿元，比第二位长沙高202.23亿元；长沙、郑州一季度GDP基本相当，相差仅65.21亿元；合肥、南昌、太原GDP低于1000亿元，分属600、500、400三个GDP百亿段，内部相差也达到100亿元以上。长沙2011年一季度GDP为1095.71亿元，在中部六省会中居于第二位。

从GDP同比增幅来看，除太原外，各市同比增幅均超过全国平均增幅(9.7%)，合肥仍为最高，增幅达到16.3%；长沙同比增幅16.0%，高过全国增幅6.3个百分点，在中部六省会中均居于第二位，比第一位合肥低0.3个百分点。

2、全社会固定资产投资比较

全社会固定资产投资反映一个城市的建设力度，也在一定程度上反映一个城市的城市化发展阶段。固定资产投资增长速度较快往往表明城市正处于大规模建设阶段。



表2 2011年一季度中部六省会全社会固定资产投资额比较 (单位: 亿元、%)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	合肥	武汉	长沙	郑州	南昌	太原
固定资产投资额	771.40	634.28	582.32	383.60	231.32	55.78
同比增长	31.9	18.5	32.1	25.0	27.1	19.4

● 小结: 一季度长沙全社会固定资产投资及增幅在中部六省会中均居第二位

从固定资产投资规模来看, 2011年一季度中部六省会各市全社会固定资产投资以500亿元为界上下各半, 合肥、武汉、长沙超过500亿元, 分属700、600、500三个百亿段; 郑州、南昌、太原低于500亿元, 其中太原低于60亿元。长沙全社会固定资产投资582.32亿元, 在中部六省会中居第三位, 全社会固定资产投资比中部六省会第一位合肥低189.08亿元, 比武汉低51.96亿元。

从固定资产投资增长率来看, 中部六省会除武汉、太原外, 其他城市同比增幅均超过两成, 其中合肥、长沙同比超三成, 与全国平均增幅(25.0%)比较来看, 武汉、太原低于全国平均增幅。长沙同比增幅32.1%, 高于全国增幅7.1个百分点, 在中部六省会中居第一位。

二、房地产市场情况比较

(一) 市场预期指标

1. 房地产开发投资额比较

开发投资额可以反映出未来一、两年的供应情况。适度的投资有利于拉动经济的增长, 但如果房地产开发投资增幅过高, 将使供给过量, 如没有相应的市场需求相匹配, 容易导致市场供过于求。

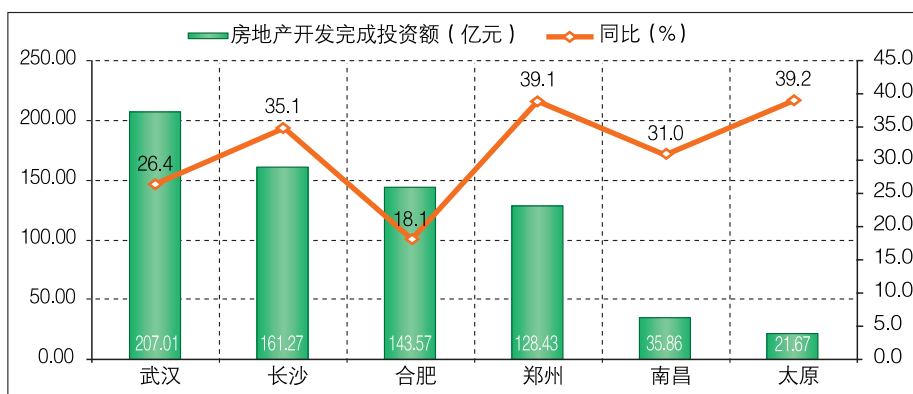


图1 2010年中部六省会房地产开发投资额比较 (单位: 亿元)

● 小结: 一季度长沙房地产开发完成投资在中部六省会中居第二位, 增幅居第三位

从房地产开发投资规模来看, 2011年一季度中部六省会城市中, 武汉房地产投资规模最大, 超过200亿元; 长沙、合肥、郑州投资规模顺序缩小, 投资量在120-160亿元; 南昌、太原房地产开发完成投资规模最小, 低于40亿元。长沙房地产开发完成投资161.27亿元, 在中部六省会中居第二位, 投资比中部六省会第一位武汉少45.74亿元。

从开发投资额增长率来看, 2011年一季度中部六省会城市中, 除合肥、武汉外, 同比增幅均超过30%; 与全国平均增幅(34.1%)比较来看, 武汉、合肥、南昌低于全国增幅。长沙同比增幅35.1%, 高于全国增幅1.0个百分点, 在中部六省会中居第三位, 增幅比中部六省会第一位太原低4.1个百分点。



2. 房地产开发投资额占全社会固定资产投资额的比例

房地产开发投资额占全社会固定资产投资额的比例反映房地产在整个城市固定资产投资结构中是否合理。全社会固定资产投资包括基本建设、更新改造和房地产投资等,在发达国家,房地产投资一般占20%—25%。

表3 2011年一季度中部六省会房地产开发投资额占全社会固定资产投资额比例 (单位:亿元、%)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	太原	郑州	武汉	长沙	合肥	南昌
房地产投资额	21.67	128.43	207.01	161.27	143.57	35.86
社会固定投资额	55.78	383.6	634.28	582.32	771.4	231.32
房地产占固定投资比例	38.85	33.48	32.64	27.69	18.61	15.50

● 小结:一季度长沙房地产开发完成投资占固定资产投资比例在中部六省会中居第四位

从以上数据我们可以看到,中部六省会除太原比例略高于基本正常值外,其他城市比例均在基本正常以上(15%~37%)。与2010年一季度比例比较来看,除合肥比例出现下调外,其他城市房地产开发完成投资占全社会固定资产投资的比例均有提高,这表明2011年一季度房地产投资仍呈增长态势,去年房地产市场交易的继续扩大,使得今年一季度房地产投资比例保持高位。

3. 商品房新开工面积、施工面积、竣工面积

商品房新开工面积、施工面积、竣工面积是考察当前房地产开发规模及未来商品房市场供应的重要指标。因当前数据仅为第一季度数据,故其间比例关系不能建立,这里仅考察其具体数值。

表4 2011年一季度中部六省会城市商品房新开工面积、施工面积、竣工面积 (单位:万m²)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	长沙	合肥	郑州	武汉	南昌	太原
新开工面积	428.43	399.48	321.80	256.58	162.33	98.32
同比增长	-40.75	21.88	-18.20	2.00	125.40	67.41
施工面积	5707.10	3401.16	5338.80	3020.70	1953.54	1633.55
同比增长	14.79	-2.50	38.77	23.90	21.00	18.52
竣工面积	417.63	380.86	45.95	129.38	69.74	51.88
同比增长	60.31	-12.97	62.40	-17.70	-43.20	495.64

● 小结:一季度长沙新开工面积、施工面积、竣工面积在中部六省会中均居第一位

从新开工面积来看,2011年一季度长沙新开工面积最大,均超过400万m²;其次为合肥、郑州,新开工面积在300~400万m²左右;再次为武汉、南昌,新开工面积在100~300万m²;太原最低,新开工面积低于100万m²。长沙新开工面积在中部六省会中位居第一,比第二位合肥多28.95万m²,比武汉多171.85万m²,同比增幅位居最末。

从施工面积来看,2011年一季度长沙、郑州在建规模较大,均超过5300万m²;其次是合肥、武汉,施工面积在3000~3500万m²;再次是南昌、太原,施工面积,施工面积在1500~2000万m²左右。长沙施工面积在中部六省会中位居第一,比第二位郑州多368.30万m²,比武汉多2686.40万m²,同比增幅位居第五。



从竣工面积来看, 2011年一季度长沙竣工面积最大, 超过410万 m^2 ; 其次为合肥, 竣工面积为380.86万 m^2 ; 再次为武汉, 竣工面积接近130万 m^2 ; 南昌、太原、郑州竣工面积较少, 低于100万 m^2 。长沙竣工面积在中部六省会中位居第一, 比第二位合肥多36.77万 m^2 , 比武汉多288.25万 m^2 , 同比增幅位居第三。

(二) 市场即期指标

1. 市场规模比较 (商品房批准预售面积、商品房销售面积)

商品房批准预售面积、商品房销售面积可以反映一个城市房地产市场的规模与容量, 反映一个城市房地产市场的繁荣程度。

表5 2011年一季度中部六省会房地产市场规模比较 (单位: 万 m^2 、%)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	武汉	长沙	合肥	郑州	太原	南昌
批准预售面积	217.87	235.39	214.80	164.77	76.04	60.07
同比	-22.76	-17.01	35.89	0.18	53.74	30.25
销售面积	368.97	379.54	315.28	145.50	81.10	66.84
同比	3.02	10.98	3.64	-46.35	34.87	-3.74

(注: 均为市区数据)

● 小结: 一季度长沙新增供应量、销售备案量在中部六省会中均居第一位

从商品房新增供销量来看, 2011年一季度中部六省会城市中, 长沙、武汉、合肥新增批准预售量、销售备案量均较大, 新增供应量超过200万 m^2 , 销售备案量超过300万 m^2 ; 其次是郑州, 新增供销量分别为164.77万 m^2 、145.50万 m^2 ; 再次为太原、南昌, 新增供销量均低于100万 m^2 。长沙新增批准预售量、销售备案量在中部六省会中均居第一位。

从商品房新增供销的同比增幅来看, 除长沙、武汉外, 其他城市2011年一季度商品房新增供应同比增幅为正值, 太原同比增幅最高, 超过53%; 商品房销售备案同比增幅也有两个城市为负值, 它们是南昌、郑州, 其余城市中太原同比增幅也最大, 超过34%。长沙商品房新增批准预售同比增幅在中部六省会中均居倒数第二位, 销售备案同比增幅居顺数第二位。

2. 商品房供销比比较

即期消费指标, 用于判断商品房市场实际供应与实际销售之间的关系, 在一般情况下该指标不应小于1。该指标合理值域0.8~1.2, 大于1表明供大于求, 商品房价格趋缓, 小于1表明实际预售量大于当年批准上市量, 市场可能会出现供应短缺, 商品房价格将上扬。

表6 2011年一季度中部六省会商品房供需比 (单位: 万 m^2)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	郑州	太原	南昌	合肥	长沙	武汉
批准预售面积	164.77	76.04	60.07	214.80	235.39	217.87
销售面积	145.50	81.10	66.84	315.28	379.54	368.97
供销比	1.13	0.94	0.90	0.68	0.62	0.59

(注: 均为市区数据)

● 小结: 一季度半数城市供销均衡, 长沙供销比为0.62



从数据来看,半数城市同期供销均衡,它们是郑州、太原、南昌;半数城市同期供小于求,它们是合肥、长沙、武汉,销售备案量的相对增大,表明了这些城市更多的消化了之前的存量。

3. 房产一、二级市场成交量之比

反映房地产市场成熟度的重要标志之一。在发达国家,二手房交易都占房产交易的半数以上,部分还超过了80%。通过对新建商品房与二手房交易进行比较,可以了解当前房地产市场的发展阶段。

表7 2011年一季度中部六省会房产一、二级市场成交量之比 (单位: 万m²)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	南昌	郑州	太原	武汉	合肥	长沙
商品房	66.84	145.5	81.1	368.97	315.28	379.54
二手房	55.43	50.35	21.91	73.99	59.26	63.32
比值	1.21	2.89	3.70	4.99	5.32	5.99

(注: 均为市区数据)

● **小结: 一季度长沙二手房成交量在中部六省会中居第二位, 房产一、二级市场成交量之比居第一位**

从上表数据来看,2011年一季度除太原外,其他城市二手房交易量均超过50万m²,其中,武汉最高,超过70万m²。长沙二手房成交量在中部六省会中居第二位。从房产一、二级市场比值来看,长沙商品房、二手房交易量差距达到5.99: 1,房地产市场以新房市场为主;南昌比值最低,仅1.21: 1,新房市场与二手房市场交易规模较为接近。

(三) 市场价格指标

1. 市场价格指数比较

该指数源自国家统计局70个大中城市住宅销售价格指数,这里主要比较其环比价格指数趋势,以判断房价走势。

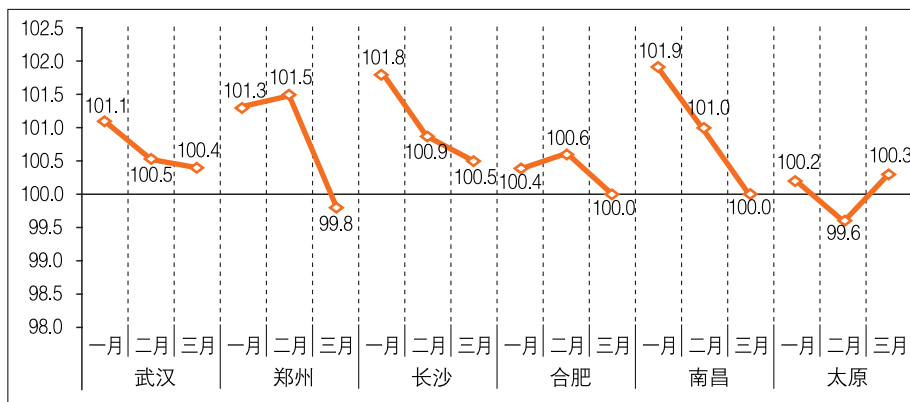


图2 2011年一季度中部六省会新建商品住宅价格月环比指数趋势

● **小结: 一季度大多数城市房价月环比仍有一定上扬, 但指数涨幅逐月收窄**



从上图来看,武汉、长沙、合肥、南昌1、2、3月房价月环比指数均大于等于100,房价仍呈上扬或持平趋势;郑州3月指数、太原2月指数低于100,房价在当月环比下调;但从趋势来看,武汉、长沙、南昌房价月环比指数呈逐月下降,指数涨幅逐月收窄。

三、对当前各市房地产市场形势的基本判断及结论

(一) 国民经济延续去年下半年以来平稳较快增长态势,高于市场预期。

2011年一季度中国GDP增速为9.7%,连续三个季度增速在9.5%至10%之间,国民经济总体运行态势良好,并继续朝着宏观调控的预期方向发展。从中部六省会来看,各市GDP增幅均超过全国平均增幅,经济总体运行良好。

(二) 房地产开发投资比例继续保持高位,投资同比增幅也较大。

除合肥外,中部六省会各市房地产投资同比增幅均超过26%,占全社会固定资产投资比例同比均出现上扬,这表明由于去年房地产市场交易的继续扩大,引致今年一季度房地产投资比例继续保持高位。

(三) 房地产开发规模均较大,部分城市新开工面积、竣工面积同比减少。

从中部六省会开发规模来看,施工面积均超过1600万 m^2 ,长沙、郑州更是超过5000万 m^2 ,房地产市场开发规模仍然较大;长沙、郑州新开工面积同比下降,合肥、武汉、南昌竣工面积同比下降,这也表明今年有部分城市房地产市场开发规模增速或将出现减缓。

(四) 半数城市商品房供销基本平衡,但新增供销同比均有城市出现负增长。

一季度郑州、太原、南昌商品房供销基本平衡,其他城市同期供小于求;从同比来看,武汉、长沙新增批准预售同比负增长,郑州、南昌销售备案同比负增长。

(五) 房地产市场整体以新房交易为主,长沙一季度新房交易量为二手房交易量的5.99倍。

从房产一、二级市场的比值来看,南昌比值小于2,新房、二手房交易量较为接近;其他城市比值均较高,长沙更是达到5.99:1,显示长沙房地产市场仍以新房为主,房地产市场仍处于快速扩张期。

(六) 大多数城市房价月环比仍有上涨,但指数涨幅逐月收窄。

从数据来看,1-3月中部六省会各城市新建商品住宅月环比指数基本都超过100(除郑州3月指数、太原2月指数外),表明各市房价月环比仍有小幅上扬;但从指数值来看,武汉、长沙、南昌房价月环比指数呈逐月下降,指数涨幅逐月收窄。