

2012年前三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数据统计部 邓晖

2012年前三季度长沙商品房新开工面积、施工面积、竣工面积同比均有下降,商品房新增供给量、成交备案量,二手房交易量同比仍呈负增长,房地产市场整体处于收缩状态。那么,中部六省会城市房地产市场情况究竟怎样?长沙的对比状况又是如何?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 2012年前三季度中部六省会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	5598.87	4584.62	4065.4	2807.30	2100.00	1610.14
同比增长	11.5	12.9	11.5	13.4	12.0	9.8

■ 小结:前三季度长沙GDP、同比增幅在中部六省会中均居第二位

从经济总量来看,2012年前三季度中部六省会各市GDP差距较大,其中,前三位(武汉、长沙、郑州)GDP超过4000亿元,而后三位(合肥、南昌、太原)GDP则低于3000亿元。长沙2012年前三季度GDP为4584.62亿元,在中部六省会中居于第二位,比第一位武汉少1014.25亿元。

从GDP同比增幅来看,各市同比增幅均超过全国平均增幅(7.7%),合肥最高,增幅达13.4%。长沙同比增幅12.9%,超过全国增幅5.2个百分点,增幅在中部六省会中居第二位,比第一位合肥低0.5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 2012年前三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	武汉	合肥	长沙	郑州	南昌	太原
固定资产投资额	3563.21	3180.37	2904.51	2488.77	1846.87	719.57
同比增长	23.1	22.9	22.5	22.8	31.7	30.0

■ 小结: 前三季度长沙全社会固定资产投资在中部六省会中居第三位, 增幅居末位

从固定资产投资规模来看, 2012年前三季度中部六省会仍可分为三个梯队, 第一梯队——武汉、合肥, 固定资产投资额超过3000亿元; 第二梯队——长沙、郑州, 固定资产投资在2000-3000亿元; 第三梯队——南昌、太原, 固定资产投资额低于2000亿元。长沙全社会固定资产投资2904.51亿元, 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武汉低658.70亿元, 比第二位合肥低275.86亿元。

从固定资产投资增长率来看, 中部六省会同比增幅均超过全国增幅(20.5%)。长沙同比增幅22.5%, 高于全国增幅2个百分点, 增幅在中部六省会中居倒数第一位。

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。

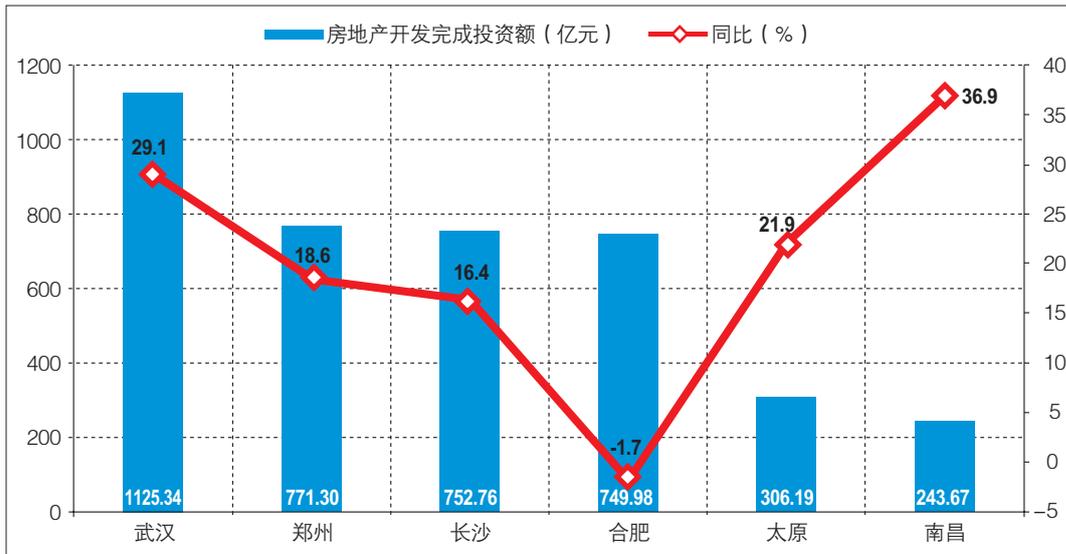


图1 2012年前三季度中部六省会房地产开发投资额比较

■ 小结: 前三季度长沙房地产开发完成投资在中部六省会中居第三位, 增幅居第五位

从房地产开发投资规模来看, 2012年前三季度中部六省会城市中, 武汉投资额最大, 超过1100亿元; 合肥、郑州、长沙基本相当, 投资额约在750-770亿元之间, 顺序差距为18.54亿元、2.74亿元; 南昌、太原相对较低, 低于310亿元。长沙房地产开发完成投资752.76亿元, 在中部六省会中居第三位, 投资比中部六省会第一位武汉少372.58亿元, 比前一位郑州少18.54亿元。

从开发投资额增长率来看, 2012年前三季度中部六省会城市中, 除合肥外, 同比增幅均超过16%, 最高为南昌, 同比增幅达36.9%; 与全国平均增幅(15.4%)比较来看, 仅合肥低于全国增幅。长沙同比增幅16.4%, 高于全国增幅1个百分点, 增幅在中部六省会中居第五位。

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 2012年前三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	武汉	郑州	长沙	合肥	南昌
房地产开发完成投资	306.19	1125.34	771.30	752.76	749.98	243.67
固定资产投资	719.57	3563.21	2488.77	2904.51	3180.37	1846.87
房地产占固定投资比例	42.55	31.58	30.99	25.92	23.58	13.19

■ 小结: 前三季度长沙房地产开发完成投资占固定资产投资比例为25.92%, 处于基本正常状态

从以上数据我们可以看到, 中部六省会南昌比例偏小, 房地产投资占固定资产投资比例仅13%, 太原偏大, 比例超过42%, 其他城市比例均在基本正常以上(15%-37%)。长沙前三季度房地产开发完成投资占固定资产投资比例为25.92%, 处于基本正常状态。

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。因当前数据仅为前三季度数据, 故其间比例关系不能建立, 这里仅考察其具体数值。

表4 2012年前三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	武汉	郑州	长沙	合肥	南昌	太原
新开工面积	1673.74	1542.00	1457.97	1180.04	793.11	684.00
同比增长	1.60	16.00	-14.98	-25.90	20.90	28.62
施工面积	6262.34	7551.50	6889.85	5729.00	2817.57	3458.00
同比增长	17.90	10.90	-2.45	8.20	13.30	32.45
竣工面积	556.52	512.80	876.33	1106.28	261.20	107.00
同比增长	6.80	67.60	-6.53	44.99	5.70	27.94

■ 小结: 前三季度长沙新开工面积在中部六省会中居第三位, 施工面积、竣工面积居第二位

从新开工面积来看, 2012年前三季度中部六省会四城市超过千万平方米, 分别是武汉、郑州、长沙、合肥; 两城市低于800万平方米, 分别是南昌、太原。而从同比增幅来看, 太原同比增幅最大, 超过28%; 合肥、长沙负增长, 新开工面积同比分别减少25.90%、14.98%。长沙新开工面积在中部六省会中居第三位, 增幅居倒数第二位。

从施工面积来看, 2012年前三季度中部六省会三城市超过6000万 m^2 , 分别是郑州、长沙、武汉, 其中郑州超过7500万 m^2 ; 合肥紧随其后, 施工面积达5700万 m^2 左右; 太原、南昌施工面积规模相对较小, 施工面积低于3500万 m^2 。而从同比增幅来看, 除长沙外, 其余五市同比增幅均超过8%。长沙施工面积在中部六省会中居第二位, 是唯一同比负增长城市。

从竣工面积来看, 2012年前三季度中部六省会城市中, 合肥最大, 超过1100万 m^2 , 长沙次之, 超过870万 m^2 ; 武汉、郑州基本相当, 竣工面积在500万 m^2 水平线上; 南昌、太原相对较低, 竣工面积低于300万 m^2 。而从同比增幅来看, 仅长沙负增长, 其余城市中, 郑州增幅最大, 同比增幅达67%。长沙竣工面积在中部六省会中居第二位, 增幅居倒数第一位。

(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 2012年前三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	郑州	合肥	太原	南昌
批准预售面积	1583.59	863.84	806.61	662.86	462.18	393.31
同比	-12.82	-6.98	12.57	-14.38	19.04	37.16
成交备案面积	1118.27	695.63	695.10	797.20	229.03	383.32
同比	34.48	-32.92	39.68	5.50	13.54	66.43

(注: 均为市区数据)

■ 小结: 前三季度长沙新增供应量在中部六省会中居第二位, 成交备案量居第三位

从商品房新增供应量来看, 2012年前三季度中部六省会城市中, 武汉新增批准预售量最大, 超过1500万 m^2 ; 长沙、郑州、合肥新增批准预售面积在800-900万 m^2 之间; 太原、南昌新增批准预售量相对较低, 低于500万 m^2 。同比增幅来看, 长沙、合肥同比负增长, 其他四城市中, 南昌同比增幅最大, 同比增长达37.16%。长沙新增批准预售量在中部六省会中居第二位, 同比增幅居第五位, 批准预售量仅为第一位武汉的55%。

从商品房销售备案情况来看, 武汉仍然最大, 成交备案面积超过1100万 m^2 ; 合肥第二位, 成交备案面积接近800万 m^2 ; 长沙、郑州并列三、四位, 成交备案面积接近700万 m^2 , 且基本相当; 南昌、太原成交量相对较低, 成交备案面积低于400万 m^2 。而从同比增幅来看, 中部六省会仅长沙同比负增长, 其余城市中, 南昌同比增幅最大, 增幅超过60%。长沙成交备案量在中部六省会中居第三位, 同比增幅居末位, 成交量仅为第一位武汉的62%。

2. 商品房供销比较

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 2012年前三季度中部六省会商品房供需比

(单位: 万m²)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	太原	武汉	长沙	郑州	南昌	合肥
批准预售面积	462.18	1583.59	863.84	806.61	393.31	662.86
成交备案面积	229.03	1118.27	695.63	695.1	383.32	797.20
供销比	2.02	1.42	1.24	1.16	1.03	0.83

(注: 均为市区数据)

■ 小结: 前三季度除合肥外, 其他城市同期新增供应量均超过备案量, 长沙供销比为1.24:1

从数据来看, 除太原、武汉外, 其余城市供销比均在合理值域。长沙供销比为1.24:1, 新增供应量超过同期成交备案量达24%。

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 2012年前三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	武汉	长沙	郑州	合肥	南昌	太原
商品房	1118.27	695.63	695.10	797.20	383.32	229.03
二手房	207.22	161.51	160.64	143.04	133.69	53.51
比值	5.40	4.31	4.33	5.57	2.87	4.28

(注: 均为市区数据)

■ 小结: 前三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四位

从上表数据来看, 2012年前三季度中部六省会中武汉二手房交易量最大, 超过200万m², 长沙、郑州基本相当, 成交量刚刚超过160万m²; 合肥、南昌成交量在130-150万m², 太原成交量最低, 成交量为53.61万m²。长沙二手房成交量在中部六省会中居第二位, 比第一位武汉少45.71万m²。从房产一、二级市场比值来看, 各市房产交易均以新房为主, 除南昌外, 房产一、二级市场交易量纸币超过4; 长沙比值为4.31:1, 房产一、二级市场成交量差距在中部六省会中处于次低, 仅高于南昌市。

(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。

表8 2012年前三季度中部六省会城市住宅销售价格指数(环比)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	武汉	郑州	长沙	合肥	南昌	太原
一月	99.9	99.7	99.6	99.9	99.8	100
二月	99.8	99.9	99.8	99.9	100	100
三月	99.8	99.8	100	99.8	100	100
四月	100	99.9	100	99.9	99.3	100
五月	99.8	100	99.9	99.9	100.2	99.9
六月	100.1	100	100	99.9	100.2	100.1
七月	100.1	100.3	100.1	100.2	100.4	100.1
八月	100.1	100.2	100.2	100.1	100.5	100.2
九月	99.9	100.1	100.1	99.9	100.2	100
月平均	99.94	99.99	99.97	99.94	100.07	100.03

■ 小结: 前三季度长沙房价月平均指数为99.97, 第三季度指数有一定上行

从上表来看, 前三季度中部六省中, 仅南昌、太原月平均指数(按平均发展速度方式计算)高于100, 表明今年前三季度中部六省会大部分城市房价总体上来说仍有一定回落; 但从第三季度来看, 指数大多上行。从长沙市情况来看, 前三季度长沙市房价月平均指数为99.97, 房价有所回落, 但从第三季度来看, 各月指数均在100以上, 房价有一定的回升。

三、对当前各市房地产市场形势的基本判断及结论

(一) 前三季度国民经济增速继续回落, 但中部六省会增速均超全国。

前三季度中国国内生产总值(GDP)353480亿元人民币, 按可比价格计算, 同比增长7.7%, 比上年同期回落1.7个百分点。其中, 三季度增长7.4%, 增幅创下2009年二季度以来14个季度新低。而从中部六省会来看, 各市GDP增幅均超过全国平均增幅, 国民经济运行总体平稳。

(二) 前三季度中部六省会半数以上城市固定资产投资、房地产投资同比增幅高于去年同期, 半数城市房地产投资占固定资产投资比例同比缩减。

除合肥、郑州外, 其余四城市固定资产投资同比增幅高于去年同期; 除长沙、合肥、太原外, 其余三城市同比增幅高于去年同期。而从房地产投资占全社会固定资产投资比例来看, 郑州、合肥、长沙比例有所缩减, 这表明在当前形势下, 投资仍然是多数城市经济增长的助力, 但由于政策影响, 部分城市房地产投资表现出了一定的回缩迹象。

(三) 前三季度中部六省会除南昌、太原外, 其余城市房地产开发规模均较大。

从中部六省会房地产开发规模来看, 除南昌、太原外, 前三季度施工面积均超过5700万 m^2 , 新开工面积均超过1100万 m^2 , 竣工面积

均超过500万 m^2 ；而从同比增幅来看，仅长沙出现了新开工、施工、竣工面积同比均减少的现象，这表明在惯性作用下，多数城市房地产开发仍保持在较高水平，而长沙是仅有的开发规模同比出现暂时小幅缩减的省会城市。

(四) 前三季度中部六省会半数城市商品房新增批准预售同比下降，但成交备案仅有长沙同比减少。

前三季度武汉、合肥、长沙新增批准预售同比下降，其中合肥降幅超过14%；但成交备案量仅长沙同比出现减少，降幅仍然达到32.92%。从季度数据来看，中部六省会四城市新增批准预售逐季递增，五城市成交备案逐季递增，这表明虽然房地产市场形势较为严峻，但市场仍处于回升状态。

(五) 前三季度中部六省会二手房交易除郑州、太原外，同比均为负增长；除长沙、太原外，房产一、二级市场成交量差距同比扩大。

前三季度各市二手房成交量除太原外，均高于130万 m^2 ，其中武汉二手房成交量超过200万 m^2 ；除郑州、太原外，各市二手房交易量同比均为负增长，其中，长沙同比降幅在20%以上。从房产一、二级市场的比值来看，除南昌外，其余城市房产一、二级市场成交量之比均在4以上，新建商品房成交仍占绝对优势；与去年前三季度比较来看，除长沙、太原外，各市房产一、二级市场成交量差距均增大，二手房市场交易仍处于不景气状态。

(六) 前三季度中部六省会多数城市房价月平均指数呈现下行，但第三季度环比指数大多有所上扬。

从统计局发布的各城市价格指数来看，前三季度中部六省会中，除南昌、太原外，其余四城市房价月平均指数低于100，房价总体上来说有一定下行；但从第三季度来看，各市月环比指数基本处于上扬区间，这表明虽然政策及经济形势影响仍然明显，但由于住房内需尤其是刚需仍然较大，房价仍存在着一定的回升趋势。

(七) 前三季度长沙房地产市场整体处于收缩状态。

从数据来看，长沙商品房新开工面积、施工面积、竣工面积，商品房新增批准预售量、成交备案量，二手房成交量等房地产市场数据同比均呈负增长，而中部六省会其他城市并未出现类似情形，这反映了长沙房地产市场受政策影响更为明显，在“限购、限贷”等多重政策影响下，今年前三季度长沙房地产市场整体呈现收缩状态。但我们也可以看到，前三季度长沙商品房、二手房成交量逐季回升，预计第四季度仍有较大可能继续保持这种增长。