

# 2012年上半年中部六省会城市 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年上半年长沙商品房新增供给量、成交备案量仍呈“双降”，商品住宅销售价格环比指数止涨，整体呈下行趋势。总体来看，由于房地产市场调控带来的必然阵痛，已经给长沙楼市新增供销带来了明显影响。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年上半年中部六省会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	3700.00	2896.54	2622.90	1751.70	1296.74	1044.72
同比增长	12.0	12.9	12.0	13.5	12.0	9.7

### ■ 小结: 上半年长沙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年上半年中部六省会GDP均超千亿元，其中武汉第一档，GDP达3700亿元；长沙、郑州基本相当，GDP在2600~2900亿元，二者相差仅273.64亿元；合肥、南昌、太原GDP均低于2000亿元，其中太原刚刚超过千亿元。长沙2012年上半年GDP为2896.54亿元，在中部六省会中居于第二位，比第一位武汉少803.46亿元。

从GDP同比增幅来看,各市同比增幅均超过全国平均增幅(7.8%),合肥最高,增幅达13.5%。长沙同比增幅12.9%,超过全国增幅5.1个百分点;增幅在中部六省会中居第二位,比第一位合肥低0.6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年上半年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	2339.41	2022.78	1900.52	1594.70	1030.32	325.43
同比增长	24.2	17.9	21.9	23.30	30.0	30.0

### ■ 小结:上半年长沙全社会固定资产投资在中部六省会中居第三位,增幅居第五位

从固定资产投资规模来看,2012年上半年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2000亿元;第二梯队——长沙、郑州、南昌,固定资产投资在1000~2000亿元,其中南昌刚刚超过千亿元;第三梯队——太原,固定资产投资额最低,仅325.43亿元。长沙全社会固定资产投资1900.52亿元,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438.89亿元,比第二位合肥低122.26亿元。

从固定资产投资增长率来看,中部六省会除合肥外,其他城市同比增幅均超过全国增幅(20.4%)。长沙同比增幅21.9%,高于全国增幅1.5个百分点,增幅在中部六省会中居倒数第二位。

## 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。

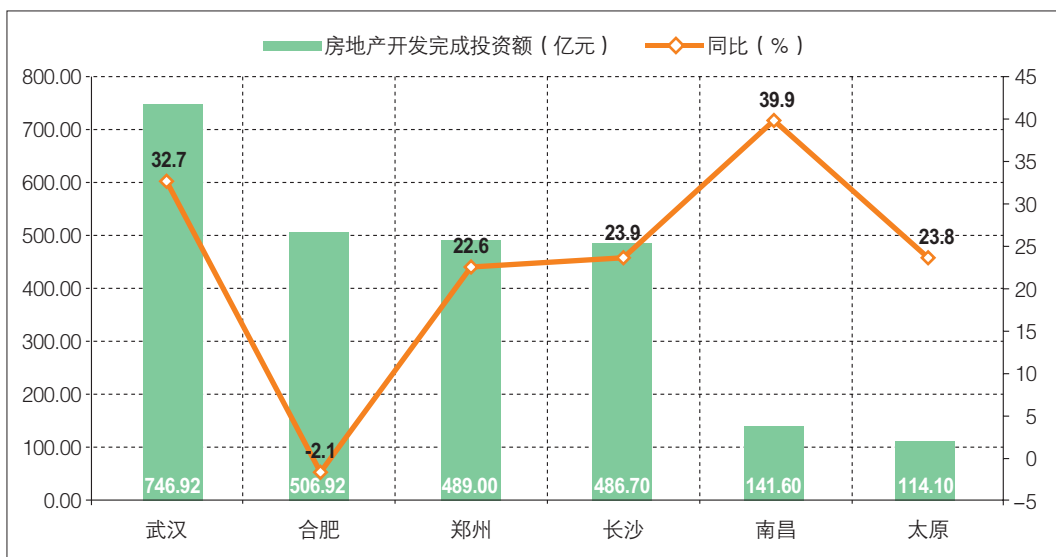


图1 2012年上半年中部六省会房地产开发投资额比较

■ 小结：上半年长沙房地产开发完成投资在中部六省会中居第四位，增幅居第三位

从房地产开发投资规模来看，2012年上半年中部六省会城市中，武汉投资额最大，接近750亿元；合肥、郑州、长沙基本相当，投资额在480~510亿元之间，顺序差距为17.92亿元、2.30亿元；南昌、太原相对较低，低于150亿元。长沙房地产开发完成投资486.70亿元，在中部六省会中居第四位，投资比中部六省会第一位武汉少260.22亿元，比前一位郑州少2.30亿元。

从开发投资额增长率来看，2012年上半年中部六省会城市中，除合肥外，同比增幅均超过20%；与全国平均增幅（16.6%）比较来看，仅合肥低于全国增幅。长沙同比增幅23.9%，高于全国增幅7.3个百分点，增幅在中部六省会中居第三位。

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年上半年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	114.10	746.92	489.00	486.70	506.92	141.60
固定资产投资	325.43	2339.41	1594.70	1900.52	2022.78	1030.32
房地产占固定投资比例	35.06	31.93	30.66	25.61	25.06	13.74

■ 小结：上半年长沙房地产开发完成投资占固定资产投资比例为25.61%，处于基本正常状态

从以上数据我们可以看到，中部六省会除南昌比例偏小外，其他城市比例均在基本正常以上（15%~37%），显示各市房地产开发完成投资在固定资产投资中所占比例基本处于合理状态。

### 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。因当前数据仅为上半年数据，故其间比例关系不能建立，这里仅考察其具体数值。

表4 2012年上半年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m<sup>2</sup>、%)

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	1427.65	1036.60	1028.96	819.44	661.74	402.98
同比增长	36.50	17.20	-5.19	-36.00	57.50	26.70
施工面积	5875.76	6997.30	6379.65	5043.00	2612.40	3153.00
同比增长	31.50	11.60	-0.85	31.05	16.50	41.60
竣工面积	491.38	310.80	594.62	714.33	206.33	51.12
同比增长	36.70	89.50	-23.56	26.47	54.10	-1.46

#### ■ 小结：上半年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年上半年中部六省会半数超过千万平方米，他们是武汉、郑州、长沙。而从同比增幅来看，南昌同比增幅最大，超过50%；合肥、长沙负增长，新开工面积同比分别减少36.00%、5.19%。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年上半年中部六省会两城市超过6000万m<sup>2</sup>，分别是郑州、长沙；两城市达5000万m<sup>2</sup>以上，分别是武汉、合肥；两城市低于3500万m<sup>2</sup>，分别是太原、南昌。而从同比增幅来看，除长沙外，其余五市同比增幅均超过10%。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年上半年中部六省会城市中，合肥最大，超过700万m<sup>2</sup>，长沙次之，接近600万m<sup>2</sup>，其余城市竣工面积均在500万m<sup>2</sup>以下，其中太原竣工面积低于100万m<sup>2</sup>。而从同比增幅来看，郑州、南昌、武汉、合肥同比正增长，其中郑州同比增幅最大，接近90%；长沙、南昌同比负增长，其中长沙同比降幅接近24%。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年上半年中部六省会房地产市场规模比较

(单位: 万m<sup>2</sup>、%)

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	942.94	528.68	494.65	358.82	297.63	232.28
同比	10.05	-9.02	13.10	-19.18	46.86	63.89
成交备案面积	704.11	413.00	396.32	458.71	143.82	219.51
同比	10.65	-44.68	24.94	-13.01	5.91	50.95

(注: 均为市区数据)

■ 小结: 上半年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年上半年中部六省会城市中, 武汉新增批准预售量最大, 超过900万m<sup>2</sup>; 长沙、郑州、合肥新增批准预售面积在300~600万m<sup>2</sup>之间; 太原、南昌新增批准预售量相对较低, 在200~300万m<sup>2</sup>之间。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, 同比增长超过60%。长沙新增批准预售量在中部六省会中居第二位, 同比降幅居第二位。

从商品房销售备案情况来看, 武汉一枝独秀, 成交备案面积超过700万m<sup>2</sup>; 合肥、长沙在第二梯队, 成交备案面积在400~500万m<sup>2</sup>之间; 郑州在第三梯队, 成交备案面积接近400万m<sup>2</sup>; 太原、南昌成交量相对较低, 成交备案面积在100~250万m<sup>2</sup>之间。而从同比增幅来看, 长沙、合肥负增长, 其余四城市正增长, 其中南昌最大, 同比增幅超过50%。长沙成交备案量在中部六省会中居第三位, 同比降幅居第一位。

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 2012年上半年中部六省会商品房供需比

(单位: 万m<sup>2</sup>)

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	297.63	942.94	528.68	494.65	232.28	358.82
成交备案面积	143.82	704.11	413.00	396.32	219.51	458.71
供销比	2.07	1.34	1.28	1.25	1.06	0.78

(注: 均为市区数据)

■ 小结: 上半年除合肥、南昌外, 其他城市同期新增供应量均大幅超过备案量, 长沙供销比为1.28:1

从数据来看, 由于当前各市在建工程规模均较大, 而整体房地产市场仍处于抑制状态, 这就使得房地产市场出现了一定的实际已达到入市条件, 但推迟入市的项目; 而当市场出现一定好转迹象, 也必然会迎来新增供应的大幅增长, 这就形成了新增批准预售量大幅超越同期备案量的现象, 当然, 成交备案量增幅减缓甚至大幅下滑, 也是造成这一现象的直接原因。长沙供销比为1.28:1, 新增供应量超过同期成交备案量达28%。

### 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年上半年中部六省会房产一、二级市场成交量之比

(单位: 万m<sup>2</sup>)

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	704.11	413.00	396.32	458.71	219.51	143.82
二手房	110.35	101.86	86.06	83.05	76.53	29.15
比值	6.38	4.05	4.61	5.52	2.87	4.93

(注: 均为市区数据)

#### ■ 小结: 上半年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五位

从上表数据来看, 2012年上半年合肥、武汉、长沙二手房成交量超过100万m<sup>2</sup>; 郑州、合肥成交量基本相当, 分别为86.06、83.05万m<sup>2</sup>, 南昌成交量略低, 成交量为76.53万m<sup>2</sup>, 太原最低, 低于30万m<sup>2</sup>。长沙二手房成交量在中部六省会中居第二位, 仅比第一位武汉少8.49万m<sup>2</sup>。从房产一、二级市场比值来看, 除南昌外, 其他各市房产一、二级市场成交量之比均超过4, 显示各市房产交易均以新房为主; 长沙比值为4.05:1, 房产一、二级市场成交量差距在中部六省会中较小, 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年上半年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

#### ■ 小结: 上半年长沙月环比指数止涨, 房价趋于稳定

从上表来看, 中部六省会上半年中, 1-3月六城市环比均止涨, 4-6月郑州、长沙、合肥环比止涨, 武汉、南昌、太原房价略有反复。从长沙市情况来看, 上半年各月房价环比指数有三个月下调、三个月持平, 整体仍呈下调态势, 反映了上半年长沙房价从整体形势来看仍以下行为主。

### 三、对当前各市房地产市场形势的基本判断及结论

**(一)上半年国民经济增速再回8%以下，增速回落，但仍总体平稳。**上半年中国国内生产总值(GDP)227098亿元人民币，按可比价格计算，同比增长7.8%，比上年同期回落1.8个百分点。其中，一季度增长8.1%，二季度增长7.6%。这是我国近三年来经济增速首次回落至8%以下，但从世界范围来看，仍属较高增速，且仍高于全年目标(7.5%)。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，经济发展稳中有进。

**(二)上半年中部六省会多数城市固定资产投资、房地产投资同比增幅低于去年同期，但后者占前者比例仍处于合理状态。**除合肥外，其他城市固定资产投资、房地产开发完成投资同比增幅均超过全国增幅。与去年同期比较来看，除南昌、太原外，其他四城市固定资产投资同比增幅低于去年同期；除武汉、南昌外，其他四城市房地产开发完成投资同比增幅低于去年同期。而从房地产投资占全社会固定资产投资比例来看，中部六省会除南昌比例偏小外，其他城市比例均在基本正常以上(15%~37%)，显示各市房地产开发完成投资在固定资产投资中所占比例基本处于合理状态。

**(三)上半年中部六省会施工面积均超2600万 $m^2$ ，半数城市新开工面积超过1000万 $m^2$ ，竣工面积除太原外，其余城市均超200万 $m^2$ 。**从中部六省会开发规模来看，上半年施工面积均超过2600万 $m^2$ ，除南昌、太原外，其余均超过5000万 $m^2$ ；半数城市新开工面积超过1000万 $m^2$ ，分别是武汉、郑州、长沙；竣工面积除太原外，其余城市均超200万 $m^2$ ，其中长沙、合肥竣工面积超过500万 $m^2$ 。而从同比增幅来看，新开工面积合肥、长沙同比负增长，施工面积长沙同比负增长，竣工面积长沙、太原同比负增长，这表明上半年中部省会城市房地产开发规模仍然较大，但从长沙来看，新开工、施工、竣工面积同比均出现下滑，也表明在政策严控下，长沙房地产市场规模略有收缩。

**(四)上半年中部六省会中仅长沙、合肥新增供销“双降”，其余城市仍有一定增幅。**上半年合肥、长沙新增批准预售同比减少，其中合肥降幅超过19%；成交备案量同比也出现下降，其中长沙降幅超过44%。其余城市新增供应量同比均超10%，其中南昌、太原增幅达46.86%、63.89%；成交备案量除太原外，均超10%，其中南昌超过50%，造成这一现象的原因是多方面的，综合其他城市提供的材料，一个主要原因就是去年刚性需求受抑制，观望气氛较浓，今年刚性需求集中释放，交易量回升，也带动了企业加快进度上市；而长沙“双降”的原因则主要是近年来我市房地产市场扩张过快所致，在市场遇冷的情况下，主要靠本省其他地区购房者支撑的房地产市场必然出现较大收缩，而从今年的单月供销情况来看，月环比基本也是增长的，表明刚需也出现了一定回升，但并没有填补上市场收缩所带来的成交回落，因而表现在数据上同比降幅仍然较大。

**(五)上半年中部六省会二手房交易除太原外，均超过70万 $m^2$ ；除长沙外，房产一、二级市场成交量差距同比扩大。**上半年各市二手房成交量除太原外，均高于70万 $m^2$ ，其中武汉、长沙二手房成交量超过100万 $m^2$ ；各市二手房交易量同比均为负增长，除郑州、太原外，同比降幅均在20%以上。从房产一、二级市场的比值来看，各市房产一、二级市场成交量差距较大，商品房成交仍占绝对优势；但与去年上半年比较来看，除长沙外，各市房产一、二级市场成交量差距均增大，显示在当前商品房成交不景气状态下，二手房市场同样面临了较大的政策压力，交易量持续萎缩。

**(六)上半年中部六省会房价月环比指数波动较小，整体呈现下行态势。**从指数值来看，上半年中部六省会中，1-3月六城市环比均止涨，4-6月郑州、长沙、合肥环比止涨，武汉、南昌、太原房价略有反复；而从长沙市情况来看，上半年各月房价环比指数有三个月下调、三个月持平，整体仍呈下调态势，反映了上半年长沙房价从整体形势来看仍以下行为主。指数的变化也反映了国家对于房价涨幅的严控态势，预计若政策不出现大的调整，下半年“以价换量”仍将是商品房销售的最佳备选策略。