



# 2013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组 邓晖

0731房产网版权所有，转载务必注明作者及出处“0731房产网”。独家数据支持：长沙市房产信息中心、长沙市房产研究中心。严禁复制或镜像，以及任何形式的出版，不遵守约定者，将依法追究法律责任。

2013年前三季度长沙商品房批准预售、成交备案，二手房交易同比均有较大增长，房价涨幅低于5%，房地产交易呈现“量增价稳”态势。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 2013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	6407.86	5142.90	4457.90	3134.50	2328.38	1706.23
同比增长	10.0	11.8	9.6	11.3	10.7	8.2

#### ■ 小结：前三季度长沙GDP在中部六省会中居第二位，增幅居第一位

从经济总量来看，前三季度中部六省会GDP从1000-6000各数量级均有分布，其中，武汉最大，GDP超6400亿元，太原最小，GDP低于1800亿元。长沙2013年前三季度GDP为5142.90亿元，在中部六省会中居于第二位，比第一位武汉少1264.96亿元。

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%)，太原最低，增幅也达到8.2%。长沙同比增幅11.8%，超过全国增幅4.1个百分点，增幅在中部六省会中居第一位，比第二位合肥高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 2013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	4283.48	3712.69	3398.74	3080.00	2148.52	909.11
同比增长	20.2	22.1	19.6	23.8	22.4	26.3

■ 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, 前三季度中部六省会上, 武汉居首位, 投资额接近4300亿元; 合肥、长沙、郑州投资额在3000-4000亿元, 处于第二梯队; 太原最低, 固定资产投资低于1000亿元。长沙前三季度全社会固定资产投资3398.74亿元, 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884.74亿元, 比第二位合肥低313.95亿元。

从固定资产投资增长率来看, 除长沙外, 中部省会其余城市同比增幅均等于或超过全国增幅(20.2%)。长沙同比增幅19.6%, 低于全国增幅0.6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。

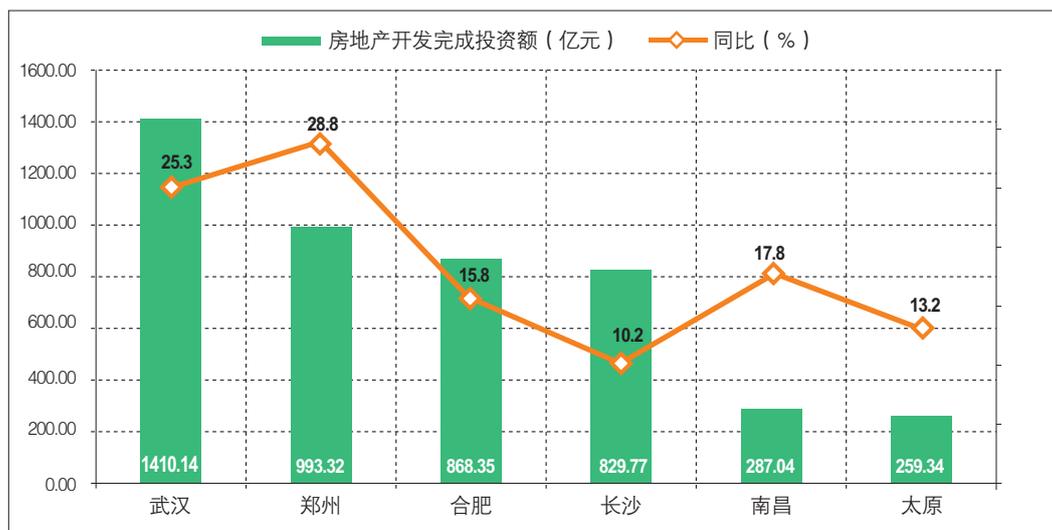


图1 2013年前三季度中部六省会房地产开发投资额比较

■ 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四位, 增幅居末位

从房地产开发投资规模来看,前三季度中部六省会城市中,武汉投资额最大,超过1400亿元;郑州居第二位,投资额接近1000亿元;合肥、长沙基本相当,投资额在800多亿元;南昌、太原相对较低,低于300亿元。长沙房地产开发完成投资829.77亿元,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580.37亿元,比前一位合肥少38.58亿元。

从开发投资额增长率来看,前三季度中部六省会城市中,同比增幅超过20%的有武汉、郑州,其余城市同比增幅在10%–20%之间,与全国平均增幅(19.7%)比较来看,仅武汉、郑州高于全国增幅。长沙同比增幅10.2%,低于全国增幅9.5个百分点,增幅在中部六省会中居末位。

## 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 2013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	武汉	郑州	太原	长沙	合肥	南昌
房地产开发完成投资	1410.14	993.32	259.34	829.77	868.35	287.04
固定资产投资	4283.48	3080.00	909.11	3398.74	3712.69	2148.52
房地产投资占固定投资比例	32.92	32.25	28.53	24.41	23.39	13.36

### ■ 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24.41%,处于基本正常状态

从以上数据我们可以看到,除南昌外,中部六省会房地产投资占固定资产投资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24.41%,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 2013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m<sup>2</sup>、%)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	郑州	长沙	武汉	合肥	南昌	太原
新开工面积	2015.00	2007.68	1885.39	1578.05	639.96	436.20
同比增长	30.70	37.70	12.60	33.50	-19.30	-36.20
施工面积	8862.80	7956.89	7608.00	6407.36	3448.73	-
同比增长	17.50	15.49	21.50	11.80	22.40	-
竣工面积	551.40	814.33	401.47	733.95	221.49	12.30
同比增长	7.90	-7.08	-27.90	35.40	-15.20	-88.60

(注:未取得太原市施工面积数据)

### ■ 小结:前三季度长沙新开工面积、施工面积在中部六省会中均居第二位,竣工面积居第一位

从新开工面积来看,前三季度中部六省中,郑州、长沙超2000万 $m^2$ ,武汉、合肥在1500-2000万 $m^2$ ,南昌、太原低于700万 $m^2$ 。而从同比增幅来看,长沙、合肥、郑州同比增幅较大,超过30%,其中长沙超过37%;南昌、太原负增长,其中太原减幅最大,同比减少36.20%。长沙新开工面积在中部六省中居第二位,增幅居第一位。

从施工面积来看,前三季度中部六省(除太原外)中,郑州最大,施工面积超过8800万 $m^2$ ;长沙、武汉基本相当,施工面积在7600-8000万 $m^2$ 左右;合肥施工面积在6400万 $m^2$ 左右,南昌则低于3500万 $m^2$ 。而从同比增幅来看,各市同比均有增长,其中,南昌、武汉同比增幅超过20%。长沙施工面积在中部六省中居第二位,同比增幅居第四位。

从竣工面积来看,前三季度中部六省会城市中,长沙、合肥、郑州竣工面积较大,竣工面积均超过500万 $m^2$ ;武汉、南昌、太原低于500万 $m^2$ ,其中,太原低于20万 $m^2$ 。而从同比增幅来看,郑州、合肥同比正增长,其余城市负增长,其中,太原负增幅最大,同比减少88.60%。长沙竣工面积在中部六省中居第一位,增幅居第三位。

## (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 2013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	1410.66	999.52	947.51	778.06	603.47	426.23
同比	-10.92	15.71	17.47	17.38	30.57	8.37
成交备案面积	1420.97	1035.10	766.26	1191.87	257.04	372.96
同比	27.07	48.80	10.24	49.51	12.23	-2.70

(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,前三季度中部六省会城市中,武汉新增批准预售面积最大,超过1400万 $m^2$ ;长沙、郑州基本相当,新增批准预售面积分别为999.52、947.51万 $m^2$ ;合肥、太原新增批准预售量在600-800万 $m^2$ ,南昌则低于500万 $m^2$ 。同比增幅来看,仅武汉同比负增长,其余城市中,太原同比增幅最大,同比增长达30.57%。长沙新增批准预售量在中部六省中居第二位,同比增幅居第四位,批准预售量比第一位武汉少411.14万 $m^2$ 。

从商品房成交备案情况来看,武汉最大,成交备案面积超过1400万 $m^2$ ;合肥、长沙分列二、三位,成交备案面积在1000-1200万 $m^2$ ;郑州、南昌、太原备案量低于800万 $m^2$ ,其中,南昌、太原低于500万 $m^2$ 。同比增幅来看,除南昌外,前三季度中部六省会备案面积同比均有增长,其中,合肥、长沙增幅较大,同比增幅接近50%。长沙成交备案量在中部六省中居第三位,同比增幅居第二位,成交量比第一位武汉少385.87万 $m^2$ ,比第二位合肥少156.77万 $m^2$ 。

### 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 2013年前三季度中部六省会商品房供销比

(单位: 万m<sup>2</sup>)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	太原	郑州	南昌	武汉	长沙	合肥
批准预售面积	603.47	947.51	426.23	1410.66	999.52	778.06
成交备案面积	257.04	766.26	372.96	1420.97	1035.10	1191.87
供销比	2.35	1.24	1.14	0.99	0.97	0.65

(注: 均为市区数据)

■ 小结: 前三季度中部六省会除太原、合肥外, 其余城市供销基本平衡

从同期数据来看, 太原有较大过剩, 郑州、南昌、武汉、长沙供销比例基本正常, 合肥供小于求。长沙供销比为0.97:1, 相较上半年有一定提高, 但供销仍位于基本平衡状态。

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 2013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m<sup>2</sup>)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	合肥	长沙	武汉	太原	郑州	南昌
商品房	1191.87	1035.10	1420.97	257.04	766.26	372.96
二手房	238.35	246.76	383.68	74.42	348.50	197.28
比值	5.00	4.19	3.70	3.45	2.20	1.89

(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三位, 房产一、二级市场成交量之比居第二位

从上表数据来看, 前三季度中部六省会中武汉二手房交易量最大, 超过380万m<sup>2</sup>; 郑州居第二位, 成交量在350万m<sup>2</sup>左右; 长沙、合肥基本相当, 成交量在230-250万m<sup>2</sup>, 处于第三梯队; 太原成交量相对最低, 成交量低于80万m<sup>2</sup>。长沙二手房成交量在中部六省会中居第三位, 比第一位武汉少136.92万m<sup>2</sup>, 比第二位郑州少101.74万m<sup>2</sup>。由于二手房交易恢复疲态, 各市房产一、二级市场之比相较上半年均有升高; 长沙比值为4.19:1, 房产一、二级市场成交量差距在中部六省会中居于第二位。

(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 2013年前三季度中部六省会城市新建商品住宅销售价格指数(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	101.2	101.4	100.9	100.6	100.3	100.3
二月	101.2	101.6	101.3	101.2	101.6	101.1
三月	101.0	101.9	101.6	100.8	101.7	100.8
四月	101.1	101.6	101.2	100.8	100.8	101.3
五月	100.9	100.9	101.1	100.9	101.0	102.1
六月	100.8	101.1	100.9	100.8	101.2	101.2
七月	100.9	101.7	101.0	101.0	100.5	100.9
八月	101.0	100.8	101.0	100.7	100.7	100.9
九月	100.5	100.2	100.6	100.6	100.9	101.2
月平均	100.96	101.24	101.07	100.82	100.97	101.09

■ 小结: 前三季度长沙房价月平均指数为101.07, 第三季度月环比涨幅在0.6%–1.0%

从上表来看, 前三季度中部六省会中, 各市各月环比指数均高于100, 表明前三季度各月房价仍呈逐月走高趋势。从长沙市情况来看, 前三季度长沙市房价月平均指数为101.07, 指数总体呈现上行; 从第三季度情况来看, 各月环比指数延续第二季度趋势, 继续环比回落, 表明房价虽呈逐月上涨, 但涨幅在继续放缓。

### 三、对当前各市房地产市场形势的基本判断及结论

(一) 前三季度中国国民经济稳中有升、稳中向好; 中部六省会增速均超全国。

前三季度中国国内生产总值(GDP) 386762亿元, 按可比价格计算, 同比增长7.7%。其中, 一季度增长7.7%, 二季度增长7.5%, 三季度增长7.8%, 在经过一、二季度增速回落后, 三季度增速有所回升。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除南昌外, 房地产投资占固定资产投资比例均在基本正常及以上; 但除武汉、郑州外, 房地产投资增幅均低于全国增幅。

除长沙外, 中部省会其余城市固定资产投资增长率均等于或超过全国增幅(20.2%); 除武汉、郑州外, 其余城市房地产开发完成投资同比增幅均低于全国增幅(19.7%); 从房地产投资占全社会固定资产投资比例来看, 除南昌外, 其余各市房地产投资占固定资产投资比例均在基本正常以上, 这都表明中部省会城市房地产投资增幅虽低于全国增幅, 但仍处正常状态。

### （三）前三季度中部六省会施工面积巨大，半数城市新开工面积同比增幅超三成，四城市竣工面积同比仍为负增长。

从中部六省会房地产开发规模来看，前三季度中部六省会四城市（郑州、长沙、武汉、合肥）施工面积超过6000万 $m^2$ ，其中郑州更是达到8800万 $m^2$ 以上，在建面积巨大；新开工面积除南昌、太原外，均在1500万 $m^2$ 以上，其中，郑州、长沙超2000万 $m^2$ ；竣工面积相对较低，长沙竣工面积最大，但也仅800多万 $m^2$ ，且有四城市（长沙、南昌、武汉、太原）同比仍为负增长，这都表明中部六省会房地产市场仍处于继续膨胀状态，近三年内房地产市场供给仍将处于高位。

### （四）前三季度中部六省会商品房新增批准预售、成交备案同比各仅一城市负增长。

前三季度仅武汉商品房新增批准预售同比负增长，其余城市同比增幅均在8%以上，其中太原同比增幅最大，超过30%。而从备案情况来看，仅南昌同比负增长，其余城市同比增幅均在10%以上，其中合肥、长沙同比增幅接近50%，这表明从整体情况来看，前三季度中部六省会房地产市场基本处于回暖状态，供销呈现同向正增长。

### （五）前三季度中部六省会二手房交易增幅仍然较大，但相较上半年同比增幅回落。

前三季度中部六省会各市二手房交易同比增幅仍然较大，六城市中增幅最低的是太原，同比增幅也达39.10%，而武汉、郑州同比增幅仍在110%以上，这表明3月由于政策因素所带来的交易量已对今年的交易格局产生明显影响。但与上半年各市同比增幅比较来看，前三季度增幅已明显回落，则表明第三季度各市二手房交易已恢复常态。

### （六）前三季度中部六省会房价月平均指数均超100，房价仍有上涨。

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，各市各月商品住宅月环比指数均超过100，房价环比仍呈上升趋势；从第三季度的情况来看，各市各月指数仍是涨跌互现，但已有四城市环比指数逐月降低，表明虽然房价环比仍有上涨，但涨幅有所收窄。

### （七）前三季度长沙房地产市场各项数据在中部六省会中处于中上水平，房地产市场发展仍处上升阶段。

从前三季度长沙各数据在中部六省会中的位置来看，GDP第二，固定资产投资第三，房地产开发完成投资第四，新开工面积第二，施工面积第二，竣工面积第一，商品房新增供应量第二，商品房成交备案量第三，二手房成交量第三；而从市场相关数据同比来看，前三季度长沙仅竣工面积出现负增长，其余指标中商品房交易同比增幅更是接近50%，这都表明无论从横向对比还是纵向对比，前三季度长沙房地产市场发展都还是处在上升阶段，未来仍有一定的成长空间。