

2014年第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数据统计组 邓晖

2014年第一季度长沙商品房开发完成投资低于全国平均水平,新开工面积同比有较大下降,商品房成交备案量、二手房交易量同比均有较大幅降低,房地产市场表现平淡,呈现一定下行趋势。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 2014年第一季度中部六省会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	2089.70	1613.47	1443.60	1063.80	733.14	527.49
同比增长	9.2	10.8	8.7	10.0	9.2	0.1

■ 小结:一季度长沙GDP在中部六省会中居第二位,同比增幅居第一位,但同比增速放缓

从经济总量来看,一季度中部六省会中,GDP超过1000亿元城市已达4个,分别为武汉、长沙、郑州、合肥,其中,武汉最高,超过2000亿元;南昌、太原GDP相对较低,分别为733.14、527.49亿元。长沙2014年第一季度GDP为1613.47亿元,在中部六省会中居于第二位,比第一位武汉少476.23亿元。

从GDP同比增幅来看,除太原外,其余各市同比增幅均超过全国平均增幅(7.4%)。长沙同比增幅10.8%,超过全国增幅3.4个百分点,增幅在中部六省会中居第一位,但增速比去年同期下降0.7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 2014年第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	1186.50	1093.87	842.72	739.59	449.23	125.95
同比增长	19.4	17.5	24.0	24.0	18.1	25.5

■ 小结：一季度长沙全社会固定资产投资在中部六省会中居第三位，增幅与郑州并列第二，同比增速有所提升

从固定资产投资规模来看，一季度中部六省会中，合肥、武汉固定资产投资超千亿，长沙、郑州固定资产投资在700-900亿元，而南昌、合肥则低于500亿元。长沙一季度全社会固定资产投资842.72亿元，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343.78亿元，比第二位武汉低251.15亿元。

从固定资产投资增长率来看，半数城市同比增幅均超过全国增幅（17.6%），分别为太原、长沙、郑州。长沙同比增幅24.0%，超过全国增幅6.4个百分点，增幅在中部六省会中居第二位，增速比去年同期上升3.8个百分点。

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。

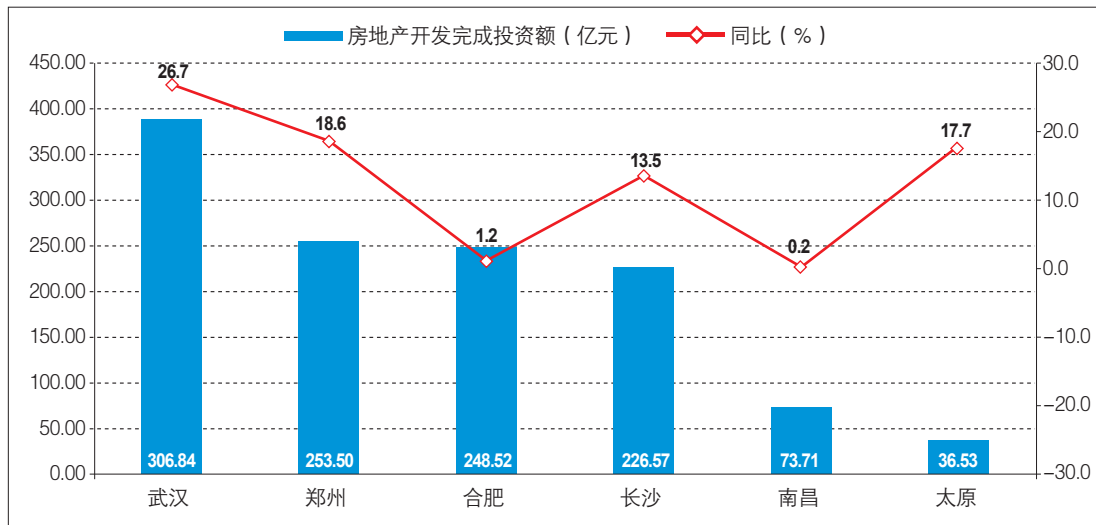


图1 2014年第一季度中部六省会房地产开发投资额比较

■ 小结：一季度长沙房地产开发完成投资额、增幅在中部六省会中均居第四位

从房地产开发投资规模来看,一季度中部六省会城市中,武汉投资额接近390亿元,远超其余各市;郑州、合肥、长沙基本相当,投资额约在220-260亿元之间;南昌、太原相对较低,低于80亿元。长沙房地产开发完成投资226.57亿元,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162.32亿元,比前一位郑州少21.95亿元。

从开发投资额增长率来看,一季度中部六省会城市中,除合肥、南昌同比仅微增外,其余城市同比增幅在13%以上。与全国平均增幅(16.8%)比较来看,合肥、长沙、南昌低于全国增幅。长沙同比增幅13.5%,低于全国增幅3.3个百分点,增幅在中部六省会中居第四位,但同比增速提高了11.3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 2014年第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	武汉	郑州	太原	长沙	合肥	南昌
房地产开发完成投资	388.89	253.50	36.53	226.57	248.52	73.71
固定资产投资	1093.87	739.59	125.95	842.72	1186.50	449.23
房地产占固定投资比例	35.55	34.28	29.00	26.89	20.95	16.41

■ 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为26.89%,处于正常状态

从以上数据我们可以看到,中部六省会城市房地产投资占固定资产投资比例均在基本正常以上(15%-37%)。长沙一季度房地产开发完成投资占固定资产投资比例为26.89%,处于正常状态。

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 2014年第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	合肥	长沙	武汉	郑州	南昌	太原
新开工面积	461.24	454.65	420.76	352.70	46.33	38.41
同比增长	-5.8	-24.6	-26.8	-32.8	-79.5	-24.3
施工面积	5250.81	7435.83	7746.62	8079.23	3301.07	3798.15
同比增长	3.0	20.0	41.4	18.1	14.4	9.2
竣工面积	192.65	382.41	207.92	130.83	41.32	7.74
同比增长	-25.7	18.8	67.4	-41.5	-63.3	-

(注:按新开工面积排序)

■ 小结:一季度长沙竣工面积在中部六省会中居第一位,新开工面积居第二位,施工面积居第三位

从新开工面积来看,一季度中部六省会中合肥、长沙、武汉、郑州新开工面积在300万 m^2 以上,其中,合肥、长沙、武汉新开工面积在400万 m^2 以上;南昌、太原新开工面积低于50万 m^2 。而从同比增幅来看,各市同比均有下降,其中南昌同比降幅最大,接近80%,合肥降幅最小,但降幅也达5.8%。长沙新开工面积在中部六省会中居第二位,同比增幅居第三位。

从施工面积来看,截止2014年一季度,各市施工面积均超过3000万 m^2 ,其中,郑州、武汉、长沙超过7000万 m^2 ,郑州更是达到8000万 m^2 以上。而从同比增幅来看,各市同比均有增长,其中,武汉增幅最大,达41.4%;合肥增幅最大,仅3%。长沙施工面积在中部六省会中居第三位,同比增幅居第二位。

从竣工面积来看,一季度中部六省会城市中,四城市竣工面积超过百万平米,其中,长沙最大,超过380万 m^2 ;南昌、太原相对较低,低于50万 m^2 。而从同比增幅来看(太原未取得增幅数据),武汉、长沙同比正增长,其余城市负增长,其中,南昌减幅最大,同比减少超过60%。长沙竣工面积在中部六省会中居第一位,增幅居第二位。

(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 2014年第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	郑州	南昌	合肥	太原
批准预售面积	427.67	329.67	219.16	185.47	148.70	136.45
同比	88.07	63.34	3.37	54.30	-7.40	-9.71
成交备案面积	413.41	298.23	231.85	232.22	399.94	90.24
同比	-6.89	-11.27	4.03	70.11	4.15	7.17

(注:均为市区数据,按批准预售面积排序)

■ 小结:一季度长沙新增供应量在中部六省会中居第二位,成交备案量在中部六省会中居第三位

从商品房新增供应量来看,一季度中部六省会城市中,武汉、长沙、郑州新增批准预售量超过200万 m^2 ,但顺序差距较大,平均差距在100万 m^2 以上;南昌、合肥、太原新增批准预售量低于200万 m^2 ,但三市量基本相当,顺序差距低于40万 m^2 。同比增幅来看,合肥、太原同比增幅为负,其余城市中,武汉、长沙、南昌同比增幅超过50%。长沙新增批准预售量及其同比增幅在中部六省会中均居第二位,批准预售量仅比第一位武汉少98万 m^2 。

从商品房成交备案情况来看,一季度中部六省会城市除太原外,其余城市备案量均超200万 m^2 ,其中,武汉、合肥备案量在400万 m^2 左右;太原备案量最低,仅90.24万 m^2 。同比增幅来看,一季度中部六省会中仅武汉、长沙同比增幅为负。长沙成交备案量在中部六省会中居第三位,同比降幅最大,成交量比第一位武汉少115.18万 m^2 ,比前一位合肥少101.71万 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 2014年第一季度中部六省会商品房供销比

(单位: 万m²)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	太原	长沙	武汉	郑州	南昌	合肥
批准预售面积	136.45	329.67	427.67	219.16	185.47	148.70
成交备案面积	90.24	298.23	413.41	231.85	232.22	399.94
供销比	1.51	1.11	1.03	0.95	0.80	0.37

(注: 均为市区数据)

■ 小结: 一季度除合肥外, 其他城市供销比在0.8:1以上, 长沙供销比为1.11:1

从数据来看, 太原供销比达1.5:1以上, 同期供应出现较大过剩; 其余城市中, 长沙、武汉、郑州、南昌同期供销基本正常, 合肥同期供销出现供不应求现象。长沙供销比为1.11:1, 同期供销基本平衡。

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 2014年第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	合肥	南昌	太原	长沙	武汉	郑州
商品房	399.94	232.22	90.24	298.23	413.41	231.85
二手房	67.79	44.15	19.17	64.49	107.66	80.05
比值	5.90	5.26	4.71	4.62	3.84	2.90

(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四位, 房产一、二级市场成交量之比也居第四位

从上表数据来看, 一季度中部六省会中武汉二手房交易量最大, 超过100万m², 郑州超过80万m², 交易量位居第二; 合肥、长沙成交量基本相当, 均在60-70万m²; 南昌、太原交易量相对较低, 低于50万m²。长沙二手房成交量在中部六省会中居第四位, 比第一位武汉少43.17万m², 比前一位合肥少3.30万m²。从房产一、二级市场比值来看, 比值超过5的有合肥、南昌; 4-5的有太原、长沙; 低于4的有武汉、郑州。长沙比值为4.62:1, 房产一、二级市场成交量差距在中部六省会中居于第四位, 依据长沙市房地产市场健康评价标准, 指标已进入异常区间。

(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 2014年第一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	100.5	100.6	100.5	100.6	100.2	100.7
二月	100.3	100.4	100.4	100.4	100.3	100.4
三月	100.4	100.5	100.3	100.2	100.1	100.3
月平均	100.40	100.50	100.40	100.40	100.20	100.47

■ 小结：一季度长沙房价月平均指数为100.40，月环比指数上行动力趋弱

从上表来看，一季度中部六省会中，各市各月环比指数均高于100，表明一季度房价呈逐月走高趋势。从长沙市情况来看，一季度长沙市房价月平均指数为100.40，指数总体呈现上行；从各月情况来看，环比指数逐月走低，表明房价虽仍有上行，但上行动力趋弱。

三、对当前各市房地产市场形势的基本判断及结论

(一) 一季度国民经济增速稍低于预期，但仍处合理区间；除太原外，中部省会增速均超全国。

初步核算，一季度中国国内生产总值(GDP) 128213亿元，按可比价格计算，同比增长7.4%，环比增长1.4%，增速比2013年一季度和全年均回落0.3个百分点。而从中部六省会来看，除太原外，各市GDP增幅均超过全国平均增幅，国民经济运行整体走向平稳。

(二) 一季度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及以上，但仅郑州、太原房地产开发完成投资、固定资产投资同比均超过全国同期增幅。

从数据来看，太原、长沙、郑州固定资产投资增长率均超过全国增幅(17.6%)，武汉、郑州、太原房地产开发完成投资同比增幅均高于全国增幅(16.8%)；从房地产投资占全社会固定资产投资比例来看，各市房地产投资占固定资产投资比例均在基本正常以上，这表明虽然房地产投资仍然是各市固定资产投资的重要部分，但与全国趋势比较来看，中部省会城市房地产投资有所降温。

(三) 一季度中部六省会新开工面积同比均有降幅，五城市降幅达1/4以上；但从施工面积来看，房地产开发规模仍然较大。

从数据来看，一季度中部六省会城市商品房新开工面积同比均有下降，除合肥外，其余城市同比降幅均接近或超过1/4，南昌降幅更是接近八成，这表明在当前国际经济疲软，国内各市商品房库存日益攀升的情况下，开发商对房地产市场未来预期下

调；但从施工面积来看，面积依然较大，预计近几年内房地产市场新增供应仍不会出现明显减少。

（四）一季度中部六省会半数城市商品房新增批准预售同比仍有大幅增长，但成交备案除南昌外，同比增幅均在10%以下。

一季度武汉、南昌、长沙商品房新增批准预售量同比增幅超五成，但合肥、太原已呈负增长；成交备案仅南昌同比增幅超七成，其余城市同比增幅均在10%以下，武汉、长沙更是出现负增长，这表明当前中部六省会房地产市场已出现冷热参半的局面。对比来看，武汉、长沙供应高增长，销售负增长的供销背离状况，更应该引起有关部门的高度重视。

（五）一季度中部六省会除合肥外，二手房交易同比均有较大降幅，四城市房产一、二级市场交易量之比超过4:1。

一季度中部六省会二手房交易除合肥同比仍有增长外，其余城市同比均有不同程度下降，降幅在两成到五成之间；从房产一、二级市场交易量之比来看，除合肥外，其余城市比值相较去年同期均有扩大，其原因主要是由于去年一季度政策调整，导致二手房交易基数变大，房产一、二级市场交易差距缩小，而今年二手房交易恢复常态后，交易同比下降、房产一、二级市场比值增大也在情理之中。

（六）一季度中部六省会房价月平均指数呈现上行，但增幅收窄，房价上涨动力趋弱。

从统计局发布的各城市价格指数来看，一季度中部六省会上，各市各月商品住宅月环比指数均超过100，房价环比呈上升趋势；从长沙市情况来看，一季度长沙市房价月环比指数逐月走低，表明房价虽仍有上行，但上行动力趋弱。

（七）一季度长沙房地产市场各项数据在中部六省会上处于中等，市场投资、交易表现平淡。

从各数据来看，长沙房地产开发投资居第四位，新开工面积居第二位，施工面积居第三位，竣工面积居第一位，商品房批准预售面积居第二位，成交备案面积居第三位、二手房交易面积均居第四位，各项数据在中部六省会上处于中等；而从各数据同比来看，房地产投资低于全国平均增幅，新开工面积同比降幅接近1/4，商品房交易量同比降幅达10%以上，二手房交易降幅超过40%，这表明一季度长沙房地产投资、交易上均出现了一定下行趋势，市场整体表现趋于平淡。