

40个大中城市房地产市场对比分析及走势展望(上)



中国指数研究院 ※

2009年,中国房地产市场突飞猛进,全国及主要城市的商品房销售面积、销售价格、销售额均创历史新高;在土地招拍挂市场,总价及单价地王不断涌现,市场热度甚至超过2007年。2009年年底,为遏制部分城市房价上涨过快,中央政府加大了对市场的调控,以今年1月7日出台的国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(“国十一条”)为标志,2010年的房地产业政策已由“宽松”转为“调控”。

通过中国指数研究院的专题研究“区域规划对房地产市场影响的分析”^{*}发现,由于东部发达省市在经济总量、市场规模等方面的优势,区域规划难以对中西部和东北地区商品房市场带来立竿见影的效果。但长远来看,中西部和东北地区商品房销售面积和销售额占全国的比重将持续上升。在本文中,我们对全国40个大中城市房地产市场2003~2009年相关指标和宏观经济变量进行了深入分析;并在此基础上对未来房地产开发投资的热点区域进行了展望。

^{*}该专题与本文均属中国指数研究院“2010中国城市房地产开发投资吸引力研究”的系列研究,全部研究成果将在4月完成

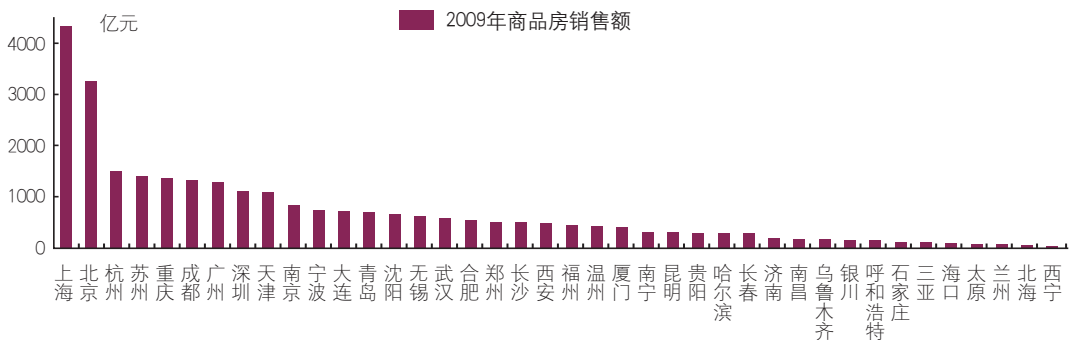
上篇:2009年全国40个大中城市房地产市场表现

商品房销售:一线城市和杭州、苏州等部分二线城市销售额较为突出,前10名城市在40个大中城市的占比达到62.6%

2009年,全国商品房销售额主要集中在一线城市和部分二线城市。其中,上海市商品房销售额在各大城市中居于首位,达到4330亿元;北京和杭州分列第二和第三位,销售额分别为3260亿元和1512亿元(图1)。苏州、重

庆、成都、广州、深圳、天津和南京位居第四至第十。前三位城市销售额占40个大中城市的比重为32.4%,占全国的比重为20.7%;前十名城市销售额占40个大中城市的比重为62.6%,占全国的比重为39.9%。

图1:2009年,商品房销售额前三位的分别为上海、北京和杭州,在40个重点城市中占比达到20.7%

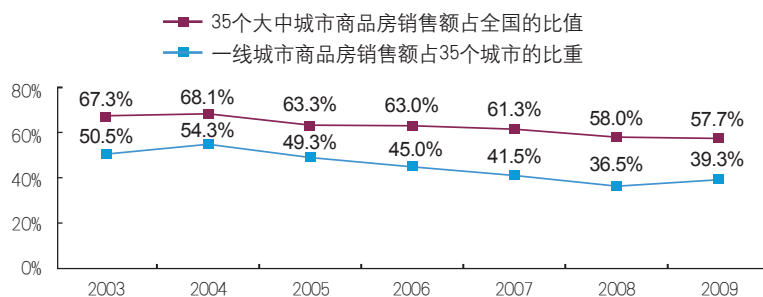


(注:40个大中城市统计数据来自国家统计局,指直辖市、省会城市和计划单列市(不含港澳台)和无锡、苏州、三亚等房地产市场较为发达的城市。在2008年前,35个大中城市指北京、天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、上海、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川和乌鲁木齐,2009年新增的5个城市为无锡、苏州、温州、北海和三亚。根据房地产发展水平和行业惯例,本研究将北上广深四大城市列为一线城市,其他城市列为二三线城市。)

※中国指数研究院是目前中国最大的房地产专业研究机构,由搜房控股有限公司总裁莫天全(清华86级经营硕士,现兼任中国指数研究院院长)等人于2004年创办。

35个大中城市销售额合计占比近年来逐年下降，每年下降约2个百分点，由2004年的68.1%下降至2009年的57.7%，但占全国的比重仍接近六成（图2）。与此同时，4个一线城市商品房销售额占35个大中城市的比重也呈下降趋势。2009年，在全国商品房成交量达到历史高位的背景下，一线城市成交量回升更为显著，占比提高3个百分点至39.3%，但仍低于2007年的41.5%，延续了2004年来的下降趋势。

图2：2004年以来，35个大中城市商品房销售额占全国比重逐年下降，但2009年仍接近六成



房地产开发投资：仍集中在一线城市和重庆沈阳等部分二线城市，但二三线城市增速明显快于一线城市

商品房销售的活跃促使房地产开发企业加大投资开发力度，40个重点城市开发投资额增速中位数为17.4%（图3）。2009年，40个重点城市中，除深圳、苏州和厦门房地产开发投资额同比下降外，其它城市均实现正增长。从区域分布来看，增速前十名的皆为二三线城市。其中，北海、西宁和武汉位居前三位，分别较2008年增长

47.8%、40.6%和38.9%。一线城市除北京同比增长22.5%、深圳同比下降外，广州和上海增速均低于10%。

从投资规模来看，2009年排名前十名的城市主要集中在一线城市和部分二线城市（图4）。其中，北京、上海和重庆位居前三位，开发投资额分别为2338亿元、1464亿元和1239亿元。沈阳、

图3：2009年，40个重点城市房地产开发投资额增速中位数为17.4%，武汉、西安、重庆等城市增幅居前

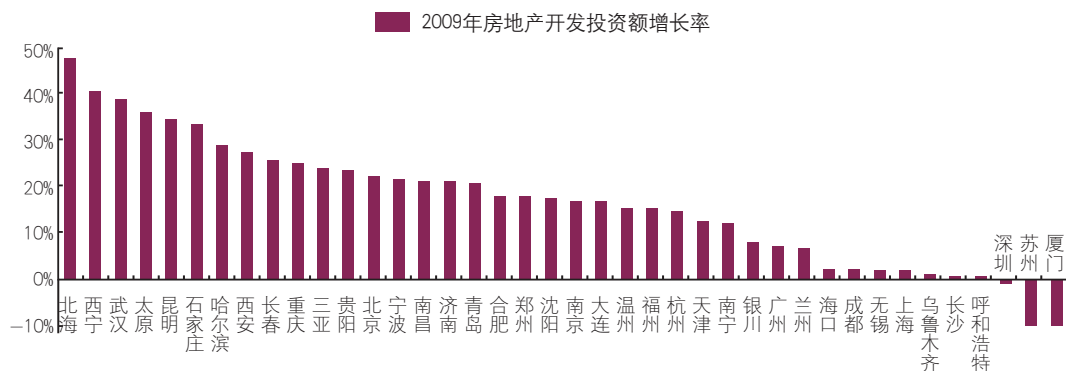
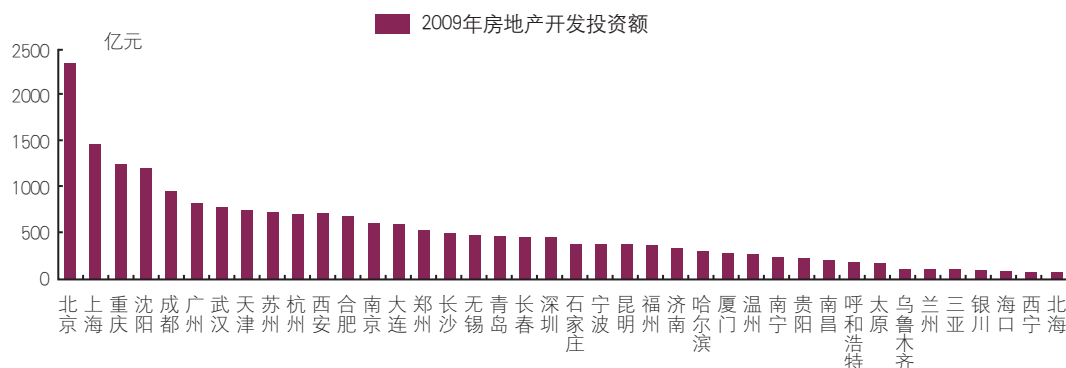


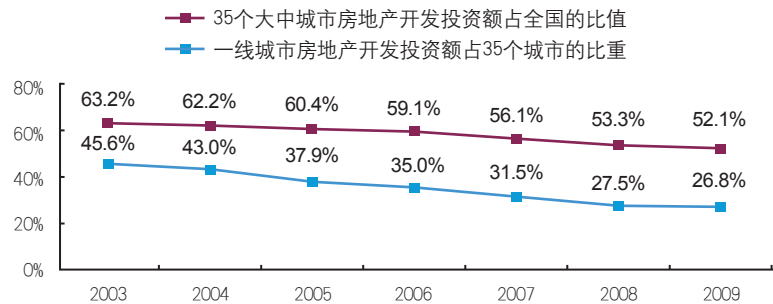
图4：2009年，房地产开发投资额前十位集中在一线城市和重庆沈阳等部分二线城市



成都、广州、武汉、天津、苏州和杭州开发投资额分列第四至第十位。

从35个大中城市房地产开发投资额占全国的比值来看，2003年以来稳步下降，由2003年的63.2%下降至2009年的52.1%（图5），年均下降1.8个百分点。而一线城市房地产开发投资额占35个大中城市的比重下降速度更快，由2003年的45.6%下降至2009年的26.8%，年均下降3.1个百分点，充分表明房地产开发投资近年来逐渐向三四线城市扩散。

图5：2003年以来，35个大中城市房地产开发投资额占全国的比重呈下降趋势，但2009年仍超过五成



供求关系对比：重点城市施工面积/销售面积、新开工面积/销售面积比值的中位数分别为3.8和1.1；深圳、上海和杭州供不应求的压力较为显著

从商品房施工面积/销售面积比值来看，40个大中城市中位数为3.8（图6）；上海、成都和苏州比值较低，分别只有3.0、3.1和3.2，当前和未来一段时间供给较为紧张；广州、深圳和北京分别为4.0、4.1和4.1；厦门、石家庄和温州的比值较大，分别达到5.8、6.9和7.4，显示当地市场当前和未来供应充沛。

从商品房新开工面积/销售面积比值来看，40个大中城市中位数为1.1（图7）；深圳、上海和杭州较小，分别为0.6、0.7和0.8，显示未来市场供不应求的压力加大；而沈阳、天津和石家庄比值较大，达到1.6、1.6和4.0，表明当地市场未来供给较为充沛。

图6：2009年，北海、银川等城市商品房施工面积/销售面积比值最小，40个重点城市中位数为3.8

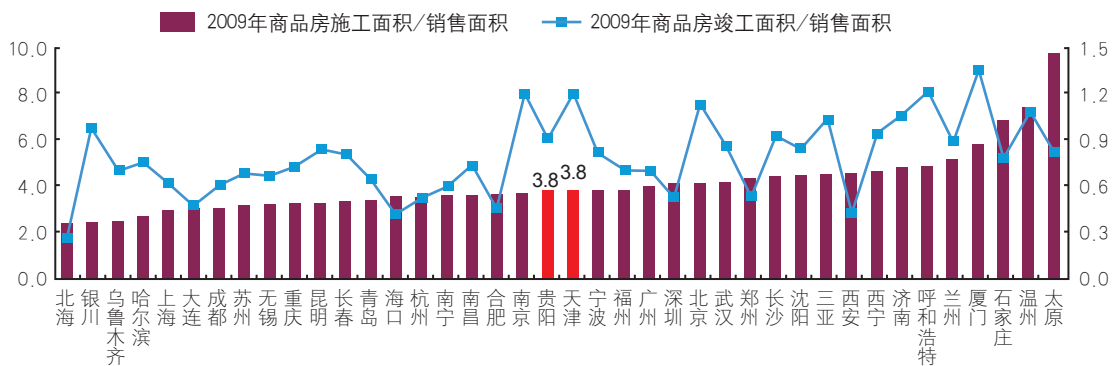
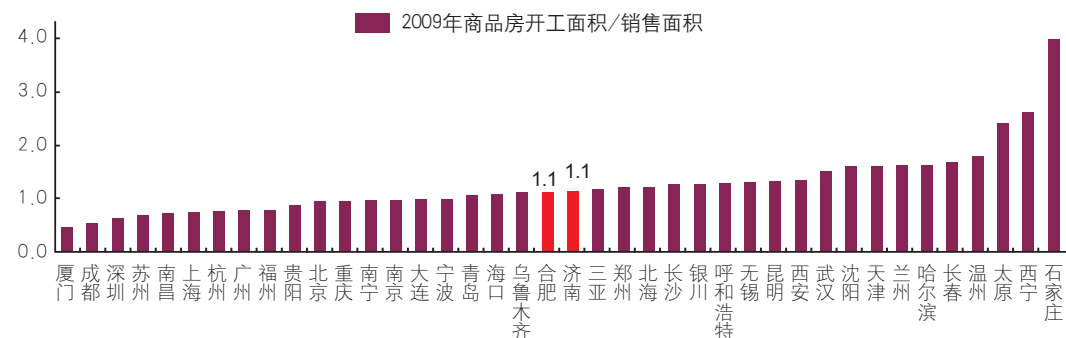


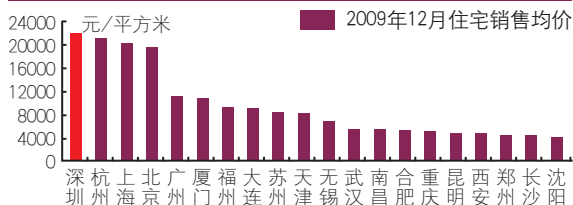
图7：2009年，厦门、成都等城市商品房新开工面积/销售面积比值最小，40个重点城市中位数为1.1



房价：2009年12月，深圳、杭州和上海的住宅销售均价位居前三位，而多数省会城市如昆明、西安、长沙和沈阳的住宅均价皆低于5000元/平方米（图8）

2009年12月，40个大中城市中，深圳、杭州和上海的住宅销售均价最高，分别达到21944元/平方米、21074元/平方米和20220元/平方米；北京和广州紧随其后，分别为19361元/平方米和11263元/平方米。而省会城市中昆明、西安、郑州、长沙和沈阳房价较低，住宅销售均价皆低于5000元/平方米。

图8：2009年12月，深圳、杭州和上海住宅销售位居前三位，部分省会城市均价低于5000元/平方米

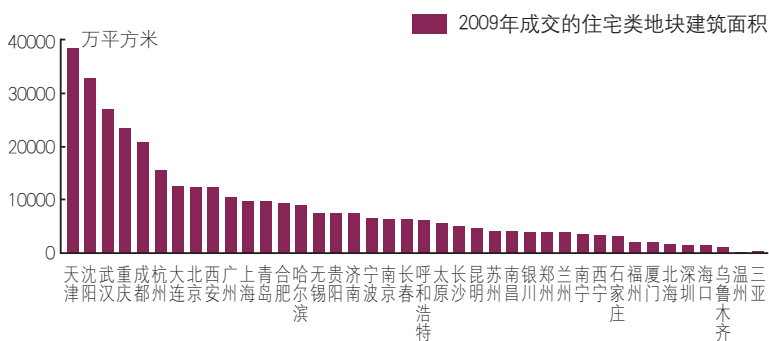


土地市场：天津、沈阳和武汉等二线城市土地出让面积位居前列，楼面地价相对较低

2009年以来，全国房地产市场快速回暖，商品房销售面积和均价双双创下历史新高，分别较上年增长42.1%和23.5%。与此同时，土地市场成交日益活跃，地块总价“地王”和楼面地价“地王”连创新高。2009年，北京、上海等20个城市的土地出让总价款较2008年增长180%。2009年，

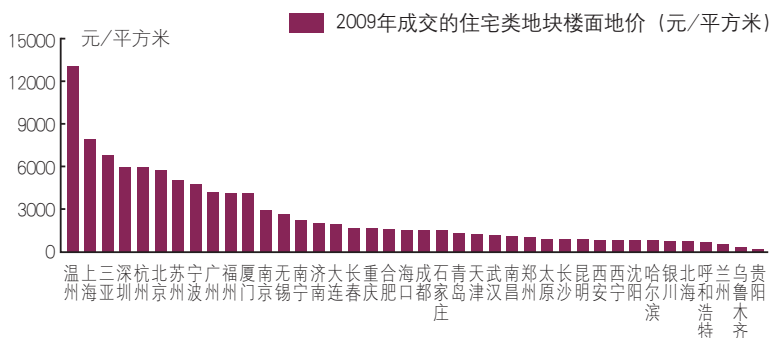
全国楼面地价和地块总价最高的十幅地块皆有7幅位于一线城市。其中，楼面地价前十名地块的平均楼面地价达到26515元/平方米，是土地市场成交活跃的2007年的1.6倍；单幅地块成交总价前十名地块中单幅地块总价中位数达到59亿元，较2007年提高32.8%。

图9：2009年，40个大中城市中成交的住宅类地块建筑面积前三名依次是天津、沈阳和武汉



从土地招拍挂市场表现来看，2009年，40个大中城市中，成交的住宅类地块（包括纯住宅地块以及含住宅用地的综合地块）建筑面积前三名的依次是天津、沈阳和武汉（图9），分别为3793万平方米、3262万平方米和2674万平方米。重庆和成都位列四、五位，分别为2317万平方米和2072万平方米。而深圳、海口、乌鲁木齐、温州和三亚则排在最后5名，分别为151万平方米、145万平方米、107万平方米、33万平方米和30万平方米。

图10：2009年，二线城市住宅类地块楼面地价明显低于一线城市



在住宅类地块成交价格方面，二线城市明显低于一线城市（图10）。温州、上海、三亚、深圳和杭州住宅类地块的楼面地价分别位居前五位，分别达到13087元/平方米、7903元/平方米、6758元/平方米、5878元/平方米和5875元/平方米。北京和广州分列第六、第九位，楼面地价分别为5725元/平方米和4176元/平方米。排名第十二位的南京及其以后的城市，楼面地价皆低于3000元。

（文中数据来源：CREIS中指数据、qyb.soufun.com）