40个大中城市房地产市场对比分析及走势展望(下)



在上期中,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;本期我们将在此基础上对未来房地产开发投资的热点区域进行展望。

未来10年中国宏观经济指标预测

未来10年,中国宏观经济仍将有望保持稳步发展,带动中国房地产市场稳步上升。为了更好地分析未来几年全国和40个大中城市房地产市场的发展格局,我们在总结过去15年宏观经济指标的基础上,对未来10年中国宏观经济指标和增速进行了预测:考虑到中国当前面临的经济结构失衡问题和调整的难度,考虑到外贸出口或将很难保持较高增长速度等因素,保守估计2010~2020年中国GDP年均实际增速为6%~8%,年均CPI为3.5%。根据这个假设,2020年中国GDP将达到91.2~111.3万亿元(图1)。

2006年以来,房地产开发投资额占同期GDP

的比值保持在11%左右(图2)。假设未来10年继续保持该水平,房地产开发投资额年均增长10.5%,预计2020年全国房地产市场开发投资额将达到11.1万亿元,是2009年全国房地产开发投资额的3.1倍(图3)。

过去几年的数据显示,40个大中城市的人口、GDP、城乡居民储蓄存款等影响当地房地产市场规模的关键指标占全国的比重基本保持稳定。预计到2020年,40个大中城市占全国房地产开发投资额的比重将达到约40%,较2009年下降12个百分点,规模将达到4.3万亿元,是2009年的2.1倍。

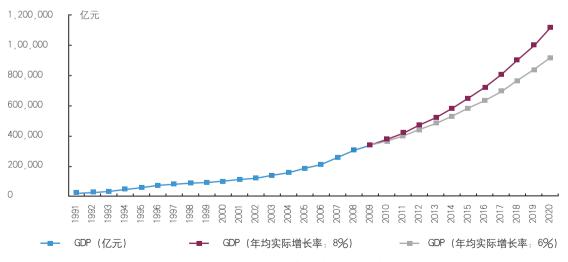
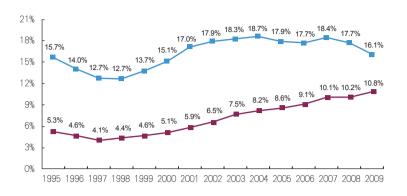


图1:按GDP年均增速6%~8%的保守估计,2020年中国国内生产总值将达到91.2万亿元~111.3万亿元

假设: 2010~2020年年均CPI保持在1999~2009年平均3.5%的水平



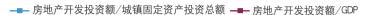
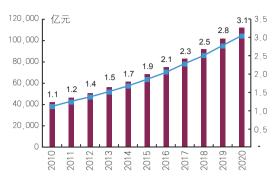


图2: 2009年房地产开发投资额与同期城镇固定资产投资总额和GDP的比值分别为16.1%和10.8%



- 房地产开发投资额(以GDP年均实际增长率7%推算)
- --- 房地产开发投资额/2009年房地产开发投资额比值(右轴) 图3. 预计2020年全国房地产开发投资额为11.1万亿元, 是2009年的3.1倍

未来2至3年全国大中城市房地产市场走势展望

未来2至3年,一线城市中的北京和上海在自住性和投资性需求的推动下, 商品房销售金额仍将保持较高水平

为了应对国际金融危机的巨大不利影响,2009年以来,中央政府实施了史无前例的宽松货币政策,突出表现在银行信贷和货币供应规模上。2009年全年人民币各项贷款新增9.6万亿元,较2008年同比增加4.7万亿元;广义货币供应量(M2)余额为60.6万亿元,同比增长27.7%(图4),较2008年全年提高9.8个百分点,较2002年以来年均增速提高10.4个百分点。

在当前的宏观经济大环境下,商品房仍将是资金追求保值增值的首选。全国40个大中城市,特别是一线城市中的北京、上海仍将是投资性资金的首选地。预计未来2至3年,在自主性需求和投资性需求的推动下,北京、上海的房地产市场将继续保持较快增长,商品房销售面积和销售额仍将保持在较高水平,房地产开发企业投资额仍将稳步上升。



图4: 2009年中央政府实施了极其宽松的货币政策,广义货币供应量(M2)余额同比增长27.7%

二三线城市中的天津、成都、沈阳和合肥等城市由于当地房价收入比较低、市场辐射力强,以及土地价格偏低等特点,将成为开发企业特别是部分中小企业的重点关注区域

2009年,全国各地特别是一线城市北京、上海的土地出让价格大幅攀升。这不仅增加了在当地进行房地产开发经营活动的风险,而且使得北京、上海等一线城市逐渐成为少数资金实力雄厚的大型开发企业逐鹿的主战场。因此,拥有较大市场规模、

发展前景广阔,并且地价相对较低的二三线城市将成为越来越多中小型开发企业的战略市场。在本文中,我们以住宅地块楼面地价、当地房地产市场规模、房价收入比以及市场辐射力等为指标,选择了8个二三线城市进行相关统计。具体数据请见下表:

表1: 热点城市房地产开发经营数据								
	城市	商品房销售 额(亿元: 2009年)	商品房销售面积(万平方: 2009年)	房地产开发 投资额(亿 元:2009年)	住宅销售均价 (元/平方米: 2009年12月)	住宅类地块楼 面地价(元/平 方米: 2009年)	房价收入 比(2009年 12月)	地价占房价 的比重(2009 年12月)
一线城市	上海	4330	3372	1464	20220	7903	21.0	67.3%
	北京	3260	2362	2338	19361	5725	21.7	29.6%
二三线 城市	天津	1095	1590	735	8122	1251	11.4	15.4%
	重庆	1378	4003	1239	5162	1665	9.8	32.3%
	成都	1329	2693	945	7000	1532	11.3	21.9%
	大连	720	1153	579	8977	1969	14.1	21.9%
	沈阳	684	1533	1189	4065	787	6.6	19.4%
	合肥	549	1298	670	5276	1587	9.2	30.1%
	长沙	514	1407	497	4367	900	6.5	20.6%
	西安	489	1256	696	4727	832	7.5	17.6%

注:成都市住宅销售均价为2010年2~3月报价平均值

表2: 月	房地产开	发投资热点城市特征和市场辐射力				
	城市	城市定位和特点	市场辐射力[市外居民购房比例(估算数)]			
一线城市	上海	中国经济金融中心,房地产市场 辐射全国,外资需求也较为显著	房地产市场辐射全国和世界(35%)			
	北京	首都, 国家中心城市	房地产市场辐射全国和世界(40%)			
二三线 城市	天津	直辖市,国家中心城市	35%			
	重庆	直辖市、国家中心城市	35%			
	成都	西南地区重要中心城市、最佳旅游城市	40%			
	大连	东北主要的对外门户、最佳旅游城市	50%			
	沈阳	东北区域经济中心	35%			
	合肥	省会城市	房地产市场省内辐射力强(50%)			
	长沙	湖南省会,房地产市场省内辐射力强	房地产市场省内辐射力强(45%)			
	西安	西北地区区域中心城市,科技实力雄厚	10%			

综合以上分析可以预见,在未来的一段时间内,一线城市中的上海、北京,以及二三线城市中的天津、成都等地将是市场关注的 热点区域(图5)。 图

(文中数据来源: CREIS中指数据、qyb.soufun.com)

图5: 未来一段时间市场关注的热点区域