

## 房地产



王晓冬 虞淼 张忆东

S0190207040090

021-3856 5969

yumiao@xyzq.com.cn

## 读城记之二：武汉

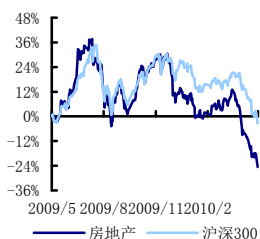
2010年5月24日

## 重点公司

## 投资要点

- 武汉在省内聚集效应明显，武汉城市圈协同发展趋势良好，近几年经济发展有加速的趋势。
- 武汉被定位为中部地区的中心城市，武汉的发展可能会得到更多政策上的支持，我国中部的资金、优质企业等社会资源的配置有望向武汉倾斜。
- 武汉交通枢纽的地位将得到巩固和提升，高铁网、天河机场以及港口的建设将在几年后逐步完成。在与中部其他城市的竞争中，交通地位的强化使得武汉在承接产业转移的过程中具有先行优势，作为武汉支柱产业的工业有望迎来新一轮的高速增长。
- 武汉工业增加值增速的回升、轻工业的加速发展将拉动城市化进程的加速。
- 未来 5-10 年武汉住宅市场的新增需求依然旺盛，人口净流入、家庭小型化的趋势将继续延续。
- 目前武汉的新房成交仍以改善型需求为主。城市住房商品化率依然较低，改善性需求在未来几年依然旺盛。

## 行业走势



## 相关报告

读城记之一：济南

2010-4-9

## 目 录

|    |                   |        |
|----|-------------------|--------|
| 一、 | 武汉城市概况 .....      | - 4 -  |
| 1、 | 地理位置 .....        | - 4 -  |
| 2、 | 交通 .....          | - 4 -  |
| 3、 | 面积及人口 .....       | - 5 -  |
| 4、 | 城市要素及城市总体规划 ..... | - 5 -  |
| 5、 | 历史 .....          | - 7 -  |
| 6、 | 城市性格 .....        | - 7 -  |
| 二、 | 武汉经济概况 .....      | - 7 -  |
| 1、 | 基本指标 .....        | - 7 -  |
| 2、 | 产业情况 .....        | - 9 -  |
| 3、 | 城市经济特点 .....      | - 11 - |
| 4、 | 城市经济发展展望 .....    | - 11 - |
| 三、 | 武汉房地产市场 .....     | - 13 - |
| 1、 | 武汉房地产市场概述 .....   | - 13 - |
| 2、 | 武汉市住宅市场需求分析 ..... | - 15 - |
| 3、 | 武汉市土地供给分析 .....   | - 18 - |
| 4、 | 武汉房地产市场竞争格局 ..... | - 20 - |

## 图表目录

|       |                                    |        |
|-------|------------------------------------|--------|
| 图 1、  | 全国高铁规划图 .....                      | - 4 -  |
| 图 2、  | 全国公路规划图 .....                      | - 4 -  |
| 图 3、  | 2001-2008 年武汉市人口情况 .....           | - 5 -  |
| 图 4、  | 武汉市环线交通 .....                      | - 5 -  |
| 图 5、  | 武汉市地铁规划（远景） .....                  | - 5 -  |
| 图 6、  | 武汉市城市功能区域分布 .....                  | - 6 -  |
| 图 7、  | 武汉市国内生产总值 .....                    | - 8 -  |
| 图 8、  | 主要地级市 2003 年-2008 年 GDP 平均增速 ..... | - 8 -  |
| 图 9、  | 2009 年省会城市 GDP 在全省占比 .....         | - 8 -  |
| 图 10、 | 武汉城市圈规划 .....                      | - 8 -  |
| 图 11、 | 武汉市城市人均可支配收入情况 .....               | - 9 -  |
| 图 12、 | 2008 年 15 个副省级城市人均可支配收入情况 .....    | - 9 -  |
| 图 13、 | 2001 年武汉市三次产业占比 .....              | - 9 -  |
| 图 14、 | 2009 年武汉市三次产业占比 .....              | - 9 -  |
| 图 15、 | 武汉三次产业从业人数占比情况 .....               | - 9 -  |
| 图 16、 | 武汉工业增加值 .....                      | - 10 - |
| 图 17、 | 2009 年武汉市主要产业生产情况 .....            | - 10 - |
| 图 18、 | 武汉市历年住宅开发情况 .....                  | - 13 - |

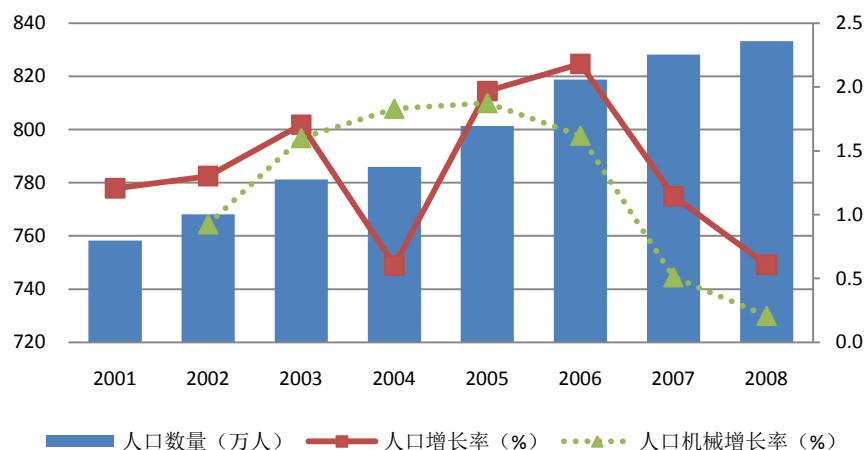
|                                                     |        |
|-----------------------------------------------------|--------|
| 图 19、武汉市房地产开发投资情况 .....                             | - 13 - |
| 图 20、武汉住宅市场供求关系图 .....                              | - 14 - |
| 图 21、武汉住宅市场供求比（推盘面积：销售面积） .....                     | - 14 - |
| 图 22、房屋销售价格指数环比增长率（%） .....                         | - 14 - |
| 图 23、武汉市房地产市场区域结构 .....                             | - 15 - |
| 图 24、武汉市人口情况 .....                                  | - 15 - |
| 图 25、2008 年武汉市人口结构 .....                            | - 15 - |
| 图 26、2009 年武汉市住宅购买群体结构图 .....                       | - 17 - |
| 图 27、2009 年武汉市住宅成交面积结构图 .....                       | - 17 - |
| 图 28、武汉主城区土地成交面积 .....                              | - 18 - |
| 图 29、2009 年武汉主城区土地成交面积 .....                        | - 19 - |
| 图 30、武汉主城区土地成交平均楼板价（元/平方米） .....                    | - 20 - |
| 表 1、武汉市近三年主要经济指标 .....                              | - 7 -  |
| 表 2、中部六省支柱产业及代表企业 .....                             | - 11 - |
| 表 3、中部六省省会城市高校在校人数 .....                            | - 12 - |
| 表 4、武汉市房地产开发经济指标 .....                              | - 13 - |
| 表 5、2009-2020 年武汉市年均新增住宅需求面积敏感性分析表（单位：万平方米/年） ..... | - 16 - |
| 表 6、武汉城镇居民居住情况 .....                                | - 16 - |
| 表 6、武汉城镇居民房屋产权类型 .....                              | - 17 - |
| 表 7、各城市房价与财富情况 .....                                | - 17 - |
| 表 8、武汉市待改造城中村一览表 .....                              | - 19 - |
| 表 9、武汉市土地成交均价（楼面地价） .....                           | - 19 - |
| 表 10、武汉市 2009 年房地产开发企业市场占有率 .....                   | - 20 - |



### 3、 面积及人口

武汉市总面积 8494 平方公里，其中三环以内主城区面积 684 平方公里。2009 年全市户籍人口 910 万，常住人口 838 万，2008 年城市化率约为 64.5%。过去几年，武汉市总人口一直保持增长，人口机械增长率一直为正，增速在这两年有所下降。

图 3、2001-2008 年武汉市人口情况



数据来源：CEIC、兴业证券研发中心

注：人口机械增长率=人口净流入/当年全市人口

### 4、 城市要素及城市总体规划

长江以及汉江横贯市区将武汉一分为三，形成了武昌、汉口、汉阳三镇隔江鼎立的格局。“两江交汇、三镇鼎立”的自然格局使武汉形成了汉口、武昌、汉阳相对独立的城市功能体系。

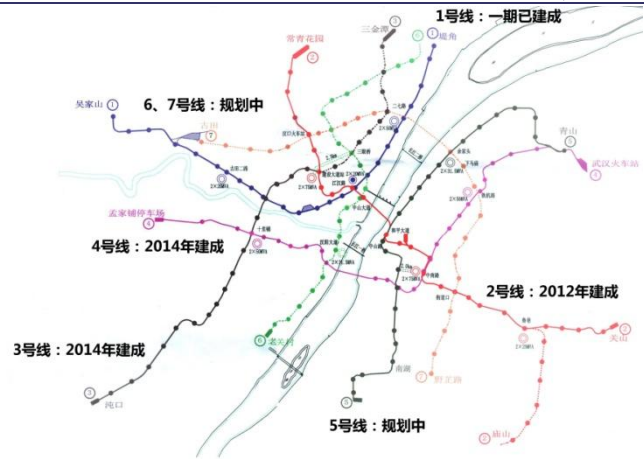
随着多条跨江大桥和隧道的建设落成，环线交通的逐步完善，以环线内主城区为核心的城市规划构想也将逐渐得以实现。

图 4、武汉市环线交通

图 5、武汉市地铁规划（远景）



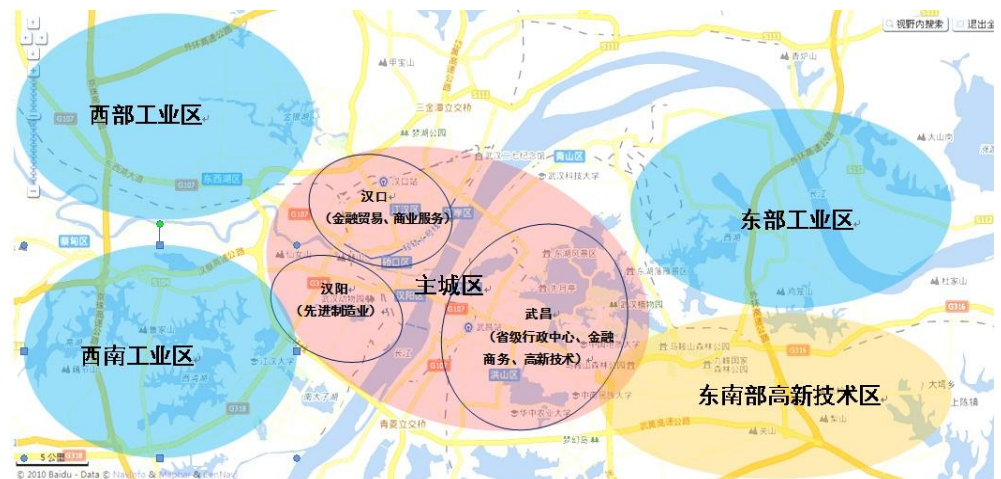
数据来源: baidu, 兴业证券研发中心



数据来源: 兴业证券研发中心

武汉未来的城市功能区规划可以大致分为三环以内的主城区以及周边的工业区。  
城市的主体服务功能区和主要居住区分布在主城区内。

图 6、武汉市城市功能区域分布



数据来源: baidu, 兴业证券研发中心

武汉三镇的定位是: 汉口地区主要发展服务中部、面向全国金融贸易和商业服务职能; 汉阳地区主要发展先进制造业、会展博览、文化旅游、生态居住等职能; 武昌地区主要发展科教文化、高新技术、金融商务和省级行政中心职能。  
武汉城市规划的总体思路是提升主城区的服务功能, 逐步将原有的工业向城市外围转移。通过大规模的基础设施建设, 以及城中村改造, 逐步实现主城区的功能提升。

## 5、 历史

武汉是一座具有悠久历史的古城，由于其优越的地理位置和方便的交通，一直以来工商业十分发达。春秋战国时代武汉一带就是楚国的军事和经济要地，在清末、民国及中华人民共和国初期，武汉经济繁荣，一度是中国规模最大的城市，曾有“东方芝加哥”的美誉。

武汉是新中国建国的第一个直辖市，1959 年到改革开放初期，武汉的工业总产值位居中国第四。

自 1980 年代以来，武汉铁路分局和武汉柜台交易先后被撤销，武汉的交通地位和金融地位有所下降。改革开放以后武汉逐渐跟不上沿海地区发展的步伐，但近几年这种情况开始转变。

## 6、 城市性格

武汉的城市性格是坚韧而直爽的。武汉人处事的哲学比较朴素，不讲究过多的礼数，与人相处也大多比较直接。武汉人做事风格既有南方人的精明，也有北方人的豪爽，还有一些江湖气。爱憎分明，豪情仗义是武汉人的一大特点。

## 二、 武汉经济概况

### 1、 基本指标

表 1、 武汉市近三年主要经济指标

| 经济指标       | 2006 年 | 2007 年 | 2008 年 |
|------------|--------|--------|--------|
| 国内生产总值（亿元） | 2,591  | 3,142  | 3,960  |
| GDP 增幅     | 15.8%  | 21.3%  | 26.0%  |
| 人均 GDP（元）  | 29,899 | 35,582 | 44,290 |
| 人均可支配收入（元） | 12,360 | 14,358 | 16,712 |
| 人均可支配收入增幅  | 13.9%  | 16.2%  | 16.4%  |

数据来源：CEIC，兴业证券研发中心

- 1) 武汉经济发展总体运行状况良好，近几年发展有加速的趋势。2009 年，武汉市国民生产总值为 4560.62 亿元，按可比价格增幅为 13.7%，在经济危机的背

景下仍保持了较高的增速。相比全国其他的主要地级市，武汉过去几年的经济平均增长速度略高于整体水平，值得注意的是2004年到2008年武汉市GDP增速有逐年上升的趋势，显现了良好的经济增长的势头。

图 7、武汉市国内生产总值

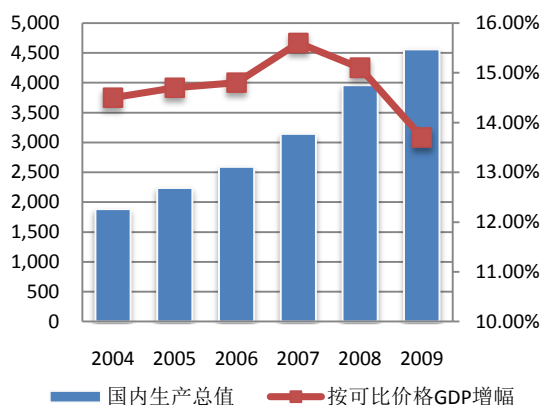
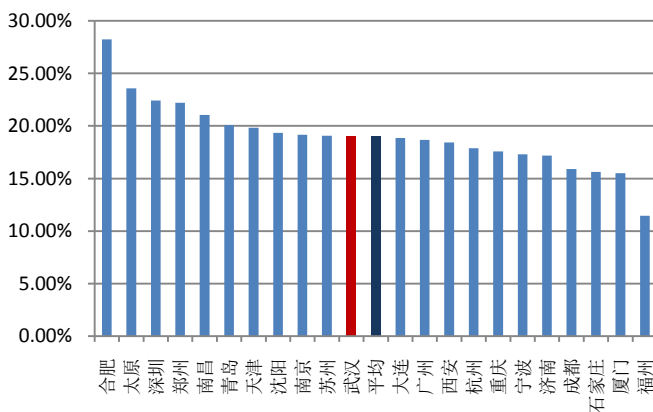


图 8、主要地级市 2003 年-2008 年 GDP 平均增速

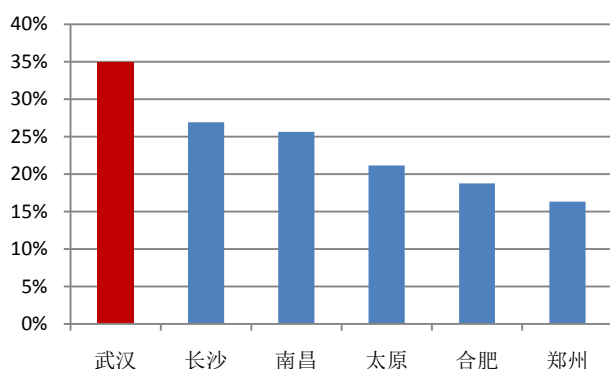


数据来源：武汉市统计局，兴业证券研发中心

数据来源：国家统计局，兴业证券研发中心

- 2) 武汉 GDP 比重在全省占比很高，区域中心的聚集效应明显。在中部六省中，武汉的 GDP 在全省占比最高，武汉城市圈总体 GDP 占全省 60%左右，武汉在省内具有很强的聚集效应。作为湖北省“两圈一带”中武汉城市圈和长江经济带的龙头，武汉在省内的资源配置中有很大的优势。2010 年初，武汉又被国务院批准为中部地区的中心城市，我国中部地区的资金和优质企业等资源的配置可能会向武汉有所倾斜。

图 9、2009 年省会城市 GDP 在全省占比



数据来源：CEIC，兴业证券研发中心

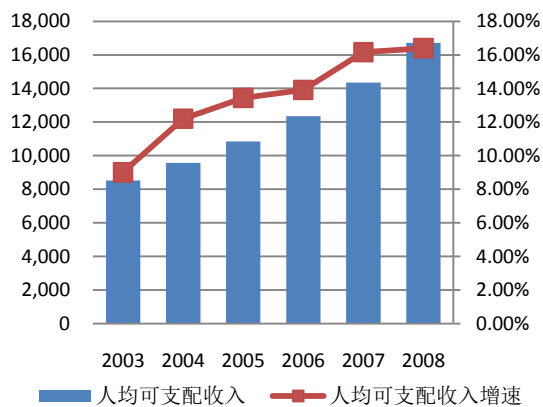
图 10、武汉城市圈规划



数据来源：国家统计局，兴业证券研发中心

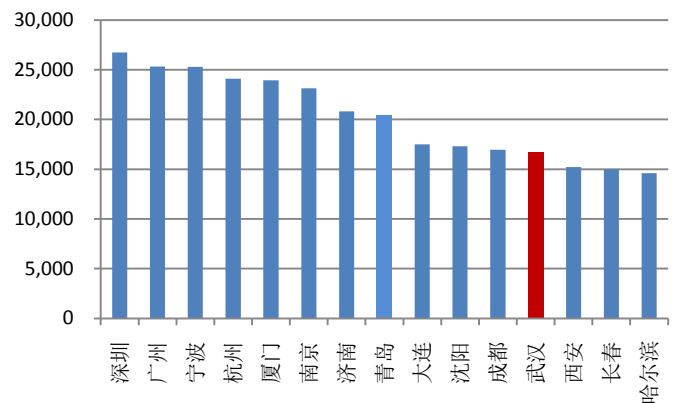
- 3) 城市居民可支配收入加速增长，购买力有所提升。在全国 15 个副省级城市中，武汉的人均可支配收入处在中等偏下的水平，低于多数的沿海省市的主要城市。近几年来，武汉市人均可支配收入增长迅速，且增速逐年提升。

图 11、武汉市城市人均可支配收入情况



数据来源：武汉市统计局，兴业证券研发中心

图 12、2008 年 15 个副省级城市人均可支配收入情况

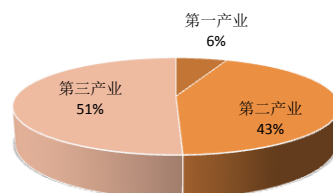


数据来源：国家统计局，兴业证券研发中心

## 2、产业情况

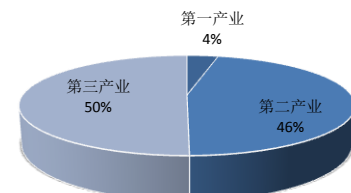
- 1) **武汉是典型的工业城市，长期实行“工业强市”的发展战略。**从产业结构来看，2001 年以来武汉市第一产业逐年降低，第二产业占比逐年提高，而第三产业则略有下降。虽然武汉第三产业比例较高，但城市的发展仍处在以第二产业为主要驱动力的阶段，第二产业占比和从业人数的增加体现了作为武汉支柱的第二产业在近几年的高速增长。

图 13、2001 年武汉市三次产业占比



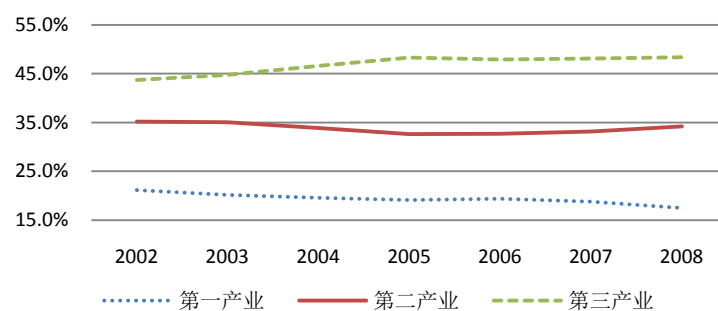
数据来源：CEIC、兴业证券研发中心

图 14、2009 年武汉市三次产业占比



数据来源：CEIC、兴业证券研发中心

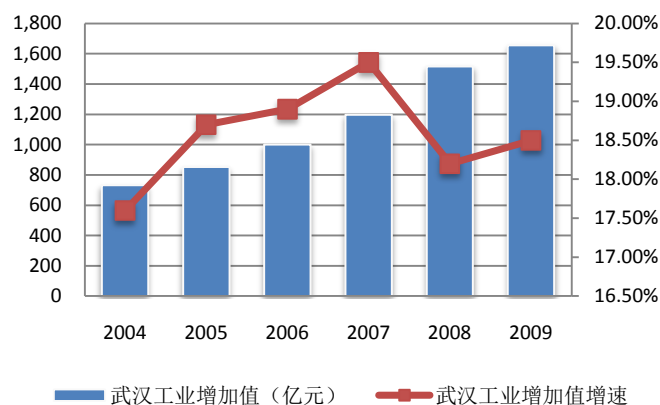
图 15、武汉三次产业从业人数占比情况



数据来源：CEIC，兴业证券研发中心

- 2) 2004-2007 年武汉市工业增加值加速上升, 2008 年受金融危机影响有所下滑, 2009 年随着经济转暖增速开始回升。

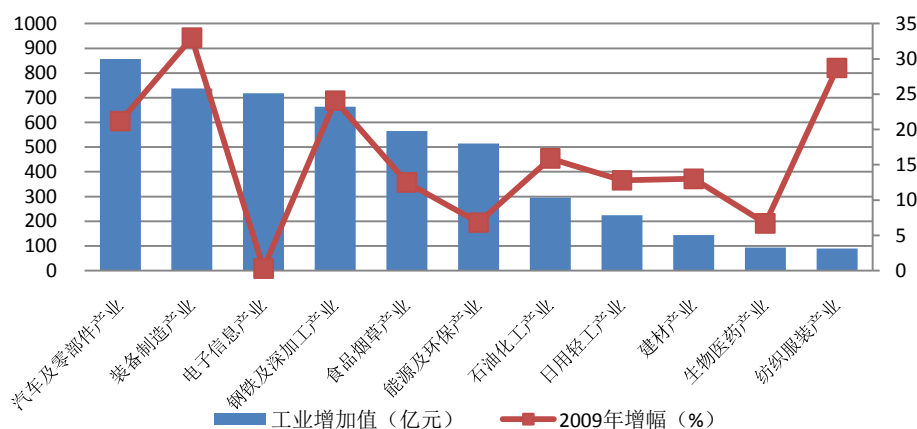
图 16、武汉工业增加值



数据来源: CEIC, 兴业证券研发中心

- 3) 武汉市的工业结构呈现明显的重工业、国有化特征, 2009 年工业结构出现调整的迹象。2008 年规模以上工业中轻重工业比例为 24.2: 75.8, 明显偏重。规模以上工业按经济类型分, 13 个区国有控股占 63.1%。2009 年武汉市轻工业占比上升 1.1%, 工业结构有所调整。
- 4) 武汉市的支柱产业是汽车、钢铁、光电子、装备制造、能源环保、食品烟草六大行业; 武汉市的代表性企业主要有国内三大汽车生产厂之一的东风汽车, 全国三大钢铁厂之一的武钢, 以及武汉石化。

图 17、2009 年武汉市主要产业生产情况



数据来源: 武汉市统计局, 兴业证券研发中心

汽车及零部件业已经成为了武汉市的第一大行业。从中部六省支柱产业的情况来看，相比其他中部城市，武汉在承接产业从沿海向内陆转移的过程中有一定比较优势。

表 2、 中部六省支柱产业及代表企业

| 省份 | 支柱产业         | 代表企业           |
|----|--------------|----------------|
| 湖北 | 钢铁、汽车、装备制造   | 武钢、东风汽车、武汉石化   |
| 湖南 | 烟草、有色、专用设备制造 | 湖南中烟、湖南有色、中联重科 |
| 河南 | 食品、有色、汽车及零部件 | 双汇、宇通客车、河南铝业   |
| 安徽 | 汽车、建材、有色     | 奇瑞汽车、海螺水泥      |
| 江西 | 新能源、航空器材     | 洪都航空、赛维 LDK    |
| 山西 | 煤炭开采、冶金      | 山西焦煤           |

数据来源：兴业证券研发中心

### 3、 城市经济特点

依靠优越的自然地理和交通条件，武汉一直是我国传统的工业强市，多年来实行“工业兴市”战略。在工业结构中，又以资本密集型的重工业为支柱。改革开放后，武汉市的交通地位和金融地位有所下降，武汉工业发展的最大优势逐渐丧失，城市工业的发展明显落后于沿海地区，武汉经济增长的动力不足。近几年，随着中部崛起构想的提出，武汉的交通地位也有所提升，在产业转移的过程中，武汉的工业开始了新一轮高速的增长，拉动了经济的发展。

### 4、 城市经济发展展望

武汉市的进一步发展主要有以下几个优势：

- 1) **武汉中部中心的地位得以确立，将进一步加强城市的辐射能力。**国家对于武汉定位的明确，使得在中部崛起战略实施的过程中，武汉可能将得到更多政策上的支持，中部地区的资源配置会向武汉倾斜。目前而言，武汉在省内的中心效应明显，武汉城市圈中各城市以武汉为龙头的协同发展趋势良好，武汉市的聚集效应将进一步增强。
- 2) **交通地位的巩固和提升使武汉在承接产业转移的过程中优势进一步突出。**高铁网、天河机场和武汉新港的建设，将巩固和提升武汉交通枢纽的地位，在产业向中部转移的过程中，武汉交通的先天优势将成为重要的比较优势。

- 3) 武汉是我国第三大高校集中地，武汉的科技创新能力明显优于中部其他城市。

表 3、 中部六省省会城市高校在校人数

| 城市 | 普通高校数量 | 在校大学生人数（万人） | 211 高校数量 |
|----|--------|-------------|----------|
| 武汉 | 85     | 104         | 7        |
| 长沙 | 48     | 45          | 3        |
| 郑州 | 39     | 55          | 1        |
| 合肥 | 42     | 32          | 3        |
| 南昌 | 46     | 43          | 1        |
| 太原 | 51     | 30          | 1        |

数据来源：兴业证券研发中心

- 4) **武汉工业增加值增速回升，以及轻工业增速加快将拉动武汉城镇化进程的加速。**武汉市工业整体的强劲复苏将拉动城市的经济以及第三产业的发展，而劳动密集型的轻工业的快速发展也将吸收更多的农村劳动力，武汉的城镇化进程有望进一步加速。

### 三、 武汉房地产市场

#### 1、 武汉房地产市场概述

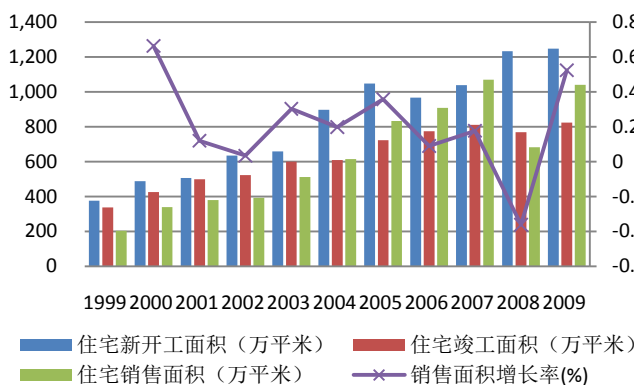
##### ● 经济指标

表 4、 武汉市房地产开发经济指标

| 年份           | 2005  | 2006  | 2007  | 2008   | 2009  |
|--------------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 房地产开发投资额(亿元) | 298   | 366   | 460   | 560    | 779   |
| 总开工面积(万平方米)  | 1,195 | 1,075 | 1,174 | 1,447  | 1,651 |
| 其中:住宅开工面积    | 1,048 | 968   | 1,038 | 1,233  | 1,248 |
| 住宅竣工面积       | 722   | 774   | 812   | 768    | 825   |
| 住宅销售面积       | 834   | 909   | 1,070 | 683    | 1,041 |
| 住宅销售额(亿元)    | 249   | 321   | 483   | 320    | 541   |
| 销售增幅         | 35.9% | 9.0%  | 17.7% | -36.1% | 52.4% |

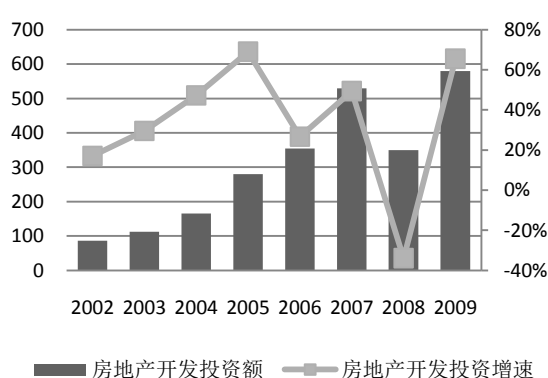
数据来源: CEIC, 兴业证券研发中心

图 18、 武汉市历年住宅开发情况



数据来源: CEIC, 兴业证券研发中心

图 19、 武汉市房地产开发投资情况



数据来源: CEIC, 兴业证券研发中心

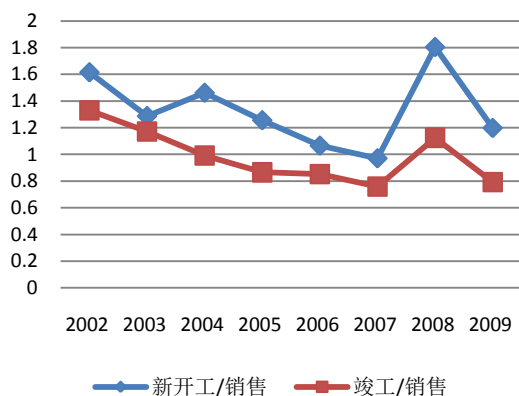
2009 年武汉市住宅销售量约为 1041 万平方米,增幅为 52.4%,销售金额 541 亿元。2002 年以来武汉住宅销售面积一直保持 20%左右的增长,在 2008 年出现较大幅度的下降,2009 年又迅速恢复到约 1000 万平方米的年销售面积。武汉市新开工面积近几年来一直有所增长,2008 年并没有因为销量的下降而大幅下降,造成了 2009 年供给量相对较大,充足的库存支撑了新房销量的大幅上升。2009 年新开工增长较小,在 2009 年销量大幅增长的情况下,考虑到补库存的因素,2010 年新开工可能会有较大提高。

##### ● 供求情况

2008 年出现明显供过于求的局面,而相比 2007 年,武汉 2009 年整体供求矛盾并

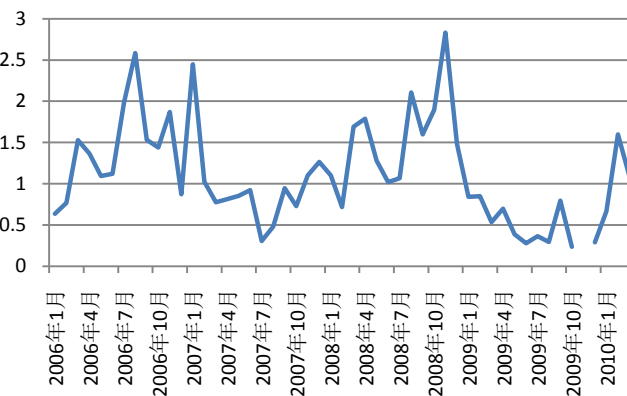
不突出。武汉市住宅供求比从2008年10月开始急剧下降，2009年一致维持在低位，2010年后供求比有上升的迹象。

图 20、武汉住宅市场供求关系图



数据来源：CEIC，兴业证券研发中心

图 21、武汉住宅市场供求比（推盘面积：销售面积）

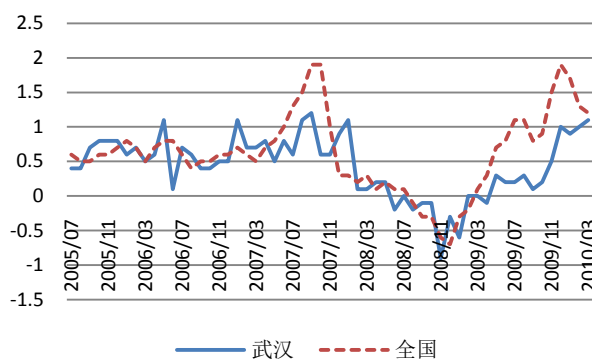


数据来源：中国指数研究院，兴业证券研发中心

## ● 房价

武汉房价变动的情况基本与全国保持一致，2009年以来房价上涨的幅度略小于全国平均水平。目前武汉成交均价约为7000元，较2009年初上涨了约1000元/平方米。2009年四季度开始，武汉房价有加速上涨的趋势。

图 22、房屋销售价格指数环比增长率（%）



数据来源：CEIC，兴业证券研发中心

## ● 区域结构

从区域结构上来看，目前江汉区、武昌区和江岸区的房价最高，总体均价在8000元左右，部分市中心的高端楼盘均价已经超过12000元；硚口区、汉阳区房价在7000元左右。青山区和洪山区的均价在6500元左右。

图 23、武汉市房地产市场区域结构



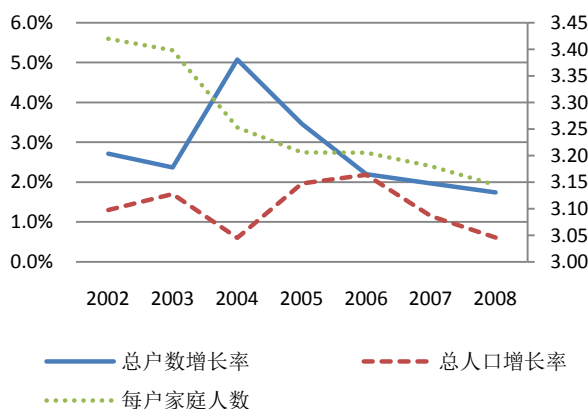
数据来源: baidu、兴业证券研发中心

## 2、武汉市住宅市场需求分析

### ● 总需求

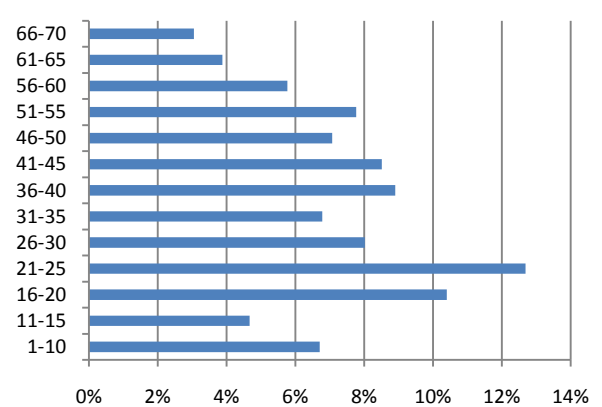
武汉未来 5-10 年的新增需求依然旺盛, 人口净流入、家庭小型化的趋势将继续延续。武汉市近几年人口增长率在 1-2% 左右, 人口机械增长率一直为正, 长期以来是人口净流入的城市。近几年, 武汉市家庭小型化趋势明显, 这一趋势的延续将产生新增住宅的需求。武汉市 21-25 岁年龄段比例明显高于其他年龄段, 而 16-20 岁人口比例也相对较高, 这部分人群在未来 10 年将逐渐进入适婚年龄。

图 24、武汉市人口情况



数据来源: CEIC, 兴业证券研发中心

图 25、2008 年武汉市人口结构



数据来源: 武汉市统计局, 兴业证券研发中心

测算到 2020 年前，武汉市每年新增住宅需求约为 995 万平米。2008 年武汉市的人口为 836 万，城镇化率 64.5%，城市人均住宅建筑面积为 29.3 平方米。假设：（1）武汉市每年人口增长速度在 0.8% 左右；（2）2020 年武汉的城镇化率将达到 73%；（3）到 2020 年城市人均住宅建筑面积达到 41.3 平方米。以 2008 年城镇住宅面积 15800 万平方米来测算，从 2008 年到 2020 年每年新增住宅需求约为 995 万平米。除此以外，在旧城改造和城中村改造过程中还会有一些新增的需求。2009 年销售面积为 1050 万平米，相对较为合理。

表 5、2009-2020 年武汉市年均新增住宅需求面积敏感性分析表（单位：万平米/年）

| 假设 2020 年城镇化率：73%       |     |     |     |       |       |       |
|-------------------------|-----|-----|-----|-------|-------|-------|
| 人口增长速度 \ 人均使用面积增加(平米/年) | 0.0 | 0.6 | 0.8 | 1.0   | 1.2   | 1.4   |
| 0.40%                   | 247 | 631 | 759 | 887   | 1,015 | 1,143 |
| 0.60%                   | 284 | 678 | 809 | 940   | 1,071 | 1,202 |
| 0.80%                   | 323 | 726 | 860 | 995   | 1,129 | 1,263 |
| 1.00%                   | 362 | 775 | 913 | 1,050 | 1,188 | 1,325 |
| 1.20%                   | 403 | 825 | 966 | 1,107 | 1,248 | 1,389 |

数据来源：武汉市统计局、兴业证券研发中心

### ● 需求结构

从武汉现有住宅的户型结构来看，2008 年一居室、三居室以上占比有所提高，而二居室占比下降明显，适婚群体刚性需求和改善性需求的释放是造成这一现象的主要原因。

表 6、武汉城镇居民居住情况

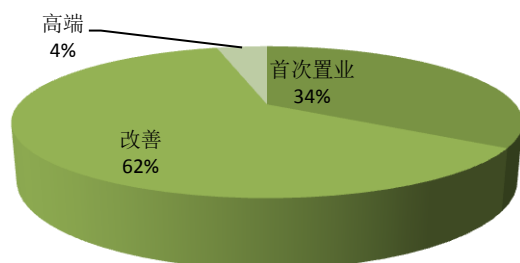
| 住宅建筑式样(%) | 2008 年 | 2007 年 |
|-----------|--------|--------|
| 独栋住宅      | 1.8    | 0.8    |
| 四居室       | 5      | 4.8    |
| 三居室       | 21.4   | 20     |
| 二居室       | 47.6   | 61.3   |
| 一居室       | 11.2   | 5.8    |
| 普通楼房      | 10.4   | 6.2    |
| 平房及其他     | 2.6    | 1.2    |

数据来源：武汉市统计局，兴业证券研发中心

武汉住宅一手房市场以改善型需求为主，迁入人口带来的需求并不是成交量的主要推动力。2002-2008 年武汉平均净迁入人口 9.75 万人，以人均 26 平米来计算，

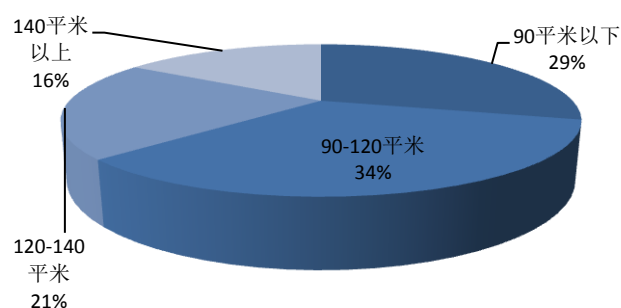
即使全部计算为有效需求，迁入人口带来的新增需求为每年 253 万平米，占近几年住宅成交面积均值的 30%左右。从成交的情况来看，改善性需求在新房成交中的占比约为 62%，而首次置业比例为 34%。90 平米以下的小户型占比不到 30%。

图 26、2009 年武汉市住宅购买群体结构图



数据来源：兴业证券研发中心

图 27、2009 年武汉市住宅成交面积结构图



数据来源：武汉市统计局，兴业证券研发中心

武汉市商品房占比较低，未来几年改善性需求依然旺盛。2008 年武汉市商品房占比为 23.6%，占比提高很快但依然较低。由于改善性需求基本需要由商品房来实现，在目前商品房占比较小的情况下，未来几年由改善性需求导致的对商品房的需求依然旺盛。

表 6、武汉城镇居民房屋产权类型

| 房屋产权类型(%) | 2008 年 | 2007 年 |
|-----------|--------|--------|
| 租赁公房      | 14     | 8      |
| 租赁私房      | 4.4    | 0.8    |
| 原有私房      | 6.2    | 3.6    |
| 房改私房      | 48.6   | 73.1   |
| 商品房       | 23.6   | 13.2   |
| 其他        | 3.2    | 1.4    |

数据来源：武汉市统计局，兴业证券研发中心

### ● 居民购买力

目前武汉市的房价基本反映了居民的财富水平。如果仅考虑可支配收入这一指标，武汉房价收入比在各城市中偏高，但综合考虑证券交易量以及储蓄等反应财富的指标，武汉市的房价在合理的范围内。

表 7、各城市房价与财富情况

| 城市  | 2008 年人均 GDP | 人均可支配收入 | 2009 人均证券交易额 | 2007 人均储蓄余额 | 平均房价  | 房价收入比 |
|-----|--------------|---------|--------------|-------------|-------|-------|
| 石家庄 | n/a          | 15,062  | 9,406        | 17,535      | 3,897 | 8.62  |
| 长沙  | 45,765       | 18,282  | 27,365       | 17,875      | 4,911 | 8.95  |

|    |         |        |        |        |        |       |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 郑州 | 40,617  | 15,732 | 25,290 | 22,306 | 5,000  | 10.59 |
| 合肥 | 34,482  | 15,591 | 20,389 | 13,435 | 5,000  | 10.69 |
| 济南 | 45,724  | 20,802 | 19,568 | 19,114 | 6,300  | 10.10 |
| 武汉 | 44,290  | 16,712 | 32,814 | 21,729 | 6,403  | 12.77 |
| 苏州 | 106,863 | 23,867 | 24,233 | 41,182 | 8,355  | 11.67 |
| 南京 | 50,327  | 23,123 | 51,580 | 25,711 | 8,594  | 12.39 |
| 天津 | 55,473  | 19,423 | 19,551 | 26,915 | 10,992 | 18.86 |
| 杭州 | 60,414  | 24,104 | 74,637 | 32,372 | 16,404 | 22.69 |

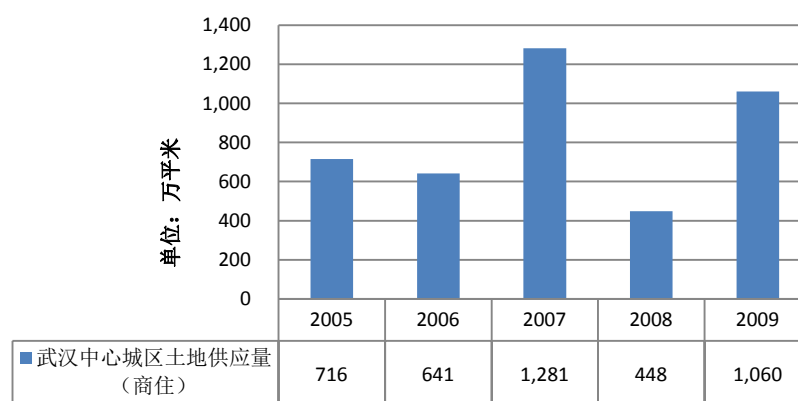
数据来源：CEIC，国家统计局，兴业证券研发中心

### 3、 武汉市土地供给分析

#### ● 供给总量

2009 年武汉成交住宅用地面积（建筑面积）约为 1060 万平米。2008 年土地供应量有所下降，而 2009 年供应面积大幅上升。从土地供给的总量上看基本能满足住宅的需求，但 2008 年土地成交量的大幅下滑可能会导致在一段时间内住宅市场出现供给不足的问题。

图 28、武汉主城区土地成交面积



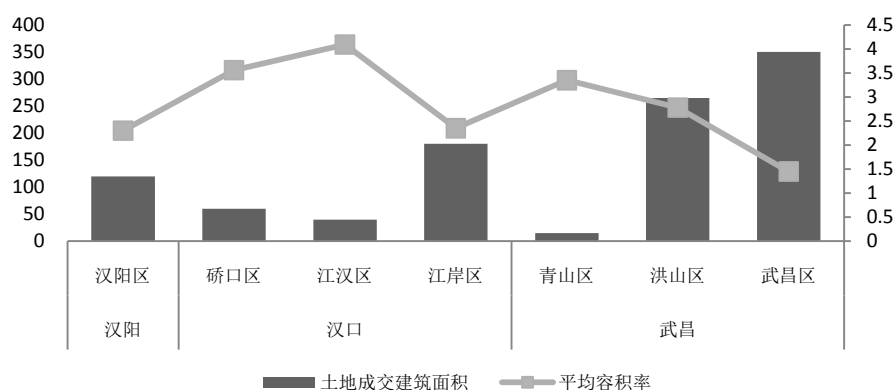
数据来源：兴业证券研发中心

注：武汉中心城区包括汉阳区、江汉区、硚口区、江岸区、武昌区、洪山区、青山区七个行政区。

#### ● 供给结构

2009 年武昌区和洪山区土地成交有所放量，这两个区未来几年住宅市场的竞争会相对激烈。汉口的硚口区和江汉区土地供应量不大，但容积率较高，土地资源仍然稀缺。

图 29、2009 年武汉主城区土地成交面积



数据来源：兴业证券研发中心

从供给的类型结构来看，除了一般性的土地出让，武汉市政府在大力推进的城中村改造也将产生大量的土地供给。目前政府规划改造的有 52 个城中村，按村均建筑用地 50 万平方米估算，共可提供土地约 2600 万平方米。

表 8、武汉市待改造城中村一览表

| 位置  | 城中村名称                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------------|
| 江岸区 | 竹叶山、新荣、胜华、二七、中胜、花桥、连城、黄浦、红桥、永红                                 |
| 江汉区 | 航侧、贺家墩、鲇子湖、唐家墩、姑嫂树                                             |
| 硚口区 | 汉西、罗家墩、长青                                                      |
| 汉阳区 | 十里铺、前进、五里墩、汉桥、铁桥、龙阳、汉城、陶家岭、邓甲、渔业、鸚鵡、向阳、红卫、江堤、丰收、汉江             |
| 武昌区 | 沙湖、紫阳                                                          |
| 洪山区 | 团结、徐东、洪山、井冈山、柴林头、三角路、余家头、和平、铁机、向阳、余家湖、北港、姚家岭、红旗、东亭、南湖、烽火、光霞、幸福 |

数据来源：兴业证券研发中心

## ● 土地成交价格

除了汉阳区和洪山区，2009 年武汉市各区域土地均价有所下降，主要原因是武汉供地面积在 2009 年大幅上升，内环以外的供地比例明显增加，土地成交的结构变化导致了从数据上来看土地均价的下降。

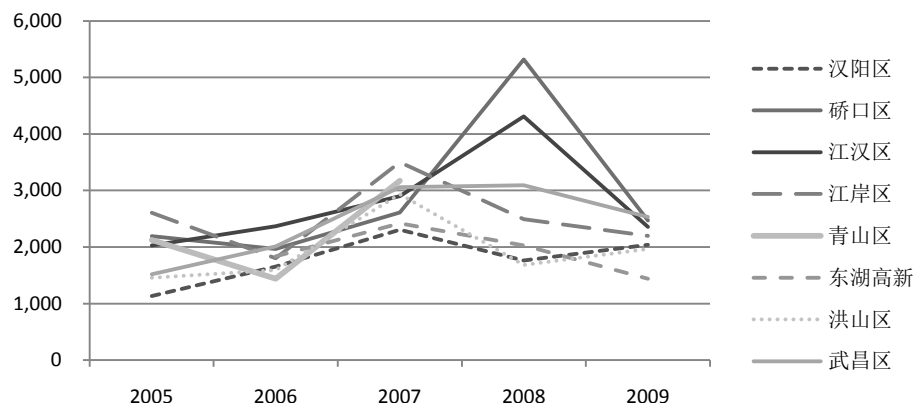
表 9、武汉市土地成交均价（楼面地价）

|    |         | 2005 年 | 2006 年 | 2007 年 | 2008 年 | 2009 年 |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 汉阳 | 汉阳区     | 1,134  | 1,656  | 2,305  | 1,762  | 2,039  |
|    | 经济技术开发区 | 1,142  |        |        |        | 1,343  |
| 汉口 | 硚口区     | 2,193  | 1,967  | 2,611  | 5,320  | 2,470  |
|    | 江汉区     | 2,030  | 2,370  | 2,903  | 4,309  | 2,357  |
|    | 江岸区     | 2,608  | 1,802  | 3,502  | 2,495  | 2,201  |

|    |      |       |       |       |       |       |
|----|------|-------|-------|-------|-------|-------|
|    | 青山区  | 2,123 | 1,442 | 3,174 |       | 1,977 |
| 武昌 | 东湖高新 |       | 1,836 | 2,422 | 2,031 | 1,438 |
|    | 洪山区  | 1,455 | 1,590 | 2,932 | 1,681 | 1,966 |
|    | 武昌区  | 1,518 | 2,010 | 3,058 | 3,092 | 2,533 |

数据来源：兴业证券研发中心

图 30、武汉主城区土地成交平均楼板价（元/平米）



数据来源：兴业证券研发中心

#### 4、 武汉房地产市场竞争格局

武汉已经成为了全国性的房地产开发市场，不少大型房地产开发企业都已经进入了武汉。2009 年市场占有率最高的公司是万科，占有率为 3.86%。占有率前 10 的开发企业中有一半是非本土企业，前十大开发商的市场总占有率为 24.84%。

表 10、武汉市 2009 年房地产开发企业市场占有率

| 企业名称    | 企业性质 | 占有率   |
|---------|------|-------|
| 万科      | 全国   | 3.86% |
| 武汉房地产集团 | 本土   | 3.63% |
| 福星惠誉    | 本土   | 3.32% |
| 保利地产    | 全国   | 3.02% |
| 百步亭     | 本土   | 2.04% |
| 金地集团    | 全国   | 1.99% |
| 融侨集团    | 全国   | 1.96% |
| 三江航天    | 本土   | 1.78% |
| 三金地产    | 非本土  | 1.67% |
| 长城建设    | 本土   | 1.57% |

数据来源：中国指数研究院、兴业证券研发中心

**投资评级说明**

**行业评级** 报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准,

投资建议的评级标准为:

推 荐: 相对表现优于市场

中 性: 相对表现与市场持平

回 避: 相对表现弱于市场

**公司评级** 报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

强烈推荐: 相对大盘涨幅大于 15%

推 荐: 相对大盘涨幅在 5%~15%之间

中 性: 相对大盘涨幅在-5%~5%之间

回 避: 相对大盘涨幅小于-5%

**机构客户部****上海地区销售经理**

|     |                  |                                                                           |
|-----|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 邓亚萍 | 电话: 021-38565916 | Email: <a href="mailto:dengyp@xyzq.com.cn">dengyp@xyzq.com.cn</a>         |
| 盛英君 | 电话: 021-38565938 | Email: <a href="mailto:shengyj@xyzq.com.cn">shengyj@xyzq.com.cn</a>       |
| 过 枫 | 电话: 021-38565966 | Email: <a href="mailto:guofeng120@hotmail.com">guofeng120@hotmail.com</a> |
| 姜 洋 | 电话: 021-38565910 | Email: <a href="mailto:jydadao@sina.com">jydadao@sina.com</a>             |

**北京地区销售经理**

|     |                  |                                                                 |
|-----|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 韩吟华 | 电话: 021-38565933 | Email: <a href="mailto:hanyh@xyzq.com.cn">hanyh@xyzq.com.cn</a> |
|-----|------------------|-----------------------------------------------------------------|

**广东地区销售经理**

|     |                  |                                                                 |
|-----|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 朱元戣 | 电话: 021-38565941 | Email: <a href="mailto:zhuyy@xyzq.com.cn">zhuyy@xyzq.com.cn</a> |
|-----|------------------|-----------------------------------------------------------------|

**重要声明**

兴业证券系列报告的信息均来源于公开资料, 我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正, 但文中的观点、结论和建议仅供参考, 报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价, 投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。