

区域市场环境分析——山西省



A. 总体情况

B. 发展分析

C. 未来思路

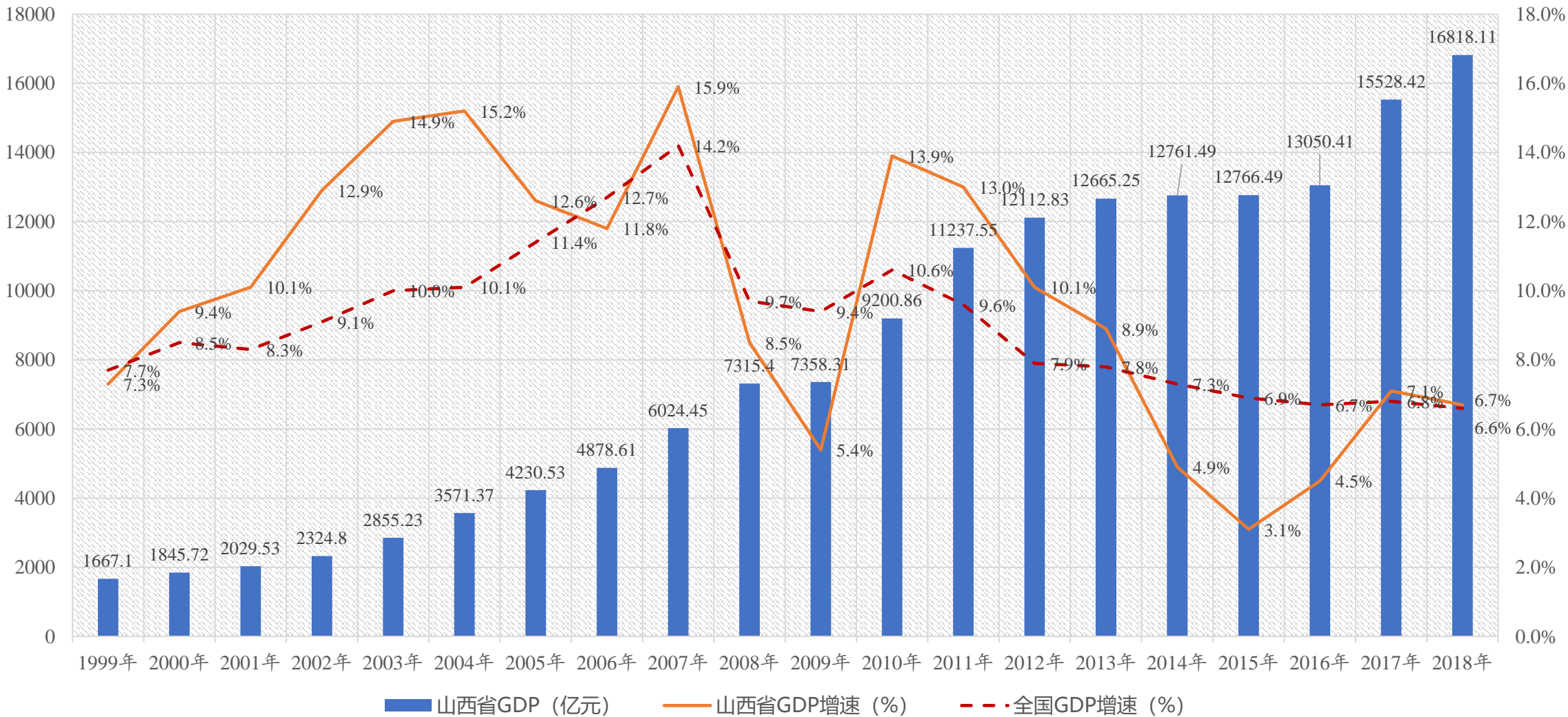
一、基本情况

- 山西地处位于中国华北，省会太原，总面积15.67万平方千米。地势呈东北斜向西南的平行四边形，是典型的为黄土覆盖的山地高原，地势东北高西南低。高原内部起伏不平，河谷纵横，山区面积占总面积的80.1%；地跨黄河、海河两大水系，河流属于自产外流型水系；地处中纬度地带的内陆，属温带大陆性季风气候。
- 下辖11个省辖市、11个县级市、81个县、25个市辖区，常住人口3718.34万人，2018年地区生产总值（GDP）16818.1亿元，其中：第一产业740.6亿元，第二产业7089.2亿元，第三产业8988.3亿元。

行政区	面积（km²）	2018人口（万人）	2018GDP（亿元）	人均GDP（万元）
太原市	6959	437.97	【01】 3884.48	8.87 【01】
大同市	14176	344.24	【08】 1271.80	3.69 【07】
朔州市	10662	177.60	【09】 1065.60	6.00 【02】
忻州市	25180	316.67	【10】 989.10	3.12 【10】
阳泉市	4451	140.88	【11】 733.70	5.20 【04】
吕梁市	21143	387.89	【06】 1420.30	3.66 【08】
晋中市	16408	336.56	【04】 1447.60	4.30 【06】
长治市	13864	345.49	【02】 1645.60	4.76 【05】
晋城市	9484	233.30	【07】 1351.90	5.79 【03】
临汾市	20589	448.18	【05】 1440.00	3.21 【09】
运城市	14106	533.60	【03】 1509.60	2.83 【11】



二、经济发展 — GDP

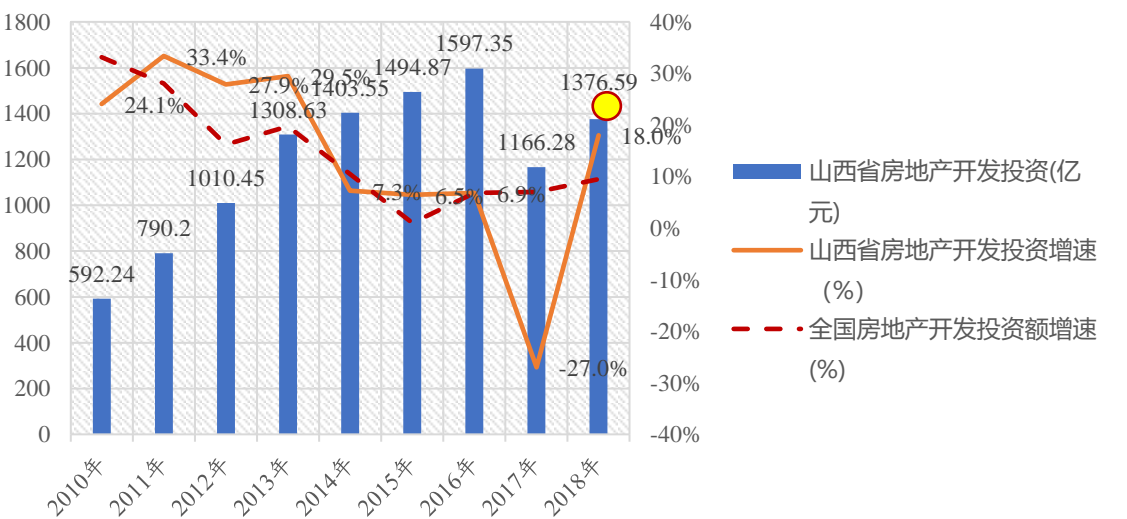
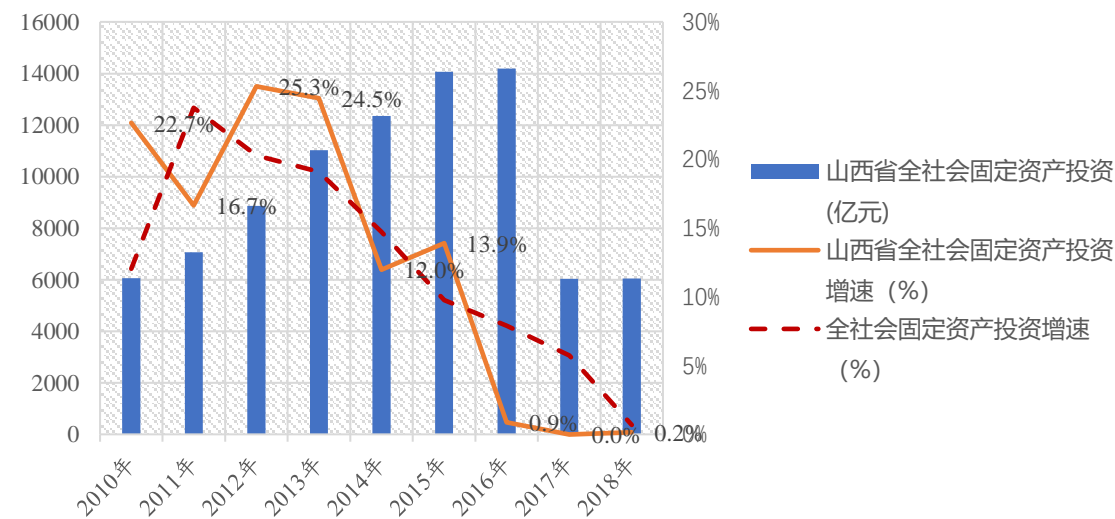


三、各市人口数量及比重（2018年）

地区	2018年人口（人）	2010年比重（%）	2018年比重（%）	变化	人口密度（人/平方千米）
全市	1168.95	100.00%	100.00%	—	732
太原市	361.68	11.77%	30.94%	↑	2411
大同市	200.40	9.29%	17.14%	↑	963
阳泉市	74.44	3.83%	6.37%	↑	1138
朔州市	73.83	4.80%	6.32%	↑	180
长治市	81.18	9.34%	6.94%	↓	2360
晋城市	50.08	6.38%	4.28%	↓	3502
晋中市	66.88	9.10%	5.72%	↓	510
运城市	71.03	14.38%	6.08%	↓	589
忻州市	56.70	8.59%	4.85%	↓	285
临汾市	98.88	12.09%	8.46%	↓	751
吕梁市	33.85	10.44%	2.90%	↓	253

四、固定资产投资

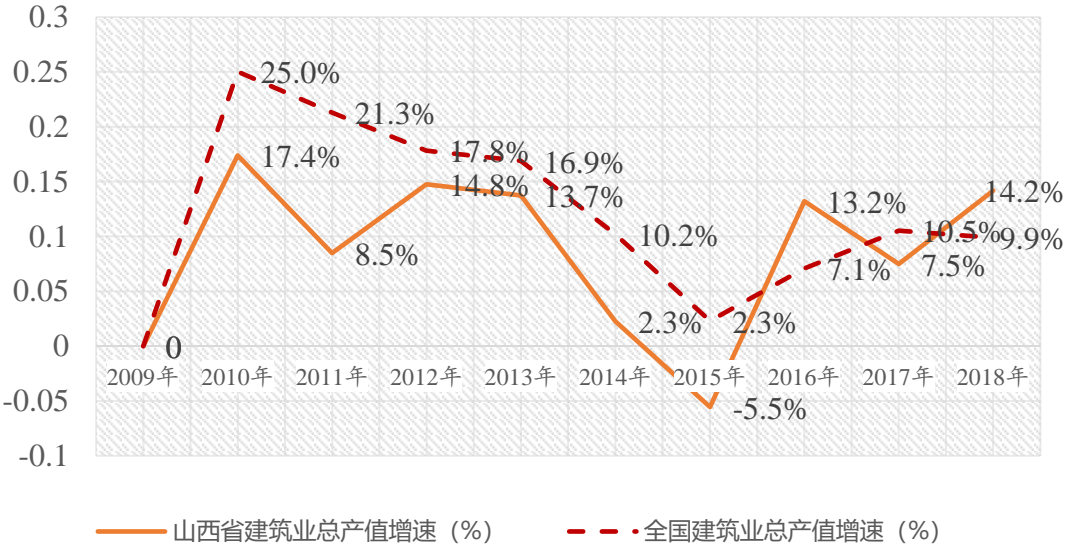
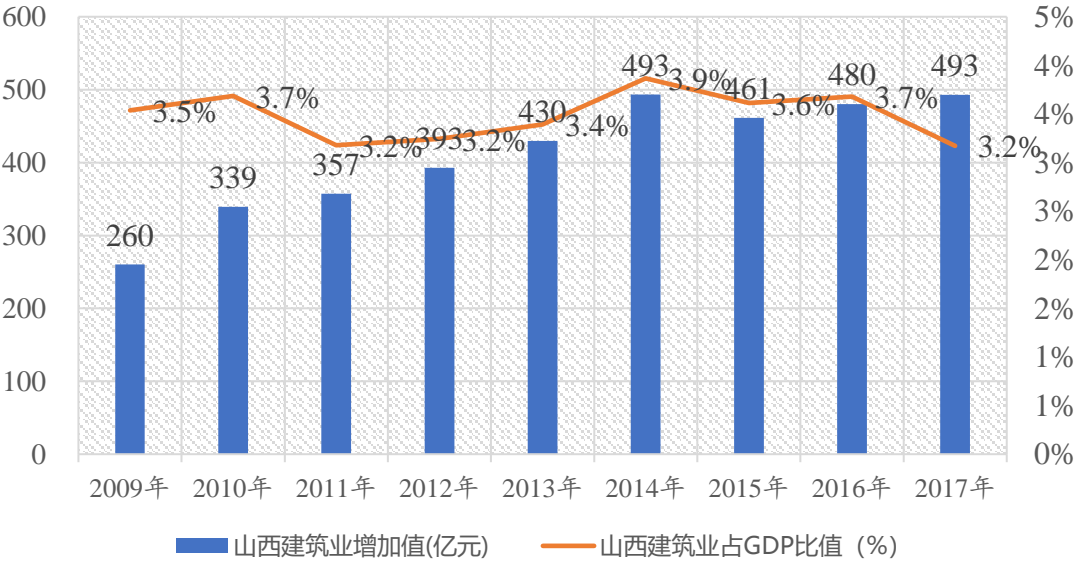
	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
山西省全社会固定资产投资 (亿元)	4943.16	6063.17	7073.06	8863.3	11031.89	12354.53	14074.15	14197.98	6040.54	6050
山西省全社会固定资产投资增速 (%)		22.7%	16.7%	25.3%	24.5%	12.0%	13.9%	0.9%	——	0.2%
全社会固定资产投资增速 (%)	——	12.1%	23.8%	20.3%	19.1%	14.7%	9.8%	7.9%	5.7%	0.7%
山西省房地产开发投资 (亿元)	477.27	592.24	790.2	1010.45	1308.63	1403.55	1494.87	1597.35	1166.28	1376.59
山西省 房地产开发投资增速 (%)	——	24.1%	33.4%	27.9%	29.5%	7.3%	6.5%	6.9%	-27.0%	18.0%
全国房地产开发投资额增速 (%)	——	33.2%	28.1%	16.2%	19.8%	10.5%	1.0%	6.9%	7.0%	9.5%



- 2013年后固定资产投资增速急速下滑趋势，与煤炭产业景气度相关
- 2018年较高的房地产投资增速与2017年大幅下跌 (-27%) 有关，并非投资升温

五、建筑业发展

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
山西建筑业增加值 (亿元)	260	339	357	393	430	493	461	480	493	——
山西建筑业占GDP比值 (%)	3.5%	3.7%	3.2%	3.2%	3.4%	3.9%	3.6%	3.7%	3.2%	——
山西建筑业总产值 (亿元)	1826	2143	2325	2668	3034	3103	2931	3318	3567	4071
山西省建筑业总产值增速 (%)	——	17.4%	8.5%	14.8%	13.7%	2.3%	-5.5%	13.2%	7.5%	14.2%
全国建筑业总产值增速 (%)	——	25.0%	21.3%	17.8%	16.9%	10.2%	2.3%	7.1%	10.5%	9.9%





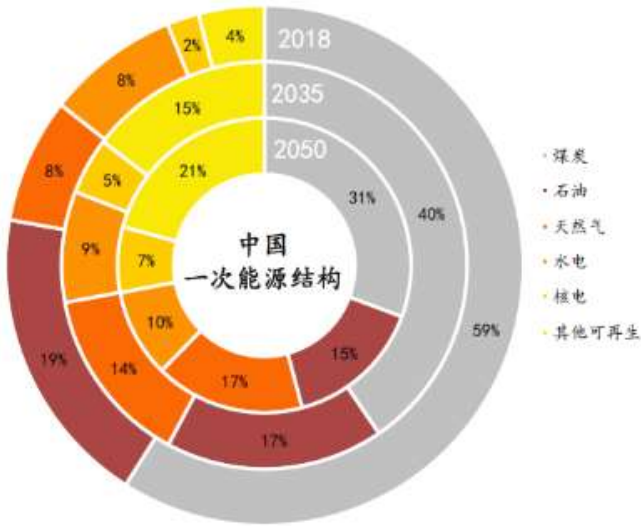
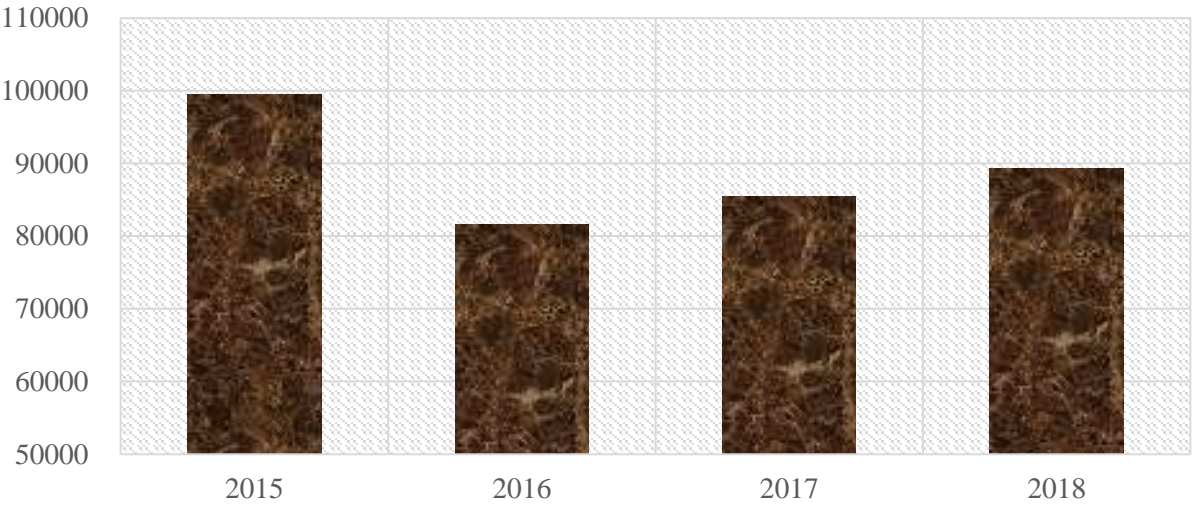
A. 总体情况

B. 发展分析

C. 未来思路

一、山西省产业结构分析 — 经济结构单一、发展乏力

山西省原煤产量

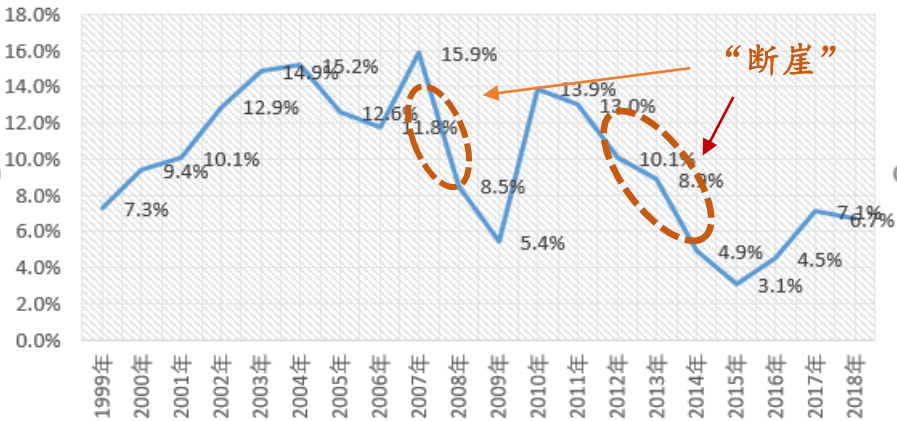


自建国以来，山西省的原煤产量、外调量以及全国占比情况如下表：

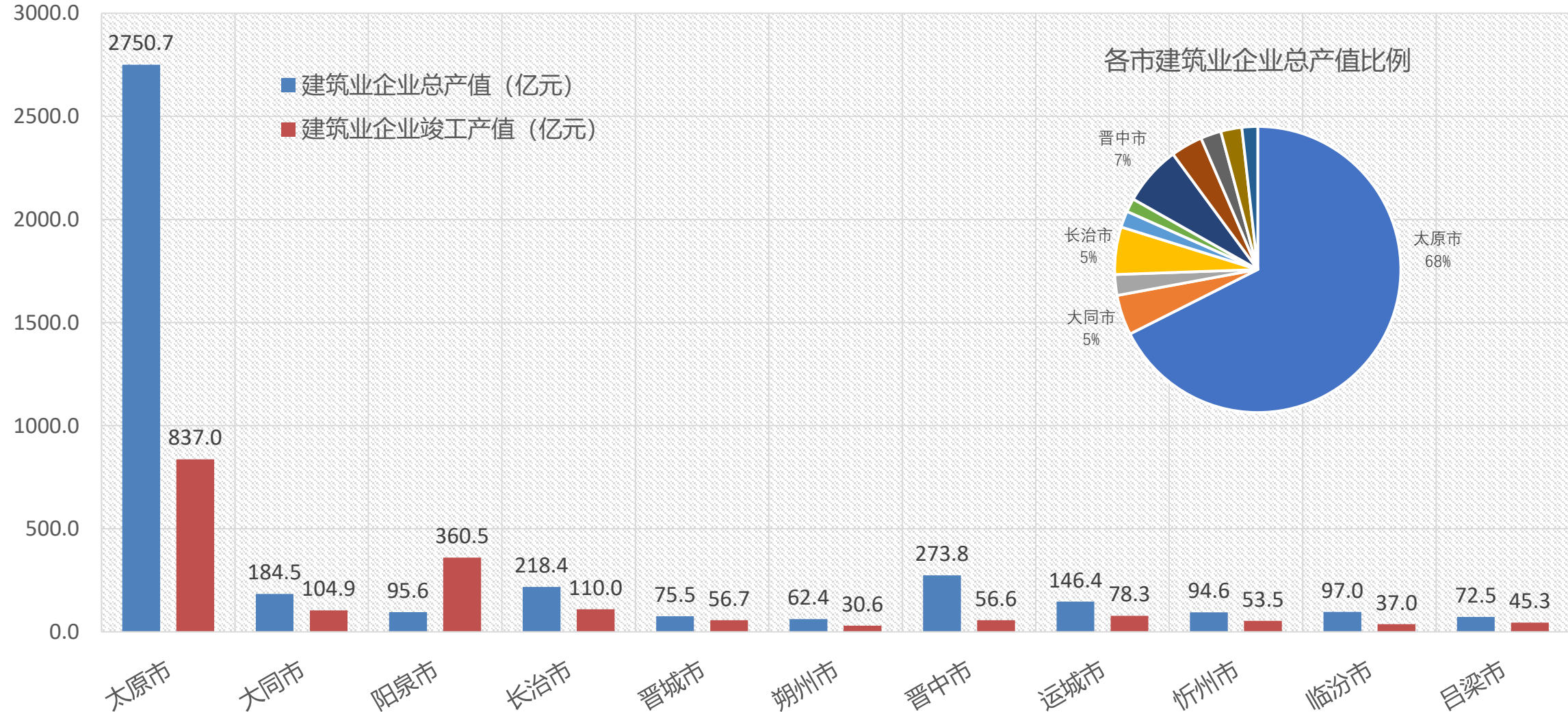
	数量 (亿吨)	全国占比 (%)
原煤产量	190	24%
外调量	120	70%

山西煤炭产业“多、小、散、乱”，当前压减产能背景下，很难有新的、更大的发展。此外，煤炭产业造成地下水位下降，土地贫瘠，对当地环境造成极大破坏。

山西省GDP增长情况



二、各市建筑业企业总产值和竣工产值（2018）



资料来源：公开数据；攀成德研究

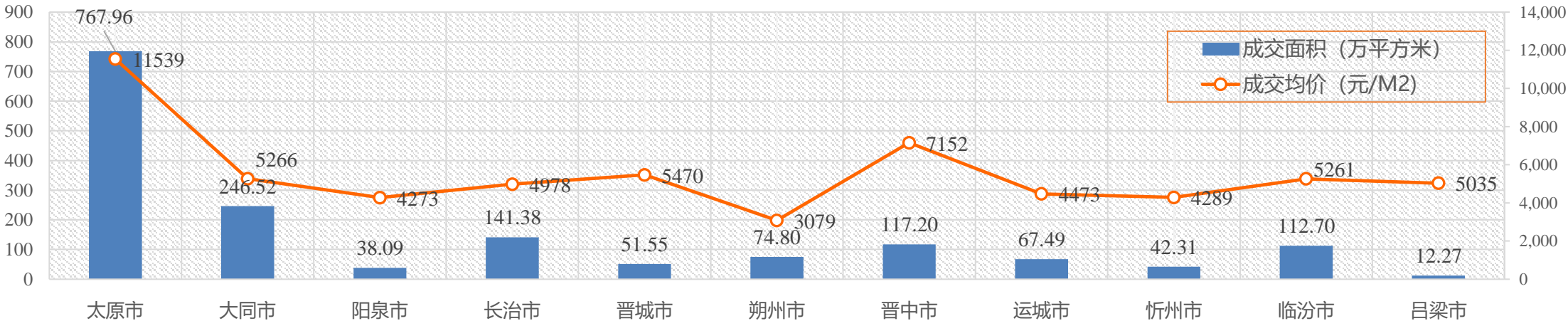
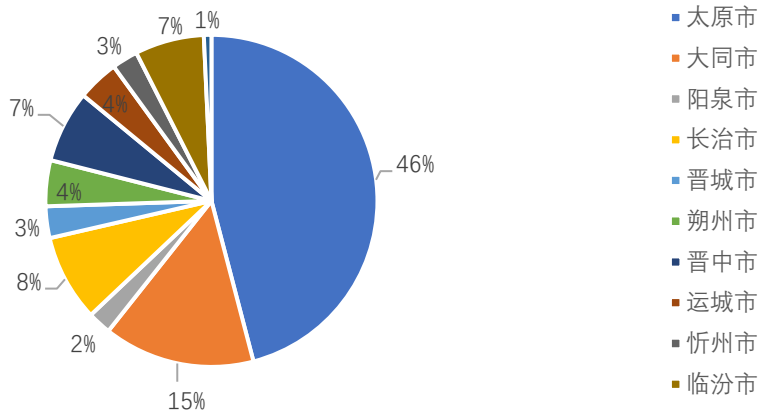
三、各市区住宅市场分析（2018）

山西住宅市场 2018

区域商品住宅成交前三甲：

太原市：767.96万平米
大同市：246.52万平米
长治市：141.38万平米

2018年各市住宅成交面积分析



三、各市区住宅市场分析 — 太原房地产

市场规模

- ◆ **人口有限，产业结构单一。**太原房地产市场容量相对较小，每年约700到800亿元的销售量和500万平方米销售面积。

商品房均价

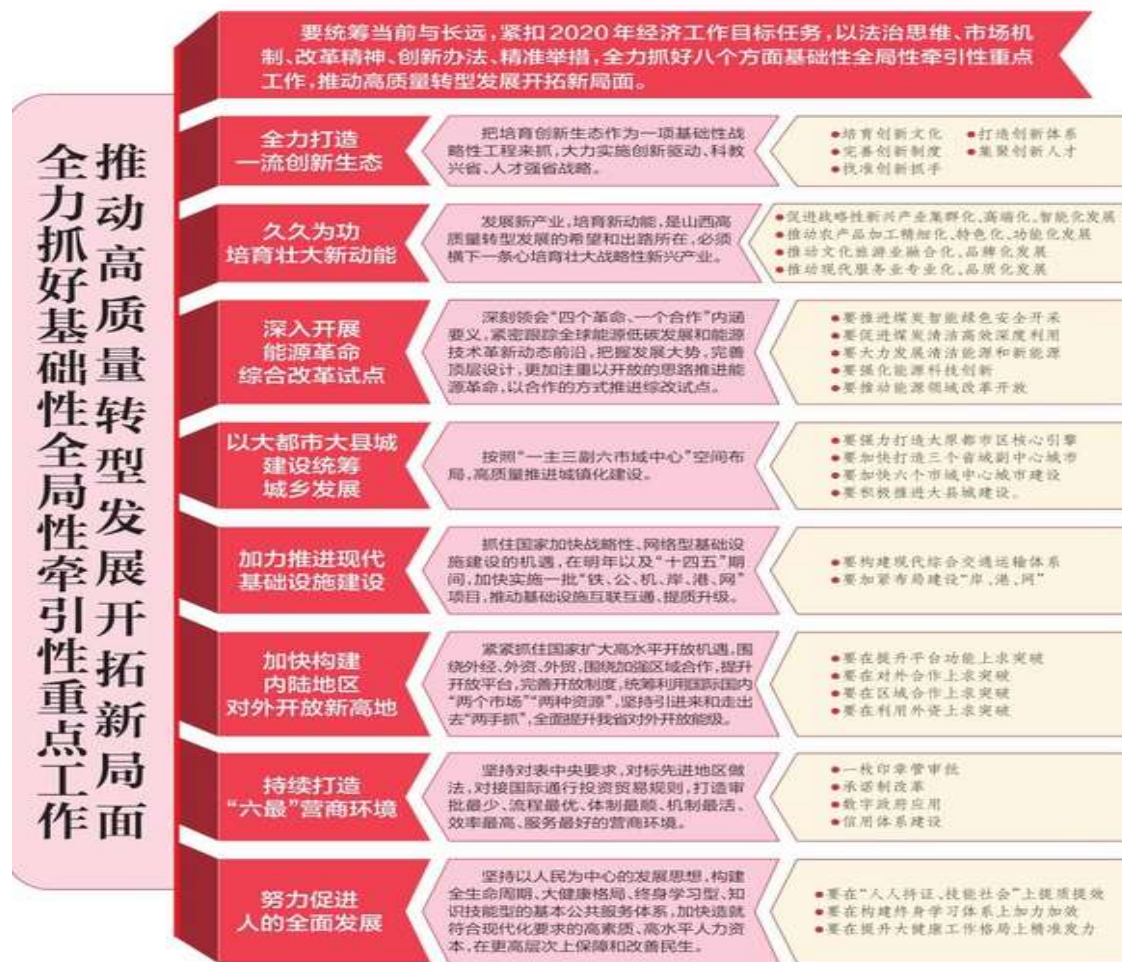
- ◆ 太原新建商品住宅平均价格约**13000 元/m²**，价格区间为**8000 ~ 2 万元/m²**。

发展前景分析

- ◆ **主要发展方向仍然在太原市城区附近商圈**，如万达龙湖商圈、传统柳巷商圈、亲贤商圈、长风商务区商圈、晋阳街商圈。地铁建设（太原2025年建成123号线，2035年建成6条地铁线，2号线，2019年已经通车）加速，促进商业地产发展。
- ◆ **市区可扩展面积很大。**主要向北向西向东发展，城区化进程速度快。但人口分散化加深，价格增长有限。2019 - 2022太原完成清徐县、阳曲县“撤县设区”，届时太原8城区人口将超过500万。

结论： 未来几年，太原市房地产市场延续平稳健康的发展态势。

四、经济转型 — (1) 大力推进经济结构调整



——山西省委经济工作会议（2019.12）

二是久久为功培育壮大新动能。必须横下一条心培育壮大战略性新兴产业，**要聚力打造14个具有标志性、引领性的产业集群**，着眼补链、延链、强链、提链，加快引进相关大企业大项目、高端紧缺人才和研发机构，促进战略性新兴产业集群化、高端化、智能化发展，同时要不断推动传统产业改造提升。要推动农业加快“五个转变”，聚焦十大产业集群，推动农产品加工精细化、特色化、功能化发展，将现代农业打造成转型发展的支柱产业、富民产业。要以“三大品牌建设年”为主题，**围绕黄河长城太行“三大旅游板块”**，紧扣“安顺诚特需愉”六字要诀，抓好规划设计、项目建设、景区打造等重点工作，**推动文化旅游业融合化、品牌化发展**。要积极发展科技服务、高端商务、绿色金融、现代供应链、人力资本服务、会展服务、电子商务、智慧物流等现代生产性服务业，培育健康养老、文化休闲、家庭护理等生活性服务业，推动现代服务业专业化、品质化发展。

四、经济转型 — （2）大力促进区域协调发展

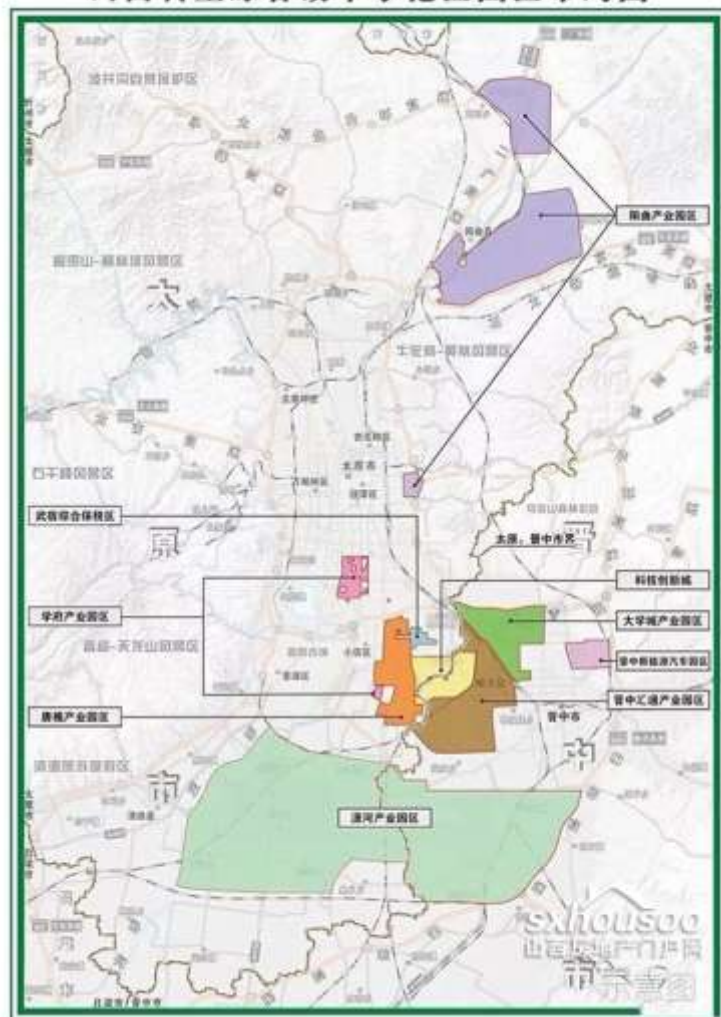
四是以大都市大县城建设统筹城乡发展。按照“一主三副六市域中心”空间布局，强力打造**太原都市区核心引擎**，加快打造**大同、长治、临汾三个省域副中心城市**，加快**六个市域中心城市建设**，高质量推进城镇化建设。同时，要强化产业带动、提升基本公共服务，吸引人口集聚，积极推进大县城建设，大幅提升就地城镇化水平。

五是加力推进现代基础设施建设。抓住国家加快战略性、网络型基础设施建设的机遇，在明年以及“十四五”期间，**加快实施一批“铁、公、机、岸、港、网”**项目，推动基础设施互联互通、提质升级。要在多元、通畅、衔接、高效、集约上发力，构建立体联网、内外联通、多式联运、有机接驳的现代综合交通运输体系。要加紧布局建设“岸、港、网”，发挥好对接“一带一路”大商圈、承接产业转移的重要平台作用。



五、关注焦点 — （1）高新技术开发区

山西转型综合改革示范区园区布局图



- ◆ 深化行政管理体制改革，**推进有条件的开发区与行政区的融合发展**。努力提高开发区科技创新驱动能力，强化土地节约集约利用，推动绿色低碳循环发展，优化营商环境，**把开发区建设成为促进“六大发展”和实施板块经济的重要载体**，构建开放型经济新体制和培育吸引外资新优势的排头兵，实施科技创新驱动和绿色集约发展的示范区。——《山西省国民经济和社会发展第十三个五年（2016-2020年）规划纲要》
- ◆ 两年来，在省委、省政府正确领导下，太原、晋中“一个主战场、两个集团军”协同作战，示范区共签约新兴产业项目104个，新开工产业项目66个，在产业转型、创新驱动、体制改革、营商环境建设等各方面创造了“示范区速度”，塑造了“示范区精神”，锻造了“示范区作风”。（楼阳生）

五、关注焦点 — （2）旅游业发展

山西省旅游资源十分丰富

- 全国登记不可移动文物数量第一
- 国家重点文物保护单位数量第一
- 全国现存古建筑数量第一

政府大力推动旅游业发展促经济转型

- 山西省人民政府关于促进旅游业改革发展的意见
- “引客入晋”旅行社奖励办法（试行）

旅游业发展迅速促进经济转型

- 2017年，山西全省旅游总收入5360.21亿元人民币，同比增长26.21%
- 旅游业带动山西省城乡居民人均交通、通讯的增长贡献率达到70%
- 旅游业催生一批基础设施建设



五、关注焦点 — （3）矿区改造

“煤城”之殇

- ◆ 资源枯竭导致城市经济发展的动力衰减。
- ◆ 煤炭开采导致的地质灾害时有发生，如地面沉降、地表塌陷、地裂缝、滑坡、泥石流等。
- ◆ 生产作业导致的环境破坏，如露天煤矿让土地无法再使用，漫天飞舞的粉尘污染空气，洗煤后的酸性矿山排水会渗入河流中，造成水污染。
- ◆ 开采过后导致耕地减少、农业生态系统遭到破坏、农业生产条件变。



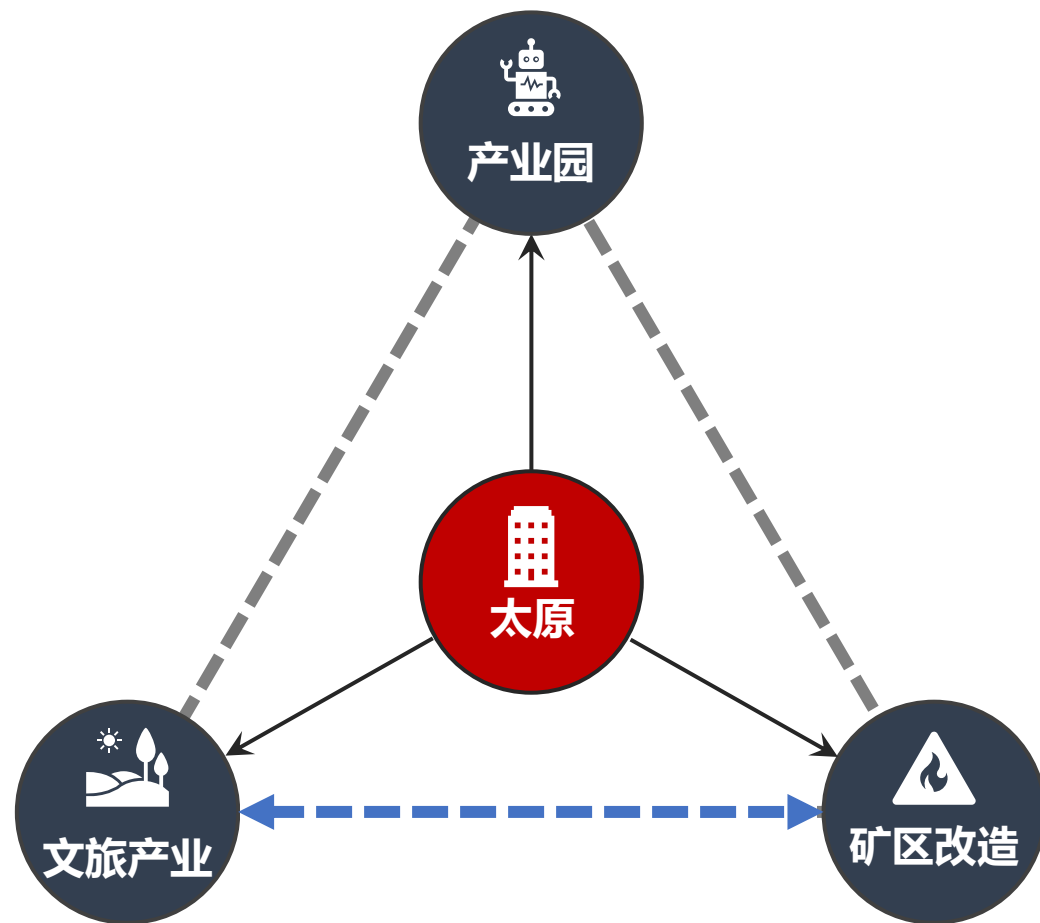


A. 总体情况

B. 发展分析

C. 未来思路

山西省战略发展总体分析——据守太原，徐图“三进”



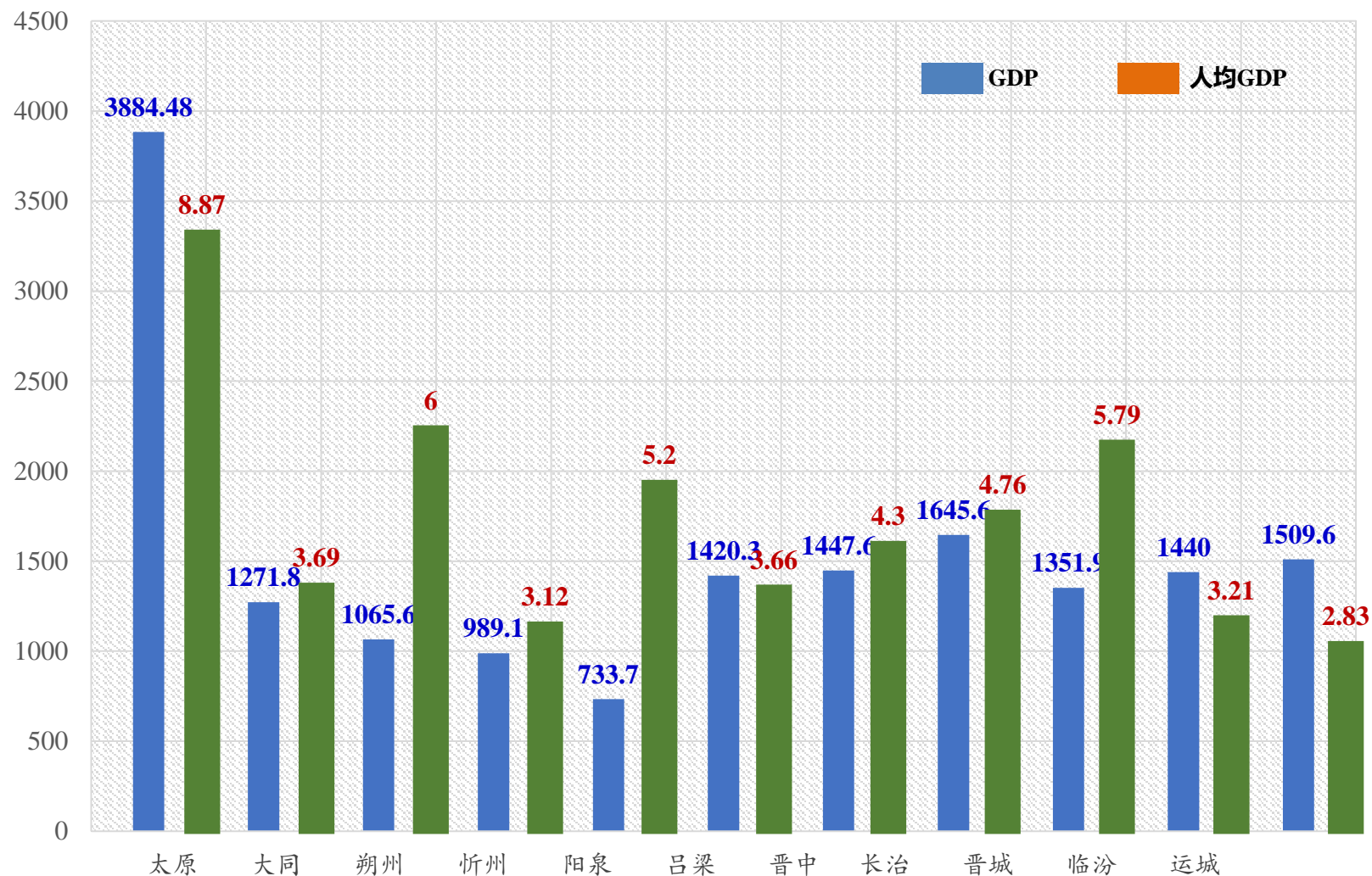
以“太原”为核心

- ◆ 房地产
- ◆ 公共建筑
- ◆ 工业建筑

“三驾马车”并驾齐驱促进经济转型

- ◆ 产业园
- ◆ 文旅产业
- ◆ 矿区改造

太原——山西经济发展核心引擎



从统计数据来看，太原市的城镇化率已达**84.9%**，因此应：

- 审慎开展住宅业务（特别是中小型地产商）
- 重点关注公共建筑

产业园 —— 产业结构调整主力军

山西省开发区分布图



- ◆ 2019年11月12日，山西同意设立尧都高新技术产业开发区、岢岚经济技术开发区、定襄经济技术开发区、云冈经济技术开发区共四个开发区。
- ◆ 2019年11月18日，国务院同意将山西太谷农业高新技术产业示范区升级为山西晋中国家农业高新技术产业示范区。
- ◆ 2019年11月27日，省政府召开第51次常务会议，决定设立方山、陵川、平顺生态文化旅游示范区。
- ◆ 截至目前，山西全省开发区数量达到76个，全省一半以上县（市、区）已布局开发区，其中64家工业类开发区规划面积达到2831平方公里，约占山西国土面积的1.8%，并形成以工业类为主体，现代农业、生态文旅类齐头并进的开发区发展格局。

文旅产业 —— 经济转型新动能（1/2）



山西省旅游资源情况

序号	类别	数量（个）
1	世界遗产	3
2	国家级风景名胜区	6
3	国家级历史文化名城	6
4	国家级历史文化名镇	40
5	国家级重点文物保护单位	452

2018年山西省旅游业发展情况

序号	指标	2018年	增长率
1	境外游客（万人次）	101.93	6.48%
2	国内游客（亿人次）	7.04	25.51%
3	旅游总收入（亿元）	6728.7	25.53%

文旅产业 —— 经济转型新动能（2/2）



铁路
(站房)

- ◆ 太原至绥德：“八纵八横”横向青银通道的重要组成部分
- ◆ 长治至邯郸至聊城：聊城境内约59公里，邯郸境内约172公里，长治境内约48公里
- ◆ 运三铁路：沿线经济发达、旅游资源丰富
- ◆

房建

- ◆ 旅游地产
- ◆ 旅游景点
- ◆ 旅游设施
- ◆

矿区改造 —— 资源城市 “浴火重生”



Thanks!