（上接B14版）

区区域看，2014年，全市七个中心城区完成投资1,768.35亿元，增长26.1%，占全市房地产开发投资的75.1%，其中市山区房地产投资增长61.2%，为中心城区最高；浦山区房地产投资增长5.8%，为中心城区最低。（数据来源：wind资讯）

（4）供需情况

房地产市场受到土地供应、人口变化、政策面、资金面等多方面影响，市场成动将对房地产企业的盈利水平造成直接影响。2014年以来，国内房地产市场受到基多政策不确定性的影响，2014年12月国房景气指数从2013年12月的97.21后回落到93.03。截至2015年5月末，国房景气指数为92.43点，呈现下降趋势。

公司目前的房地产开发项目主要位于武汉市区及其周边地区。2014年全年武汉市商品房销售面积达到1,989.36万平方米，商品房施工面积10,293.43万平方米，商品房空置面积达到780.88万平方米。

2014年全年武汉市住宅成交面积同比增长15.16%，住宅成交均价为7,409元/m2，较2013年上涨8.1%，受限购解禁、公积金新政和央行降息等一系列利好政策的推动，以及武汉市充足的供应和强劲的需求，总体来看，在2014年全国楼市趋冷的大环境下，武汉市楼市仍然保持了稳步健康的发展。

2014年一二线城市住宅供地产市场成交情况

单位：元/平米、套，万平方米

城市	成交套数	成交面积	成交面积同比
北京	99,550	984	-19.81%
上海	161,059	1,642	-10.52%
广州	71,795	826	-21.87%
深圳	41,884	403	-7.43%
一线城市合计	374,288	3,856	-15.36%
天津	91,450	957	-19.06%
杭州	31,722	351	-2.32%
南京	72,177	776	-27.30%
苏州	70,374	824	1.66%
成都	94,459	1,054	-6.46%
青岛	88,999	896	-25.50%
厦门	25,198	301	-27.62%
福州	17,228	221	-3.32%
长沙	130,759	1585	9.22%
大连	24,435	228	-26.16%
宁波	30,154	427	23.91%
武汉	182,063	1,821	15.16%
重庆	228,408	2,066	-8.58%
郑州	26,643	325	-2.90%
南昌	48,855	561	42.71%
三亚	13,961	127	-11.27%
长春	73,043	731	-4.57%
合肥	102,160	1,007	-20.75%
南宁	55,622	585	-9.06%
海口	27,336	281	-17.24%
二线代表城市合计	1,443,939	14,903	-6.99%

数据来源：中国房地产指数系统CREIS

4.未来房地产业务发展趋势

（1）行业扶持共用是品牌、资金优势的地产商集中

随着国家宏观调控政策的出台，房地产行业的进入门槛逐渐提高，随着土地出让日益公开、公平，房地产行业竞争的重心将倾向融资能力及品牌影响力，而资金实力和开发资质强的房地产企业将逐步退出市场，因此，未来国内房地产行业将进入快速整合期，品牌地产商将通过并购重大复制及合作模开等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

（2）地产开发行业区域分化形态存在

房地产开发行业的区域分化将会长期显现，这也会使不同的区域市场呈现不同的发展态势，中国经济将经历高速发展的20年里，区域经济发展以及经济结构的不均衡较为明显，也是导致房地产行业出现区域分化的根本原因是未来国家一大城市群的社会分工更为细致，北京、上海、深圳作为政治、经济、金融、科技中心的城市，将成为社会发展、基础设施更加完善，公共服务更发达，全国城镇化的进程也将随着人口向一线城市集聚的过程，总体来看，一线城市对购房人的吸引力远远大于二三线城市，其土地价值相比更高，房屋销售速度往往更快。

（3）行业平均利润率将逐步回落

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，房价得到有效控制，同时，人工成本、建材价格的上涨、土地增值税、土地闲置费等税费的严格征收，导致房地产开发成本增加。房地产行业的超额利润正被逐渐压缩，房地产行业的平均利润率将逐步回落。

5.发行人在行业中的竞争地位

（1）竞争地位概述

武汉房地产市场的巨大需求和快速发展吸引了大批全国知名开发商。2009年全国一线开发商均已涉足武汉市场，加速了行业的结构调整，行业优势向规模型、品牌型企业汇聚，逐步形成了由本地开发商、外地实力型开发商和高端合开发商构成的几大开发阵营。

武汉本地的有实力的开发商主要有宝龙、武汉城开开发投资集团有限公司、武汉国资工程发展有限公司、墨山置业有限公司等。外地实力型开发商主要有万科企业股份有限公司、深圳市地产（集团）股份有限公司、大连万达商业地产股份有限公司等，高端合开发商主要有新世界中国地产有限公司、世茂房地产控股有限公司、和记黄埔有限公司等。

公司目前在房地产行业的竞争地位主要体现在以下几个方面：

1）连续十年位列全国房地产产值排行榜，通过房地产行业第一名

由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家单位共同主办的“中国房地产百强企业研究”，已2006年至今连续进行了15年，引起了社会各界的广泛关注，相关研究成果已经成为评判房地产企业位置实力及打造地位的重要标准。2009年起，福星置业连续11年被评为中国房地产百强企业，2009年至2015年连续10年作为中国房地产品牌价值研究单，被中国房地产TOP50研究院评为“2014中国房地产品牌价值TOP50”、“中国房地产城市核心运营专业领先品牌价值TOP50”、“中国房地产城市社区配套专业领先品牌价值TOP50”、品牌价值达50亿元人民币，2007-2013年福星置业连续位居武汉市房地产开发企业综合实力第一名，连续位区域龙头企业。2014年，福星置业排名房地产百强企业第33名。

2）稳健性的可比国房地产企业前十名

2009-2015年，中国房地产TOP50研究院对全国房地产企业资产规模、负债结构及资产利润率等方面的研究结果显示，福星置业连续七年位列中国房地产百强企业稳健性TOP50，福星置业在反映经营稳健性的关键指标——资产负债率、流动比率等方面均优于百强企业及稳健性TOP10的值，显示了公司在行业调整时的抗风险应对能力，保证了企业在未来持续稳定的发展。

2015年国房地产百强企业稳健性TOP10

序号	公司名称	序号	公司名称
1	中国海外发展有限公司	6	福星惠普房地产有限公司
2	保利地产(集团)股份有限公司	7	金科地产集团股份有限公司
3	中信泰富地产股份有限公司	8	荣盛房地产发展股份有限公司
4	旭辉控股(集团)有限公司	9	上海证券集团
5	新城控股集团有限公司	10	广州市城投房产有限公司

（3）公司房地产业主要竞争对手及市场占有率的情况

公司目前的房地产业务集中于武汉地区，武汉地区是公司的核心区域市场，同时公司近年来倍力“1+4”武汉城市圈的建设，也相继在邻分地区二线城市获取了土地储备，武汉及城市二线城市的房地产行业相当分散，市场集中度不高，武汉市场目前的房地产开发商大致可分为两类——来自进入武汉的外地房地产开发公司在武汉设立的子公司，或当开发业务不断壮大逐渐成长为，在四省五方，管理水平、资金实力、管理水平、资金实力、管理水平、资金实力、