

政策研究专家秦虹莅宛

剖析全国经济形势 预判未来地产格局



秦虹在演讲中

本报记者 汤溯 摄

编者按:

12月7日,南阳楼市网举行了隆重的10周年庆典活动。我市百余家房地产公司、金融机构、建材装饰公司董事长及有关负责人300余人前来祝贺,并现场聆听了住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹女士的最新演讲。秦虹女士高屋建瓴地剖析了全国经济形势及未来发展格局及其对房地产市场的影响,对房地产企业的未来发展方向及消费者的投资方向具有极大的指导意义。记者把演讲内容整理成3部分,以飨广大读者。

如何看待当前的房地产市场?

可以从两个层次来说。第一层是看整个国家宏观经济的发展变化。我们现在的中国经济处在一个从高速增长到中高速增长的下台阶的过程中。在这个过程中,最可能出现的变化,就是会出现更多的不确定性。这些不确定性主要表现在:第一表现在宏观上过去10年对中国经济增长贡献极大的出口上。出口的市场份额在下降,从2011年开始我国贸易占全球贸易的比重就开始低于我国的GDP在全球的GDP的比重,我国出口的传统的劳动密集型产品在国际市场上的份额,从2011年开始持续下降。第二表现在投资对经济增长的贡献下降。现在在全国制造业55%的企业产能的利用率不足75%,再依靠传统的制造业出现大量的投资显然是不可能的,而新兴产业的投资现在基础不稳固。而固定投资中的房地产投资,我

们的大致判断是明年的房地产投资的增速可能会低于今年。为什么呢?一个很重要的原因是今年我们房地产投资的前期指标(一个是土地购置,一个是新开工),土地购置到现在是负增长,新开工面积进入低速增长,所以,可能导致明年的房地产增速减缓。此外,基础设施投资主要受制于地方政府负债率过高的影响,明年也难以有大的增长。所以,我们说明年整个对经济贡献最大的投资整体在下降。第三表现在消费上。消费很难在短时间内出现跳跃式的上升,消费在明年的增长估计大致保持在13%。

在这样一个经济形势之下,我们基本上可以判断,明年房地产所面临的外部宏观经济形势目前来看,不是特别乐观。

第二层是从今年的房地产走势来看。今年房地产市场的变化,可以归纳为三个结论。

第一个结论是,今年的房地产商卖了太多的房子,主要是刚性需求太强,这和我们的年龄结构有很大的关系。1到10月份,全国的商品房销售面积是22%,商品房销售额的增长速度是32%。两者的增长速度都很快。不光是新建商品房的交易量,二手房的交易增长速度也很快。如此大的需求与当前的人口结构有很大的关系。当前房地产销售的增长和我们过去几轮房地产销售的增长有什么不一样呢?主要是现在的需求以自住型需求为主,投资型需求在这一轮的房地产调控中还是受到很大的抑制的,特别是在一线城市。如此多的刚性需求买房子,我们认为与当前的人口结构有关。2010年,20-24岁的年轻人在我们

整体人口结构中的总量超过1个亿。到今年,这部分人的年龄大概是23-27岁,正是需要谈恋爱结婚买房子的时期。而在这个年龄阶段之后就再也没有这样的人口高峰,所以这样的刚性需求是一个阶段性的刚性需求,很难长久地持续下去。

第二个结论是,市场需求的分化格局显现,这与人口流动有关。我们现在正处在一个中小城市人口向大城市流动规模增加的过程中。第六次人口普查的结果表明,2010年全国的迁移人口47%流向了全国前35个大中型城市,其中的40%流向了北上广深4个一线城市。因此,北京上海连续10年每年新增的常住人口超过60万人,所以北京上海等大城市对房子的需求是非常旺盛的,也造成了对房地产供应的压力。

第三个结论是,房地产市场受货币因素的影响,这与房地产的资产属性有关。这一轮的房地产调控起步于2010年的国十条,真正对房地产影响较大的是2011年的“国八条”,之后房地产市场开始出现下行,从2012年的下半年开始,房地产市场才开始回暖,一直至今。2014年房地产市场的增长态势有可能不会比2013年更好。原因是:1.在2013年的高速增长下,再出现超越很难;2.明年的房地产调控政策不会放松;3.从目前的国内外形势来看,货币政策明年不会过于宽松。因此,房地产企业作为机会性投资企业,应该对明年有所准备。

当然,我也不赞成未来房地产市场像鄂尔多斯和温州一样出现崩盘情况。第一,房地产市场的变化一定是和宏观经济增长相辅相成的。我们有信心认为明年的宏观经济增长速度仍会保持在7%~7.5%的水平,房地产市场也不会坏到哪里。第二,鄂尔多斯和温州的房地产市场之所以崩盘,原因是其将经济杠杆运用到极大化。我认为全国其他城市并没有出现这种情况。可能一些城市房子盖得比较多,需要一定时间进行消化,但是不存在将经济杠杆运用到极致、大量高利贷进入房地产市场的情况。所以,不会出现普遍崩盘现象。

如何把握未来的房地产政策走向?

我有以下观点。第一,在目前的市场分化格局下,在少数城市房价上涨压力仍然比较大的情况下,政府已经出台和已经实施的抑制投资和投机性需求的政策很难退出。因此,明年房地产的调控政

策还会延续。第二,三中全会中虽然没有提出关于房地产的政策,但三中全会后对房地产市场影响最为实在的是新型城镇化。房地产投资就是跟随城市发展进行的投资,城市未来怎样发展对我们未来的房地产市场影响是巨大的。所以,对我们来说,三中全会后最值得关注的政策就是新型城镇化。新型城镇化在中国未来是一个大的战略,它关系到我们党所提出的到2020年全面建成小康社会,实现两个翻一番的目标的实现,也将是未来中国经济结构调整、中国经济发展方向转变的重要一环。新型城镇化与未来房地产市场发展有什么关联呢?新型城镇化要实现人的城镇化,农业人口要进入城市;未来的土地只会越来越紧缺,价格也不会降低,要提高土地的利用率,未来的土地政策将会越来越严;城市群的科学布局很重要,未来要走城市群内各城市协同发展的道路,未来城市群的发展方向,就是我们未来房地产可以选择投资的地方。

未来的房地产企业投资如何做选择?

我认为未来的房地产投资与过去的投资是很不同的。现在市场中对住宅市场的投资已经占到整个房地产市场投资的68%左右,非住宅市场投资则正处在一个不断扩大的阶段。我们对未来中国房地产市场发展的大致估计是:仍有空间、增速减缓、分化加剧。在这样的情况下,未来对房地产的投资,我认为最值得关注的有两个因素:一、关注城市群。城市群是产业密度大、发展繁荣的地方,会带来就业人口的增加,是对房地产市场最有利的支撑。但不是所有的城市群都是值得投资的地方,要选择人口密度大的城市群进行投资。二、要高度关注高速铁路网的建设。国家的高速铁路网建设正在布局和实施,在未来建成的高速铁路网的带动下将会形成一个在高速铁路网连接下的城市网。在城市网上的城市未来的投资机会更大,产业的集聚度会更高,投资的成本会更低,效益会更高,对人口的集聚度也会更明显。而在城市网下的城市未来的投资机会恐怕就会小一些。当然,养老地产、旅游地产等在不同的城市还有很多不同的发展机会,创新的空间很大,关键是房地产企业有没有能力去开拓这些新型市场。

总而言之,中国未来的房地产市场我认为是一个谨慎乐观的市场。⑧4 (汤溯 王鑫 王文珠 潘泓翰)

专家莅宛调研新型城镇化建设

本报讯(记者杨家强)12月6日,中国社会科学院直属学术理论报刊编辑出版机构——中国社会科学杂志社“南阳国情调研座谈会”在南阳成功举办。

为了助推中国新型城镇化的建设,6月22日在北京由中国社会科学杂志社主办了“中国城镇化可行性路径研讨会”,会上邀请了多名专家和教授对新型城镇化进行问诊把脉,献计献策,取得了积极成果(本报于7月4日做了4个整版的专题报道)。作为上次会议的延伸和扩展,12月6日,中国社会科学杂志社专家学者一行莅临南阳,深入考察新型城镇化建设方面的社情民意并探讨建立中国社会科学杂志社(南阳)国情调研基地相关事宜。

中国社会科学杂志社专家学者一行实地考察了红泥湾区域小城镇建设。红泥湾区域毗邻高速路口、飞机场和规划中的高铁站,形成了三位一体的交通区位优势,优势独特。中达集团聘请上海同济大学承担制订项目定位和规划方案,经过专家反复论证,最终将红泥湾镇定位为以建立豫西南大型物流为支柱产业的商住一体新型社区。

中达集团将始终秉承“筑中达精品,建绿色家园”的经营理念,在红泥湾小城镇建设中,以一流管理、一流的质量精心打造清河湾项目,使之成为南阳东北区域的一个亮点工程。中达集团将每年投资12亿-15亿元,利用3年-5年时间共计投资40亿-50亿元将红泥湾打造成为集商业、住宅、酒店为一体,学校、幼儿园、医院、银行、综合服务等配套设施齐全的大型高档商住新区,使之成为镶嵌在南阳东北区域的一颗璀璨明珠。⑧4

明伦·花漾美郡开盘



12月8日,唐河情景花园第一城——明伦·花漾美郡耀世开盘,为了买到自己心仪的居所,许多客户清早就来到营销中心开盘现场等候(如图)。

花漾美郡作为明伦集团在唐河的开山之作,积聚明伦10年筑城菁华。该项目整体通过景观点、线、面的结合,形成主景观与其他4大景观组团相互呼应的合理布局,从而营造出花海如锦、舒适宜人的诗意居住环境。

明伦·花漾美郡项目周边实验幼儿园、三小、城关一中等等名校林立,金牌教育为小业主铺就锦绣前程。此外,规划近万平方米的沿街高端商铺,集购物、休闲、餐饮、娱乐设施于一体,让业主足不出户便可尽享便捷生活。⑧4 本报记者 王鑫 通讯员 乔峰 文/图

建业·森林半岛4期荣耀封顶,岛居梦想即刻绽放。是对岛居生活的向往,更是建业对业主承诺的持续践行。2013年12月10日,建业·森林半岛4期荣耀封顶,让南阳的岛居梦想,距现实更近一步。建业·森林半岛年终购房优惠活动亦同步火热进行中,“暖冬计划”助力岛居梦,良机难再,敬请把握! 12月14日至12月31日,到访建业·森林半岛销售中心即可免费领取奥斯卡新华影城3D观影券,每天50张,先到先得,赠完为止。 “极奢主义豪宅”六大标准:豪阔尺度/精奢工艺/奢华配套/至尊服务/不菲价值/显贵圈层。 建业·森林半岛 FOREST PENINSULA 聆听森林 0377 60298888 营销中心地址/南阳市信臣路与孔明北路交会处北200米 项目地址/南阳市滨河路与信臣路交会处 投资方/建业住宅集团(中国)有限公司 开发商/建业住宅集团南阳置业有限公司 新浪微博 @南阳建业 http://www.centralchina.com