

未来10年,中国房地产市场仍将存在强劲的潜在需求 专家称房价大调整可能性不大

核心提示

未来10年,中国的楼市是一种什么场景?尽管预测未来是种很大的冒险,但还是有不少人士愿意去尝试。

根据经济学人信息部最新的中国城市经济与人口收入模型分析,未来10年,中国房地产市场仍将存在强劲的潜在需求。该分析称,尽管中国的房地产业在短期内可能面临调整,但是由收入和城市人口增长所推动,消费者对更大、更好住房的潜在需求,使得市场的调整将非常短暂。

该模型的主要设计者、经济学人信息部中国区首席计量经济学家刘倩博士认为,就中长期而言中国并未出现严重的房地产泡沫,不过在中国政府调控力度不断加大的背景下,房地产市场将会出现短期的温和调整,但出现全国性的房价大幅调整的可能性较低,这种可能性不会高于15%。

对于国外热钱是否会对中国房地产市场带来冲击的问题,刘倩则认为没有必要太过担心,因为外资在中国房地产市场占的份额较低,连十分之一都不到。

据第一财经日报消息,就中国楼市现状及未来数年走势,记者专访了经济学人信息部(EIU)中国区首席计量经济学家刘倩博士,刘倩认为全国房价大调整可能性不大。

■一些二线城市可能存在泡沫

记者(以下简称记):对于当前中国的房价,尤其是一线城市,是否有泡沫,你们的判断是什么?

刘倩(以下简称刘):尽管一些重点城市房价急速飙升,但中国房地产市场尚不存在即将破裂的泡沫。城市化进程的持续推进和居民收入的稳定增长,将推动房地产市场的强烈需求。

对于北京、上海这样的一线城市,房价高低不能仅仅用当地居民收入来算,应该站在更大的范围来看。如果和纽约、巴黎这样的国际化都市相比,北京、上海还没有到那样的水平。

另外,我们也要看到,中国的房地产也有区域性差异,比如在一些二线城市,他们每年新增的房源供应比实际需求多出50%以上,这种供大于求的现象值得关注,这些城市可能存在泡沫。2010年全国新开工的住宅面积超过卖出的住宅面积39%。辽宁、安徽和内蒙古的开工与卖出数量差别最大,令人担忧。

记:在未来的某一个时点,中国的城市化进程应该会放慢速度,住房需求也许会下降,你们预测这个节点大约会出现在什么时候?

刘:按照我们的预测,中国的城市人口占比2012年会超过50%,接下来的几十年都会有源源不断的农民进城。中国的城市人口数量将一直增长到2039年。城镇化将继续是房地产市场的一个重要支撑,因此,中国房地产市场将持续强劲增长,而不是在未来10年内崩溃或者停止增长,尽管这种趋势理应稳步放缓。

2011年至2020年期间,预期中国城市人口将增加26.1%,新增人口超过1.6亿,同时城市人均可支配收入将增加2.6倍。到2020年,城市人均居住面积将从2008年的30平方米提高到41平方米,接近现在欧洲的人均居住面积。

因此,在调控政策影响下,房地产市场在接下来一两年的短期休整之后,仍将继续繁荣下去,中国楼市应该还有十年或更长的繁荣期。

■调控应更注重“调”

记:作为楼市调控政策的一部分,房产税已经在部分城市开始试点,但目前来看,在上海和重庆的试点距离社会期望还有一段距离,怎么看房产税对楼市的短期和长期影响?

刘:中国当前还没有一项在全国范围实施的有重要意义的房产税,而多数其他国家都已强制实施。这在很大程度上增加了中国房地产资产的吸引力,但由于保有环节税负较低,也在客观上导致中国的人均住房面积偏大。

中国开始在上海和重庆进行房产税试点,但由于目前试点规模极小,其影响力还非常有限。从一些公开信息来看,上海和重庆的试点过程中主要存在两个问题:一是

征收税率较低,二是征收的执行力度也不是很强。

从长期来看,中国应该大范围推广房产税,但目前还不是最佳的时机。房地产作为中国经济的一个支柱产业,政府不会马上就对这个行业有一个很大的政策变化,中央应该会先在几个城市进行试点后,慢慢地推广到全国,再确定相应的税率水平。这个过程起码还要三五年。

记:中国不少城市今年开始执行住房限购政策,这让市场成交下降非常明显,不过,这种做法也引来不少争议,你觉得未来一两年,或者在什么情况下,地方政府会考虑调整这种政策?

刘:不少城市的限购政策跟户籍挂钩,实际上是不太公平的做法,政府要做的应该是偏重“调”而非偏重“控”,在限购政策下,一些刚性需求并不是消失,而只是短期被延后。一旦限购政策取消后,过去被遏制的需求和新的需求加在一起,楼市可能会出现一波小的高潮。

政府应该提供一个合理的市场运行机制,让市场自己去发展,然后在此基础上进行一些微调。

记:对于中国未来的房地产调控取向,你有什么建议?

刘:首先,政府应该让市场发挥更大的作用,而不是都由政府自己来做。市场本身就会有行情波动,政府可以去进行调整,而不要一味地去控制。

其次,政府在福利房、经济适用房、廉租房这部分,进行大量投资的方向是对的,也是应该持续下去的,政府必须考虑到低收入人群的住房需求,要对这部分群体进行必要的保障。

所以,中国的房地产政策应该是两条腿走路:一方面让市场发挥作用,不要有太多的控制;另一方面,要适当地增加对低收入人群的住房保障。

■人均居住面积超过国际标准

记:自从上世纪90年代进行房改之后,中国的房地产市场变化还是很大的,尽管这个市场目前社会上有很大的争议,如果从积极的角度,怎么看待中国楼市这十多年来的变化?

刘:按照目前的建设速度,中国只需两周的时间就可以建成一座和罗马同等规模的城市。截至2010年的10年间,中国建成的住房数量几乎相当于目前西班牙或英国住房总量的两倍,或者是日本现有住房的总量。以人均计算,这一时期内中国城市居民的人均居住面积几乎翻了一番。依据收入水平,中国的人均居住面积已经超过了国际标准。

记:房地产业一直被外界称为中国经济的一个支柱产业,它对其他行业的影响有多大?

刘:中国房地产业的繁荣将为家具、汽车及建材等行业的投资者带来机遇。它将带来巨大的累积价值——按照中国固定资产投资额估算,我们预计到2020年为止的10年中,中国房地产领域的总投资金额将达到75万亿元人民币。以当前汇率计算,这相当于11.5万亿美元,几乎是英国当前年度国民生产总值的5倍。

从现在起到2020年的10年中,如果房地产业继续保持强劲增长,这将直接或间接导致钢铁需求量增长近40%,能源需求也将出现类似的增长,从而加大全球市场上铁矿石和石油的供应压力。

会展落幕,评选持续升温

春季住宅产业文化节系列评选市民参与热情高

晨报讯(记者 陈海寅)“中凯·百悦城杯”中国·鹤壁2011春季住宅产业文化节已于5月1日下午在新区新世纪广场圆满落幕,而作为文化节重要内容之一的金牌房地产企业、精品住宅小区等系列评选活动仍在持续,并且热度越来越高。昨日,记者从文化节组委会获悉,目前系列评选活动已步入白热化阶段,市民投票参与热情高涨,各候选企业、小区等也都铆足了劲儿“推销”自己拉选票。

“本次评选活动共设立了4个评选项目,分别是‘十一五’鹤壁市金牌房地产企业、‘十一五’鹤壁市精品住宅小区、‘十一五’建筑质量信得过企业和‘十一五’名优建材企业(经销商)。投票活动在文化节开幕之前就已经开始,将持续到5月20日结束。”负责选票统计的工作人员告诉记者,自评选活动开始,企业、商家和市民参与的热情就非常高,一些有实力的大开发企业和口碑好的住宅小区的选票一直处在领先地位,而文化节会展期间各企业、商家的优秀表现,也吸引了众多市民参与投票,大家热情高涨,选情也时刻在变化。“会展期间,文化节组委会特别组织了现场填选票有奖的活动,每天参与评选的市民都在工作台前排起长龙。为期4天的会展,我们收到了4000多份有效选票,目前选票还在持续不断地送过来。”

“就现在的评选情况来看,由鹤壁市中凯置业有限公司开发的中凯·百悦城、由鹤壁市天鹏煌朝置业有限公司开发的天鹏御景小区和由河南天馨集团开发的天馨·中央公园小区等都在所在项目中处于领先地位。在评选活动截止日期之前,市民仍可通过报纸选票、手机短信及网络三种方式继续参与活动,为自己中意的房地产开发企业、精品住宅小区等投票。”该工作人员说。

首套房贷首付或提至五成

据新京报消息,国土资源部相关负责人近日表示,国土部在楼市调控方面的政策不会放松,未来将进一步打击闲置土地和囤地行为。

信贷方面,日前有消息称,银监会可能于5月出台新规,进一步规范并收紧房地产信托业务,以防止房地产金融风险在信托业蔓延;个人首套房贷首付可能将提高至五成。

国家发改委许昆林透露,《商品房销售明码标价规定》5月1日起实施之后,包括实施反暴利法规定在内的一系列规范房地产行业价格行为的政策措施将陆续出台。发改委目前正在研究在商品房领域实施反暴利规定,以使商品房价格保持在合理水平。

阳光·家天下 厚礼回报业主

在刚刚完美落幕的“中凯·百悦城杯”中国·鹤壁2011春季住宅产业文化节上,参展楼盘阳光·家天下以其优越的地理位置、卓越的建筑质量,以及稀缺的多层电梯花园洋房和优美园林景观等,受到了市民的追捧。4月30日当天,为了向业主们表示感谢,阳光·家天下特别备下丰厚大礼,在新区新世纪广场的实景展台前举行回馈业主抽奖活动,数名名牌微波炉、电冰箱等奖品在现场观众的热情参与下各归其主。

图为一名热情观众怀抱孩子上台抽奖。这名一岁左右的小市民的幸运之手,抽出了阳光·家天下此次活动的一等奖得主。

晨报记者 王磊 摄

