

3位专家畅谈房地产市场发展形势——

房地产去库存 转型赢得机遇



房地产市场的健康发展对经济稳增长有着重要意义，当前我国房地产市场总体呈现企稳回暖态势，同时地区分化明显，存量房消化压力大的城市还在软着陆的过程中。去库存作为现阶段房地产工作的重点，应该多措并举开展工作。此外，农民工市民化也将对房地产市场产生较大影响，这部分人群总量有2亿多人，把需求释放出来，对房地产行业而言将是一个重要发展机遇——

支持改善性住房需求

“去库存”是2016年中央经济工作会议确定的未来五大任务之一，当前房地产市场究竟应该如何去库存？

主持人: 本报记者 亢舒

- 嘉宾:
- 刘洪玉 清华大学房地产研究所所长
 - 朱中一 中国房地产业协会原副会长
 - 柴强 中国房地产估价师和房地产经纪人学会副会长



柴强

全国房地产市场整体企稳回升，这种态势以一线城市为先导，已传递到许多二线城市，下一步会传递到三四线城市

企稳回升态势明显

在经济发展新常态下，房地产市场的变化牵动人心。应该如何看待当前房地产市场的形势，当前的房地产业发展对宏观经济又产生了怎样的影响？



朱中一: 当前房地产市场的总体形势呈现企稳回暖,地区分化明显,存量房消化压力大的城市还在软着陆的过程中。可以说房地产市场的总体回暖对经济的稳增长有着重要意义。但值得注意的是,2015年房地产开发投资的增速一直呈下降趋势。从目前来看,这个态势可能会延续一段时间,这主要与一些地方的高库存有关。

柴强: 分析和判断房地产市场形势,有许多指标,包括成交量、成交额、房价、地价、开发投资、购地数量、新开工面积、库存量、空置率等。其中最重要的先行指标是成交量和成交额。从2014年下半年开始,随着一系列稳定房地产市场的政策措施陆续出台,使房地产市场从2015年一季度以后逐渐回暖。去年新建商品房、二手房的成交量均创历史新高,全国房地产市场整体企稳回升,稳中向好。这种回暖态势,以一线城市为先导,已开始传递到许多二线城市,下一步会传递到三四线城市。

刘洪玉: 当前,改革在不断深化。房地产行业的改革核心在于土地供应。应增加城镇建设用地与吸纳农业转移人口数量挂钩,探索已进城落户农民工将宅基地和房产依法有偿转让。同时,建立财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩制度。

朱中一: 房地产势必将过去快速转向平稳发展。当然一些库存量大的三四线城市实现平稳发展还需要努力。

柴强: 房地产市场和房地产业的转型主要表现在以下五个方面: 一是从卖方市场为主,转向买方市场为主。二是从房价单向快速上涨为主,转向房价上下双向波动中上升趋势为主。三是从新建商品房市场为主,转向存量房市场为主。从发达国家和地区房地产市场状况看,这也是未来发展的必然趋势。如2012年至2014年美国新住房

刘洪玉: 从中长期来看,农民工的市民化对稳定房地产市场需求,尤其是三四线城市的房地产市场需求,将起到重要作用。

与新型城镇化协调发展

未来房地产行业发展将迎来哪些转变?房地产市场还应完善哪些政策?房地产在宏观经济中的地位和作用将有哪些改变?

柴强: 我国目前的城镇化率为55%,距离80%左右的饱和水平还有相当距离,说明农民工进城购房潜力还很大。要将这部分潜力充分释放出来,就应该鼓励和引导农民工参加住房公积金,从而使他们可以享受到优惠利率的公积金贷款。

刘洪玉: 当前我国房地产业在GDP中的份额是6%,而西方发达国家普遍达到12%左右,可以发现当前我们看到的“房地产业”并不是房地产业经济活动的全部。比如,我们普遍重视新建住房,但存量住房的维护、维修、更新改造投入严重不足,导致存量住宅的安全健康水平不断下降,适老性、抗震性能、能源利用效率等不能与时俱进。再比如,开发商目前的主要工作是建房子,对房屋空间的优化利用、运行管理和资产管理缺乏基本能力,导致大量房屋空间没有得到充分有效利用,造成资源浪费和收益流失。因此在社区服务、创客空间、青年公寓、老年住宅、设施管理、房地产资产管理等很多方面,新型房地产经济活动还有待我们去探索和开拓。



近日,工人在江西省靖安县雷公尖垦殖场场山安置小区清运建筑垃圾。近年来,江西省实施农垦危房改造工程,帮助农垦人搬进城镇新区。徐仲庭摄(新华社发)

农民工购房潜力很大

农民工市民化对房地产市场的影响究竟有多大?释放这部分人群的需求,还需要哪些配套措施的出台和落实?

柴强: 我国目前的城镇化率为55%,距离80%左右的饱和水平还有相当距离,说明农民工进城购房潜力还很大。要将这部分潜力充分释放出来,就应该鼓励和引导农民工参加住房公积金,从而使他们可以享受到优惠利率的公积金贷款。

刘洪玉: 当前,改革在不断深化。房地产行业的改革核心在于土地供应。应增加城镇建设用地与吸纳农业转移人口数量挂钩,探索已进城落户农民工将宅基地和房产依法有偿转让。同时,建立财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩制度。

朱中一: 当前,改革在不断深化。房地产行业的改革核心在于土地供应。应增加城镇建设用地与吸纳农业转移人口数量挂钩,探索已进城落户农民工将宅基地和房产依法有偿转让。同时,建立财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩制度。

朱中一: 当前,改革在不断深化。房地产行业的改革核心在于土地供应。应增加城镇建设用地与吸纳农业转移人口数量挂钩,探索已进城落户农民工将宅基地和房产依法有偿转让。同时,建立财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩制度。

刘洪玉: 当前,改革在不断深化。房地产行业的改革核心在于土地供应。应增加城镇建设用地与吸纳农业转移人口数量挂钩,探索已进城落户农民工将宅基地和房产依法有偿转让。同时,建立财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩制度。

柴强: 我国目前的城镇化率为55%,距离80%左右的饱和水平还有相当距离,说明农民工进城购房潜力还很大。要将这部分潜力充分释放出来,就应该鼓励和引导农民工参加住房公积金,从而使他们可以享受到优惠利率的公积金贷款。

刘洪玉: 当前,改革在不断深化。房地产行业的改革核心在于土地供应。应增加城镇建设用地与吸纳农业转移人口数量挂钩,探索已进城落户农民工将宅基地和房产依法有偿转让。同时,建立财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩制度。

朱中一: 当前,改革在不断深化。房地产行业的改革核心在于土地供应。应增加城镇建设用地与吸纳农业转移人口数量挂钩,探索已进城落户农民工将宅基地和房产依法有偿转让。同时,建立财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩制度。

柴强: 我国目前的城镇化率为55%,距离80%左右的饱和水平还有相当距离,说明农民工进城购房潜力还很大。要将这部分潜力充分释放出来,就应该鼓励和引导农民工参加住房公积金,从而使他们可以享受到优惠利率的公积金贷款。

刘洪玉: 当前,改革在不断深化。房地产行业的改革核心在于土地供应。应增加城镇建设用地与吸纳农业转移人口数量挂钩,探索已进城落户农民工将宅基地和房产依法有偿转让。同时,建立财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩制度。

朱中一: 当前,改革在不断深化。房地产行业的改革核心在于土地供应。应增加城镇建设用地与吸纳农业转移人口数量挂钩,探索已进城落户农民工将宅基地和房产依法有偿转让。同时,建立财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩制度。

柴强: 我国目前的城镇化率为55%,距离80%左右的饱和水平还有相当距离,说明农民工进城购房潜力还很大。要将这部分潜力充分释放出来,就应该鼓励和引导农民工参加住房公积金,从而使他们可以享受到优惠利率的公积金贷款。



朱中一
房地产行业的核心机遇在于与新型城镇化协调发展,其重点是房地产业要与人们消费升级的节奏相适应