

2014年我国房地产市场 展望与预测*

文/董志¹ 董纪昌^{1**} 吴迪¹ 李秀婷¹ 汪寿阳^{1,2}

1 中国科学院大学管理学院 北京 100190

2 中国科学院数学与系统科学研究院 北京 100190

【摘要】 文章根据对国内经济形势的分析以及模型测算,预测2014年房地产开发投资完成额同比增速约为19.9%,增速与2013年基本持平;2014年全国商品房销售面积同比增速约为6.7%,商品房销售额同比增速约为14.5%;预计2014年房地产新开工面积同比增速约为4.6%,增幅较2013年显著回落;2014年全年商品房销售平均价格约为6 690元/平方米,同比增长7.3%。主要原因包括:宏观经济整体运行保持良好,房地产市场投资稳定增长;信贷扩张速度放缓,刚性需求释放减缓,房地产市场交易增速有所放缓;房地产市场供给相对充足保证市场交易稳中有升;购房者涨价预期未变等。

【关键词】 房地产市场,展望,预测

DOI: 10.3969/j.issn.1000-3045.2014.02.012

1 2013年我国房地产市场运行状况

2013年我国房地产市场整体运行平稳,各项指标保持平稳增长,主要体现在以下方面:供应方面,房地产开发投资增速稳步增长,较2012年有所提升,新开工面积、施工面积保持稳定增长,增幅较2012年均有所提升,其中房地产企业竣工面积增速出现回落;需求方面,2013年我国房地产市场需求保持稳定增长,刚性需求得到释放,房地产市场销售面积与销售额增幅较2012年均有所提

升;价格方面,全国商品房和住宅销售均价呈现稳定增长,增幅较2012年略有下降。

1.1 房地产市场投资

2013年房地产开发投资增速呈现稳步增长,较2012年有所提升。全国房地产开发投资额为86 013亿元,同比增长19.8%,增幅比2012年提高3.6个百分点。分区域来看,2013年东部地区房地产开发投资额同比增长18.3%,中部地区同比增长20.8%,西部地区同比增长22.6%,西部地区增速在各区域中最高。

1.2 房地产市场供给

2013年全国房地产新开工面积保持稳定增长,房屋新开工面积达201 208万平方米,同比增

* 基金项目:国家自然科学基金(71173213),国家自然科学基金青年基金(71203217)

** 通讯作者

修改稿收到日期:2014年2月17日

长13.5%。2013年房地产开发企业房屋施工面积为665 572万平方米,同比增长16.1%。2013年房屋竣工面积为101 435万平方米,同比增长2.0%。从土地供给来看,2013年,房地产开发企业土地购置面积为38 814万平方米,同比增长8.8%,增幅在11月以后由负转正,出现显著上升。

1.3 房地产市场需求

2013年我国房地产市场整体需求旺盛,刚性需求释放明显,商品房销售面积和销售额同比增幅均有显著提升。2013年我国商品房销售面积为130 551万平方米,同比增长17.3%,增幅比2012年提高15.5个百分点,其中住宅销售面积为115 699万平方米,同比增长17.5%。2013年我国商品房销售额为81 428亿元,同比增长26.3%,增幅比2012年提高16.3个百分点,其中住宅销售额为67 689亿元,同比增长26.6%。

1.4 房地产价格

2013年我国商品房和住宅销售均价继续保持增长,但增幅呈现逐步收窄的趋势。2013年商品房和住宅销售均价分别为6 237元/平方米、5 850元/平方米,与2012年同期相比均上涨7.7%,增幅比2012年略有下降,其中地区房屋销售价格分化程度加剧,一线城市和少数二线城市上涨明显。

2013年我国房地产市场分化日益明显,市场走势的不同促使不同城市的调控政策导向出现差别化。

2 2014年我国房地产预测结果

在房地产调控政策保持稳定的情况下,2014年房地产市场走势会如何变化?本文通过建立预测模型对2014年房地产市

场走势进行了预测,并对影响市场的主要因素进行了分析。

本文选取了反映房地产投资、供给、需求及房地产价格等一系列指标作为比较分析对象^[1-4],对2014年我国房地产市场走势进行预测。所用数据来自国家统计局、中国统计年鉴^[5]和中经网统计数据库^[6],样本区间为2000年1月—2013年12月。

2.1 房地产开发投资预测

预计2014年房地产开发投资完成额约为103 130亿元,同比增长19.9%,增速与2013年基本持平,如图1所示。其中住宅开发投资完成额约为71 212亿元,同比增长20.8%。预计2014年房地产企业购置土地投资额约为13 253亿元,同比增长2.0%;完成土地交易面积约为36 856万平方米,同比减少0.5%。

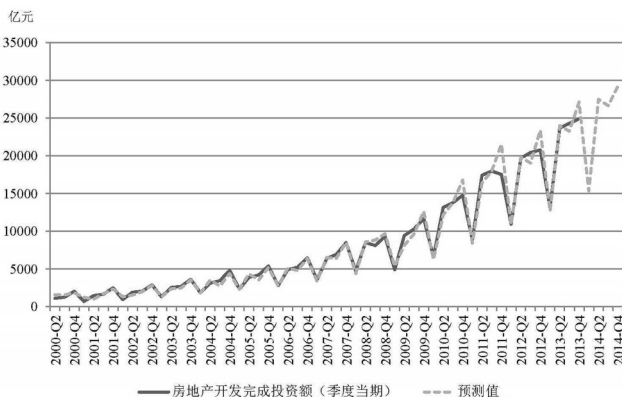


图1 2014年房地产开发投资额预测

2.2 房地产需求预测

预计2014年全国商品房销售面积约为139 250万平方米,同比增长6.7%,增幅较2013年减少10.6个百分点。全国商品房销售额约为93 200亿元,同比增长14.5%,增幅较2013年下降11.8个百分点,如图2和3所示。

2.3 房地产供给预测

预计2014年房地产新开工面积约为



中国科学院

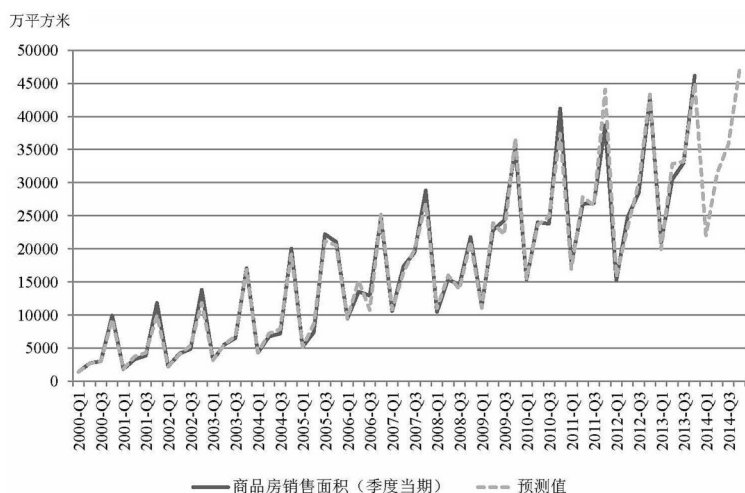


图2 2014年商品房销售面积预测

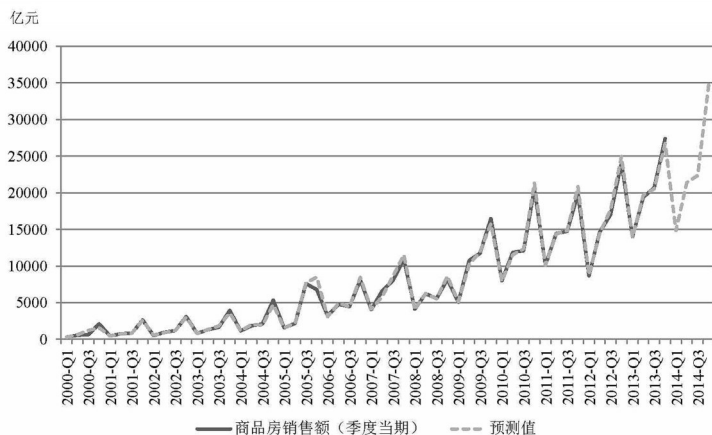


图3 2014年商品房销售额预测

210 560万平方米,同比增长4.6%,增幅较2013年显著回落。房地产施工面积约为749 480万平方米,同比增长12.6%。房地产竣工面积约为116 312万平方米,同比增加14.6%。

2.4 房地产价格预测

预计2014年全年商品房销售平均价格约为6 690元/平方米,同比增长7.3%,增幅较2013年有所收窄,如图4所示。其中一线城市商品房销售均价约为19 030元/平方米,较2013年同比上涨10.2%,预计二线城市商品房销售均价同比上涨约为5.7%。

3 因素分析

3.1 长期因素分析

影响我国房地产市场发展的长期因素主要有:新型城镇化、居民收入水平、土地市场供应。

(1)新型城镇化与房地产市场供需关联紧密,影响房地产市场需求结构与供需平衡,房地产价格将长期处于上升区间。新型城镇化建设将进一步增加城市人口数量,直接提高房地产市场的需求总量,同时对房地产市场需求结构也将产生重要影响。供给方面,新型城镇化建设推动了房地产用地规模的扩大、供给增加以及由要素结构升级所带动的市场总体空间布局的变化。新型城镇化在促进产业发展的同时,通过带动房地产行业以及产业链上其他行业的发展,间接地影响市场需求的变化。

(2)居民收入增加将长期持续推动房价上涨。理论上房地产价格与居民收入水平呈正相关,收入水平的高低直接影响居民的购买力,对我国房地产价格波动具有重要影响,同时也影响着我国房地产市场的区域差异,我国东部地区房地产市场受人均收入水平的影响尤其显

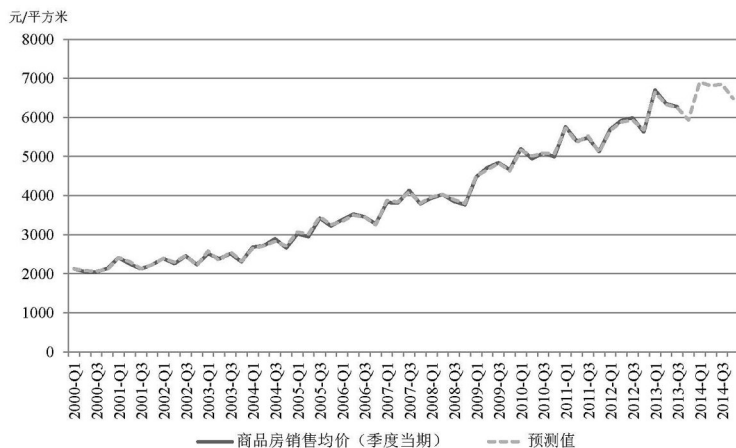


图4 2014年全国商品房平均销售价格预测

著。目前,居民收入水平是限制中、低收入者购房需求的主要影响因素,未来随着收入分配改革的进一步深化,中等收入群体收入水平得到进一步的提高,势必会提高住房需求水平。

(3)土地供应政策的调整成为影响房地产市场供应的核心要素,合理优化土地利用结构将抑制房价过快上涨。土地政策是房地产市场调控的重要政策,解决房地产市场供给问题的核心是解决土地供给。现有的土地供给政策并未有效地抑制房价的过快上涨而满足日益增长的居住需求,地方政府对于“土地财政”仍然具有依赖。土地政策的调整对于增加房地产市场供给、积极扩大内需以及实现经济的内生性增长具有重要作用。

3.2 短期因素分析

(1)宏观经济运行平稳,促进房地产投资持续稳定增长。2013年我国GDP增速保持在7.7%,固定资产投资增速为19.6%,房地产开发投资完成额增速为19.8%。预计2014年我国GDP增速约为7.6%,固定资产投资增速约为20%。经检验,我国房地产开发投资完成额与固定资产投资之间存在长期稳定关系^[7],在宏观经济运行稳定的前提下,我国房地产市场开发投资情况将会继续保持稳定增长。

(2)信贷扩张增速放缓,市场销售的增长动力有所减弱。2013年我国人民币贷款和M2同比增速较低,其中M2全年同比增速为13.6%。2014年新增贷款和社会融资额将会继续增长,但信贷扩张速度趋缓,推动商品房销售增长的动力有所减弱,同时在2013年市场销售的高基数下2014年房地产市场销售增速可能有所放缓。

(3)刚性需求释放有所减缓,房地产市场交易增速放缓。2013年房地产市场销售

情况较2012年有显著提高,商品房销售面积增速为17.3%,房地产市场刚性需求得到了进一步释放。2014年房地产市场的刚性需求释放程度可能会有所减缓,房地产市场交易增速放缓,但在信贷政策保持稳定的情况下,刚性需求仍将成为提升市场交易量的主要推力。

(4)房地产市场供给相对充足,促进市场交易量提升。根据统计分析,2011年房地产新开工面积达到了历年峰值,结合房屋建设周期,2013年下半年至2014年房地产市场供给将处于较高水平,市场交易量仍将保持稳定增长。从短时间内看,各地区土地供应仍然相对充足,2013年房地产土地购置面积增速为8.8%,其中一线城市土地供应增幅最高。

(5)购房者的涨价预期未变,促使市场交易量提高。2013年前三季度房地产销售价格以8.6%的增速上涨尤其是一线城市以及部分二线城市更以10%的增速上涨、房地产调控政策的趋稳,均对购房者的购房预期产生了影响。多数购房者认为未来的房价会进一步上涨,2013年三四季度房地产市场销售量的显著提升说明涨价预期并没有发生根本性改变。

(6)调控政策现转变,供求关系缓和抑制房价上涨。2013年以来,政府主导加大市场供应,房地产市场调控思路由抑制需求变为增加供给,新开工面积增速止跌回升,土地购置面积增速由负转正,房地产市场供求关系得到了一定的缓解,价格涨幅逐步收窄,预计2014年将延续这一趋势,房地产市场销售价格稳定增长的同时,增幅会有所减缓。

4 政策建议

2014年在“政府保障和市场配置”的调



中国科学院

控基调下,随着市场供应量的增加,供需矛盾有望得到缓解,但不同城市市场分化或进一步加剧,一线城市以及少数二线城市供不应求的现象仍较为突出,房价存在上涨压力,多数二线城市供需基本均衡,而部分三四线城市供过于求现象较为严重,房价存在下跌的风险。在房地产市场分化日益加剧的情况下,“一刀切”的调控方式已无法达到调控的预期目标,房地产市场调控应更具针对性,应强调差别化调控。

4.1 坚持“宏观稳,微观活”,强调差别化调控

展望2014年乃至更长时期,不同城市量价走势的分化将进一步加剧,尤其是一线城市和少数二线城市在房地产市场需求、供给、价格等方面均与其他城市有显著差别,供不应求矛盾突出,房屋销售价格、土地交易价格持续上涨,促使一线城市与少数二线城市房地产市场调控力度持续从紧;多数二线城市供需保持均衡,房地产市场调控政策稳定;三四线城市供给充足,部分城市供给过剩的风险凸显,而处于核心城市周边的三四线城市价格较为稳定。不同的市场表现,要求调控政策应有差别性。“宏观稳、微观活”是指中央政府应继续坚持房地产调控政策不放松,把握房地产调控原则和目标。在制定调控政策时,对调控的对象、方式进行规定。对于贷款利率、首付比例等信贷调控方式,在规定指标下限的同时,应考虑实际市场运行特征,让地方政府决定具体采用何种调控方式。对于限购等行政调控方式,可考虑由地方政府决定是否需要实施、实施细节以及退出机制等问题,中央政府应更多起到监管职能。同时可要求地方政府密切关注市场供求结构,因地制宜地创新住宅供应模式,以政府主导的政策性住房补充商品性住宅市场。

4.2 一线、少数二线城市调控力度应延续,三四线城市更应调控供应速度

2013年,不同城市间市场分化日益加剧,北京、广州等一二线城市房地产价格涨幅较为突出。目前一线市场和少数二线城市的供需失衡问

题依然突出,短期内难以得到根本解决,限购等行政手段暂时可不退出,并通过保障性住房建设、盘活存量土地等方式,增加住宅市场供应。在房地产价格上涨较快的城市实行提高二套房贷首付比例及贷款利率、限制三套房贷等更为市场化的措施。与一线城市供不应求相反,部分三四线城市由于土地供应和房地产开发面积的不断增加,房地产市场供应过剩风险已凸显。在这些库存水平较高且去库存慢的三四线城市,可以多注重调控市场供应速度,通过控制土地、房屋的新开发总量,适度放宽现有的调控政策,刺激市场需求,达到去库存的目的。

4.3 发挥基础性设施的导向作用,促进市场供需资源的良性流动

我国房地产市场发展失衡本质上是供需资源分配失衡,如一线城市在教育资源、医疗资源等方面都享有优势。中央政府可在全国层面和分区域层面对各类资源布局进行清点和重新规划,通过实施引导性政策将大中城市过多的资源外移,减轻其人口导入压力,借此向其他中小城市释放经济活力,从而带动当地房地产市场的发展。比如,北京、天津、唐山等城市同处京津冀地区,但房地产市场发展差距较大,利用天津、唐山等周边城市分流北京的市场需求、平抑北京的高房价应是一种经济可行的调控方式。

参考文献

- 1 王雯珺,汪成豪,董纪昌等. 2008年我国房地产市场预测. 中国科学院院刊, 2008, (1): 43-49.
- 2 刘纪学,汪成豪,董纪昌等. 2010年我国房地产市场分析与预测. 中国科学院院刊, 2010, (1): 25-31.
- 3 吴迪,李秀婷,高鹏等. 我国房地产市场的短期量价变化研究及预测. 改革与战略, 2011, (3): 139-142.
- 4 董纪昌,吴迪,李秀婷等. 2012中国房地产市场回顾与展望. 北京: 科学出版社, 2012.
- 5 中国统计年鉴编辑部. 中国统计年鉴. 北京: 中国统计出版社, 2000-2013.
- 6 中国经济信息网统计数据库. <http://www.cei.gov.cn>.

- 7 李秀婷,刘凡,吴迪等.基于PCA-VAR模型的房地产信贷政策调控效应分析.数学的实践与认识,2012,42(22):31-41.
- 8 吴迪,高鹏,董纪昌.基于场景理论的中国城市居住房地产需求研究.系统科学与数学,2011,31(3):253-264.
- 9 吴迪,高鹏,董纪昌.保障性住房违规出租问题的博弈分析和治理研究.管理评论,2011,23(2):3-10.
- 10 吴迪,高鹏,董纪昌.公共租赁房租金定价研究.数学的实践与认识,2011,41(5):47-55.

2014 China Real Estate Market Outlook and Forecast

Dong Zhi¹ Dong Jichang¹ Wu Di¹ Li Xiuting¹ Wang Shouyang^{1,2}

(1 School of Management, University of Chinese Academy of Sciences, Beijing 100049, China)

2 Academy of Mathematics and Systems Science, Chinese Academy of Sciences, Beijing 100190, China)

Abstract Based on the analysis of economic situation and econometric model, we predict that the growth rate of real estate investment may reach 19.9%, the similar level of 2013. The growth rate of commercial housing sales in term of square meters may be around 6.7%, and the growth rate of sales in term of monetary may reach 14.5%. The growth rate of newly started construction might be 4.6%, lower than that in 2013. The housing price will keep a stable pace. Its growth rate might reach 7.3%. The main reasons are as follows: The macroeconomics will be in good operation, which will have an influence on real estate investment. The growth rate of transactions will be slow down owing to the low growth rate of loan expansion and rigid demand. The supply will keep at a sufficient level to guarantee the transactions at a steady and slowly growing pace. The price rising expectation will stay the same.

Keywords real estate market, outlook, forecasting

董志男,中国科学院大学(国科大)管理学院博士研究生。研究方向:房地产市场预测,房地产金融等。E-mail:wlxzdxdx@163.com

董纪昌男,中国科学院大学(国科大)管理学院,教授。研究方向:房地产金融,金融经济学等。E-mail:jcdonglc@ucas.ac.cn



中国科学院