

聚焦《国家新型城镇化规划（2014 - 2020 年）》

新型城镇化的推进，将多方面促房地产业发生变局

3月16日晚间，《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》正式公布，这个被定义为“指导全国城镇化健康发展的宏观性、战略性、基础性规划”，通篇以“人”的城镇化为核心展开，这也是十八大提出“新型城镇化”的最大亮点。明确了未来新型城镇化的发展路径、主要目标和战略任务，统筹了相关领域的制度和落实措施。提出在未来一段时期内，常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。其中，在推进农业人口实现城镇市民化上，用力颇大。

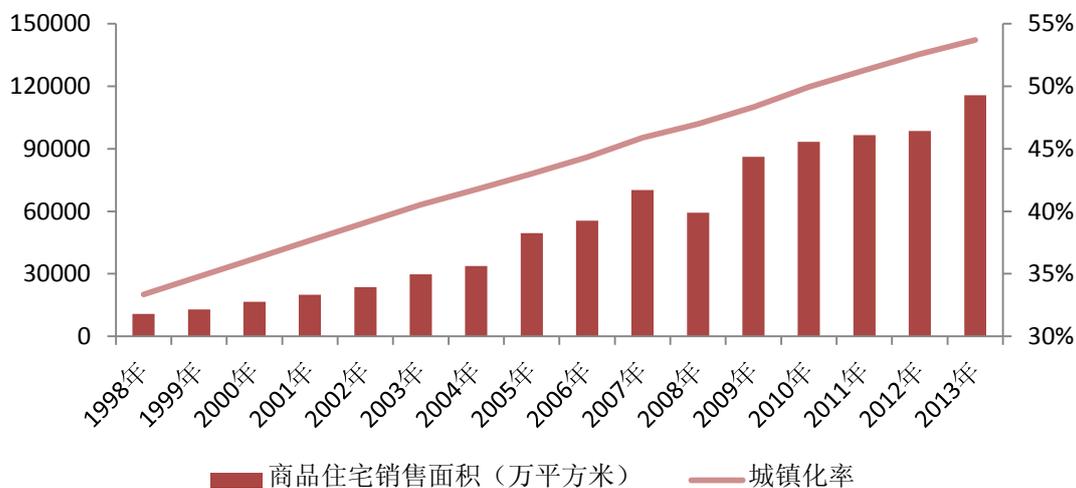
城镇化的过程大致是农村人口向中小城镇转移、中小城镇人口向城市转移、各城市人口向核心城市转移的过程，这些新增的城市人口将给房地产市场带来源源不断的各层次住房需求。人口增加使得城镇规模不断扩大，由此既出现了随城市更新而来的改善型存量需求，又产生大量随外来人口市民化而来的城市增量购房需求，房地产行业将成为人口城镇化的最终载体和最直接受益者。

新型城镇化将成为未来房地产市场容量增长的持续动力

从2001年到2011年被称为是我国房地产市场发展的黄金十年，房地产业飞速发展，成为国民经济发展的支柱产业。房地产业能够飞速发展的根本动力归根结底还是城镇化的快速发展。据2010年第六次全国人口普查数据，全国居住在城镇的人口为66557万人，占总人口的49.68%，同2000年第五次全国人口普查相比，城镇人口增加了2亿余人，乡村人口减少1.3亿余人，城镇人口比重上升13.46个百分点。过去十年是我国人口从农村向城市转移速度最快的10年，这部分人口的住房需求是个庞大的数字，假设人均住房面积为30平方米，那么2亿人口的住房需求量将达到60亿平方米。

政策
背景

中国城镇化率以及商品住宅销售面积（1998-2013）



数据来源：国家统计局

在当前我国主动调整产业结构、面临经济转型的当口，将经济发展的根本动力重新定义为内需，而扩大内需的最大潜力则在于城镇化。正如《规划》所言，目前我国常住人口城镇化率为 53.7%，户籍人口城镇化率只有 36%左右，不仅远低于发达国家 80%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60%的平均水平，还有较大的发展空间。城镇化水平持续提高，会使更多农民通过转移就业提高收入，通过转为市民享受更好的公共服务，从而使城镇消费群体不断扩大、消费结构不断升级、消费潜力不断释放，也会带来城市基础设施、公共服务设施和住宅建设等巨大投资需求。

为了能够实现《规划》中提出的城镇化率和农村人口市民化目标，针对过去“土地城镇化”快于“人口城镇化”的弊端，着力提升城镇化的质量。围绕“人”这一核心，《规划》制定多层次措施，保驾人口城镇化真正落实。提出改革户籍制度这一造成城乡二元化的原始障碍，全面放开建制镇和小城市落户限制，提出了保障随迁子女平等享有受教育权利、完善公共就业创业服务体系、扩大社会保障覆盖面、改善基本医疗卫生条件、拓宽住房保障渠道等一系列举措推进农业转移人口享有城镇基本公共服务。

这些制度的完善落实，势必将大大提升城镇转移人口的融入感和归属感，吸引更多农业人口进入城镇，最终在未来一个时期将形成源源不断的新增城镇住房需求。

着力发展中小城市，以产业吸引人口，将改变房地产业格局

改革开放以来，形成了京津冀、长江三角洲、珠江三角洲等一批城市群，成为经济重要增长极。城市群的优势在于产业联动、分工协作，更有利于规模化经济增长的形成，但与此相伴的则是基础设施、公共服务和资源环境对人口的承载能力捉襟见肘，大型城市的“城市病”大有蔓延之势。此次《规划》提出，未来将“加快培育成渝、中原、长江中游、哈长等城市群，使之成为推动国土空间均衡开发、引领区域经济发展的重要增长极”，吸纳东部返乡和就近转移的农民工，加快产业集群发展和人口集聚，形成“两横三纵”为主体的城镇化战略格局。

对于城市群来说，在保持中心城市经济附着力的同时，强调“增强城市群内中小城市和小城镇的人口经济集聚能力，引导人口和产业由特大城市主城区向周边和其他城镇疏散转移”。对于中小城市而言，则着力于“加强产业和公共服务资源布局引导……对具备行政区划调整条件的县可有序改市，把有条件的县城和重点镇发展成为中小城市”。

人口的城镇化则最终体现在就业容量。《规划》指出将强化城市产业就业支撑，改善营商环境，增强经济活力，扩大就业容量，促进青年就业和农村转移劳动力、城镇困难人员、退役军人就业。稳定的就业带来持续可预期的稳定收入，这给城镇新增人口实现购房需求的转化提供了可能。

由此可见，未来新型城镇化的政策着力点将在城市群内的中小城市和具有产业优势其他中小城市，以产业为支撑，增强人口的附着力，这必将改变现有的一线和部分二线城市独大的房地产市场格局，也必将产生壮大一批深耕中小城市的房地产企业。

城市旧改的持续、新城新区的纠偏，绿色建筑的机会

将目光落在城市本身，《规划》提出“按照统一规划、协调推进、集约紧凑、疏密有致、环境优先的原则，统筹中心城区改造和新城新区建设，提高城市空间利用效率”。未来将要加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，到2020年完成城区棚户区改造。预示着城市更新和旧城改造将成为未来房地产开发的重要领域。

针对目前城市“摊大饼”式扩张，过分追求新城新区、开发区和工业园区占地过大，建成区人口密度偏低。一些地方过度依赖土地出让收入和土地抵押融资推进城镇建设，加剧了土地粗放利用，加大地方政府性债务等财政金融风险的问题，未来新城新区规划将受到严格限制；而对于现有的新城新区，未来加强功能改造，推动单一生产功能向城市综合功能转型，推进功能混合和产城融合，在集聚产业的同时集聚人口，逐步纠正新城新区空心化。

在新型城镇化的框架下，“将生态文明理念全面融入城市发展，构建绿色生产方式、生活方式和消费模式”也是应有之义。实施绿色建筑计划，完善绿色建筑标准及认证体系、扩大强制执行范围，加快既有建筑节能改造，大力发展绿色建材，强力推进建筑工业化、标准化，提高住宅工业化比例。

落实商品房与保障房并举的供应体系，建立市场调控长效机制

新型城镇化通过推动城乡发展一体化，坚持工业反哺农业、城市支持农村和多予少取放活方针，加大统筹城乡发展力度，增强农村发展活力，逐步缩小城乡差距，促进城镇化和新农村建设协调推进。通过加快财税体制和投融资机制改革，创新金融服务，放开市场准入，逐步建立多元化、可持续的城镇化资金保障机制。最终建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，推动形成总量基本平衡、结构基本合理、房价与消费能力基本适应的住房供需格局，有效保障城镇常住人口的合理住房需求。

建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。对城镇低收入和中等偏下收入住房困难家庭，实行租售并举、以租为主，提供保障性安居工程住房，满足基本住房需求。稳定增加商品住房供应，发展二手房市场和住房租赁市场，推进住房供应主体多元化，满足市场多样化住房需求。

调整住房、土地、财税、金融等方面政策，构建房地产市场调控长效机制。各城市要编制城市住房发展规划，确定住房建设总量、结构和布局。确保住房用地稳定供应，完善住房用地供应机制，保障性住房用地应保尽保，优先安排政策性商品住房用地，合理增加普通商品住房用地，严格控制大户型高档商品住房用地。实行差别化的住房税收、信贷政策，支持合理自住需求，抑制投机投资需求。依法规范市场秩序，健全法律法规体系，加大市场监管力度。建立以土地为基础的不动产统一登记制度，实现全国住房信息联网，推进部门信息共享。