

盛松成：房地产逐渐企稳 今年市场将好于去年下半年

本报记者 刘颖辉 方超 上海报道

近期，多地出台针对房地产市场的调控政策，包括房贷利率下调、首付比例下调等。

3月19日，广西宣布下调部分地区的房贷首付比例，最低调整至20%。在此之前，湖北孝感市发文给予购房契税补贴和公积金贷款优惠政策；青岛即墨区放松限售政策；郑州则

谨慎看待政策边际放松

我国房地产市场运行的底部逻辑已发生变化。

《中国经营报》：中国房地产业快速发展，房价一直呈现上涨走势。你此前曾提出“公众预期是导致房价上涨的重要原因”。当下，公众预期发生变化了吗，房价涨跌趋势如何？

盛松成：经过过去几年的调整，尤其是去年政策的大幅调整，公众对于房价只涨不跌的预期正在改变。这是因为，只涨不跌的公众预期必须与一直上涨的房价相结合才能实现，但从去年9月开始，我国商品房成交价格连续7个月同比下跌，持续时间创造新的纪录。

另外，自去年4月中央政治局会议明确不能炒作学区房以来，大中城市的二手房也在经历明显的价格回调。房价跌了，只涨不跌的房价预期就没有了支撑。

不过，我国过去20多年的房地产发展带来的思维惯性还在，人们似乎还在观望。目前我国新冠肺炎疫情反弹，经济还在底部区间运行，可能会使很多人回想起2020年初的楼市反弹，所以还不能说公众的预期已经完全扭转。

我国房地产市场运行的底部逻辑已发生变化，房地产调控的大方向不会改变，不会再回到原来的老路上去，不会再通过房地产大幅拉动经济增长。

我认为，我国目前房地产调控的主要目标有三个：一是防风险，二是

决定同步放松房地产限购限贷措施，成为今年国内首个政策松绑的城市。

根据国务院金融稳定发展委员会近期召开的专题会议，房地产企业要研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。

如何理解房地产业的新发展模式？楼市在政策暖风之下是否将迎来新一轮“小阳春”？为此，《中国经

营报》记者专访了中欧国际工商学院经济学与金融学教授、中国人民银行调查统计司原司长盛松成。

作为长期从事货币理论与政策以及宏观经济研究的学者，盛松成在住房改革早期就注意到房价快速上涨的现象。他在去年出版的《房地产与中国》(新版)一书中，探讨了能够与经济协调发展的合理房价，提出解决我国高房价的思路。

《中国经营报》：你之前提到过，中国房地产结构问题较为突出，房价分化，特别是区域市场分化明显。当下这种问题有何变化？

盛松成：房地产区域结构分化可能会更加明显。

我国人口增量近年来的高点是在2014年，为920万人，而2021年只增加了48万人，预计2022年我国人口将开始下降。人口增长见顶，叠加人口流动的影响，未来房地产区域分化可能会更加明显。

这种变化基本符合城市发展的一般规律。2021年年末，我国常住人口城镇化率为64.72%。有研究表明，从世界范围来看，城镇化率达到65%左右，人口流动主要会从乡村到城市的迁移变成城市和城市之间的迁移。这可能是未来我们需要面对的新情况。

其实在短期市场变化中也能看到这种趋势。自2021年9月政策开始边际调整后，我发现，2021年销售面积最大的50家房企开始更多地到一二线城市拿地，同时，住户部门中长期贷款余额增速最快的六个省份分别是浙江、广东、江苏、福建、上海和山东。这些情况表明，供应方和需求方开始同时向热点区域转移。

我认为，在政策关注房地产市

场稳定的同时，应谨慎对待热点城市房地产政策的调整，尤其要防止市场迅速过热，避免引发新的市场风险。

《中国经营报》：你之前提到过，中国房地产结构问题较为突出，房价分化，特别是区域市场分化明显。当下这种问题有何变化？

盛松成：房地产区域结构分化可能会更加明显。

我国人口增量近年来的高点是在2014年，为920万人，而2021年只增加了48万人，预计2022年我国人口将开始下降。人口增长见顶，叠加人口流动的影响，未来房地产区域分化可能会更加明显。

这种变化基本符合城市发展的一般规律。2021年年末，我国常住人口城镇化率为64.72%。有研究表明，从世界范围来看，城镇化率达到65%左右，人口流动主要会从乡村到城市的迁移变成城市和城市之间的迁移。这可能是未来我们需要面对的新情况。

其实在短期市场变化中也能看到这种趋势。自2021年9月政策开始边际调整后，我发现，2021年销售面积最大的50家房企开始更多地到一二线城市拿地，同时，住户部门中长期贷款余额增速最快的六个省份分别是浙江、广东、江苏、福建、上海和山东。这些情况表明，供应方和需求方开始同时向热点区域转移。

我认为，在政策关注房地产市

项目并购潮或将出现

通过优质企业收购出险项目或困难企业，就能够将风险限制在一定范围之内。

《中国经营报》：去年，22座试点城市实行宅地供给“两集中”政策，竞价规则的变化较大。你如何看待实际操作带来的效果，还有哪些环节需要改进？

盛松成：土拍双集中政策可能是我国近年来土地成交规则最重要的调整，也是为了“稳地价、稳房价、稳预期”目标的实现。

但是从去年5月第一次土拍的结果看，并没有达到预期目标，因此才有了8月份多地双集中土拍被集体叫停，并重新修改土拍规则。

经过政策的调整，调控已初见成效。2021年下半年，双集中土拍城市的溢价率明显下降，只有2.67%，明显低于5月的15.33%，楼地板价7226.15元/平方米，低于上半年的7473.59元/平方米。

目前，集中供地可能需要各地根据实际情况来调整。例如去年下半年杭州第三批“双集中”供地就修改了“竞品质”、准入标准等要求，这也是因城施策精神的具体体现。最重要的是，有关政策应服务于“稳地价、稳房价、稳预期”，促进房地产市场的平稳健康发展。

《中国经营报》：2021年12月20日，央行、银保监会曾联合发布《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》，鼓励银行稳妥有序开展并购贷款业务，重点支持优质的房地产企业兼并收购出险或困难的大型房地产企业的优质项目。这是否意味着2022年房企并购潮将到来？出现该类支持措施的逻辑是什么？

盛松成：从现在的情况来



盛松成

中欧国际工商学院经济学与金融学教授、中国人民银行调查统计司原司长

看，房企并购潮是否会出现还不太明朗，但是对于项目的并购潮很可能会出现。

我国房地产业过去几年的高杠杆与房企规模扩张是密不可分的，因为很多金融机构就是按照规模来决定房企贷款白名单的。规模扩张与金融资源支持挂钩，这在行业上升期形成了一个正向反馈，所以过去几年我们能够发现，规模大的房企往往会更大。相对而言，难以得到金融资源支持的民营房企、中小房企往往选择合作开发项目。

据有关统计，2021年全国20%的项目是由多家企业合作开发的。这些房企还会互相购买对方的债券和股票。这种合作固然可以达到扩张规模和金融互助的效果，但同样意味着一家企业或项目遭遇不测，其他参与房企不可避免受到波及。在这种情况下，通过

优质企业收购出险项目或困难企业，就能够将风险限制在一定范围之内。

一些房企在过去几年的上行期拿了很多高价地，最为典型的的就是2021年上半年，全国成交土地楼面价同比上升幅度达到32.33%。当遇到市场下行，这些项目的风险立刻就凸显出来，部分房企为了生存不得不变卖资产。部分地块质量较好，属于优质资产，本身不宜被浪费闲置。及时收购这些项目，有利于整个行业和社会的稳定。

《中国经营报》：近期房地产行业不少开发商不再冲刺销售规模，不参与土拍拿地，裁掉投资拓展部门。你怎么看待行业目前的状况？

盛松成：上述情况应该是房企面临市场形势的自救之举。整个行业自去年年中开始就面临严重的现金流危机。扣除个人按揭贷款后，房地产贷款余额在2020年第三季度达到顶峰，约为15.24万亿元，之后一路下降，到2021年四季度只有13.85万亿元。

销售数据也不乐观。2021年第四季度全国商品房销售额同比下降了18.68%，今年1~2月同比下降了19.3%。可以看出，房企在融资和销售方面都遇到了很大的困难。在这种情况下，希望房企继续拿地是不现实的，房企保生存才是最重要的。

这种状况今年会有所改善。因为政策边际调整是从2021年9月开始的，政策效果有滞后效应，而且随着市场调整的逐渐结束，今年房地产形势将好于去年下半年。

广州东部CBD+TOD双核驱动 新世界中国打造广州东部中心地标

作为广州市发展不容小觑的区域，如今的广州东部已然成为广州市重点发展的功能板块之一。随着轨道交通枢纽建设的推进，广州东部CBD+TOD联动效应增强，区域活力逐步释放，经济上升空间得以拓展。

在广州“十四五”规划中，增城区明确功能定位，全面融入粤港澳大湾区建设，全面建设宜居宜业宜游的现代化中等规模生态之城，打造广州东部新动力源。基于此，广州东部迫切需要新的城市驱动力，推出新的城市名片。

2021年以来，市场发生了一系列变化，财务稳健的房企受到关注，品牌的力量也逐步显现。促使市场对地产商或购置项目的选择更多地聚焦在综合运营能力，追求商业配

崛起的广州东部CBD

当前，广州东部区域迎来城市新核心的区位优势。自2017年开始，增城区作为广州枢纽型网络城市的骨干节点，已着力建设广州东部交通枢纽中心。

作为广深科技走廊、广州东进战略发展轴的重要一环，广州东部CBD在交通方面占有得天独厚的地理优势。依据广州“十四五”规划纲要和重点项目，广州东部交通枢纽中心正在规划建设九大轨道交通和一体化公交网络。目前地铁13号线已投入运营，13号线二期(在建)，预计2022年12月建成通车)可直达珠江新城，穗深城际轨道三站可达天河北，直达白云机场，广深铁路也已开通运营，未来三年内广州东部还将继续加快建设，新白云机场(在建中)、广汕高铁(在建中)、地铁28号线(规划中)，其中地铁28号线支线(规划中)未来可直达佛山、惠州、东莞，中心建设速度和便利完美呈现。

与此同时，作为东部的新动力源，按“十四五”规划要求，增城明确未来五年的重点发展产业，明确“湾区中部智造新城”定位，做强现代化

套、工作空间与城市生活之间的高契合度，社区环境与生活品质的高和谐度，以及居住、商业等板块之间形成良好的协同效应。

新世界中国秉持“予城新蕴”的品牌理念，重仓大湾区，以非凡决心与信心布局广州东部中心，积极转型城市运营者所打造的广汇新世界金融中心、新世界广汇尊府又带来哪些活力呢？

项目匠心打造集甲级写字楼——广汇新世界金融中心、瑰丽旗下星级潮牌酒店、广粤天地式时尚街区——广汇天地、“尊府系”住宅新世界广汇尊府于一体的CO-CITY都会融合体，助推广州东部打造品质生活圈，以此形成区域新名片，焕新区域面貌，与城市同呼吸、共生长。

中等规模生态城区，形成“产城一体、产城共荣”新城市发展格局，这也对增城区打造宜居环境提出了要求。

在行业迎来大变局之际，市场将遵循优胜劣汰的法则筛选出既有充足资金，又具有城市发展助推力、商业体系运营力、居住品质引领力的开发者。

对于广州东部中心核心区总部经济率先封顶的地标广汇新世界金融中心、新世界广汇尊府项目建造者的新世界中国，其丰富的生态圈运营能力为打造综合体项目提供了经验参考和运营支持。新世界中国重仓大湾区建设，相继推出世界十大高楼之一广州周大福金融中心，艺术、人文与自然融合一体的文化商业地标的K11艺术中心以及凯旋新世界等多个城市活力引擎项目。

目前，增城区生产总值已突破1266亿元，同比增长10.8%，两年平均增长8%，城市面貌焕然一新。而新世界中国也将以“城市运营者身份”，持续助力广州东部中心发展，推进广州东部城市化进程，新世界中国在广州东部布局五子正是其决心所在！

多板块助力区域升级

在当代城市生活的发展中，人们对商业、居住等提出了新的需求。从21世纪初的天河河北商圈开始，珠江新城“广粤天地”配备着一线生活圈层设施，一度被视为广州国际文化生活的地标名片，吸引着无数人士聚集于此，推动区域生活的高端化进程。

作为广粤天地的筑造者，新世界中国深耕城市运营之道。2021年1月中旬，新世界中国广州经营体负责人黄倩美女士致辞道：“秉持新世界中国‘予城新蕴’的品牌理念，以前瞻的中心论和城市格局观为导向，依托新世界广汇尊府都会融合体创新理念，匠心打造广州东部中心‘城市生活会客厅’——新世界广汇天地。”

至此，与广州珠江新城文化名

片——广粤天地一脉相承的新世界广汇天地横空出世，以广州东部中心全新商业形象助力广州东部中心商业未来发展，随着广州东部中心的消费扩容增量，对高端商业的需求也将愈发迫切，而广汇天地的出现，为总部经济区众多世界500强的商务人士，以及周边的居住人群和旅居人士提供一种广州东部中心时尚的艺术空间，高端多元的创意综合体，给予的是一种不断创新，能够探索无限可能的趣享精致生活体验。已有众多品牌商家抢先进驻广汇天地。

此外，新世界中国响应“产城一体”的号召，以金融“东塔”的实力打造出广州东部金融新地标——广汇新世界金融中心，广汇新世界金融



新世界广汇天地效果图

打造品质生活理念

凭借着一如既往的产品品质和对区域布局的带动作用，港资企业新世界中国在以远见与洞察力，投资200多亿元打造香港机场航站楼等标杆建筑、各大城市的商业地标——香港Victoria Dockside、珠江新城广州东塔、K11，总部迁进广州后，又重仓打造广州东部CBD，打造广汇新世界金融中心、

新世界广汇尊府地标项目。广州东部中心片区坐拥总部经济区、会展服务区、交通枢纽区三大功能区，目前，广汇新世界金融中心、新世界广汇尊府项目所在地的总部经济区吸引新世界中国等众多企业总部进驻，目前已有8座超200米甲级写字楼正在建设中，另外2座正待规划落地。



新世界广汇尊府[增城房预(网)字第20201236号]

广汇新世界金融中心、新世界广汇尊府效果图

的甲级写字楼。目前，已面向众多大金融、大产业、新兴科技产业及众多世界500强企业展开诚意合作，旨在形成集总部经济及产业集群于一体的广州东部中心金融中心！对区域金融高质量发展产生带动作用与聚合效应，吸引着更多的产业在此布局、更多的总部经济加入东部区域的建设。

新世界发展执行董事、新世界中国董事兼行政总裁黄少媚表示，广汇新世界金融中心的建成，将更快助力区域金融产业与总部经济起着重要的作用。

得益于广州东部中心商业名

片广汇天地的加持，广汇新世界金融中心、新世界广汇尊府项目在广州东部CBD备受关注，商业消费中心和金融经济核心相融合，为广汇新世界金融中心、新世界广汇尊府的业主提供了集商务、购物、休闲娱乐等于一体的品质生活圈层，备受大湾区购房者青睐。

凭借广州东部CBD这一上佳的区位优势，新世界中国打造的CO-CITY都会融合体令广州东部区域焕然一新，助力广州东部区域拥有高端的商业中心、优质的居住环境。以高端综合体项目带动广州东部区域发展，为城市的发展聚集着更多的能量。

新世界金融中心、新世界广汇尊府项目，打造品质生活理念，推动广州东部区域协同高效发展，打造区域高端居住品质。

广州东部中心在当前区域发展中显现出活力并引起市场关注，而新世界中国通过广州东部CBD的精品项目，正吸引着具有先见和判断力的人群跑步入场。 广告