

## 人口红利下降

## 90后将成未来城市购房主力

过去的十年,中国房地产行业走过了最黄金的十年。经历了十年的开发,很多人住上了新的房屋,地产行业开发领域的市场似乎开始有所缩小。此外,人口总量增速开始下行,老龄化问题日趋严重。中信建投通过测算发现,主流城市的购房年龄段主要集中于25~34岁和35~44岁,这部分人群从2015年开始,占比下滑斜率逐步加大。虽然在2025年以前,25~44岁人口的总量依然可以稳定在4亿左右,但从大趋势来看,人口红利的下降已经成为不可避免的话题。虽然如此,这个行业依旧存在很多机会。《第一财经日报》记者多方采访获悉,虽然人口数量有所下降,但是人口的聚集效应依旧存在,而很多有着消费能力和收入能力的人也有自己的城市偏好,而未来这些新兴的90后甚至00后购房者的偏好,将成为城市购房的主要动力。

## 人口集聚

中信建投统计发现,2000年全国39007个乡镇(镇、街道)的人口平均密度为873人/平方公里,到2010年则上升到977人/平方公里,人口增长的趋势延续,但是这十年间依然有33%的街道人口密度出现了下降,而出现大幅增长的街道仅有9%。这个数据说明虽然人口的数量增加,但是并非每一个地方都因为人口的红利获益,那些真正可以实现人口聚集的区域才可以带动当地房地产市场的发展。

记者此前走访长三角的城市群发现,有的城市比如江苏常州的房价在过去10年可能只有一倍的涨幅,但是有的城市比如上海可能涨幅就有5倍之多。虽然城市的间隔不远,但是每个城市的聚集效应不同,因此房价也有所不同。

目前中国的城市群已经开始分化。上述报告提到,北京、上海、天津3个超大城市的净迁移人口比重从2000年的17.5%、18.2%和6.6%,增长到了2010年的34.5%、37.9%和21.0%。目前人口净流入规模最大的5个省市上海、北京、天津、浙江、江苏全部为东部地区。

而中国的中部区域成为全部净迁出地区。尤其安徽、江西、四川、贵州等中部成片地区的净迁出人口占到全国的53.6%,其中安徽净迁出人口比重占到15.0%,为全国最主要人口迁出中心。记者此前走访安徽芜湖发现,该城市的人口基本都是流出,虽然有一些产业导入,但是更多的芜湖人喜欢去南京和上海,这也导致这个城市的房地产市场并不好。

同时,西部地区仍存在一定程度的凝聚力。在东部地区强大集聚效应下,西部有大量人口迁出,但宁夏、青海、西藏、新疆等地



区依然保持净迁入,说明西部依然具备较强凝聚力。

人口迁徙的集聚效应也直接导致了房地产市场结构的分化,根据国家统计局数据显示,东部地区、中部地区和西部地区实现的房地产销售金额分别占比为59%、23%和18%,销售面积分别占比为48%、30%和22%,东部地区在房地产市场上的集中度也和人口迁徙趋势相匹配。

## 90后愿意怎么选

人口的聚集给城市带来了新的活力,年轻的90后未来也将成为刚需的购房者。

多位业内人士接受记者采访时表示,目前越来越多高学历年轻人愿意选择在经济发达的地方工作,因为这里可以提供更多的就业机会,而随着这些人工作的

习惯,很多人就愿意在这里购房。

蚂蚁金服的数据发现,通过对全国2325所高校近5年的毕业生进行分析。在过去5届大学生中,毕业时更换城市已经成为主流,有59%的毕业生在就业时选择了离开学校所在城市,但大部分依然留在省内,省际迁移比重仅为31%。从规模来看,全国各个区域的大学生吸纳量和拥有的高校数量高度一致,东部省市拥有917所高校,吸纳了全国近57%的大学生,中部区域拥有678所高校,吸纳了全国27%的大学生,西部区域拥有482所,吸纳了剩余的大学生。东部核心城市以及区域实际上掌握了全国近六成的潜在高素质人口。

中信建投认为,人口迁移意愿、人口自然增长率、大学教育竞争力、大学生沉淀率、大学生增长

率都是未来城市房地产市场好坏的依据,显然90后的选择发挥了很大的作用。东部一线城市北上广深等区域依然具备广阔的空间,这些区域经济发展迅速,工资水平具备极强的吸引力,同时人口受教育程度的提升也进一步反哺区域经济的复苏。浙江、福建等区域处于或者紧邻三大经济圈,城镇化进程相对完善但仍存在空间,如杭州、福州、厦门等城市都具备较强的可持续发展空间。再者,区域单核城市如重庆、成都、合肥、南昌、郑州、武汉、贵阳等也有较大发展空间。

“当前重点一二线城市人口依然存在相当规模的提升空间,人口迁移的趋势仍将继续,重点一二线城市的房地产市场依旧具备潜力。”上海链家研究总监陆麟认为。(第一)

房企业绩分化加剧：  
大房企预喜  
中小房企压力大

本报讯 近日,多家房企公布了前三季度业绩预告,但多数成绩并不理想。在公布业绩预告的46家房企中,仅17家企业实现了预增、略增或扭亏,20家房企预计亏损。在亏损的企业中,多数是位于三四线城市的中小房企,它们面临着较大的库存压力,项目去化速度缓慢。与此同时,像万科、万达等大型房企,今年的销售业绩却逆市上扬。房企成交分化的趋势越来越明显。

本月已经进入第三季度的业绩披露期,上市房地产公司的业绩预告也随之密集起来。同花顺iFinD数据显示,截至10月14日,属于申万一级行业的144家房地产上市公司中已有44家公布了三季度业绩预告。其中预增10家、略增2家、扭亏3家,尚无公司预报业绩续盈。除去业绩不确定的两家公司外,有26家房企报忧,这其中更有11家首次出现亏损,首亏公司数量明显上升。

在亏损的企业中,多数是位于三四线城市的中小房企,面临着较大的库存压力,项目去化速度缓慢。“中小房企出现净利润下降甚至亏损,在最近两年的市场环境下是可以预期的”,亚豪机构市场总监郭毅认为,由于一线城市土地价格逐渐高昂,中小型房企大多被挤压到了三四五线城市,就算有了政策的刺激拉动,这些区域仍受困于高库存及需求量的限制,成交仍处于低迷的现状,单纯依靠降价并不能解决去化压力和资金回笼的问题。

在报忧房企数多过预喜的背景下,房地产行业的领军企业却表现得非常完美。如万科,近期发布的月报显示,今年9月份公司实现销售面积1842万平方米,环比增长7.3%;实现销售金额2442亿元,环比增长98%;今年1至9月份累计实现销售面积14399万平方米,销售金额18048亿元。

另外一家大型上市房企的业绩增速同样惊人。身为国企改革概念股,中粮地产预计前三季度盈利47亿元至55亿元,预计净利润最大增幅高达250%,并且该公司第三季度归属于上市公司的净利润同比增长1278.43%至1672.49%。“业绩大涨的主要原因是2015年1至9月份结转商品房住宅销售收入以及出售招商证券收益同比增加。”中粮地产在解释其业绩向好的原因时称。(南方)

## 众筹能否成为房地产行业转型新出路

“互联网+房地产”该怎么玩,房企如何实现楼盘的快速消化,房地产普惠金融为何是下一个“风口”,众筹又将如何影响房地产行业的生态链?日前,在贵州贵阳举行的世界众筹大会中,这一连串问题成为房地产从业者和研究者热议的话题。

全国工商联房地产商会秘书长钟彬分析,目前房地产行业面临两个“痛点”:一方面是库存压力过大,另一方面是投入在持续下降。

“怎么转型成了所有大中小型房地产开发商共同关注的问题。”钟彬说,资本正在改变房地产市场的结构,而互联网在重塑房地产行业的格局,许多房地产企业已经增设了互联网与金融交叉的专业部门。

汇金众筹金融公司董事长涂勇涉足房地产行业16年。他说,以前



用钱砸广告就能来客户,而现在的客户很难随着广告投放聚集起来;过去融资的利率虽然高一些,但资金回笼的风险比较小;如今资金占用时间越来越长,偿还债务的压力渐渐增大。

国家统计局公布数据显示,前三季度全国商品房待售面积66510万平方米,同比增长16.4%。全国工

商联房地产商会副会长聂梅生认为,在库存压力大的同时,房地产投资大大滑落,而我国投资在GDP中的占比很高,从国际上的经验来看,必然导致GDP增速下滑。

这样的情况下,许多企业家不约而同地关注,如何能找到一种运营模式,让自己手里有形的重资产变成更具市场竞争力的轻资产。

在专门关于房地产与众筹的论坛讨论中,钟彬认为,众筹的新商业思维本身含有“投资消费化、消费碎片化”特征,正好可以将重资产轻量化,在养老产业、文化地产、旅游地产等领域表现得更加突出。

聂梅生的分析更加直接,认为一手“触网”、一手“触金”,再提升“版本”,是房地产行业转型的新出路。“触网就是一定要思考怎么做好‘互联网+’,触金就是投融资模式创新,提升版本就是做好产业化”。

聂梅生正在考虑一个社区养老地产的众筹模式,将开发商手中的众多小区整合起来,在小区中利用空置房屋开展社区养老服务,与国家的社区养老扶持政策结合起来,先把社区养老的床位数量聚集起来。

接着,再用众筹的模式同时向企业(B2B)和社区养老客户(B2C)进行双层众筹,可以通过一系列运作达到稳定的收益,进而达到通过聚量完成聚资的效果。而未来更多的想象空间在于这些养老用户的个人信息数据,可以与社区医疗、养生保健、运动旅游等产业广泛合作。

中国投资协会产业与金融创新平台秘书长、北京大学金融与产业研究中心研究员祝慧辉认为,众筹对房地产行业的另外一个重大影响是将打破原有的信用估值体系,产生全新的投资银行消解传统的金融

机构。

目前,房地产企业的融资渠道主要有3种——向银行申请贷款、发行企业债券、发行股票直接融资,但中小企业发行企业债券和实现上市融资却面临困难。目前,中小企业的资金来源主要依靠自有资金和银行贷款。

祝慧辉认为,新金融时代的众筹探索,将有助于中小企业寻找到更多的商业模式,用更低成本获取资金。

新城控股集团副总裁欧阳捷说,2014年下半年,整个行业众筹的金额比上半年增加了6~7倍,今年依旧呈增长趋势。他提醒说,应该注意众筹中的法律风险和操作风险,国内房地产领域中众筹还属于新生事物,需要更多的碰撞和交流。

(钟青)