

基于 2007 ~ 2012 年数据的南京市房地产业发展趋势预测

刘洋,王秋玲

(长安大学 经济与管理学院,陕西 西安 710064)

摘要:在简要分析南京市 2007 ~ 2012 年房屋建筑施工面积、住宅商品房销售面积、住宅商品房销售均价、房屋竣工面积的基础上,将社会经济发展的宏观指标与住宅商品房销售均价涨幅等进行对比,总结并分析了影响南京市房地产价格的 8 个关键指标:一致性指标 2 个、反向性指标 3 个、滞后性指标 3 个。在此基础上,对南京市未来 5 年的房地产价格走势进行了预测:南京市未来 5 年房地产价格将会呈现出 3 个阶段与特点,即快速上涨期、涨幅拐点期、涨幅稳定期。

关键词:城市经济;房价;房地产市场;南京市

中图分类号:F293.3

文献标志码:A

文章编号:1671-6248(2014)03-0047-06

近年来,国内工业化和城镇化的快速发展在很大程度上改善了人们的物质生活条件,也推动了房地产行业的飞速发展。与其他产业经济一样,房地产业也存在着较为明显的周期波动现象^[1]。以南京市 2007 ~ 2012 年的经济发展和房地产价格变化为例,短短五年,房地产市场就经历了低迷、疯狂高涨、陷入持续低迷,缓慢增长的发展态势。一直以来,房地产业都是国内经济的重要支柱产业之一,因此分析影响房地产业发展的因素,并对房地产发展的趋势进行预测,对促进国内经济发展具有重要意义。

一、南京市房地产发展现状

(一) 房屋建筑施工面积

2007 年南京市房屋建筑施工面积为 $6\,706.3 \times 10^4 \text{ m}^2$,比上年增长 29.3%;但 2008 年受到经济危机的影响,施工面积为 $7\,390 \times 10^4 \text{ m}^2$,增速降至 10.2%;2009 年及以后几年的施工面积增速快速上

涨,迅速突破 $1 \times 10^8 \text{ m}^2$ (表 1)^[2-8]。根据中国社会科学院发布的《房地产蓝皮书:中国房地产发展报告 NO. 7》^[1](以下简称《蓝皮书》)可知,国内实施的宽松货币政策和“四万亿”经济刺激政策,使得 2009 年房地产企业开发资金充裕,国内贷款增幅快速上升,个人按揭贷款超速增长,土地市场出现了年初流拍、年中地王频现的戏剧化现象。

表 1 2007 ~ 2012 年南京市房屋建筑施工面积及增长率

年份	2007	2008	2009	2010	2011	2012
施工面积/ 10^4 m^2	6 706.3	7 390.0	8 398.0	10 639.1	13 479.0	16 636.9
增长率/%	29.3	10.2	13.6	26.7	26.7	23.4

注:数据来源于南京市统计局和国家统计局南京调查队公布的历年《南京市国民经济和社会发展统计公报》,以下图表中的数据也都来源于此。

(二) 住宅商品房销售面积

从表 2 可以看出,2008 年南京市住宅商品房销

收稿日期:2014-04-06

作者简介:刘洋(1983-),男,河南陕县人,工学博士研究生。

售面积降幅达到 38.2%,销售面积仅为 703×10^4 m^2 ;随着市场的转暖,销售价格止跌回升,2008 年被抑制的需求得以释放等众多因素的共同作用,2009 年南京市住宅商品房销售面积较上年增幅高达 68.7%,销售面积达到 $1\,186.9 \times 10^4$ m^2 。2010 年起,受限购政策的影响,南京市住宅商品房销售面积逐渐趋于正常。

《蓝皮书》指出,住宅商品房销售面积及其增速双升的主要原因包括以下 3 点:一是受到国际、国内经济的影响:从 2009 年第二季度开始,国际、国内经济企稳,特别是国内 GDP 第二季度增速比第一季度高出 1 个百分点,说明消费者对经济好转信心增强。二是持币待购消费者的态度转变,2009 年第二季度房价止跌回暖后,多数持币待购的消费者不再持观望态度,而是积极参与到购房行列。三是政策刺激。2009 年实施的一系列优惠政策使得投资、投机购房的行为死灰复燃。

表 2 2007 ~ 2012 年南京市住宅商品房销售面积及其增长率

年份	2007	2008	2009	2010	2011	2012
销售面积/ 10^4 m^2	1 137.9	703.5	1 186.9	823.2	767.7	950.9
销售面积比上年 增长率/%	12.6	-38.2	68.7	-30.6	-6.7	23.9

(三) 住宅商品房销售均价

2007 年南京市住宅商品房平均销售价格为 5 304 元/ m^2 ,较上年增长 20.55%;2008 年受金融危机的影响,销售均价较上年下降 3.67%;但 2009 年随着房地产市场的转暖及国家与南京市各种政策的刺激下,2008 年被抑制的购房需求得以释放,南京市住宅商品房销售价格出现止跌回升,价格也会呈现出 40.63% 的报复性增长,销售均价达到 7 185 元/ m^2 。2010 年虽然南京市住宅商品房销售均价增速有所下降,但住宅商品房销售均价已达到 9 565 元/ m^2 。2011 年受限购政策影响,销售均价增速进一步下降为 -2.67%,销售均价也降至 9 310 元/ m^2 。2012 年销售均价增速逐渐回升,并突破万元大关,达到 10 106 元/ m^2 (表 3)。

表 3 2007 ~ 2012 年南京市住宅商品房销售均价及其涨幅

年份	2007	2008	2009	2010	2011	2012
销售均价/ (元· m^2) ⁻¹	5 304	5 109	7 185	9 565	9 310	10 106
销售均价增长率/%	20.55	-3.67	40.63	33.12	-2.67	8.55

(四) 房屋竣工面积

房地产开发商是否采取积极的推盘行动,与住宅商品房销售面积和价格密切相关。受 2008 年房价下跌的影响,2009 年南京市房屋竣工面积增速迅速下降至 0.8%,竣工面积基本与 2008 年持平。同样,房价下跌的 2011 年房屋竣工面积为 $4\,288.4 \times 10^4$ m^2 ,较 2010 年增速仅为 8.2%,远低于历年来南京市房屋竣工面积基本保持在 15% 以上的增速。2012 年南京市房屋竣工面积达到 $5\,065.7 \times 10^4$ m^2 ,较上年增速为 18.1%(表 4)。

表 4 2007 ~ 2012 年南京市房屋竣工面积与竣工同比增长情况

年份	2007	2008	2009	2010	2011	2012
房屋竣工面积/ 10^4 m^2	2 820.1	3 196.7	3 221.6	3 962.7	4 288.4	5 065.7
竣工面积比上年 增长率/%	37.2	13.4	0.8	23.0	8.2	18.1

二、影响南京市房地产价格的关键因素

为了更好地判断南京市住宅商品房销售价格与哪些社会经济的宏观因素直接相关,在对相关数据进行分析的基础上,通过宏观指标与住宅商品房销售均价涨幅关系的反复对比,总结出三大类 8 个指标:一致性指标 2 个、反向性指标 3 个、滞后性指标 3 个,这 8 个指标与南京市住宅商品房销售均价涨幅息息相关,可以为判断南京市未来房地产价格走势提供简单而明了的依据。

(一) 一致性指标

1. 住宅商品房销售均价涨幅与固定资产投资增长率相一致

从图 1 可以看出,2007 ~ 2012 年南京市住宅商品房销售均价变化与固定资产投资增长两条曲线的走势基本一致:2008 年两条曲线均由 2007 年计算周期起点下降形成低点,2009 年大幅走高,达到曲线高点,2010 年两条曲线开始下降,2011 年同时达到低点,并开始回升。

2. 住宅商品房销售均价涨幅与销售面积增长率相一致

从图 2 可以看到,2007 ~ 2012 年南京市住宅商品房销售均价涨幅与销售面积增长率的两条曲线走

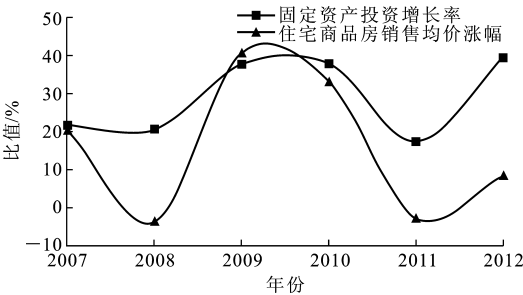


图 1 2007 ~ 2012 年南京市住宅商品房销售均价涨幅与固定资产投资增长率曲线

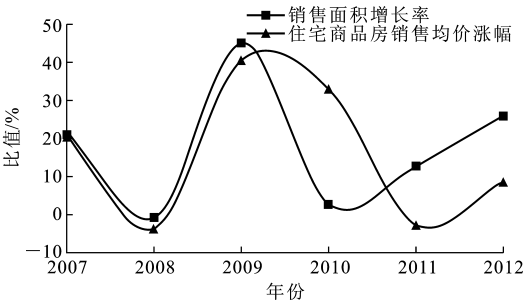


图 2 2007 ~ 2012 年南京市住宅商品房销售均价涨幅与销售面积增长率曲线

势基本一致。两条曲线均由 2007 年计算周期起点下降,2008 年形成低点并开始大幅走高,2009 年达到高点,此后销售面积增长曲线迅速下降形成低点,而商品房销售均价下降幅度较为平缓,2011 年才形成低点,此后两条曲线走势基本呈现出一致的走势。但是住宅商品房销售面积增长率曲线从 2010 年开始呈现出较商品房销售均价涨幅快速增长情况,这也预示着未来南京市住宅商品房价格将会继续上涨。

从 2007 ~ 2012 年固定资产投资增长率、销售面积增长率两个指标构成的曲线与住宅商品房销售均价涨幅曲线的走势可以分析得出,2011 年销售面积增速快速上涨,显示出南京市住宅商品房销售形势将进一步好转,价格也随之上升;2007 ~ 2010 年固定资产投资增长率曲线和住宅商品房销售均价涨幅曲线相比较为平缓,但在 2011 年之后,固定资产投资增长率快速上升,其变化幅度较为陡峭,也预示着 2013 年南京市住宅商品房价格将会迎来较大的上涨期。

(二) 滞后性指标

1. GDP 增速与人均 GDP 增速滞后于住宅商品房销售均价涨幅

从图 3 可以看出,南京市 GDP 增速、人均 GDP

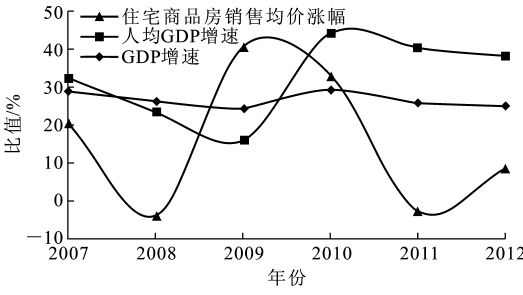


图 3 2007 ~ 2012 年南京市 GDP、人均 GDP 增速与住宅商品房销售均价涨幅曲线

增速曲线较住宅商品房销售均价涨幅曲线形成明显的滞后。2008 年住宅商品房销售均价涨幅形成低点,随后 2009 年 GDP 增速与人均 GDP 增速曲线同样形成低点;2009 年住宅商品房销售均价涨幅快速反弹形成高点,而 GDP 增速与人均 GDP 增速曲线同样滞后一年,于 2010 年才形成高点;2011 年住宅商品房销售均价涨幅下降形成低点,随后 2012 年 GDP 增速与人均 GDP 增速曲线也形成低点;2012 年住宅商品房销售均价涨幅开始反弹,按照此前 GDP 增速与人均 GDP 增速较住宅商品房销售均价涨幅滞后一年的特性来看,预计 2013 年 GDP 增速与人均 GDP 增速曲线同样会开始上升。

2. 住宅商品房竣工面积增长率滞后于住宅商品房销售均价涨幅

从图 4 可以看出,南京市住宅商品房竣工面积增长率曲线的走势明显滞后于住宅商品房销售均价涨幅曲线:2008 年住宅商品房销售均价涨幅形成低点,随后 2009 年住宅商品房竣工面积增长率才形成低点。2009 年住宅商品房销售均价涨幅快速反弹形成高点,而房屋竣工面积增长率在 2010 年才形成高点。2011 ~ 2012 年南京市住宅商品房竣工面积增长率与住宅商品房销售均价涨幅增长率基本一致,但是考虑到住宅商品房销售价格直接影响房地产商的开发积极性与推盘速度,进而决定住宅商品房开发周期与施工进度,因此将南京市住宅商品房竣工面积增长率作为住宅商品房销售均价涨幅的滞后性指标考虑。

通过分析南京市 GDP 增速、人均 GDP 增速、住宅商品房竣工面积增长率 3 项指标构成的曲线与住宅商品房销售均价涨幅曲线的关系可知,由于 GDP 增速和人均 GDP 增速拐点比住宅商品房销售均价涨幅滞后一年出现,因此在预先判断房价走势时,这两项指标不具有很强的时效性,应该谨慎对待。

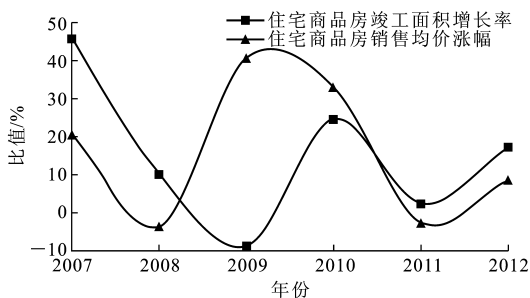


图 4 2007 ~ 2012 年南京市住宅商品房竣工面积增长率与住宅商品房销售均价涨幅曲线

(三) 反向性指标

1. 住宅商品房销售均价涨幅与社会消费品零售总额增速相反

从图 5 可以看出,南京市住宅商品房销售均价涨幅与社会消费品零售总额增速的两条曲线走势完全相反:2008 年住宅商品房销售均价涨幅曲线形成低点,而社会消费品零售总额增速却形成高点;2009 年住宅商品房销售均价涨幅曲线形成高点,而社会消费品零售总额增速却形成低点;2011 年住宅商品房销售均价涨幅曲线形成低点,而社会消费品零售总额增速却形成高点。

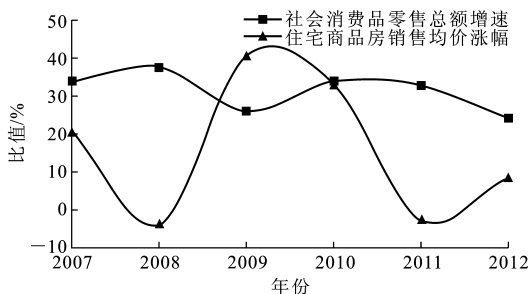


图 5 2007 ~ 2012 年南京市住宅商品房销售均价涨幅与社会消费品零售总额增速曲线

2. 住宅商品房销售均价涨幅与南京市消费价格指数 (CPI) 增速相反

从图 6 可以看出,南京市住宅商品房销售均价涨幅与南京市消费价格指数 (以下简称 CPI) 增速的两条曲线走势基本相反:2008 年住宅商品房销售均价涨幅曲线形成低点,而 CPI 增速曲线却形成高点;2009 年住宅商品房销售均价涨幅曲线形成高点,而 CPI 增速曲线却形成低点;2011 年住宅商品房销售均价涨幅曲线形成低点,而 CPI 增速曲线形成高点;2012 年住宅商品房销售均价涨幅曲线逐渐走高,而 CPI 增速曲线也开始走低,但两者变化的幅度均在缩小。

通过整理分析可知,伴随着 CPI 的高企,2007 ~

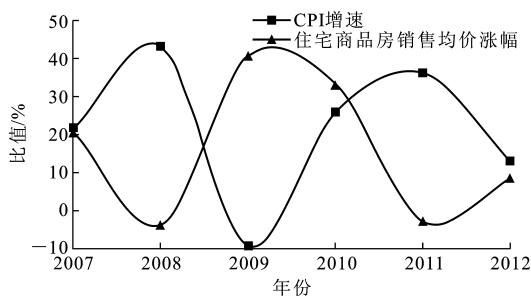


图 6 2007 ~ 2012 年南京市住宅商品房销售均价涨幅与南京市 CPI 增速曲线

2008 年第三季度末,央行先后 8 次上调金融机构存贷款利率,21 次上调存款准备金率,在紧缩性货币政策与金融危机共同影响下,南京市房地产价格迅速下降,受到房价下降的影响,CPI 也开始下降。为此,2008 年 12 月到 2009 年中期,央行 5 次下调金融机构存贷款利率,导致 2009 年房价出现 40% 以上的年涨幅。2010 ~ 2011 年随着 CPI 的再次高企,央行先后 11 次上调金融机构存款准备金率,3 次上调存贷款利率,同样受到紧缩性货币政策的影响,房价开始出现下跌。随后在 2011 年 12 月央行紧缩性货币政策开始出现松动,降低存款准备金率 0.5%,房价开始出现回暖趋势。由此可见,CPI 指数的变化对房价的涨幅有着直接而显著的影响。

3. 住宅商品房销售均价涨幅与房屋竣工销售面积的比值相反

从图 7 可以看出,南京市住宅商品房销售均价涨幅与房屋竣工销售面积比值 (以下简称竣工销售比) 的两条曲线走势也基本相反:2008 年住宅商品房销售均价涨幅曲线形成低点,而竣工销售比却形成高点;2009 年住宅商品房销售均价涨幅曲线形成高点,而房屋竣工销售比却形成低点;2011 年住宅商品房销售均价涨幅曲线形成低点,而竣工销售比形成高点;2012 年住宅商品房销售均价涨幅曲线逐渐走高,而竣工销售比也开始走低,但两者变化的幅度均在缩小。

三、南京市未来 5 年住宅商品房价格走势预测

通过分析南京市 2007 ~ 2012 年影响住宅商品房价格的主要因素,对南京市未来 5 年的房地产价格走势进行预测。分析认为,未来 5 年南京市房地产价格的发展会呈现出 3 个阶段,即快速上涨期、涨幅拐点期、涨幅稳定期。

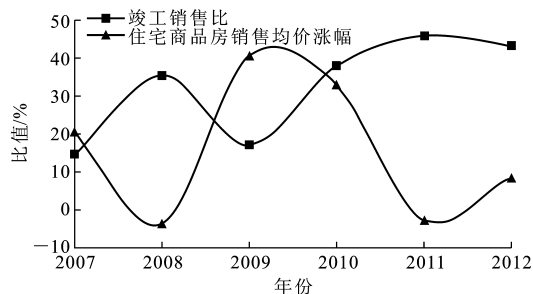


图 7 2007 ~ 2012 年南京市住宅商品房销售均价涨幅与房屋竣工销售面积比值曲线

(一) 南京市住宅商品房价格快速上涨的阶段

由于未来南京市 GDP 在 1 万亿元以上,年均增长 13% 左右,人均 GDP 达到 110 000 元左右;城市化率由“十一五”末的 77% 达到 83%;在固定资产投资方面,“十二五”期间南京市将组织实施八大工程、360 个重大项目,计划投资 13 100 亿元左右,年均增速都在 20% 以上,个别年份将会超过 30% 的投资增速。受以上因素的影响,按照与南京市住宅商品房销售均价涨幅曲线与固定资产投资增速曲线之间的关系,当固定资产投资增速在 25% 左右时,南京市住宅商品房销售均价涨幅将在 30% ~ 40%。按照南京市住宅商品房竣工面积与施工面积比值和住宅商品房销售均价涨幅曲线的关系,受 2012 年南京市住宅商品房销售面积较住宅商品房销售均价增长幅度较快的影响,2013 年南京市各房地产商库存压力将进一步减轻,竣工销售比也将进一步下降。但受到限购政策以及 2012 年央行降息造成市场资金缺乏的共同影响,2013 年南京市 CPI 将缓慢下降。总之,预计未来一至两年,南京市住宅商品房销售均价涨幅为 20% ~ 30%。

(二) 南京市住宅商品房价格涨幅出现拐点的阶段

受上一阶段房价快速上涨的影响,房地产商整体资金面较为宽裕,处于“手里有粮,心中不慌”的状态,因此推测在这一阶段南京市各房地产开发商拿地的积极性将会更加高涨,地王将会频现。但受到住宅商品房竣工面积滞后性,市场向好时推盘速度加快,以及需求没有有效放大等因素的共同影响下,该阶段的销售压力将会加大,住宅商品房竣工销售比将重回的高位运行,为此房价涨幅将会进一步下降。按照住宅商品房销售均价涨幅曲线和南京市固定资产投资增速的关系,伴随着上一阶段固定资

产投资增速以 20% ~ 30% 的快速增长,该阶段南京市固定资产投资增速将从高位开始回落,预计房价增幅将出现拐点。总之,在未来的 2 至 4 年内,伴随着固定资产投资增速的回落,以及较大的供给和库存压力,南京市住宅商品房销售均价涨幅预计会出现拐点,增长幅度预计为 10% ~ 20%。

(三) 南京市住宅商品房价格稳中有升、下跌较小的阶段

根据南京市 CPI 走势的规律和央行调整货币政策缺乏灵活性的特点,结合南京市住宅商品房销售均价涨幅曲线和 CPI 的关系以及伴随着房价上涨后其他因素的共同影响,预计在第二阶段 CPI 上涨压力较大,因此第三阶段将面临新一轮“通货膨胀”的影响。为此,央行会动用货币市场工具,调节货币供给,从而达到调节 CPI 的目的。在经历第一阶段的大幅上涨和第二阶段温和上涨后,第三阶段的南京市房地产市场将会面临资金相对短缺的局面。在第二阶段库存(竣工销售比)压力的影响下,结合南京市住宅商品房销售均价周期为 4 年的规律,推测房价在第三阶段将迎来新一轮的下跌周期,但是根据 2011 年降幅比 2008 年降幅收窄的规律,推测此次的降幅将较 2011 年继续收窄。总之,在新一轮通货膨胀、库存压力以及房地产市场资金紧缺等方面的影响下,南京市住宅商品房销售均价将保持稳中有升的态势,但预计涨幅仅在 10% 以内;未来 4 到 5 年房价出现打折促销的可能性较大,有可能出现零涨幅,但下跌可能性较小。这也符合南京市关于住宅商品房调控与经济协调发展的目标:住宅商品房价格涨幅低于城镇居民家庭人均可支配收入的实际增幅^[9-14]。

四、结 语

在对南京市 2007 ~ 2012 年房地产发展情况进行分析的基础上,对城市经济运营指标和房地产指标进行横向关联及对比分析,找出各指标与房地产价格之间的内在联系,指出影响房地产价格涨幅的主要因素,最后对南京市房地产价格的未来趋势进行预测。

参考文献:

- [1] 潘家华,李景国. 房地产蓝皮书:中国房地产发展报告 NO. 7[M]. 北京:社会科学文献出版社,2010.
- [2] 南京市统计局,国家统计局南京调查队. 南京市 2013

- 年国民经济和社会发展统计公报[EB/OL]. (2014-03-27) [2014-04-01]. http://njdc. nanjing. gov. cn/41311/201403/t20140327_2561651. html.
- [3] 南京市统计局,国家统计局南京调查队. 南京市2012年国民经济和社会发展统计公报[EB/OL]. (2013-03-21) [2014-04-01]. http://gov. longhoo. net/2013-03/21/content_10591862. htm.
- [4] 南京市统计局,国家统计局南京调查队. 南京市2011年国民经济和社会发展统计公报[EB/OL]. (2012-03-15) [2014-04-01]. http://gov. longhoo. net/2012-03/15/content_8734968. htm.
- [5] 南京市统计局,国家统计局南京调查队. 南京市2010年国民经济和社会发展统计公报[EB/OL]. (2011-03-21) [2014-04-01]. <http://roll. sohu. com/20130321/n369643500. shtml>.
- [6] 南京市统计局,国家统计局南京调查队. 南京市2009年国民经济和社会发展统计公报[EB/OL]. (2010-02-25) [2014-04-01]. http://www. nanjing. gov. cn/njszf/bm/tjj/201110/t20111022_1192233. html.
- [7] 南京市统计局,国家统计局南京调查队. 南京市2008年国民经济和社会发展统计公报[EB/OL]. (2010-03-09) [2014-04-01]. http://www. nanjing. gov. cn/njszf/bm/tjj/201110/t20111022_1192232. html.
- [8] 南京市统计局,国家统计局南京调查队. 南京市2007年国民经济和社会发展统计公报[EB/OL]. (2008-03-15) [2014-04-01]. <http://kexingxingyanjiu. blog. 163. com/blog/static/1096124232012662255941/>.
- [9] 梁云芳,高铁梅. 中国房地产价格波动区域差异的实证分析[J]. 经济研究,2007(8):133-142.
- [10] 杨文武. 房价收入比指标研究[J]. 统计研究,2003(1):47-49.
- [11] 宋勃,高波. 房价与地价关系的因果检验:1998~2006[J]. 当代经济科学,2007,29(1):72-77.
- [12] 高波,毛丰付. 房价与地价关系的实证检验:1999~2002[J]. 产业经济研究,2003(3):19-24.
- [13] 况伟大. 房价与地价关系研究:模型及中国数据检验[J]. 财贸经济,2005(11):56-63.
- [14] 梁云芳,高铁梅,贺书平. 房地产市场与国民经济协调发展的实证分析[J]. 当代经济科学,2005,27(1):74-84.

Prediction on the trend of real estate development in Nanjing city in the future based on the data from 2007 to 2012

LIU Yang, WANG Qiu-ling

(School of Economics and Management, Chang'an University, Xi'an 710064, Shaanxi, China)

Abstract: On the basis of brief analysis of the construction area of buildings, sales area of residential commodity houses, average price of residential commodity houses in sale and area of floor space completed in Nanjing city from 2007 to 2012, the authors make a comparison between the macro goal of social economic development and the rise of the average price of residential commodity houses, and summarizes as well as analyzes the eight key indicators that influence real estate price in Nanjing, that is, two coincidence indicators, three backward indicators and three lagging indicators. On this basis, the article predicts the price trend of the real estate in Nanjing city in the next five years. The real estate price in Nanjing in the next five years will present three stages and features, namely, period of rapidly rising, period of inflection point and period of stable growth.

Key words: urban economy; housing price; real estate market; Nanjing city