



七大理由破解末日谎言

理由
5

新上海人、婚房潮、养老房……2012 住宅市场需求巨大：

老、中、青：三代刚需都想买房

地产评论员 金喆

2011，国内房地产市场遭受了巨大的冲击，房企开始重新洗牌，或转型、或整合……同时，不可否认的却是房地产市场发展走向了更理性的局面。市场的规范，使得产品层次逐渐分明，面向“刚需一族”的项目也成为楼市中的主流。在2012，巨大的刚性购买需求，将使众多讲求创新、强调性价比的产品大放光彩。



2012 年的一个好‘突破口’。”

中产阶级改善需求不容忽视

虽然“限购”、“限贷”等政策拉高购买门槛，抑制了部分改善型购房者的购房需求。但一些降价“到位”的产品还是迎来较好销量，改善类住房的成交已相对稳定，构成支撑 2012 楼市的一股重要力量。来自同策的监控数据显示，截至 2011 年 12 月 29 日，上海各类中产阶层改善型商品住宅（单套面积 101-140 平米，单套总价 300-500 万元）成交 2083 套、24.93 万平方米。只要房企综合考虑市场情况，并针对改善型住房购买人群适当调整价格，2012 改善类住房并不愁卖。

新型置业需求催生专业产品

养老地产、度假地产等新兴开发领域的产品在调控后房企分流的背景下迅速成熟，2012 年将成为楼市的重要补充。以养老房为例，针对不断增加的老年人口，不少房企开始重视起这部分人群的潜在购买力。上海中凯房地产开发管理有限公司执行总裁许仰东表示，中国未来老年人口的增加，将改变他们弱势消费群落的形象。这种人口的增量，必将驱动老年地产的大幅发展。

城镇化发展离不开房地产

在“十一五”规划期间，上海成为中国城镇化水平最高的地区，城镇化率现已达到 88.6%。而在“十二五”规划纲要草案中显示，到 2015 年，我国城镇化率再要提高 4 个百分点。在城镇化进程中，房地产行业所起到的改善民生、拉动经济增长等方面的作用都是难以替代的。住建部总设计师唐凯也曾指出，城镇化发展人口大量流动的过程中，住宅需求量也是非常巨大的。

年增 55 万“新上海人”

根据上海市统计局于 2011 年 5 月 3 日发布的第六次人口普查结果显示，本市常住人口中将近四成为外来人口，达到 897.7 万人，10 年间共增加 551.21 万人，平均每年增加 55.12 万人。此外，根据市统计局数据显示，2011 年上海市常住人口中六成人群拥有住房，且人均居住面积达到了 27.25 平方米，以此水平推算至 2012 年底，则至少需要 9012120 平方米才能满足部分新上海人的住

房需求。市场缺口之大由此可见一斑。

“婚房潮”还将延续

2011 年上海居民办理结婚登记 148095 对，2010 年则为 12 万对左右。根据人口结构测算，2012 年的结婚高峰仍将延续。而在“要结婚先买房”的传统文化支配下，婚房需求也将继续成为调控市中最坚定的刚性购房需求。对此也有业内人士分析认为，“现在结婚的主力人群为 80 后，而 80 后购房喜好更倾向于精装修房源，因此小户型的精装修房是房企在

◎ 数字

233 万 第六次人口普查结果显示，65 岁及以上的人口为 2329840 人，占全市常住人口的 10.12%

55 万 第六次人口普查结果显示，本市常住人口中将近四成为外来人口，达到 897.7 万人，10 年间共增加 551.21 万人，平均每年增加 55.12 万人。

14 万 2011 年上海居民办理结婚登记 148095 对，2010 年则为 12 万对左右。根据人口结构测算，2012 年的结婚高峰仍将延续。

24.93 万 来自同策的监控数据显示，截至 2011 年 12 月 29 日，上海各类中产阶层改善型商品住宅（单套面积 101-140 平米，单套总价 300-500 万元）成交 2083 套、24.93 万平方米。



张宏伟
同策咨询
研究部总监

“经适房”错觉

龙年第一个工作日，上海市副市长沈骏到市房管局调研会议上提出，今年上海保障房建设、房地产调控等重点工作思路。其中，经适房准入新标准将由人均月可支配收入 3300 元大幅放宽到 5000 元，小白领等人群将纳入政策惠及面。

与此同时，湖南、广州、乌鲁木齐、武汉、深圳、青岛等地在之前也宣称保障性住房申请门槛进一步放宽。全国各地保障性住房、各类保障性住房标准在放宽，从申请门槛降低上分析来看，的确可以让更多的人享受保障

性住房的福利，但是，当前来讲，保障性住房面临的不仅仅是分配方面的问题，在保障性住房融资、盈利模式、建设进度等方面还有诸多问题尚未解决，当前大幅放宽保障性住房申请门槛，给市场的感觉，貌似受惠面更广了，更多人可以选择保障性住房了，而实际上保障性住房供应量短期内根本就没有那么大，没有办法满足这么多的市场需求。因此，保障性住房标准放宽不能只能老百姓“画饼”，更应该注重保障性住房建设的实际成效，尤其是实际的市场供应量。

因此，在保障性住房短期内市场供应有限无法满足整个市场需求的背景下，在当前更为务实的做法，商品住宅市场的市场供应尤其是以中小户型为主的供应也不能放弃，并且应该制定差别化的信贷政策和限购政策，保护以自住刚性需求为主的购房者，为这些购房群体争取更多的购房时间。尤其是当前信贷政策对于首套房置业者过于紧张，2012 年“限购”政策延期执行的市场背景下，首套房贷政策 2012 年应定向放宽。