

2017/05 NANNINGSHI CHENGZHEN ZHUZHAI TOUZI YU XUQIU FAZHAN HONGJIAN YUCE

南宁市城镇住宅投资与 需求发展空间预测

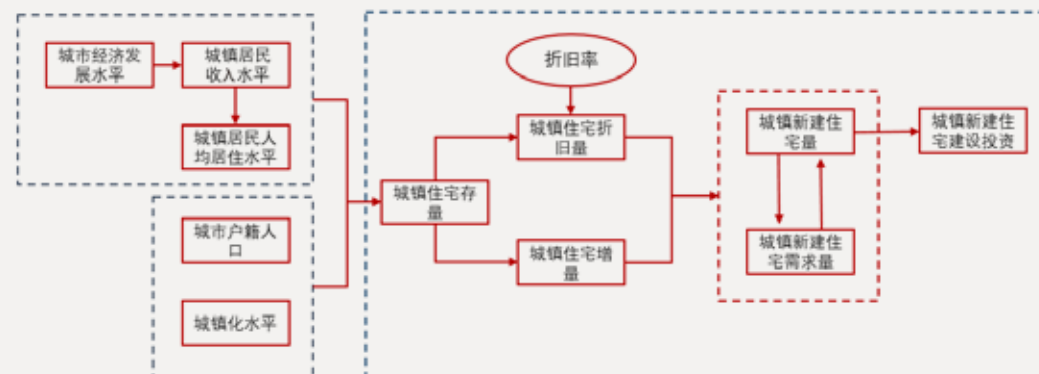
文_杨 鹏（广西社会科学院研究员、广西产业与技术经济研究会会长）
黄 珂（广西大学复杂性科学与大数据研究博士研究生，南宁市住房保障和房产管理局信息中心）

2017年1月，国务院批复《北部湾城市群发展规划》的实施，一方面使得原来仅限于广西的南宁、钦州、北海、防城港等市的北部湾城市群规划拓展至广东及海南部分地区，将更具发展前景和发展空间；另一方面，南宁市定位为规划区内核心城市、特大城市和区域性国际城市，突出打造要素集聚、国际合作、金融服务、信息交流、商贸物流、创新创业等核心功能。2017年4月，《南宁市人口发展“十三五”规划》提出，到2020年南宁市户籍人口将达到800万。综合来看，南宁楼市仍将保持持续稳定发展。本文综合考虑影响南宁新建住宅市场发展的基础经济社会因素，人口规模、居民收入等因素，建立数量模型分析并预估至2020年南宁市城镇住宅投资和需求发展空间，估算南宁市市辖区新建住宅开发投资额和新建住宅需求面积。

一、人口和收入水平是南宁市新建住宅投资和需求潜力的决定因素

从长期看，决定南宁市城镇住宅需求潜力的根本因素有三个（如图1所示）。一是城市经济发展水平和城镇居民收入水平。居民收入水平越高不仅对住宅的刚性需求大，而且对住宅改善性需求也越大。二是城镇化水平。城镇化进程是影响城市住宅投资的重要因素，一般而言当城镇化进程完成之前住宅投资规模呈现持续较快增长态势。三是以户籍人口表示的人口规模。城市人口规模是住宅供应和需求的基础决定因素，城市人口规模越大对住宅的居住和投资需求也就越大。

图1 南宁市城镇住宅投资和需求发展空间分析框架





因此，对城镇住宅投资和需求发展空间的预测研究，重点在于根据人口规模和城镇居民收入水平建立数量模型，结合城镇住宅折旧量预测城镇住宅投资建设面积和新建住宅需求面积，最后通过城镇新建住宅建设面积，结合土地购置费和建安成本支出，计算得到城镇新建住宅建设投资。

二、城镇户籍人口、收入水平与新建住宅投资、销售显示较强同步相关性

1999年至2016年南宁市全市年末户籍人口、城镇居民人均可支配收入（如图2所示），均与新建住宅开发投资额显示出较强的同步性和相关性。如果分别把全

图2 南宁全市户籍人口、城镇居民可支配收入与新建住宅开发投资额关系

单位：万人、元，万元

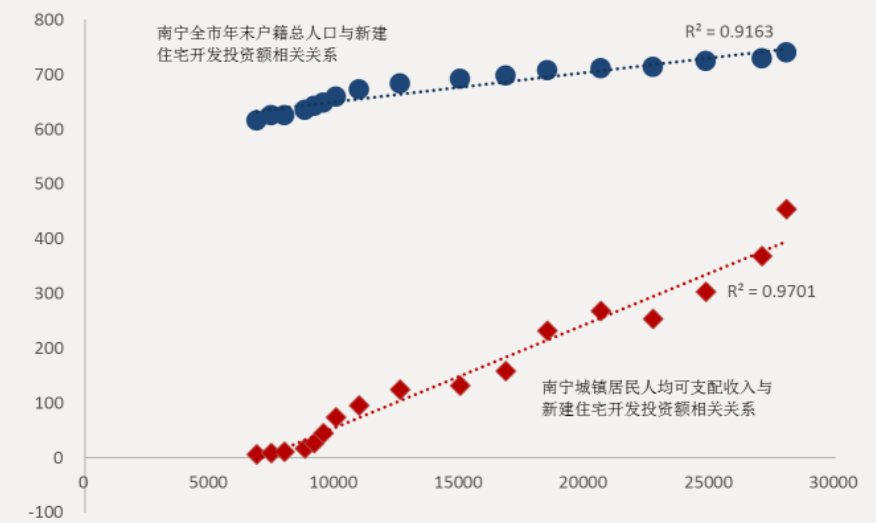
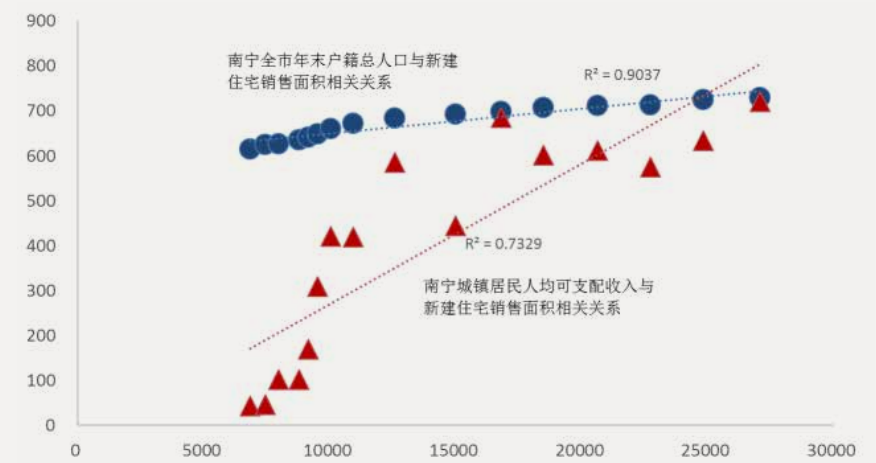


图3 南宁全市户籍人口、城镇居民可支配收入与新建住宅销售面积关系

单位：万人、元，万元



数据来源：南宁市统计局，《南宁市统计年鉴》



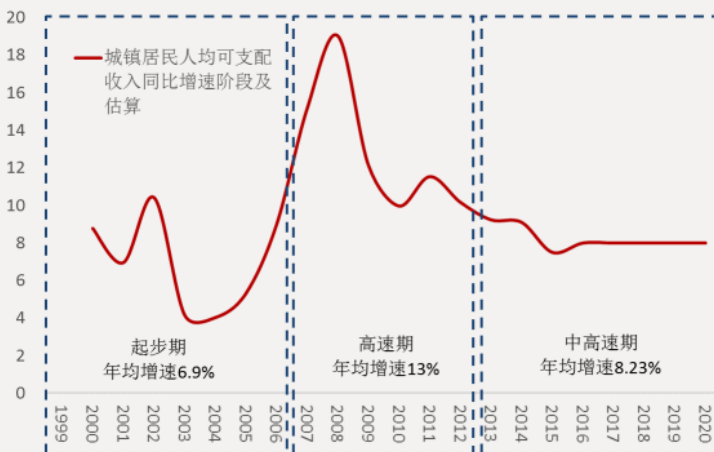
市年末户籍人口、城镇居民人均可支配收入作为新建住宅开发投资额的解释因素，那么两个因素分别能够解释新建住宅投资90%以上的变化。平均而言，全市年末户籍人口每增加1万人，则新建住宅投资额增加54万元；城镇居民人均可支配收入每增加1000元，则新建住宅投资额增加18.9亿元。

图3是1999年至2016年南宁市全市年末户籍人口、城镇居民人均可支配收入与新建住宅销售面积相互关系散点图，同样显示较强的同步相关性。两个因素分别能够解释新建住宅销售面积80%左右的变化。平均而言，全市年末户籍人口每增加10万人，则新建住宅销售面积增加0.55万平方米；城镇居民人均可支配收入每增加1000元，则城镇新建住宅销售面积增加31.2万平方米。

图4 至2020年南宁城镇人均可支配收入估算 单位：元



图5 至2020年南宁城镇人均可支配收入同比增速估算 单位：%



数据来源：南宁市统计局，《南宁市统计年鉴》，其中2017—2020年数据由本文估算

三、至2020南宁市人均收入水平与全市户籍人口规模将持续稳定增长

1999年至2015年间南宁市城镇人均可支配收入年均增速9.53%（如图4、图5所示）。17年间，城镇居民收入水平与经济发展阶段相适应，可划分为三个阶段：1999年至2006年是城镇居民收入增长起步期，年均增速6.95%；2007年至2012年是大幅上涨的阶段，期间城镇居民人均可支配收入年均增速达到13%；2013年至今随着经济运行进入新常态，期间年均增速下降至8.6%，且下降趋势未见改变，说明经济增速处于高速向中高速换挡期，不可避免的对收入水平产生影响。因此在经济发展阶段变化情况下，假设至2020年南宁市城镇人均可支配收入年

均增速为8%，则至2020年南宁市城镇人均可支配收入可达到42766元。

图6和图7是南宁市1999年至2016年全市年末户籍总人口。1999年末南宁市户籍总人口615万，2016年末全市户籍总人口达到752万，其中城镇人口426万。1999至2016年总人口年均增速为1.19%。2010年至2014年城镇化率从52.64%上升至58.39%，城镇人口年均增速为3.43%。考虑到当城镇化水平达到较高水平后其增速存在下降可能，如果2017至2020年南宁市总人口和城镇人口分别保持1.1%和1.5%的年均增速，则至2020年南宁市总人口和城镇人口分别达到803万和521万。

图6 南宁全市年末户籍总人口及城镇总人口 单位：万人

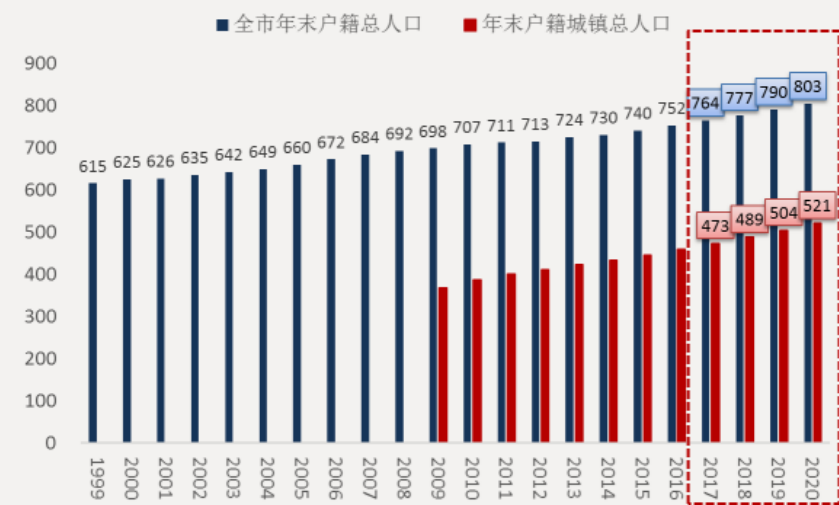
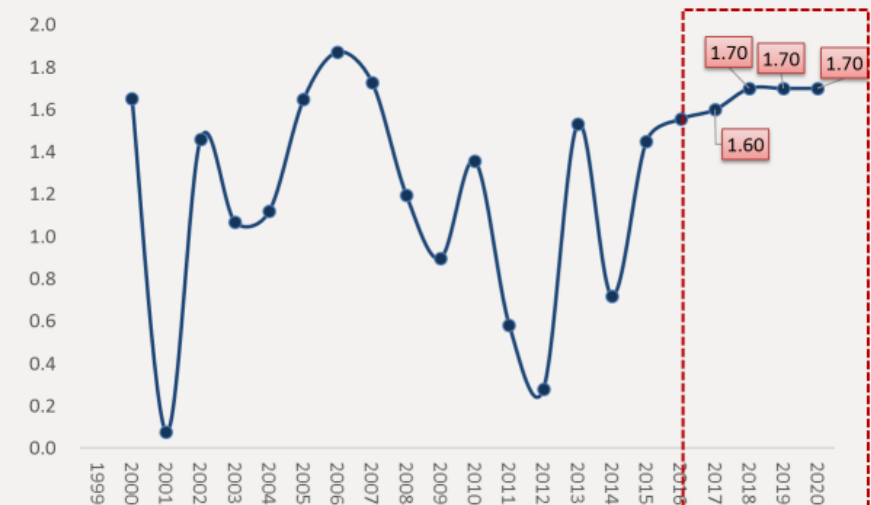


图7 南宁全市年末户籍总人口同比增速 单位：%



数据来源：南宁市统计局，《南宁市统计年鉴》，其中2017—2020年数据由本文估算



表1 南宁市至2020年城镇住宅投资额预测值 单位：万平方米

年份（年）	新建住宅投资额基准预测值	预测下限	预测上限
2016	583.2	—	—
2017	589.94	522.99	656.89
2018	668.05	586.05	750.05
2019	753.06	658.38	847.75
2020	845.20	739.34	951.05
年均增长	64.48	—	—

图8 南宁市至2020年市辖区新建住宅投资额及预测上下限 单位：亿元



数据来源：2017—2020年数据
由本文预测模型计算得出

四、预计至2020年新建住宅投资与需求仍有较大发展空间

为适应南宁市房地产市场实际运行情况，使用经济计量方法，建立反映城镇人均可支配收入、全市年末户籍人口与新建住宅投资额、销售面积关系的长期均衡模型。模型反映在长期人口、收入水平变化与新建住宅投资、需求保持相对稳定的均衡发展趋势。模型预测结果显示，假设至2020年全市户籍人口达到约800万和城镇人均可支配收入达到4.27万元，南宁市辖区新建住宅投资额约能达到739亿元至951亿元之间，基准预测值845亿元，基准预测值年均增长64.48万平方米；新建住宅销售面积达到950万平方米至1218万平方米，基准预测值1119万平方米，年均增长14.82万平方米。本文预测结果是研究南宁市新建住宅市场与城市经济与之基本面因素长期均衡发展路径的一次尝试，还需进一步研究南宁市城市经济相匹配的合理各类房屋销量、房价区间等相关研究，以及当短期市场波动脱离市场长期均衡路径的影响因素和对策分析等。

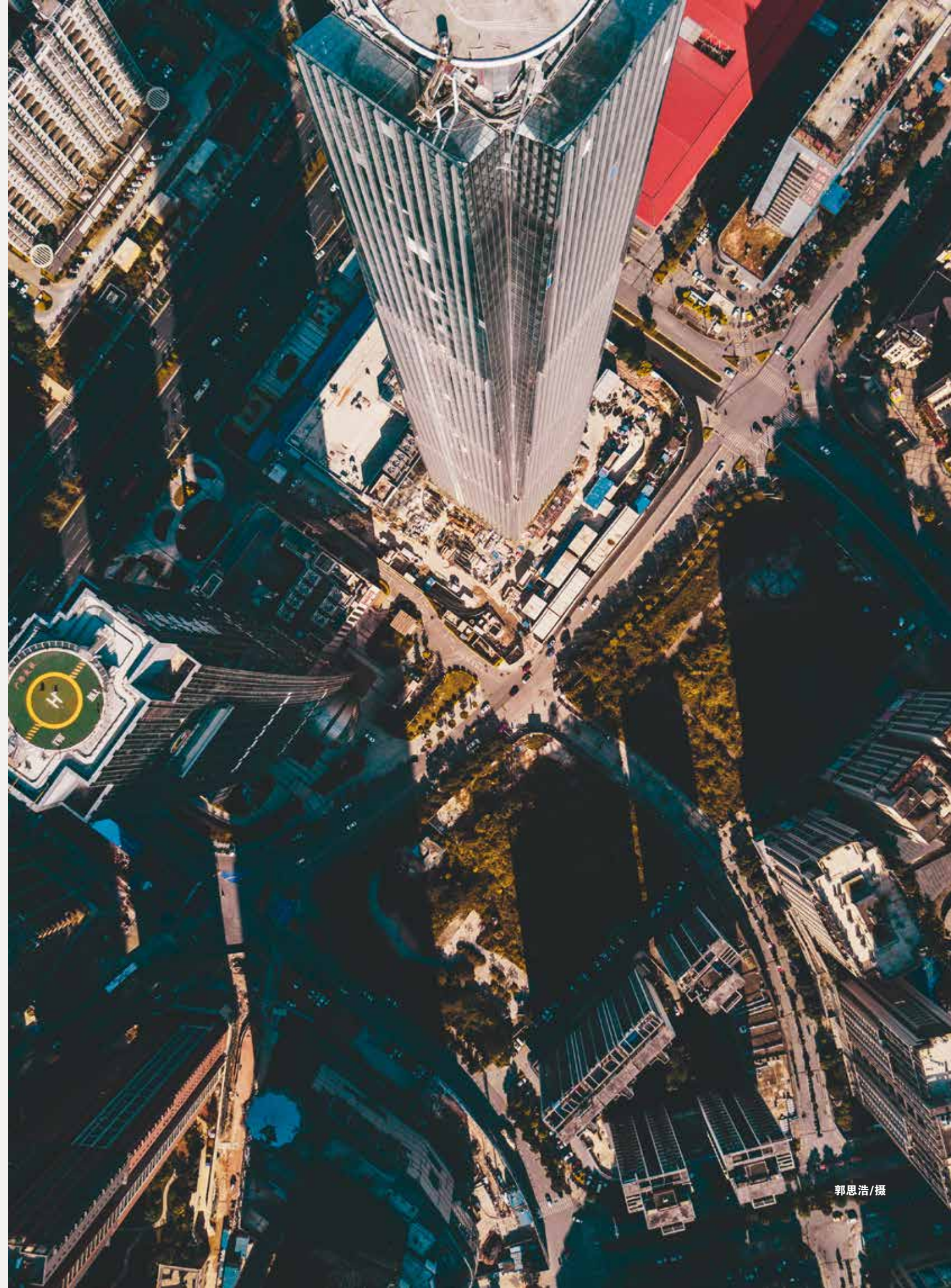




表2 南宁市至2020年城镇住宅销售面积预测值

单位：万平方米

年份（年）	新建住宅销售面积 基准预测值	预测下限	预测上限
2016	1060	—	—
2017	992.84	896.80	1098.89
2018	1014.99	947.99	1158.98
2019	1067.13	899.19	1165.07
2020	1119.28	950.40	1218.16
平均增速	14.82	—	—

图9 南宁市至2020年市辖区新建住宅销售面积及预测上下限

单位：万平方米



数据来源：2017—2020年数据
由本文预测模型计算得出

五、短期反周期调控与长效调控机制相结合

回顾过去十余年，南宁新建住宅市场跟随全国大环境，呈现“投资增长、量价齐涨”特点。根据预测结果，到2020年新建住宅投资与需求仍有较大发展空间。要把握好发挥住宅市场良好的发展潜力，需要防止市场大起大落，既要继续坚持平抑房地产市场大起大落的反周期短期调控策略，更要未雨绸缪地积极研究符合南宁住宅市场实际的长效调控机制。

（一）在短期多管齐下，构建楼市反周期政策调控体系

土地调控上，发挥政府在地价控制方面的重大作用，通过增大土地供应量来降低地价，设置土地价格相关硬性指标，引导和调节楼面地价占当期房价符合一定比例。

在土地供求矛盾特别突出的阶段适时采用“地价熔断机制”；金融调控上，推动



驻邕主要金融机构与国土房产部门信息互联，对房企企业和购房人施行差别化信贷政策；投资控制上，把握房地产开发投资与城市固定资产投资、房地产开发投资与城市国内生产总值比例关系；市场监管和总量控制上，保持当期商品房市场基本供求平衡，强化商品房预、销售和预售资金管理。建立诚信房企和中介企业评价体系，政府部门对优秀诚信企业提供各类事项办理便利通道。

（二）在长期加强市场供给侧建设，构建楼市长效调控机制

在城市经济、人口和土地层面，深入研判城市产业发展水平结构演化和城镇人口总量、增速及结构变化的动态格局，根据城市产业、人口发展调整建设用地指标，优化资源配置。明确不同城区定位，发展“多中心组团化”城市空间发展格局，避免各类资源和人口向部分热点城区板块过度集中，通过不断优化提升目前属于非热点区域基础设施和配套设施完善程度，与热点区域形成差异化区域竞争格局。

研究结果显示：南宁市全市年末户籍人口、城镇居民人均可支配收入与新建住宅开发投资额、新建住宅销售面积显示较强的同步相关性。

预测结果显示：假设至2020年全市户籍人口达到约800万和城镇人均可支配收入达到4.27万元，南宁市市辖区新建住宅投资额约能达到739亿元至951亿元之间，基准预测值845亿元，新建住宅销售面积达到950万平方米至1218万平方米，基准预测值1119万平方米。🏠