

两江新区对重庆房地产发展的影响

陈德强¹ 黄 耿 王 乐

(重庆大学建设管理与房地产学院, 重庆 400000)

【摘要】:两江新区将是目前我国政策最优的新区,集西部大开发优惠政策、综合配套改革试验区政策、国务院3号文件政策、内陆保税港区政策为一体,还将比照浦东新区和滨海新区的政策。新的发展战略的实施必将对重庆房地产业的发展产生重大的推动作用。本文从重庆市房地产的发展现状入手,通过对两江新区的解读分析了两江新区对重庆房地产发展的影响,并提出了一些建议。

【关键词】:两江新区;房地产;公租房

【中图分类号】:TU-9 **【文献标识码】**:A **【文章编号】**:1006-4311(2011)34-0065-02

引言

2010年5月国务院正式印发两江新区的批准文件(国函(2010)36号),给出了重庆的两江新区功能定位。国务院文件里专门明确了五条:一是统筹城乡综合配套改革实验区的先行区,整个重庆是城乡综合配套改革的试验区,两江新区就是这个试验区的先行区;第二是内陆重要的先进制造业和现代服务业的基地;第三是长江上游地区金融中心和创新中心;第四是内陆地区对外开放的重要门户;第五是科学发展的示范窗口。

两江新区将承担培育西部地区新的增长极、形成西部大开发战略高地、探索内陆地区开发开放新路径的历史使命。两江新区的定位必将使其成为西南地区甚至整个中国的房地产投资的热点区域,也必将使重庆的房地产业进入一个新的发展阶段。

1 重庆市房地产发展现状

1.1 开发投资增速持续加快 2009年以来,在“积极的财政政策和适度宽松的货币政策”的宏观调控背景下,市政府于年初颁布的《重庆市人民政府关于扩大内需促进房地产业健康发展的实施意见》(渝府发〔2009〕9号文件)对房地产市场起到积极的刺激作用,购房需求快速释放,企业资金状况不断好转,给房地产开发企业带来年初时难以预见的惊喜与信心,市内各大开发商纷纷抓住机遇,迅速调整开发策略,房地产开发在经历2008年的短暂调整之后,2009年上半年谨慎前行,三季度步伐加快,四季度节节攀升。

2010年重庆市主城区总体供应1432.59万 m^2 ,环比09年增加263.96万 m^2 ,增幅为22.59%,按照区域供应来看,2010年主要集中在渝北区、九龙坡区、沙坪坝区和江北区,其中渝北区由于区域利好市场供应占据18%之多,成为10年供应增幅最大的区域。从物业类的型来看,别墅洋房类高端产品的供应的份额接近16%,对比往年明显提高。

1.2 需求快速释放,房价明显上涨 2010年重庆市主城区成交面积为1900.29万 m^2 ,环比09年下降236.34万 m^2 ,降幅为11.06%。

作者简介:陈德强(1965-),男,重庆人,重庆大学建设管理与房地产学院教授,硕士生导师;黄耿飞(1983-),男,河南平顶山人,重庆大学建设管理与房地产学院,在读硕士;王乐(1986-),女,河南漯河人,重庆大学建设管理与房地产学院,在读硕士

从区域上来看渝北区成为 10 年成交份额增幅最大的区域、南岸区成交份额出现明显的缩水;从物业类型来看、高端产品,尤其是洋房产品的成交份额增幅明显,一般住宅成交份额有所下降。

2010 年重庆市主城区成交均价为 6085 元/㎡, 环比 09 年增长 1715 元/㎡, 增幅达到 39.24%, 各物业成交均价都出现大幅增长;渝中区、北碚区、渝北区为成交均价增长最快的三个区域。

1.3 资金状况良好, 土地交易活跃商品房销售的量增价升, 促进各大开发企业资金状况不断好转。全年房地产开发企业到位资金突破 2000 亿元大关, 达 2202.67 亿元, 同比增长 41.2%, 其中本年到位资金 1848.30 亿元, 增长 48.7%。

各房地产开发企业较为充裕的资金实力, 进一步释放了对商品房用地的购置热情。2010 年重庆市主城区住宅类土地成交 83 宗, 面积为 74774 万 m², 宗数较 09 年减少 30 宗, 降幅为 26.55%;土地面积较 09 年减少 3973 万 m², 降幅为 5.05%。单宗土地平均面积由 09 年的 697 万 m² 上升至 10 年的 9.01 万 m²。土地成交总体有小幅回落, 但是单宗土地面积显著增大。

2 两江新区发展战略对重庆房地产的影响分析

2.1 GDP 的高速增长, 为房地产业提供良好的外部发展环境两江新区的发展目标是“两年初见成效、五年形成框架、十年基本建成”。区域目前已经有 800 亿 GDP, 根据规划, 10 年后, GDP 将涨至 6000 亿。因为启动点不一样, 重庆 GDP800 亿到 6 千亿元长 7、8 倍, 而浦东长到 4 千亿元, 那是从 60 亿到 4 千亿元, 长了 60 多倍, 滨海新区现在也有 3 千亿元, 十年他也长几十倍。所以重庆市政府希望到 2020 年目标定位, GDP 从现在的 800 亿到 6 千亿元, 平均每年长 20% 几, 但是在三个新区来比, 增长的相对值的话, 其实重庆是很稳妥的。

如果达到了 6 千亿元, 重庆总的 GDP2020 年会达到 2 万多亿, 因为我们到 2012 年估计在 1 万亿, 再有 6、7 年时间再翻一番就到 2 万亿, 然后有的再长一点可能 2 万 3 千亿元, 工业销售值两江新区能够长到个 1 万亿, 再造一个现有的重庆经济。GDP 的高速增长必然会为重庆房地产也的发展提供良好的外部环境。

2.2 城市化进程的加速以及户籍制度改革的启动将极大地促进房产消费由于两江新区的发展, 这个地区十年内其实会从现在 100 多万人发展到 400 多万人, 这个过程中会新增 300 万人, 如果说各种大学生、外来的各种各样的人群有上百万的话, 相信农民工到应该有 200 万。因此推动户籍制度改革是城乡统筹的一个突破口, 农民工进城是要落实户籍的。

两江新区的发展也比较使得重庆的城市化进程加速发展, 而实现城市化最难的就是如何让农转非群众从农民变成真正的市民, 这就需要完善社会保障制度、完善基础设施的建设, 其中最基本的就是要使他们有住的地方。因此, 城市化进程的加速以及户籍制度改革的启动将极大地促进房产消费。

2.3 两江新区的目标的实现, 居民收入的稳步提高, 必将使住房消费的比重随之上升有关数据显示, 2007 年, 重庆全市 GDP 仅占全国 17%, 排在全国第 24 位, 约是上海的三分之一。重庆市人均地区生产总值 12457 元, 与排在前面的内蒙古和新疆分别差 7000 多元和 2500 多元。重庆很多岗位的职工每月工资只有 1000 余元。在“2009 年重庆秋季房交会”上, 重庆商品房成交均价在 4878 元/平方米。这个均价比起全国许多大中城市房价窜涨的态势, 实惠许多, 却也从一个侧面反映了居民的购买力。

2.4 良好的发展前景, 将极大地刺激房地产投资的需求相比浦东新区和滨海新区, 重庆的两江新区至少有两项超越, 一是始终保持国家最优惠的政策, 两江新区叠加了西部大开发优惠政策、统筹城乡综合配套改革先行先试政策, 以及比照浦东新区和滨海新区的政策, 浦东和滨海过去有的可以有, 以后又有的也可比照;二是不同于浦东和滨海新区开发之初的白纸一张, 有新区的发展, 也有老城的改造, 现在的 GDP 比其他两大新区启动时多出十几倍。

两江新区综合交通枢纽优势明显，区内有中国内河航运最大枢纽，有八大铁路集聚交汇的车站，有将发展成为吞吐量为 6000 万人次的中国第四大机场的空港。新区涵盖了 3 个行政区的行政中心和现已形成规模的多个商务集聚区。

两江新区将壮大既有汽车摩托车、装备制造、电子信息、仪器仪表等优势产业，还将实施“5+3”战略性布局，即：轨道交通、电力装备、新能源汽车、国防军工、电子信息等五大战略性新兴产业布局，以及国家级研发总部、重大科研成果转化基地、备灾及数据中心等三大战略性创新功能布局，加快培育一批高成长性新兴产业集群。

两江新区现在有三个重大的房地产集聚的区域，一个江北嘴中央商务区，在今后的五年里上千亿的商务写字楼、商务房地产会在那里集聚。第二是悦来会展中心，今后的五年，它会形成西部最大的会展商务集聚区。第三个就是经过十年发展的北部新区，它的商务写字楼集聚也已经成了规模，已经基本形成规模。

两江新区的发展远远不止这些，良好的发展前景，将极大地刺激房地产投资的需求。

3 重庆市(主要是两江新区)房地产发展的建议

3.1 房地产业属于第三产业，要明确其服务产业的属性从城市经济学角度来考虑，两江新区的开发要注重经济、社会、环境的协调发展和制度创新，注重功能区域建设。房地产业属于服务性产业，在两江新区的建设中，要明确其角色定位，为新区的经济生产和居民生活提供服务保障。

3.2 加强两江新区总体发展规划和土地利用总体规划管理，建立健全新区土地管理长效机制两江新区的用地计划指标单列予以倾斜，保证优先发展两江新区，但是房地产开发的空间结构布局仍然要与城市发展布局一致，功能开发与房地产开发相结合，使有限的土地空间产生最大的综合效益。

3.3 稳步推进公租房建设随着两江新区的发展，在两江新区、重庆城的加工贸易也会有几十万工人，要考虑的模式是加工贸易的投资者只管工厂建设，厂区外就是社区，就是城市化地区，职工下班就进入社区、城区，由政府、社会来管理。就是城市的公租房与商品房同步建设，商品房、公租房和部分的宿舍形成一个职工的生活，这种生活就是使他下班以后就融入城市生活，融入社会，融入各种其他的文化、娱乐环境。

3.4 完善基础设施和公建配套设施建设，为投资者提供优质的居住和生活条件，增强城市的吸引力和竞争力两江新区的开发建设，要注重以城市总体发展规划和土地利用总体规划，控制和引导现代化居住与国际型社区的建设和发展，以市政与公用设施等专业规划，促进和完善现代化居住与国际型社区的建设和发展，建成体现国际水平和竞争力的外向型、多功能、现代化的新城，营造出舒适和谐、环境优美的人居环境。

4 结语

就重庆楼市内部动力而言，具有三大特点足以支撑重庆率先启动新一轮的楼市增长。第一重庆楼市价格潜力最大。显然重庆当前的房价和所处的城市地位、城市价值是完全不匹配的。房价还有很大的上涨空间。第二是重庆的消费潜力最大。3000 万重庆人其实还有三分之二非城镇居民，随着城市化进程的加速，将会迅速转化为住宅消费力。第三是重庆开发商领先开发能力。有房地产专业人士指出，重庆是“中国楼市的超级练兵场”。重庆开发商在这个市场上练就的一身本领也为市场成熟发展提供了必要保障。

不容置疑的是，“两江新区”打开了重庆房地产市场的发展空间。楼市的每一次大增长都是伴随着大量的利好信息出现的。2007、2008 年都有大量的利好向重庆扑面而来。从“统筹城乡新型示范区”到“中国第三新区”“寸滩两路保税港区”，今年“两

江新区”的新提法又一次刺激了重庆房地产市场兴奋的神经，两江新区必将拉开重庆房地产发展的帷幕。

参考文献:

- [1]国务院. 关于推进重庆统筹城乡改革发展若干意，2009. 1. 6.
- [2]国家发改委. 国务院批准设立重庆两江新区，2010. 5. 20
- [3]屈磊旻. 2010 年一季度重庆房地产市场状况简析，重庆统计信息网.
- [4]蒲勇健. 中国经济发展的战略转折，重庆大学研究生学术创新系列论坛.
- [5]两江新区十大优惠政策，两江新区网.
- [6]重庆两江新区最新规划图，两江新区网.