

中国房地产未来 10年~20年十大美好畅想 (一)

精顺 视角

12月11日,笔者有幸参加了由中国房地产策划师联谊会主办、深圳世联地产顾问股份有限公司承办的第三届中国房地产策划师年会。其间,世联地产董事长、年会轮值主席陈劲松关于中国房地产未来10年~20年的预测,给我们描绘了未来房地产的美好画面。

畅想一:未来十年商品住宅占住宅总量的百分比将从目前的90%逐步回落至60%上下,其余40%是除商品住宅之外的房子,包括各类保障性住宅,各类产权模式创新住宅,如小产权房等。

未来住房供应商品房将减少,保障性住房、产权模式创新的住房(包括小产权房)将逐步增加,这对中低收入阶层是一个美好的远景。最主要的创新可能在农民目前的小产权房,这方面将在未来10~20年内突破,形成非常广阔的市场。目前中国小产权房建设面积已经超过60亿平方米,能否处理好小产权房的利益关系,是检验政府执

政能力和考验开发商创新思维的绝佳命题。

畅想二:城市大升级,未来20年将奠定城市中国的基本格局。

目前中国城市超过1000万人口的有8个,93个城市人口超过500万,而美国超过500万人口的城市只有纽约。展望未来10年、20年,人口超过2000万~3000万人口的城市预计达10个,超过1000万人口的城市约20个,在未来20年奠定城市中国的基本格局。2020年左右将有6个省GDP突破1万亿,每个省相当于目前发达国家平均的GDP。

城市大升级,为中国房地产业

增添了新的活力,而作为房地产从业人员,将面临更广阔的发展空间,可以大有作为。

畅想三:中国立体城市将呈现多元复合趋势,城市容积率从目前的0.68上升到台湾、香港城市容积率平均数1.4左右。

城市从0.68平均容积率上升到1.4左右,否则中国城市土地承受不了这个城市化。这就是说在城市建城区面积不增加的情况下,城市将诞生更多的建筑。就如冯仑向全世界所描述的立体城市一样:在大约一平方公里的土地上,打造一个建筑面积600万平方米、可容纳15万~20万人口的高密度建筑群。

随着城市规模和人口的逐渐膨胀,或许只有通过提升容积率来解决居住和未来城市的发展问题。未来的城市,是否会像冯仑的立体城市那样,让我们拭目以待。

(未完待续)

(张敬磊)



(资料图片)



楼市资讯

北京:二手房 均价首超新房

据机构统计,今年前11个月,北京二手房成交均价为每平方米21179元,而新房成交均价为每平方米19967元。预计2010年全市新房成交均价最高也不会超过每平方米2万元,但是二手房均价肯定将突破每平方米2.1万元。自2009年北京二手房成交量首次超越新房成交量以后,全市二手房均价首次超越了一手房。

伟业我爱我家集团研究院院长陈亮表示,以往北京的一、二手房价格倒挂只是发生在局部区域和特定期限,而这次全市二手房均价超过一手房,则是市场发展阶段和城市布局所造成的。

据了解,由于目前北京周边卫星城和新兴组团的崛起,90%的新开楼盘项目散布于五环以外,而二手房80%的交易都集中于四环内,新盘交易越来越郊区化,而二手房市场相对集中城市核心区,这使得最终全市二手房交易均价高于新房。

此外,2010年这一政策调控之年,楼市调控对新房市场的影响相对要大于二手房市场。在以自住型购房为主的年代,二手房的地段优势、配套优势和现房优势,使得二手房的刚性需求更加旺盛。(据新华网)



洛阳网
www.lyd.com.cn

洛阳人 看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

- 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造,采取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心。
- 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,占到了60%以上。

- 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费
- 联通用户发送短信712到10655885 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费

