

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：陈伽文

学号：W19194144

学校院系：国发院

提交日期：2020 年 12 月 19 日

## 对中国楼市需求端的一些思考

2020 年接近尾声，回顾一年，中国楼市似乎没有受货币升水，调控施压及融资收紧等因素影响，整体上依旧保持着上涨热情。此篇小论文就中国楼市做一些小分析，对应徐高老师书中二十一章第三节内容。因篇幅限制，这里我选取房地产市场的需求端进行探讨。

在需求端，徐老师强调的核心依据是未来城市化可提升的空间足够大，中国居民的住房需求依旧旺盛。书中引用了 2016 年我国城镇化率 40% 这一数据，2019 年这一数据突破了 60%。如果按照欧美发达国家 80%-90% 的水平以及目前中国城市化速率来看，中国的城市化水平应该会在 2040 年左右达到这一区间。那么，是否可以推测未来 20 年内城镇化率的增长会刺激房价继续上升呢？我觉得未来二者间将不具有像 5-10 年前那样紧密的关系了。诸如“城镇化率上升空间大，因此房价还能涨”等观点有待商榷。下面我做一个简要的分析。

考虑到目前我国已突破 60% 的城市化率，且近几年国家在农村的脱贫攻坚战进展顺利，可以合理推测目前农村剩余户口主要有以下几个特点：

首先，农村剩余人口中年轻人占比较低，村里基本上已无年轻人。城市化进行到这个阶段，大部分农村青年均已进入城市打拼，且随着快递，外卖等行业近几年在一、二、三线城市的迅猛发展，大量吸收来自农村的年轻劳动力，福利待遇条件也较前些年提升很多。对于刚进入城市的农户青年来说，这类“辛苦但赚钱”的工作是他们融入城市的一个合适的出发点。再者，短视频行业的兴起在吸引年轻人来大城市这点上起到了促进作用，抖音上动辄月入百万的短视频对年轻人视觉上的冲击是不可估量的。通过短视频收获财富的人群中就有部分是来自农村的年轻人，这对于他们同村剩余年轻人来说更是一剂兴奋剂。大量农村青年人口怀揣热情涌入城市，农业对于他们已经失去了吸引力。农村内剩余劳动人口基本上年龄均处于中老年，他们或是习惯了乡野的生活，或是身体不便不适合城市高强度快节奏的工作。从这一点来看，对于剩余的高龄农村人口，他们一无心二无力购买城市里高价的房子，可以被定义为对购房无需求。

再者，从脱贫攻坚角度思考，国家近几年在帮助农村贫困人口上大量投入，其中就包括给予成功脱贫家庭移民搬迁政策优惠。这个优惠政策简单来说就是国家在城市里统一规划建

设公寓，并以极低的价格吸引刚脱贫的家庭来城市购房（花费 1 万元就可以在城市里有地方住）。也就是说，随着脱贫攻坚工作的推进，会有越来越多的贫困户脱离贫困标准后享受搬迁优惠政策进入城市，他们的购房需求对于房价是没有实质影响的。另一方面，目前国内大城市均推出了人才引进计划，各行业人才户口迁至城市，城镇化是完成了，但相对于昂贵的房价，购买力的不足仍限制了新城市居民们。

结合以上两点，可以得出以下结论：城市化率未来持续走高是国家的努力和社会自然发展的结果；未来农村剩余人口或是没有购房需求，或是无力购房；新进入城市的脱贫人口受政策福利，基本不影响楼市。因此，我觉得未来房价如果继续保持上升，城镇化率高在其中扮演的角色会越来越有限。

如果未来城镇化率不再是房价的主要驱动因素，未来房价会下跌吗？我觉得还是不会的，我们国家的家庭观念根深蒂固，房子是支撑家庭的支柱。在今年受疫情打击下经济不景气，会催生老百姓的危机意识，对于未来不确定性的担忧促使居民现在买房，获得基本保障，心里也踏实不少。另一方面，国内高额的房价基本上还是国人自己炒上去的，不存在未来某一天外资大量撤离引发楼市崩盘的可能性，而且我国对于房价的调控手段丰富，强调房住不炒对于房价的波动有严格的限制。

房价如果下跌，这里分两种情况讨论：如果下跌幅度较小，相对于目前昂贵的房价，小幅的下降只会造成投资房产的人损失，那些真正有需求的居民依旧买不起；如果下跌幅度较大，基于上一点国民对于房子的刚需意识，大家一窝蜂上去抢房，那些真正想买房的人也未必抢得到，而对于投资房地产的人来说会出现巨额亏损，且宏观层面对于经济金融的冲击也是灾难性的，银行会出现数以万亿计的坏账，房产相关产业如水泥、化工、家具等受挫，失业人口加剧，经济损失是不可承受的。

综上所述，城镇化的加速表现出都市圈房价的上涨。但是，城市的房价能上涨多少，也并不是城镇化所能决定的，最终要看新城市如何帮助新居民提升购买力。未来房价终会下跌，但一定是房地产已经不再是中国经济的增长点的时候。

**WORD 批量转 PDF 工具-未注册 注册码购买 QQ: 3049816538(注册后本文字和以下内容消失)**

1727 字

**成都购房咨询, 大专本科成都落户咨询, 成都社保代缴咨询 QQ: 3049816538**