

et 网上投稿

et 网上订阅

录用查询

汇款查询

杂志栏目

经济研究

西部大开发

改革探索

新观察

理论经纬

三农问题

热门话题

企业论坛

区域经济

财经论坛

对外开放和贸易

综合论坛

经济全球化

产业集群研究

社会主义劳动理论探讨

面向21世纪的中国经济学

论文正文

博观而约取 厚积而薄发——预测2008年天津住宅市场走势

上传日期: 2008年3月7日 编辑: 现代经济编辑部 点击:474次

王远

(天津固达房地产开发有限公司, 天津 300384)

一、序言

天津作为四大直辖市之一,近年来一直保持稳步发展的态势。而随着奥运会的临近,天津的城市重新定位和滨海新区的功能确定,又给天津的发展注入了无限的活力和动力,基于天津大的发展的历史机遇下,2008年天津住宅市场的表现又将如何呢?

无疑,影响住宅市场走势的因素很多,诸如供求比例、经济发展、宏观调控、居民收入水平等等,单纯的了解某一方面显然都是不够的,只有充分了解各项经济指标的运行情况以及相关影响因素,才能对住宅市场的走势有更加准确的把握。

二、回顾

(一)宏观经济分析

1、经济发展水平

天津市GDP高速增长,06年达到4359.15亿元
图表(略)

天津市GDP自1990年的310.95亿元,增长到2006年的4359.15亿元,1998-2006年GDP年平均增长率达到12.63%;从历年GDP的趋势线看,GDP增长趋势明显,1990年、1991年比较平缓,1992至1997年增长快速,1998年至2002年增长比较平稳,从2003年开始GDP增长速度再次加快,2004、2005和2006年持续增长,但涨幅有所回落,至2006年天津市GDP环比增幅达到17.89%。这与天津市被纳入国家十一五战略规划及天津市近年来自身不断推行经济制度改革、加快滨海新区及城市基础设施建设、推进海河两岸改造建设和各项政策制度改革息息相关。

天津市人均GDP,呈逐年上升趋势
图表(略)

人均GDP是评估一个地区的居民个人财富的有力指标,如图所示,天津市人均GDP在近年内有了很大的提高,呈逐年上升趋势,从1990年的人均3487元人民币上升到2006年的41163元人民币,17年间人均GDP指标增长了11.80倍,从增长率看,1990-2006年间的平均增长率达到18%。其中最高增幅出现在1994年为33.64%;随后持续增长,但涨幅在不断下降,1999年涨幅跌入最低点为8.16%;2000年开始人均GDP又开始了新一轮的高速增长,年均增长保持在15%以上。

2、固定资产投资

2003年以来,天津固定资产投资额增长速度保持20%以上

图表(略)

天津固定资产投资自1990年以来稳步上升,从1990年的87.69亿元上升到2006年的1516.84亿元,增长了21.09倍。天津固定资产投资从增长幅度来看有两个高峰期,一个1991年到1994年高速增长区,涨幅基本保持在30%以上;第二个高峰区是2003年,同比涨幅达到29%;2004-2006年随着国家宏观调控的影响,基本保持在20%以上的增长幅度。

3、居民消费水平分析

城镇居民人均可支配收入总体呈增长趋势,06年增幅有所增加

图表(略)

从天津的人均可支配收入图上可以看出,城镇居民人均可支配收入总体呈增长趋势,但增长幅度波动较大,2003、2004年,人均可支配收入进入了一个高速增长期,增长幅度都在10%以上,2005、2006年增长幅度进一步提升,2006年居民人均可支配收入为14283元,同比涨幅达到13%。

(二) 住宅市场分析

1、2005-2007年住宅市场价格分析

图表（略）

近3年的房价除2006年房价有一定的波动外，基本保持稳步上升的趋势。其中，2005年住宅均价为4027元/m²，2006年为4808元/m²，而2006年为6117元/m²，环比增加幅度分别为19%和27%。

2、2005-2007年住宅市场成交量分析

图表（略）

成交量的表现受房价的影响比较大，尤其是2006年不仅出现了一定的波动，成交量也出现了萎缩。其中2005年的成交量为905万m²，2006年为834万m²，2007年为978万m²。

3、2005-2007年住宅市场成交额分析

图表（略）

成交额不同于房价和成交量，相对来说波动比较大，但基本上波谷都出现在阴历春节前后，说明消费者对于年节的传统观念很重。另外一点值得注意的是2007年的年末出现了下滑，主要原因是由于持续的行业政策和货币政策调控。其中2005年的成交额为364.5亿元，2006年为401.2亿元，2007年为597.4亿元，总体呈上升趋势。

三、预测

基于目前中国指数研究所掌握的数据，对2008年住宅市场的走势运用多元线性回归方程进行定量的分析，以达到对未来市场有一个更加直观和严谨分析的目的。

1、释义

在回归分析中，如果有两个或两个以上的自变量，就称为多元回归。事实上，一种现象常常是与多个因素相联系的，由多个自变量的最优组合共同来预测或估计因变量，比只用一个自变量进行预测或估计更有效，更符合实际。

2、多元线性回归方程

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_kX_k$$

3、分析软件

Spss、Statsitic Equation Builder

4、样本选择

由于2003年前后数据环比增加的幅度相差较大，故只选取2003-2007年五年数据作为分析样本，其中包括国民生产总值、人均国民生产总值、固定资产投资和人均可支配收入。将以上四项数据分成两组，即国民生产总值和固定资产投资一组，人均国民生产总值和人均可支配收入一组分别进行多元线性回归分析，以期达到更加准确的预测数据。

图表（略）

5、预测结果

(1) 第一组：房价为因变量，国民生产总值和固定资产投资为自变量
计算结果：①R复相关系数=0.9973，说明GDP、固定资产投资与房价高度线性相关

②2008年GDP、固定资产投资预测值：

GDP=5670亿元，预期将增长13%（来源：政府工作报告）；

固定资产投资额=3100亿元，预期将增长34%（来源：市发改委）

③2008年房价预测结果：

房价=8025元/m²

(2) 第二组：房价为因变量，人均国民生产总值和人均可支配收入为自变量

计算结果：①R复相关系数= 0.9958，说明人均国民生产总值和人均可支配收入也与房价高度线性相关；2008年人均国民生产总值和人均可支配收入预测值：②人均国民生产总值=51470元，预期将增长13%（GDP预期将增长13%，假设人口无变动）；人均可支配收入=17985元，预期将增长10%（来源：政府工作报告）③2008年房价预测结果：房价=7030元/m²

小结：

通过以上分析，不难发现房价与各项经济指标是息息相关的，尤其是对国民生产总值和固定资产投资这一组数据的相关性更大。同时，测算结果也从一定程度上说明了目前的房价是符合经济发展规律的，并没有出现背离，所以2008年天津的住宅市场还应呈上升趋势，房价会较2007年有一定的上涨，预计将在20%左右。

四、其他因素

(一) 人民币升值

无疑在中国经济高速发展的今天，人民币升值功不可没，充分的起到了催化剂的作用，尤其是在推动房地产行业发展过程中更为突出，随着人民币加速升值渐成共识，有必要充分了解人民币升值对行业发展的重要性。

1. 推动经济发展，加快全球化进程；
2. 出口型经济向内需型经济转换，房地产还是发展重点，节能、环保是重中之重；
3. 人民币升值将是此轮经济增长的基础，也是房地产行业发展的基础
4. 人民币持续升值，赚钱效应显现，大量外币兑换成人民币；
5. 房地产行业目前稳中有升，是资金保值增值的最优选择；
6. 境外投资势必增加，土地稀缺性更加明显；
7. 外籍人将大量进入中国淘金，租赁市场将得到明显改善。

(二) 宏观经济

1 经济发展

天津北方经济中心地位的确立，滨海新区发展的功能定位，以及“中新生态城”的启动等等决定了天津日后发展的方向，也表明了天津已经成为国家此轮经济发展的核心和增长点。黄兴国市长在天津市第十五届人民代表大会第一次会议上作政府工作报告中提出的今后5年天津的奋斗目标也明确表明了天津的经济将步入快车道。

2 城市建设

地铁1号线的改造和通车可以说是天津进入轨道交通时代的标志，仅接着津滨轻轨通车，京津城际高铁通车在即，地铁2、3、9号线全面开工建设，已经向我们发出了信号，将有更多的人享受到轨道交通带来的便捷，城市也将为之变化。1、轨道交通极大的缩短了城市间与城市内部通行时间，提高城市的区域的竞争力和辐射力；

(三)、轨道交通将改变城市居住格局和商业布局。由于地铁时间的确定性，人们可以沿着地铁沿线任意的选择住房，因此地铁周边的住宅将成为未来几年甚至十几年的主流。而同样住居范围也将随着地铁的向外延伸而不断扩大，有助于城市建设。对于商业来说，地铁商圈的蝴蝶效应必将引起天津商业的重新布局。

(四)、促进城市经济发展，带动相关行业发展。据相关调查表明，每投资一个亿的轨道交通项目，可以带动GDP增长2.6亿，直接促进工业、运输、房产、文化、零售、旅游业的发展，加大再就业的数量，优化产业结构，对城市的一切经济社会活动予以支持和保障。

(五)、宏观政策

1 货币政策

我国已实施十年之久的“稳健的货币政策”将调整为“从紧的货币政策”，而回首实施“稳健的货币政策”的十年也正是房地产高速发展的十年，这绝对不是什么巧合，完全是由于行业的特点决定的，货币政策对于房地产行业来说一直起到“催化剂”的作用，更确切说应该是“助推剂”。但当这个作用条件发生变化的时候，它对楼市的影响绝对不可小觑，应充分引起重视，尤其在当前金融产品尚不丰富的时候。而其影响主要是以下两个方面：

(1) 开发企业融资成本提高，作为资金密集型行业，银行贷款一直以来是开发企业重要的融资渠道。

(2) 商业银行自营性个人住房贷款政策的调整会减少市场需求，供求关系会在一定时期内发生变化，卖方市场向买方市场转变。

所以，随着2008年货币政策继续紧缩，将进一步制约房地产行业的发展。

2. 行业政策

2007年可以说是房地产行业的政策年，全方位的政策调控已经充分表明了政府对行业发展的态度，即稳定中求发展，规范中求生存。流动性过剩和通货膨胀早已成为政府工作的重点，CPI又不断增长，而作为持续保持快速发展房地产行业也必定成为调控的重点，所以预计2008年的行业政策调整还将继续，并且民生地产已经成为了2008房地产行业发展的主题，保障住房将成为热点。

五、 总结

2008显然已经成为天津城市发展的发力年，宏观经济的向好必将带动房地产行业的发展，在整体行业处于宏观调控的调整期的时候，天津房地产市场或将逆市独行，为整体天津的发展增添一道靓丽的风景线。