

经济发展对房地产各业态的影响研究——以南宁市为例

吴劭婉 陈伟伟

(广西壮族自治区, 广西南宁 530000)

摘要:随着我国市场经济体制的深化与城市化率提高,城市经济的发展与房地产业逐渐密不可分,而房地产业中的不同业态与经济发展的关联性、敏感度却不尽相同。南宁作为我国华南地区的重要大型城市之一,近年来经济发展较快,房地产业态分布也相对全面,具有一定代表性。故本文以南宁市为例,主要运用文献研究法、定量分析法,尝试分析2010年至2024年城市经济发展趋势对住宅、写字楼、公寓、商场等各房地产业态供需的可能影响,旨在为政府政策调控、房地产开发商投资、消费者投资等提供理论支持和实践指导。研究认为,经济合理增长对房地产业健康发展具有重要意义,而经济的增长趋势对于写字楼、公寓等商业性质的地产业态影响力远高于住宅性质业态。

关键词: 经济发展; 房地产业; 商业地产; 住宅地产

一、引言

随着我国市场经济体制的逐步深化与城市化率的不断提高,房地产业发展势头迅猛。但近年来,受国际经济波动、新冠疫情等多方面因素影响,我国整体经济增速相对放缓,也在一定程度上影响了房地产行业的发展。由此可见,我国经济发展几乎必然伴随着房地产行业的飞速发展,而国内生产总值、消费者物价指数、固定资产投资额等数据的波动影响着房地产各业态的供需,对住宅、写字楼、公寓、商场等业态影响也各有不同。研究经济发展对房地产各业态的影响,对于政府进行政策调控具有重要意义,而且也将为房地产开发商制定投资销售策略以及购房者进行购房决策等提供理论支持和实践指导。

南宁市作为广西壮族自治区首府,是我国华南地区重要的中心城市、全国性综合交通枢纽城市和面向东盟开放合作的国际化大都市。根据《南宁市国土空间总体规划(2021-2035年)》获得国务院批复,南宁市城市定位为:深度融入华南、大湾区发展格局;城市发展方向为:东部新城为新经济增长极,加快建成平陆运河经济带,共建西部陆海新通道。房地产业在南宁市经济构成的重要一环,土地财政收入在南宁市政府财政收入中也占据重要比例。2010至2019年是南宁市房地产行业飞速发展的黄金十年,南宁市商品房容量从约458万 m^2 增长到约1400万 m^2 。2020年后,受疫情影响,南宁市商品房市场容量直线下降,2024年商品房容量低至435万 m^2 ,达历年最低值。

所以本文将南宁市选为研究样本。研究对象包括经济波动数据及房地产各业态供需数据。其中,经济发展数据选取国内生产总值、固定资产投资额、城镇居民人均可支配收入;房地产各业态选取住宅、写字楼、公寓、商场。主要采用文献研究法、定量分析法等研究方法。数据来源为南宁市政府统计年鉴、克尔瑞数据库。

二、经济发展与房地产业态概述

1. 经济发展概念简述

经济发展是指一个国家或地区在经济规模、结构、质量和生活水平等方面的持续提升。主要特征包括经济增长、经济结构优化、技术进步、收入分配改善、社会福利提升等。改革开放以来,我国经济长期保持高速增长,GDP年均增长率超过9%,已成为全球第二大经济体,经济规模显著扩大,同时也面临着人口老龄化、区域发展不平衡、环境保护等挑战。受2020年疫情影响,全国经济增速开始放缓,出现了供应链中断、消费萎缩、服务业受挫、失业率上升、财政压力加大、金融市场波动等问题。经济发展是一个复杂的过程,涉及多个方面,需要综合运用多种政策工具,应对各种挑战,实现可持续发展。

2. 房地产业态的概念与分类

房地产业态指房地产市场中各类物业的形态和功能,涵盖住宅、商业、办公、工业等多种类型。其中住宅类包括别墅、公寓、经济适用房等,商业类包括购物中心、零售店铺、酒店等,办公类包括写字楼、商务园区等,工业类包括厂房、仓库、物流中心等。

住宅类、商业类、办公类与人们生活息息相关,商品房的供需影响着城市的方方面面,探讨商品房的供需变化对于政府调控政策、投资者的投资决策、开发商的战略布局具有重要意义。因此本文研究南宁市房地产业态的对象为商品房,主要划分为住宅、公寓、写字楼、商场等。

3. 经济发展影响房地产各业态的理论机制

从需求端来看,经济增长,物价上涨,商品房价格上涨,消费者在商品房上的支出增加,实际收入相对下降,可能减少其他商品的消费,这是需求端的收入效应。利率变化对于消费和投资有一定的影响。房贷利率上升时,购房者借贷成本增加,对于房产消费和投资可能减少;放低利率下降时,购房者借贷成本降低,对于房产消费和投资可能增加,这是需求端的利率效应。关于购房者对于房价的预期,若预期未来房价上涨,购房者可能提前购房,若预期经济衰退,购房者可能减少支出,增加储蓄,这是需求端的预期效应。

从供给端来看,地价或建筑材料的价格上涨,房地产开发商建造成本增加,开发商即提高房屋售价以维持利润,这是供给端的成本效应。利率上升时,开发商贷款成本增加,可能减少新项目投资,利率下降时融资成本下降,开发商可能会增加新项目投资,这是供给端的融资效应。政府政策对于经济行为也有一定的影响,包括财政政策和货币政策,宽松的政策调控可能会刺激消费、促进投资,紧缩的政策调控会抑制消费和投资。

经济增长推动着房地产市场的发展,同时也暴露了房地产各业态的相关问题,当经济增长迅速时,住宅地产和商业地产供需两旺,住宅、写字楼、公寓产品的投资需求增速较快;当经济增速暂缓,出现负增长时,住宅性质和商业性质的地产供需出现缩减,住宅供需的缩减体现在以投资为目的需求的紧缩,刚性住宅需求不变,商业地产供需的缩减体现在写字楼空置率大幅提高、租金下降、公寓产品去化速度放缓、商场经营困难等。

三、南宁市经济波动与房地产业态现状分析

1. 南宁市经济发展现状

改革开放以来,南宁市国内生产总值连年稳步增长,固定资产投资额增速相对GDP增速较快,2010-2019年连续十年增速持续放缓,2020年断崖式负增长,2021年-2024年增速缓慢恢复。

2010年-2023年南宁市国内生产总值年均稳步增长,2020年受疫情影响,2022年GDP增长率达到最低值1.4%,2024年GDP增速达3%;第三产业连年涨幅基本与GDP增速持平,增速略低于GDP增速,2024年第三产业占比GDP69.4%。固定资产投资额2010年-2019年稳步增长,增速持续下滑,2020年受疫情影响,固定资产投资率出现断崖式负增长,经济形势不容乐观。2010年-2023年南宁市城镇居民人均可支配收入持续增长,2010年-2014年年均增长速度在10%以上,2014年-2019年年增速在7%左右,2020年受疫情影响,失业率增高,人均可支配收入增速降到近些年最低值2.3%,2024年人均可支配收入增速达4.3%。

2. 南宁市房地产市场发展现状

南宁市房地产发展可追溯到 20 世纪 90 年代,经历了三个重要阶段。在 20 世纪 90 年代初期是南宁市房地产市场发展的初期阶段,随着中国改革开放的深入,南宁作为广西壮族自治区首府,经济得到了快速发展,城市基础设施建设逐步完善,吸引了大量外来人口涌入。这一时期,南宁房地产市场主要以住宅开发为主,市场供应量相对较小,但需求旺盛,房价呈稳步上升态势。

21 世纪初是南宁市房地产市场的快速发展阶段,随着国家西部大开发战略的实施,南宁作为西南地区的重要交通枢纽和商贸中心,吸引了更多的投资和企业入驻。南宁房地产市场逐渐形成了以住宅、商业和办公三大板块为主的市场格局。这一时期,南宁房地产市场供应量大幅增加,房价持续上涨,同时也出现了土地市场过热的现象,南宁市商品房容量从 2010 年的 458 万 m^2 持续增长至 2019 年的 1400 万 m^2 。近年来,受疫情、政府调控政策及世界经济周期性影响,南宁市商品房容量从 2020 年开始断崖式下降,房地产市场的一些问题逐渐暴露,如供需矛盾、房企暴雷、烂尾房等。

3. 南宁市经济发展与房地产各业态的关联性分析

3.1 商品住宅

本研究主要针对南宁市城区的商品住宅,包括别墅和普通住宅产品。2010 年以来,受全国房地产开发热潮和地区政策影响,央企及民营开发商积极进驻并持续深耕南宁市场,带动了南宁市区商品住宅价格的不断增长。

2010 年至 2019 年南宁市商品住宅供求面积和成交均价持续走高;受新冠疫情影响,2020 年至 2022 年商品住宅供求面积持续下降;2023 年供求面积虽小范围回升,但商品住宅成交均价却自 2021 年后持续下跌。据克尔瑞数据库实时数据显示,2024 年南宁市商品住宅供应面积 234 万 m^2 ,成交面积 294 万 m^2 ,成交均价为 11565 元/ m^2 ,供应面积及成交面积均为近十年新低。

南宁市商品住宅供求与南宁市经济发展增速整体较为匹配,受部分别墅、大平层产品交易的影响,2021 年南宁市商品住宅成交均价达历年最高值。经济发展速度下降时,南宁市商品住宅成交量同步下跌,成交均价受住宅类别的影响有所波动。南宁市商品住宅量价变化紧随 GDP、固定资产投资额等经济指标的变动。商品住宅按照购买者目的的划分,分为自用型住宅市场和投资型住宅市场。经济发展放缓,受预期效应的影响,商品住宅投资需求急速缩减。首次置业需求和房屋置换需求仍然存在,支撑商品住宅的成交量和价格提升提供了一定的空间。

3.2 写字楼

改革开放以来,南宁市写字楼市场经历了多个阶段。随着经济的发展,企业数量逐年增加,大型企业进驻南宁,在南宁市设置分支机构,大中型企业对于办公品质提高的需求日益明显。小微企业置换至住宅、公寓办公,优质企业从住宅、乙级写字楼迁入甲级写字楼的需求日益增加,成交集中在城市核心区域写字楼。

南宁市写字楼市场“供大于求”,据克尔瑞数据库数据显示,2015 年-2018 年南宁市写字楼年去化量保持在 40 万 m^2 ,2018 年至 2021 年呈“量跌价涨”趋势,环比 2014 至 2017 年呈“量价齐跌”趋势,库存去化周期逐步上升。2018 年至 2021 年,年去化量呈断崖式下跌,2022 年缩小至 15 万 m^2 ,2024 年年去化量仅 4 万 m^2 ,达近十年来最低值。2020 年受疫情影响,租金水平大幅度下降,租赁需求量大幅度提高,租赁市场以价换量,2021 年租赁需求回落。2018 年至今南宁市纯写字楼租金持续下滑。

所以,写字楼市场的兴衰几乎可以说是南宁市经济发展的“晴雨表”——南宁市写字楼需求量下降的拐点早于经济增速的负增长的拐点,同时南宁甲级写字楼市场需求的提振有赖于经济基本面的改善,写字楼市场的供需与经济走向有一定关联。

3.3 公寓

由于公寓产品不能落户,土地使用年限为 40 年,贷款利率高,转卖税费高,商用水电费用高,故购买公寓的客户主要为投资者或有自用需求的中小企业。2010 年-2019 年南宁市公寓市场量价

齐升,2019 年后呈“量价齐跌”趋势,去化周期近些年来逐步上升。2019 年后,受疫情及经济形势影响,南宁公寓市场容量逐年下跌,2019 年市场容量在 58 万 m^2 ,2024 年跌至 14 万 m^2 ,达近十年最低值。

投资者及中小企业对于经济波动敏感性较高,经济发展的快慢对公寓产品的量价有很大影响。

3.4 商业

本研究讨论的商业主要包括住宅底商、购物中心等。南宁市商业市场的客户主要是资深投资者、个体商户、企业主、高净值人士等,这些客户群体各有不同的动机和需求,共同点是其均较为关注商业体投资的长远价值和潜在收益。2010 年至 2021 年南宁市商业市场始终“供大于求”,呈“量涨价跌”趋势,去化周期逐步上升。2020 年底商年成交量达最高值 61 万 m^2 ,2020 年后底商年成交量逐年下跌,2024 年全市底商成交面积跌至约 35 万 m^2 。均价从 2014 年后持续下跌,市场持续以价换量,2024 年跌至 13976 元/ m^2 ,为近十年最低值。

商业体的客户群体对于经济波动及政府政策的反应同公寓产品类似,敏感度相对较高。

四、结论与建议

从前文分析中可以发现,南宁市经济发展与房地产业态演进呈现出显著的联动特征。

首先,在商品住宅层面,经济上行周期催生投资性与自用型住房的双重需求扩张;当经济进入调整阶段,市场结构则呈现差异化特征——投资性需求趋于审慎,而刚性住房与改善型需求仍具市场韧性。建议政策制定实施差异化调控策略:针对首置及置换群体,可通过动态调整首付比例、住房信贷利率及优化限购政策等手段实施精准扶持,在保障基本居住权的同时,构建多层次住房供给体系,实现市场平稳过渡。

其次,办公产品(含写字楼、公寓等)的供需动态与经济周期存在强相关性。经济下行压力传导至企业端时,建议政府构建阶段性纾困机制,通过实施办公租金补贴、空间改造补助、房产税优惠等定向政策组合,有效降低企业运营成本,助力市场主体渡过经营困境,进而维护就业市场稳定。

最后,商业地产业态作为区域经济发展的先导性指标,其量价波动通常领先于宏观经济周期变动。当前复杂经济环境下,商业运营面临盈利模式重构挑战,这对开发主体的全周期运营能力提出更高要求——既需具备建筑设计与工程管控的专业实力,更要强化商业定位、招商运营等增值服务能力。建议政府部门从土地出让、税费征收、财政补贴三个维度构建政策支撑体系:适度调降商业用地基准地价,实施经营性税费弹性减免,扩大商业运营补贴覆盖范畴,以此激发商业活力,发挥消费引擎的辐射带动作用。

参考文献:

- [1] 陈永前.新时期房地产经济的影响及发展探究[J].乡镇企业导报,2024,(14):243-245.
- [2] 刘军伟.低碳经济对房地产经济发展的影响与策略分析[J].活力,2024,(13):190-192.
- [3] 徐斌.关于房地产经济发展现状及可持续发展的思考[J].乡镇企业导报,2024,(12):48-50.
- [4] 杨林松.市场经济条件下房地产经济的可持续发展研究[J].房地产世界,2024,(11):110-112.
- [5] 曲东伟.房地产政策调控对经济发展的长期影响研究[J].科技经济市场,2024,(02):38-40.
- [6] 刘恒瑞.房地产经济与建筑经济发展的关系与具体策略分析[J].财讯,2024,(01):86-88.
- [7] 王慧.高质量背景下银川市房地产市场发展现状及对策研究[J].老字号品牌营销,2023,(24):29-31.
- [8] 龚芷琳.南昌市西湖区房地产行业税收征管问题研究[D].江西财经大学,2023.DOI:10.27175/d.cnki.gjxcu.2023.001933.