

政策全面利好 楼市将迎“白银十年”

刚刚闭幕的中共十八届五中全会的相关决议对楼市影响深远。全会通过“普遍二孩”政策将有力带动住房改善消费；全会提出坚持绿色发展，有望对绿色环保建材的使用有进一步的推动；而全会强调的新型城镇化建设，也对整个房地产市场的走向起到关键性的作用。

“普遍二孩”促改善型需求

10 月 29 日，十八届五中全会闭幕，会议通过普遍二孩政策，将允许每对夫妇可生育两个孩子。全会公报指出，促进人口均衡发展，坚持计划生育的基本国策，完善人口发展战略，全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策，积极开展应对人口老龄化行动。这是继 2013 年，十八届三中全会决定启动实施“单独二孩”政策之后的又一次人口政策调整。

目前，两房至三房属于购房者的刚需范畴。按照现在的家庭构成，三房刚好符合家庭居住需要：父母一间、孩子一间、老人一间。如果不需要老人来带孩子，父母一间、孩子一间，还有一间作为书房或者休闲房间，也是刚需范围。但是如果生了二孩，三房面临的问题是“不够住”，想要三代同堂，四房才是刚需产品。

四房变成了刚需，那么相应的，五房将会变成改善产品。多出来的房间可以作为书房、健身室，对大多数两孩家庭来说，还可以作为儿童娱乐室，保证儿童的健康发展。二孩家庭，只靠父母两个孩子照顾是非常辛苦的。以后的两孩家庭请保姆可能会成为常态。目前市面上就有许多高端产品将保姆房纳入设计范围，相信全面放开二孩政策以后这个范围会更广。

业内认为，政策普遍放开后，除了换大屋的需求，两个孩子的教育将成为重中之重，全国各地学位房的地位将更加不可动摇，争夺也将愈发激烈。因此，“普遍二孩”将带动新一轮的购房消费需求，对于楼市来说，是个发展的新机遇。

绿色环保建材更受关注

去年以来，多部有关绿色建筑发展、绿色建材推广的标准、方案密集出台，表露了国家对绿色建筑发展的重视。而“史上最严”新环保法也将在今年正式实施。根据《国家新型城镇化规划(2014~2020)》，城镇绿色建筑占新建建筑的比重，要从 2012 年的 2% 提升到 2020 年的 50%。业内人士指出，通过提高建筑建材本身的性能来改善节能环保，才是绿色地产未来的方向。在十八届五中全会上，也同样强调了坚持绿色发展，坚持节约资源和保护环境的基本国策。

据了解，2015 年 1 月，新版《绿色建筑评价标准》开始施行。新标更进一步规范了绿色建筑建材行业的市场规则，并把绿色建筑建材行动上上升到了国家战略。业内人士表示，眼下建材行业到了转型升级的关键时刻，这一系列政策的出台，都将促进重污染企业转型，倒逼建材技术的革新。

2013 年国务院办公厅转发的发改委和住建部出台了《绿色建筑行动方案》，该方案明确提出了“十二五”期间，完成新建绿色建筑 10 亿平方米，要改建 6 亿平方米以上的既有建筑，以此测算，至少可带动 2 万亿绿色建材消费，这为绿色建材的发展提供了可观的市场需求。据中国绿色家居环境技术工作委员会的测算，2014 年国内绿色家居市场规模达到了 694.4 亿元。总体来看，发展绿色建筑是国家今后的政策导向。绿色建筑目前正在靠激励性的手段推动，今后将会通过强制性手段推进。

城镇化将对楼市长远利好

全会提出，坚持协调发展，必须牢牢把握中国特色社会主义事业总体布局，正确处理发展中的重大关系，重点促进城乡区域协调发展，促进经济社会协调发展，促进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，在增强国家硬实力的同时注重提升国家软实力，不断增强发展整体性。

城镇化的脚步在不断迈进，有关专家称，投资领域，房地产、水泥、新型建材、机械设备和大众消费品等行业都有望在新型城镇过程中受益。地产业内人士认为，新型城镇化将为楼市带来新的发展机遇，特别是对于二三线城市。

中国财政学会副会长兼秘书长、财政部财料所原所长贾康曾指出：“新型城镇化在未来的发展空间巨大，如果每年城镇化率提高一个点，至少可支撑中国经济走 30 年。”

中指院发布的《未来十年(2011~2020)中国房地产市场趋势展望》报告显示，城镇化进程强力推动首次置业等刚性需求。未来十年，我国城市化率将以年均 1.1 个百分点的速度提升，每年新增城镇人口约为 1700 万人，以人均 30 平方米住房面积计算，新增住房需求将超过 50 亿平方米，再考虑租赁住房人群购房，首次置业需求共计约为 81.9 亿平方米，占总需求比重达 52%，刚需将继续成为市场主流。由此，业内人士预计，在经历了十余年的“黄金时代”后，中国房地产借由国家推进新型城镇化战略的机遇，将迎来行业转型升级、市场巨大发展的“白银十年”。

(据《南方日报》)