

Real Estate Investment Industry Analysis Report

Huiping Chen¹ Guobin Liu²

1.Chen Huiping Art Studio, Wuxi, Jiangsu, 214031, China
2.Wuxi Sanyitang Culture Co., Ltd., Wuxi, Jiangsu, 214031, China

Abstract

The real estate industry is the most popular topic in the last 20 or 30 years, really so-called: someone happy someone worry. Happy is in this wave to enjoy the happiness brought by the appreciation of housing prices, worry is still holding money, but found more and more can not afford, can only look at the house. It's about vital interests, family issues, how to make decisions, and how to achieve a better life of higher quality with limited funds, it is necessary to combine the current politics, market information, economic basis, social development trends and so on.

Keywords

real estate; investment; cultural tourism

房产投资行业分析报告

陈惠平¹ 刘国彬²

1. 陈惠平艺术工作室, 中国·江苏 无锡 214031
2. 无锡市三怡堂文化有限公司, 中国·江苏 无锡 214031

摘要

房地产行业是最近二三十年最热门的话题了, 真所谓: 有人欢喜有人忧。欢喜的是在这一波中享受到了房价升值带来的幸福感, 忧的是还在持币观望中, 却发现越来越买不起, 只能望房兴叹。事关切身利益, 家庭重大事项, 如何把握决策, 以有限的资金实现更高质量的美好生活, 有必要结合时政、市场信息、经济基础、社会发展趋势等作一浅析。

关键词

房产; 投资; 文旅

1 引言

“房子是用来住的, 不是用来炒的”, 这是时下政府信息中高频出现的一句话。但很多人并不这么想, 为什么呢? 这是有原因的, 这 20 多年的发展事实“教训”了他们, 他们更相信现实, 你说什么他们也不信。住房成本占家庭资产占比近 70%, 举足轻重, 直接影响到家庭生活质量。

最近, 中国人民银行公布的一份居民家庭资产负债情况调查报告, 引发社会广泛关注。其中内容包括: “城镇居民家庭户均总资产 317.9 万元, 住房占了近七成, 四成以上家庭拥有两套及以上住房。”

【作者简介】陈惠平(1968-), 女, 中国江苏无锡人, 高级乡村振兴技艺师、高级工艺美术师, 从事非物质文化遗产和文旅项目开发研究。

这已严重影响到整体国民生活的幸福指数了, 住房成本占比过高, 负债过重, 直接影响了消费力和生活期望。怕结婚、怕生子、怕生病、怕失业、怕消费。买吧, 害怕砸手里, 不买, 又怕被甩下, 更怕错过了机会, 收入增长赶不上房价上涨, 几年甚至十几年白忙乎了, 这不是危言耸听。这种惯性思维还能不能延续? 试从以下几个方面归纳分析。

2 城乡一体化融合发展

2.1 城市化与逆城市化

40 年前中国的城市化率不到 18%, 现在是 63.89%, 江苏 73.44%, 无锡 82.79%。过去农民想进城, 门槛很高, 再说城市各项功能配套尚未健全, 也容不下那么多人。近年来, 随着城市化快速发展, 久居城市的人, 有了出城意愿, 而农村已经不再愿意接纳他们了, 回乡也设了“门槛”。真正重

现了一下《围城》中“城里的人想逃出来，城外的人想冲进去”的情景。“穷人生活在市中心，富人生活在郊区”现在听来已经不是笑话。尽管开始理解这样的事实，但对宜兴山区推出5.45万元/m²的别墅还是不敢想象。根据发达国家的发展趋势，当城市化率达到或接近80%时，逆城市化随之加剧。

实际上在进入21世纪，中国一些中心城市的“逆城市化”趋势就已经明显了，越来越多的城里人开始向往着去郊区居住、生活。据北京的一项调查显示，在被调查的人中，有54.5%的人有意到郊区投资，70%的人有意到郊区购买第二居所。在上海，越来越多的年轻人，希望能过上工作日在市中心上班，双休日在农村田园风光里休闲的“5+2”式生活。

中国城市化发展已进入中后期，速度减缓，更多的是城市间或往大城市和都市圈的转移发展，同时，逆城市化也不可阻挡地来了。

2.2 乡村振兴战略

“农业强不强、农村美不美、农民富不富，决定着全面小康社会的成色和社会主义现代化的质量。”

中国还有6.1亿人月收入不到1000元，社会矛盾突出，这是个现实问题。大部分的低收入者生活在农村，精准扶贫是定点补短板的应急之策，乡村振兴战略是要全面整体上增加农民收入，提高农民生活质量，改善农村生活环境。2020年9月23日，中国政府网公布了中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》提出，从“十四五”规划开始，按照当年土地出让收益，用于农业农村的资金占比逐步达到50%以上计提。为全面实施乡村振兴战略，促进农业全面升级、农村全面进步、农民全面发展，加快农业农村现代化，全面建设社会主义现代化国家，制定出台了《乡村振兴促进法》。

改革开放40多年，当年进城的农民老了，他们传统观念深、乡愁浓，叶落归根、回乡养老愿望强烈。恰逢乡村振兴，他们重新回到农村争做新村民。同时，城市空出的房子释放到市场，也是以房养老的补充。

乡村振兴明确了方向，看到了希望，农民进城的意愿大大降低，反过来吸引越来越多的城市人上山下乡。

2.3 城乡融合发展

《中共中央、国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制

和政策体系的意见》（2019年05月05日）以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，坚持推进高质量发展，坚持农业农村优先发展。国家18个部委联合发布《宁锡常接合片区列为国家城乡融合发展试验区》（2019年12月27日），城乡发展趋势逐渐明朗。

随着户籍改革、医疗、社保等全国漫游异地结算政策的助推，人口流动势必朝着两个方向迁移。越来越集中到国家鼓励发展的大城市、都市圈，越来越向往大城市、都市圈周边的优质乡村。

人口净流出城市的空置房源会增加，人口净流入城市的住房矛盾会突出。

3 精准施政，一城一策

住房问题是重要的民生问题。解决城市低收入家庭住房困难作为政府公共服务的一项重要职责。一方面解决棚户区、危旧小区改造，一方面加快公租房、共有产权房的建设，同时配套出台租售同权制度。与脱贫解困、精准扶贫一样，是中国共产党不忘初心、牢记使命的宗旨。

“坚持房子是用来住的、不是用来炒”的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。因城施策，各地均有推出各种限购、限售、限贷、限价等政策，探索对拥有多套房屋和超标准房屋的持有成本（房产税），增加房产短期交易环节的税收调节。

近日，中国国家发改委印发《专项管理暂行办法》明确，该专项支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。保障性租赁住房以建筑面积不超过70m²小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，包括：利用集体建设用地建设的保障性租赁住房，企事业单位利用自有闲置土地建设的保障性租赁住房，利用产业园区配套用地建设的保障性租赁住房，利用存量闲置房屋改造成保障性租赁住房，适当利用新供应国有建设用地建设的保障性租赁住房，以及其他形式。

4 房地产存在问题及应对

土地财政助推了房价的高速上涨，更是拉动了GDP，所以各地政府不遗余力谋发展。城市化快速发展也暴露出很多

问题,一方面是长官意识强,另一方面是科学规划能力还跟不上。也由鉴于此,试点雄安新区建设,除了缓解首都功能区外,更是探索未来现代化城市发展模式、案例。所以,有必要让城市发展刹刹车、降降温。烂尾楼、“鬼城”、工业区成片荒芜等严重过剩现象已经存在。如果说政府可以破产,有些地方财政已经到了入不敷出的地步了,政府捉襟见肘,没有资金去建急需的民生工程,最终吃亏的还是老百姓,影响的是当地社会经济的长远发展^[1]。

“2018年地方政府性基金收入为7.1万亿元,而同期的专项债务余额为7.4万亿元,超过收入规模;从结构看,能够作为专项债券偿还来源的地方政府性基金收入中,土地出让收入占91%左右。要注意的是专项债的偿还与土地出让金用于农村建设资金的平衡问题,意见中也提到严禁以已有明确用途的土地出让收入作为偿债资金来源发行地方政府专项债券。”

房地产信托投资基金 REITs。新一轮房改,也是二次房改,不鼓励炒但鼓励住,中央一方面“房住不炒”将炒的存量地产维持在区间内有限波动稳定。另一方面,要素改革,将住的房子开的口子更大了,要素改革下土地跨区域增减倾斜到都市圈和大城市(建设用地指标跨区域转让),新土改推动的二次房改将释放巨大红利,和上一轮房改也有大不同,其中最关键的变化是融资机制的变化。融资机制将不同于土地财政招拍挂,结合资本市场改革,以发行城市化特别国债(或新房改特别国债)的方式以及不动产资产证券化为主要融资和退出通道,把保障房和共有产权房上升为国家意志,发行保障房特别国债与美债争锋,提供规模巨大且收益率稳定的国债品种,将是和美债掰手腕的重要国际投资品。

房产税迟早要来的。最近四大部门在中国北京召开房地产税改革试点工作座谈会,听取部分城市及专家学者对房地产税改革试点工作的意见。再结合“十四五规划和纲要”文件中对“推进房地产税立法,健全地方税体系”的确认,房产税的实施不会远了。房产税属于直接税,只针对特定人群,囤房尤其是多套房的人征收,对普通老百姓影响不大。欧美日韩等发达国家,鲜有炒房现象,很大程度上就是因为高额的房产税。

房住不炒,政府调控目标明确,稳地价、稳房价和稳预

期的“三稳”。无论短期调控还是长效措施,办法总是有的^[2]。

5 城市人口与住房现状

根据有关调查数据显示,我国城镇居民家庭的住房拥有率为96.0%,有一套住房的家庭占比为58.4%,有两套住房的占比为31.0%,有三套及以上住房的占比为10.5%,户均拥有住房1.5套。第七次人口普查,人口增长趋缓,人口出生率屡创新低,如何消化现有住房?美国住户总体的住房拥有率为63.7%,低于我国32.3个百分点。按家庭收入从低到高排序,美国收入最低20%家庭的住房拥有率仅为32.9%,而我国收入最低20%家庭的住房拥有率也为89.1%。

结合现在全国城镇户均人口2.62人看(江苏2.6,无锡2.56),人均0.57套房,再分户稀释的空间几乎没有了。无锡的城镇化率82.79%,已经达到甚至超过发达国家的水平,城市人口再增长的速度空间都将受限。至此,城市化与逆城市化将保持一个平衡,甚至,出城的人数会超过进城的人数。

80后人口数为22800万人,90后17500万,00后14600万人,呈现阶梯性地减少。2016年二胎全面放开,连续两年人口出生有所反弹,第三年就跌回去了,比2015年还低。出生率逐年下跌,屡创新低。2018年人口出生率已为1952年该数据存在以来最低。2019年全年出生人口1465万人,人口出生率为10.48‰,再创新低。从公安部数据来看,2020年新生儿户籍登记人数为1003.5万人,比起上一年少了175.5万人^[3]。

随着城市入户门槛的降低,城市敞开了大门,“人往高处走”的迁移流动更无阻碍。大部分人口净流出的城市,住房将出现大量空置,老百姓的房产将会贬值。“流动人口上,人户分离人口为49276万人,其中,市辖区内人户分离人口为11694万人,流动人口为37582万人,其中,跨省流动人口为12484万人”。

住房矛盾客观存在。特别是人口净流入城市的住房矛盾更大。住房的总量还在继续增加,解决城市低收入家庭住房困难是政府公共服务的一项重要职责。平均数虽然掩盖了拥有多套房的量,但毕竟只有4%的人无房。再就是那些本来有房的,到了新城市而成了无房户。人口流入城市的政府积极筑巢引凤,不遗余力抢人,一轮又一轮更新人才政策,不

仅降低落户门槛,还拿出真金白银补贴各类人才^[4]。

发达城市也不是一味地追求人口增量,像中国北京、上海几年前就开始限人了。中国无锡地区因近年来淘汰落后产能,严格限制高耗能、高污染行业,人口增量已逐步减缓,高科技产业替代了劳动密集型产业,产业工人也随之减少。深圳作为人口第一大流入城市,也已经认识到了,当城市达到饱和时必然会自我调整修复,逐步达到一个合理的平衡。

住房矛盾将主要依靠政府保障房进行调节,因城施策,政府对无房户的保障是托底工程、民生工程。

6 结语

“房子是用来住的,不是用来炒的”,不是刚需就别买房了。受多重因素叠加,在大城市(都市圈)周边,原生态环境好、文化、旅游、经济、交通等综合资源条件好的乡村,将迎来大机会。

(上接第51页)

管理目标以及单位的文化理念。把成本决策目标细化之后分配到各个管理部门,让目标决策切实可行。

6.3 培养单位的成本精细化管理人才后备

第一,单位要对相关人员定期开展培训,提高成本管理人员职业道德水平,让员工具有成本控制意识,提升他们的专业知识水平,让人才更加专业化。第二,要为团队培养专业人才,尽可能实现人才均衡调配,为企业打造一支专业素质高、综合处理能力强的管理水平人才队伍,进而提高单位成本管理的水平和效益^[1]。

7 结语

当今,无论哪一个行业都存在着十分激烈的行业竞争形势,在铁路运输单位中,单位要加强成本的精细化管理,降低自己的运输经营支出成本,提高自身的行业竞争力。铁路

中国特色社会主义最大的优势是制度优势,国家对经济走向、房价稳定、人们安居乐业的保障是有把握的。到哪生活?根据各自需求,用脚选择。住多大房子?适合自己的户型,够住就行,换房搬家也方便。

人口净流出城市的房产要小心了,“房子很多,不想住,房价再低,也不买”,在中国东北地区,这种现象非常明显。

参考文献

- [1] 安卓.不良房产“炼金术”“烂尾”如何成为暴利行业[N].第一财经日报,2016-11-30(A01).
- [2] 刘安娜.DL房地产开发项目投资决策研究[D].天津:天津大学,2016.
- [3] 朱小群.房产投资还有10年好光景[N].中国经济导报,2014-05-29(B01).
- [4] 严婷婷.为您房产投资技巧支招[J].金融经济,2011(11):47-48.

运输企业对于自己的成本精细化管理水平也涉及单位的绩效评价,体现一家单位的管理能力。成本的精细化管理,能够提高铁路运输单位的管理水平,同时降低运输经营风险。在新时代的发展背景下,无论是成本管理还是具体运输经营,都要求企业不断对自身的运输经营状况进行研究分析,学习新的管理思想,加强管理能力,如此才能推动企业的发展。

参考文献

- [1] 姚力博.H公司成本精细化管理研究[D].哈尔滨:哈尔滨商业大学,2019.
- [2] 唐文峰.企业运输成本精细化管理策略分析[J].财会学习,2019(10):152+154.
- [3] 李贺.关于铁路运输企业成本控制精细化管理的相关探索[J].财经界,2016(12):162-163.