



经济发展有一条著名规律:短期看金融、中期看土地、长期看人口。人口指标不但是一个城市发展的基础,也是房地产市场的底层逻辑。经过粗略梳理,记者发现,从这次的人口普查数据也可以看出未来无锡楼市发展的些许端倪。

从人口普查数据看无锡楼市的下一个十年

● 人口净增1087736

给房地产市场带来更大需求

7462135,这是第七次全国人口普查的无锡总人口数。过去十年间,无锡常住人口增加1087736人。人口增长较多的5个地区依次为惠山、锡山、江阴市、新吴、经开。

人口与房地产密不可分。人口的持续导入带来的自然是房地产市场的整体利好。在全国人口迁徙“孔雀东南飞”的态势下,拥有13座城市的江苏常住人口为84748016人,位列长三角第一。除泰州、淮安、盐城外,其余10个城市均为人口净增长的城市。从人口增幅看,无锡常住人口年均增长快于全国平均水平,增幅位于全省第二。

经济越活跃,人口的集中度就越高。南京和苏州的土地面积都比无锡大。尤其是苏州,土地面积几乎是无锡的两倍。但是无锡2020年人均GDP全

国第一,达16.58万元。就在5月23日晚,中央广播电视总台财经频道《对话》栏目播出特别节目《万亿城市新征程·无锡》,市委书记黄钦表示,无锡这座宜居宜业宜游的城市,以全国万分之五的土地、千分之五的人口,创造了全国百分之一二点的GDP,人均GDP已达到发达国家的水平。他为无锡未来十年的经济发展定下了一个“小目标”:力争到2030年实现人均GDP5万美元的目标,达到世界最发达国家标准。

去年年底,无锡全面取消了落户限制,向学历型、技能型人才敞开落户大门。像无锡这种人口导入型、具备成本性的城市,很符合当下大多数房企的全国布局策略。从今年无锡的首次集中土拍中不难看出,头部房企因资金和运营优势,在无锡频频出手拿地。



● 城镇人口比重上升12.48%

改善型需求强劲,城市更新加速到来

无锡全市常住人口中,居住在城镇的人口为6178208人,占82.79%。与第六次全国人口普查相比,城镇人口比重上升12.48个百分点。这一数据说明我市大量农村人口涌入城市。

当前,我国的城镇化比率为63.89%。包括北京、南京、无锡在内的诸多经济发达城市,其城镇化比率都高于全国,超80%。有报道称,城镇化率达70%甚至超80%的城市,房地产市场以存量房市场为主。的确,买新房还是买二手房,是很多置业者面临的问题。无锡4月份的最新数据显示,商品房成交超70万平方米,二手房成交超60万平方米。之前有个别月份二手房的成交反超新房。地产资深人士孙斌晖表示,二手房成交大幅增长,和安置房、经济适用房持续走俏有直接关系。不过,从另外一个层面也说明这些二手房卖家进入“换房改善”阶段,改善型需求更发强劲。

此外,城市更新在城镇化率达70%的大城市中具有较大发展空间。在近几年无锡城市更新的过程中,以万科、融创、世茂为代表的房企共建城市美好,助力城市更新。根据市住建局近日发布的《关于加快推进城市更新的实施意见(试行)》,要求统筹推进城镇棚户区(危旧房、城中村)、老旧小区以及其他各类老旧建筑(老旧厂房、办公用房等)更新改造,加快美丽宜居居住区、街区建设,塑造城市特色风貌。根据计划,至2023年,启动运河湾、惠山北麓、崇安、北大街、火车站、古运河、东亭北、锡开西区、锡兴钢厂、刘潭、西漳东、荣巷、外下甸、硕北、贡湖大道等重点城市更新单元,适时启动部分一般城市更新单元。

● 老年人口占比19.75%

养老地产或成地产新“风口”

如果说城乡人口和人口流动数据影响房地产的宏观业务布局,那么户别人口和人口年龄构成则更多影响房企的具体项目产品。无锡常住人口中,60岁及以上人口占19.75%,比重上升5.05个百分点;其中65岁及以上人口占14.65%,比重上升5.17个百分点。

无锡早在1983年进入人口老龄化城市行列,比全国(1999年)提前了16年。而这次普查的数据说明,无锡的人口老龄化程度进一步加深了,省心、宜居的养老产品或将迎来春天。

房企也早已嗅到了其中的商机。就无锡而言,耘林集团、万科、中海等房企均在养老方面有所尝试。尤其是耘林,在滨湖区、锡山、钱桥、阳山均打造了养老项目,近年来受到来自无锡本地及上海、苏州等外地城市的粉丝追捧。

在生命公寓的共享大厅里稍作休息,品尝一碗耘林特色豆腐花,可以切身感受耘林养老生活的舒心与惬意。全屋无障碍系统、开关高度适老化、感应夜灯、紧急按钮、马桶边扶手、淋浴房折叠浴椅……走进耘林生命公寓样板间,从生活的种种细节为老年人的晚年生活创造和谐欢乐的气氛,让更多老人“乐”享晚年,也让锡城市民的晚年生活有了新选择。已运营的无锡万科蠡园智汇坊——万合蠡园日间照料中心,就是典型的社区嵌入式养老机构。目前该项目已成为老年人网红打卡点,最高一天接待400余名老人,引起多方关注,成为养老项目中的典型作品。另外,宜兴九如城养老综合体、规划中的中信诚开鸿山养老项目也是老年群体比较关注的养老项目。

● 平均一家不足三口

小户型产品未来更吃香?

在此次的人口普查数据中,有一个数据比较有意思,即群居式的“大家庭”正在消失,无锡平均每户家庭人口只有2.56人,比第六次全国人口普查的2.79人减少0.23人,同时也低于全省(2.60)、全国(2.62)水平。家庭户数的变化,与现代化和城镇化的进程密不可分。大家得以拥有自己的住房,不必再拥挤在一个屋檐下。据悉,中国平均家庭户规模一直呈现缩减态势。从1964年的户均4.43人降至1990年的3.96人,2010年进一步降至3.10人。

21世纪不动产尚锦城店店长徐海云表示,家庭户规模的下降必然带来房屋成交结构的变化,未来更小的房子肯定会更受欢迎。就无锡市场而言,现阶段新房市场上小户型产品供应并不充足,相反改善型产品越来越多。因此对于刚需来说,小户型一直是抢手货。比如金融街金悦府、中奥滨河境的小户型一度卖到断货。二手房市场上更是如此,首次置业的刚需客一般会选择中小户型“上车”。但是部分追求品质和舒适的购房者,尤其在二孩政策、改善换房需求和疫情等因素影响下,对大户型的渴望程度会增加。

在小户型的设计上,原本两房本身是可以满足三口之家的生活,但很多家庭需要外地的父母来帮助照顾小孩,两房明显不够用。据悉,目前很多一二线城市已经出现“小面积三房”,未来的趋势将是户型会进一步紧凑。这一点在无锡市场也表现得尤为明显,90平方米上下也要做出三房或百变空间来。

(练维维)