

新时代 在晋级

——南京市房地产学会副会长孟祥远解读楼市新格局

吴胜

12月29日,2020滁州第五届地产年度总评榜高峰论坛暨颁奖典礼隆重举行,此次大会邀请到了南京市房地产学会副会长、南京商业地产研究院院长孟祥远作主题演讲,共话地产脉络,指引行业发展,论道滁州楼市。

作为国内知名地产专家,他还担任南京林业大学副教授、硕士生导师、城市与房地产研究中心主任、中国高校房地产学者联谊会理事等。主要从事城市与房地产研究、咨询与策划工作近20年,承担多项国家与省市城市房地产研究课题,担任全国多家一线品牌房企营销咨询顾问工作,在国内城市与房地产综合领域具有较大影响力。

“2020年,百年未遇变局下的危与机,中央如何定房产走向?”“城市走向与楼市分化下,南京及都市圈的城市表现,城市格局正在进一步拉开。”“滁宁一体化下的滁州楼市有哪些新机遇。”演讲中,他针对这些问题一一阐述,展现了他对当前房地产市场发展格局的深刻见解。



新时代背景下的楼市新趋势

放眼世界,当前中国面对的是“百年未有之大变局”,既有机遇,也有挑战。2020年全球疫情来势汹汹,对世界经济的发展造成严重影响,中国克服了疫情的困难,经济各方面都有比较好的一个发展,还取得了不错的成绩,甚至实现一定的弯道超车,一些城市和城市群也有更好的表现。“但实际上在这样一个时代,我们可能更要去关注一些机会和机遇所在的地方。”孟祥远说道。

目前,都市圈不仅是观察中国经济社会转型和发展的最重要视角和窗口之一,还是分享中国经济发展红利最重要的空间和平台依托。

在“双循环”新格局下,中国城市对外的依赖会有所降低,更加强调城市的基本面或者城市群的基本面,“所以我们认为接下来会出现一个城市或城市群的分化,一些消费具备潜力,并在交通和创新方面更具有优势的城市或城市群会有更好的发展,这其中就有南京。”孟祥远指出。

南京都市圈既处于长三角的地理中心,同时也是长江经济带的门户枢纽,南京扮演着非常重要的一个角色。所以,南京作为江苏的省会城市下一步要加强省会城市功能,辐射苏中、苏北和苏南地区,同时要提高作为东部中心城市的首位度,对于长江中游地区,包括安徽等地进一步发挥其辐射功能,在国家双重战略的加持下,南京和南京都市圈是很明显的受益者。

据统计,今年第一季度,南京GDP增长1.6%,是江苏省唯一实现正增长的城市,也是全国GDP十强和GDP万亿级别城市中唯一正增长的城市。从前三季度各省区市的GDP及增速的情况来看,江苏省的经济增长速度在全国主要地区增长最快,而今年南京前三季度GDP增幅3.3%,在全国20强城市中排名第九。

“现在大家对南京有一个看法,认为在下一步城市发展当中,南京有可能会进入到一线城市的行列,无论是从世界城市名册的排名上,还是从最新的中国城市综合经济竞争力的排行上,我们都看到南京的排名非常靠前,当然长三角城市整体的表现也比较优秀,所以南京下一步的发展目标是成为一个一线城市或者成为更重要的大城市。”孟祥远指出。

面向“十四五”,在未来的几年内,南京作为长三角特大城市和区域中心城市,要立足于全球视野,加快创新名城、美丽古都的建设,依托人才和科技的优势,培育核心竞争,大力提升省会城市功能和中心城市首位度,深耕南京“都市圈”的发展,打造长三角区域一体化的板块支撑,他这样说道。

与此同时,他也对2021年的楼市格局做了分析,他认为:“行情方面,楼市总体将好过2020年。市场上自住需求、改善需求旺盛,市场更注重产品力;春节返乡置业、金三银四值得期待,土地供应量继续增加,成交单价和总价也将创新高。”

在宏观层面中,他认为:“国家政策将坚持‘房住不炒’;城市分化继续加剧,越来越多的城市被楼市抛弃;品牌集中度进一步提高,行业新机遇向物业服务、旧城改造、智慧社区、健康养老等领域转向。”

滁宁一体化下的楼市新机遇

南京都市圈横跨两省两流域,以南京为中心,包括镇江、扬州、淮安、芜湖、马鞍山、滁州和宣城八市,及常州溧阳市、常州金坛区,这是目前南京都市圈的都市圈构成。

2019年南京都市圈整个区域的GDP总量约4万亿,以占全国0.7%的土地面积,2.5%的常住人口,创造占全国4%经济总量,“一小时”综合交通网络体系基本形成,产业、生态、公共服务等领域合作不断取得新进展,未来会形成一个更加宜居的南京都市的

生活圈。

其中,滁州作为南京都市圈的核心城市之一,近年来,滁州市抢抓长江经济带、长三角一体化等战略机遇,主动融入积极承接都市圈核心城市辐射,并将滁宁一体化作为滁州推动南京都市圈的重要抓手强势推进。在区域发展的版图上,战略定位持续加码。

随着滁宁的加速融合发展。目前滁宁在基础设施、经贸合作、产业承接、旅游、社会事业、公共服务合作关系越来越密切。交通设施方面:滁宁城际,滁州段一、二期已全部开工,南京段推进前期勘探准备工作;宁淮高铁滁州段将于12月30日正式开工。

南京向北发展是江北新区,总面积2451平方公里,核心规划面积788平方公里,是全国第13个,也是江苏省首个国家级新区,滁州作为国家级江北新区的核心辐射及要素外溢区域,产业外溢、投资外溢、就业外溢、居住外溢等都将带动滁州市的城镇化、产业增长与投资增长,这给滁州带来了全新的机遇,目前,顶山—汉河跨界一体化发展示范区规划范围共约72平方公里;南谯—浦口跨界一体化示范区规划范围50平方公里。

“当下,位于合肥都市圈及南京都市圈双核心圈的滁州正‘加速度’发展,经济增速位居全省前列,并借助两者外溢发展,加大城市辐射力。”孟祥远指出,“总之,我认为南京都市圈未来更多的指向是一个发展的共同体,也是一个更具未来的命运共同体!南京在做好本职工作的同时,要和周边城市一起努力进步,实现未来都市圈更好的发展道路,也作为长三角和长江经济带一个重要的亮点和标杆。”

最后,孟祥远对滁州楼市做了乐观的评价,“南京都市圈中离南京最近的核心城市,当下地价再创新高,品牌相继入驻,并拥有广阔的后备土地,以及集中的产业规划,交通方面南京北站、滁宁城际与江北全面接壤,滁州未来,大有可为!”

