



12月中旬闭幕的2013年中央经济工作会议提出,要积极稳妥推进城镇化,着力提高城镇化质量,走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路。11月中旬国务院批复的《中原经济区规划》,也提出要加快推进新型城镇化。新型城镇化如何发展,对房地产市场有何影响?

昨日,河南省房地产业商会举办“新型城镇化与中国经济发展方式转变”座谈会,省内众多专家学者就城镇化发展这一话题展开了激烈讨论。

据悉,这也是十八大后,我省首次举办以城镇化为主题的高端座谈会。省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京介绍,这是一次由政府、专家、行业组织、开发企业四位一体共同参与的座谈会,对河南新型城镇化建设提供了新思路,同时也引导房地产企业争当新型城镇化建设的主力军。

记者 胡审兵/文 通讯员 王志领/图

业内专家学者热议城镇化如何发展 河南首先应做大做强郑州

要让农民出得了村,进得了城 县改市可能重新启动



河南省社会科学院院长
喻新安

新型城镇化将迎来大发展

十八大后,新型城镇化将会迎来新一轮的大发展。原因在于新型城镇化建设是全面建成小康社会的战略支点,不仅具有经济意义,还有社会意义。没有城镇化就没有小康,也就没有什么收入增长,也就谈不上发展。另外,新型城镇化是扩大内需的潜力所在。此外,新型城镇化也是实现十八大提出的四化同步的结合点、切入点。

县改市可能会启动

新型城镇化建设的启动会带来大量的利好政策。首先是城市新区的建设步伐会加快,其次是中小城市的发展将进一步加快,特别是县城,河南现在有108个县,县城的平均人口规模是13万人,平均人口将来要达到20万到25万人,这会是什么概念?再次,我国停止多年的县改市工作有可能重新启动。经过这么多年的发展,很多县城已经具备改为市的条件,这将会给房地产业发展带来新机遇。

河南奔小康,发展速度要比全国快

河南的经济发展具有五大红利,分别是人口红利、改革红利、开放招商红利、新型城镇化红利和产业升级红利。中原经济区规划提出,到2020年河南的人均产出要达到6万元人民币,大体相当于9000美元,现在河南才4000美元,全国平均是5400美元,这就意味着河南翻一番还不够,要翻1.1到1.2番。要达到这样的发展速度,房地产业是最有效、最有力的支点之一。



河南省政府发展研究中心主任
王永芬

发展新型城镇化要重点发展中心城市,河南首先应做大做强郑州

城市规模越大,第三产业越齐全、越多,分工越鲜明,城市规模越小,第三产业的规模和比重也越小。为此,发展新型城镇化要重点发展中心城市。对于河南来说,就是要把郑州先做大做强,全省的产业、资源、人口能放到郑州的,都不要先往下放。原因在于郑州的非农产业发展最好、生活水平最高、挣钱最容易。

以郑州为中心,先建成郑州都市区,再围绕都市区建设中原城市群。比如把郑汴洛新区建成中原经济区的核心区,然后是其他的省辖市,省辖市是各个地市的中心城市,当地资源可以向那里集中。

避免“大城市病”的关键在于政府规划要有超前性、预见性

在郑州生活、工作的人都知道道路交通不顺畅,特别是在上下班期间,市区交通拥堵非常严重。如果继续发展大郑州,如何避免“大城市病”的发生呢?

从世界各大城市的发展来看,比如我国的香港、台湾堵车就不严重,而国内一些城市堵车情况比较厉害。在中国既发展大城市,又避免“大城市病”是完全有可能的,关键是要做好规划,政府部门的规划要有超前性、预见性。

城镇化建设,房地产企业机遇大



河南省住房和城乡建设厅副厅长
陈汉勤

住房和城乡建设部门是城镇化建设的参与者和实践者,专家学者的意见、建议对政府制定政策很有帮助。

同时,我们也希望房地产开发企业积极参与城镇化建设进程。

从“十二五”后三年以及“十三五”起,我国每年需要建设城镇住房6.6亿平方米,其中保障性住房

就达到1.5亿平方米,此外还有几个亿的城中村棚户区改造,这些都是房地产企业参与城镇化建设的重要因素。

中原经济区规划为河南加快城镇化提供难得机遇



河南省发改委经济研究所所长
祁泰森

过去河南按照常规发展,城镇化率每提高一个百分点都是一个艰难的过程。

随着中原经济区上升为国家战略,特别是国务院批复了中原经济区规划后,为河南城镇化逐渐赶上全国平均水平创造了一个前所未有的机遇。

这个机遇,无论是从促进我省经济增长、扩大内需的角度,还是从河南房地产业发展的角度看,我感觉都是河南的一个战略机遇期。

国际金融危机发生前,是沿海经济开放地区引领中国经济的发展,今后国家的战略重点将逐步从沿海地区转移到中部地区,以前我们唱配角,以后可能要唱主角了。

新型城镇化有六大不同点



河南大学经济学院教授
耿明奇

一是从过去的土地城镇化转向人的城镇化、人口的城镇化。真正使进城打工的农民、户籍不在城市的打工人员能够在城市安顿、生活下来,使这些非城市人口变成城市人口,也就是要推动农民进城,未来这方面的意义非常大。

二是农民要能出得来。现在农民出得来、进不了城,一方面是城市有

门槛,不能给他们相应的生存待遇;另一方面可能有农民自身的问题,离开了农村集体,他们的既有利益可能就没有了,从这个角度来讲,深化农村土地使用权改革甚至是所有权改革,可能是今后一个重要方面。

三是未来城市向大城市、特大城市聚集的趋势,可能是一个长期的过程。从这方面来说,未来大城市对房地产的需求可能会持续强劲。

四是农村的社区化改造有一个向纵深发展的态势。

五是基础设施建设特别是交通基础设施的建设力度会逐渐加大。

六是完善功能、提升服务的能力会进一步受到重视。人的居住地和工作地分离的态势未来是一个发展趋势,可能工作空间不断变化,但是居住空间不会变。