

### 核心提示

“单独二胎”政策放开两年之后,外界预期强烈的“普遍二胎”政策终于在10月底瓜熟蒂落,将全面开放,二胎概念股戴维医疗、海伦钢琴等应声而涨。

据测算,如果政策实施,我省每年多生的人口数在6万~8万间,将带来2.5万~4万套的改善性住房需求。业内人士表示,二胎政策的放开,人口红利将使房地产再增加十年好光景,而刚需户型的概念也将从目前的两房转变成三房,改善性需求将提高。



## 1 楼市再增十年好光景?

“计划生育的松动,对房地产是重大的利好消息。别小看生二胎,政策出来以后,对人口大省河南而言,或将再添十年的好光景。”全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策一经发布,引发广泛关注。

10月29日,十八届五中全会闭幕,会议通过普遍二胎政策,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“单独二胎”政策之后的又一次人口政策调整。二胎全面放开的消息一时刷屏,对于非单独家庭来说再生一个孩子将被允许,那么对于楼市而言影响又有几何?

易居房地产研究院副院长杨红旭直言,允许普遍二胎政策对于楼市而言属于重大利好。他认为,楼市需求与人口有关,全面放开二胎限制将明显促进人口增长,十几年后将增加劳动人口数量,小幅再现人口红利。这既有助于经济增长,也有利于人口红利。

“原本我认为河南房地产至少有20年左右的高速发展期,现在二胎政策放开后,我认为这个时间应该会延长,河南房地产应该有30年左右的发展期。”河南省商业经济学会秘书长宋向清表示。

## 3 改善刚需将成纯刚需

近年来,由于人口红利结束,房地产市场正在由增量市场转变为存量市场已成为行业共识。由于计划生育政策的实施,让80后90后的人口急剧减少。60后70后们已经透支了购买需求,大部分90后00后也是不缺房子住的。

“二胎成为家庭人口结构的主流,楼市将增加人口红利,未来的改善刚需产品成为纯刚需产品,比例增量肯定上扬。”一位地产业内人士分析,“二胎”全面放开可谓拯救楼市“人口拐点”的一场及时雨。

“虽然未来的经济发展趋势尚待观望,但新生人口的增加一定会为经济带来活力,成为刺激市场的强劲力量。”有开发商表示,现在的新生儿,二三十年之后也许将成为住房市场新增的主体。

房地产实战专家、河南王牌企董董事长上官同君表示,“二胎”政策的放开,将会大大改变开发商未来的户型设计。“一个家庭

计划要生二胎,再加上老人,以及照顾小孩需要的保姆,目前流行的刚需两房明显不符合要求,3、4房户型未来会成为刚需选择的主流。”

“而作为开发商而言,未来在设计户型的时候,就不能像现在180平方米面积只做三房,房间以大为重,而是尽可能多房间,包括多设计工人房。”上官同君告诉记者,不少地块出让可能依然会要求多建90平方米以下的小户型,这种情况下如何在90平方米内做出三房,甚至还要加一个功能房。

正天置业的董事总经理张宇表示,从目前的二手房成交来看,有超过三成的成交是选择60平方米~80平方米这一面积区间的户型,主要就是以两房为主。“二胎政策放开之后,未来的5年~10年,这个户型结构的选择将会发生改变,80平方米~100平方米的户型将成为主流,这也是家庭人口规模所决定的。”

(袁瑞清)

## 2 郑州每年将新增3000余套改善性需求

二胎政策放开之后,最让人关心的是会给中国新增多少出生人口。而对于房地产行业而言,最关心的则是因此有可能带来的改善性需求,和后来这些孩子长大之后的购房需求有多少。

有业内人士就指出,“二胎”的人口红利不值得过分夸大,毕竟符合条件的、愿意生的、还愿意为此买房的,这个数字未必会很庞大。

有业内专家曾预测,二胎政策全面落实后,在全国范围内将影响1500万至2000万人,他们是一方独生子女,且已育有一个孩子的育龄夫妻。而国家卫生计生委前期开展的生育意愿调研则显示,上述1500万至2000万符合生育新政的夫妇,大约50%至60%愿意生育第二个孩子。

根据购房的人口结构,20岁~44岁的人口是买房的主力,大部分人在25岁~30岁的时候就会面临首次买房置业需求。根据测算,如果全面放开二胎,那么在2050年,20岁~44岁的人口比例将比不放开二胎时增加4%,增加规模达到1.28亿人。

这部分新增人口将使房地产行业直接受益。当然,长期来看,随着放开二胎后,新一轮人口红利的形成和中国潜在经济增速的提高,各类行业都将最终受益,房地产行业也不例外。

据了解,在单独二胎放开前,我省也曾做过调研,当时,河南省卫计委预测,2年~3年内,全省申报“单独二胎”的数量应在8万例左右,扣除其他因素,“单独二胎”出生人口在6万人左右,占总人口的0.6%。

在有约一半家庭认为生二胎之后需要改善住房条件的情况下,全省每年将产生2.5万~4万套的改善性住房需求。

『二胎红利』或增楼市十年好光景  
每年带来2.5万~4万套改善性需求

