

动力篇：新型城镇化的十年期望

城镇化在未来 10 年将成为投资与消费的重要载体,更重要的是,城镇化将成为解决当前中国结构性问题的一把钥匙,通过新型城镇化相关的改革,校正结构扭曲,进而释放出巨大的结构红利。相对于过去更多依赖于要素投入而实现的增长,结构红利支持的增长,质量更高,而且更有持续性。

产业支撑 新型城镇化的关键

张菁 报道

日前,在 2013 中国城镇化高层国际论坛新闻发布会上,国家发改委城市和小城镇改革发展中心主任李铁宣布论坛的主题为“制度与变革”。旨在落实十八大精神,探索通过制度变革走出一条以人为本,集约、节能、生态可持续发展的新型城镇化道路。

自我国进行实行城镇化建设以来,伴随产生了一系列问题,如房价暴涨、环境污染等,要促进未来城镇化健康发展,需要提高城镇化质量,构建科学合理的城市格局,有序推进农业转移人口市民化,把生态文明理念和原则全面融入城镇化全过程,并且促进产业的发展。

绿色低碳城市 促进低碳产业发展

城镇化的绿色低碳发展趋势,将为绿色人居、建筑节能产业带来巨大的发展机会。同时,也意味着需要进一步推动建筑的低碳化、节能化,建设生态城市。

生态城市是系统性地降低城市对自然生态系统干扰的发展模式。具体而言,可通过绿色建筑、绿色交通、绿色基础设施、绿色小区、绿色产业等,共同构建生态城市。在生态城市建设中,各地需要立足于当地实际,形成生态城市的模式多样化。

城镇化要走低碳发展的道路,给发展低碳经济带来了非常好的契机。通过与低碳技术相结合来推动城镇化,从而会促进转变经济发展方式。

在低碳城镇化的低碳产业中,交通成为一个受到热议的话题。

城镇化的重要标志是机动车成为主要交通工具,但机动车将给环境保护带来巨大的压力,中国科学院一份调查显示,“对于北京雾霾天气形成原因的调查,25%的原因来自汽车排放,25%的原因是和城市内部周边燃煤的排放,剩下的是包括城市内部的居民燃煤的排放,餐饮等等,还有建筑工地的扬尘造成的。”汽车排放对环境天气产生了巨大的影响,所以下一步发展城镇化要更多地考



虑低碳方式。如此,电动汽车产业受到了特别关注。有建议在汽车上牌时对于电动汽车给予优惠。低碳城镇化发展促进了电动汽车产业的发展。

日出东方太阳能董事长徐新建从新型城镇化战略中嗅出了太阳能光热的发展机会与空间。如果继续按照每年 1 个百分点的速度增长,2015 年中国城镇化率将超过 55%,到 2020 年将达到 60%。这意味着,每年将有 1000 多万农村人口转移到城市。

正是基于此,徐新建再次强调了企业发展的远景目标。在他看来,“新型城镇化战略”将成为企业发展首要的外部机遇,打造绿色人居环境是城镇化进程的应有之义。而太阳能光热将成为城市建筑一体化、绿色城市建设的一大引擎。

“太阳能光热,势必成为新型城镇化战略的绿色引擎。”徐新建未雨绸缪地表示。

企业加紧布局 做好产业支撑

新型城镇化不再是简单的城市人口

比例增加和面积扩张,而是产业支撑、人居环境、社会保障、生活方式等由“乡”到“城”的转变。产业支撑是中国城镇化的核心问题之一,在新型城镇化发展的过程中,企业应为提升农民生活水平提供产业支撑。

城镇化不断发展,农民变身市民后,如何养家糊口?产业支撑应可成为解决问题的关键。“新型城镇化必然伴随着更多的工厂,更多的就业。我对推进城镇化建设的通俗理解是让农民在家门口就业,让农民不出家门就能挣到钱,享受到与城里人一样的品质生活。”全国人大代表、宿迁广博控股集团董事长王利平认为,珠三角地区已基本实现了城镇化,靠的就是乡镇企业的发展。民营企业的发展,不仅可让农民就近转移,而且还能吸纳大量的外来农民工。

事实上,新型城镇化离不开制造业,新型城镇化从某种意义上说也就是中国内陆城镇化,这与我国东部产业转移大趋势一致,许多产业将会迁往内地,在沿海不赚钱的企业,迁往内地后由于劳动力成本的降低则可能会出现盈利,所以东部企业产业转移过程中抓住更多的投资机会,同时伴随新型城镇化的不仅有

工业化,而且还有服务业。

“当然,产业要下沉到二三线、三四线城市,新型城镇化才有意义,否则又会重蹈前十年的地产化老路。”王利平说道。

光大证券分析师冯钦远分析,新型城镇化过程中,消费下沉至中西部地区二三线城市,服务类领域的消费明显升级。

新型“城镇化”带来新机遇

在解读中国城镇化建设给中国房地产业带来的机遇时,业内人士认为,根据城镇化布局的发展思路和要求,以及城镇化布局的特点,新型城镇化战略有利于房地产市场发展,尤其是三线城市的开发。提前布局二三线城市的恒大地产和碧桂园显然就是新型城镇化的受益者。

据资料,恒大地产 2012 年前 11 个月累计销售 846.3 亿元,二三线城市项目贡献比例超过 98%,成为在新型城镇化战略中超前布局二三线城市而受益的大赢家。

而截至 2012 年 9 月底,碧桂园 2012 年前三季度营收 235.22 亿元,同比增长 22.3%;前三季度净利润 38.45 亿元,同比增长 34.2%。如此超出意料的业绩,或与碧桂园一直坚持布局二三线城市有关。

据有关统计显示,未来 10 年中国城镇化水平将升至 60%,其中以北京、上海、广州、深圳等为代表的一线城市,以杭州、武汉、西安、珠海等为代表的二线城市,房地产行业在经过数十年的发展后,市场趋于成熟平稳,供求达到平衡,增长潜力有限。四线城市中,有的被过度开发,有的缺乏发展潜力,泡沫严重。

而三线城市在城镇化战略利好作用下,迎来了发展新机。以昆明、福州、合肥、石家庄等省会城市及以嘉兴、绍兴、镇江等为代表的较发达主流三线城市,刚需将集中释放,房地产市场将形成巨大的发展潜力。

比重和就业比重大多在 70%~80%,而我国服务业比重仅有 43%,就业比重只有 36%,服务业发展的潜力很大。如果城镇化在未来继续保持较快速度推进,未来 10 年,服务业比重有望达到 60%左右,服务业就业占比达到 50%以上。

未来 10 年 拉动 40 万亿投资

据报道,由发改委主导的《促进城镇化健康发展规划 2011-2020 年》初稿已经编制完成,近期即将发布。报道称,该规划中“城镇化将在未来十年拉动 40 万亿投资”。各地城镇化体系建设规划方案亦已纷纷出炉。根据规划的内容来看,未来城镇化的主体思想不仅仅停留在地产方面,而是涉及了交通建设等等多个方面。

“城镇化是一个非常大的命题,目前市场对城镇化的炒作只是涉及了地产和建材两个显而易见的方向,但对城镇化的整体建设而言,机械、交通乃至农业都是比较大的受益者。因此,可以说针对‘城镇化’这一热点的挖掘,现在只是一个开始。”科德投资的分析员苏海彦表示。

根据统计局报告,2011 年,全国城镇化率达到 51.27%,此前十年间年均增长 1.35 个百分点。此前的中央经济工作会议提出了“新型城镇化”的经济转型新思路,推动城镇化进一步发展可以带来城镇公共服务和基础设施投资的扩大。而发改委关于城镇化的初稿方案令多个行业重新焕发出新希望。

城镇化要避免四大误区

王新华 报道

人们已经达成共识:“人的城镇化”,是检验城镇化质量的重要标准。如何实现“人的城镇化”?从各地的成功实践或遭遇的瓶颈来看,“的城镇化”有以下不可或缺的元素。

在城镇化地区有套房子,这是“人的城镇化”的第一步。目前农民工在流入地城市能享受城镇保障性住房的还是凤毛麟角,但在一些城镇化地区,通过基于土地制度改革的宅基地置换,让农民获得了更多的土地权益,是一个成功的探索。

住房问题解决了,但如果没有让新居民有“底气”的社会保障,就变成了“逼农民上楼”。搬进城镇社区的农民,期盼在劳动报酬、就业、医保、退休养老、社会保障、教育医疗等方面享受与城市居民同等待遇,并获得更多、更稳定的集体经济收益。

如果进城农民仅依靠社会保障过日子,缺乏工资收入,他们集中居住的地区,可能沦为“贫民窟”。城镇化必须有较好的非农产业基础支撑,通过“产城融合”,让农民实现“就近城镇化”。

“城镇化”要避免陷入四误区

【误区一】家在城里、人在地里

两会上,部分代表指出,当前个别地方在推进城镇化过程中将手段当成目标,不顾实际、盲目造城,拔苗助长式推动城镇化,忽视了产业支撑,结果陷入“家在城里、人在地里”的发展空心化。

【误区二】强迫上楼 与民争利

全国人大代表、北京市天达律师事务所律师李大同提醒说,城镇化发展过程中,必须高度重视农民的权益保障问题,“以城化乡”不能变成“以城吃乡”,“统筹城乡”不能变成“与民争利”。

【误区三】居住证城镇化 待遇农民化

民建中央今年向全国政协提交提案指出,52.6%的城镇化率背后,城镇户籍人口占总人口的比例却只有 35%,大量的农民工实现了地域转移和职业转换,但还没有实现身份和地位的转变。

【误区四】缺少规划 重量轻质

全国人大代表、民建中央副主席辜胜阻说,要防止有速度无质量的城镇化,不能一味追求城镇化高速度和规模扩张,要坚持“集约、智能、绿色、低碳”的发展方向。

述评

底特律危机 城镇化之鉴

孙春祥/文

从年初的北美车展盛况看,曾经因金融危机而衰败的底特律似乎就要“迎来又一个春天”。但时隔不到两月,从大洋彼岸传来的消息却是:底特律楼市接近崩溃,经济一片萧条,政府濒临破产。此情此景,不禁让人产生一种“英雄暮年”之感。

谁该引以为鉴?美国本土的加州、纽约州,欧元区的希腊、塞浦路斯,亚洲的日本,恐怕早已没有引以为鉴的机会了,因为此时此刻,他们正面对与底特律一样的危机。而综观全球,恐怕只有中国最有资格,也最应该引以为鉴。

在当前世界经济普遍处于金融危机之后“去杠杆化”的大背景下,欧、美、日等发达国家基本都已深陷债务漩涡而难以自拔,而以中国为代表的新兴经济体依然保持着健康的债务水平,依靠金融杠杆推进经济增长仍有很大空间。

不管是过去的改革开放三十年,还是在新政治周期中即将开始的新一轮改革,城镇化都是并将是中国经济增长的主要推动力。但如何推进城镇化,从旧的模式中走出来,打造中国经济的升级版,我们的发展脉络尚不清晰,稍有不慎,就有可能重蹈底特律的覆辙。

遥想当年,2000 年前后美国科技泡沫破灭,美联储为恢复经济,将基准利率压至极低,同时通过放松监管,催生以房地产为核心的资产证券化,推高房价。在财富效应以及信贷款的推动下,美国出现一段维持数年的高增长、低通胀的黄金经济期,但好景不长,金融、地产、汽车等依靠债务扩张的产业在 2008 年的次贷危机中不幸一蹶不振,全部崩盘。

中国正行走城镇化进程中,已经和即将涌现出类似当年鼎盛底特律的产业区,千万不能不管产业变迁趋势,大肆推进工业化和房地产投资,而忽视服务业配套发展,一方面造成地方借债融资无序扩张,影子银行泛滥;另一方面,导致大量夕阳产业和落后产能过剩。

一旦市场突变,曾经辉煌一时的地方性主导产业,很容易因防御力过低而突然遭遇危机,而地方政府又因债务链条已经承受过重而难施援手,造成产业萎缩,流动人口迅速流失,曾经拔地而起的高楼大厦也可能一夜间变成“鬼城”。

底特律的危机虽然离我们很遥远,但如若后人哀之而不鉴之,恐使后人复哀后人也。

城镇化：未来 10 年拉动 40 万亿投资

徐军 报道

未来 10 年的大趋势是什么?无疑是城镇化。巴曙松的《未来十年的城市化前景》,详细论证了城市化将是中国未来经济增长的重要主题,但有的城市可以实现持久增长,有的则会延缓增长甚至停滞。基于此,目前多数省市推出的“大城市圈”发展规划蕴涵着不容忽视的潜在风险。但即便如此,未来十年,仍然没有什么能比中国的城镇化更能触动投资者的神经。

城镇化隐含掘金机会

李克强总理在多个场合反复提及,城镇化是扩大内需的最大潜力。由此可见,未来能够支撑巨大投资和释放消费的,将是正在不断加快推进的城镇化。

未来 10 年,我国城镇化率年均将提高 1.2 个百分点,加上将再有 2 亿以上农民进入城镇。即上现有的 1.6 亿城镇化,新增城镇人口将达到 4 亿左右。按最低标准计算,农民工市民化需要人均 10 万元的固定资产投资,从投资角度看,即可能新增 40 万亿元的投资需求。

在看到城镇化带来巨大内需潜力的同时,我们还发现,城镇化还是打破结构扭曲的载体——未来 10 年的城镇化,与过去的城镇化可能会呈现出明显的本质性区别。

首先,这将是一次主动推进城镇化的进程。其次,这将是一次人口城镇化的过程。“工业化创造供给,城镇化创造需求”,过去的城镇化实质上是土地城镇化的路子,遗留了诸多问题,集中体现为需求不足。



未来 10 年的城镇化,将立足于扩大消费的城镇化,有消费自然就有投资机会,有消费需求基础的投资有可能会增加。最后,城镇化的重点将主要在中西部地区。过去的城镇化,东部走在前面,中西部相对滞后,这也留下了未来 10 年城镇化的空间。

2013 年是新一届政府的启幕之年,在城镇化方面,预期会有相应的大动作。这是掘金机遇的基本前提。

城镇化释放内需潜力

中国的城镇化在 2013 年是一个起步

年,需要持续 5~10 年。在这个长时期中,结构性的改善将蕴藏巨大的投资机遇。

城镇化将倒逼相当多的改革。释放城镇化的内需潜力,必然会在很多方面形成巨大的改革动力。而在这些领域,一些投资的机遇隐藏其间。

比如,服务业发展将成为一个大趋势。一方面,城镇化对服务业提出了现实需求。在工业化、城镇化的过程中,人口集聚、人民生产方式的变革,居民生活水平的提高,都会带来庞大的生活性服务需求。

另一方面,服务业为城镇化创造了大量的就业机会。目前,发达国家服务业