

市场颓势逼出产业规划 房地产业意在长期发展



汇总多个方案的房地产业长期发展规划由住房和城乡建设部意欲上交国务院的消息,在年后突然传得沸沸扬扬。“房地产业的许多政策都只是具备了短期性,‘长期’的产业性发展规划对于中国房地产业来说非常必要。”中国指数研究院华东院副院长陈晟表示。

◎本报记者 唐文祺

产业“规划”更为重要

房地产业的长期规划要有宏观性,需要从其保障体系的完善、金融体系的配套等各个方面做综合性的规划。”陈晟认为,这是过去非常缺失的一部分。

据一位接近建设部的人士表示,在该份产业发展规划的制定过程中,参与者众多。有媒体报道称,多个房地产业协会和市场中介组织,在年前向建设部发起提议。之后,随即有市场消息称,建设部开始着手汇总准备上报国务院的“产业发展规划”草案。

在此之前,“十大产业振兴计划”陆续出台,而业已明晰的9大行业包括钢铁、汽车、造船、石化、轻工、纺织、有色金属、装备制造和电子信息等,而房地产业能否弥补这一空缺,便成为业内外关注焦点。

在去年发布了多项暖市政策

的情况下,再提及产业‘振兴’这一话题并没有必要性。”复旦大学房地产研究中心主任尹伯成表示。似乎正因为此,有建设部人士日前对媒体表示,房地产业纳入十大产业振兴计划的可能性不大。

今年形势依旧严峻

2008年下半年,各项房地产业的利好政策纷纷出台,但由于政策效应仍需假以时日才能释放出来。

市场仍然表现低迷,但需求还是存在的,主要制约因素还在于房价。”尹伯成认为,开发者的积极调整才是能够配合政策效果的主要手段。

开发企业的资金链行将断裂已经初现端倪,在港上市公司中新地产率先暴露了这方面问题。标准普尔信用分析师符符表示,该企业2014年到期的、利率为9.75%的4亿美元优先债券的发债评级,已由

“CCC”下调至“D”。这一评级实质上已反映出标普对于该企业的还款能力深具忧虑。符符分析认为,该企业的资金流动性状况相当脆弱。

个别房企资金问题的暴露反映出了残酷的市场现实。房地产业“带头大哥”万科在今年仍然采用了降价促销的方式,深圳、上海等各地分公司不约而同地推出了在售项目的让利活动。与去年相比,采取“抑制”态度的开发商不复再现,不少房企纷纷加入降价促销的行列。在业内基本达成一致的观

点是,今年的形势对于房企来说,日子并不好过”。

顺应形势积极调整

据媒体报道称,该方案包括了住宅和商业地产两大部分。就住房而言,方案中包括对改善型需求予以税收、信贷、金融等一系列的支

持政策;对于优质房地产企业,则给予贷款、金融方面的优惠。消息称,在汇总各方方案形成最终上报国务院的规划方案之前,对于相关草案的称谓一直表现谨慎,但很有可能处于“产业发展规划”的定位。而一位不愿意透露姓名的业内专家向记者表示,从他负责的部分内容来看,的确是产业性规划的表现更为突出。

如果确实为房地产业长期规划,需要强调的是,这并不是为了解决某个阶段出现的问题或者困难,也很难对短期房地产业出现的困难有所帮助。”陈晟表示。

房地产业作为支柱产业的地位已经明确,因此把过去忽略的产业长期规划予以提出,是发展必需的过程。调整产业规划是必定趋势,短期政策应该根据市场形势不断做出变化。”中国住宅与房地产业研究会副会长顾云昌认为。

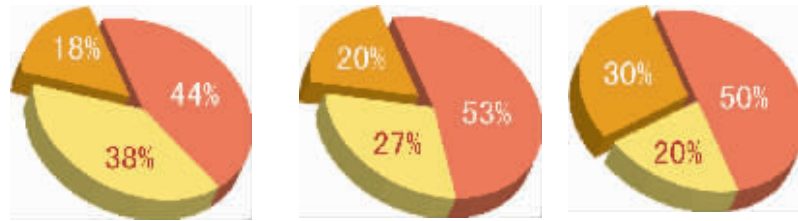
联合调查

半数受访者认为：行业振兴规划能提振楼市

◎调查策划:本报记者 李和裕

春节过后,房地产抢搭“行业振兴”末班车的消息一石激起千层浪。据称,继汽车等九大产业振兴规划确定之后,住房和城乡建设部已经决定上报房地产业长期发展规划。在这份方案中,将包括金融产品创新、融资、信贷支持、商业地产选址规划等一系列支持性政策内容,并且规划会在人大之前或人大会上表决。由于尚未得到官方消息证实,市场对于房地产是否应成为“振兴行业”各执一词。本报“中国证券网·地产频道”联合知名房地产门户网站“搜房网·焦点房地产网”进行了相关调查。

- 1、您认为房地产应该获得“行业振兴”的支持吗?
A、应该。44% B、不应该。38% C、无所谓。18%
- 2、如果搭上“行业振兴”末班车,您认为会如何影响今年楼市?
A、楼市会回暖。53% B、下调趋势不会改变。27% C、说不清。20%
- 3、您对楼市的长期发展是否有信心?
A、有。50% B、没有。20% C、不好说。30%



第一演播室 | 中国证券网

外资离场 地方开始松绑楼市“限外”政策

活动策划:本报记者 李和裕
主持人:本报记者 李和裕
整理:本报记者 李和裕
嘉宾:易居房地产研究院综合研究部高级研究员 回建强



间接有影响

主持人:越来越多的外资开始出售在中国的项目,您认为其原因和影响分别是什么?

回建强:外资出售在中国的房地产主要基于三个原因:一是金融危机使这些外资金融机构损失惨重,流动性出现问题,需要从亚太等区域回收资金;二是中国房地产市场出现调整,销量明显下降,部分区域价格出现一定幅度下跌,各方对后市分歧严重;三是人民币对美元升值步伐放缓。

目前我国房地产是受到宏观调控政策累积和金融危机波及的双重影响。对于房地产市场而言,成交量不足是最大的问题。同时,房地产对经济的贡献率有降低趋势。而外资有计划地撤离,也将直接影响房地产行业的景气。不过官方数据也指出,外资占中国房地产总投资的比例不到2%。考虑到外资持有的主要是商业地产和高档楼盘,而且接手的也多为外资,因

此出售行为对整体交易量影响有限,在目前市场情况下更多体现在心理层面。而且对于外商抛售楼盘,目前只是有价无市状态,原因是此类楼盘一般的交易方式是“基金-基金”或者“基金-开发商”,但很多基金正在撤离新兴市场,国内开发商则自己也受困于流动性,无钱接盘。

当然,外资出逃的动力还是很强,如美国目前房价已经跌到相对理性的位置,吸引力由此增强。因此对于外资而言,一旦人民币升值停止,房地产价格停止上涨,他们将毫不犹豫地抛售。同时,外资的这种动向对我国高端房地产市场还是存在直接影响的,虽然在量方面不大,但对价格和心理预期具有负面影响。甚至于在房地产梯级消费传导作用下,普通商品房价格也可能因高端商品房价格下跌而受到压力。

适当可松绑

主持人:既然知道外资的变化可能对楼市构成影响,一些业内人士就提出是否可以暂时叫停“限外”政策。您对此怎么看?

回建强:目前外资在中国房地产业的活跃度的确在降低。同时,澳元、美元等货币有升值趋势,外资在中国套现离场的动力逐步

加大。对此,我国应有足够的认识,首先要保持政策的稳定性,不能因为外资短期内的撤离就加大行政干预力度。外资对投资目的国最看重的往往不是短期优惠政策,而是长期的政策稳定和公开透明的法律及制度建设。我国应一如既往地坚持改革开放策略,保持宏观经济的稳定,用持续的经济发展和一定的优惠措施稳定外资、吸引外资。

从营造良好的外资投资环境角度考虑,“限外”政策可以考虑放松。如从市场发展角度看,在楼市低迷和外资流出的背景下,对个人购房方面的“限外”政策可以适度放松。值得注意的是,一些地方已经开始采取措施。

企业要自强

主持人:上面您分析的都是市场面及政策面的问题,而对于企业来说,该如何面对世界金融危机下房地产市场的激烈调整呢?

回建强:我觉得企业可以做好两方面的准备,一是策略上要主动降价促销,二是心态上要平稳应对挑战。

企业面对外部市场环境的变化,对市场大势的判断非常重要,有了正确的判断,对企业运营决策起到关键作用。在当前市场低迷状态下,企业不应再幻想通过所谓的价格联盟来获得超额利润,因为市场大势一旦形成,在短期内很难逆转。如果企业自身没有充足的现金储备,在市场的冬天存活下去的唯一办法就是降价促销,尽快回笼资金,毕竟保住生存的机会才是最重要的。此前相关部门及官员也作出了支持开发商以合理价格促进销售表态,这也表明政府做好了土地出让收入减少的准备,企业不要指望地方政府继续为高房价而托市。当然,最聪明的企业是既“讲政治”又深悟“中国特色”市场经济规律,能够做到两者的有机统一,那么这个行业就可能“如鱼得水”了。

企业的冬天预计会较长,这不取决于楼市本身,而在于金融危机何时结束,再加上我国目前正大力推进住房保障建设,企业未来面临的挑战会更多。企业也应充分认识到这一点,不要抱怨,前几年的暴利是不正常的,市场出现调整,利润被摊薄才是正常的,企业在这方面也应做好心理调整。

博客论稿

房价不可能大跌

◎尹伯成



目前我国房市低迷,出现这种状况的因素可能有四:一是市场因素,前几年我国房价连续多年猛涨,尤其是2007年涨幅偏大、涨势过快,使市场本身有了调整要求。二是政府因素,政府希望房市平稳健康发展。三是环境因素,整个经济形势十分严峻,预期不确定性增大,买房消费意愿下降。四是开发商因素,这包括资金困难、库存增多、高价拿地带来的风险等。

一系列因素的作用促使部分地区部分楼盘的价格开始松动,于是一些人开始担心:房价一旦出现回调,会不会像2007年四季度起的股市那样跌个不停,直到惨不忍睹?因为房价一旦滑落,购房者按照买涨不买跌的规律,会更加持币观望,成交量会更加萎缩,从而房价更往下跌。股市调整就是前车之鉴。

显然,这种说法完全混淆了股市和房市、消费需求和投资需求的界限。股市和房市虽均属市场经济,但股市上买卖的是有价证券,是股票,是未来获取收益的权利。反之,房市内买卖的是房子,如果说股票只是一个符号,那么房子则是一个实实在在的不动产。股票给购房者带来的效用是投资收益,而购买房产可能是为了自住消费,也可能是为获取投资收益。这就是房子的双重功能,但这里的消费功能和投资功能不可不并,因为投资房产(或出租或倒卖)最后都得由消费者接盘。如果房子没有消费功能,投资功能便会丧失。就是说,房市上的消费需求是原生性需求,而投资需求是派生性需求。由于房市内的消费需求是原生性的,因而遵循商品市场的需求定律:价格上涨,需求受抑制;房价下跌,需求受刺激。这就是经济学上的至理名言:只有卖不动的价格,没有卖不动的商品。

既然房市遵循需求定律,因此房价下调会使需求增加,阻止房价进一步下调,直到市场供求均衡为止。可见,市场经济的法则本身会作出自动调整。事实上,去年下半年以来各地新开发商品房的投资规模已经在逐步缩小,再加上当前房价慢慢调整而激发起来的需求增加,就有可能在一个时期后使得供过于求演变为供不应求,并使房价从向下调整演变为向上调整。目前这一轮供过于求,实在是前几年房价持续猛涨的结果,随着国民收入不断上升,而房价有一定幅度下调的话,房市将会企稳,房价不可能大跌。

今后几个月甚至一两年内我国房市走向会如何?我们预期是稳中有调,稳,指房价基本稳定。房价基本稳定包括三方面的内涵:一是控制房价的涨幅,涨幅应与整个物价涨幅、特别是资源资产价格的涨幅相适应,并应略低于城镇居民人均可支配收入的增幅;二是挤压房价泡沫,在市场经济条件下,投资投机性购房需求是会长期存在的,房价也不可能完全没有泡沫,关键是要控制在合理范围内;三是回归真实价值,关键是要控制房地产开发利润,使其在合理幅度内。房价基本稳定就是要使房价在房屋价值的基础上微幅波动,这应是政府房市调控的主要目标。

(作者为复旦大学经济学院教授、房地产研究中心主任。本文仅代表个人观点)

投资风向

东亚银行 10 亿入驻陆家嘴甲级写字楼

近日,位于陆家嘴的高宝金融中心已经更名为东亚银行金融大厦。开发商高鹏房地产发展有限公司将 10 层楼面出售给东亚银行,总成交价格约为 10 亿元。其余 25 层写字楼楼面以大约 7.5 元/平方米/天的价格出租,目前招租率已经达到 61%。

戴德梁行的分析师预测,上海陆家嘴的甲级写字楼空置率将在今年探底至 20%。素有“内地第一高楼”之称的环球金融中心出租率大约 40% 左右,目前的租金价格较当初招租时报出的 20 元/平方米/天的价格至少下调了 25% 左右。类似东亚银行金融大厦这类高出租率的楼盘主要得益于价格和品牌优势。(于兵兵)

企业基地引入低碳建筑

上海宝山工业园区内树立起长三角低碳建筑减排设计样本——印象钢谷·罗森宝工业研发中心”。总投资达 20 亿元人民币的该项目引入国际低碳设计理念,并尽可能做到减排,如刻意选择上海本土设计师,建筑材料运用素混凝土、钢、玻璃三元素,并都选择了路径在 8 公里范围内的供应商等。

据介绍,项目总规划占地 600 余亩,总建筑面积 40 万平方米,分三期建设。其中,35 栋 70 套双拼别墅式全装修办公楼计划在下月沪太路拓宽工程完工通车时以现房形式投入市场,每套总价在 340 万-380 万不等。而与其他面向大公司总部的企业基地不同,钢谷项目主要针对区域内如宝钢的配套企业、吴淞港的物流和船务企业以及一些创业型公司等,以缩短他们的服务半径。(李和裕)

深圳二手住宅“明降暗升”

美联物业最新发布住宅蓝筹指数报告显示,今年 1 月深圳二手住宅市场成交面积为 395631 平方米、成交宗数为 4724 套,环比去年 12 月分别减少 24.43% 和 2.46%。分析师指出,虽然从表面上看,1 月成交量环比明显减少,但这主要是受元旦及春节假期影响所致。如果不考虑假期因素,从日均成交量看,1 月深圳二手住宅成交量实际比 12 月有明显增长。根据计算,1 月深圳二手住宅日均成交 225 套(不考虑元旦及春节假期),环比增长 44.23%。

美联物业认为,今年将是深圳房地产市场走向复苏的关键一年,市场成交量比去年会有一定的回升。而随着成交量上升,价格也会逐步趋于稳定。但制约市场迅速复苏的主要困难在于整体经济形势依然低迷,大规模裁员潮不仅会直接降低市场消费水平,也会影响潜在购房者的收入预期,抑制其消费欲望。(唐文祺)