

# Real Estate

## 告别暴利 惜别“振兴” 房地产下一步怎么走?

【编者按】在目前金融风暴肆虐全球背景下,中国的房地产业正在经历一个非常痛苦的阶段。一方面大的经济形势不好,一方面政策混乱不明确。整个房地产业可以说是茫然不知所措。错过了“十大产业振兴计划”这班车,房地产业已经失去了短期得到刺激的可能。王石“暴利论”之暴利必将暴毙开启了房地产企业家们的内省反思。这样的环境、节点,正逼着、也引导着房地产业的企业家们从狂热、迷茫中冷静下来重新审视自己,重新定位,重新寻找方向。上海证券报·中国证券网目前正在开展关于房地产市场问题以及方向的大讨论。这次特选辑了几位业内人士的精彩言论以飨读者。同时欢迎读者建言献策,共商大计。

### 开发商应放弃暴利追求,学会自救

尹伯成:复旦大学房地产研究中心主任

#### 暴利没有但厚利却在

以往在房地产业出现的“暴利”现象,有其特殊的诞生背景及环境,如土地成本、房价上涨空间等各项因素。在如今,随着房价的逐渐调整,地价成本还是银行信贷,对于开发商来说仍然有一定的局限性。而销售回款已成为最直接的资金来源。那些还在酝酿涨价的个别开发商,骨子里就是追求暴利性。我建议在目前这种市场情况下,理性认清形势,积极消化产品以回笼资金才是企业立足之本。

2008年房价的一轮调整,使得开发商对于利润的追求从盲目转向理性。市场成交走势的惨淡,会驱使开发商们懂得“让利于民”,而不是像过去一样一味追求高额利润。但是,这几年销售的项目大多是前几年地价较低时获取的,因此利润空间仍然很大。亏本出让的可能性并不大。有些开发商叫嚣着亏本,炒作成分更大些。所以,我认为目前虽然不可能出现暴利状况,但厚利现象仍然存在。

#### 继续降价才能促进销售

今年的房地产市场调整仍然会继续进行,房价还是会有向下的空间。从市场整体的成交情况来看,总体需

求量释放得并不明显。归根结底,价格尚未调整到供需平衡的状态。宏观方面,日益突出的一个状况是,内地房企的融资渠道仍然狭窄。无论是资本市场的还是银行信贷,对于开发商来说仍然有一定的局限性。而销售回款已成为最直接的资金来源。那些还在酝酿涨价的个别开发商,骨子里就是追求暴利性。我建议在目前这种市场情况下,理性认清形势,积极消化产品以回笼资金才是企业立足之本。

#### 不应希冀政策“救援”

房地产业的规划前景对于整个行业来说当然是重要和必要的,但我需要强调的是,振兴市场与振兴产业完全是两回事。开发商将抬高房价的希望寄托于房地产业规划的出台,这是完全不可取的。说到底,在当前的调整市场趋势之下,开发商需要依靠自救,并不是寄希望于政策“救援”。

如果产业规划能将重点放在引导开发商正确看待市场、大力投入建设保障房、节能环保型建筑等方面,应该对整体行业是利好因素。

(唐文祺)

### 开发商应抓住新一轮机会起步

周忻:易居(中国)控股有限公司董事局主席

#### 不能见“好”就涨

要说新形势下房地产开发企业的应对措施,我其实已经谈过多次。第一次是去年年初,王石和潘石屹在上海谈“拐点论”,那时我就支持“现金为王”。后来我跟冯仑、潘石屹“太湖论剑”,也还是持这种观点。第二次是去年夏天,我们向开发商提出量价策略和价格策略。那时一切的销售手段就是先确定价格,然后用好的价格策略去实现。我甚至还开玩笑地说,有些开发商想生存下来只有靠四点:把能卖的房都卖掉,把能卖的项目都卖掉,把能卖的地都卖掉,把能卖的账都赖掉。当然这只是玩笑话。

第三次则是去年9、10月的时候,那时大家对整个市场百分之百地看淡,谈的所有问题就是“过冬”。但我却提出一个观点:我们要唱稳中国房地产市场。果然,随后政府从经济源头上开始做很多动作,并且政府也已经提出要促进市场稳定发展。

那么到了现在,我们似乎看到楼市迎来了一个“小阳春”。全国大概有50%的城市在1、2月的销售量是远远超过预期的。那么接下来,对于开发商来说,就要尽力预防“倒春寒”,避免市场出现大的起落。我们不希望看到楼市因为某些政策或开发商又回头追求价格而被拉回去。涨得太快没有好处,根据自己的状况做一些价格调整,这是最好的。

(李和裕)

#### 政策面已清楚了

目前的主流政策已经简单明了了,中国经济要发展,不管房地产进不进入十大振兴产业,它对GDP的贡献,对几十个产业的拉动作用是没有办法替代的。我也认为价格还有波动的空间,但成交量应该会因此继续放大。开发商经过了2008年这样一轮调整之后,我们已经不用去跟他们商量是否应该把价格降下来,而是他们直接问我们价格应该降到怎么一个位置。所以我认为只要价格合理,成交量会再有些反弹。

#### 提早谋划把握主动

这段时间我也接触了很多开发商,谈2009年的应对措施。我说现在已不应该再讨论“过冬”的问题,如果你现在还在想怎么“过冬”,那你这个企业是属于落后的。你应该在半年之前就想到“过冬”,而现在则是想怎么抓住机会实现新一轮起步的时候。

怎样把握机会是很多大企业正在想的问题,而且有的已思考得非常深非常透非常早。在我所了解企业的战略信息当中,绝大多数是以稳健的策略为主。所谓稳健,是在上半年希望能够拿回足够的现金,如果拿回来了,那么下半年再寻求继续发展的机会。

(李和裕)

### 房地产暴利现象仍然存在

陈晟:中国指数研究院华东院副院长

#### 个别项目仍存在暴利

如今房地产市场的发展现状,已经促使企业运营进入双轨制。一方面是参与保障性住房的建设,另一方面是市场化的项目运作。项目利润空间如何,应该分开来看。保障性住房建设的参与,对于房地产企业来说是扩大规模的有效途径,但这部分产品的投入通常只能是微利的;而市场化项目的建设,则可以追求利润的那一块。

地价成本对于项目的利润空间有着较大影响。从目前的市场现状来看,只要是2005年前获取的土地还是存在着较大的利润空间。此外,个别项目由于其稀缺性,再加上附加值的体现,不能否认仍有相当丰厚的利润回报。

#### 房价仍有10%下调空间

从国家政策的走向来看,信贷政策会有一定的缓解。但开发商的银根松动与否,并不能完全寄希望于银行信贷政策。一方面,现金流紧张的压

力仍然客观存在;另一方面,从市场情况来看,销售成交仍有恶化的趋势。因此对于开发商来说,尽快通过销售以促进资金回笼是最有效的方式。至于房价能够调整到何种程度,我觉得还是得具体情况具体分析。首先是土地成本可能会减少到多少,其次是价格体系的整体调节,最后是政策力度的体现程度。以上海为例,个人认为可能还会有10%的下降空间。

#### 寄希望于政府不明智

房地产业的规划如果出台,对于整体行业来说是一件好事,这也是这么多年来较为缺乏的一项内容。在房地产业作为支柱产业的地位已经确立的前提下,出台这么一项产业规划对于长远发展肯定是个利好因素。

但需要强调的是,房地产业的规划更有可能体现出宏观性,如保障性住房体系与金融体系。正因为如此,房地产业规划并不可能解决眼下出现的问题或者困境,开发商把希望寄托于此是不明智的。(唐文祺)

### 房地产业仍是高风险高收益

邹毅:五合智库顾问有限公司总经理

#### 仍然高风险高收益

开发商的利润问题一直受到关注,在我看来,无论何种市场状况下,赚多赚少总有差别的。就像眼下,开发商还是赚钱的,只是是否是暴利需分类来看。开发商一个项目能赚多少,除了售价,关键还看拿地成本。拿的早的,地价便宜,赚头肯定就大,即便遇到价格调整,让利的余地也比较大。而那些如07、08年拿的地,地价已经攀升到高位,再加上后来的楼市深度调整,开发商就显得比较尴尬,即便再压缩建筑成本,遇到周边房价已松动,产品定价和原来的盈利预期之间就会有矛盾。包括万科的一些项目也存在这个问题,王石也早已表态以后不高价拿地、不拿“地王”。

当然,从产品角度来看,住宅的盈利情况应比商办要好。因为商办项目的投入往往比住宅项目大。住宅项目还可以降价促销,商办项目多为持有型,即便销售,周期也比较长。不过,总体来说,房地产还是一个高风险高收益的行业。开发商拿到如中心位置的好地块,再好好“操盘”,获利空间往往不小。但如果地块条件不好或产品不合需求,“砸盘”的情况也不少。所以近两年万科已经从打“近郊战”到“挺进城”,我觉得也是可以理解的。

#### 政策变化不会很大

至于根据现在的市场情况开发商是否应该降价,我觉得依然取决于

开发商的资金情况。开发商一般是不愿降价的。一是担心降价后市场价格水平反而会进一步滑落。因为消费者往往买涨不买跌,心理预期受到影响,恐怕降价也于事无补。二是担心引起老业主不满,产生纠纷更头疼。所以说市场往往是涨价没问题,降价才有问题。我想这些也是眼下大部分开发商仍选择隐性降价方式的原因。

同时,政策也是很重要的力量。但是我判断今年房地产政策层面不会有根本性的变化,还是以市场的力量为主导。目前基于一系列新政的实施,房地产政策面已经较为宽松,不存在所谓政策“绊脚石”问题。从政府的表态来看,房地产政策追求的也是稳定,不会有大的颠覆。接下来决定市场成交量能否扩大和稳定的关键是宏观经济走势和消费信心能否恢复。经济上去了,购买力才能得到提升,但购买力并不代表购买行为,所以还需要提振信心,消费者敢买敢贷才是最重要的。

#### 政府不会为你买单

另外,近期楼市成交情况有所回升,但回升不等于回暖。开发商仍需要谨慎、理性,正视风险,政府不会为你买单。所以说,未来的房地产行业趋势仍是加速洗牌。虽说还没有什么知名企业倒下,但市场已经能够看到有些中小企业不动弹了,有些大企业也在减肥瘦身。今年市场的发展,结果真是难说。(李和裕)



尹伯成



周忻



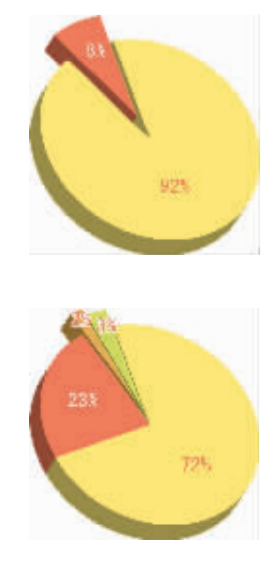
陈晟



邹毅

#### 联合调查

调查策划:王晓华 统计整理:李和裕



李和裕



#### 记者观察

### 多方利益博弈 房地产政策难出

本报记者 于兵兵

谁也无法用三句话概括中国房地产业。”两年前一位前房地产相关部门高管曾这样表述中国楼市的繁杂性。到今年,“三句话”的提法完全可以变更为“三十句”甚至“三百句”。

房地产正在成为中国社会最为敏感和重要的经济话题。在一片混乱的表象之下,是中央与地方、政府与市场、购房与售房者多方利益在激烈的博弈。

楼市最近一个乱相围绕“房地产业是否入选十大产业振兴规划”展开。2月22日,有媒体报道,原全国人大常委会副委员长、中科院研究生院管理学院院长成思危在“国际金融危机与我国的应对措施”报告会上透露,十大产业振兴规划确定为房地产业。

报道引发的轰动效应非成思危可以想象。除地产股当天大涨外,众多相关产业链为之之一振。但随后,该说法陷入反反复复的否认与证实矛盾中。最终,房地产被排除在十大产业之外,发改委相关人士的说法是,部分楼市提振政策效果已经显现,房地产不被列入十大是综合考虑的结果。

而知情人士的说法是,决策层对楼市是否应该振兴存在截然相反的态度。反对者称楼市泡沫仍在,振兴一说有违调控精神。支持者则认为,目前的楼市状况不乐观,一旦交易量无法回升,除了价格大跌的可能外,还可能导致银行坏账增加、拖欠工程及设备款引发三角债问题,退房潮带来社会稳定问题,产业链相关企业职工下岗,农民工返乡催化社会矛盾等。

作为参与了整个事件采访报道的记者,最直接的感受是,房地产业将一直是决策层解决这一轮经济危机的最后稻草。对待这一振兴计划,决策层采取了慎之又慎的态度。究其原因,除上述矛盾外,避免以往快速决策带来的后遗症也许是另一个原因。回顾近年房地产业调控历程,政策左右市场迹象明显,且利益各方的矛盾与纠结时时显现。比如,2006年年中开始,围绕70-90结构调控产生套型建筑面积争议,原建设部《90平方米以下住宅设计要点(征求意见稿)》上演朝令夕改的闹剧。再比如,在2008年底关于二套房贷款是否优惠方面,银监会与央行精神微妙相左。今年初,重庆响应刺激楼市的大方针而设计的购房退税政策被紧急叫停。

再联系到此次暴而又暴的振兴规划事件,房地产业如何走向理性、透明、专业的发展道路正考验着调控者的决策能力。应该说,无论是中央及各地方政府还是市场主体,中国房地产业在没有经历一个正常的经济周期的情况下,都在摸着石头过河。但事关中国经济发展的关键节点,如何对房地产这个重要产业做出理性判断,从而有效地引导其市场化进程,确实已经迫在眉睫。

#### 投资百宝箱

### 标普:房价再降20% 大批企业资金流问题严重

在标准普尔评级服务提供的最新报告中,在2009年标普评级的13家中资房地产开发商中,仅有5家企业资产负债状况被认为足以抵御恶劣环境所带来的冲击。此外,合生创展、绿城中国、雅居乐、世茂地产、中国地产、中新地产等6家房企则面临偿债赎回的压力。标普认为,如果房价再全线下降20%,大批开发商将面临严重的流动性问题。

标准普尔企业评级副董事符裕认为,尽管大型房地产商融资渠道逐渐增加,但除非房地产市场短期内出现明显复苏,否则小型房地产商手头的现金可能无法支持运营,2009年行业内部整合仍将加速进行。符裕指出,由于2008年业绩受到市场表现良好的2007年预售情况的支持,因此利润率的下降幅度可能要到2009年才会明朗。她认为,现金流中断仍是许多开发商面对的主要风险,预计今年会出现违约情况。

不仅如此,很多房企在过去几年的融资开始逐步到期,还有部分房企则面临认股权的执行,这些因素都进一步加剧了资金流动性的收紧压力。另外,符裕预期,为了避免流动性问题,越来越多的房企会开始出售手中的土地。(唐文祺)

#### 长风商务区招商白热化

已累计开工130万平方米的上海普陀长风生态商务区今年进入招商高峰期。如北京天鸿集团旗下的长风商务区2号地块北岸长风项目本周宣布,继2007年底迎来首家入驻的全国五大发电企业集团之一的中国国电集团公司后,国际香精香料制造商美国IFF、美国高科技创新半导体企业Broadcom等也先后入驻,由此4幢临水多层国际总部型写字楼的入驻率已在90%以上。

北岸长风项目东至大渡河、南至云岭东路并临苏州河、西至中江路、北到光复西路,占地近11.6万平方米,总建筑面积约29万平方米,规划有商业、娱乐、办公、酒店等多种物业形态。(李和裕)