

Real Estate

■ 房地产圆桌 本期嘉宾:张化学 张翼 袁雪峰

编者按:古希腊传说中的达摩克利斯之剑,用来比喻时刻存在的危险。在房地产市场很是热闹的今天,这柄曾经非常熟悉的宝剑,再次悄然升起。风险来自井喷的资金流动性?还是刚性需求再次被压制的引来的价格飙升?中国楼市未来趋势如何演绎?本期,上海证券报集合多位专家、企业家观点,解析楼市泡沫重回的深层背景,并展望可能出现的短、中、长期后果,以期对投资决策者带来有益参考。

楼市再度亢奋 警惕“达摩克利斯之剑”

◎ 本报记者 于兵兵

从寒冬回暖,到泡沫归来,楼市只用了短短6个月时间,完成了从“熊极”向“牛极”的转变。市场消费信心恢复之快,开发商拿地热情恢复之快令人瞠目。春节过后,市场好像和绝大多数人开了一个玩笑,没有任何信号和前兆,突如其来的一轮成交量和价格飙升,确实让我们意料之外。这种现象不太符合市场逻辑,没有迹象可寻,这某种程度上,给人一种压抑感。”远洋地产市场总经理肖劲在参加2009博鳌房地产论坛“前期新闻专访”时称。

一面是收益暴涨,一面是紧张与压抑,连房地产企业都已经感到了市场的异样。

一个不可否认的事实是,房价已经涨回2007年市场最高峰,而经济基本面远没有当时那样健康良性。彼时实体经济和中小企业产销两旺,居民收入稳定增长,内需外贸相映生辉。而2009年的今天,中国经济随全球经济一起面临深度调整,经济仍旧处于底部盘整成为上至中央下至地方的共识。而唯有中国股市和楼市,却体现出与经济基本面格格不入的逆势狂飙。

地王来袭

2月份开始,全国大多数典型城市的楼市成交量和价格节节攀升,到4、5月时达到顶峰。广州5月楼市成交量同比增加近一倍”、房价10天提3500元北京楼市小阳春已转大阳春”、上海6月成交量或再创新高”等标题屡见报端。

受此激励,各地密集爆发的地王新纪录将市场彻底带回2007年以前的激情燃烧的岁月”。

30日下午15:30,北京广渠路15号地块正式开始竞标,此前,地块报价以16.47亿元,结果以40亿元成交,溢价达140%。据业内人士透露,该地块还没有正式出让前,周边楼盘单价已经直涨数千。此前的26日,北京朝阳区奥运村乡九厂地块经过46轮的激烈竞价,拍出了19.6亿元,使得楼面价高达15216元/平方米,成为北京今年总价和均价双料新地王。中原地产李文杰表示,地块上市销售时的价格将超过目前周边房价

30%以上。而这30%的空间正是目前房价的上涨空间。

此外,保利、龙湖、万科、金地等品牌开发商也开始积极入市拿地,中铁、中冶、中石油、中国电子集团等大型国企也也纷纷踏进土地市场,凭借更雄厚的国资实力试图分享本轮楼市红利。

2009博鳌房地产论坛秘书长陈诗涛介绍,多数参与论坛的权威人士认为在当前实体经济缺乏足够支撑的情形之下,房地产投资需求的加速入市本身意味着房地产行业泡沫的产生。近期土地成交的价格高于预期,大多数开发商并未达到通过重置土地拉低2007年高价土地成本的目的,这将为中国房地产行业带来巨大的负累。

投资热潮再现

需求结构的变化也令人忧心。中信证券调查显示,目前上海高端物业成交占比由10%升至18%,中低价商品房则由45%降至33%。因为价格的不断上涨,刚性需求正在逐渐被排挤在购买队列之外。一位豪宅开发商告诉记者,江浙民营企业正成为豪宅主力消费军,因为害怕企业生产出的产品卖不出去,他们手里的资金不敢投入恢复生产,但又防止通货膨胀,所以都用来购买高端稀缺物业。

深圳华侨城、上海绿城玫瑰园、汤臣一品等豪宅项目屡创销售纪录。中原地产广州区总经理黄韬介绍,目前广州投资性买房的占比已经达到40%,其中90%的投资者出于防通胀的资产保值考虑。

这其中就存在了一个巨大的风险,一旦流动性政策有变,比如国家通过加息收缩流动性,这40%的投资性购房需求将快速消失,而房价又让刚性需求难以进入,那么降价和成交量下降将不可避免。”一位资深分析师称。

经济学家金岩石认为,目前股市、楼市的“通货膨胀”比预期来得更生猛,这是一种新型“投资性滞胀”,即实体经济增长的停滞与资产价格的膨胀。CPI消费物价指数代表的通货膨胀一旦浮出水面,超额货币的发行速度必然下降,政府的货币政策将逐渐收紧。如果实体经济的增长依然停滞,不能支持高房价和高房价,股市和楼市的非理性繁荣就会结束。



房地产火爆上扬势头不会持续太久

◎ 水星投资副总经理 袁雪峰

楼市的确已经回暖,无可争议。现在有的争议的是能持续多久?涨多久?

这个问题要从三方面找答案。第一看政府,政府在何时会出手调控;第二看投资者;第三看真实购房者尤其是改善型购房者还有多大购买能力。

先看政府,我觉得地方政府在积极托市,中央政府左右为难。

自全国工商联在今年两会上发布报告称土地和税收成本占到房价的50%~60%后,外界对于这一说法一直存在争议。近期,国土资源部开始调查全国商品房用地的地价,调查的结果是地价只占房价的15~30%。

其二二者不矛盾。国土部的说法是基于对地方政府出让土地而言,其调研对象可能还包括一部分三线城市在内(共监测35个重点城市),所以它的加权平均地价占比可以低至15%。而工商联主要是基于对主流开发商的调研。一方面主流开发商的地盘主要在一二线城市,地价偏高。另一方面开发商的拿地方式很多,可以从政府手里拿,也有从其他开发商处购买,甚至从土地囤客那里买等等。这样,开发商计算的地价就不是净的“一手地”。我们公司目前在北京正谈着一块地,地价占比已经高达60%了。



提起这件事的目的是因为我觉得这个争议的背后蕴藏着中央政府的态度。中央政府现在的态度很微妙。一方面,要考虑到民生,房价不能上涨太快。另一方面房地产市场回暖不仅有利于保8,也有利于提振国内外对中国经济的信心。难怪有人说,房地产市场的回暖是对宏观经济的“雪中送炭”。

再看投资者。只要通胀预期还存在,只要政府不出手管制,投资者就会持续下去。今天的投资者还是有别于07年的投资者。07年的投资者有点类似于“击鼓传花”游戏,他们更偏向于投机、炒作,因为看好后市,希望赚取差价。而今天的投资者主要还是以对抗通胀,防止财富贬值为目的,群体上没有炒家那么狂热,对高房价的支撑力度也没有那么强烈。

最后,我们再看最终的接盘者——购房者。

以北京为例,一些年薪在数十万元的阶层已经觉得买不起房。过去中心城区8000元每平方米的房子现在则需要2.5万元甚至到3万元,基本上是3~4倍左右的涨幅。以一套140平方米的房子为例,过去总价是112万元,首付是22.4万元(两成),月供6765元(按6.66%利率计算,下同);今天,该套住宅的总价是350万元(按2.5万元/平方米计算),首付70万元(两成),月供21140.63元,这样的月供今天有几个人付得起?难怪一些老总级别的人也买不起房,他们是城市中高端大户型住宅的改善型需求者,更别提刚需需求者了。

因此,从消费者角度看,购房能力已经严重不足。综上所述,我认为政府出手调控的概率在未来一年内是不大的。那么,房地产火爆上扬的势头还能走多远呢?我相信不会持续太久时间。当通胀真正起来时,当美国经济止跌回升时,我相信中国政府会出手调控楼市。

楼市或成W型走势 房价有望四季度下降



◎ 中国指数研究院指数研究中心 副总经理 张化学

目前,房地产市场越来越热,基于对未来通胀的预期,大量资金涌入房地产,推高房价,坊间关于房地产泡沫再起的议论越来越多。对于这种现象,我认为,这其实并不是什么新生泡沫,应该说是07

年的房地产泡沫在去年下半年的调整中没有挤完。在2007年,房地产市场确实有泡沫出现。以北京为例,根据国家统计局的数据,2006年北京的房价平均为7375元,2007年房价平均为10661元,涨幅为44%。就是2008年,北京的房价还是上涨的,均价在12400元左右。虽说当时有整体经济良好的基本面支撑,但实际上经济增长不足以支撑如此快速的房价增长,泡沫是显而易见的。而2009年1至5月份,数据表明,房价的下调比较小。比如,根据北京市房地产交易中心的统计,今年1月份,北京房价平均为10700元,2、3月份为11000多元,4月份是12000多元,5月份则为13000多元。根据房价的整个变化来看,可以说去年底的房地产市场调整还没到位。虽然去年底北京的成交量下降了40%左右,其他地方也下降了20%~30%,但整个房价降幅并不大。并且房地产市场很快受刺激政策的拉动,重新走高。

根据我们的了解,今年1~4月

份,是刚性需求支撑起楼市“小阳春”,5~6月份改善性需求开始入市,伴随着一些因通胀预期而入市投资保值的需求,真正的投机行为还是比较少的。根据上两周中国指数研究院的统计,由于房价上涨,商品房成交量已经开始出现下滑,有的城市成交量下降,有的城市是成交量的增长率下降。预计三季度有可能会持续这样的走势,即房价上涨,引起购房者重新进入观望,而四季度,受成交量下滑影响,房价可能会现出下调。虽然房地产市场的繁荣有些非理性,但考虑到其可以在一段时间内对经济增长,就业增长有所贡献,因此下半年政府再出政策的可能性比较小。

对于未来楼市,可以说变数很多。有可能出现供需矛盾。开发商经过今年上半年的“牛市”,资金压力越来越小,现在有捂盘的势头,在等待房价继续上涨。但与此同时,由于房地产开发投资目前还没有跟上来,如果明年宏观经济转好,需求上去的话,2010年,2011年有可能会出现供应不足。(王晓华)

房地产市场已经有泡沫了吗?



◎ 北京大学光华管理学院金融学 副教授 张翼

目前所谓欧美适用的一些定量分析的标准都无法应用到对房产价格判断上。因为,在中国影响房产价值的因素要复杂得多。我们就从供求两个方面做一些定性分析。

首先,房产是一个稀缺资产,城市市区面积是很有限的。而我们的人口密度远大于美国等国家,城市化的进程仍将继续,还有很多人要进城,对房子的需求将持续强劲增长。同时随着收入的增加,有房者还

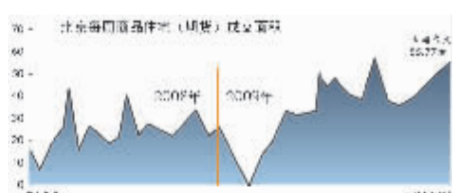
要换更大更好的房子。需求和供给的矛盾还很突出。同时,城乡发展的不平衡,大城市和小城市发展的不平衡在相当一段时间内仍将存在。在美国,城市的就业机会固然能吸引很多人,但是城乡差别没有如此巨大。不少人乐得在农村或小城市生活,因为基本的设施和服务没有非常大的区别。并不是非得住在纽约、洛杉矶才能享受幸福生活,甚至相反,因为美国的大城市又脏又乱。而在中国,情况截然不同:全国的有钱人都来北京上海买房子,全省的有钱人来省会城市买房子,全县的有钱人来县城买房子。北京、上海有无法比拟的资源优势。比如说,就业机会,教育和医疗。

同时,我们可以不持有股票,虽然周围的人持有股票并赚了钱会给我们压力。但是大家恐怕都渴望房子,而且越大越好。我们的文化也强调所谓“成功人士”拥有房子,而不是“租”房子。很多人用房价和租金的比例来判断房价是否是泡沫,可是这并不符合中国的文化。

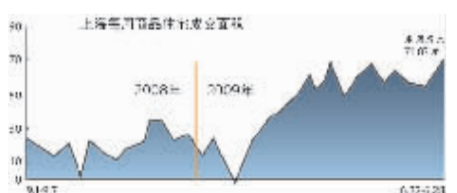
因此我们看到即使在地产交易清淡的时候,一些地产项目价格稍有下降,销售量很快大幅提高。我们不能简单地用当前的租金或者美国和其他国家的房价和收入比来判断国内的房价是否是一个泡沫。如果要参考,还得看看文化差不多的亚洲的日本、韩国,和台湾地区。

数据解读房地产

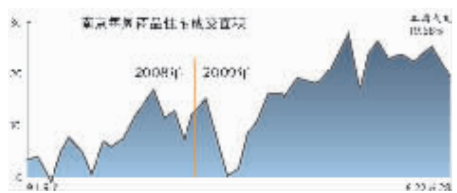
本周在全国监测的32个大小城市中,楼市成交面积环比上升的城市有13个,不足总城市数量的一半,未能继续上周全国楼市大面积走高的局面。在10个重点监测的城市中,楼市成交面积环比上升的有6个,分别为上海、深圳、重庆、北京、杭州、天津,且除天津外其他5个城市的环比增幅皆在15%左右;在环比下跌的城市中,广州的环比降幅最大,达到22.54%,其次为南京,降幅为15.69%。



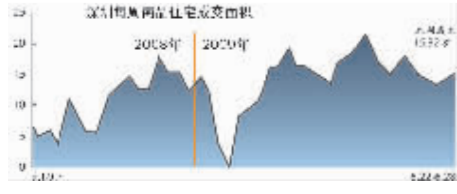
北京
本周商品住宅成交5010套
成交面积为557706平方米
环比上周增加14.26%



上海
本周商品住宅成交6417套
成交面积为710382平方米
环比上周增加17.75%



南京
本周商品住宅成交1758套
成交面积为196850平方米
环比上周成交面积下降15.69%



深圳
本周商品住宅成交1597套
成交面积环比上周增加17.20%
成交均价环比上周下跌10.10%

数据来源:中国指数研究院