

Real estate

中国房地产走势——龚方雄、谢国忠大话起落

编者按:目前,房地产市场仿佛又回到了一年前,忐忑、迷茫。无论是普通消费者、投资者还是开发商,这些房地产市场的主体,谁都搞不清楚下一步会怎么样。一年前,萧条的房地产业被戴上拉动整个经济复苏的光环,迎来了从地方到中央的一系列救助政策,一年来,经历了沧海桑田的巨变,最后繁荣到近乎疯狂。然而,一年扶持大限将至,等待房地产业的会是什么?政府之手是向上抬还是往下压?各种猜测纷纷扰扰。这次,地产投资周刊请来了两位颇负盛名的经济学家,希望他们的观点能为消费者和投资者提供更多的角度去判断和审视这个市场。

龚方雄:明年房地产板块还要涨

记者 晓平 编辑 王晓华

房地产价格涨跌一直是市场和政府关注的焦点,作为拉动内需产业链最长的房地产业,未来走势如何?就此,记者专访了摩根大通中国投行副主席龚方雄。

中国房价长期看涨短期中性

上海证券报:今年1月开始,你就主推中国房地产和汽车两大板块,现在看来是对了。将来怎么看?

龚方雄:总体上看,未来中国经济继续领跑全球,内需拉动会发挥越来越大的作用。我们从今年1月份开始主推中国房地产和汽车两大板块,将来如何,我个人而言,中国汽车市场至少要持续好几年的结构性上升趋势,主战场在二、三线城市。这方面国内争论也不多,观点比较趋同。

现在争论最大的是房地产,作为促进内需最大的产业链之一的房地产,我认为中国房价长期上升态势应是非常明确的。短期看,受外部原因冲击,价格可能会涨到某个位置进行整固。

上海证券报:外部原因是指什么?

龚方雄:外部原因就是人们对流动性的感觉。我为什么称为流动性感觉,不是流动性本身呢?主要是流动性本身没有发生太大变化,只是贷款增速出现下降。要知道,贷款增速并不是衡量中国流动性的唯一指标,而是给老百姓造成一种流动性偏紧的感觉。

如,今年年初每个月贷款数量都是1万亿,目前每月只有5千亿左右,大家觉得少了一半,流动性紧张的感觉油然而生,但这种感觉持续不了多长时间。

现在流动性好于上半年

上海证券报:为什么会有此观点?

龚方雄:我认为现在流动性比上半年更好更宽松。主要是银行贷款一般都呈现上半年多贷下半年少贷的态势。即使今年没有金融危机这种特殊情况,我国全年贷款也总是呈现前高后低的态势。

要注意的是,上半年的贷存比例并没有上升,而是一直维持在低谷徘徊,也就是说贷出去的钱,大部分又流回银行变成了存款。

如,贷款上半年增加了接近8万亿,存款接近10万亿,存款比贷款增长的还多。尽管银行很愿意先把贷款放出去,越早贷出去越好,但由于很多项目还没开工,对资金的需求不足。

值得关注的是,最近银行贷存比相对有所提高,这对银行是好事,提高银行的盈利能力。同样,也说明接受贷款的企业,因为实际开工数量的增加,从银行贷出来的钱真正流入实体经济。

因此,上半年虽然贷款增速很大,但由于银行贷出去的部分款项并没完全流入经济体,使得实体经济的流动性改善并不大。但是,下半年这种情况在渐渐改善,银行贷款绝对数量在减少,但是流入经济体的钱更多。另外,很多项目开工以后,从银行存款账户中提取现款,并不表现在贷款里。

所以,我认为,下半年流动性在真正改善。

明年房地产板块将迎上涨行情

上海证券报:资本市场会买账吗?

龚方雄:市场与理性是有差异的。一旦当月数据比上月数据低,或者是比上半年少得多,就必然造成贷款减少市场流动性偏紧的信号,就成为资本市场进行调整的主要信号。

当然,当市场要调整时,无论什么原因都会成为调整的理由。所以,就房地产板块看,短期甚至到年底,很难跑赢大市。

明年看,由于放贷前高后低的历史规律很难打破,不排除明年一、二季度每月放贷的数量比现在高。因此,即使明年从第二季度政府开始加息,市场仍然感觉流动性宽松。而房地产板块是需要流动性拉动上涨的,因此,明年上半年房地产板块可能会迎接另一波上升阶段。

因此,现在到年底房地产板块的低迷只是一个短期的技术性调整,这个板块自身不会出现方向性的改变,也远远没到方向性改变的时候。

可以说,在相对低息环境持续较长时间的环境下,资金使用成本较低,明年资产配置中需要更多考虑房地产板块。

上海证券报:除了资金成本因素外,还有什么原因?美元贬值是不是也是其中原因之一?

龚方雄:这不单单是美元贬值的问题,我倒认为美元从现在开始不会贬值太多,原因是因为各国利率都较低,套现投机资金很难寻找合适机会。资金会涌向有形资产,如黄金、有色金属、贵金属、大宗商品、石油等等。因此,这不是单纯美元贬值问题,而是一个整体的货币现象。

这实际上对房地产市场也是有影响的,因为房地产属于有形资产。为什么最近我们国家出现这么多新“地王”,很多人很片面在探讨这个问题,并没有上升到资金成本的角度。创造“地王”的开发商都是国有开发商,他们有一个共同特点,相对资金成本比非国有开发商便宜很多。所以,他觉得可以拿得起那块地。

放大这个道理,如果你认为全球来讲整体的资金成本还会保持相对较低水平很长一段时间,有形资产就会增值,这是大趋势。因此,我们觉得房地产还没有到拐点。

当然,很多人在这方面感觉不舒服。因为全国房价基本上回到金融风暴以前的高位,但股市还在半山腰,从高位6000点回落才上扬到现在的3000多点。但这是从另一角度印证我们国家房地产投资比很多其他投资要好。

城市化是中国经济原动力

上海证券报:看好房地产,除了上述的资金成本、人民币升值因素外,还有什么?

龚方雄:中国经济目前处在一个结构性成长的初期,城市化率相对很低,只有45%。目前,城市化率每年的速度都有所提高。10年、20年前,我国城市化率每年以1%左右的速度上升,现在大概以每年1.5%左右的速度上升。

这意味着现在居住在城市里的人口占总人口45%左右,居住在乡村里的人口占总人口55%,明年可能会上升到46.5%,按这种比例,我们13亿人口,每年进入中国城市的新增人口差不多有1500—2000万左右。

这是什么概念?就是每年都要造一座新的像上海这样的城市来吸纳这部



摩根大通中国投行副主席 龚方雄

分人,或者每年都建一座像纽约、伦敦这样的城市,这就是城市化进程的必然,这是中国经济的原动力。而且,这个城市化进程现在影响最深刻的地区是二、三线城市,二、三线城市承受着城市化进程的压力。

对二、三线城市城市化的判断,是我们敢于在今年1月份就出来讲要买中国房地产股和汽车股的主要原因。现在再讲此事,不是简单地讲我们那时判断准确,而是说今后这个趋势还会延续下去。

上海证券报:奇怪的是,现在买房大军是刚毕业的年轻人,这其中的内涵是什么?

龚方雄:不能把中国百姓收入简单的跟美国进行类比。目前,中国买房大军是刚从大学毕业准备结婚的小两口,这背后是双方家长毕生储蓄的支持,不是两个新人在买房子,而是6个人的收入购买一套房子。

有担心房地产是泡沫,很多人将收入、地价等因素,与美国做一个很简单的类比,我是非常不同意进行这样类比的。原因很简单,就是中国可耕地是稀缺资源,但美国不是。中国国土面积跟美国差不多,但中国可耕地面积占国土面积的比例是40%。由于中国人口比美国高出4倍,使得我国人均耕地只有美国的1/8—1/10。而美国已经是成熟国家,是城市化进程完成的国家,而中国城市化进程才刚刚开始。可以想像,如果中国城市化达到70%、80%甚至90%,中国耕地还会流失多少。

有人说城市化不一定要占用耕地,但这只是幻想。草都长不出来的地方人愿意住吗?因此,这种城市化进程一定是占用耕地为代价的,地价的上涨是难以避免的。因此,房价怎么会降得下来?



独立经济学家 谢国忠

记者 晓平 编辑 王晓华

电话接通独立经济学家、玫瑰石顾问公司董事谢国忠,他表示,随着美联储加息美元走强,通胀预期明确,才会使得中国房地产出现回落。

加息4个百分点是拐点

上海证券报:您认为影响我国房地产价格走势的因素是什么?

谢国忠:按照工资和房地产平均价格算,中国房地产已经是世界最高。但房地产走势出现拐点,最终要看美元是否走强和中国政府的管控措施力度的强弱。

从世界范围来看,货币供应量增

谢国忠:美元走强中国房价回落

速都远远高于名义GDP的增速。也就是说,货币增长被用来支撑高杠杆率,这在金融部门尤其明显。当然,原因是央行通过降低利率来应对金融危机,有时甚至是强行增加银行的流动性,以期他们能够增加贷款,刺激经济。

所以,如果政府在货币流动性管控上采取不同的措施,将直接导致房地产价格的涨跌,出现明显价格震荡。

另外,随着通胀预期的来临,如果美联储开始加息,使得美元走强,也对中国的房地产价格产生影响,将带来房地产泡沫的破裂。

为什么这样说,因为中国的刺激政策将主要通过其贷款政策间接地实现。由于在可预见的未来,中国的货币仍将钉住美元,这就决定了中国的货币政策结局,中国的通胀率和利率很可能会与美国相似。

上海证券报:美联储加息会呈现什么样态势?

谢国忠:目前,美国和英国房地产泡沫已经破裂,因此,不能借由低利率复苏,明年它们将提高利率,使其与通胀预期的速度保持一致。它们的目标是尽可能使实际利率维持在较低水平,以支持那些仍然身陷不良资产的本国金融机构。它们并不想阻止通货膨胀,只是要限制其上涨的步伐。低实际利率能使其经济降低债务杠杆。

因此,如果美国明年开始加息,由于在加息初期,幅度不会很大,毕竟通胀的预期是逐步趋强的,加息会呈现小步回暖态势。但一开始加息由于人们感受不深,所以,没有太多影响。我预期明年加息2个百分点,这对于美国而言,相对较低。因此,加息所产生的效应不会太明显。

但如果加息到4个百分点,效果就不一样了,给人的感觉应该是通胀明显来临,紧缩政策开始产生效应。我预期这个时间应该是在2011年,也是对我国房地产价格走势产生明显影响的时间点,将出现很明显的回落。

城市化促使房价走高属于短线追涨

上海证券报:有观点认为中国经济最大的原动力是城市化。正是因为城市化道路的稳步推进,使得房价居高不下。您这样认为吗?

谢国忠:我认为城市化带来的是房价越来越高,与此同时,也提高了城市化发展的门槛。所以,随着城市化率不断提高,人们出于追涨的心理,目前出现了短期房价的上涨。

但从长期看,供求总是要寻找一种平衡的。房价越高需求越低,在达到相对平衡后,销量就会出现下降,平衡被打破,房价寻求下一个支撑点。所以,短线的追高出现的是短期的泡沫。

上海证券报:现在买房大军是新人,为什么,可否持续?

谢国忠:买房大军的背后是双方父母的支持。这从另一个角度可以说明,现在的房价高,单一购买力上不去,超越了人们的承受能力,需要多人的支持。所以,长期看,是不可持续的。

天下没有不散的宴席,所以,短线房价高到一定程度是上不去的。

政府要明确地产使用价值和投机价值

上海证券报:没有流动性推动,房地产起不来。政府具有调控流动性松紧的能力,您是这样看的吗?

谢国忠:政府政策应该是实现帮助实体经济的目标,而不是那些投机者。货币的流动性的宽松推动了房价的走高,政府在其中一定要理清投资者的思路,使其认清自身的使用价值是什么,而不是盲目地跟风投机。

另外,各地情况不同,不能一窝蜂地看涨房价。如,上海房屋价格未来创历史新高不可能,因为上海的房地产价格上涨的一部分原因是靠国外资金来支撑。一旦外来资金发生窘困,谁来拉房价?

2010 投资策略 全国巡讲 指南针2010投资策略 全国巡讲 济南站 2009-11-14 上海站 2009-11-21 广州站 2009-11-22 中山站 2009-11-21

投资风向

汤臣一品首推私人金融管家服务

昨天,汤臣一品宣布与工商银行达成合作协议,在国内房地产项目中首创为业主推出特别定制的私人金融管家服务,以提升物业服务的软实力。汤臣一品的私人金融管家服务是指发挥私人银行的平台优势,整合银行内外

资源,专为汤臣一品住户提供以其需求为导向,以资产管理为核心,以顾问咨询为重点的一揽子服务。除了提供个人金融需求解决方案,还将服务领域扩展到家族与企业,提供多元化融资渠道。其服务热线还为住户提供24

小时、一对一的即时连接。同时,汤臣一品还与工行首推智能IC芯片联名借记卡,住户除了可在小区内使用,更可在该银行下设的当地28家财富管理中心和近百家贵宾理财中心享受专有的理财空间。