

Real estate



2009:不能承受的房价之重

《蜗居》中,姐姐,名牌大学毕业,外企白领,却为房苦苦挣扎;妹妹,初出茅庐,为姐偿债,步步深陷,沦作“小三”;故事展现的情债、钱债、房债,确是大都市浮光掠影下众生百态的写照。然而,与这些形成鲜明对比的是,房地产市场在危机下却仍是集体狂欢,风光无限……回顾2009年,在房地产市场繁荣至极的表象下,《蜗居》所代表的消费群体的血泪却是如此醒目、刺眼。

它这么小,这么弱,这么慢,在大千世界里,按照自己的步调行走,随便谁一个无意的脚步,都会把它踏扁。



记者 于兵兵 编辑 王晓华

2009年就要过去了,这个充满了拯救与挣扎,偏执与冲动的后危机元年,太多故事值得我们记录和反思。房地产,作为中国经济的一个重要缩影,这一年里经历的所有起伏,其戏剧性与冲突性可谓达到了巅峰。

2008年10月,当中央与地方联手救市以稳定房地产业之时,楼市成交几乎已经陷入“冰冻”,龙头房企步履维艰,产业链条哀鸿遍野。谁也没有想到仅仅四个月后,中国楼市强劲反弹。又过了四个月,投资热度向二、三线城市纵深蔓延,到年底,部分地区房价几乎化为脱缰野马。

似乎如宿命般应景,一部以反映现代都市人居住困境的道德伦理剧《蜗居》在2009年即将结束时风靡全国。在所有市场主体共同将房价逼至疯狂的今天,房子,正在成为改变中国一代人生活方式甚至文明底线的文化符号。

2009年,中国人经历了怎样的房价之殇?又该如何解释今天的泡沫?对于2010年,随着中央经济工作会议定调保持宏观经济政策的连续性和稳定性,继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策,游走于堰塞湖上的2010年楼市,又会如何化解巨大的泡沫风险,实现市场的理性回归?

为期三周的上海证券报房地产市场年终特刊将逐一拆解上述困惑。首期特刊,就从《蜗居》于大城市的“蚁族”们说起……

“蚁族”们的2009

不管你再怎么追,赚钱的速度永远也追不上房价上涨的速度。”《蜗居》中的经典台词目前在市场上广为流传。“蚁族”是近期流行于网络的新词汇,它泛指长期“漂活”在大都市,没有固定居所的租房(合租租房)一族。他们多是从外地移居到一、二线城市的新都市人,憧憬安居乐业的幸福生活,也愿意为梦想而打拼。2009年,因为房价,很多“蚁族”几乎走过了从希望到绝望的全过程。

张彬(化名)是一位新上海人,打拼多年之后,他打算在2009年买套属于自己的房子。虽然上海房价在7、8月快速攀跃过了2007年的历史纪录,但他相信到2009年四季度,房价一定会理性回调。

到11月,小张看上了位于上海嘉定新城的一个公寓盘,网上公布的预估售价是10000元/平方米左右。但到了11月,开发商仍没有开盘动作,小张托人打听了一下,得到的回复是12月初开盘,价格可能在12000元/平方米。等到真正开盘时,张彬告诉记者,销售价格已经达到14000元/平方米,最好的房型摸高到16000元/平方米。这是一个明年底交房的小区,目前周边除了在建的地铁,都是空地,商业配套一概谈不到。就这样,听说大部分房源都抢购一空。”小张无奈地说。

我们公司最近一个很优秀的同事辞职了。他说要回老家了。对于很多年轻人而言,如果没有家里父母的支援,要在上海买房子安家,真的实在太难了。”张彬告诉记者。

另一个中产阶层的“蚁族”代表是杭州的宋宁(化名)。宋宁年近50岁,是

杭州一家大型民营企业的中层领导。因为目前住房的居住面积过小,宋宁也打算在2009年换个大房子住。因为最初他看好的楼盘已经从2万元/平方米的预估售价上调到2.5万元,不得已宋宁转而选择了位于杭州九堡地区的绿城海棠公寓。没想到的是,海棠公寓不仅销售价格从1.5万元的预期上涨到接近1.7万元,更因为千人连夜排队逼宫开发商而引起全国瞩目。

就是这个月的2号,当时我就在现场,先是排了400多个人,后来一共排了一千多人。开发商本来打算三天后开盘,最后被迫提前放号。真不知道杭州市场是怎么了,像我们这样的收入水平都买不起房了,这个市场还能说正常吗?”宋先生向记者感叹。

调控者“以泡沫换时间”

尽管官方数据尚且温和,但从市场一线反馈的消息显示,从年初到年末,房价泡沫已经形成全国蔓延之势。截止到12月3日,上海内环以内住宅均价已高达33435元/米,突破了2008年7月份的高点(3229元/米)。另有报道称,2009年天津房价上涨一半,从去年年底的8000元/平方米涨到目前1.5至1.6万元/平方米。其中住宅价格远高于办公楼价格,出现商住房价倒挂。武汉、合肥、长沙、济南、西安等二线城市房价在年底出现集中飙升。

分析房价激增的原因,投资升温 and 供给紧张是业内共识。以上海为例,3月份以来上海商品房可售面积明显减少,从3月20日商品房可售面积805万平方米下滑到12月初的485万平方米。而成都、杭州等二、三线城市原本并不火爆的房产投资市场在下半年开始井喷式的增长。

投资升温源于防通胀的预期。据了解,在中央经济工作会议召开前,某权威财经节目对百余位经济学家和企业家展开问卷调查,其中77%受访者认为货币投放过多是通胀主因,52%的受访者认为中国正面临明显的通胀预期。53%的受访者认为购买房产是财产保值增值的有效出路。

随着中央经济工作会议的召开,包括货币投放收紧,楼市优惠政策退出等在内的利空消息正在消解。紧绷神经的开发商松了口气。消息人士称,中央决策层已经认识到,随着经济硬启动的资源逐渐消耗,明年中国经济可能是比2008年形势更为严峻。这也是中央经济工作会议提出“继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策”的根本原因,但这不代表中央没有看到楼市泡沫的风险。只是目前出台紧缩政策时机未到。总体来说,决策者希望以资产泡沫换得宏观经济回暖的宝贵时间。”一位光大银行北京分行高层告诉记者。

中国的房地产市场绝不是通过几套保障房或紧缩政策就能解决高房价问题的。它涉及地方财税体制、中央与地方政府责任权力分配等几大根本行政制度。制度不理顺,只是头疼医头,脚疼医脚,房地产市场永远是消息乱飞,却难有改观的市场。而中央决策层其实并非不知道矛盾核心所在,只是一切行政措施,都需要拿捏一个恰当的时机和程度。”一位中国银行高层表示。

怎么都这么贵呀!

住房保障继续当“花瓶”?

记者 李和裕 编辑 王晓华

在刚公布的中央经济工作会议公报内容中,直接涉及房地产业的有两处,但业内热议的集中于“增加普通商品住房供给,支持居民自住和改善性购房需求”乃至其他经济政策的基调对房地产业的影

响,却把“加强廉租住房等保障性住房建设,支持棚户区改造”这条晾在一旁。”

这点实际上没有太大的分析价值,因为住房保障在近几年的政府工作中一直提到,相信未来几年还将频频提及。”有专家坦言。

的确,住房保障这出戏年年有,但却叫好不叫座。前不久,全国人大常委会专题调研组的报告就显示,今年国家下达的保障性住房建设计划,全国共需投入1676亿元。其中,中央投入493亿元,占29.4%;地方配套1183亿元,占70.6%,但落实困难。截至8月底,保障性住房建设完成投资394.9亿元,完成率仅为23.6%。一些地方由于配套设施不到位和征地、拆迁等前期工作准备不足,可能难以完成今年的建设计划。

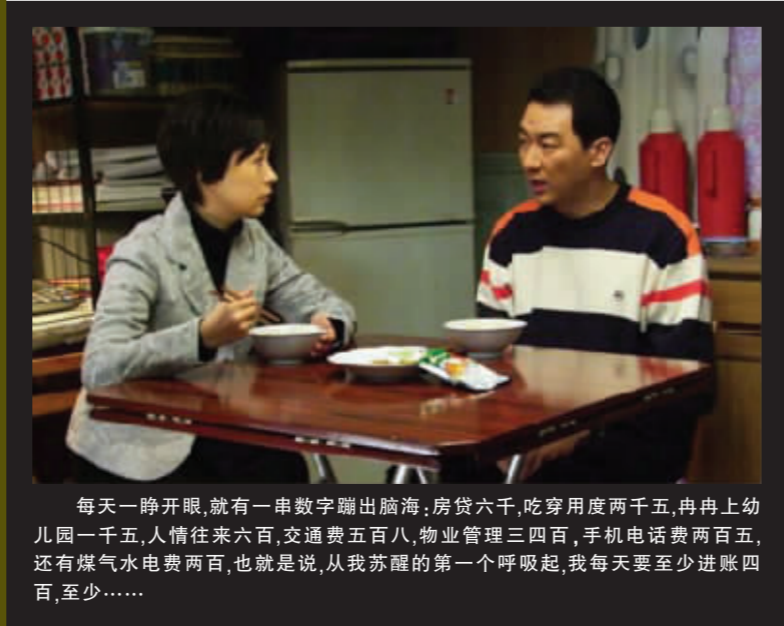
资金和土地确实是推进保障性住房建设的两大要素,但并非要害,地方政府的主观能动性恐怕才是问题的关键所在。

保障性住房建设本来就不受地方政府欢迎,这两年经济形势又发生了变化,一个地方往往从城市再到下面的区都想着如何卖地赚钱,保障性住房建设用地能少推就少推、推出来了能慢点建就慢点建。”有参与过地方相关部门内部会议的分析师向记者直言,对于住房保障的“慢动作”,地方给出的理由是“谁知道今后市场又会怎么走”、走一步看一步免得浪费”,言下之意就是保住眼前利益为上。

还有专家指出,要不是保障性住房投资已开始与地方政府政绩挂钩,想必任务完成情况会更糟糕。虽然保障性住房和商品住宅是两个操作体系,但大规模的保障性住房入市多少会对楼市形成抑制性影响,小到影响周边楼盘的定价,大到影响地方政府的收入问题,毕竟保障性住房的土地出让和房源销售都不属于盈利性质的。”

此外,保障性住房的覆盖面也是个问题。如在经济适用房供应“千呼万唤始出来”的上海,有年轻网友看了试点项目首批房源的申请条件后,发帖称决定把现在月收入3000元的工作辞了,随便找个1000多元的工作,比如保安,并且把工作8年省下来的85000元花掉一点,这样就满足条件可以申请了,因为我知道我要不这么做,按照现有的情况是不可能买得起房子的。”而其他网友阅后则还善意地提醒他“符合标准后还要摇号”的。

无论这一“蜗居计划”是否是戏谑的玩笑,这种感受对城市“夹心层”来说却是真切的。能买的买不起或者买得起的不能买,这种两难僵局在住房保障的推进中是无法避免的,但在楼市不断膨胀的局面下,如何因地制宜地完善保障机制、扩大受惠面,应该引起更多的重视。



每天一睁开眼,就有一串数字蹦出脑海:房贷六千,吃穿用度两千五,再上幼儿园一千五,人情往来六百,交通费五百八,物业管理三四百,手机话费两百五,还有煤气水电费两百,也就是说,从我苏醒的第一个呼吸起,我每天至少要进账四百,至少……

“豪宅热”加重楼市结构失衡

记者 李和裕 编辑 王晓华

按照市场规律,楼市体系也应像个“跷跷板”,总体上供应、成交和价格应该相互牵引、相互影响。然而,照今年的楼市发展局面来看,无论是供、求、价各自还是相互间的结构状态都表现出失衡,这也使得楼市气球被越吹越大并有一扎即破的风险。

救市效应自今年一季度后开始显现,但在自住和改善性需求爆发的背后,我们忽略了投资性需求的卷土重来和供应的急剧萎缩,何况其中还有不少人为因素,如炒房、捂盘等。”分析师指出。

而眼下受市场热意的则是供应结构的“豪宅化”。“我觉得11月并没有特殊因素导致房价虚高,只是在各种因素作用下豪宅领涨,带动了整个房价体系过快攀升。”易居中国分析师薛建雄直言。

就拿“蜗居”故事所影射的上海来说,今年以来的市场动态正表明,各区域各板块的楼盘都在上演价格接力赛。目前上海内环内最高房价位已经突破16万元/平方米、内中环的则达到均价8万元以上、中环外的早已突破3万元、连外环线的一些楼盘都达到2万元,要找单价万元以下的楼盘则是难上加难。

正是因为楼盘都在想方设法地“拔高”自己,普通住宅也都变得不再“普通”。来自汉宇地产的数据显示,在经历了一年的救市后,在按环线位置和房屋总价划分普通或非普通住宅的上海,符合普通住宅标准的物业数量在商品住宅总量中的占比已经萎缩了近一半,即从去年11月的81.88%减少到今年11月的45.85%。如果还是按以前那样主要按容积率和单套面积划分,应该不至于波动得那么厉害,就是因为是按价格区分的,今年房价一路高歌猛进,许多原本可以享受信贷和税费优惠的普通住宅就成了高档货。”分析师称。

开发商的趋利心理加重了市场紧张气氛。楼市降温时担心慢了卖不到好价格,没打算推盘的情况下供应量却大增;楼市过热时怕卖早了少赚,本想推盘的却不肯卖了。因此,需要政府的适时调控。”薛建雄认为。



吃一年都省不出一个平方米!



男人若真爱一个女人,一是拍上一摞票子,二是奉上一幢房子?

记者观察

反思《蜗居》式生存:还给“居住者”一个“公平制度”

记者 于兵兵 编辑 王晓华

任志强说,年轻人就该买不起房。作为中国最率性的开发商,任志强的大胆直言之,特殊关系群体正在成为房地产增值的受益者。这表现为,政府、银行、开发商等利益主体先天掌握着更快更多的信息与权力,甚至没有做到基本的买房信息透明化。而地方政府更以裁判员和运动员的双重身份参与房地产市场,导致权力效益的最大化。更广泛地说,如果收入分配机制和财富创造环境等方面都没有公平的制度基础,那么,只是单向强调弱势群体的自我奋斗,显然有失公允。

当人们越来越认清了这一点,就不难理解大家听到《蜗居》中政府代言人的官话时嗤之一笑的表情。他的说法是“不要一心想的是政绩、乌纱帽、税收,唯独没有把人民放在心上。只有人民才是我们的根本,我们是为人民服务的。”

“什么是真爱?真爱就是当你扣除所有的衣服首饰房屋等等一切的时候,你依旧会选择的情感。”《蜗居》的编剧这样说。那么,什么是和谐,我想,就是在制度公平的基础上,人们可以排除背景、关系、资源等因素,以智慧和能力平等竞争,以获得相应的物质回报。

无论是对于还是错,这是中国不可回避的一部分社会现实。而其产生的原因值得深思。中国人的生存价值体系正在遭遇金钱至上的巨大挑战,而笔者认为原因之一,是制度缺失带来的社会不公平感导致的人性异化。

比如房地产市场。如果从纯粹的市场竞争和生存法则来看,记者非常赞同任志强的判断。通观国际经验,刚刚大学毕业的年轻人没有必要也理应有能力购买一线城市的商品房。而是应该通过几年租房或保障房的过渡,达到一定经济基础后再考虑买房。但有一个前提,这一过程要基于购销市场公平、透明化,租房市场规范化等几个前提。

关于租房市场的规范化问题几乎不用赘述。而近些年来,一个日益明显的信息是,特殊关系群体正在成为房地产增值的受益者。这表现为,政府、银行、开发商等利益主体先天掌握着更快更多的信息与权力,甚至没有做到基本的买房信息透明化。而地方政府更以裁判员和运动员的双重身份参与房地产市场,导致权力效益的最大化。更广泛地说,如果收入分配机制和财富创造环境等方面都没有公平的制度基础,那么,只是单向强调弱势群体的自我奋斗,显然有失公允。

当人们越来越认清了这一点,就不难理解大家听到《蜗居》中政府代言人的官话时嗤之一笑的表情。他的说法是“不要一心想的是政绩、乌纱帽、税收,唯独没有把人民放在心上。只有人民才是我们的根本,我们是为人民服务的。”