

上证第一演播室 | 中国证券网

房价大涨保障缺,楼市“供求失衡综合症”加剧



林波 易居中国研究经理

活动策划:柯鹏 唐文祺
主持人:唐文祺
整理:唐文祺 实习生倪珊珊

刚刚公布的今年上半年固定资产投资数据,进一步证实了房地产市场的高涨现状。上半年的全社会固定资产投资54168亿元,同比增长25.9%,增速比上年同期回落3.9个百分点,比一季度加快2.2个百分点。其中,上半年的房地产开发投资9887亿元,同比增长28.5%,比上年同期加快4.3个百分点,比一季度加快1.6个百分点。投资反弹的形势十分明显。在资金流动性过剩、房屋销售价格上涨的情况下,楼市趋热的原因是怎样的?未来将走向何方?上证第一演播室请来专业人士,为大家作出解答。

房价虚火上升明显

主持人:回顾今年上半年的全国房地产市场,房价升势较快、购房热情高涨,个别地区还出现了“租售比”倒挂的情形。能否请专家分析一下这些现象背后的原因?
林波:房价上涨主要由市场供求

关系决定以及市场参与各方心理预期推动。从市场需求来分析,首先,2005、2006年房地产市场宏观调控的连续进行,导致大量购房需求推迟,从而积累了较大的购房动能。其次,在房价没有明显下降的情况下,尤其是北京、深圳等地房价继续大幅上涨的示范作用下,购房需求在今年上半年开始释放出来,进而推动了房价的明显上涨。而“买涨不买跌”的心理进一步促进了更多购房需求的释放,从而直接促成了今年上半年房地产市场的一轮“牛市”。

在市场供应量方面,前两年的宏观调控政策,对土地市场和房地产投资造成了较为明显的紧缩作用,特别是“90/70”政策使得土地出让和投资出现“空白期”,大部分项目规划受到限制而必须重新修改,从而导致了诸多项目的推案进程后移,造成市场供应量减少。由“供过于求”变为“供不应求”,加上开发商、购房者产生未来房价将继续大幅上涨的心理预期,因此“惜售”和抢购行为再度出现,引发购房热情高涨。

另外,部分观望的消费者进入市场可能性增大,物业税的出台预期以及股市的联动效应,都对今年上半年的房地产市场的升温起到了推波助澜的作用。

住房保障尚难落实

主持人:在宏观调控政策的进一步深入过程中,住房保障制度被作为调整住房供应结构的重要措施,保障制度的实施和完善将对市场造成什么影响?具体实行过程中还有哪些问题存在?
林波:我国的住房保障制度由来已久,房改之前实行的就是福利分房,只不过在房改制度实施以后,住房保障方面实施力度较小。近几



年来随着房价的上涨,住房保障制度重新引起政府的重视,目前主要有两种解决办法,货币保障和实物保障两种。货币保障是以租金补助形式发放给低收入家庭,实物保障则包括有廉租房和经济适用房两种形式。

由于住房保障采用的是非市场化操作模式,因此对购买对象或承租对象设立门槛很高。需要明确的一点是,住房保障制度目前只能惠及低收入群体,房地产市场上的绝大部分购房者是无法享受这一政策的。还有,就低收入群体而言,目前的经济适用房或中低价房仍然存在买不起或者上班路途遥远等问题,因此廉租房可能会成为较好选择,

但这要求政府拿出大量资金和人力来进行投资和管理,可能是阻碍地方政府执行的重要因素。

从市场影响力来分析,除非我们能够提供足够多的保障性住宅并降低门槛,从而可能减少住宅市场上的需求量。但就目前来看,由于政府资金有限,短期内这种情况不会发生,因此,基本不会对市场房价造成明显影响。

供求仍为影响主因

主持人:经历了上半年的楼市回暖,今年下半年的楼市走向将会如何?在上半地产牛市的形势下,下半年宏观调控措施是否有可能再

次出台?
林波:购房需求在上半集中爆发之后,下半年市场需求会进入平稳期,但市场供应难有较为明显的增长,因此,市场“供不应求”的局面不会发生质变。预计下半年房价仍将以上涨为主,但涨幅会明显回落。不会出现上半年这种“狂飙”走势。

今年上半年的宏观调控基本进入静观期,下半年我们预计会有新的动作,主要关注点应该在于前期政策的执行,比如土地增值税、市场秩序整顿等方面。新政策中,物业税可能会在部分城市先期试点。此外,住房保障对我国来说是一个长期的任务,由于资金和操作水平等方面的限制,短期内很难有明显的改善。

投资风向

保障:北京“两限”商品房规划发布

2008-2010年北京市保障性住房及“两限”商品住房规划总建设规模将达到1800万平方米。在《北京市“十一五”保障性住房及“两限”商品住房用地布局规划(2006年-2010年)》中,具体明确了,在1800万平方米的建设规模中,经济适用房480万平方米,廉租房120万平方米,“两限”商品住房1200万平方米。

从用地布局来看,《规划》明确指出,要符合城市空间结构调整方向、强化轨道交通引导作用的原则,同时还要综合考虑就业与居住的均衡发展需求,通过集中建设和配套建设相结合的方式,完成本市保障性住房及“两限”商品住房建设规划目标。在资源测算方面,《规划》提出要通过划定控制区、地铁综合开发、开发配建、各区县安排等4种主要措施,确保保障性住房及“两限”商品住房资源。在建设标准方面,《规划》明确了面积标准,廉租房一居室40平方米,两居室60平方米。平均套型标准为50平方米。经济适用房要严格控制在中小套型,中套住房面积控制在80平方米左右,小套住房面积控制在60平方米左右。平均套型标准为70平方米。“两限”房套型建筑面积90%控制在90平方米以下。平均套型标准为80平方米。

(李和裕)

投资:上海卢湾拟成服务外包商高地

在日前举行的“卢湾区服务外包投资说明会”上,富士施乐(中国)公司、赫克力士公司等20家国内外知名企业签署了投资上海市卢湾区的意向。卢湾区政府还分别与中国电子信息产业集团公司、上海浦东发展银行、英国标准协会、高德纳公司签署了服务外包发展的战略合作协议。

根据仲量联行最新发布的上半年上海房地产市场回顾报告,商业园区客户的平均租赁面积已飙升至7500-10000元/平方米,高于上季度的5000-10000元/平方米。但上海现有的商务楼宇租金高且供应紧张,显然已经无法满足这些新兴产业的需求。

目前卢湾区政府重点主推的“智造局一期PARK 2 SPACE”,属于旧厂改造项目。卢湾区区长徐逸波表示,未来两三年内,卢湾区淮海中路、太平桥地区等区域,将形成来自国内外的顶级服务外包企业的聚集地。

(唐文祺)

上证调查

“租售比倒挂”调查

大半受访者还是希望“买房住”

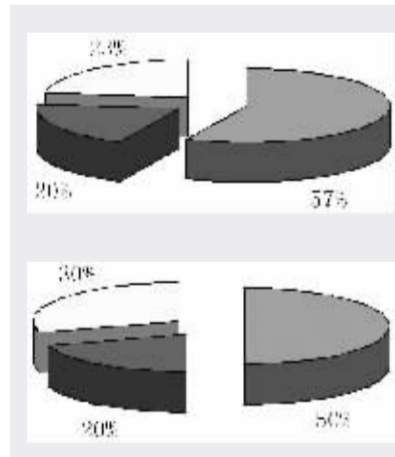
调查策划:柯鹏 李和裕
统计整理:实习生倪珊珊

拥有一套自己的住房是每一个中国老百姓的愿望和梦想,但不断走高的商品房价格却

让不少普通购房者望而却步。与此同时,销售市场和租赁市场之间的“失调”现象也尤为突出,数据显示,个别城市的租售比(指每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值)已达到1:300,出现了租售比倒挂

(月供远高于月租金)的情形。权威人士指出,我国房地产市场发展方向应该是“30%的人买房、70%的人租房”,也有不少业内人士建议在住房方面建立梯度消费观念,先租房,再买二手房,先买小

户型,再买大户型。究竟如何看待买房还是租房的问题,相信每个人站在自己的角度会有不同的想法。本期的《上海证券报·地产投资》就与知名房地产门户网站“搜房网”联合进行了调查。



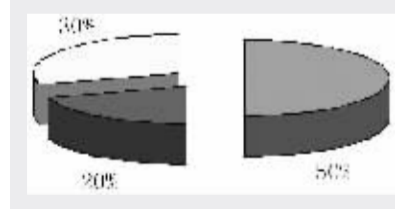
1、面对房价上涨,作为潜在置业者,在同等经济条件下,您更愿意:

买房 57%
观望 20%
租房 23%



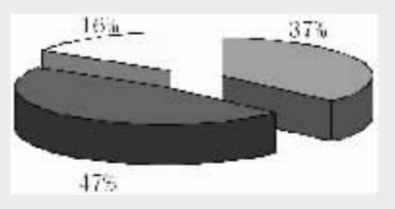
2、您选择租房的理由:

工作流动性较大 50%
买房将背负沉重的经济负担 27%
省钱 23%



3、目前销售市场和租赁市场出现租售比倒挂(月供大于月租金)的情形,您认为主要原因是:

房价涨幅超过正常范围 50%
租赁市场发展滞后,交易冷清 20%
房地产市场投机作用导致 30%



4、面对房产销售和租赁的“失调”,您预期走势会:

房价基本稳定,同时自住需求成为主流 37%
租金会逐渐与房价相适应 47%
销售市场日益挤压租赁市场空间 16%

博客论楼

开发商要找准与投资者对话的波段

万通集团董事局主席 冯仑

房地产上市公司的投资者关系,与其他上市公司的投资者关系既有相同的一面,即“如实、经常、方便、有效”,也有不同的一面。特点在于,投资者对房地产的认识水平和开发商对这个行业的认识水平不对称。找到共同的对话波段,平衡好短期诱惑与长期利益尤为重要。

首先,投资者的研究机构对房地产的评估和研究与公司内部对房地产的研究观点不一致时怎么协调?在证券市场上,机构投资者有时不看企业的状况,更看重证券分析师的报告。而研究人员由于对中国房地产的研究大多还停留在“流行”水平上,也就是“土地储备”、“销售额”、“开工面积”等几个指标,投资人就会根据这些指标买进卖出,而这些研究可能跟地产公司

自己的研究不一致。比如按照投资者的研究说土地储备少对公司不好,而按照我们的研究,土地储备两到三年就够,在内地的现行制度下,和香港不同,过度的土地储备会引发其他指标下滑,这两种观点往往各执己见。

事实上,说服一个成年人比说服上帝还难。最近几年很多房地产企业都面临这个问题。坚持自己的结果就是人家不买了,股票就下来了,这是一个难点。我们一定会有些观点跟投资者不太一致,这才是我们的价值,如果我们没有研究,那就简单了,只介绍业务。

第二个问题是我们究竟是跟着市场,随着投资者的短期偏好走,还是坚持长期战略。最典型的例子,90平米政策出来后,很多投资者就在看公司现在的产品结构,他认为你应该做一些按照政府说的经济适用房,他

认为这样风险少,但我们认为还是坚持我们的目标人群,集中在目标客户上,今后市场还是要细分的,而不是都做一类产品。所以跟投资者沟通,让投资者对我们有信心是一项重要而又棘手的工作。

第三个问题是当公司遇到困难时跟投资者怎么沟通?公司增长很快,利润率很高,回报很好,股价也很好时,跟投资者沟通当然顺利,但当公司遇到挫折,增长缓慢,利润下降,甚至出现个别危机,但公司基本面和长期远景都比较好时,怎么让投资者相信并跟随你?如同家里遇到很多困难时,邻居仍然端着汤盆来支持你,这是很难得的。

第四个问题是与投资者沟通每年分红、派息等股利政策与公司长期利益的意见分歧。分红派息政策实际上也牵扯到公司长期利益和短期利益,



可能公司从长期来看,希望保留一部分现金,然后投入到未来发展中,但是投资人可能希望你派息,让你去负债、沟通上的一个讨价还价,到底是送股,还是分现金、高派息,还是适当的派息,多保留现金,这些都是跟投资者沟通当中比较重要的方面。

房地产行业还有一个特点——

政策变化太快,我们要经常性地向投资者去解释,对于这些新政策的看法。目前,跟投资者打交道,我们还在寻找、筛选出一些长期投资机构。如果我们不能够区分出这些投资者,短期基金太多对公司的股价稳定不好,对公司的发展可能会有负面作用。

(整理 柯鹏)

房价:广州6月房价达8839元/平方米

供应量减少、物价上涨等四大原因促使了今年以来广州住宅价格上涨,上半年广州一手住宅楼价再度上涨超过20%。

今年1月份,广州10区楼价仅7523元/平方米,到了6月楼价已经高达8839元/平方米,半年时间涨了1300多元/平方米。特别是市中心一手住宅涨幅更大。今年1月,市中心6区一手住宅均价8935元/平方米,到了6月已经达到11335元/平方米,半年时间楼价涨了2400多元/平方米。而一手住宅楼的高涨,也直接拉升了二手住宅的售价。

据悉,今年下半年广州10区商品住宅的供应量预计达到450万平方米以上(约4.3万套以上),同比增加15%以上,环比今年上半年大增50%左右。其中,天河区、白云区、海珠区和花都区是主要供应区域,荔湾、越秀的供应量出现大幅增加。经过初步计算,下半年广州市十区90平方米以下中小户型的上市面积比例,将由去年下半年的25%上升到30%,供应套数将从36%提高到42%-44%。下半年,广州一手住宅市场热点板块将明显增多。热点板块主要包括珠江新城、荔湾、金沙洲、越秀、花都、宝岗大道、广州大道北及华南板块等。

(唐文祺)