

## 楼市博弈步入敏感期 发改委“压力论”或破僵局

◎本报记者 李和裕

房价依然是个让人捉摸不透的话题。面对今年一季度 房价总体涨幅明显趋缓,住房成交量持续下降, 住房市场呈现一定观望氛围”的状况,业内并未产生一致看好的预期。而发改委价格司作出的部分城市经过一段时间调整后住房交易将会有所回升,二季度房价上涨压力加大,全国房价整体将保持温和上涨趋势”的判断,更是引得议论纷纷。市场博弈仍在继续,今年中国楼市在进一步的调控中能否越走越稳?

### 压力因素客观存在

发改委价格司的报告 “预警”房价又将上涨:流动性过剩、人民币升值、材料和人工成本的快速上升、股市资金大量撤离并转入楼市、居民结束观望后入市等因素,都会对房价形成上涨压力。

我认为报告分析的各方面原因都是客观存在的。”有关部门的一位官员向记者坦言,总体上看,楼市供求关系紧张的问题还没有有效解决,目前部分城市虽然楼市形势 “严峻”,但主要是由于购买力持续观望,一旦刚性需求入市,楼市就会回暖,所以发改委价格司的报告提出要 “着力稳定房价,防止出现过快上涨趋势”。

中国社科院城市发展与环境研究中心本周发布的 2008 年房地产蓝皮书”也持同样看法。蓝皮书判断,从基本来看,尽管制约中国房地产市场价格上涨的因素正在增强,但还不具备整体走熊的条件,今年房价 “拐点”出现的可能性不大。

SOHO 中国董事长潘石屹也表示,发改委价格司报告中列举的房价上涨压力因素对大城市影响更多一些,对于有投资价值的物业影响更大一些。而除了上述因素,更重要的原因是一些城市前几年公开出让的土地量非常少,所以会影响到今年和明年的房屋供应量。在供应量大幅度下降的情况下,对房价造成的压力比上述因素造成的压力还要大。”

### 市场博弈胜负未分

不过,也有机构对楼市状况并不抱乐观态度。

市场博弈仍在继续。”有分析师指出,现在市场观望情绪弥漫,成交量持续低迷,买卖双方拉锯激烈,未来不排除更多的开发商会选择降价促销,以推高成交量促使市场回暖,届时房价或将进一步下降 5%至 10%。而且,如果成交量恢复不足,房价则存在着继续下行的风险。

相对于有关部门提出的房价上涨压力因素,一些机构则认为同样存在房价下降压力因素,如政策短期内不会放松,开发商拿地扩张时,地价占预收款的比例加大,导致现金流紧张,加上持续的信贷限额控制以及银行对第二套房按揭的限制,使得开发商有可能通过调整价格来缓解压力;同时,未来房地产的预售面积供应量可能大幅增加;而在股市充满挑战以及宏观形势不明朗的情况下,购房者入市热情依然低迷。

为安,再去投资房产不太现实。”

房价调控循序渐进 楼市回暖的确还有待确认。一方面,全国绝大部分城市的房价还在涨。发改委的数据显示,今年一季度全国 70 个大中城市新建住房销售价格同比上涨了 11.8%。另一方面,今年前三月全国 70 个大中城市新建住房销售价格环比涨幅分别为 0.3%、0.2%和 0.3%,明显低于去年月均 1.0%的涨幅,并有 13 个城市的 3 月份房价出现了环比负增长。

去年国家调控政策接二连三,但楼市却逆流而上,越演越火,最终

在年底整体市场进入胶着状态,各界发表言论认为 ‘拐点’到来,这种说法不够贴切。应该说今年楼市将体现理性特征,进入一个较大的调整期,从而保证后期市场得到持续良好的发展。”易居中国的分析师表示,从整体上看,去年的调控政策并未立竿见影,政策效应的滞后性是主要原因,而今年调控将持续加强,执行力度逐步推进。”

### 房价调控循序渐进

事实上,国家已经在采取行动。如上一一年期的全国房地产市场秩序专项整治工作才刚刚结束,由住房和城乡建设部等八部委组成的 9 个工作组日前再次启程赴全国十几个省市,督察房地产市场秩序专项整治工作。并且,有消息人士称,这次检查组的一个特别任务是既要关注房价过快上涨,也要防止房价过猛下跌。

而发改委价格司的报告重点提出了目前国家正在进一步落实的三项措施,包括着力解决城市低收入家庭住房困难、调整居住用地供应结构、加强房地产市场监管。社科院蓝皮书也认为,今年中国房地产调控力度将进一步加强,一方面将继续强化执行已出台的政策,另一方面出台的新政策可能主要集中在从紧货币政策、完善住房保障、房地产融资管理和抑制投机性需求等方面,同时资源将向保障性住房倾斜。



第一演播室 | 中国证券网

## 房价上涨压力难减 楼市投资贵在长期

活动策划:柯鹏 李和裕

主持/整理:唐文祺

嘉宾:陈基强 基强联行投资管理(中国)有限公司董事总经理

近日,发改委价格司发布了《一季度住房市场价格形势分析》,报告从四个方面阐述了全国房价整体仍将上涨的压力来源:一是从当前宏观经济情况看,流动性过剩、人民币升值对包括房地产在内的资产价格有一定拉动;二是钢材、人工成本的快速上升,也会推动住房价格的上升;三是近期股市大幅调整,大量资金撤离股市,同时随着我国经济增长的放缓,部分生产流通环节也会退出部分资金,在投资渠道狭窄和通货膨胀率居高不下的情况下,这些资金很可能选择再次进入房地产市场,而不是存入银行,从而拉动房价继续走

### 7大要素决定房价趋势

主持人:您如何看待上述房价上涨压力因素?

陈基强:最近 3 个月,我也做了相关的研究报告,有一些方面与有关部门的判断不谋而合。我认为现在决定我国房价变动趋势的有 7 大要素:“十一五”计划和政策是对经济发展的一种保证;中国经济未来 5 年预计保持 GDP 年增长 7.5%是房地产价格的支撑;年均 4%的城市人口增长率是房地产发展的刚性需求;房地产供不应求也促使价格持续上升;房地产是中国有限的投资渠道之一;人民币升值与通货膨胀体现了房地产增值保值的功能;宏观调控将为房地产市场带来挑战和机遇。

房地产并非一个 “独立”的市场。从对欧美国家过去 12 年的数据分析,GDP 与房价的关系是正相关的,房地产市场的表现可视作经济情况的一种 “滞后反映”(一般晚 2 至 3 个季度表现出来),而目前中国的形势也是一样的。再加上土地供应增长下降 去年土地开发面积仅

同比增长 0.7%),销售面积超过竣工面积 (已经连续 3 年),购房者没有 “选择权” 供求比最好在 1.15,这样购房者可以选择适合自己的房子)。

至于房价,从去年四季度到今年一季度的情况来看,调控的效果算是不错了。但是,从严格意义上讲,房价并没有下跌,哪怕现在珠三角一些城市的房价回落到了去年同期水平,可你会发现现在的价位和去年的价格支撑点还是连得上的,调控只是把虚涨的部分挤掉。房价仅在一年时间里的 波段”并不显得十分重要,我们做投资的要看到楼市的长期持续性。

### 二三线城市风险须防备

主持人:您如何看待各大城市的房地产市场发展?

陈基强:房地产的区域化特征明显。一线城市多经过开发洗礼,市场容量大,国家对其楼市的监控也更严。二、三线城市则有经济发展潜力,房价基数也低,据我们统计,去年以来,各大开发商在二、三线城市土地储备总投资金额约 1200 亿元人民币。但需要指出的是,二、三线城市的市场容量有限,消费力也是 “要养”的,规矩”也不一样,所以,尽管不少进军二、三线城市开发商已积累了不少开发经验,但城市房地产市场开发也不能 “照抄”。看一个城市是否成熟,主要看经济增长趋势,及其是否会有大量 “移民”进入,这都是与房价正相关的因素。此外,虽然丰富的土地资源和

■楼市评弹

## 混沌楼市

◎柯鹏

数千年来,中国人提倡中庸,却屡屡陷入冲动和被动的境地。

从 “王侯将相宁有种乎” 激发的陈胜吴广式揭竿,到 “师夷长技以制夷” 引导的洋务运动,再到 “赶超英美” 催生的大跃进和大炼钢铁。往往只要领袖一句话,就有大批往前冲的人;只要一点阳光,就有无数灿烂的 “娃哈哈”;只要一个火星,就能引发燎原之火——这一切,成就了并不如烟的往昔岁月里,群体性躁动密集的常态。

楼市当下的情况呢,也大抵如此。乱花渐欲迷人眼,购房者被香花毒草、百花齐放各类言论、数据所左右,完全成了无头苍蝇。这艘大形势下,对楼市话语权的争夺也就变得理所当然和必要以及迫切。

前几天,几个房地产大腕宣扬 “拐点”和 “剧变”,立刻就有深圳的群体性退房潮,甚至有人开始担心房价大跌会影响金融安全;这些天,却又又有发改委 “忧心忡忡” 大谈房价仍有上涨的压力,社科院接棒说 “拐点尚在路上”,更立刻有几个开发商不甘寂寞、自导自演了排队购房的闹剧,一群分析师也跳出来宣传 “房价还得涨”的 “共识”……多空博弈白热化并不稀奇。稀奇的是,这么快的转换速度,倒让人怀疑这楼市到底有无事实之真相和独立之判断了。

陈寅恪说,西人最引以为傲的,是独立和自由。没有自由思想,没有独立精神,即不能发扬真理,不能研究学术。一切都是小事,惟此是小事。这话着实不错。我们也尝试着这样操作,学习西方。一百五十多年前,中国士大夫提出 “中学为体,西学为用”,今天似乎仍然没有过时。不过这个体,对大部分人来说,其实只剩下个身体的意思:一个麻木的躯壳,吃的穿的戴的用的,都是西方的。

当然了,虽然崇洋,一些人不会忘本。既然身体是华裔,很多事情就不会改变,就像这家摆着兰花和 GUCCI 香水的洗手间,雪白的坐厕上,仍然会有两个黑黑的鞋印。

放诸楼市,我们就是什么都学到了,从别墅到容积率到托斯卡纳,从按揭到物业税到加州阳光,从房改到产业化到经济适用房……偏偏呢,我们忘了学习理智思考和独立判断这些个根本。我们的楼市,在包括政府官员、经济学家和聒噪的开发商、沉默的大多数购房者眼里,其实都仍是一个偌大的混沌世界。

或许,真的如王小波曾言,很多明理的人,都在沉默之中,因为珍视自己的清白。

■投资百宝箱

## 人民币升值推动 写字楼租金美元报价上涨

◎本报记者 柯鹏

人民币升值对于商务环境产生的影响正在显现。

近日,戴德梁行发布的一季度高档写字楼和商铺报告显示,尽管商办物业市场的需求丝毫没有减弱,预租也成为必然现象,然而这一季度的上海的物业租赁市场开始产生了一些变化,表现为写字楼空置率上升引发的人民币报价的平均租金下滑,人民币升值带来的美元报价的平均租金逆势上涨。

统计显示,一季度,上海长宁区的东银中心、静安区的越洋广场、黄浦区的创兴金融中心、陆家嘴的渣打银行大厦和黄金置地大厦以及浦东的永达国际大厦完工上市。这些项目的完工给上海甲级写字楼市场带来了 357,522 平方米的新增供应,并且将上海甲级写字楼存量推高至 4,645,063 平方米。

一季度,上海写字楼市场的平均空置率和租金趋势发生变化。这段时间大量的新增供应上市,全市平均空置率有所上升。截至 3 月底,全市平均空置率达到 4.54%,比上季度上升了 2.36 个百分点。从上海市的各个区域来观察,第一季度空置率最低的是徐汇区,平均空置率为 0.57%。在此区域内,虽然城开国际大厦去年完工上市,但是这个项目提供的 47,141 平方米甲级写字楼新增供应并未减缓和区域市场的紧张局面,主要需求来自于服务业公司的租户,因此新增供应很快被吸纳。空置率最高的区域是闸北区,季度平均空置率达到 20%。

随着空置率的上升,甲级写字楼的新增供应量已经超过了需求量,因此,全市甲级写字楼平均租金报价在第一季度有所下降。截至第一季度末,上海甲级写字楼平均租金报价达到 8.98 元/平方米/天,比上季度降低 1%。在美元报价方面,由于人民币持续升值,上海的平均租金美元报价季度环比反而上升了 3%,达到 1.26 美元/平方米/天。

展望未来 12 个月,戴德梁行预计更多的新增供应将入市,将有 681,007 平方米的甲级写字楼竣工。这些新增的办公面积将改变市场动向,提升总体空置率,尤其会给总体租金的增长带来压力。尽管如此,即将完工的写字楼仍然会被提前预租,竣工入市时一些项目可能已经被预租 50%至 60%之多。



■联合调查

## 57%受访者:退房潮冲击开发商资金链

◎调查策划:柯鹏 李和裕 统计整理:实习生 朱宇琛

近日有报道称,由于房价连续下跌,珠三角地区正面临越来越严重的退房风波。据深圳市国土资源和房产管理局 4 月发布的报告显示,今年 3 月深圳市新建商品房住房销售均价已经回落至去年 4 月的水平。由于许多楼盘的新盘价格比老盘便宜

不少,一些已经签订购房协议的购房者宁愿损失定金也要求开发商退房或者赔偿差价。专家估计,仅深圳炒房团成员去年投入到深圳楼市的资金就超过百亿元,而眼下这些资金几乎全部被深度套牢。退房潮对楼市会有何种影响?《上海证券报·地产投资》联合房地产门户网站 搜房网·焦点房产网”进行了相关调查。

