

## 后“剧变论”时代 开发商仍在死守价格底线

◎本报记者 唐文祺

3月底,潘石屹一句“百日要剧变”,引发房地产市场轩然大波。转眼百日期限已过,虽然震动极大的“剧变”节点事件并未发生,但整个房地产业资金链严重受滞的局势清晰可见。在后“剧变论”时代,开发商的旧有格局和楼市的力量对比,发生了哪些变化?

### 销售 僵持局势难松动

随着今年货币从紧政策的持续进行,房地产市场正在经历着堪称近10年来最长的观望期。被开发商希冀迅速完成资金回笼的销售环节,在浓郁的观望气氛中并未达到预期效果。房企“领头羊”万科(000002)发布的6月份销售业绩显示,其销售开始出现明显颓势。公告称,6月份销售面积44.8万平方米,销售金额43.7亿元,较2007年同期分别减少了38%和22.8%。

金地集团(600388)发布的公告显示,今年1-6月份,企业实现销售面积47.6万平方米,与2007年同期相比,下降了11.97%。表面自信满满的碧桂园,根据其最近发布的数据,1-5月份的合同销售金额为63亿元,这一数字与“今年320亿元”的销售目标相

比,仅完成了19.7%的任务量。

### 价格 市场仍期待下调

根据搜房网提供的调查显示,对目前房地产市场持观望态度的意向购房者,占比已达到7成以上。浓厚的观望情绪折射至市场,从而导致买卖双方陷入了僵持。但是,即便如此,除个别资金链濒临崩盘的企业外,开发商自主实行调价的行为仍然很少,造成市场对峙情绪严重。

根据国家发改委、国家统计局调查显示,5月份全国70个大中城市房屋销售价格方面,新建住房销售价格同比上涨10.2%,环比则上涨了0.2%,新房售价仍在上涨之中。以万科为例,尽管6月份的销售面积出现下滑,但项目均价环比仍有上升,其5月份的销售均价为9160元/平方米,而6月份的均价升至9754元/平方米。

业内人士认为,市场的购买需求仍然存在,只要开发商能够集中降价,使得房价达到意向购房者的心理预期,便可以触发这部分客户入市购买。数据就显示,6月份北京市预售均价15559元/平方米,较5月份的16596元/平方米的预售均价水准下降了6.2%。随之而来的,6月份北京新建商品住宅网上签约9108套,签约面积

106.2万平方米,与5月份相比,签约套数增加了1289套,增幅16.5%;而签约面积则增加11万平方米,环比上升11.6%。

### 政策 大规模救市不可行

今年以来,随着信贷从紧政策的执行、银行存款准备金率的一再提升,开发商资金链压力加大的消息不绝于耳。潘石屹曾公开表示,由于房地产行业是规模大、关联度高的行业,在目前遇到的困难面前,就是要能得到和别的行业一样的政策,例如银行的信贷政策”。而在此之前,更有开发商公开表态,“要死也是银行先死”。一时间,期待政府出手救市的观点弥漫市场。

近期有消息称,相关职能部门召集主要房地产企业,就目前行业状况及开发商资金状况等问题举行了相关会议。消息称,会议认为目前的确出现了行业性的资金紧张,但尚未达到发生危机的程度。因此,未来从紧货币政策仍然可能持续下去。

开发商资金链紧张是不争的事实,但问题是,现在不能完全指望政府出手救市。”一位不愿意透露姓名的开发商说。



◎柯鹏

再大的英雄或再强的势力,也未必总会一帆风顺,也有强弩之末、需人拯救时。赤壁之战,说的就是这个浅显的道理。

《赤壁》是当夏最火的电影。如果我来选导演,最合适的当然首推张艺谋。若是志村乔和三船敏郎也都能加盟,那简直是梦幻组合。很可惜,这不可能。于是,JOHN WOO带给我们一场,不,应该是半场美国爆米花版的《赤壁》。其间,看不出君子之战的豪气干云,看不出大江东去的英雄气概,哪怕是落魄英雄的别样伟岸,也丝毫不见。用专业一点的话说,这半部《赤壁》,没有好台词,没有好编剧,没有Long Shot,也就是长镜头的“签名”。就连战争片必须有的,宏大到震

### 楼市评弹

## 喧嚣的拯救

撼的两军对垒场面,也仅是星星点点,缺乏更多的吸引力。

时刻尚早,我不敢说吴宇森已经败了。至少,这部《赤壁》,缺乏最终成为经典的命运。唯一能够指望的,或许就是和失败的曹操一样,期望被忽悠的票房或“嘴软”的影评家们,给出一条拯救的华容道来。

楼市里,最近也在闹拯救风潮。美国议会通过救市案,就是在美国楼市已近崩盘的关键时刻的一次自我救赎。而在中国的南部,深圳官方也发出救市的呼声。当然,如同曹操能够脱身后东山再起,如果认定一个事物还未到新陈代谢,退出历史舞台的最后时刻,努力拯救是必然的。问题的关键是,何时救?谁来救?

我们说,美国的次贷危机是全国范围的普遍现象,房利美和房地美所持或担保的住房抵押贷款总额约5.3万亿美元,几乎占全美住房抵押贷款总额的一半。此时不救,整个美国的经济体系都可能遭遇巨大困难。对比来看,目前中国房地产市场形势的确不乐观,但是并

未伤筋动骨到“不救即死”的地步。所谓“断供”只是个别城市出现的极端案例,房地产市场形势基本还处于平稳、对峙乃至稳步回调的可控范围内。“软着陆”的可能性其实在增加,市场正在自我完善和发展之中。

从楼市各个参与方来看,银行体系并未出现因为购房者大规模“断供”而濒临崩溃的任何迹象,自住客目前受到的影响更不明显,投资者的确有损失,但并未危及生存。这里,开发商或许是其间最大的利益受损者,这却也正是此前这部分群体暴利收获后理应付出的代价。这代价,甚至付得太迟了。对这些开发商来说,奢望救市不如说是奢望有人来救自己罢了。而这个救命人,其实应是开发商自己——调整策略、理性促销才是“活命”的正道。

早不好,晚也不好。做任何事情,都得把握好时机。这个时机,明人张端图形容说:花开酒未熟,意谓少待之;酒熟携着花,已是花落时。现在救市?还是“少待之”吧。

第一演播室 | 中国证券网

## “治市”非“救市” 楼市调整有助释放真实需求

活动策划:柯鹏 李和裕  
主持/整理:李和裕  
嘉宾:杨奕  
中国指数研究院华南分院分析师

面对深圳市房地产研究中心在2008年上半年深圳房地产市场形势分析报告中提出的减免交易环节税收、适度放松货币政策等救市建议,市场议论纷纷。本周,我们请来一位深圳的资深业内人士与大家交流。

### 单纯“救市”不可取

主持人:对于近日从深圳市场传出的“救市”论,您是否支持?

杨奕:我们认为单纯地提出救市是不可取的。政府要做的是改善房地产供应单一化严重的问题,需要建设供应多元化体系。在这一方面,深圳近期推出的6000多套保障性住房,可以暂时缓解目前楼市的供需压力,是可取的。但从长期来讲,如果没有持续稳定的保障性住房供应的保证,房价升高的压力仍日存在。

### 震荡调整将继续

主持人:坦率说,就我采访到的

深圳楼市的业内人士,他们对于深圳楼市现状的担忧溢于言表,认为后市的发展压力和不确定性很大,因此,其中一些人是支持救市的。在您看来,深圳楼市的状态究竟是怎样的?

杨奕:根据我们中国指数研究院监测的数据,从今年上半年深圳住宅市场的成交情况中,我们可以发现以下几个特点:一是新建商品住宅成交量锐减,1-6月份深圳住宅成交总量为16837套、152.91万平方米,均仅为去年同期的一半左右;二是住宅成交价格回调至接近去年同期水平,1-6月份深圳住宅成交均价约12800元/平方米,仅比去年同期上涨4.12%;三是新建商品住宅的批销量有所减少,1-6月份共批售18752套、194.09万平方米,比去年同期分别减少21.44%和19.93%。上半年深圳住宅市场的平均销售和供应之比为0.59,而去年同期平均销售比为3.18,这说明今年上半年深圳住宅市场基本扭转了供不应求的局面,正向买方市场转变。

而综合考虑保持高位的CPI水平及紧缩性货币政策等因素的影响,预期今年下半年的深圳楼市仍表现为震荡调整。但相信如果交易价格逐渐回调到合理,真正的住房销售需求会得到释放,成交量方面存在抬升的可能性。

### 金融政策不能轻易松动

主持人:不可否认,楼市在调整过程中也面临不少现实问题。结合减免交易环节税收、适度放松货币政策等建议,您对于下一步的楼市调控有何看法?

杨奕:政策方面,近几个月来,国土资源部及国税总局相继公布了政策法规来规范土地市场及二手房市场,在严格查处的城市当中,深圳首当其冲。其中,对于二次购房中采用低报成交价格,以及开发商自留土地、延缓开发进程等行为都可能严惩,因此,面对强资金周转压力的房地产开发企业,采取降价措施达到回笼资金目的等手段可能更多为市场所用,所以,深圳楼市的价格仍有下调可能。

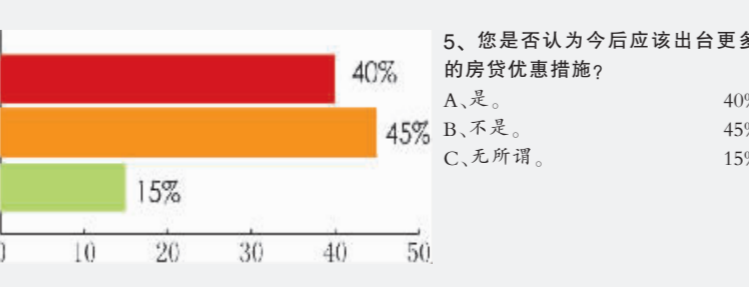
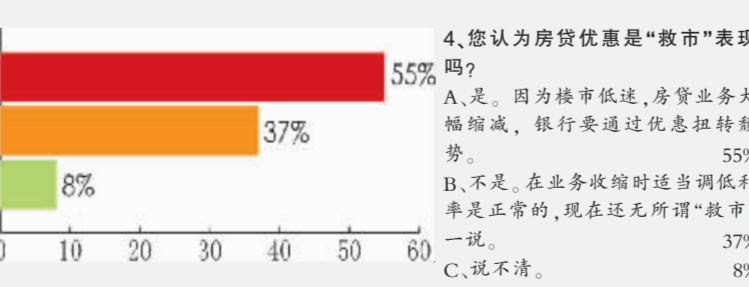
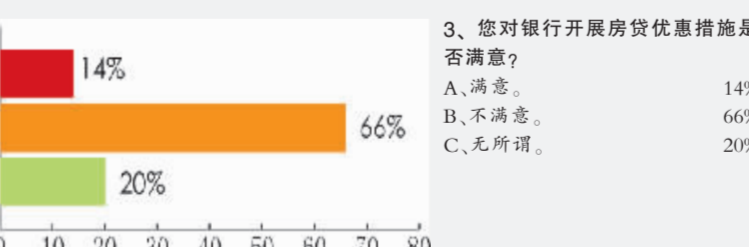
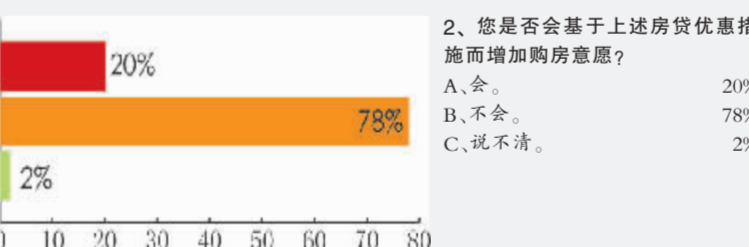
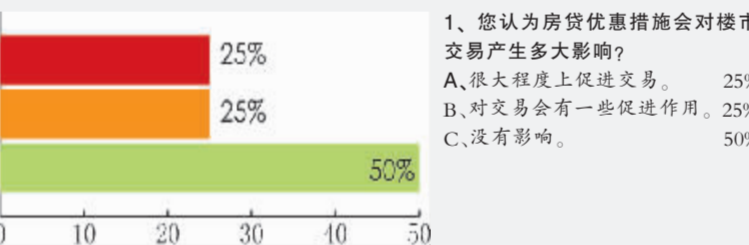
同时,我们认为第二套房贷政策和未满5年转让征收营业税这样的涉及核心问题的政策不能轻易动,一定要让真实的住房需求显示出来,不要让房地产投资乃至投机的功能过分放大。虽然营业税部分在卖方市场的状况下,可能被转嫁到购房者身上,但是,由于刚性需求的存在,真正的住房消费者可负担总价是不大会变的。这样看来,成交的主力可能会向更大的户型转移。

### 联合调查

## 78%受访者:房贷优惠刺激不了购房意愿

调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:实习生 朱宇琛

在楼市观望气氛弥漫时,房贷优惠措施悄然出炉。据市场消息,已有银行将房贷固定利率产品的利率标准全面下调至业内最低,并将房贷在20年内、90平方米以下的二手房贷款成数由七成提高到八成,此举被视作金融界的“自主救市”。银行开展的房贷优惠对楼市究竟会产生何种效果?本期《上海证券报·地产投资》联合知名房地产门户网站 搜房网·焦点房地产网进行了相关调查。



### 投资风向

## 11家内地房企计划香港上市

根据香港联交所资料统计,计划赴香港上市的内地房地产企业目前已达到11家,拟融资规模超过650亿港元。

这些企业包括上海恒盛拟融资8亿至10亿美元,重庆龙湖地产拟融资10亿美元,厦门宝龙地产拟融资3亿美元,其余8家均为广东房企,其中深圳卓越集团拟融资15亿美元,佳兆业拟融资3亿美元,利海集团拟融资至少2亿美元,星河湾拟融资8亿至10亿美元,东莞中惠拟融资6亿美元,花样年拟融资5亿美元,昌盛中国拟融资10亿港元,而此前一度中断上市计划的恒大地产据称将卷土重来并拟融资103.6亿至165.76亿港元。

不过,业内对上述企业能否如期上市抱怀疑态度。因为面对低迷的股市,已有不少房地产企业放缓了上市步伐,如早前昌盛中国已决定不再根据原有时间表进行IPO计划,宝龙地产据报道也已紧急叫停了上市计划,而原定于本月中旬上市的上海恒盛地产也暂缓公布上市时间表。

(李和裕)

## 深圳未来四年将建 59.7 万套住房

日前深圳公布了今后四年的住房规划,规划期内将建设各类住房59.7万套、建筑面积4700万平方米。

根据《深圳市住房建设规划(2008-2012)》,各类住房中,计划建设商品住房45万套、建筑面积3960万平方米(含旧城旧村改造重建住房面积2000万平方米);建设保障性住房14.7万套、建筑面积740万平方米,包括公共租赁住房(含廉租房)12.4万套、建筑面积610万平方米,经济适用房2.3万套、建筑面积130万平方米。同时,深圳规划今后四年新增住房用地供应总量为9平方公里(不含旧城旧村改造用地);其中,商品住房用地为7.3平方公里,保障性住房用地为1.7平方公里。

规划报告指出,上述住房建设规模主要是基于深圳“十一五”住房建设规划前期完成情况以及对2008-2012年住房需求的预测,深圳预计今后四年住房合理需求为4000万至5000万平方米,其中商品住房需求为3500万至4200万平方米,保障性住房需求为500万至800万平方米。

(李和裕)

## 6家机构组建跨国设计集团

近日,由德国LTK设计公司、五合国际(5+1)WERKHART、北京华特建筑设计公司、上海五合智库投资顾问公司、刘力主创工作室及红榜在线信息技术有限公司共同组成的合资跨国机构“洲联集团”宣告成立。这六家国内外专业的建筑设计机构及策划公司今后将在洲联集团统一运营管理下,进一步拓展国内外市场,其中包括在中国设立首个生态节能建筑研发中心。

德国LTK设计公司成立于1967年,在欧洲完成了上百项大型工程项目;五合国际则于去年收购了中国甲级设计院华特设计院。有关人士表示,通过此次资源整合,洲联集团可同时拥有德国乃至欧洲顶级的高科技生态节能技术、中国甲级设计团队、大型工程施工图经验以及市场研究与产品策划实力。

(李和裕)