

政策密集施压,成交量明显下降

房地产业“拐点”信号渐强

■ 本报记者 陈青松

近一段时间以来,陈军感觉有点“被骚扰”。几乎每隔三五天,他都接到一家楼盘销售员的电话,问他还买不买,而且每次来电话的销售员都不一样,但对他“轮番攻击”的中心离不开三个字:“先看房”。但陈军认为,过不了多久,房价应该开始下降了。于是他选择持币等待。

其实,在半年多的看房过程中,陈军发现周围像自己一样“只看房不买房”的持币观望者大有人在,这些人都想“等等看”。

链家地产首席分析师张月一针见血地指出,成交量持续下降,说明房价小幅下降难以被消费者接受,多数购房者仍在期待房价的进一步下降,市场已进入深度观望期,这种观望心理或推动四季度房价迎来深度回落。

房价破冰

陈军是千千万万北京市民中“限购”后心动的刚需一族,他一心想等房价下降后,购买一套位置和价格都适合自己的新房。

“其实我家去年就决定买房,三环以内的不敢问,可是一一到北京郊区各个楼盘转了一圈,我发现连五环外的楼盘都涨到2万元!”陈军感慨地对《中国企业家》记者说,动辄近200万元的楼价对我这个工薪族家庭来说,实在是个天文数字,于是决定等等再说。

“我在搜房网上查了我中意的这家楼盘,自8月14日卖了一套房子,至今两个月了销售记录为零,可就是不见他们降价。”陈军告诉《中国企业家》记者,他倒是挺中意这个楼盘,可是价格高得实在让他难以接受。

其实陈军一直在关注这个楼盘,这个楼盘的销售员经常到陈军所居住的小区去散发宣传单。

国庆节前,他接到另一家房地产公司发来的看房短信,“只要您报个北京户口,并坐我公司安排的大客去南京昌平看一下房,您就可以得到50元的充值卡。”

看到这个短信,陈军苦笑:“这家房地产公司真会想,这哪里是买房,简直是花钱买客源、买热闹嘛!”

此后,陈军又经历了一件买房的事。通州区的一家楼盘,8月第一次开盘,开发商表示一两个月后还会有第二、三次开盘,价格肯定会涨,告诉陈军要买趁早。

但是过了一个月,这家开发商就加紧推盘,且二次开盘价格维持不变。让陈军无法理解的是,仅仅一周后,售楼人员就打电话告诉陈军,楼盘根据不同户型推出优惠,“最高优惠相当于降价8%”。

陈军算了一笔账,如果按一套房150万元总价算,8%就是12万元,相当于他辛辛苦苦一两年的收入!但售楼人员坚持不肯承认这是降价,表示这只是一中销售形式。



交易惨淡

“十一”黄金周历来是房地产商难得的销售旺季,但刚刚过去的“十一”,“惨淡”成为房地产业最主要的关键词。从一线城市到二、三线城市,中国楼市遭遇“最冷”黄金周。

《中国企业家》记者综合各方统计数据,国庆长假期间,我国一线城市中,北京商品房住宅签约套数为908套,二手房住宅签约套数为131套,合计仅为1039套,比去年国庆期间的1346套下调了22.8%,比9月同期跌62%。且签约主要集中在低价项目。

2011上海房地产秋季展示会也特意选在“十一”期间举行。会上参观总人数逾13万人次,但成交仅203套,更加衬托出销售的尴尬。

而期间广州一手住宅网签仅584套,同比去年大跌66.6%。深圳网签仅155套,不及去年同期的1/10。

中国指数研究院最新发布的统计数据,10月1日至10月7日监测的20个城市,其中16个城市楼市成交量同比下跌,8个城市成交量跌幅在50%以上。而其它二三线城市也十分低迷,例如合肥310多套,是去年的6成。南京成交不足200套。

在国庆期间的走访调查中,《中国企业家》记者发现,因为持续大半年的销售冷清,各开发商急于抓住这个小长假打一下“翻身仗”,很多楼盘都安排售楼人员加班接待客。

然而一周下来,大部分售楼处依旧冷清。调查中记者发现,面对楼市低迷持续,各家开发商使出浑身解数加强销售。不少楼盘除了送物业费、送装修这些常见手段外,有的为了积聚人气想出幸运抽奖、送精美礼物等新招。

楼市的惨淡不仅表现在成交量的下滑,价格也出现了变化。中国指数研究院公布的9月百

城价格指数也显示,9月100个城市的住宅平均价格今年首次出现下降,楼市降价趋势正悄然蔓延。

记者了解到,半年来,素有北京楼市晴雨表之称的通州楼市俨然已成“特价房”的战场。近期北京通州项目珠江拉维小镇、华业东方玫瑰的降幅都在3000元以上。朝阳区远洋一方,均价从最高时的25000元降至17000元。10月9日,《中国企业家》记者在房地产门户搜房网发现:京贸国际均价19800元/平方米,而该项目2010年最高价为26000元/平方米。

拐点来临?

中投顾问房地产行业研究员韩吉吉告诉《中国企业家》记者,楼市的假象平衡关键因素是调控政策的逐渐深化,从一线城市的限购令到二三线城市的限价、限购令,导致房地产企业在销售市场大幅缩水;而银行信贷系统、证券系统也对房地产企业融资渠道进行了封闭,两方面因素共同作用致使楼市供给及销售实现了短期平衡。

“如果限购、限价政策长期不松动,甚至出台更加严格的措施,房价出现10%—20%下跌是正常的。”韩吉吉说。

北京中原地产三级市场研究总监张大伟认为,供应量到了顶峰之后就出现下调拐点,大概1—2个月之后,拐点就会明显出现。

中国房地产业学会副会长陈国强也表达了同一观点,他认为传统的“金九银十”楼市成交低迷,必将加速拐点的到来。但拐点的最终确立则有赖于政策的持续和深入。陈国强预计,在开发商普遍负债增加、供应量增大及购买力不足的情况下,必然更期待采取以价换量的销售模式,房价下跌的步伐有望加快,价格“拐点”有望加速确立。

在资本市场上,有关楼市将现

拐点的消息也不断出现:市场在欧债危机、PMI数据、货币政策预期等冲击下接连下挫。58.06%私募认为未来市场资金面偏紧,楼市拐点将现。

而10月11日中行发布的《中国经济金融展望季报》认为,无论从经济形势,还是房地产市场形势来看,预计房地产调控政策都不会放松,房价回调压力还将进一步增大。商品住宅价格调整的拐点可能会在2012年春节前后到来。

随着国家货币政策的收紧,房地产公司融资日益艰难。作为资金密集型行业,资金链的安全对房地产企业至关重要。现实情况是,不断加大的债务压力、销售回款缓慢等,都如一把把利刃剑威胁着房企资金链的安全。

根据已披露的106家上市房地产企业半年报,上市房企整体资产负债率达到了72%,负债总额突破1.09万亿元,同比上涨41%。流动负债已经占到负债总额的70.6%,同比上涨54%。绿城中国的净资本负债率甚至达到了163.2%,一度登上各大媒体的财经头条。

一方面是购房者预期未来房价将步入下降通道,另一方面是房地产企业面临巨大资金压力。这股力量持续胶着,严峻的现实逼得房地产企业节节后退。“再往下打,就真的扛不住了。”广东一家不愿透露姓名的房地产企业主在接受《中国企业家》记者采访时诉苦道。

“工程建设到一半资金不够跟不上,而银行又不给贷款。只有借高利贷赌一把或许有生存的机会。”温州一位曾通过民间借贷融资的开发商对《中国企业家》记者说。

“我家里人说了,现在房价不再下跌,而且新房子越来越多,听说北京商品房可能高达15万套!”陈军告诉《中国企业家》记者,“现在看来降价的趋势愈发明显,等降到我能承受时,再出手也不迟。”

延伸

北大房投委地产高峰论坛探讨房企发展策略,晏文胜任志强董藩激烈论辩

政策变局带来房地产业新机遇

■ 高巧艳 宗宁

国家调控政策不断深入的今天,中国房地产业面临一次重要的变革,如何在变革中把握机会,如何在变革中迎接挑战,是所有房地产行业当前面临的一个新课题。9月28日,由北京大学汇丰商学院房地产投资专业委员会(以下简称房投委)主办的房地产高峰论坛汇集地产界各路精英观点。在北大房投委理事长、润邦投资董事长晏文胜抛砖引玉般的开幕词感召下,与会者一致认为,房地产的创新、变革、转型成为了中小房地产企业的生存之道,才能避免在新一轮的市场竞争中被淘汰。其中晏文胜、任志强和董藩的激烈论辩,堪称本次论坛的亮点。

华远地产董事长任志强依然不改自己的敢说本色,通过详实的数据和自己的亲身感悟,深刻分析了现在的地产政策问题。认为地产调控根本就不是宏观调控,而是微观调控,从价格、销量、各个细节仅仅调控住宅这一个品种,目的是显而

易见的,而手段则是不符合市场经济规律的。从目前看来,在10月份,地产行业将会有一个价格的绝对下跌,但调控的结果绝不会让大家觉得满意。他提出“房地产黄金时期才刚开始,房地产行业还大有发展”。

北师大房地产研究主任董藩的演讲则更加幽默风趣。在房价环比的下跌上,董藩认为,虽然环比是下降的,但今年总体的房价依旧是上涨的。“地产界现在是被妖魔化了,要寻找出路,需要在多方面做出更大的努力。”

两个人的演讲,一个直接深刻,一个幽默风趣,给大家留下了很深刻的印象和很大的反响,而中间的互动环节,更是让大家有了直接对话大腕儿的机会。房投委的平台功能,得到了大家的高度认可。参会人员纷纷表示这次会议的内容非常深刻,也非常有高度,很好地指明了房地产调控下中国房地产业的发展之路,对下一步自身的提高和企业的发展有很大的帮助。对房投委未来的发展,大家都



充满信心。

据介绍,北大房投委是由北京大学汇丰商学院同学发起成立的,旨在汇聚中国房地产行业优秀企业、优质项目、优势资本、优秀人才的四维一体服务平台,秉承真诚、互勉、分享、合作的价值观,带着专

业、高端、有效、贴心的使命感,为广大会员提供全面周到的服务。目前,房投委有来自全国各地的优秀会员企业100余家,这些企业家绝大部分都是从事房地产投资和经营的董事长或总经理,在房地产投资领域有着相当的影响力。

每小时工资低于政府规定,大学生打工者表示质疑

肯德基被指大量违规用工

■ 本报记者 陈青松

“不公平!上海市规定非全日制制工人每小时最低工资11元,我们却只有10元。”近日,在上海某肯德基餐厅做兼职的大学生小何向《中国企业家》记者投诉。

小何介绍说,她在一家肯德基餐厅工作了大半年,算起来有六七百个小时,“如果按政府规定,肯德基起码少给了我六七百。”

《中国企业家》记者调查发现,快餐巨头肯德基在大量聘用非全日制制员工的同时,在工资待遇、工作时间及劳动保障等方面均涉嫌违法违规。

工资低,兼职员工多

大学生小何来自偏远的贵州山村,从2010年10月开始,她就在肯德基做兼职。小何告诉《中国企业家》记者,她跟店里签的是劳务协议,服务期限为一年,工资待遇为每小时10元。

“经朋友提醒,我才知道上海市非全日制工人的最低工资是每小时11元。”小何告诉记者,“每小时10元”待遇并非她一人。他们学校有十几个同学都在肯德基做兼职,待遇都一样。

“说是兼职,实际上跟正式员工一样,每时每刻都不能停下来。”小何说,“自从做了兼职后,她几乎没有休息时间,有时工作一整天下来,整个人都跟散了架似的,倒在床上就睡着了。”

每到周末、节假日或平时晚上无课的时候,小何都会到餐厅做工。“平均下来,每天工作都在5小时以上。”

小何称,她所工作的那家肯德基大约有60多名员工,兼职的至少占50%以上,大部分都是和她一样的在校大学生。

此前,江苏扬州一家肯德基的兼职员工也曾向《中国企业家》记者透露,他所工作的那家肯德基餐厅共有近50名员工,其中30多人是兼职大学生,占比高达60%以上。

涉嫌违规情况普遍

9月27日,《中国企业家》记者来到北京一家肯德基店。该店长告诉记者,大学生只要年满18岁以上,有健康证、身份证就可做兼职。签的是劳务协议,没有各种保险。薪酬待遇每小时9.6元。

随后记者又来到北京大红门肯德基店,该店负责人告诉记者,如果要兼职,必须签一年以上协议。而北京东单肯德基店负责人则表示,兼职员工最多一天可干10小时,每小时9.6元。

随后记者致电上海浦东新区世纪大道肯德基店,相关负责人告诉记者表示,周一到周五上班,每小时10元。签劳务协议,无任何保险。

上海浦东新区杨高南路肯德基店相关人士则称,在该店兼职每小时10元,每天最长可干11小时,节假日有三薪。一月可挣2000多元钱。

记者随即算了一笔账:一月挣2000多元,一天最少挣70元,那么一天最少得工作7个小时。

而深圳福田区华强北路肯德基店相关人士告诉记者,如果要兼职,则需签劳务协议,“签了就有法律效力,受协议保护。”待遇是每小时9.2元。

劳动保障研究所所长苏海南在接受《中国企业家》记者采访时指出,如果兼职的是学生,就是钻劳动法的空子,国家暂时没有对学生兼职这方面明确规定;如果不是学生,则是明显的违法行为,违背了劳动法要求。在工资方面,即使是学生,只要不低于全国平均最低工资水平就行。

据了解,按照相关规定,兼职员工在同一用人单位平均每日工作时间不得超过5小时,累计每周工作时间不得超过30小时。如工作时间超出该条件,用人单位就必须按全日制用工形式与职工确定劳动关系,并承担相应责任。

《中华人民共和国劳动合同法》第七十二条规定:非全日制用工小时计酬标准不得低于用人单位所在地人民政府规定的最低小时工资标准。

从2011年1月1日起执行的北京市最低工资标准规定:非全日制从业人员小时最低工资标准由11元/小时提高到13元/小时。

从2011年4月1日起,上海小时最低工资标准也已从9元调至11元,且“小时最低工资标准适用于非全日制就业劳动者”。

各方争议:兼职工权益是否受保护

2007年3月,《新快报》记者在广东“卧底”调查麦当劳、肯德基和必胜客等多家国际知名企业用工情况时发现,兼职员工大约占了全部员工的80%,且大部分是大院校在校学生。同时,在工资待遇、超时使用员工、单方收回合同等方面涉嫌严重违法违规。

百胜餐饮集团广东市场部负责人认为,兼职工“既不属于全日制用工也不属于非全日制用工”,肯德基所聘时工不在《劳动法》调整范围内,其工资水平不适用“广东省非全日制工最低工资标准”。

广东省劳动保障厅有关负责人对此表示,劳务协议是劳务公司和用人单位之间签订的,个人与用人单位只能签订劳动合同或劳务协议。“这种说法显然与《劳动法》规定的用工形式分为全日制和非全日制两种用工形式明显相违背。”

劳动法专家朱永平表示,任何一个中国公民,只要具备了“具有劳动能力的成年人、确实付出劳动、企业为个人支付了报酬”这三个条件,就与用人单位构成了劳动合同关系,企业和劳动者就要无条件遵守《劳动法》。

据肯德基官网介绍,肯德基自1987年在北京前门开出中国第一家餐厅到现在已经24年。目前在中国有超过20万员工。在这20万员工中,兼职员工到底占据多大比例呢?

根据记者的调查了解,保守估计,按照肯德基20万员工的30%计算,那么在肯德基工作的非全日制工人就有6万人。按每人每天工作4小时,每月工作21天计算,如果每人每小时少发1元钱,每天就少发中国工人24万元,每年就达6000余万,按每小时少发2元钱计算,则超过1.2亿元。

10月13日,百胜中国公司相关人士接受《中国企业家》记者采访时表示:“中国百胜旗下肯德基一贯遵守中国相关法律法规,并依照当地政府的相关规定制定薪资。”

《中国企业家》记者查阅相关资料获悉,百胜餐饮集团中国事业部隶属于百胜全球餐饮集团,是中国最大的餐饮集团。截至2011年4月,中国百胜已在大陆开了超过3200家肯德基餐厅,500多家必胜客餐厅、100多家必胜宅急送和20家东方既白餐厅。2010年中国百胜的营业额为336亿元人民币,是百胜全球餐饮集团发展最快、增长最迅速的市场。

(文中小何为化名,实习生郭奎涛对本文亦有贡献)