

悬空房地产：硬着陆，软着陆？

无论下一步调控政策如何发展,挤掉房地产市场的巨大泡沫已是当务之急。只是在这个过程中,是选择惨烈的硬着陆还是温和的软着陆,考验着政府、企业以及购房者的智慧。

■ 本报记者 郭志明

1月7日一早,一则重磅消息在地产界不胫而走:有调控风向标之称的北京市正酝酿春节前放松调控力度,将外地人在京限购条件由连续5年纳税证明缩短至连续3年。如果消息属实,这将是自2011年1月国务院正式提出房地产限购政策后,一线城市首次尝试松绑,或许成为房地产调控由紧趋松的分水岭。

然而,消息还未发酵就被证伪。

1月7日中午,北京市住房和城乡建设委员会通过官方微博发布声明称,近日有媒体报道北京外地人住房限购年限调整消息系误传,北京市住建委未有任何人接受过相关采访,并指出,北京市住建委在2012年将按照中央经济工作会议要求和市委市政府部署,继续深入做好房地产调控各项工作,促进房价合理回归和房地产市场健康发展。

当天,链家地产首席分析师张月在接受《中国企业报》记者采访时认为,无论下一步调控政策如何发展,挤掉房地产市场的巨大泡沫已是当务之急。只是在这个过程中,是选择惨烈的硬着陆还是温和的软着陆,考验着政府、企业以及购房者的智慧。

硬着陆之虞

岁末年初,跑路事件再度袭来。

近日,南京宇扬集团老总带着数亿元的贷款,一夜之间不知去向,至今仍下落不明。目前工厂已被法院查封,供货商上门讨债,大量银行贷款也面临着有去无回的困境。

宇扬集团以生产脚手架业务起家,后来又涉足房地产行业。

事件发生后,江苏六合法院对宇扬集团的资产进行了拍卖,先支付了民工工资1300多万元后,银行、担保、供货商债权开始排队。当地地税部门称,宇扬集团亦涉嫌偷漏税,一旦启动破产程序,残余资产不足以补缴税额,银行债权也发发可危。

去年12月初,《中国企业报》记者在鄂尔多斯同样看到了触目惊心的一幕:房价暴跌依旧有价无市,多数在建楼盘因资金紧张处于停工状态,宾馆里住满了前来讨要工资、工程款的人,地产商跑路事件时有发生。

针对屡见不鲜的跑路事件,著名财经作家吴晓波认为,自从2009年12月份的中央经济工作会议以后,整个经济由扩张性经济向紧缩性经济逐渐转移,在欧美市场持续不能复苏的前提下,中国市场经过20多个月的整肃,现在看来已经有可能发生硬着陆这样的一个危险。发生在这些中小企业的实体型的倒闭和高利贷的风波,其实都是整个中国实体经济基本面出现恶化的具体表现。

国务院发展研究中心专家近日在新华网发表文章指出,根据中央经济工作会议确定的“稳中求进”方针,在继续坚持房地产调控政策不放松的基础上,宜适度调整房地产调控手



北京市住建委指出,在2012年将继续深入做好房地产调控各项工作,促进房价合理回归和房地产市场健康发展。
本报记者 林瑞泉/摄

李稻葵认为,房地产市场的软着陆有三个基本目标:第一,价格合理的回落,视各地房地产市场的情况,市场参与各方对价格回落的程度有一个基本合理的共识;第二,交易量和投资量能够从持续萎缩转为比较快地企稳,并较快得到恢复;第三,取代传统的、单一市场化的房地产新格局,在调整的过程中逐步地确立。

段。如择机调整限购政策范围,重点限制境外和非居住的外地投资者投机性购房。与此同时增加投机的成本,征收交易所得税和房地产税,以避免市场预期改变后可能引发的新一轮投机潮。再如在抑制非消费性需求的同时,适度调整首套普通商品房首付比例、住房贷款利率。通过政策

调整,给市场发出明确的“鼓励居住、限制投资”的政策信号。

软着陆之机

在房地产市场泡沫化严重的背景下,引导资本重回实体经济已成共识。在刚刚闭幕的第四次全国金融工作会议上,服务实体经济被确定为金融业的发展重点。

在中关村硅谷做打印机批发生意的王先生最近接到一笔政府的订单,要求半个月备齐货品。由于近期才垫资出了一批货,资金周转出现问题,到手的生意就要丢了。正在犯愁怎么解决资金难题时,朋友给他推荐了广发银行的“生意红”个人信用贷款。经朋友详细介绍,这种“生意红”信用贷款无担保,无抵押,手续简便,放款快,抱着试试的态度找到了广发银行个贷中心客户经理。按照广发银行的要求如实上报个人和公司的资料,经审核5个工作日内王先生就拿到50万元的信用贷款。

广发银行相关负责人告诉《中国企业报》记者,看到了个体商户及小微企业主由于在生产经营中资金周转需求,结合抵押物少、放款期限短等特点,广发银行有针对性地推出了“生意红”信贷产品,在服务实体经济方面做出创新尝试。只要客户提交的资料真实,信用记录良好,3—5个工作日内就可放款。如客户回款及时,提前还款并不加收费用,将为小微企业节省很多利息。

清华大学中国与世界经济研究中心主任、央行货币委员会委员李稻葵撰文指出,房地产软着陆指的是整个行业经历一个渐进式调整的过程,

调整的指向并不是简单的价格回归,而是让房地产业未来朝着合理的发展体制演进。软着陆的表象是房价的平稳调整,其根本要求是房地产业制度的逐步改造。

李稻葵认为,房地产市场的软着陆有三个基本目标:

第一,价格合理的回落,视各地房地产市场的情况,市场参与各方对价格回落的程度有一个基本合理的共识;第二,交易量和投资量能够从持续萎缩转为比较快地企稳,并较快得到恢复;第三,取代传统的、单一市场化的房地产新格局,在调整的过程中逐步地确立。

李稻葵建议,实现房地产市场的软着陆要从三方面入手:

第一,支持消费性需求的恢复,微调限购政策,鼓励地方政府因地制宜,真正把房地产需求中的消费性需求更好地从限购群体中剔除出来;第二,鼓励房价调整的集体协商,有条件的地方政府,可以组织本地的开发商与消费者代表举行集体协商,讨论本地房地产价格调整的预期目标,其目的是让市场参与各方达成均衡的、合理的市场预期;第三,扩大保障房的覆盖范围。

经济学家樊纲则乐观地认为,中国房地产市场正在“软着陆进行中”。

樊纲解释说,中国在几个大城市、若干个地区出现了一些过热的情況,及时采取调控政策,避免过热趋势或者泡沫趋势波及大批二三线、三四线城市即可。因此总体上不需要大面积进行调整,一个软着陆就可以予以调整。“我们的眼光不能总盯着一个大城市,而要看全国的大城市是否软着陆”。

洞见

香港楼市泡沫破裂之鉴

■ 俞坚

房地产占经济比重太大,长期采取高地价政策和炒楼成风是香港楼市泡沫破裂的三大根本原因。

香港和内地一线城市的房地产业有着很多相似之处。最近更有国际权威人士放言,内地房地产将出现类似香港泡沫破裂时的情景。总结香港历史上房地产泡沫破裂的经验教训,无疑对内地房地产健康稳定发展,有着直接的借鉴意义。

从二战结束1945年算起到今年,香港房地产已经走过60多年的路程,1974年是分水岭。前30年相对发展比较慢,出现过1945—1951年、1952—1958年、1959—1968年和1969—1974年四个周期。但是这些周期基本上是受外向型经济和产业本身影响,与泡沫没有多少关系,房价最大下跌幅度也只有20%左右。后30多年房地产突飞猛进,创造了“东方之珠”一个又一个奇迹,成为仅次于日本的全世界房价最高和房价收入比最高的城市,并爆发了1982—184年和1998—2004年两次泡沫破裂。前一次持续3年,房价最大下跌幅度超过30%,后一次持续6年,最大下跌幅度达到60%。

1974年伴随西方经济从石油危机中全面复苏,香港经济和房地产业重新走上“快车道”。1974—1983年房地产持续8年快速增长。这段时间里,香港成功完成了从经纺、成衣、塑料、钟表等制造业为主向金融、咨询、公用、电讯、海陆空运输、旅游等高附加值服务业为主的经济转型,香港经济得益于内地改革开放,与华南经济融为一体,获得巨大发展空间和能量。

1977年李嘉诚的长江实业击败置地集团,获得“金钟”和“遮打”两个地铁物业的兴建权,并入主和记黄埔董事局。1980年包玉刚成功“上岸”,收购九龙仓转战房地产。这些都标志着香港的华资企业超过英资成为市场主角。同时香港十大房地产公司已先后公开上市,通过发行股票和债券获得开发需要的巨大资金。香港经济进一步崛起更是吸引了内地、日本、东南亚和澳大利亚资金蜂拥而入,推动房地产一派繁荣,也造成房价和地价急剧上升。

1981年和1997年是香港楼市最繁荣的年份,但是也正是此时吹响了泡沫破裂的前奏曲。1981年香港房价已是世界第二,10年前仅为加拿大的50%,10年后反超加拿大三四倍。从1974年房地产开始复苏到1981年,香港房地产市场以及房价已经连续7年强劲增长,房价中位线高达居民收入中位线的17倍。虽然办公楼空置率高达20%、住房贷款利率高达18%,香港房地产仍然表现出严重的供不应求,炒楼现象蔚然成风,结果以泡沫破裂告终。1984年中英联合公报公布,一切不确定因素悉数扫去,香港房地产再次进入“快车道”。

1995年已经连续十几年强劲发展的香港楼市出现强烈回调现象,房价曾一度下跌20%以上。但是只有一年多时间,严格的控制刚刚过去,同时在“九七”回归“利好”下,各方一致看好后市和香港未来,买家涌入,房价不跌反而再次上攻,制造了又一个泡沫奇迹。

造成香港房地产泡沫破裂的原因很多,主要有三点。第一,比重长期太大依赖性太强,同时又受到强烈的地域限制。1/4居民住在填海造地上,“弹丸之地”的香港房地产长期在经济中“独占鳌头”,与制造业和金融服务业“三足鼎立”。财政收入长期依靠土地批租收入,1980年为36%,加上其他房地产相关税收高达45%。同年建筑业产值占生产总值的23%,加上设计、律师、测量、中介和物业管理等服务性收入,物业交易和出租收入占GDP30%。房地产投资长期占固定资产投资总额的2/3。房地产历来是第一大股占总市值1/3,股票和房地产价格“互相拉扯,荣辱与共”。房地产和银行业也互相依赖,开发商和居民贷款始终占银行贷款总额的30%以上。

第二,长期采取高地价政策,造成地价和房价长期上涨太快。1960—1980年香港工业、商业和住宅用地批租价格分别上涨了281倍、74倍和82倍。1984—1997年香港房价年平均增长超过20%,其中1990—1994年“豪宅”猛涨了6倍,甲级办公楼猛涨2.5倍,沙田等非市中心的中档楼盘猛涨近3倍。房价中位线长期是居民收入中位线的8倍以上,不少年份为14倍甚至更高。房价大幅度上涨后,居民还贷压力巨大,很多居民从每月收入40%用于还贷上升到60%甚至80%。上世纪,中环湾仔尖沙咀等中心区域每平方米房价已经高达十几万港元,元朗屯门等新镇地区也要3—4万港元,而大部分居民月薪只用十几万甚至不到10万港元。新界一套280万港元的房子只有63平方米,100万港币的只有25平方米(都是建筑面积)。

第三,房价上涨太快形成巨大的财富效应,炒楼成风。房价上涨太快之时必是炒楼成风之日,炒楼越烈也就说明离泡沫崩溃不远了。由于地少人多资本集中,香港房地产投资回报率长期比世界其他主要城市高2—3倍。在房价狂涨的时候短期炒作更加有利可图,转手之间就可以赚个20万50万港元。上世纪年代最著名的案例金门大厦20个月里四次转手总价从7亿港元炒到17亿港元。炒楼为生的佳宁集团空手倒卖,又通过上市筹措资金进一步炒楼,三四年里资产过百亿跻身十大房地产企业,最终因泡沫破裂清盘破产,董事长被捕入狱。

(作者系上海房产投资者)



国内国际十大科技新闻评选揭晓

由《科技日报》主办、隆力奇生物科技股份有限公司协办的2011年国内国际十大科技新闻日前在京揭晓。此次入选的2011年国内十大科技新闻,既有如歼20试飞成功这样体现我国航空工业巨大进步的创新成果,也有如我国首次撤销国家科技奖这样引起全社会关注的科技事件,更有如屠呦呦这样默默无闻赢得世界同行尊重的科学家。而入选的国际十大科技新闻则挑战了人类认识自然、认识自己的极限,顶尖的科技成果让诸多不可能成为了可能。此次评选活动得到隆力奇生物科技股份有限公司支持,该公司是我国民族日化产业的领军企业。

兴安盟召开陶瓷产业招商推介会

日前,由内蒙古兴安盟行署和中国陶瓷工业协会共同举办的兴安盟陶瓷产业招商推介会在京举行。兴安盟地理位置优越,陶土资源丰富,区域内有高岭土、长石、蛇纹岩等各类矿产超过20亿吨,水电等资源充足,对发展陶瓷产业具有一定的优势。与会领导专家结合陶瓷产业发展形势、兴安盟发展陶瓷产业的相关优势,对兴安盟发展陶瓷产业、承接陶瓷产业转移等问题提出了很多建议,参会企业代表也表示出了浓厚的兴趣。

故事

放缓建设进度,涉足其他产业

一个小地产商的生存哲学

■ 本报记者 郭志明

“好汉不提当年勇!”1月6日,河北保定一家中小型房地产公司董事长兼总经理李忠(化名)在接受《中国企业报》记者采访时这样描述一年来处境的天壤之别:“一年前,项目开盘当天就能卖个百八十套房子,而现在一个月能卖一两套就不错了。”

让李忠感受到行业冬天的正是以“新国八条”为标志的房地产调控组合拳。2011年1月26日,国务院出台了强化差别化住房信贷政策、严格住房用地供应管理、调整完善相关税收政策等8条措施,简称“新国八条”。如今,“新国八条”实行即将一年,房地产调控未见任何松动迹象。李忠们在调控风暴下选择了调整策略、等待转机。

“一个月的活分俩月干”

“新国八条”明确提出限购政策。2011年2月17日,北京市限购政策细则“京十五条”出台,楼市瞬间变脸。尽管保定尚不在限购之列,但源

自北京的阴霾很快蔓延至150公里之外的保定。

“仿佛就在一夜之间,楼市买卖双方的地位发生了逆转。”李忠告诉记者,以往楼市火爆时,“买房人要靠抢”;而调控政策实行后,买房人观望的态度一下子成了市场主流,搞特价、打广告均收效甚微。“最近一两个月到达了最低谷,一两套的销量几乎可以忽略不计。”

李忠说,楼市的极度不景气让他和他的团队考虑“收缩战线”,以往的“大干快上”被现在的“慢工细活”所取代。

李忠举例说,一个在建项目原本计划今年第一季度就能完工,但为了熬过漫长的“冬天”,公司选择了“主动降速”:一个月的活分成两个月甚至三个月干。建成的项目也不急于大规模推向市场,避免因市场冷清而给购房者形成项目本身品质不高的错觉。

李忠的做法与一些龙头房企不谋而合。

万科称,虽然今年没有下调开工计划,全年计划开工面积为1362万

平方米,实际开工还可能略微超过计划数。但由于市场不确定性较大,销售情况较难预测,2012年,公司将根据销售情况确定项目投资额度。

此外,不少房地产商也纷纷暗示要放缓开发节奏。例如雅居乐在上个月表示,集团根据当前的市场情况对整体开发计划做了相应调整,将适当减缓货量充足项目的工程进度,以减少当期工程款的支付。

尽管目前形势不好,但李忠对房地产市场的长远前景依旧看好。他认为,调控是为了让房价回归到合理水平,而不是将整个行业“一棍子打死”。

“冬天到了,春天还会远吗?”李忠乐观地说。

涉足“第二职业”

等待行业复苏的同时,李忠也在尝试把鸡蛋放在不同的篮子里,有机农业就是他的一个新投资领域。

几年前,有朋友劝说希望和李忠一起搞有机农业开发,但当时房地产的销售火爆令李忠无暇顾及新投资