



王利博制图

【房地产全线转型之辨析】

## 房地产业转型期下的城镇化“激辩”

■ 实习记者 李霖轶

房地产业持续下行,似乎已是大势所趋,短期之内无法“回温”,房企四处寻找转型“风口”的同时,在大层面上,城镇化俨然已背负起了“救市”的使命。众房企对“城镇化”的期待可想而知。

据悉,2014年12月29日,国家发改委、住建部等11个部委联合发文,印发《国家新型城镇化综合试点方案》。全国共有62个市、县、镇晋升“国家级”试点。

《中国企业报》记者就此采访了住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌和复旦大学地产运营研究所所长蔡为民,在房地产转型期,城镇化究竟是“海市蜃楼”,还是“救市稻草”?

### 住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌:城镇化是中国最大的潜力

顾云昌在接受《中国企业报》记者采访时表示,“中国的房地产是火山式爆发,是全世界都没有的。”在疯狂的中国楼市背后,顾云昌认为最大的逻辑依据是货币逻辑,“流动性过剩,货币越多,M2越多,大家最大投资渠道还是楼市,其他的渠道相比之下容易亏,因为人口红利和住房制度的改革,中国从不到20%到现在的90%的私有住房,这个过程中,GDP不断增长,老百姓的收入也在增长,房价必须要有一个增速,这是中国的社会环境决定的。但如果货币供应是正常的,供求关系还是这个关系,房价不会涨那么快。”

城镇化一直作为和房地产发展密切相关的因素,从全球看,近80%的GDP产自城市,城镇化的“野蛮力量”的确不可小觑。

据业内人士分析:城镇化率不断提高的时候,持有的物业不断的提高,买卖物业比例不断地下降。城镇化率逐渐提高的时候,持有物业不断地提高,以持有物业和商业物业为主。人口增长的过程中,持有物业也是不断提高。

按此发展,这将对城市住宅市场产生巨大影响。正因为如此,城镇化成为众多地产权威人士眼中的“救市稻草”。

顾云昌便是这众多权威人士中的一员,“人口红利和土地制度改革效力越来越小,房地产下行是必然的,但为什么没崩盘,是因为城镇化的需求正在发挥作用,现在中国的城镇化率是53.7%,未来可能到70%或者80%。但是城镇化的红利不像房改红利那样爆发,它是循序渐进的,每年1%的增长率没问题的,农民不管是租房还是住房,都会有需求的。”

据顾云昌的预计,在2020年,户籍城镇化率将从36%增长至45%,城镇化率也将增长至60%。

尽管空置房屋已达到5.7亿平方米,顾云昌仍坚定认为,“目前三四线城市空置房很多,但是二线城市还是有差别的,市场很不均衡,鄂尔多斯的库存有可能20年才能消化完,大城市可能一两年甚至一年就能消化完,所以看待房地产不能一刀切地去看,各个城市不一样,城市居民的需求加上农民的需求绰绰有余,如果没有城镇化,就不可能有生机,大发展自然不会有,城镇化是中国最大的潜力,农民工的进城和棚户区的改造,为房地产带来的发展我还是看好的,房地产仍然是支柱产业,不光是在中国,在美国也是支柱产业。”

### 复旦大学地产运营研究所所长蔡为民:不要对城镇化寄予过多的期望

房地产一向是饱受争议的行业,业内人士要么力挺看多,要么坚持看空,城镇化自然而然受到极高的关注。业内有一种说法是这样的,“通过对很多国家的调研发现,在所有城市的发展过程中,城镇化率在30%以下的时候,正是房价低速增长的时候。但是,当城镇化率在30%—70%的时候,房价便处于一个加速增长的过程中。而中国现在的城镇化率是53%,正好处于房价高速增长时期。”

蔡为民并不认同这种说法,他和《中国企业报》记者谈起了“黄金时代”的房价,蔡为民始终认为过去的房地产主要是政府的大手在后面操控,“房地产在之前是非理性繁荣,过去的黄金时代多数是政府的推波助澜,等于是在透支未来的需求,现在的房地产属性和价值已经进入‘倒正’的状态,地方自身需求限购,中央没有过多干预,央行也把原本属于银行的权力回归给银行,但是银行现在也不敢贷,因为风险自负,出了风险得自己承担啊!中央不是不救市,如果再救市,大量投入各种资源,会让中国陷入日本的萧瑟20年,救市只能解一时之急,如同饮鸩止渴。”

按照蔡为民的描述,2014的房地产正在进入正常的市场化状态,并且到2015年完成相关的法案,到2020年,土地财政便不再是主要收入来源,他给出的原因很简单:土地越来越少,不可持续。

同时,房地产的供给过剩问题使得城镇化的效力受到质疑。

“90%的刚需是假刚需,现在老百姓必须购房才是刚需,城镇化的目的和结果是什么,人口引进,但现在就业机会不足,报酬和薪资各方面也不足以让农民买房,居住需求转化到购买需求的几率不到1%,所以,不要对城镇化寄予过多的期望。”在蔡为民看来,城镇化让一座供给过剩的城市因房地产复兴,重新进入一个升值的、房价上涨的渠道等同于痴人说梦,他连用三个最多强调,“最多最多、最多起到的是稳定的作用,城镇化不是房价上涨的动力,是房租上涨的动力,而租房目前就有房可租。”

【房地产全线转型之论道】

## 丢掉幻想 房地产转型已无退路

■ 陈昌成

随着黄金10年的终结,房地产幸福的上半场已经结束。房地产以住宅为单一业态的产业模式最终将走进历史,一去不复返,这已经是一个不可逆转的时代潮流。

未来的房地产将以怎样的一种面貌示人?这是摆在所有房地产企业面前不得不做的选择题。这将是一种痛苦的抉择,而这种抉择恰恰就是市场力量的回归,也是房地产真正的价值回归。

过去,房地产开发商仅仅依靠卖地、卖房子便成就了自己的黄金时代。房地产不断地扩大规模,不断地加快增长来获取更大利润,或者说不断地增加土地供应,增加销售,大规模、快增长的膨胀模式一直持续了十多年。

如今土地供应已经成为一种过剩资源。数据显示,全国现在地方债务超过20万亿元,其中绝大部分是土地,这些土地即使按照现在一年4万亿元来消化,也要好几年的时间。

显然,这从根本上抑制了房地产市场的高歌猛进。而在土地供应过剩基础之上,还有住宅供应的结构性过剩。尤其是2012年、2013年的市场透支,更加加剧了房地产市场的艰难局面。按照更为主流的提法,房地产已经完全进入新常态阶段。长期横盘、胶着不前的白银时代似乎比预想的还要艰难。

据中国指数研究院新出炉的地产行业统计,全国商品房销售额全年同比下降近8%,销售均价同比下跌近5%。业绩直观体现在公司财务报表中,截至2015年1月6日,共有30家上市房企公布2014年业绩快报,其中4家首亏,5家预减,4家略减,总体来

看,业绩下滑数量占比达到43.3%。

中国经济要步入新常态,房地产行业必须顺势而为。新常态更主要的是指心态,转型调整可能涉及每个企业及每个从业人员,都应以积极的心态去面对。不过另外一个共识还是让房地产行业感到温暖,那就是白银时代依旧还有空间,只是挣钱的手段发生了变化。

业界人士普遍判断,2015年是房地产行业深刻转型调整的一年,这个调整是全年度全行业性的。一些新型的地产类型,比如商业地产、综合体、养生养老地产会成为一种新兴的高速发展的力量,成为真正房地产的代名词。房地产业需寻求一种转型和突破,行业升级。

实际上这种转型已经深入骨髓,不仅是一种形态的转变,更是一种思维、意识上的变革。与此同时,当传统

住宅遭遇“寒流”时,与现代生活方式结合的衍生地产投资项目十分活跃。行业龙头在商业地产、养老地产、旅游地产、海外地产投资等热门投资领域正掀起新一轮的争夺战。

在后调控时代,不管是开发商还是投资者的投资中心逐渐从以前的住宅市场,向商业地产市场转移,向城市运营转移。而从本质上说,房地产开发商已经从卖房子、卖产品,向卖服务转型。

业界的一个共识就是,未来10年,房地产面临从类制造业向现代服务业转型的重大趋势。新常态下,房地产行业只有通过金融支持和服务运营、植入互联网思维等手段寻求长期持续经营,盈利模式从直接卖房赚钱变为长期经营赚钱,从类制造业向现代服务业转型。如此才能在白银时代实现突围。