

《金楼市》独家专访聂梅生——

“今天猛涨明天猛降是有教训的”

上半年,房地产市场提速直追股市,令包括联合国人居署HBA亚洲区评委、全国工商联房地产商会会长聂梅生在内的业内人士出乎意料。

但在信贷宽松的前提下,房地产投资却严重滞后。“投资如果跟不上,大家都能猜到是什么样的后果。”聂梅生婉转地表达自己隐忧。7月16日,可持续发展城市人居论坛在无锡市惠山区隆重举行。会后,《金楼市》对聂梅生进行了专访。



聂梅生接受《金楼市》专访

向金楼市读者
问候!
聂梅生
2009.7.16

忧虑: 上半年五个出人意料

“上半年,对于包括我在内的大多数业内人士来说,有五个方面是出乎我们意料的。”聂梅生坦言。

这五个方面分别为:第一,从适度宽松的货币政策到天量放贷;第二,房地产去库存过半;第三,资金链缓解但房地产投资增长滞后;第四,量价齐升超过预期;第五,房地产市场提速直追股市。

资料显示,今年6月,全国70个大中城市房屋销售价格同比今年首次上涨0.2%,环比上涨0.8%。这是楼市进入2009年以来,房价同比环比首次出现双正值。

全国楼市上半年销售金额达到1.58万亿,销售面积为3.4亿平方米。“从这个角度来说,现在的楼市已经回到了2007年。”聂梅生说。

■专家连线

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭——

政策出来之时,楼市下行日

专注研究国内楼市的杨红旭在接受《金楼市》记者专访时观点明确:流动性过剩导致了4、5月一批投资、投机性需求的入市,从而推动楼盘热销和大幅提价,房价越来越高,造成资产泡沫,稳定房价也是势所必然。

按照杨红旭判断,市场热度在三季度还会持续,不会出现明显降温。但从第四季度开始,政府很可能出台明确的楼市调整政策。此推断有二:第一,从去年11月起,政府就执行宽松的货币政策,近期温总理也公开明确表示,国内宽松的货币政策不会发生变化。目前国内经济还没有走出低谷,而房地产对保增长很重要,为了“保八”,房地产业还是重要角色。第二,等“保八”的指

合富辉煌南京分公司董事长邓永忠——

现在买房可能接到“最后一棒”

“楼市见顶分几个层面:价格见顶、成交量见顶和刚性需求(产业链)见顶。中国的城市化进程才走到一半,所以国内楼市并非日本式的整个产业链见顶或成交量见顶。就南京而言,是典型的阶段性价格见顶。”

邓永忠分析,衡量房价是否见顶有几个指标,第一是租金回报率水平。一般情况下租金回报率在5%以上才有理财意义,南京住宅租金回报率一直在3%附近徘徊,投资性购房只能通过价格提升获利。以高端租赁为例,从2003至今,房价上涨了

“房指、股指双双上升,这不是一个好现象。”聂梅生担忧地说:“我不希望金融在房地产发展中起推波助澜的作用,这样会产生大量的泡沫。”她表示:“楼市复苏不易,房价大涨不好。今天猛涨明天猛降,这是有教训的。”

信贷: 适度宽松仍是主基调

“首5个月银行新增贷款5.84万亿元,相当于去年同期的接近3倍,为近年来最高。并且,这个趋势还在继续,短期内不太可能扭转,因为国内实体经济的恢复才刚刚起步。”聂梅生表示,适度宽松是今年信贷政策的主基调,预计全年信贷总额将达到9万亿。

在这样的背景下,聂梅生判断说:“在政策方面,后市将会有微调,但信贷规模不太可能很快下调。”

“一方面,开发商的资金

链宽裕;另一方面,房地产投资却严重滞后。”聂梅生不无担忧地表示,从2008年6月以后,房地产投资就出现直线下降的趋势——在表格上显示为一条跳水线。

“开发商没有用来投资房地产,在某几个月中投资比例几乎不足1%。”当需求旺盛而供应不足之时,物以稀为贵的市场法则势必将会再现。聂梅生较为婉转地表达了这种现象可能带来的后果,“投资如果跟不上,大家都能猜到是什么样的后果。”

政策: 下半年只会微调

聂梅生认为,下半年国家可能出台一些微小的调控政策。

“我觉得现在一些微小的调控已经开始了。比如说北京现在不许捂盘,原来是一期一期地卖,现在是一栋一栋地

卖。像阳光100这么大的盘,如果一栋一栋地卖,那后面的楼盘就不知道会是什么价格了。这种情况就制造了一种恐慌。原来政府不管,现在有了规定,这就是一种调控。”她认为。

聂梅生表示:“另外,从银监会来讲,从来没有说二套房贷放宽,只不过是重申二套房贷这个政策,像这些都是可以用的一些工具。当然,我觉得最主要的还是收缩流动性,收缩流动性的权利在央行。中央不会加息,也不会提高准备金率,因为现在不到时候,这两个是在通胀的时候才用到的,是防通胀用的手段,不必去做。只要收缩流动性就可以了,不需要放那么多的钱出去。一收缩流动性,市面上的钱就没有那么多,也就不会有那么多的泛滥和炒房。所以我觉得要调控房市还是有很多手段的。”

快报记者 李汇丰

■点击热词

本期热词

买房防通胀

预期释放提前了

聂梅生认为:“通胀预期属于恐慌性的释放,但没有大家想象的严重。可以看到,CPI指数上个月是负的,现在是零,而只有当CPI指数连续三个月保持在3.4以上才叫通胀。要进入通胀期,我个人觉得起码要到明年上半年甚至明年下半年才会出现。由于现在的信息传播是全球性的,传播速度快,人们担心货币贬值,钱存在银行只能缩水,因此出现了提前释放的现象,就造成了这一轮的房价和量价齐升。”

她接着说:“就楼市整体而言,房价永远是在上下浮动的,但是你要知道上下调整的习惯,要习惯这种上下。比如这一轮房价的上涨,我认为它最终会趋向于量价之间的平衡。现在是价升,量就要缩;量缩了以后价可能又升——会有这么一个波动过程。但这个过程不会是一个月、两个月。像去年的下降和今年的上升,差不多有一年的时间。”

这是一个谬论?

在邓永忠眼里,目前令购房者疯狂的“防通胀买房”几乎是一个谬论。早在上世纪90年代初就从业于房地产业的邓永忠回忆到,在国内,除了1993年的一次通货膨胀导致了此后五六年的经济低靡外,此后的每一次通胀政府都及时治理,缓和通胀的能力已非常强。相反,目前楼市的泡沫程度,能被预期中的通胀消化多少,还是一个未知数。而另一方面,开发商以防通胀的名义大肆涨价,给自己的疯狂敛财找了一个十足的借口。

■楼市会客厅

美梦,还是噩梦

周斌 南京万唐置业有限公司董事长

经过一年多的调整,南京楼市从今年年初开始回暖。回暖速度之快是很多人始料未及的。

在调整中成长

如果认为这次回暖是又一场盛宴的开始,将是一个天大的错误。2007—2008年这一年的调整,时间略微短了一些。如果没有美国的次贷危机,这次调整会持续2—3年。由于次贷危机,决策者们及时调整了宏观政策,四万亿投资政策的出台,以及2008年10月底的金融政策,极大地提振了市场的信心,信心足了,又有泛滥的流动性作支持(今年1—5月的信贷规模已超全年计划数),楼市当然应声而起。通货膨胀的预期更多的只是一个借口,2009年的通胀将保持低位,这从近期的CPI、PPI数据都可以看出来。南京楼市上半年预计成交将达到4万套,这个量无法持续,我们预计下半年成交量会下降至3万套左右。如果大家都以上半年的销售情况来推出新房源,将导致存贷再次大幅上升。

中国房地产的每一次调整,都会成就一批企业。上世纪九十年代的宏观调控,成就了万科、金地们,他们在随后的牛市中迅速成长,成为当下的地产大鳄。当年的万科在深圳物业、城建集团眼里,就像今天的中小地产企业在万科眼里一样,显得有些微不足道。市场的规律,往往就是这样。每一轮周期,都会成就一些企业,也会淘

汰一些企业,大鳄与中小企业的转换往往只需十年。

经营模式的转型

近期开发商抢地的心态,与购房者抢房类似,是一种饥渴后的爆发。万科就是最明显的例子。由于反应迅速,在2007年市场刚开始调整的时候率先降价跑量,现金流状况一直很好。由于惯性思维,集团一致看空,集团第一副总徐洪舫更是悲观地预计此轮调整将持续到2012年。接下来的一切顺理成章,继续降价跑量,远离土地市场。今年的回暖令万科有些措手不及,由于错失拿地的最好时机,近期的连续拿地成本都远超过去年同期。与万科相反,中海、保利去年大肆囤地,他们已占得先机。可以预计,在中国排名前50名的房地产企业,其中80%将在10年内淡出人们的视线。这次调整,已经露出了些许端倪。

市场发生了变化,如果还继续原有经营模式将是一场灾难。这10年的经营模式,将由资源主导型,变为专业主导型。专业主导型企业有三个特点:一是胸怀大志,有成长为区域龙头的公司远景。二是顺应市场,能把握住市场繁荣与调整的节奏。三是尊重客户,持续为客户创造更多价值,提供更好服务,且将价值贯彻到每一位最底层的员工大脑。

我们有幸看到,这种企业已经在我们身边萌芽。对于他们,美梦才刚刚开始。

想宜居 先得把房价降下来

沈晓杰 房地产研究人士

不久前,重庆市召开了全市动员大会,要求到2017年把重庆建成全国最宜居的城市之一。其中的一个重要内容,就是将房价纳入宜居城市指标体系中,并作为“宜居城市”的核心要素。按照该市市委书记薄熙来的话:住房是人类生存的基本条件,人无定所,社会难安。汉字里的“安”字,上面是个宝盖,代表“房子”,下面是个“女”字,表示“妻室”,这形象地说明,一个人有了房子和媳妇,就可以“安”心了。

为此,重庆市经过长时间的调研,还专门定出了具体的房价指标。这就是“让主城双职工的7年家庭收入,能够买得起一套房(户均100平方米)”的计算方法。根据南京市统计局公布的南京市2008年国民经济和社会发展统计公报,2008年全市城市居民人均可支配收入为23122.69元。三口之家户均一年的家庭全部收入就是69368元。南京市居民平均每户7年的家庭收入就应该在485576元。用这48万多元买100平方米的住房,南京市的平均房价的“合理水平”,就应该是每平方米4800元。也就是说,南京的市区商品住宅的平均房价,只有回归到每平方米5000元以下的水平,南京才能称得上是老百姓心悅诚服的“宜居城市”。相对于现在南京市高达八九千甚至上万元的商品住房平均价格,作为管理者只有把房价拉下一半,南京才能称得上是真正的“宜居城市”。

是国际上公认的房价合理水平。我国的大中城市由于在房价上对市民长年“欠债太多”,房价指标上稍有“突破”也是可以理解的。

相形之下,作为曾经获得过联合国人居奖最高奖项——联合国人居奖特别荣誉奖的南京市,能否借鉴重庆等地“科学发展”的先进经验,把房价“拉回到合理水平”为重点,打造让南京人民满意的“宜居城市”呢?答案是肯定的。

首先,让我们看看南京要成为真正的“宜居城市”,它房价的“合理水平”究竟应该多少。这里,我们套用重庆的“7年的家庭收入能够买得起一套房(户均100平方米)”的计算方法。根据南京市统计局公布的南京市2008年国民经济和社会发展统计公报,2008年全市城市居民人均可支配收入为23122.69元。三口之家户均一年的家庭全部收入就是69368元。南京市居民平均每户7年的家庭收入就应该在485576元。用这48万多元买100平方米的住房,南京市的平均房价的“合理水平”,就应该是每平方米4800元。也就是说,南京的市区商品住宅的平均房价,只有回归到每平方米5000元以下的水平,南京才能称得上是老百姓心悅诚服的“宜居城市”。相对于现在南京市高达八九千甚至上万元的商品住房平均价格,作为管理者只有把房价拉下一半,南京才能称得上是真正的“宜居城市”。