



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)



地产风向标已变

与国内众多开发商在当下努力争地的情况相反的是,宁波的服装业巨头雅戈尔在前一段时间内退掉了杭州“中花地王”,代价是4.8亿定金被政府没收。消息传开,业界哗然,而令众多巨头看不懂的是,巨资退地的同时,雅戈尔又在宁波吃进一些地块,差异仅仅在于地块的位置较好,而价格较为便宜。

作为雅戈尔股票的长期投资者,我对雅戈尔的这一动向并不感到意外,反而加大了对雅戈尔股票的买进力度。因为很清楚的是,就当下而言,大城市的市郊地块已经开始孕育较大风险。有消息称,雅戈尔集团股份有限公司董事长李如成已经在前年末的一次会议上说,要为地产出现的最坏情况做好准备。

地产商必须要清楚的是,大城市的发展,靠的是人口不断的聚集。只有人口聚集起来之后,传统政治经济学当中提到的级差地租才有可能出现。如果按我们老百姓最为通俗的理解,大城市的郊区地块,只有人口不断向这里汇聚,房子才能卖出好价钱。从购房者的角度看,对于大城市的房价,真是又爱又恨。比如南京,虽然传统的城区是虎踞龙盘之地,但江北地区跟六朝古都有什么关系?只不过因为很多人的工作在南京,生意机会在南京,所以不得不接受罢了。

但地产商的机会在于看未来。未来是什么?如果地产商以惯性思维来看待未来的话,恐怕是要吃亏的。活生生的例子刚刚在黄金交易上发生——国内消费者虽然大批购入黄金,奈何全球范围的投资者都在卖出黄金,靠从众心理来做交易,亏损是必然的。

从当下的情况看,有比较大的把握说开发商现在抢地是从众心理。去年年中,我走访过一个大型地产公司的老板,对于土地,他当时给了明确的答案:抢!

为什么呢?很简单,当时国内社会各阶层都有这样的判断。接下来经济增长率堪忧,政府很可能会再一次出台大规模的投资行动,所以“40万亿”的说法不胫而走。一直到今年

3月份,我在一家大型地产设备供应商那里,听到的仍然是对于城镇化无限看好的说法。这时候不仅是商界,就连政界的相当一批人都看好新总理所提到的城镇化计划,认为政府还会搞大规模投资。

真的是这样吗?虽然现在还不能给出完全确定的答案,但城镇化是一个政府要在长期内完成的目标,这看来已经是大概率事件。目前,不仅短期大规模投资计划没有得到决策层的认可,更为明确的信号是,新一届政府反复强调,未来的城镇化将是人的城镇化,而不是投资计划。

政府有没有可能再做大规模投资?我们要来看看政府的家底。继上届政府重拳出击,以四万亿投资刺激经济之后,国内的通胀水平已经提得很高。而就各个地方政府来说,融资平台的负担也已经很重。另外我们也看到,新政府一上台就要抓政府作风的转变,不许大手大脚花钱,其实都在证明,新一届政府并不想搞大规模投资所带来的政府主导型经济,要抓经济的实质性增长了。

如此一来,最受冲击的无疑是现有大城市的扩张。我们在前面也讲过,实际上,工业已经开始向城镇转移,那就意味着人口最大的集聚已经离开大城市了。关键是,没了这一点,未来大城市的地产一旦出现了供过于求的现象,市郊房产无疑是首当其冲。

正是因为这样,作为投资者我才看好雅戈尔在杭州中花地块的退地动作。这个地块正好也是杭州的市郊地块,前两年因为浙江大学新校区的建设,所以地价和房价被透支得很厉害。区域内房价接近每平米两万元,雅戈尔拍下的地价折合楼价也达到了15000元上下。这样的价格,是经不起整个市场的风吹草动的。而它在宁波拿地,则是在安全区域内为地产公司的生产寻找原料。

现在再来说说那家大型地产设备供应商,他们现在也在猛踩刹车,严控成本,准备好对于未来总需求量减少的应对。

风向会往哪边吹?开发商还是要独立思考为好。不过,下注显然要下在大概率事件这一边为好。

声音

新华网: 遏制土地财政“抬头”刻不容缓

当前遏制土地财政“抬头”、挤破地价“泡沫”已经刻不容缓。其一,提高保障性住房土地供应力度和建设水平,使保障性住房切实能在一定程度上缓解楼市供需矛盾,满足城市低收入人群的居住需求。其二,稳步增加城市商品住宅用地供应。“地王”频现也是土地供应不足的表现,顺应形势同步扩大住宅用地供应,是城市房价稳定的前提。其三,改进当前城市住宅用地出让方式。在快速城镇化、大量农业人口进入城市的背景下,城市住宅用地需求将长期处于紧张状态,现行城市住宅用地出让制度亟待改革与完善,避免地方政府对土地财政的惯性依赖、对城镇化道路的曲解蚕食。(新华社记者方问禹)

解放日报: 甩卖土地不能带来优质的城镇化

我国的城镇化,人口迁移路线很大程度上取决于政府的规划与城市资源集中度。第一步放松小城镇户籍限制,其最大障碍是小城镇的财政压力如何解决。多数小城镇远离大城市,土地溢价不高、就业机会远不能满足需求、市场中行政色彩浓厚,无力解决农村居民落户的长期成本。解决财政问题的良方是培育较高的土地溢价,前提是建立公共财政体制、合理的税收制度,导入企业与市场。单位面积创造的GDP远不及经济发达地区,靠廉价甩卖土地无法提升经济发展的质量,也无法带来优质的可持续的城镇化。

张锐: “地王”或让地产商陷入财务泥潭

“土地财政”让“地王”分享到高房价盛宴的结果,必然是房价的进一步上涨和地产泡沫的堆积。一方面,由于地价一般占到房价的30%至60%,开发商从地方政府手中高价购得土地,必然会将溢价成本打到房价中去;另一方面,房企敢于高价出手拿地,赌的就是未来房价一定会进一步上涨,这种推理性思维很容易蔓延到买方市场层面,在诱导和强化消费者对房价上涨的预期。需要提醒的是,房地产商在导演“地王”大戏的同时,也可能正一步步将自己送入财务风险的泥潭。

(作者系广东技术师范学院经济学教授)

龚方雄: 未来十年才是中国房地产黄金十年

很多人认为中国的地产黄金十年已经成为过去式了,未来随着国家对房地产业的调控以及国家政策的变化,房地产业不要说未来还有没有黄金十年,现在很多人都不认可房地产业会继续成为中国的支柱产业之一。这种观点我认为是非常错误的,为什么呢?为什么说未来十年是中国房地产的黄金十年呢?很简单,未来十年是中国城市化、城镇化进程的关键十年。

(作者系摩根大通中国区董事总经理、研究部主管及首席中国经济师)

整理/现代快报记者 吕珂

经济热词

J 经济普查 目前,我国正在着手进行第三次经济普查,普查标准时点为2013年12月31日,普查时期资料为2013年年度资料。对于能否借第三次全国经济普查之机进行住房普查,国家统计局有关人士和专家均表示困难重重。

Q 全额罚息 中国银行业协会年初修订的《中国银行卡行业自律公约》已于7月1日起正式执行,公约要求银行在信用卡还款上,至少“晚3天差10元以内的”,都可视为按时还款。多家银行表示推行“容时容差”还款政策。

S 上海自由贸易区 7月3日,国务院常务会议原则通过了《中国(上海)自由贸易试验区总体方案》。按照官方公布的会议内容,将在上海外高桥保税区等4个海关特殊监管区域内,建设中国(上海)自由贸易试验区。多位学者和官员都认为,自由贸易试验区将成为中国积极主动对外开放的“试验田”。

T 土地断供 日前召开的江北新区规划编制动员大会上,省委常委、南京市委书记杨卫泽强调,在南京青奥会(2014年8月)前,江北新区要重点做好规划和拆迁工作,除了在建项目和已经出让的土地外,其余项目和土地暂时停止审批和出让。

X 虚假房源 据住建部网站消息,住房城乡建设部、工商总局发布《关于集中开展房地产市场专项治理的通知》。根据《通知》,发布虚假房源信息、协助当事人签订“阴阳合同”、低价收进高价租出赚取差价等十大类违法违规将成为治理重点。

Z 住房联网 按照住房和城乡建设部的预想,2012年6月完成40个城市住房信息联网工程,今年6月底前扩展到500个城市。但截至6月30日这个规划最后期限,进展并不如意。

微观点

政府企业化是经济泡沫的主要根源

@李佐军(国务院发展研究中心资源与环境政策研究所研究员、博导、博士)政府企业化的表现是将GDP、财政收入作为主要追求目标,将经营土地、经营城市作为主要手段。在此情况下,政府必将多印钞,多发债,大投资,大融资,大建设,必将压低资源环境价格透支利用资源,必将压低民生环保支出而增加经济建设支出,泡沫由此形成。

资金进入实体经济不一定是好事

@叶檀(知名财经评论家、财经专栏作家)6月下旬,央行首次铁腕面向各金融机构,倒逼资金进入实体经济,这种解读充满狭隘的偏见,似乎实体经济下行,完全是金融机构的错。资金空转一定是坏事,资金进入实体经济不一定是好事,两者不是完全对应的关系。关键是看资金与实体经济能否增值。只有资金进入高效而诚信的企业,才是中国经济之福。

产能过剩导致实体经济复苏乏力

@沈建光(瑞穗证券亚洲公司董事总经理,首席经济学家)当前产能过剩不仅困扰着诸如钢铁、水泥、电解铝、玻璃等传统行业,而且也常见于太阳能、风能等新兴产业。资金来源进入相关行业,却很难获得收益,也是能解释为何流动性宽松、但实体经济却复苏乏力的原因之一。

(以上观点摘自新浪微博,标题为编辑加注。)