



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

地产：黄金十年之后是白银多少年？

2013年底，“房地产的黄金十年已经过去”的说法开始流行起来。令笔者触动最大的，是本周与理发师在闲聊时他提到的一位常客，理发师说，那是位炒房客，现在计划把房子卖掉，因为“她估计价格要跌了”。这种投机者何其精明，涉及自己利益的事情，投机客会把所有的信息收集得一清二楚。

与之相反的是关于房价的新闻，政府的动向其实落后于投机客。当下对于各个地方政府来说，头疼的是宏观调控的目标。今年年初，各个地方政府纷纷向中央表态，房价涨幅不能超过某一水平，甚至对价格都有明确的目标。时近年底，一二线城市的标称房价涨幅却依然故我，这应该是让政府有关部门的日子不太好过的。据说，一些城市的政府部门已经对开盘楼盘逐个审查开盘价，以保证调控目标的实现，表面上的房价也不能涨得太多。

这其实是政府严肃的调控目标与开发商的销售小伎俩之间的冲突：任何一个开发商都会乐意把房价标高，再以打折的名义卖给购房者。更何况现在卖房的开发商之前都拿的是高价地呢？

为什么精明的炒房客要选择出货？我们在上一个专栏里已经提到李嘉诚的说法：(假如你已经赚得盆满钵满的话，那么)不要去赚最后一个铜板。

支持这个说法的，是数据。

由于2006年开始，在房价上升、市场放开的前提下大量的资本涌入国内房地产市场，造成了建筑开工面积大幅上升。有数据表明，从2006年到2012年，年均房地产竣工面积达到1.3亿平方米。2012年住宅的总施工面积为55亿平方米，新开工为11亿平方米，竣工6亿多平方米。如果把历年的库存加和，已经达到了上百亿平方米，再考虑到价格门槛对于市场购买力的限制，当下有购买力人群对房产的需求已经小于供给。

也正是因此，我们可以看到，习惯于高利润的大型开发商，已经开始把触角收缩到北上广深等大城市当中。因为在这些城市当中，进一步城市化的需求还比较多，像新毕业的学生、年轻的打工者进城还会比较多。局部的供不应求在未来几年当中还会存在。

这个情景，不由得使人想起了彩电工业的发展历程。从上世纪八十年代末，到九十年代初，社会公众对彩电的需求猛增。不讳言地说，在利润的诱惑下，各地政府纷纷争相上马彩电生产线。这使得到九十年代末，彩电的产能严重过剩，所以新世纪来临的时候，彩电业已经有“卖一台电视赚五十块钱，不如卖白菜”的哀叹。可见“黄金十年”这个说法，在国内的产业界，还真是有道理的。

不过，在地产的黄金十年之后，会迎来一个什么局面呢？以我个人的看法，地产同样会迎来一个像彩电业一样的稳定时期。黄金十年带来的，是群雄并起的春秋时期，而接下来的白银时代，则是七雄争霸的战国年代。就像彩电工业一样，早期地产企业在市场暴涨时期所造成的欠账，这时候都要还了。在接下来的时期，由于消费者有了选择，所以不免要对房产的价格、性能、口碑都挑挑拣拣。之前品质有问题，光靠规模扩张撑大的企业，未来很可能要还账了。

对于地产从业者来说，市场价格决定于供需，成本决定于采购价和工业化程度。在黄金十年里，地产业者看中的都是不断上涨的市场价格。而接下来，真正成为地产大鳄的企业，由于它的产量规模已经足以支撑管理的精细化和技术研发，因此这些企业必然要向成本要利润了。

前几年，作者注意到万科的王石提出想来搞住房生产工业化，要把房子的构件都在工厂里预制完毕，到施工现场只做拼装式生产，为此还很是激动了一阵子。但结果证明，在地产价格飙升的年代，这种想法对于企业来说，是不现实的。就算是万科，其内部后来也还是以规模扩张，快速占地为利润的主要来源。

不过这个具有闪光点的想法，看来只是时机未到，如果地产进入它的白银时期，很可能真的会变成现实。

声音

房地产何时见底？

洛阳商报：“真正的底部未必能够看得到，但可以从趋势上判断，我主要的判断主要依据三方面：第一，如果央行开始降息，或者开始大幅度下调存款准备金率，这是政策放松的信号；第二，二季度依然有大量土地流拍，房地产的库存量到历史高位的情况已经蔓延到二三线城市，地产行业有可能会到了‘谷底’，情况在未来也可能改变；第三就要看成交量是否发生改变。”叶檀说。

地产商将会减半

地产中国网：建业地产董事局主席胡葆森认为，房地产商的格局将会出现明显的调整，预测今后600多个城市当中的地产商从现在的一两万家会减少到五千家之内。市场格局调整的结果将会由规模较大、发展较专业的地产商承担起城市市场发展主体的作用。

控制房价不成功

深圳新闻网：全联房地产商会创会会长聂梅生称，回顾过去10年，也就是2003年至2013年，是中国房地产黄金十年，但也是房地产密集调控的十年。从2003年的121号文件到2013年的国五条出台，国务院及相关部委共计出台70项重要的房地产调控政策。但是，十年的地产调控在控制房价方面是不成功的。她表示，政府调控房地产是基于“熨平经济周期”的思路，也就是说，中国房地产没有市场周期，只有文件周期，文件周期是1.5年-2年形成文件拐点，低了往上走，高了往下压。频繁的调控下，不可能有市场周期。因此，十年以来，对于拐点争论不休，预测不断，关于泡沫即将破裂的警告不绝于耳，但这类预测基本不准，百姓大呼上当。

经济热词

G 公租房廉租房并轨

近日，住房城乡建设部、财政部、国家发改委发出通知，明确要求推进公租房、廉租房并轨运行，意味着以廉租房、公租房、经济适用房、限价商品房四大类别组成的保障房格局将出现重大变化。

L 李嘉诚甩卖写字楼

和记黄埔近日公告称，由长江实业与和记黄埔各持50%权益的东方汇经中心已锁定买家，并将以89.5亿港元出售。有媒体报道，交通银行拟11.55亿美元接手东方汇经。

S 12万过路费

12月9日，一辆大型运输车从铜川出发，经包茂高速，到达陕西省高速公路陕蒙界收费站后竟缴纳了122690元过路费。经证实，这辆车近100个轮胎，重243.7吨。

X 小额货币硬币化

日前，央行表示，要于近日推出兑换网络，以助推小额货币硬币化。今后，1元以内的小面额货币将以硬币为主。

Y 英语退出高考

教育部网站披露了已经制定完成的考试招生改革总体方案的部分细节。值得注意的是，将探索外语不再在统一高考时举行，实行社会化一年多考的改革，由学生自主选择考试时间和次数。

微观点

公示财产能使官员自证清廉而服众

@谢佑平(复旦大学教授,博士生导师,复旦大学司法与诉讼制度研究中心主任)国家管理权,实质上也就是资源支配权。虚幻的国家权力由具体的个人行使,而个人都有私欲,私欲都有无限膨胀性。因此,如果个人权力与国家资源存在不正常结盟,必然出现贪腐。要求用权者公示财产,能使官员和政府自证清廉而服众。

财政只重增收公共服务跟不上

@屈宏斌(汇丰银行大中华区首席经济学家)长期以来财政只重视增收,但在如何把收上来的钱花好,做到取之于民用之于民却不够精细,预算不透明,事前事中事后没人监督,自然就出现楼堂馆所等乱花钱,即便是有用的项目,跑冒滴漏的也越来越多。财政收入年年跑赢经济增长,但公共卫生、环保、医疗、教育和保障房等公共服务却不上社会发展的步伐。

环保全面塌陷根本原因是监管不力

@屈宏斌(汇丰银行大中华区首席经济学家)雾霾可能使更多的人支持把明年的增长目标降至7%。但问题是我国环保全面塌陷的根本原因是监管不力,执法不严。只要监管尽责,尤其是对火电、钢铁等工业排放大户严加排查,完全可做到低碳增长。监管问题不解决,即使把增速将至5%以下(失业飙升社会不稳定因素增加),照样会有污染。

对社区银行监管宽容滋生异化行为

@郭田勇(中央财经大学金融学院教授、博士生导师)近期社区银行发展如火如荼,应当说,它是发展普惠金融的重要途径,也代表银行业未来战略转型的方向。但监管宽容也导致某些行为异化,有银行将其作为变相铺设网点、开办分支的通道,对此需治理规范,以使社区银行真正走入社区。

(摘自新浪微博、腾通微博、和讯微博)
现代快报记者 杨坤 刘果 吕珂整理