



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

未来房价走向如何？细看新房与二手房价差

2014年一开年,国内的房地产市场警告信号频频。先有杭州两家地产商大幅降价,后有广州、北京一些开发商降价先走。另有媒体报道,三四线城市开发商的降价信号更是红灯频出。有意思的是,在国内外都被公认为“鬼城”的鄂尔多斯,市长出面认账本地房地产市场陷入困局,政府准备以“三年不新建商品房”“收购部分商品房用于保障房”等措施,来缓解市场的颓势。

在相当的程度上,鄂尔多斯市政府的做法,符合市场对于地产的预期。之前市场人士有一种说法,是开发商群体已经成功地绑架了政府和社会。道理就在于各级政府财政对于卖地收入已经形成了高度依赖。统计数据表明,从国内整体而言,当下地方政府从土地获得的财政收入已经高达政府收入的50%以上。而政府从地产业里拿走的钱是要花的,现在路修了一半,项目投下去没有产出,不卖地、断了政府后续的资金来源可怎么办?

也正是因此,像鄂尔多斯这样地方的政府,虽然本地商品房明显供过于求,但宁可一时不从土地中获利,甚至倒贴,也要把地产业扶起来。

从狭义的角度看,政府与开发商之间的这种默契,在相当程度上是可以主导市场的。因为经济学认为,供应与需求之间的平衡,可以决定市场的价格。因此简单地说,政府减少土地供应、卡住开发商资质不让更多企业进入地产领域、同时所有开发商都咬住现在的价格,消费者就没办法,只有接受当下的市价买房,由此确实可以把房价稳住。

从当下的情况看,有很多现象,也表明部分地方政府确实准备这样做。万科在北京降价卖房引起了媒体的关注,万科对媒体的答复是,(万科)是严格按政府的指导价行事。这句话的意思,其实暗示了北京市政府已经对开发商的降价做了一定的限制,而万科不过是取了政府指导价的低价。

这是宏观政府“软着陆”的基本要义:如果没有自由竞争当中的任意降价,消费者对房价下跌的预期就没办法实现。最后,该买的房子,还得慢慢买起来。因此,市场下跌过程就没有了快速下跌的“尘土飞扬”——带动金融上的大波动。

不过,“软着陆”对于开发商来说,其实非常痛苦。因为开发商是企业,虽然价格下跌把房子卖出去可能亏本,但终归回笼了资金,可以寻找下一个机会,而价格稳住,但成交很小,对于开发商来说,时间带来的各方面成本更大。像人力、资金利息、办公消耗,照样是亏损。

而更进一步的,开发商这种牺牲,很可能未来使这个群体成为市场上炒房人的掩护队伍。众所周知,国内地产已经发展了十五年,其间价格一直处于上涨的状态。因此,市场上的卖家,可不一定是开发商。有相当一部分的房产囤货,其实保留在炒房人的手里。杭州在马年地产价格首降之后,有媒体统计了一下,认为现在开发商手里有12万套房库存,而仅仅已经出现在各大房产经纪机构登记出售的房产名录,就已经多达10万套。这个数据,与我这个居住在杭州的本地人的印象是吻合的——地产是一个生态系统,有不断上涨的房价,就有炒房人。杭州的地产是经过爆炒的,民间的房产库存到底有多少,恐怕谁都不清楚。

众所周知,炒房人数众多,手上的房子也不少,不过因为势单力薄,所以在市场上并没有定价权。按理说,开发商作为企业,无论在信息来源与资本实力上,都要强于炒房人,本来应该是市场价格的制定者。不过按现在的情形看,开发商被政府按住了手,不让随意降价,这可能使得炒房人在未来一段时间内从容撤出市场。

而作为消费者,未来买房人要看价格走向,建议还是好好看看新房和二手房的价差。

地产价格是否会出现快速下降,首先就看二手房价格是否大幅度地低于新房。

在政府要控制地产市场的情况下,二手房市场有点像以前计划经济里的黑市,它才是市场状态的真实反映。

声音

高房价导致刚需“失效”

北京晨报:高房价加上高成本购房,已经吓退了不少想买的人。有观点认为,尤其是高成本购房已经把过去的刚需挤到了门外,刚需其实并不“刚”。2014年,随着自住型商品房供应量的加大,自住型商品房的价格将会拉低整体房价平均水平,大家都期待着政策能有效缓解中、低收入家庭的住房迫切问题,以此把刚需从掉队的边缘拉回来。

不动产登记难撼动高房价

证券日报:呼之欲出的不动产登记制度究竟能对房价起到多大作用?其实,资源的集中性才是导致房价居高不下的根本原因。作为过去数年的调控手段之一,住建部从2009年开始要求地方政府上报并公布年度房价控制目标,并对未完成房价控制目标的城市主要行政负责人进行约谈或处罚。不过,这种手段并未奏效。

房价房租连涨考验分类调控

中华工商时报:一线城市非户籍人流量大,大量“夹心层”转向租赁市场。因此,一线城市楼市调控应将租赁环节作为要素之一,加强租赁市场管理,引导空置房有序进入租赁市场等,防止房租和房价形成递增双螺旋。不同区域的房地产市场将更多地由城镇化模式、产业化速度、人口分布、供需结构决定,“差异化增长”将成为常态。然而,分类调控能否在具体执行中不走样,还需要进一步观察。

“把房价降到让所有人都买得起”不符合中国国情

中国广播网:复旦大学公共经济研究中心主任石磊表示,高房价肯定会成为一部分想进城的人进城的一个障碍,但有必要非把不管怎么降价也买不起房、进不了城的这些人弄到城里来?是不是一定要把房价降到让所有人都足以在城里买得起房的地步?这不是适合中国国情的一种做法。

经济热词

D 第三方支付

暂停网络虚拟信用卡、二维码支付之后,央行拟对支付机构网络支付业务进行更强力监管的消息,让支付企业惊出一身冷汗。近日,央行已向第三方支付企业下发了《支付机构网络支付业务管理办法》和《手机支付业务发展指导意见》的征求意见稿。其中最核心的内容,或被认为“杀伤力”最大的内容,是对个人支付账户的转账、消费额度受限。

F 房价

国家统计局3月18日公布的2月份全国70个大中城市房价数据显示,房价环比上涨的城市个数减少,楼市延续分化态势,房价整体涨幅有所收窄。和今年一月相比,70个大中城市新建商品住宅价格下降的城市有四个,包括温州、牡丹江、安庆和济宁。持平的城市有九个,上涨的城市有57个。在环比价格变动中,厦门涨幅最高,浙江温州最低。

H 汇率波动

央行上调人民币汇率浮动区间后,人民币即期汇率的跌幅明显扩大。3月19日是央行扩大汇率浮动幅度的第三天,人民币对美元中间价连续第二日下跌,并刷新近四个月低点。即期汇率更是连续第三个交易日走低,跌幅在央行上调人民币汇率浮动区间后首次超过1%,并在盘中一度跌破6.20整数关口,较去年4月9日以来的11个月最低水平。来自中国外汇交易中心的最新数据显示,3月20日人民币对美元汇率中间价报6.1460,较前一交易日继续大幅下跌109个基点,创下年内新低。

J 假冒化妆品

据央视经济半小时曝光,电商平台当当和亚马逊上声称“正品低价”“行货”的化妆品,来源居然是批发市场,且抽查的部分化妆品均与官方渠道产品不符。

3月20日,针对央视曝光当当网所售化妆品来自批发市场一事,当当网发布声明进行回应,称已经对被投诉的店铺进行关店处理,将提供无条件退货服务。当当网坦言化妆品渠道授权是近年来一直存在的问题,并希望品牌商能够直接与当当合作。

微观点

人民币贬值可能刺破楼市泡沫

@和讯网(和讯网官方微博):专家认为人民币贬值可能刺破国内楼市泡沫。人民币对美元汇价与今年1月的低位相比已跌去2.5%,过去两个月的跌幅也创下人民币史上最高的两个月下跌纪录。专家认为,人民币贬值将会是中国资产价格上涨的强大阻力,主要累及房地产,国内楼市泡沫有可能被刺破,股市也可能受拖累。

投资者对比特币交易应敬而远之

@央视《华尔街》:最近常有亲友问我比特币还有戏吗?还能不能买入?我回复道:最近的“五大利空”消息,几乎将比特币彻底打蔫儿了!不过,正如我之前说过的多次的那样,由于比特币整个市场交易量极小,特别由于中国比特币拥趸支撑着,价格还会在500美元~750美元区间高位维持很长时间。如投机小玩儿尚可,但劝投资者敬而远之吧!

互联网金融恐变游戏

@宋华(中国人民大学商学院副院长):如何真正促进小微企业发展,解决融资难问题,这是2014中国普惠金融论坛热议话题。如果不能有效地整合产业链,解决小经营生产与大市场之间的矛盾,切实有效地解决产业与金融对接,让分散的小微通过新技术联结起来,互联网金融就会变成一种热门的名词和游戏。

黄金是华尔街的最佳炒作工具

@陈思进(央视《华尔街》顾问):国际金价周二大跌近2%,投机者获利离场。周二,乌克兰和俄罗斯之间对峙局面所引发的地缘政治风险担忧逐渐缓和,全球股市普遍上涨,使得黄金市场的投机交易者获得完美的获利离场机会,主力黄金合约场内交易中收于每盎司1355美元,跌幅接近2%。再次强调:黄金不是投资品,而是华尔街的最佳炒作工具之一。

(以上来自和讯财经微博,标题为编辑加注)
整理/现代快报记者 杨坤 吕珂 王立航