

要准确预期国内楼市的走向,一个观察者大概需要紧盯四个动向:

国内城市化的进程——进城人口的数量决定了需求的潮流;

政府的货币政策——一方面,通胀水平决定人们有没有用房产保值的动向,另外通胀水平也在一定程度上与经济活跃程度相关,决定了富裕人群有没有购买力;

某地地产商的投资总量——现在在国内,我们看到这一数量很大程度上决定了房子的供应情况,很多人口流出而地方政府拼命拉开发商盖楼的城市,房价是率先下跌的;

最后是国内整体经济的未来走向——如果未来经济非常乐观,地产会处于供销两旺的状态,而当下,总体处于收缩状态下的国内经济,并不利于房价上升。

有没有人会时刻同时紧盯这四个方面?可以看出的是,全面了解这四个方面的信息并不容易,做出判断则更难。

其结论是,只有大型公司,而且其自身利益与国内房价高度相关的企业,才会对市场有这方面的研究。而他们做出判断的正确性,又跟研究房产价格趋势的历史长短有关。

我们已经在市场上看到了这样的案例,从去年开始起,香港首富李嘉诚开始抛售在内地持有的物业。从李氏企业的情况看,因为公司足够大,持有内地物业足够多,而且信息来源足够广,因此现在看,超人李嘉诚这一次做出的判断大概又是正确的。

源于香港首富的这一轮抛售内地房产风潮,在内地变成了道德指责,李氏被指“不爱国”“看衰内地经济”。为了回应这种指责,李嘉诚不得不亲自出面回应。

在我看来,李嘉诚的回应是真的,抛售房产,纯粹是对经济波动的一种技术性市场策略,与爱国与否没有关系。而从另一方面看,对李嘉诚的指责,反倒源于国内地方政府在地产业当中涉足太深,利益关系太大。

这足以使公众看清,经过2014年开年的一轮地产价格下跌之后,国内的房地产价格已经进入了深度博弈期。

大致梳理之下,我们可以把与内地地产相关人群分为如下几类:

首当其冲的是政府,它在地产业内的戏份很重,但利益不多。因为它手握货币大棒,同时又可以决定国内城市化进程的政策,因此它的表态对于房价来说举足轻重。但本届政府因为看到了房价单边上升可以带来的危害,所以早早表态不干预市场,“以各地区双向调节”为调控的主要手段,持有中性态度;

其次是富裕的购房人群和房产投机者,他们大多持大量的土地和房产,而且在之前的房价上升当中获得了相当的财富,但同时,房价十年以来的单边上涨,也给这些多半有其他生意的人带来危害。因为房租上涨和土地价格的上涨使他们的生意陷入困难。因此富裕的购房人群在未来多半不太会抛售房产,但大有可能会减少购买土地和房产;但其中的房产投机者则很有可能在房价出现较大下跌时加快抛售,加大市场的跌幅;

另外,我们听到比较多的声音来自于地产开发商和各地方政府。这一群体的利益与地产价格的波动高度相关,因此非常活跃。当下,东南沿海地方政府以各种小幅动作要求开发商稳市、托市,并尽力以入户、调节土地供应、放开限购等手段来试图稳住市场。不过,生死系于市场的开发商已经越来越表现得听招呼,因为冷清的市场迫使他们只有通过降价来获得成交,脱离市场。而同时,未来一段时间内,我们很可能将听到越来越多开发商破产的案例;

第四种类型人群是一般购房者,包括改善型和刚需购房者。这一人群是整个地产市场的真正购买承担者,据我的观察,改善型购房者现阶段收手者居多,当下市场的成交主要以刚需购房者的购买为核心。

所谓的深度博弈,存在于希望地产价格下跌的第四类需求人群与希望价格上涨的开发商、地方政府之间,民间声音认为房价下跌的理由多多,但现阶段而言,开发商和地方政府这一阵营中,也存在很强的经验主义理由:那就是过去三十年当中,钱越来越不值钱,以房产为首的资产价格却是一路攀升,未来如果政府仍然着眼于经济增长,货币贬值而房价平稳上升,无疑是当下地产业问题的最好解决方案。

声音

不动产登记会导致房价下跌吗?

证券日报:通过通联的个人住房信息系统及时发现房地产资金流向的变化,尤其是针对部分城市或区域异地购房、不合理的楼市投资投机现象,可以有针对性地出台差别化措施进行分类调控,从而达到抑制房地产投资投机现象,也可以避免像之前调控政策那样搞“一刀切”,误伤部分市场及购房者。这样,就可以促进房价回归合理。

不会出现房价暴跌

中国经济网:“短期房价可能会下降,但在供需关系上,中国房地产不会出现暴跌的情况。”国家信息中心经济预测部主任祝宝良在今日的“经济每月谈”上表示,今年一季度我国经济增长速度放缓,房地产的投资和价格变化是影响未来二季度和下半年经济发展的关键因素。

“中国房地产不会出现暴跌的情况,房价上涨40%的原因可以用刚性需求解释,投资性和改善性需求占比30%,从这个角度上讲,中国的房价可能是处于下跌中的。”祝宝良说,“这几年房地产供给是增加的,短期房价可能会下降,但我个人认为在供需关系上不会出现急跌的可能性。”他认为,今年房地产的投资增长速度会继续放缓,不会出大的问题。

一线城市房价下跌还遥不可及

金融投资报:尽管从理论上讲,中国的房价确实高得离谱,无论是从房价收入比还是潜在的流动性泡沫论,在理论上都是合理的。但是,国家统计局的最新消息显示,3月份全国70个大中城市中,价格下降的城市只有4个,持平的城市有10个,上涨的城市有56个;与去年同期相比,70个大中城市中,价格下降的城市有1个,上涨的城市有69个,同比价格变动中,最高涨幅为15.5%。

N 纳税百强

近日,江苏省国税局对外发布2013年度江苏企业纳税百强排行榜。2013年,全省纳税百强企业在国税共缴纳税款1297.6亿元,以0.05%的企业户数贡献了28.3%的税收。百强企业纳税规模较上年提高8.8%,入围门槛突破3亿元,达到30632万元,较上年提高2492万元。纳税超5亿元以上的企业达到52户,较上年增加9户。从地域看,2013年苏南、苏中、苏北上榜企业户数分别为66户、15户和19户,苏南地区上榜企业税收占比达到79.3%,上榜企业最多的南京和苏州分别有26户和24户。

J 金矿停工

去年4月初,国际金价突然间急转直下,跌幅达15%。纵观全年,金价全年下跌28%,创1981年来最大年度跌幅。金价大跌,刺激了实物黄金的消费市场,中国黄金消费量历史性地首次突破1000吨。不过在黄金暴跌整整一年后,黄金消费者的心态趋于理性,购买人群渐趋年轻化。销售端的黄金商一年间10多次忍痛割肉,主动下调金价。黄金开采行业的日子也不好过,金矿实际开工率不足三分之一,大量矿山行业现在已经濒于关门的边缘。

S 食盐专营许可证

4月21日,国家发改委发布通知,决定废止《食盐专营许可证管理办法》。此前国务院已将食盐定点生产企业的审批权下放至省级。分析认为,此举或拉开食盐行业体制改革大幕,各省将出现省级的垄断型盐业企业。

H 华人富豪榜

福布斯中文版4月21日发布的2014华人富豪榜显示,长江实业集团有限公司董事长李嘉诚凭借310亿美元净资产再次荣登榜首,香港新赌王吕志和及地产大亨李兆基则包揽第二、第三名。华人前十大富豪中,有4位来自中国大陆。

微观点

余额宝是中国金融体系正常化第一步

@和讯网:前美联储主席格林斯潘在接受采访时被问及余额宝相关问题,他表示,余额宝的存在是好事,阿里巴巴所做的是,实际是利用银行间市场与普通存款利率间的利差来创造收益。这对中国来说是好事,余额宝将是中国金融体系正常化第一步。

放缓黄金进口使金价进一步下跌

@陈思进(央视《华尔街》顾问):金价和人民币有关系吗?我注意到,好些网友说中国大妈买黄金是因为怕人民币贬值,期望用黄金来保值。那大妈肯定要失望了!因为金价是由美元来定价的,而中国大肆买入黄金的是机构。人民币的贬值将恰恰对黄金融资贸易起抑制作用,因此,无论消费需求还是融资需求都将放缓黄金进口,将使得金价进一步下跌!

券商的肉搏厮杀马上就到

@周雅男(民生证券成都航空路营业部总经理):有消息透露说,监管部门正在测试一个系统,客户在网上自主完成开户、转户、销户。我们以前还能指望客户销户时来营业部后我们跟他谈,讲感情,但这套系统上来之后,我们还没看到客户,就已经轻轻地来,又轻轻地走了。用什么加大黏性,靠人?靠系统?靠产品?肉搏厮杀马上就到。

央行定向降准,催生名词“县金流”

@王群航(华泰联合证券基金研究中心分析师):今天,我们又学到了一个经济学、金融学方面的新词汇:县金流。央行的定向降准,分别下调县城农村商业银行、县城农村合作银行人民币存款准备金率2个和0.5个百分点,对于促进县域及以下的经济搞活,缓解县级财政压力,都具有很重要的积极意义。

电商促销除了拼价格,更要拼服务

@陆刃波(家电产业(市场)研究专家):临近五一,家电又将进入销售高潮。京东、苏宁、天猫等电商也加足马力筹备各类促销。适逢新消法实施一个多月,电商促销不再仅拼价格,更要拼服务。当价格战形成恶性竞争,电商为提升自身服务品质应切合新消法热点以拉开服务差距,积极向消费者表明“请您放心,我们比新消法的要求还严格”。

(以上摘自和讯微博,标题为编辑加注)
整理/现代快报记者 杨坤 吕珂 王立航 蔡旺



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

国内地产进入深度博弈

