



地产业告别了黄金期?

“我们将采取足够灵活的策略来避开地产市场的风险，而把足够的资源投放到原有主业当中去。”这是上周五浙江一家民企的掌门人在会见媒体时的表态。

所谓“足够灵活的策略”，指的是这家企业在长三角地区已开发楼盘当中的降价策略。在此背后，是这家开发商对于地产市场的总判断。

“就长三角地区而言，住宅市场的黄金期已经过去。现在在售和已经开建的房产，可能在未来五到十年内都可以使市场的供求形成平衡。因此未来地产市场处于一个风险期，政府出于财政平衡的考虑将引导土地市场价格保持平稳，但终端房产市场的价格则由供求关系决定，开发商处于这一对矛盾当中，随时有拿地成本高于住宅销售价格的可能。”这位多元化企业掌门人说。

因此这家企业的决策层决定把资源更多地投入到原有主业的竞争当中去。“追求不同产业的不同收益，本来就是业务多元化的初衷。而在原有主业当中，我们的要求是保持竞争当中的领先态势。既然现在地产业供不应求的黄金期已经过去，那么在风险期内适当减少投入以降低风险，就是发挥多元化企业优势的时候。”

在更早的专栏里，我们提到，北方一家大型专业地产开发商的掌门人已经在考虑对未来地产业务的构想。他认为，摊大饼式的大规模新建住宅建设时代已经过去。而他认为未来开发商的主要市场，在于现有城市住房的更新需求。

抛开处于不同背景下的两位大型企业领导者在看法上的不同点，我们可以得出的结论是，地产已过黄金期的共识，正在开发商这个实务阶层当中形成。

可以估计的是，这一共识将会有一个普及过程。

作为当面聆听这两位开发企业领导者言论的听众，我发现，这两位决策者虽然都看淡地产市场，但显然因为各自的背景不同而对这一市场的判断有较大出入。前者因为业务多元化，心态比较轻松，因此对市场更为看淡，给出的地产市场看淡周期是五到十年，而后者因为身处其中，没有其他专业能力，因此看好的是下一个市场。

这种差异，说明对“地产业已经走出黄金期”这一判断，现在还只是作为个体意识出现在开发商群体当中。值得注意的是，“国内人均住宅面积已经达到35平米”这一数据，却成为他们论证自身判断的共同依据。

这一共识的形成，将决定很多事情。

首先，如果开发商群体普及了这一共识，那么终端住宅市场的清淡，将最终传导到土地市场。地方政府将受到双重压力，一方面它要平衡财政的收支，对出让土地有强烈的需求，而另一方面，开发商一旦看淡住宅销售，则土地需求将大幅下降。

这将迅速导致土地市场供过于求，使得我们原先判断的地价下降成为现实。而它将反过来打破开发商与消费者在终端住宅市场上的对峙，使得房价再下一个台阶；而其次，我们将在市场上看到专业地产开发商和非专业开发商在立场上的差别。正如那家浙江民企的掌门人所言，随着对地产市场风险的认识加强，将会有更多的多元化企业对于地产这一领域的诉求转化为收回现金，投入到主业上去。

在事实的层面，浙江那家民企在市场上的灵活策略，其实质是大幅度的降价：以该企业在杭州一个楼盘为例，价格从每平米23000元，降到了14000元。

当下，地产市场当中的多重利益使得声音分外嘈杂，而对于消费者来说，买房听谁的？关键还在于你自己认同谁的看法。

声音

楼市应该来一次软着陆

21世纪经济报道：虽然银监会此前做过多次风险测试，哪怕房价下跌30%，增加的不良率不会超过1个百分点。但由于房地产贷款余额高、权重重大，直接损失的总额也相当可观。更重要的是，房价大跌必然带动地价下跌，以土地为抵押物的贷款，也将大幅缩水。

楼市不会崩盘，并不意味着楼市不能下跌。事实上，我一直在鼓吹楼市应有为期两年的温和调整，意在消除楼市局部的、区域性的泡沫。与经济结构调整相适应，以房价地价大涨、成交急升为标志的楼市10年疯狂过后，应该来一次软着陆。

个人投资兴奋点转向金融产品

人民网：“尽管9月底限购限贷政策已经退出，但是这一轮房地产调整我倾向性的意见是恐怕需要两年甚至更长的时间。”清华大学教授李稻葵分析，主要原因有两个，其一是城市居民目前的基本住房需求已经得到满足，近9成家庭都拥有住房；其二，这一轮房地产调整所面临的金融环境有所不同，李稻葵认为投资者或个人投资、保值增值的兴奋点已经从房地产行业转向了金融产品。

银行业加大管控力度

经济参考报：住户贷款增速下滑尤为明显，三季度末，全部金融机构本外币住户贷款余额22.52万亿元，同比增长17.2%，增速比上季末低2.1个百分点；前三季度增加2.66万亿元，同比少增4165亿元。值得一提的是，在房地产市场的调整下，贷款结构也发生了改变，保障房贷款一举超过1万亿元。对于房地产贷款增速的下滑，多位接受记者采访的专家表示，一方面房地产市场下滑，风险加大，银行加大对房贷的管控；而另一方面，则是高库存下，房企投资意愿降低，导致减少贷款。

未来可能是存量房市场

中国证券报：在近日由中国指数研究院主办的“2014中国产业园区发展高层峰会”上，住建部政策研究中心主任秦虹认为，在产业、旅游、房地产等方面，房地产投资仍存结构性机会。秦虹认为，房地产业高速增长时代已经过去，进入了基数大、增速低的时期，市场也从以绝对的新房交易为主走向新房、二手房市场同步发展，未来可能面临存量房市场。

B 宝宝理财规模下降

天弘基金最新公布的余额宝三季报显示，截至9月30日，余额宝规模为5349亿元，比上季度末减少了近400亿元，降幅达6.8%，这也是余额宝2013年6月正式推出以来，规模首次下降。三季度期间，微信理财通规模从621.9亿元下降至593.1亿元，网易现金宝的规模也仅从282.4亿元发展到286.2亿元，几乎零增长。

G 个人房贷增速放缓

央行近日公布的数据显示，三季度金融机构涉房类贷款增速放缓，其中个人住房贷款前三季增加1.33万亿元，同比少增400亿元。专家分析，随着信贷新政实施，四季度的涉房类贷款增速加快。三季度，房产开发贷款以及个人购房贷款增速都出现下降。三季度末，房产开发贷款同比增长22%，增速比上季末低1.7个百分点；个人购房贷款同比增长17.5%，增速比上季末低0.9个百分点。

Y 银行卡清算

中国银行卡清算市场的垄断现状有望被打破。10月29日举行的国务院常务会议决定，放开银行卡清算市场，符合条件的内外资企业，均可申请在我国境内设立银行卡清算机构。目前，我国国内的银行卡转账清算市场只有银联一家企业。银行卡清算市场放开意味第二家甚至第三家“银联”可能很快破茧而出。

Y 盐业专营废止

中国盐业协会近日披露，盐业体制改革方案已在国家发改委主任办公会议通过，并在各部委完成意见征求。盐业改革方案核心为废止盐业专营，具体内容为从2016年起，废止盐业专营有关规定，允许现有食盐生产定点经营企业退出市场，允许食盐流通企业跨区域经营，放开所有盐产品价格，放开食盐批发、流通经营。2017年起盐业全面按照新的方案实行。

Q 去啊

10月28日，阿里巴巴旗下出现了一个新的独立品牌，去啊，其前身是2010年推出的“淘宝旅行”。当天手机APP“去啊旅行”同时推出。在线旅游市场已是巨头云集，在阿里之前，已有百度(旗下有去哪儿)、腾讯(旗下包括同程网、QQ旅行等)、携程。去啊品牌独立，在线旅游领域竞争更趋激烈。

微观点

A股长线走强格局已经形成

①何诚颖(国信证券总裁助理)：A股长线走强格局已经形成。分析认为，把依法治国和深化改革紧紧捆绑在一起，市场对此前有强阻力重大领域改革信心大增，昨天对应用到投资市场，由于资本市场势必要贯彻依法治国方向，切实贯彻打击内幕交易、引导违规违纪退市有望加强，长远股市生态也将发生巨变，股市生态环境转好会进一步吸引长线资金进场，A股长线走强格局已经形成。

二线品牌将加入空调价格战

②陆刃波(家电产业市场研究专家)：国庆前夕格力和美的两大空调巨头打出了价格战，时隔一个月，彩电巨头之一的康佳也宣布启动全国范围内的彩电价格战。由于房地产持续下行、补贴政策提前透支市场等因素，家电市场萎缩带来的销售压力加大，迫使家电巨头开始大幅度价格战。由此番价格战来分析，一线品牌主动降价，从短期看是为了消除库存或者粉饰报表；从长远看此举拉大了与二线品牌优势，是在为来年市场竞争做好准备。这无疑对其他品牌销售带来相当大的挤压效应，未来会有更多二线品牌参与到这场价格战中。

南北车合并应慎重

③马光远(央视特约财经评论员)：南车北车合并，起因是南车北车在海外的恶性竞争，互相拆台，互相压价，高层对南车北车的海外恶性竞争多次震怒。但，消除这种恶性竞争，需要把它们合并吗？是不是可以考虑比合并更好的办法？合并到一起，失去了国内竞争，会否损害高铁的竞争能力？慎之慎之！