



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

地产大佬们为何看淡楼市未来?

岁末年初,备受关注的地产行业走向自然是引人注目。在最近的一次行业大佬聚会上,开发商们纷纷看空地产未来。就连以强硬著名的任志强,也放出了看淡楼市的转向信号。

其实,这已经不是新闻了。开发商大佬当然是国内比较不愿意看空楼市的一族,但最近市场上的变化,不由得他们不看淡这一市场。

这一态度的变化,源自土地市场。

我们在之前的专栏中提到过,走过房屋总供需平衡的地产市场,能否在当下价格水平上保持平衡,关键不看开发商卖楼的成绩,决定未来的,更多在于政府与开发商博弈的土地市场。

过去十年中,地产业的拉动方是终端:消费者对住房的需求急迫,导致房子卖得快,开发商对土地的需求就旺,拉动着土地价格一路狂飚。而同时,飚升的土地价格提升了消费者对房价的预期,进一步放大住房的投资和投机需求。楼市就在这样的社会心理中走高了十年。

这一市场的拐点出现在今年年初。我们在之前的专栏里谈及,今年的特殊之处,在于国内城镇的住房总量已经达到了人均30平米,市场的供需开始达到平衡,地产业原有商业模式平衡被打破。市场上的投资和投机需求骤然消失,从年初开始起,一直火爆的地产市场开始出现“卖难”了。

这在中央政府本年度的经济工作会议议程当中也有体现——地产已经不再是这个会议的议题。这意味着中央政府已经度过了在地产上动则得咎的尴尬处境,这个产业以后可以完全放开了。

不过,开发商的“卖难”并不意味着地产市场从此一蹶不振。与所有产业一样,市场总供需的平衡点一旦到来,就意味着企业个体要进入挖潜盈利的时代。明摆在那里的是,在整个地产业链条当中,土地价格的畸高,是地产业未来最为重要的因素。也正是因此,我们之前预计,地价不能下跌,是地产市场未来走向的关键。

国内的土地市场之所以有着不可测因素,是因为各地方政府是土地的垄断卖方。以杭州为例,由于住宅房产的销售一度冰封,强硬的地方政府在春季之后一直封地不卖,同时出台多项措施救市。

但是市场人士多半预期这一政策不会长久,因为在相当长的时间内,拍地收入已经占到政府开支的相当一部分——地方政府没有印钞机,指望它骤然摆脱土地财政是不可能的。

这就是岁末时分开发商大佬们情绪悲观的来源。2014年下半年,政府和开发商合力救市,尤其是多地的开发商降价促销,使得地产市场重新出现了买气。但到年底,多数地方的土地市场重新开盘之后,土地价格出现了八至九折的价格下跌。

作为地产业链条上的新情况,其实这样的变化给开发商仍然提供了新的盈利空间,只是操作变得困难了。由于现在房价居高不下,所以消费者在决策是否买房的过程中,有相当的可能关注土地市场的变动。这要求开发商未来的开发周期要加快,很可能操作不当就会被缓步下跌的土地市场套牢。

而现有的开发商大佬之所以多少有些悲观,很可能是因为他们大多有巨量的土地和楼盘库存。在以往,这对他们来说是财富,而现在,这很可能成为负担。

由此我们还可以看得出以前议论过的绿城股权转让案的得失。融创受让绿城股权之后,掌门人孙宏斌祭出的法宝是快速清盘——这当然意味着很大的折扣。

而如果宋卫平重返绿城的理由是出自真心的话,那其实就是孙宏斌的商业策略尽管对绿城公司利益来说是正确的。但他主导的大幅降价触动了大批绿城已有业主的利益,使得宋卫平有机会重返企业。

但跳出人情导致的短视,正确的总是正确的。作为开发商,绿城的品质确实不错,不过它同样要遵循大势。据说,宋卫平重掌绿城之后,对旗下产品进行了一轮提价。

可我怀疑,这种自我安慰式的做法能持久吗?

声音

中国楼市确实已到危险边缘

和讯财经:目前中国楼市确实已处在最危险的边缘,价格已高到老百姓不可能承受的范围,而且中国房子已经高度饱和。房产大亨们不可能不知道房地产的形势。所以,理性看待和理性发展房地产业,是房产大亨们的责任。任志强发出看衰楼市的声音,其实就是告诉大家该想想房地产业的出路了。

政府调控要尊重房地产行业规律

经济日报:随着经济增长由高速向中高速转变,房地产业进入了一个换挡期,也面临着结构调整。未来对房地产的投资很可能降低,更多的是尊重房地产自身的规律。地产行业进入新常态,将从以往的支柱性产业发展为基础性产业。建议政府尊重房地产的规律和地区差异性的特点,进一步实施好分类调控。

经济新常态就是告别房地产时代

网易财经:房地产是前些年中国经济的支柱产业,生命线,是中国经济发展模式,是GDP增长的最大推动力。十八大以来,政府几乎不讲任何涉及房地产的话。中央为什么不讲房地产?不讲就是对房地产的态度。现在中央以经济新常态来表述中国经济,其最大的常态,就是告别房地产时代。

楼市不可能再回高歌猛进时代

新华每日电讯:地产大佬们看衰房地产的观点,多少有一定道理。即便在放松限购、限贷以及降息的背景下,很多地方最近土地交易、房屋交易有所回暖,但楼市已不可能再回到高歌猛进的时代。楼市相关利益方都该换换脑筋了,比如说地方政府不能再像过去那样卖地数钱、依靠土地财政过日子。开发商不能看到放松限购、降息等政策信号就涨价。

经济热词

Z 在线租车

在阿里快的与腾讯滴滴于在线租车领域上演双雄战后,近日,百度宣布投资美国知名租车应用Uber,并与其达成战略合作,但并未透露具体投资金额及股份。业内分析,百度投资Uber,主要是为了补齐在线租车领域的产业链,而Uber早已低调布局中国。

X 湘鄂情

在创立整整20年、登陆上交所5年之后,上周末,中科云网宣布,拟将湘鄂情系列商标授予深圳市家家餐饮有限公司,转让价格为2.3亿元。这一次,曾经的餐饮第一股彻底作别湘鄂情。

F 房价

国家统计局近日发布数据,11月全国房价环比无一城上涨。与10月份相比,70个大中城市中,价格下降的城市有67个,持平的城市有3个。与去年同期相比,70个大中城市中,价格下降的城市有68个,上涨的城市有2个。

X 虚拟运营商

工信部昨日宣布,向鹏博士、海航等8家企业发放第五批虚拟运营牌照。工信部表示,至此移动通信转售业务试点申请审批工作已结束。自去年12月26日发放首批牌照以来,获牌民营企业累计达42家。

X 小米营收数据

随着小米公司旗下子公司小米科技宣布投资美的集团的消息公布,小米科技首度对外公开了自己的财务数据。深交所关于小米科技投资美的的公告显示,小米科技2013年营收约为265.83亿元,净利润约为3.47亿元。

M 民营银行

日前,根据银监会的批准,深圳银监局正式批复了深圳前海微众银行开业,这是首批试点的5家民营银行中首家获准开业的。近日,微众银行又在工商部门完成登记,正式开业指日可待。个存小贷、网络化将是微众银行的特点,但不设网点如何进行开户身份审核,微众银行揽客将是一大难题。

微观点

防止住房投资过热须压住住房空置率

@陈思进(央视《华尔街》顾问):为了防止住房投资过热,必须压住住房空置率,尽快在全国范围推广房产税,对超面积住房征收高额房产税,把空置住房尽快逼向市场,让人不敢轻易囤房、炒房。

股市万点仍是梦

@叶檀(财经评论家):目前市场虽然上升,依然是脆弱的,成交量、波动率等大幅震荡,忽而在万亿以上,忽而7000亿,恐慌系数上升,这依然是个让人恐慌的市场。股指万点会实现,有可能在数年之后,市场改革、实体经济略有起色,看上市公司家数、市盈率与收益才能得到结论。以目前的市场,还做不到。

油价暴跌的冲击正在发酵

@易宪容(经济学家):油价的下跌不仅在于对产油国经济生产重大影响,而且也可能引发投资者对全球市场的经济的忧虑。就目前的价格说,油价的暴跌也可能有近万亿美元的利益重新分配,这些问题都会引发对市场巨大的震荡。国内投资者对此一定得密切关注。

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