



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

错综复杂的楼市价格下行

十年楼市阳春,现在看来已经彻底进入了过去时。

自2014年开始,国内市场楼盘的总供需已经平衡,而由于当下经济紧缩,货币总发行量不大,同时股市火热。几重因素的影响下,实际上开发商要卖房已经是一件难事。消费者可以买到住房的通道已经完全多样化,接下来,我们将会在楼市里看到一场“跑得快”的游戏了。

市场的力量,在未来的楼市交易当中将会充分地体现。未来几年之内,将会是消费者择价买房的好时候。关键是,我们可以在哪里买房?

当下,灵活的消费者已经开始通过司法拍卖渠道买房。这一渠道未来将会面对越来越多的房产交易,而这主要是因为经济收缩和转型的缘故。去产能化将会使一批中小企业倒闭,而这其中的社会资源都将会通过司法拍卖的途径进入市场。有消费者发现,由于司法体系具有执法严肃性,主要以市场第三方的角色主持交易,拍卖房产一旦没有人买,法院就会迅速下调价格,直到交易达成为止,因此,这一并不大的交易体系是市场真正的价格发现者。

其次是集合买家的交易代理者渠道。可以发现的是,当下,很多媒体都开始积极地充当楼盘推销员。同时细心人发现,媒体们代理的都不是最为热门的楼盘,但价格却往往令人很心动,其实这就是媒体在充当集中消费者与开发商议价的功能。未来将会有更多的都市媒体来充当这一角色,原因就在于开发商相信他们可以集合一批消费者来买自己的房子,愿意给媒体一个优惠的价格,这会使得媒体代理楼盘销售变得有利可图。而消费者也会得到实惠。当下,楼市价格下行只是刚刚开始,所以媒体对开发商的议价权不大,而且高品质楼盘也少。而未来,这股风潮还会进一步扩大。

再次是二手房交易,据作者观察,当下,“楼市不景气”已经成为社会共识,不少二手房房主也已经意识到房价再次上升会变得非常困难。一方面,二手房主代表的是自己的个人利益,因此当下而言,他们在价格上让步的空间还不小,但另一方面,由于很多二手房主的房产取得价格都相当便宜,积累了很大的利益空间,所以这一群体一旦让利,将会使楼价下行空间彻底打开。

这些通道的开启,其实正是开发商卖房变难的根本原因。就开发商这一角色而言,他们的难处在于土地取得成本是刚性的。同时开发商是企业,如果失去了利润基础,企业就很难立足。因此开发商群体未来一段时间的生存将会比较艰难,“降”还是“不降”,对他们来说很可能就是“生”或者“死”的问题。

因此开发商有没有为当下的市场局面储备资本,或者是否能在当下的局面当中融到资本,是开发商能否渡过眼前难关的关键。

在事实的层面,已经开始的土地价格步入下行通道,是中国楼市下半场的开篇音符。

声音

楼市下行与经济增速减缓相匹配

网易:房地产市场是一个在宏观经济中具有龙头作用的行业,目前房地产市场的低迷,在一定程度上也与经济增速减缓的趋势相匹配。因此,稳增长不可能将房地产市场排除在外,反过来说,房地产市场稳定了,也能够成为稳增长的正能量。

房地产投资有进一步下行压力

新浪:由于中国的人口结构发生了变化,房地产市场从1998年以来的单边上涨时代已经终结,库存压力的加大导致房企新开工的意愿不强,房地产投资在2015年仍有进一步下行的压力。

一线城市楼市总体保持平稳状态

新华网:两会后的房地产政策“靴子落地”,五部委联合下发的多重叠加“利好”,给全国楼市注入了复苏剂。一线城市今后总体保持平稳状态,而改善需求则将拥有较好的市场发展空间。

政策松绑是顺势而为

新浪:房地产市场自己开始降温了的时候,政策应该让它缓和下来,一点一点地释放泡沫里的空气,而不是让泡沫直接破了,破了伤害太大;所以这个时候政策给它松紧箍其实是一个自然而然的举动,谈不上政府又再给楼市吹泡泡。

未来房价大幅攀升的可能性缓解

和讯网:目前管理层如果能很好地处理好货币政策的宽松程度,同时在楼市的投资用房和消费用房属性方面实施很好的监管,引导资金进入健康的需求领域,那么,未来房价大幅攀升的可能性将会缓解,楼市泡沫再次出现的压力也可能小很多。

三四线城市房价或面临大幅下跌

人民网:在一系列利好政策下,部分城市楼市回暖,但房地产下行压力仍大,楼市分化加剧,未来三四线城市房价或面临大幅下跌。

经济热词

L 楼市新政

3月30日央行发布通知,二套房商业贷款首付款比例调整为四成,公积金贷款首套房,最低首付款比例为两成;对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住住房,最低首付款比例为30%。财政部、国税总局同时发布,个人出售不足2年的住房全额征收营业税;个人出售2年以上(含2年)的非普通住房,差额征收营业税;个人出售2年以上(含2年)的普通住房免征营业税。

C 存款保险条例发布

日前,国务院正式发布《存款保险条例》,该条例自2015年5月1日起施行,这标志着中国酝酿了21年之久的存款保险制度正式建立。根据条例,最高偿付限额为50万元,央行此前测算,这一标准可以覆盖99.63%的存款人的全部存款。

F 夫子庙被警告

4月2日上午,国家旅游局通报了旅游市场专项整治行动的情况,从去年第四季度到今年第一季度,各地有44家A级景区被摘牌;山西忻州五台山景区、南京夫子庙秦淮风光带景区等9家5A级景区被警告;还有12家旅行社被吊销经营许可证,33家旅行社停业整顿。

J 京东被爆刷单

日前网友举报京东员工安排商户刷单,增加京东商城的销售量。并称京东员工表示,普通的刷单会被网站查处,但是京东安排的刷单需要经过领导审批报备,不会对商户造成影响。京东相关负责人表示,对于商户举报的“京东官方刷单”的情况正在进行内部核查。

G 格力手机拿到3C认证

格力手机已获得入网许可及3C认证。据了解,格力手机可以扮演远程遥控器的角色,是“充分利用互联网技术,推进物联网技术研发,力行科技改变生活”的证明。业内人士爆料称,这款手机定价是1000元,2015年要销售1亿部。

P 苹果以旧换新

富士康日前正式宣布将参与苹果在中国开展的“以旧换新”,并从3月31日起正式实施,中国的18家直营门店享受以旧换新服务。再次销售的二手设备提供一年的保修期,所有客户都可以通过序列号查到所购买的二手手机是不是经过富士康检测的二手手机,保修期还剩多久等等。

微观点

全面救市潮来临

@孟祥远(南京林业大学城市与房地产研究中心主任):二套房新政在预期之中,但比预期的力度还要大。继国土部、住建部落实两会精神出台四条政策去库存后,央行也出新政降低贷款门槛,利于市场尤其是改善型市场。央行此举标志着全面救市的来临,相信财政部可能也会跟着出台政策降低交易税费,促进买房。

股指上涨一定能支持企业发展吗?

@陈思进(央视《华尔街》学术顾问):股指一路上行,一般的解读是利好企业。其实,整个社会的货币就好像一池水,流入股市的钱多了,投入债券的资金就少了。而企业的资金来源是股市和债市。目前正好似按下葫芦浮起瓢,而最佳状态是股市债市都浮起来。

小贷公司发展迅速蕴含风险

@巴曙松(金融学者):自2008年中国地方政府开展小额贷款公司试点工作以来,小额贷款业务发展迅速。大部分小贷公司的客户原来没有银行贷款记录,小贷公司事实上填补了小企业的信贷服务空白。小贷公司对地区金融运行的影响力不断扩大,包括向银行融入资金、与商业银行开展多种形式的“助贷”等创新业务,还有小贷公司在积极谋求向商业银行模式转型以及推进资产证券化等,这些都使得风险的传染性显著增强。如果监管体系不相应予以完善,不仅不利于小贷公司的发展,而且还可能形成风险的积累,应予以重视。

(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 王立航 杨帆