

编者按

面对国家对房地产调控绝不放松的坚决态度,中国房地产未来几年都将在“不放松”的格局下逐渐回归到合理状态。

当所有的揣测和臆断,当所有关于房地产调控将逐渐“松绑”的主观判断,被幻灭后,房地产业将面临怎样的变局?房地产开发商将面临怎样的发展环境?

纵观从2006年开始的中国房地产调控之路,过热的市场导致了调控的逐渐严厉,房地产业开始了调控下的生存选择。

2012年,注定将是房地产业的大变局之年。一个能量如此巨大的行业,在国家选择调控到底的坚定宏观策略后,不得不冷静思考未来的变局之道。

“穷则变,变则通,通则久。”作为房地产开发商,一定要悟到中国未来的经济发展轨迹与宏观经济走势,顺市场大势而为,以符合国家利益、符合市场利益、符合市场利益为发展战略核心,迅速制定、调整出各自未来的计划,以“相适应的房价”、“相匹配的利润”为战略核心,积极和政府一起谋求中国房地产业的长期健康和稳定发展。

基于以上的思考,华西都市报从今天起,持续2个半月推出“大变局 叩问楼市未来”独家重磅大策划。作为公信力强大的主流媒体,我们有责任在房地产业进入“回归”周期的态势下,和众多经济学家、开发商一起,发出时代的声音,紧密地贴近市场真实需求,紧密地配合政府调控步调,用务实的态度,谋求整个行业的未来发展路径,度过房地产的“调控周期”。



绘图/姜宣凭

人物
左小蕾

左小蕾,曾担任中国银河证券首席经济学家,现担任中国银河证券首席总裁顾问、湖北银行独立董事,出版了畅销书《小蕾视角:我看中国经济》。先后在武汉大学数学系、法国南希欧洲共同体大学、法国巴黎国家统计学院学习,之后在美国伊利诺依大学获国际金融硕士学位和国际金融、经济计量学的博士学位。她曾担任新加坡国立大学转型经济研究中心副主任,现为亚洲管理学院副教授。

房子是消费品而非投资品

■华西都市报记者 赵雅儒

在严厉的调控政策下,今年1~2月各地楼市的成交量都出现了大幅下滑。而在温家宝总理明确表明对房地产的调控还不能放松之后,关于调控政策中房价到底降到什么地步才是“底”的揣测更是满天飞。

银河证券首席经济学家左小蕾就这一话题接受华西都市报记者专访时表示,本次房地产调控的终极目标是让房地产回归为消费品而非投资品。并且,在调控政策很可能长期化、制度化的趋势下,房地产商的洗牌将不可避免。

国内房价:
远未回到合理价位

国务院总理温家宝14日在记者会上关于“房地产调控政策”的表态,使得国内房地产市场关于政策放松的梦想彻底破灭。温家宝明确表示:“一些地方房价还远远没有回到合理价位。因此,调控不能放松。如果放松,将前功尽弃,而且会造成房地产市场的混乱,不利于房地产长期、健康和稳定发展。”

“新一年里调控还将继续”的消息一出,沪深两市的地产板块便应声跳水。而对于“远远没有回到合理价位”应该如何理解,银河证券首席经济学家左小蕾则认为,这是在正面回应一些利益群体因为近期房价下降推动政策放松的博弈。

或许一组实打实的数据更能看出目前国内房地产市场的状况。统计局的数据显示,截至2012年2月末,全国商品房待售面积超过3亿平方米,比2011年年末增加了3332万平方米。其中,住宅待售面积增加2674万平方米。

四川省统计局发布的数据也显示,今年1~2月,商品房销售面积461.4万平方米,下降27.2%。其中,住宅销售407.5万平方米,下降31.1%。空前低迷的房地产市场也让各方不断揣测这一轮调控到底何时是头。

调控目标:
房子将成为消费品

“楼市成交量下滑可以说是必然。”针对成交量的大幅下滑,左小蕾十分肯定地说,“因为将来房地产不会是现在这种样子,调控以后的房地产市场就不是一个投资品市场,肯定会伴随着交易

量的下降。”

在她看来,房价下降显然是调控目标的一部分。既然要房价合理回归,而且要回归到与居民收入相适应,那也就是说,房价回归后还必须稳定。那么调控的终极目标就再清楚不过,是要让房地产回归其以居住为主的属性,未来房地产主要是“消费品”而非“投资品”。消费品价格和投资品价格是完全不同的形成机制。消费品价格是可以稳定的,投资品价格就不可能稳定。

“并且未来的房地产不要寄希望于出现政策又放松,价格又回到大幅上涨的情况,这与现在的调控终极目标是不一致的。”左小蕾进一步解释道,所谓房地产调控并不是让开发商恢复到过去的样子,而是让房地产市场稳定在调控的水平上,这才能够叫调控成功,也是调控的根本目的。

因此,把房价下降水平作为判断调控政策转向的依据,并以此确定下一步房地产的投资战略,结果可能南辕北辙。

调控政策:
或将长期化制度化

并且,在左小蕾看来,无论是关注房价还是关注成交量,都说明市场仍在把房地产的未来作为投资品市场来定位。而近期关于对房价未来会降20%、30%还是降50%的“猜想”和“预期”满天飞,实际上是在试探房价调控的底线。

“但这个思路与政府对房地产调控的终极目标并不一致,把房地产未来形势定位在价格下降后政策放松、投资活动恢复的判断,也可能是有误的。”左小蕾称。

“因为如果回到过去恰恰就意味着调控失败,前功尽弃。而且还会造成不可收拾的局面。市场马上会认为房地产调控是虚晃一枪,那么将来政府出台的政策也就不具有权威性。房价会涨得更高。更重要的是,政策一旦放松,银行的钱马上又会进入到房地产市场,房价就又会推高。”

在左小蕾看来,房地产调控政策可能会长期化、制度化。比如,继续实施对第二套购房的差别信贷,以保证市场能满足一套房的有效需求。

开发商转型,低价房市场仍广阔
而对于房地产商面临“洗牌”的说法,左小蕾也予以了肯定。

“事实上,这次就是要地产商洗牌。要开发

商不做或者少做这种投资类的房子,转而去做市场最需要的房子。并且,中国现在大大小小的几万家地产商,如果不对他们进行整合,这些地产商,都去掏银行的钱,销售暴利房,那怎么行呢?”左小蕾说。

与此同时,地方政府的微调政策似乎也无能为力。据报道,自2011年下半年来,共有17个城市出台了不同角度的楼市微调政策,部分“小修小补”的地方性政策也仍在推进中。但左小蕾则指出,在问责制之下,地方政策是不能与中央相悖的,而如果地方政府发出了错误的信号,则也是要负责的。

“现在开发商就应该做好心理准备,调整好心态。做不下去的该卖就卖,或者转向做低价的住房,类似保障性住房的。不要只盯着暴利房,事实上低价房市场还是很大的。未来农民工进城也好,大学生毕业要租房也好,这些低收入群体都是买不起现在那些房子的,而这部分需求是长期存在的。这部分面临转型的地产商可以调整自己去做这些事情,至少平均利润空间还是有保证的。”左小蕾称。

言论

“楼市成交量下滑可以说是必然。调控以后的房地产市场就不是一个投资品市场”

“未来的房地产不要寄希望于出现政策又放松,价格又回到大幅上涨的情况,这与现在的调控终极目标是不一致的”

“事实上,这次就是要地产商洗牌。要开发商不做或者少做这种投资类的房子,转而去做市场最需要的房子”



变局之年

□赖黎明

2012年,注定将成为中国房地产的“变局之年”,一如改革的步伐无法阻挡。

3月14日,国务院总理温家宝在刚刚闭幕的全国“两会”上,面对海内外媒体,对房价问题的表态措辞严厉:“房价还远远没有回到合理价位。因此,调控绝不能放松。”

3月20日,人民日报再发微文《楼市调控不动摇 降房价利于调结构》,并明确指出:实行限购政策的城市房价领跌迹象尤其明显,房地产调控与保经济增长不存在政策“撞车”,应当继续坚持房地产调控政策不动摇,这不仅是当前调整经济结构、转变经济增长方式的需要,也有利于进一步扩大内需、稳定经济增长。

实际上,国务院总理和最能体现决策层意志的《人民日报》的两次发声,其实是一种声音,有所区别的是,一个事关民生大计,一个事关结构调整。

留予当事各方和广大媒体的幻想是关于“肯定变,但如何变”的揣度。

很显然,中国房地产的当下局面已经到了一个不得不变的风口浪尖。

一方面形势喜人:成都与全国多个城市在2012年一开年就迎来了一波交易量的“小阳春”。

另一方面神情凝重:刚刚结束的全国“两会”上,国务院总理温家宝对房地产措辞严厉的表态,等于无限期延长了房地产高压严控的政策周期。

问题在于,当“市场呼声”与“政令诉求”相互博弈、相互纠缠且难以调和的背景下,中国房地产的未来生存状态和发展模式将何去何从?

近日来“刚需”爆红,犹如市场灵药,开发商一拥而上,恨不得第一时间把它揽入怀中,久享享用。

但事实上,某一类市场需求在长期抑制之后的突然集中释放,除了慰藉每一个售楼部嗷嗷待哺的销售指标,和每一个老板亟待提振的市场信心之外,并没有反过来推进全行业转变生存状态和调整发展模式的进程,反而掩盖了中国房地产的现实矛盾和未来任务。

应该这样说,突如其来的官方言论和市场振荡,客观上放大了这个行业日益深重的内在顽疾和置于国民经济中日益扭曲的结构性矛盾,它以一种更加复杂的面目暴露在世人面前。