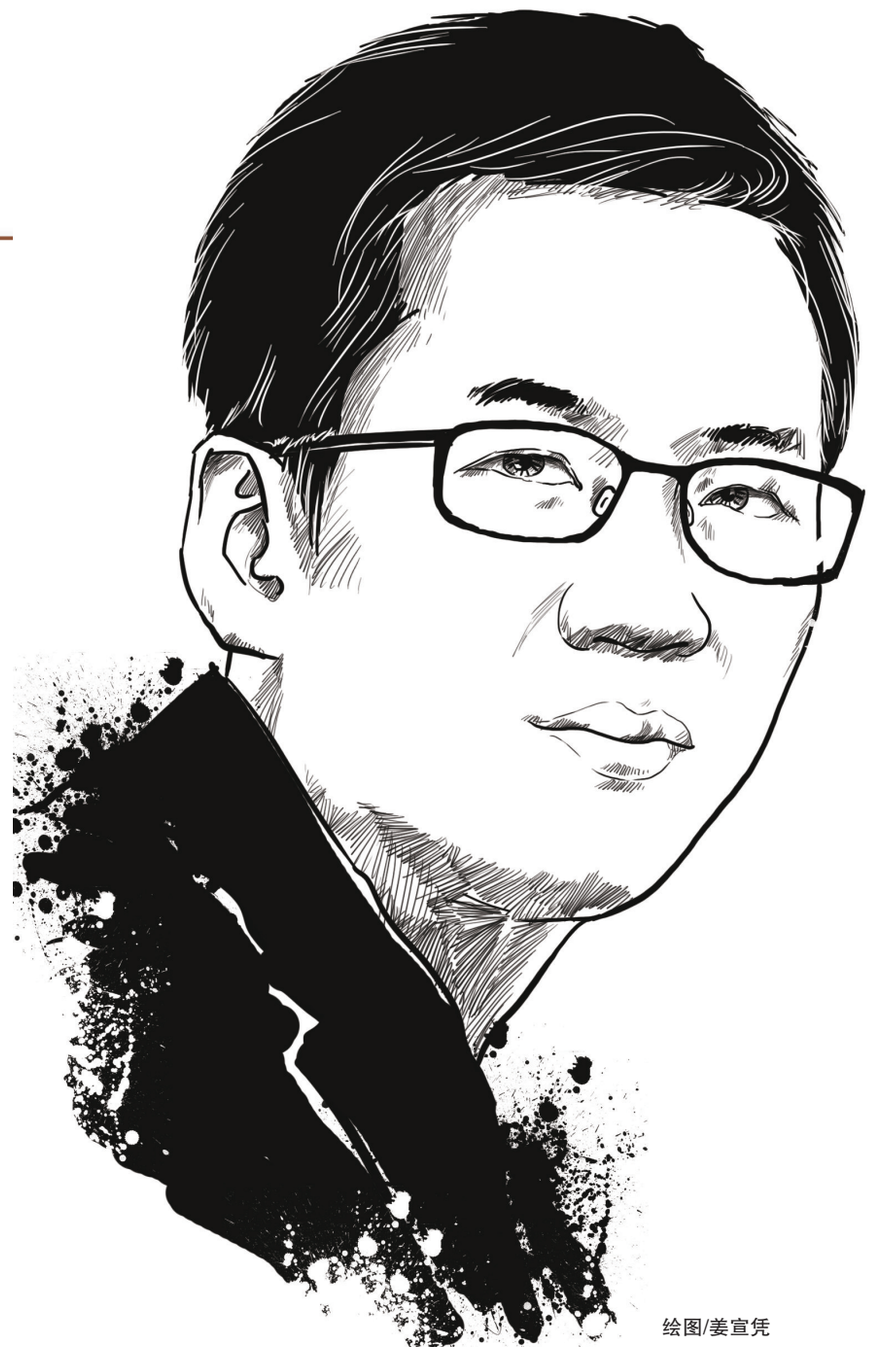
大变局 叩问楼市未来

著名经济学家访谈



绘图/姜宣凭

人物
吴晓波

毕业于复旦大学新闻系。财经作家，哈佛大学访问学者，“蓝狮子”财经图书出版人。常年从事公司研究，现任职于东方早报社。主要出版作品：《大败局》（2001年）、《穿越玉米地》（2002年）、《非常营销》（2003年）、《被夸大的使命》（2004年）、《大败局2》（2007年）、《激荡三十年》（2007年）、《跌荡一百年》（2008年）、《吴敬琏传》（2010年）、《浩荡两千年》（2011）。其中《大败局》被评为“影响中国商业界的二十本书”之一。

“二季度还有一个下跌”

■华西都市报记者 陆阳阳 实习生 鲜菁萱

从一个记录者到一个观察者，吴晓波用自己的独特的视角剖析着中国经济的走势。对于房地产面临的形势和变局，近日，他接受了华西都市报记者的独家专访。

|关于合理价位：不存在实际的价位点

华西都市报：“合理价位”这个词在网络上非常火，那您觉得什么样的价位才算是合理价位？

吴晓波：我觉得不存在这个价位点，因为中国房地产现在的成本构成，一个是土地成本，一个是费用成本，这两个成本差不多占了整个房地产成本的60%。它的整个下跌，实际上是整个国民财富的资产下跌，房价的承受压力点实际上首先是政府的压力点，其次是开发商的压力点。更大的范围来讲，是中国整个实体经济的压力点，我认为不存在一个所谓的合理的价位点。

|关于房价：房价的下跌超乎想象

华西都市报：您曾经说过中国的房价15年内不会有下降，您当时判断的原因是什么，而您现在是否依然坚持？

吴晓波：我认为这次房地产价格跌的幅度是超出想象的，跟之前的判断是有差距的。我们原来认为在一线城市中心区域的下跌范围是在5%左右。而现在实际情况已超过了当初的预判。

华西都市报：这次房价下跌，超乎您想象，您之前没有预估到的原因是什么？

吴晓波：整个调控周期非常的长，这说明中国整个宏观调控的经济的抗击打能力很强。

华西都市报：您对未来房价的走势是怎么判断的？

吴晓波：现在大家都在讨论一个点，就是房地产调控什么时候到位。第一，我认为这个点是不存在的。第二，这个点是一个评估值，我认为它跟几个指数有关系，第一是跟地方财政方有关系，第二是跟城市失业率有关系，第三是跟内需消费有关系。

|关于发展：长远看，中西部影响更大

华西都市报：您认为在一线城市调控非常严厉的情况下，对二三线的房地产是不是有一个更大的发展空间？

吴晓波：现在这个时间点对所有开发商来说谈不上发展的问题，它存在的是一个合理回归的问题。今年一线城市的CBD的价格，比如写字楼，它的租金价格是上涨的。中心城市的二手房的价格的下跌是很缓慢的，这个跟我们之前的判断差不多。城乡交界部新开楼盘的下跌空间比原先要大。

华西都市报：您觉得这种整体范围的调控，对于中西部的房地产是不是有不一样的影响？

吴晓波：这个是未来宏观调控的一个讨论点，房地产主要是跟地方的区域性和财政收入关系着最大的一个产业。用一刀切的方式来调控房地产肯定是存在着很大的不合理性的。相对来讲，东部地区的泡沫会大一点。

中西部地区本身就处于城市化的启动阶段，眼前看似乎伤害较小，但从长远看，中西部受到的伤害比东部大一点。因为国家的四万亿投资更多地集中在中西部，比如地铁、高铁等，这些产业需要城市化的配套。

总结来说，东部是挤泡沫，而中西部是踩急刹车。长远看，中西部的压力可能更大。

|关于变局：房企还要熬过“冬天”

华西都市报：现在国家调控，会给房地产带来什么样的变化？

吴晓波：第一个变化就是未来房地产业集中度会越来越高，去年房地产业前500强的销售总额占整个房地产销售总额的20%，集中度相对比较低的一个行业，经过这一年集中度会加大。

第二是开发商会从住宅开发向商业地产或者新城开发的模式做一个演变。房地产的利润基础会发生很大变化，以前的开发商是靠住宅赚钱的比较多，在未来可能住宅房的价格非常的敏感。所以，新城开发成为了一些大的开发商主要标志。

第三，这两年的宏观调控对中国房地产行业的技术进步产生了一个倒退的效果，出现了一个比较大的倒退。以前的精装修房，现在很多开发商都不敢做了，更多地选择毛胚房来销售，这是技术开发的一个倒退。

华西都市报：这样的宏观调控及变动，对于房地产企业来说有利好，对于普通老百姓来说，有没有什么利弊？

吴晓波：对于房地产来说还要熬冬天，在整个二季度我认为还有一个下跌，在6月份之前，政府的政策是不可能放松的，对中国所有房地产是一个很大的挑战；对于老百姓来讲，长远看，中国还处在城市化进程中，房价的可持续上涨和中国经济的可持续发展是同步的。

|关于投资：出租房屋风险更小

华西都市报：您在之前的采访中说到，你每年都会投资一套住房，现在还坚持投资吗？

吴晓波：我现在买的房子都是交付的，交付了的我都是出租的，出租的租金是上涨的。打击那些炒房的，它的杠杆性很强。

华西都市报：您是否会鼓励投资者像您一样，节奏缓慢地去投资房地产？不是用来抛售，而是用来出租。

吴晓波：第一，房地产是一个很好的投资体，房地产就是用来居住的，我不太赞同这个观点。第二，要把房地产变成一个中式的投资体，你的风险会比较小一些。

中式投资体，就是房子是有人住的，不是就空在那里等它上涨，然后再来抛售，这样就会有很大的泡沫。如果你买了房子，通过出租的方式，然后在城市化的过程中，来享受房价上涨带来的福利，我认为可能是比较可行的。在短期内，没有投机的获利大。但是长期来看是稳定的。

言论

“对于老百姓来讲，长远看，中国还处在城市化进程中，房价的可持续上涨和中国经济的可持续发展是同步的。”

“对于房地产来说还要熬冬天，在整个二季度我认为还有一个下跌，在6月份之前，政府的政策是不可能放松的，对中国所有房地产是一个很大的挑战。”

“要把房地产变成一个中式的投资体，意思就是，房子是有人住的，不是就空在那里等它上涨，然后再来抛售。这样你的风险会比较小一些。”

2小时接听了200多个电话
房产维权热线好“热”

3月15日，华西都市报特别开通了4部维权热线和华西都市网投诉专页，并邀请四川致高律师事务所的5名知名律师，值守房产维权热线和网络投诉专页，现场解答购房者在购房过程中遇到的各类问题。热线和投诉专页刚开通，华西房产维权热线和网络投诉专页受到众多购房者响应。

电话打到爆 维权律师口水都说干了

“喂，江记者，帮我再倒杯水嘛……”“江记者，我这里也再倒点水……”

3月15日上午9点，距离华西房产维权热线正式开通还有半小时，林方平、宋关平等4位知名房产专业律师刚来到华西都市报，接听维权热线的准备工作还没有做好，就已经有心急的读者打进热线，咨询他们在购房过程中遇到的问题。从一开始接听，律师们就没有离开过座位，连水杯中的水喝干了都只有请记者帮忙倒水。

中午12点，比原定11点半结束热线时间已延迟了半小时，还有读者不停地打进热线，律师不得不再一次推迟吃饭时间。“口水都说干了，幸好有你帮忙倒水……”接听热线结束后，赵律师对记者露出苦涩的笑容，脸色中略带一丝疲惫。

10类房产投诉问题 律师一一解答

上周华西房产维权热线一开通，就有200多位读者打进热线，共反映了涉及房屋质量、小产权房交易、交房很久未办理产权证、精装房交房与合同约定不符、小区内物业被盗、小区内邻里关系纠纷、购房定金纠纷、业主封闭阳台与物管公司产生冲突、商品房降价后能否要求退房、开发商更改小区规划用途等10个方面的法律维权问题。

读者赵先生反映了关于“收房时发现房屋的墙面和地面均有裂缝，我该如何维权”以及马女士反映“三湖丽水香江项目房屋交付后发现窗户玻璃存在质量问题，开发商和物管相互推诿”等关于房屋质量方面的投诉和维权咨询；读者张小姐反映“位于龙潭寺的上鼎国际项目，开发商口头承诺支持公积金贷款，等我定金交了以后发现不能用公积金，并且开发商指定的银行利率较高，我想要回定金”等关于定金问题的投诉；还有李女士反映的“当时买房时的价格是7500左右，现在该项目房价已经降到6500，她能否要求补差或者退房”等有关房屋降价的问题……

在3月15日的华西房产维权热线中，反映最强烈的是关于“都江堰岷江国际”交房后开发商一直没有办理产权证的问题。据记者初步统计，包括几位省外购房者在内的10余位读者打进热线反映，都江堰岷江国际于2008年就交房了，但至今一直没有拿到房产证。购房者找到开发商，但开发商却一直找借口推脱，业主也不清楚究竟何时才能办证。

50余网友发帖 维权专页不停刷屏

3月15日当天，还有近50个网友登录华西都市网特别开通的华西房产维权专页（http://www.huaxi100.com/thread-137867-1-1.html），发帖咨询值守维权网页的朱律师，有关购房过程中的注意事项以及部分项目房屋质量等方面的问题，他们应该如何维权等。

网友“完美K线”发帖咨询：“我的房子在2011年3月底按合同验房时，发现一系列问题，基本维修后，延迟到5月底交房，但入住后仍发现水管漏水，空调漏水，地板发霉，墙纸起泡，下水道不通等一系列问题，维修至今，天花板断裂仍拖延无法维修。这个问题怎么维权？”……对于网友的问题，值守网络维权专页的朱律师一一进行了解答，受到网友的高度评价。

华西都市报记者 江先海

从落榜地产富豪身上看地产行业的生存状态

近日，从2012福布斯全球富豪榜落榜名单中，记者发现一批戚金兴、黄文仔、朱孟依等熟悉的中国房产企业家名字，他们曾一时活跃在各大权威富豪排行榜上。

有专家分析称，中国房地产行业的调整力度和决心，致使一批负债率比较高、销售业绩不佳的房产企业家与这份榜单无缘。而这些落榜的地产富豪背后，隐含着中国房地产行业的一些微妙变化。

房企资金吃紧 掀起融资小高潮

杭州滨江房产集团有限公司董事长戚金兴的落榜原因，从滨江集团发布的2011年度业绩预告中也许可以找到答案。作为杭州房地产龙头之一的滨江集团，预计2011年度净利润比上年同期增减变动幅度在-20%至20%之间。而日前发布滨江控股将其所持有的公司10000万股无限售条件流通股股份（占公司股份总数的7.40%）质押给华润深国投信托有限公司的晚间公告，也反映了其资金吃紧的融资需求。

据中国指数研究院3月19日发布《中国房地产企业资讯监测周报（2012年3月12日-18日）》显示，近几个月，重点监测房企拿地一直处于低潮期，与之形成强烈对比的是融资市场的火热。尤其是在最近几个星期，重点监测房企掀起了融资小高潮。港股企业的主要融资方式是股权和发债，如中海、雅居乐、新鸿基、九龙仓等企业通过发行票据筹资，碧桂园通过配股。A股房企由于政策影响，融资方式主要是信托和贷款，包括万科、首尔、苏宁环球、华远等。

销售回款不畅已造成多数房企资金吃紧，是否拥有足够的资金既影响发展速度、更关系企业安全，融资已成为目前房企首要解决的问题。

“创一代”寻求接班者 新老掌舵人更替

60岁的星河湾地产董事长黄文仔和54岁的合生创展集团有限公司主席朱孟依，这两位落榜的粤派地产富豪，都早已过“知天命”的年纪，他们正面临着企业传承的难题。3月14日，合生创展发布公告称，当日合生董事会会议上接受薛虎先生请辞公司执行董事兼行政总裁及集团一切职务，自2012年3月1日起生效。但合生公告中未公布接替人选。

在最新公布的2012年福布斯十大中国房地产富豪排行榜上，记者统计发现，除了碧桂园集团执行董事杨惠妍30岁以外，其他九位富豪（按排名）：恒大许家印、龙湖地产吴亚军、万达集团王健林、SOHO中国张欣、新湖集团黄伟、富华国际陈丽华、苏宁环球张桂平、富力地产张力、世纪金源黄如论均在45岁以上，其中，3人已年过花甲，2人超过55岁。这意味着大多数中国内地地产大鳄都即将或在不远的未来面临企业接班问题，是直接向子女交班抑或在职业经理人中遴选，不管企业家们做出哪种抉择，毋庸置疑都将关系到企业的前途命运。

政策调控 开发商应理性探寻发展之路

楼市高压下，房产商们集体“打太极”。问及房地产相关问题大多不置可否。就连往年频频“放炮”的星河湾集团董事长黄文仔也是只言片语。“开发商没有其他路可走，死也要死在房地产上。”黄文仔这句话正好可以用来诠释他落榜福布斯全球榜单的心境。

2012福布斯全球富豪榜，中国首富数量意外大幅缩水：从去年的115人跌回到95人，这是最近几年来，中国内地富豪数量首次出现的大幅下滑，此前一直是激增态势。有报道称，中国富豪榜上出现的“颓势”与进入“下行周期”的房地产行业有关。当房地产市场逐渐回归到合理状态，开发商也应用更理性的方式探寻未来的发展路径。 杨思锦