

楼市调控抑制市场需求 专家出招应对行业转型



随着国家房地产政策调控的逐步细化,中国房地产行业迎来了史上最为重大的拐点。2011年初,很多城市的调控细则纷纷出笼,这将会对中国今后的住房销量、房价走势以及房地产开发企业带来哪些影响?作为局中人,地产大亨们如何看待这次调控,又将如何应对?在日前于北京举办的“2011中国经济新春论坛”的“房地产业新变局论坛”上,来自房地产开发的业内人士以及专家学者共同探讨了上述国人共同关注的话题。

老板说

万科副总裁兼北京万科总经理毛大庆: 让房地产业回归和谐平衡

我感觉这次调控有一个非常深的社会经济发展的背景,我想是剑指变革,剑指产业。2011年这一年,注定很不一样,是众多新篇章的开始,也是众多矛盾汇集、不得不加以解决的关键时候。对于房地产行业来说,有一个话题不得不重视,就是改革开放30年到现在,有几个非常重要的说法:让一部分人先富起来,让一部分地区先富起来,摸着石头过河等等,而房地产只是一个表象的问题。它传导给我们的,就是中国经济发展的不均衡、城市化发展的不均衡以及资源分配的不均衡,包括我们经济结构的一系列的不可持续性。我想,到了现在,也就是所谓新的篇章开始,“十二五”开始,改革开放第四个十年开始,这些问题已经不得不解决了。

而从房地产这个行业自身来说,我始终认为它在中国还有相当广阔的发展前景,但同时这个行业需要自省和自悟。如果再像前15年那样发展,可能也只是短命的发展,可能会突然间的猝死。因此从现在的格局和发展来说,我想这个行业需要从“内分泌失调”的状态回到和谐平衡的状态。因为经历了这么长时间快速不规则的发展,要把它捋顺的话,需要加法跟减法并行。所谓加法就是不断加强保障性的和以保障性为特征的住房建设,这里面包括了大量的普通商品房,减法就是政府需要快速挤出那些不正常的资源配置,挤出房地产内的所谓投机跟投资性。我研究了10年中国货币的流动性,几乎是钱的流动一旦旺盛,就基本没有流入实体经济,流入的任何东西都有炒作性,利润空间稳定的恐怕就是房地产。但是房地产具有很强

首创置地董事长刘晓光: 关注中间地带购房群体

我从去年11月份就提出过市场有可能发生我们看不到的变化,会比现在更剧烈的变化。今年的住房结构发生了剧变,保障住房的规模升级,保障房建设力度的加大,当然是件好事,但是有一个问题我们得思考,有一部分人可能不能够享受保障房的待遇,但是他买商品房能力又有限,这个中间地带是我们关注的。

从房地产业发展的角度讲,明年的这个时候,可能会出现两种情况。第一种情况就是宏观调控非常有效,房地产的销售量下降,价格也有所下降。第二种情况是可能又出现了动荡。我个人认为,第一种情况出现的概率更大一些。如果这种情况出现了,3年后可能会有比较理想的状态出现。

但我想强调的是,我们中国企业和其他

烈的伪装色彩,因为它具有强大的实用性。它比大豆、黄油、艺术品、古董都实用,使得大家不太关注它的这种炒作性。实际上这令我们的实体经济面临一个真正的危险。我想房地产有过去15年的发展,这里面有必然性,但是如果继续放任它以最大的能量来吸纳社会资金,我想实体经济发展真的是没什么希望了吗,所以,这个调控是必然的。

我们现在看到所有的调控,不外乎在周旋一个时间。这个时间所换取的,并不是我们现在看到的简单的打压房价,更是市场结构的改变。我想在未来相当长一段时间里,市场会发生明显的改变。这里是指两个市场,一个是以政府来组织的这样一种保障性为主的住房市场。这里不仅包括限价房,廉租房,也包括普通商品房。另外一个就是市场化的住房供应。从政府调控的方向和态度来说,需要争取更多的时间,调整我们市场的供应结构,要把保障性住房快速地推到前面来,同时我们未来的住房的消费观念也要有所变革。因为我们是市场很大但资源很有限的国家,因此我们资源的分配必须要加以控制和引导,否则会出现问题。

微观地看房地产市场,我想2011年销售量的萎缩,已经是没什么可以讨论的了,但价格的下降一定会比销售量来得慢。当量的萎缩达到质的拐点的时候,价格的萎缩也会出现。我认为今年它还是处于一个小幅震荡的过程中。因为大量土地是去年的供应,今年有待变成“面包”。那些做“面包”的人,现在也都在研究,在这样一个政策下,到底做什么样的“面包”,还有人能买得起。

企业不太一样。我们面临自身管理水平、开发水平、服务水平比较低的问题,面临着巨大的政策压力。我们一直在想,不知道今年的形势到底会怎么样。我判断可能在四五月份会出现一个市场的低点。从销售量上来讲,有20%~30%的可能性会有一个低点,这个低点会持续多久,我不好判断,但我个人认为,可能中国房地产业高速增长时代结束了。企业现在转型,无非几个方向,一是转战二三线城市,但二三线城市也有调控的问题;二是做点保障经济适用房,我们希望有更通畅的渠道,能够做保障房,现在机会很难得,不是企业想做就能做的;三是我们在转型中会围绕国家的“十二五”规划,通过新的发展规划,把更多高端服务业的产业和地产融合起来做。

专家说

建设部政策研究中心主任陈淮: 解决问题需要一段时间

我想对房地产业的老总们这样说,假如你们现在已经感到有压力的话,这说明你还得熬一些年。当你觉得你的对手不再是政府和政策,而是你的行业对手和你的需求者的时候,你才真正到了生死攸关的阶段。只要企业和整个行业还在和政策博弈,就说明你才刚起步。10年前,媒体让我们讨论家电业是否到了全军覆没的时候,因为都在打价格战。2001年中国的彩电生产能力是4700万台,当年的销量是2000万台。可是2008~2009年,我们生产了9800多万台彩电,还全卖出去了,中国的彩电业不仅没有灭亡,而且越来越好。当时政府连“户口”都不给报的“黑户”,现在都成世界一流企业了,我们已经是当之无愧的世界家电制造基地。我想中国的房地产业势必也是如此。

我们需要一段时间进行思考。第一,我们需要一段时间调控城市结构。我们需要中

国的二三线中小城市均衡发展,才能最终实现房地产市场的相对平衡,房价和老百姓购买力的相对平衡。没有大量的中小城市发展,就算北京从此不卖房了,也解决不了问题。第二,我们需要争取一段时间,让那些有改善需求,但是还不是太急的人等一等。我们先满足那些最低端、住房最困难的人,那些吃了家常菜还想吃海鲜的,你就再多吃两天家常菜,先把那些盒饭还没吃饱的人的问题解决了。第三,我们需要一段时间,缓解我们的土地压力,强化我们的风险承受能力,完成国民经济各产业之间的均衡发展过程,不然的话,我们的能源、交通运输、基础原材料的供给,都会发生很大的断裂问题,产业结构调整需要时间。第四,我们还需要一段时间,通过收入增长,来缩小房价和老百姓收入之间的矛盾关系。这个差距,不仅仅是靠房价的降低,也靠老百姓收入群体性的提高。

北京大学房地产金融研究中心主任冯科: 企业不要老瞄着以前的政策

楼市的调控进入2011年,我们看到了价格的变化,城市方面的市场结构的变化。我想这些调控措施短期是恰当的,长期我们还要不断修正。

如今房企企业确实面临一些转型的挑战,正在慢慢从一个利润比较高的行业,回到了社会的平均利润率水平。我想,企业要适应这种回归,把产业规模做大,把相对利润降低,把绝对利润做好,不要老瞄着以前的政策,应该适应现在的市场状况。

从长期来看,我认为房地产市场经过这一轮调整,还有10年会是比较好的,它的成长周期并没有结束。那么从短期来看,我认为2011年可能会出现滞销。因为购买力需求被限制,很多有资格购买的人却没有购买能力。我觉得2011年最可能出现的就是市场交易量的萎缩,如果这个政策持续的话。但是2011年,我们又面临一个新的经济周期和政治周期的起点。在这样一个阶段,如果我们稍微放松调控政策,在我们的其他体制都没有发生深刻变化的情势下,那些助长房价上涨的趋势都没有发生变化,我们只要稍微放松,极有可能把挤压的

需求释放出来,形成报复性的反弹。

我认为,保障性住房的品种,应该更多地提倡租房,少做一点经济适用房。现在重新调整房地产市场结构,我想等这个结构稳定下来以后,这些临时性的限购措施还是要取消。我们更多的是应该用市场化的手段来解决,最后才能起到良好的作用。现在的政策我最担心的是什么?是我们在加强调控的时候,政府部门在自我加强,公权在增加,而市场化强调私权。我们要注意这个方向。

(据新华网)

