

2011年11月29日 星期二

编辑:李文新 E-mail:lxn0210@sina.com 校对:校华 美编:马丽

房地产调控措施,大到对国家经济安全,小到对民众生活的幸福指数都是极其重要的,这次动真格的房地产调控措施,是利国利民的科学决策。我们为鄂尔多斯的楼市泡沫的幻灭而高兴,这标志着中国楼市调控的成功。



夜幕来临 本报记者 任正直/摄

中国楼市 “刚性需求”神话破灭

——兼评鄂尔多斯楼市泡沫现象

■ 钟启平

连日来,《中国企业报》记者对鄂尔多斯新城康巴什楼市的报道引起社会广泛关注。

鄂尔多斯中南部的康巴什新区被媒体以“鬼城”相称。这座有高楼大厦万间的城市新区鲜有人居住,晚上漆黑一片,仿佛入了无人之境。

“鬼城”楼市风险的消息,对中国楼市的转折是鲜活的事例。在国家对楼市进行调控的大背景下,是什么原因促成鄂尔多斯的转变?鄂尔多斯楼市是不是崩盘?怎样看待鄂尔多斯楼市现象的意义,是我们必须正视的问题。

何为楼市崩盘?

连日来,楼市崩盘话题在网上的热议相当吸引眼球,崩盘热议让社会中群众的意愿,饱含着对房价飞涨的不满。

耗时5年的建设、耗资100多亿元、面积达32平方公里的内蒙古鄂尔多斯康巴什新城,继高利贷危机之后,全面降价。全市共有房地产企业442家,几乎每家能源企业都有房地产开发业务。欠着大笔贷款的富人们大量移民出逃,群众一家一家的倒闭,庞大的讨债人群出现,在这座富得流油的城市……危象在陆续蔓延。

一部浪漫喜剧电影《鬼城》曾博得无数影迷追捧。中国房地产市场鬼城崩盘没有浪漫喜剧情节,有的只是对房产泡沫和“鬼城”崩盘的追问和沉思。

何谓楼市崩盘?其本意指房地产市场在商业炒作下经过一个阶段的上扬后,突然出现急剧下跌。崩盘最初是股市用语,现今被楼市广泛引用。楼市崩盘,一般是指地区房价出现30%、甚至50%以上的全面下跌,房地产开发和销售陷入两难的地步,购房行为大大减少,房地产业进入阶段性的萧条。而一旦楼市崩盘,则会在相当长的时间内,让该地区的房地产业甚至国民经济出现停滞。过去,中国地区性楼市崩盘通常表现为:房价暴跌、开发商倒闭、银行大量坏账、经济面临严重问题。

被媒体称为“鬼城”的鄂尔多斯。老城区东胜23平方公里上拥挤着30万人,康巴什新区面积达32平方公里,目前新区人口却很少。

其实“鬼城”是人们对空置房的统称。从国家电网智能化的统计看,全国660个城市有6540万套住宅是空的,这么多的住宅是以什么标准来衡量它是空置呢,它是六个月

的电表数字为零,就是六个月没有人使用电表,6540万套空置住宅可以供2.6亿人居住,也就是说现在这么多的房子,在很多炒家的手上。当到夜幕降临时,这些房屋是漆黑一片。

鄂尔多斯格外引人注意,是因为过去太穷了,富得太快了,楼市下降也太猛了。2004年以前,整个鄂尔多斯是内蒙古最为贫困的地区,康巴什只是荒漠中的两个小村庄,不到1400人。2007年年底,中国城市竞争力排名显示:鄂尔多斯增长竞争力全国第一;人均GDP1.0451万美元,超过北京、上海。

现在,鄂尔多斯的楼市泡沫破灭引起人们对整个中国楼市的思考。楼市泡沫的破灭,牵涉到国家命运。人们此时总爱说起日本的楼市泡沫破灭。

上世纪90年代初日本爆发的房地产泡沫破裂,是世界各国历史上迄今为止最大也是影响最深远的二次房地产危机,至今仍未完全恢复。战后50年,日本经济取得了举世瞩目的辉煌成就。上世纪80年代初期日本仅用几年时间连续赶超意大利、法国、英国和德国,成为亚洲第一强国和仅次于美国的世界第二大资本主义强国。日本人成为世界上最富有的人,土地成为世界上最昂贵的土地。尤其是日元大幅度升值使得日本人极其富有并倍感自豪,资金指处所向披靡。伴随“国富民强”,大量新资金没有去处,只好集中和积聚在十分有限的土地上,造成土地和房屋的含金量越来越高,价格和泡沫与日俱增。但是如果以为日本房地产泡沫破裂是客观原因造成的,那是不可避免的,那是不正确的。实际上即使是1985年泡沫已经相当严重,如果没有后来5年时间里执行的一系列错误政策,泡沫破裂还是可以避免的。1985年日元升值以及对升值错误的估计和预期,将日本直接推入泡沫破裂前的“最后疯狂”。在5年短暂的“辉煌和灿烂”之后,日本经济和房地产陷入了已经长达14年的萧条和低迷。由此可见,包括日本在内的世界各国房地产市场泡沫以及破裂,都不能归结于客观原因。

从鄂尔多斯角度看,这里的购房需求是旺盛的。在过去几年,每个新入市的楼盘总是迅速被抢购一空。鄂尔多斯最疯狂的时候“700套房子一开盘就被100个人瓜分了”。截止到2010年,鄂尔多斯人均拥有住房2.3套。问题是,这些房子是不是买房的人居住。

鄂尔多斯“鬼城”的报道,其新闻价值就是用事实颠覆专家们楼市“刚需”神话。有人说土地资源稀缺,可是对开发商来说,只要楼市暴利不除,只要房地产市场总是卖方市场,就不愁资金,二不缺土地,再贵的地也敢买,迄今为止,人们看到的多数城市都是政府找开发商开发,一个项目动辄占地数万或者几十平方公里。

所谓大量农民进城形成对城市住房刚性需求的理由也很难令人信服。众所周知,农民进城务工的收入仅仅能维持温饱,多数农民工都是住工棚或租房,在连市长、部长都称买不起房的城市,农民工怎么能买得起房?

会崩,只是程度不同罢了。鄂尔多斯楼市泡沫破灭的意义在于提醒人们,中国人必须重视楼市崩盘现象。

是“刚性需求”,还是投机需求?

房地产业的畸形发展,毁的是中国的命运和前途,表面上看地产开发拉动了经济增长,但实际上是用地产开发的方式,把老百姓口袋里的钱掏到了地方政府和一些开发商手中。老百姓勒紧裤带买房子,为了房子,生活水平越来越低,各种生活用品,都捡最便宜的买,而且还尽量地少买,尽量不去消费,不去娱乐,不去享受,导致社会消费上不去,限制了服务业的发展,老百姓没有幸福可言。楼市暴涨对于老百姓早已苦不堪言。

就像鄂尔多斯一样,已经完工数年的大型或者超大型楼盘,销售数据一再飘红,而入住数据却一反常态,屡屡成为“鬼城”、“空城”。然而,普通老百姓又有多少住进去的?

奇怪的是,一些专家学者或者官方机构,近几年来每当遇到国家出台房地产调控政策,每当房地产市场略显低迷状态时,总会公布出一些楼市价格需求方面的数据或原因,以引导或达到房价必涨的预期效应,叫做楼市“刚性需求”。鄂尔多斯的官员中也有把新城说得意义无比重大的。这些“刚性需求”的“理论”归结为三个方面:一是土地资源稀缺性,二是数以亿计的农民大量进城,三是普通城市居民改善性需求。

从鄂尔多斯角度看,这里的购房需求是旺盛的。在过去几年,每个新入市的楼盘总是迅速被抢购一空。鄂尔多斯最疯狂的时候“700套房子一开盘就被100个人瓜分了”。截止到2010年,鄂尔多斯人均拥有住房2.3套。问题是,这些房子是不是买房的人居住。

鄂尔多斯“鬼城”的报道,其新闻价值就是用事实颠覆专家们楼市“刚需”神话。有人说土地资源稀缺,可是对开发商来说,只要楼市暴利不除,只要房地产市场总是卖方市场,就不愁资金,二不缺土地,再贵的地也敢买,迄今为止,人们看到的多数城市都是政府找开发商开发,一个项目动辄占地数万或者几十平方公里。

所谓大量农民进城形成对城市住房刚性需求的理由也很难令人信服。众所周知,农民进城务工的收入仅仅能维持温饱,多数农民工都是住工棚或租房,在连市长、部长都称买不起房的城市,农民工怎么能买得起房?

显然,房价从当初的低价到后来的高价,最初是有真实需求的,然后是一部分真实需求和部分投资,后来大部分是炒作投机和少部分怕涨价的从众购买,价格早已超出社会的承受极限,到现在哪里还有购买力来支撑这么高的房价?除了炒作,还有哪个老百姓买得起房?房子能卖给哪个?怎么可能卖得出去?

鄂尔多斯的房价6年大概上涨了6倍,单价和涨幅均超过了一线城市。新区却少人居住,至此,可以清楚地看到,目前我国一些一线、二线城市中,楼市中真正的“刚性需求”就是投机投资性购房群体。因此,要使我国房地产行业持续健康发展,就必须坚持已经出台的宏观调控政策不动摇,坚决遏制投机投资投机性购房行为。

泡沫没有不破的,撕碎了的泡沫就是崩盘。相对于居民收入、房子租金以及大量的房屋空置比较,说明目前的中国楼市是投机市场,也可看成是通过银行信贷疯狂投机的市场。地方政府热衷房地产拉动GDP,其中有没有投机成分?地方政府热衷以房地产作为拉动GDP的主要手段,低价拿地,高价卖出,可以动用国家财政资金作为融资平台,提供资金,向农民征地用于一级开发,也是典型的投机;加上开发商加价;炒楼人层层加价,这三个环节就导致房价猛涨。所以说,楼市急剧上涨是投机者合力推动的产物。

天·誉·国·宝
最低66折惊爆优惠
全现房/抄底东胜豪宅
5129999
热线:5119999

鄂尔多斯“鬼城”的报道,其新闻价值就是用事实颠覆专家们楼市“刚需”神话。有人说土地资源稀缺,可是对开发商来说,只要楼市暴利不除,只要房地产市场总是卖方市场,就不愁资金,二不缺土地,再贵的地也敢买,迄今为止,人们看到的多数城市都是政府找开发商开发,一个项目动辄占地数万或者几十平方公里。

是转变思维 还是重金救市?

■ 钟启平

当房地产泡沫破裂时,往往会发出轰然巨响。鄂尔多斯市政府就像其他地方政府一样,希望在不戳破气球的情况下能让房地产泡沫褪去。

在鄂尔多斯楼市出现危情之后,传来一个消息,鄂尔多斯主城区的东胜区计划实施包括75亿至100亿元人民币的“房地产企业重组计划”和数十亿元的“政府收购计划”,以缓解目前东胜区房地产市场的僵局。这座建在“黑金”上的草原之城有着稳定的煤炭收益,每年增幅超过30%的财政收入足以抵御此次“地区金融危机”。

鄂尔多斯人毕竟太有钱了。显然,“救市”注入的资金有助于化解目前的楼市与高利贷双重危机。然而,这种救市行为究竟是逆潮流而为,还是顺潮流而动,就值得思考了。

当然,我们对各级政府的苦衷应当给予理解。作为国民经济的支柱产业,房地产行业涉及到50多个行业,在中国固定资产投资中所占比例达1/4左右。如果加上与地价有关的资产抵押部分,目前全国银行房地产贷款依赖水平在50%左右,部分大型城市开发商对银行信贷资金的依赖程度已高于80%。银行风险同房价上涨成正比增加。

与房地产危机并存的,是各个地方政府的债务危机。各地方政府将对银行体系整体负债13万亿。政府债务处理不当也会引爆金融危机的。

然而,房地产价格的暴涨确实是饮鸩止渴的事,不痛下决心止住这个势头,就非把整个国家拉入日本式楼市崩盘局势不可。一年来,中央政府努力纠正、弥补、限制这种价格泡沫,这是正义之举,符合民心之举,这是受欢迎、保持的一个事情。鄂尔多斯的钱再多,也没有必要去保持那种鬼城,拯救那种楼市。

其实,对于开发商来说,此时也是主动解扣的机会。中国政府通过税收、财政、经济政策、行政手段对开发商阵营施力,开发商阵营通过源源不断的后备资金来绑架中国经济,且不断的提高赎金。所以一旦房价回归真实价值之时,就是有一大批开发商崩溃之日。如果现在有开发商逃离房地产业的角斗场,那么跑得慢的就是最后的输家。如果都不跑,就像击鼓传花一样,最后拿到接力棒的就是接盘者。有句话叫:“出来混迟早是要还的”。前日,本报报道大批央企推出房地产行业,便是一则令人鼓舞的新闻,这些企业曾经进入房地产市场,表明大量实体经济企业为寻求利润投向房地产市场,现在他们转而全力投入实体经济,有利于提高我国企业自主创新能力和国际竞争力。

不光是企业,还是地方政府,再不乘此机会刹车,再继续荒唐地“涨幅趋缓”。再继续违背规律、违背民意,明年的今天就不只是鄂尔多斯,此类现象就会蔓延!对于鄂尔多斯政府来说,同样有遵循中央意图,顺时代潮流而动的课题。顺势而为,是为上策。

一个城市建设,哪怕比成吉思汗当年的皇城壮丽,可是没有文化很可怕!城市的灵魂是“城市精神”。其包括城市硬件设施的建设,更包括城市居民共同认可的文化理念,价值取向等精神元素。从严格意义上讲,“鬼城”不能算是城市,因为其没有“城市精神”,相当程度上是一些个人和机构,牟取利润的工具。鄂尔多斯的富有不可能永续,民众的智慧与创新精神才是财富的永动机。

康巴什新区管委会的官员,认为康巴什新区完全可以托起如今高房价的言论,更有人拿出了浦东今日鬼城之高房价的陈词。至今仍用这些美好的建设规划与设想,显示了这些人思想深处力挺房地产泡沫的言行。

“鬼城”名号,使得鄂尔多斯成了中国房地产泡沫的“最佳展品”。从经济学视角观察,鄂尔多斯的富裕是一个资源城市“局部暴发”的“展品”。鄂尔多斯作为重工业、重化工业为代表的二次工业化发展已走到了经济转型的十字路口。而这也正是当下我国其他资源类城市共同面对的时代课题。

鄂尔多斯,像一面镜子折射着正在艰难转型的中国经济与社会,它像一个标本展示着从资源与生产主导到消费与服务主导的发展模式,它最迫切需要解决的是从单纯追求经济总量与规模的增长,从消耗资源性的增长、从投机性增长到追求人的全面与自由发展。

随着国家宏观调控的持续进行,全国城市商品房也必将回归到一个合理的价位。鄂尔多斯楼市崩盘已经向疯狂建设的开发商和疯狂囤房的炒房者敲响了警钟。随着国家对房地产市场调控措施的不断深入,曾经冲到半天之上的虚高房价现象得到了一定有效的遏制,全国各地房价上涨的趋势也得到了有效的控制,国家房地产调控措施达到了初步的预期目标。

房地产调控措施,大到对国家经济安全,小到对民众生活的幸福指数都是极其重要的,这次动真格的房地产调控措施,是利国利民的科学决策。我们为鄂尔多斯的楼市泡沫的幻灭而高兴,这标志着中国楼市调控的成功。

对于今天的鄂尔多斯来说,房地产是否崩盘已不重要。甚至于,楼市泡沫消除也不是坏事,重要的是政府将如何作为:是把巨额资金用来救市,继续看着“鬼城”复制出现,还是拿出壮士断腕之志,把资金投入到实业上来,投入到科技创新上来。毕竟,历史规律不可违,中国人已经不能再承受“鬼城”之重。再也不能死保住楼市泡沫了。

中国经济发展,需要楼市经济有一个痛苦而成功的转折。相信鄂尔多斯在这场转折中能够转变思维方法,先在前面。



本报记者 任正直/摄