

房地产业继续探底

对房地产业而言,本轮房地产调控事关中央政府公信力和中国经济健康发展的大局

■ 本报记者 王静宇

2011年,楼市风云骤变,对于房地产市场来说是不平静的一年,对于房地产开发商来说,是痛苦的一年。

2011年国家继续加大对房地产的调控,先后出台了一系列的政策。限购、限价、限贷、限价为特征的调控,成为2011年国家调控房地产市场的主旋律。国家极其严厉的行政手段、央行极度紧缩的货币政策,购房需求受到严格控制。强制硬推地方政府保障房建设,力求弥补调控下滑的商品房投资,为改变住房由市场单方面供给赢得了时间。

由龙头房企引领的降价潮从10月持续至今,各地成交量下降,百城价格指数连续3个月下跌、三年来北京房价首次实质性下跌等等,一系列的现象表明了年轻的地产行业弥漫着悲观。

货币政策:微调缓解调控压力

对房地产业而言,本轮房地产调控事关中央政府公信力和中国经济健康发展的大局。

第一太平戴维斯中国区市场研究部相关负责人表示,2011年11月底,央行近三年来首次下调存准率,预计货币政策将在2012年继续微调,其微调力度和节奏将是影响2012年房地产市场走势的关键。

上述负责人认为,2012年国家对于房地产政策一是完善,二是调整,三是继续整顿,国家将进一步完善房地产土地分类供应政策;一线城市征收房产税将陆续出台;开征房产税之时,就是限购房政策自动取消之日;国家按区域性调整政策性商品房政策;下半年对商品房的金融政策将适度调整;下半年对商品房的管理政策也会适度调整,调整幅度不会太大。

“货币政策微调微调,2012年货币政策将由2011年的“稳中偏紧”向“稳健”转变,但全面放松可能性不大。”上述负责人表示。

“预计2012年总的信贷规模可能与2011年持平,达到2008年四季度至2009年期间放贷近11万亿元天量的可能性很小。”上述负责人表示。

保障房:国家支持力度持续加大

保障房建设力度持续加大,规模迅速增加,地方政府将面临更大资金压力。

近几年保障房建设规模迅速增加,政府资金压力较大。2009年,我国保障房计划建设387万套,2010年达到580万套,实际开工590万套。

记者获悉,“十二五”期间,中央政府计划建设保障房3600万套,2011年已经完成了开工建设1000万套的目标。今年政府要进行保障房建设中期评估,保障房建设规模或将进行调整,预计2012年保障房开工建设目标为800万套,相比原计划的1000万套或将略有下调。

第一太平戴维斯中国区市场研究部负责人告诉记者,“今年是保障房建设的高峰期,去年开工的要继续施工,再加上今年新开工的,政府筹集资金压力将会很大。国家由于财政问题对保障性住房会进一步放开,让更多的民间资本融入进来。”

第一太平戴维斯中国区市场研究部统计研究数据显示,一线城市:第一批廉租房与公租房陆续到位,第二批廉租房与公租房开建。二线城市:第一批廉租房与公租房部分转变为政策性商品住房销售,用来保障资金回笼。第二批廉租房与公租房开建,来填补第一批廉租房与公租房未完成的任务。三线城市:第一批廉租房与公租房开建,由于资金缺口进展缓慢。四线城市:廉租房与公租房由于地方财政无资金调配,要等到2013年启动。

房产税:试点范围可能扩大

第一太平戴维斯中国区市场研究部相关负责人表示,预计在2012年或更长时间内,房产税试点改革范围将进一步扩大,尽管试点初期由于税率较低、覆盖范围窄,不会对市场产生显著影响,但其长期影响不容忽视。

“房产税改革试点和相关配套制度的逐步实施,将优化房地产税收制度、平衡房产持有和交易环节税负,有助于促进公共财政制度的变革,从根本上有助于房地产业的长期健康发展。”该负责人表示。

上述负责人还表示,另一方面,房产税改革试点范围扩大,可能降低相关城市限购的必要性,这将为限购政策的逐步退出提供条件。若经济下行趋势和房地产投资等指标增速放缓,通过房产税试点并逐步退出限购可能成为政府的一个选择。

“我们感觉税制改革中,改得最困难、最辛苦的就是房地产税。”12月22日,财政部税政司一位负责人在中房协的内部研讨会上感叹道。

“不过,再难也要进行下去”。这位负责人在会上透露,财政部等相关部门会对重庆和上海两个房产税试点城市的经验进行总结,并在此基础上研究出全国统一征收



商品房从紧的政策可能会逼迫房地产开发商转向为商业办公用房开发,这是房地产业的一个危险信号。

本报记者 林瑞泉/摄

的方案。

“但不是说马上就能在全国征收,还是会扩大试点的范围。”这位负责人称。

“房产税试点这一步迈出去以后,应该说是开弓没有回头箭,大家寄希望于两个城市试点,试到一定程度就无疾而终,无声无息地消失了,这是不可能的,它一定会往下推。”上述财政部税政司负责人说道,要逐步使房产税成为地方政府的重要税源。

商品房:价格走势仍然严峻

无人能够改变城镇住房刚性需求的局面,但商品房不会走出计划与市场经济共存的怪圈。土地在市场经济模式下循环,建设在计划经济模式下循环。

第一太平戴维斯中国区市场研究部负责人表示,地方政府不堪财政捉襟见肘的压力,为了迅速回笼资金,将部分保障性住房改变为政策性商品住房的大趋势不可逆转,对商品

房较大冲击的态势已经形成。“2012年商品房的金融政策仍然是以从紧为主,城市商品房的态势仍然严峻”。

第一太平戴维斯中国区市场研究部统计资料显示,一、二线城市商品房:按土地按市场经济运行,建设按计划经济模式运行。全年是“紧、紧、紧、松”。商品房从紧的政策对一、二线城市的开发商来说,可能会逼迫房地产开发商转向为商业办公用房开发,这是房地产业的一个危险信号。

三线城市商品房:这里的房地产商比一、二线城市日子好过得多,他们属于在计划与市场夹缝中游离生存的企业。全年中央政府是“紧、紧、紧、松”。地方政府是持续土地财政的做法,房地产业必须完成地方财政税收。

四线城市商品房:属于穷则思变地区。应该说四线城市房地产商日子最好过。地方政府是必须超额完成地方财政税收,乘上土地财政最后一班车。

同时,该统计数据还表明,一、二线城市商品房价格走势仍然不乐观,三、四线城市商品房价格走势仍然和2011年一样,上涨空间较大。

专家普遍看跌今年房价

本轮的宏观调控战略已经基本上全面实现,现在全国的房地产房价飞涨的态势已经得到全面的遏制,而且房价也呈现一个回调的态势,所以说房价的拐点,其实已经显现

■ 本报记者 王静宇

国家统计局2011年12月9日公布的11月全国房地产开发景气指数为99.87,这是该指数两年多以来首次跌破100大关,这反映了中国房地产整体市场已呈现下行趋势。

在此产业环境下,凤凰房产于2011年12月9日至12日在2011中国(深圳)住交会上就全国房价拐点是否已经到来?今年房价走势及其涨跌幅度如何?传言全国开征房产税能否降房价?楼市入冬,政府会否救市等问题集中走访调查了国内30名知名房地产专家、开发商及业界人士,集中呈现中国房地产圈中最核心人士对中国明年房价走势与楼市政策影响等方面的分析与判断。

他们对房价拐点、2012年中国房地产走势、房产税及房地产调控政策等问题发表了不同看法。

房价是否已经迎来拐点专家正反观点持平

对于中国房价是否已经到拐点的问题,在30名受访者中,有包括中国房地产研究会副会长顾云昌、中国住交会秘书长单大伟、光耀东方董事长李贵斌和我爱我家公司副总裁胡景晖等在内的37%的受调查对象认为房价已经到拐点了。

单大伟表示,本轮的宏观调控战略已经基本上全面实现,现在全国的房地产房价飞涨的态势已经得到全面的遏制,而且房价也呈现一个回调的态势,所以说房价的拐点其实已经显现。

包括全国工商联房地产商会会长聂梅生、中国房地产业协会副会长朱中一、海尔地产董事长卢铿、中国人民大学教授叶剑平和世联地产董事长陈劲松等在内的37%受访者认为房价拐点还没有出现。聂梅生表示,对拐点这个提法我觉得要比较明确地说清楚才是拐点,这个拐点是一个经济性的概念,如果从经济发展来讲中国在未来起码5年到10年还是在一个上升期。

此外,还有包括国土资源部咨询研究中心咨询委员黄小虎、首创集团总经理刘曙光在内的8名人士对房价是否已经到拐点表示“不好说”。

近5成专家看跌房价,跌幅在10%到20%

对于2012年房价的降幅,在21名受访者中,就有包括中国住交会秘书长单大伟、中国人民大学教授叶剑平、我爱我家集团副总裁胡景晖等10名受访者认为2012年房价或下降10%到20%,占比达到了48%。

而在看跌者中,有10%的人认为下半年房价下跌幅度将在10%以内。这其中就包括全国工商联房地产商会会长聂梅生等两名。聂梅生表示房价持续环比的回调,已经大概持续到1月,可能在今年的一季度可能还会继续这样一个惯性,它不可能马上变,所以环比的回调还是继续的。

另外有包括成发机构董事长全忠和世联地产首席分析师王海斌在内的4人表示2012年房价或下降20%到30%。

4成专家认为政府不会救市

对于房价下降多少,政府就会救市的问题中,在20名专家中有包括央行货币政策委员会委员夏斌、世联集团董事长陈劲松、我爱我家副总裁胡景晖等8人都认为房价继续下跌政府也不会救市的,占比达到了40%。

而有包括光耀东方集团董事长李贵斌在内的7人都表示,若房价下跌20%,政府就会出手救市,占比达到35%。李贵斌表示,如果房价下跌超过20%的话政府应该是救市,这直接关系到国家宏观经济。

而有包括中国人民大学教授叶剑平和十一届全国人大代表、山东金晶科技集团王刚在内的3人都表示,若房价下跌30%,政府会出手救市,占比达15%。

超5成专家表示今年一二季度可抄底买房

对于房地产的最好抄底买房时机,在23名专家中,有包括中国人民大学教授叶剑平、我爱我家副总裁胡景晖、光耀东方集团董事长李贵斌、首创集团总经理刘曙光等在内的12人表示今年一二季度或成最好的抄底买房时机,占比达52%。

此外,有包括海尔地产董事长卢铿、中国住交会秘书长单大伟在内的4人表示,现在就可以抄底买房,占比达17%。

另外,有9%的受调查对象认为今年底买房较合适;有17%的网友表对何时抄底买房持“不好说”的观点。

近4成受访者认为推广房产税对降房价作用不大

针对房产税全国开征是否能降低房价的问卷调查,在27名受访者中,有包括住建部城乡经济研究所所长陈淮、光耀东方集团董事长李贵斌和中国人民大学教授叶剑平等在内的10人都认为房产税全国推广对降低房价没有多大作用,占比达37%。

李贵斌表示,房产税在全国推广的问题,对房价应该不可能很大,因为有一些平民住房、一些中低端的住房,不可能收房产税,说收的就是一些高端的房源,在改革开放的30多年里,人与人之间的收入差距已经拉大了,影响不会很大。

而有包括国务院发展研究中心副主任侯云春、国土资源部咨询研究中心咨询委员黄小虎、全国工商联房地产商会会长聂梅生在内的9人都表示推广房产税对降低房价有用,占比达33%。

侯云春表示,房地产税的征收对于促进房地产的健康发展是一个非常必须的、非常有利的,也可以说是很见效的措施,这个主要是加大住房保有环节的成本。

对策

房企转型:生死存亡大考

■ 本报记者 王静宇

限购政策打压下的房地产市场风云突起,房企的生存成为了市场的最大关注点。

降价引发业主不满,导致售楼处被砸,房企被迫承诺降价赔偿;“冬季策略”抛出,房企“备粮”过冬,小企业走向了并购求生之路;重压之下的房企变革之路加快,“地一代”渐渐隐去,地产江湖再无故事;面对销售不畅,开发商要远走海外拓展市场,要么上线卖房,还有的涉足其他行业。

无论哪个房企倒下了还是哪个房企仍在扛着,但生存艰难的困境是不争的事实。今年,对于房地产企业来说,格外冷。

怎么过冬?转型成为至关重要的一条路。怎么转?是摆在房地产企业面前的一道难题。

转型必要:粗放经营不适宜

在粗放经营阶段,对于中国房地产业来说,规模就是效益,往往只要规模上去了,其综合效益与竞争实力也就更胜一筹。现如今,严厉调控让“规模论英雄”时代一去不复返了。

陷入严重困境的绿城集团是其

中的典型。

曾一度,绿城集团在长三角楼市及中国高端住宅领域一骑绝尘,公司规模接近万科,2009年销售额跃升第二。在土地市场上,绿城更是动作频频,储备了大量的待开发土地,目前高达4000万平方米。

但进入这个房地产寒冬后,资金链断裂、销售乏力等让绿城力不从心了。据《第一财经日报》报道,绿城暗卖“储备粮”多个项目透露转让的信息。这被业内人士视为绿城卖地求现,压缩规模抵御寒冬的一个信号。

商品房市场将与保障性住房平分秋色,积极参与建设保障性住房是必然选择。从单一的商品房开发转向复合业态。从开发销售物业转向销售与持有型并举。要求企业整合能力提升,企业集中度提高。企业发展从单纯的规模扩张型发展转向整合集成式发展。

严厉调控下,房地产市场正从粗放经营向精细经营转变,房地产企业的转型也成为必然。

转型取向:得消费者得天下

经历了2008年的金融危机,很多房地产商开始反思房地产业的转型之路应该怎么走。而2012年,更将

这个问题赤裸裸地呈现在地产商面前。

从现在一些著名地产商的转型思路及做法来看,回归消费者成为一个本质方向。

万科日前鲜明地提出了“回归”的概念,一个是从传统的营销向技术科研上的转型;另一个便是从建房卖房转到服务型的转型。而无论从技术上转还是服务上转,都一定以消费者为导向。万科董事长王石表示,未来万科应该摆脱目前利润导向的模式,重新回到消费者导向。

其实,在更早的时候,新鸿基、九龙仓、合生创展等就开始了回归消费者的历程。

在我国即将全面进入老龄化社会之时,养老产业异军突起,成为房地产市场新的需求。在城市化发展到一定阶段,房地产行业必然超越商品住宅的开发层面,融入城市开发、运营,以开发服务的形式进入城市化开发的第二阶段。

在商品住宅受到较大挤压时,以转向担负承载功能的转型拉开了序幕,旅游地产、养老地产、商业地产,逐渐显露出巨大的市场潜力。

其实,得消费者得天下,只有在与消费者的共赢中,房地产企业才有得以长期发展的根源动力。