

【房地产“失控”】之产业难题

供求失衡 房价面临全面失控

本轮以“国五条”为标准的调控正面临失效的尴尬

■ 本报记者 张艳蕊

根据国家统计局统计,2013年3月,全国70个大中城市中有68个城市房价出现环比上涨。近日,中国社科院财经战略研究院公布的报告指出,房地产市场再次出现全面反弹,表明住宅市场重调控、轻改革的思路需要做出全面调整。

报告警告称,住房供求已经失衡,房价面临全面失控,如果不及时推进改革,那么市场还将出现大起大落。只有在坚持调控不放松的同时,加速推进房地产市场制度的综合改革,才有可能走出“屡高屡调”的历史怪圈,实现房地产市场与国民经济的良性协调发展。

然而,《中国企业报》记者在对多家房地产企业的采访中了解到,业内普遍认为,在目前的商品房市场调控政策方面犯了方向性的错误,用错误的计划性调控手段对待相对市场化的房地产商品住宅交易市场,只能造成失调,根本不可能实现调控目标。

方向反了, 调控面临“空调”尴尬

进入5月,多个城市“国五条”细则陆续满月。最新数据显示,当前主要城市楼市成交量开始下行,但房价仍呈上涨之势。

5月2日,中指院发布4月份房地产市场“百城价格指数”。数据显示,百城住宅平均价格自2012年6月以来连续第11个月环比上涨,涨幅缩小0.06个百分点;同比则是连续第5个月上涨,涨幅扩大至5.34%。来自中指院数据显示,4月份全国百城住宅平均价格为10098元/平方米,环比3月上涨1.00%。其中76个城市环比上涨,24个城市环比下跌。此外,本月价格环比下跌的城市个数增加8个,环比上涨的城市则比上月减少8个,其中涨幅在1%(含1%)以上的有40个,较上月减少11个。

从严厉的程度上看,可以看出此次政府调控的决心,然而,为什么结果仍然是房价不降反升呢?

“又成‘空调’。”卓达集团副总裁、大中华购物中心联盟主席助理柏文喜在接受《中国企业报》记者采访时只回复了简单的四个字。“‘国五条’经过差不多两个月市场的适应期,现在负面影响已经被市场逐步消化,市场已经进入了原有的理性,从结果看,总体的房价,仍然在持续上涨势头,经过一段时间的迟疑,又恢复了缓慢上涨的势头。”

在分析房价上涨的原因时,柏文



最新数据显示,当前主要城市楼市成交量开始下行,但房价仍呈上涨之势。 本报记者 林瑞泉/摄

“

报告警告称,住房供求已经失衡,房价面临全面失控,如果不及时推进改革,那么市场还将出现大起大落。只有在坚持调控不放松的同时,加速推进房地产市场制度的综合改革,才有可能走出“屡高屡调”的历史怪圈,实现房地产市场与国民经济的良性协调发展。

喜认为主要是三个因素,第一,地方政府财政压力的倒逼,让其以各种方式消解了“国五条”对房价的压力。从结果看,目前只有北京市一个城市在执行20%的交易税规定,其他城市都

以各种方式进行了规避。第二,从长期因素来看,决定房价因素主要还是供求问题。他认为,中国基本实现了一个家庭有一套住宅居住的状态,但房产持有不均衡,经常是有房子的人持有两套到三套以上,没房子的人、刚需一族仍然是规模巨大,而且城镇化的趋势让刚需一族保持了比较坚定的市场基础,在相当长的一个时间段内,因为人口向城市集中,尤其是向大中城市集中,还是让刚性需求有较大的市场,另外,改善性的需求也有较大的市场。第三,中国房价还受国际因素的影响。房价受中国货币发行量的影响,中国的货币发行量又受制于西方主要货币发行量的影响,在西方量化宽松货币政策的情况下,人民币要保持资金不外流,也被迫采取相应的量化宽松的政策,这样会导致大量的人民币释放出来,进入货币市场,引起资产价格上涨。房产作为中国人持有的财富里面最主要的价值形式,在货币超发的情况下,价格当然不会下降,而且还会上涨。

美林国际(香港)有限公司执行董事刘芮东在接受《中国企业报》记者采访时也同样提到了“空调”说,“从现在情况看,房价还会涨,新的‘国五条’,如果能强硬实施坚持好长一段时间的落实,还要有各地政府坚定的落实,肯定能起到抑制房价的作用,关键是,地方政府的态度。”刘芮东认为,从总体来看,调控是没有打在房地产的“七寸”上,只靠行政上的对策与方法,肯定会造成“屡调屡高、屡高

屡调”的现状。

中国旅游地产服务集团副总经理王路在接受《中国企业报》记者采访时,则用了调侃方式婉转地提醒政府一直在商品房市场调控方面犯了方向性的错误,“目前这些计划性措施,实际上反而起到了让房地产开发商卖出更高价格的作用。”他认为,是政府用错误的计划性调控手段对待相对市场化的房地产商品住宅交易市场,但在关键的土地供应市场上没有有限价,土地供应规模也没有放开,生产成本不断上升,再加上销售价格人为限底,银根又持续紧缩,反而加剧了供应短缺,限价变成了刚性涨价。

刚刚过去的4月,CRIC监测的十大重点城市中,除了杭州和武汉的成交面积环比出现10%以内的小幅增长,其余8个城市环比全线下跌,平均跌幅达3成以上。其中下跌幅度最高的四位为广州、成都、北京和上海,跌幅依次为61.06%、55.89%、47.52%和40.64%。可见,在经历了3月赶末班车式的集中释放后,十大重点城市的交易量在4月出现了一波明显的集体回落。CRIC认为,这种回落是市场在3月爆发式的增长以后一个正常的回调,而不是像外界想象中新政见效的产物。数据显示,十大重点城市中除了北京、广州和成都3个城市外,其余7个城市4月的交易量均高于该城市2012年的年均水平。

CRIC研究中心认为,本轮以“国五条”为标准的调控正面临失效的尴尬。(下转第十六版)

【房地产“失控”】之案例

富士康主业 转向工业地产?

“

富士康涉足地产开发,所依靠的正是其遍布各地的工业园区。富士康的做法是不经过“招拍挂”程序,低价拿下土地,然后,依托工业园,以工业项目捆绑住宅、商业地产,进行商业运作。

■ 本报记者 张艳蕊

面对着人口红利的逐步消失,富士康在中国代工工厂的优势似乎已经没有了。

然而,梳理富士康在中国的布局,记者发现,通过15年的发展,富士康已经建立了深圳、昆山、杭州、上海、烟台、北京、天津、太原、晋城等九大主力科技工业园,其他还有如杭州、营口、秦皇岛等十多个科技工业园,而随着近年廊坊、郑州、衡阳工业园的相继开工,“富士康已经拥有大陆最大的工业用地面积,无疑已经是中国最大的工业地产商。”中国城市运营与商业地产管理研究中心副主任暨明达顾问机构董事长杨仁福对《中国企业报》记者介绍。

事实上,台湾电子代工公司富士康,正将自己的业务触角伸向地产开发,而工业地产成为其最好的过渡。

知情人士透露,富士康涉足地产开发,所依靠的正是其遍布各地的工业园区。富士康的做法是不经过“招拍挂”程序,低价拿下土地,然后,依托工业园,以工业项目捆绑住宅、商业地产,进行商业运作。

据媒体披露,2007年富士康与武汉高新区管委会签订投资协议后,其旗下公司以接近底价的价格拿下了距工业园5公里的两幅土地,楼面地价分别为790元/平方米和560元/平方米,项目总建筑面积约12.3万平方米。而媒体在郑州调查时同样发现,富士康在其产业园区附近,以招标形式低价获得公租房用地,并被允许拿出部分做商业地产开发。

据《中国企业报》记者从公开信息上的不完全统计,目前,富士康中国的全国各地工业园区占地面积惊人——江苏昆山工业园占地1400亩,廊坊工业园占地5200亩,重庆园区占地1800亩,山西晋城占地500亩,衡阳工业园占地3000亩,郑州园区占地超过7000亩,即使是寸土寸金的上海,其上海运营中心的建筑面积也约为5万平方米。

这是一笔资产巨大的工业用地。最早始于1993年。当时,大量的企业在深圳龙华买下土地,郭台铭也看中了紧靠在深圳市区的龙华,当时的龙华还是一片荒野,野草比人长得还高,郭台铭站在一个高处,对当地的政府官员说:“看得见的土地我都要了。”

这就是现在占地2.3平方公里龙华园区的雏形,从1996年开始,富士康深圳的厂区就朝龙华园区搬迁,这里成为当时富士康在大陆最大的一个厂区,也是富士康工业地产的源头。

记者发现,从2005年前后开始,富士康也相继在大陆多个城市拿下商住用地,如太原、深圳、武汉、上海等地。

然而,目前,我国产业地产始终不够市场化。《中国企业报》记者查阅到的《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》中提出,要建立工业用地出让最低价标准统一公布制度。自此,产业用地将逐步摆脱行政干预,进入市场寻求价值,但市场化步伐还有待提高。

“工业用地价格一直都不高,但专门投资工业地产的房地产公司在市场上却拿不到地。因为地方政府招商都是为了GDP,而引进来一些产能能带动招商。”一位房地产业内人士告诉《中国企业报》记者。

这样做的一个结果是,大量制造企业拿到廉价的产业用地,而专业的地产开发公司并无入场机会。

巨量土地储备在手,传统产业资本涉足利润丰厚的地产开发就在所难免。

按照西方模式,工业地产为商业地产的一个分支,其做成的金融衍生品已经非常成熟。在美国REITs(房地产投资信托基金)产品的市场份额排名中,写字楼、零售与工业地产都曾各领风骚。

早在2005年,富士康便开始布局地产版图,旗下的香港轩盛投资有限公司主营业务为房地产综合开发,公司注册资本为30亿港元,国内总部位于深圳,名为深圳轩盛投资管理有限公司(以下简称“轩盛投资”),并且聘请华侨城集团公司原党组书记兼常务副总裁张整魁担任董事长。在轩盛投资的公司介绍中显示,该公司目前已取得位于深圳、上海、武汉、成都、廊坊等国内重点城市的土地拟开发项目,并以“数码、环保、科技”为地产品牌经营理念,将整合前期取得的土地资源进行综合成片开发。

资料显示,2007年6月,在富士康与武汉高新区管委会签订投资协议的7个月后,轩盛投资控股的鑫龙房地产开发有限公司(以下简称“鑫龙地产”),以接近底价的价格拿下了距工业园5公里的两幅土地,鑫龙地产开发的“轩盛·湾郡”项目,占地面积达15.4万平方米,已于2010年8月开盘。2011年1月,在武汉富士康工业园附近,富士康旗下企业低调运作4年的别墅项目也已开盘销售。

“代工巨鳄一旦转型,很可能会成为房地产大鳄。”杨仁福对《中国企业报》记者表示,“未来十年,富士康有可能成为中国最大的房地产发展商。”

【房地产“失控”】之产业链条

北京建材家居批发市场遇寒

■ 本报记者 鲁扬

自2013年4月28日至5月3日,为期6天的香河国际家居文化节招徕了7000余家国内外参展品牌、10万余种家具新产品集体亮相。而从廊坊市旅游局获悉,文化节吸引了来自京津及周边消费者达6万人次。

家具产业是香河的传统产业,经过十余年的发展,香河家具城已成为北方最大的家具集散市场,目前,香河家具城总面积已经突破260万平方米,2012年销售额达到245亿元。不过,作为最大的建材家居消费市场的北京情况就不容乐观了。大型家居卖场不断撤出、闭店的新闻不绝于耳。

北京市场协会人造板分会会长、北京市管庄刨花板市场中心总经理曹文学向记者提供的一组数据显示,截至去年底,北京市规模以上建材企业完成主营业务收入630亿元,比2011年同期减少16亿元,同比下降

2.6%。北京市规模以上建材企业完成利润总额30亿元,同比下降12.9%。从今年第一季度的市场情况看,建材行业令人困惑,短期市场前景不容乐观。

一个较普遍的现象是,一些小规模的建材批发市场或关门或改业,而绝大多数以建材、家居为主的批发市场都面临着租金下滑、摊位闲置、收入下降、人气不旺的问题。一位建材市场的负责人就对《中国企业报》记者感叹道:现在建材市场的商户,既撑不着,也饿不死,比上班拿死工资强点儿。

曹文学在接受记者采访时介绍说,管庄刨花板市场以往都是商户云集,不足100个摊位根本无法满足需求,从去年建成了管庄家居装饰城近百间更为舒适的临街门面房后,起初商户全满,但今年年初却出现了10%的空位,这在前几年是不可想象的。回忆2008年奥运会期间,许多商户手捧现金,恨不得跪求租摊位,但根本无法满足需求,这一点也在另一

家名为管庄东方建材批发市场的市场部工作人员处得到了印证。

一位建材市场销售水泥的经销商告诉记者,水泥产量过剩,现在很难赚到钱了,所以除了卖水泥,他也开始卖涂料和壁纸了,否则很难生存。而据国家发改委网站发布的数据显示,今年一季度,全国水泥产量41704万吨,同比增长8.2%,3月份,重点建材企业水泥平均出厂价格为334.7元/吨,比上月下降0.7元/吨,同比下降28.7元/吨,降幅分别为0.2%和7.9%。今年1—2月,我国建材行业实现利润371.9亿元,同比增长12.8%。其中,水泥行业利润8.5亿元,下降51.3%。

曹文学告诉记者,由于管庄刨花板市场周边正在建设大量经济适用房和回迁房,所以今年年初市场经营稍有起色,但依然不容乐观。虽说其他建材产品依然经营艰难。管庄东方建材批发市场经理白士东则悲观地认为,政府的限购政策,导致的房地产、

家具、电器、卫浴洁具等行业整体陷入低迷已经是不可逆的事实,以往许多商户都是跟风经营,一包的收益比二包、三包的好,而现在一包都难以盈利,其他人就更难说了。白经理分析说,现在市场中的商户都在硬撑着,虽说勉强维持,但也不是长久之计。由于城市旧房很少翻新或重新装饰,精装房的开发商为降低开发成本也采取采取直接从原厂进材料的办法,导致建材代理商或分销商失去了许多大客户,加上网购流行,建材批发市场这种经营形式已经走向末路了。

记者发现,紧邻东方建材批发市场的一家家居市场大门紧锁,而据周围商户介绍,由于去年年底商户锐减,所以今年年初这家家居市场就停业了,估计也很难再开业了。一位来自成都的建材经销商对记者说,今年年初,成都的两大建材家居卖场——雅饰居建材商城和你享国际家居城都关门了,建材家居行业的冬天或许正在蔓延。