

# “消费”时代,读懂房地产行业的真正“大拐点”

■ 郭文婧

李克强总理在 2015 年的政府工作报告,多次提及房地产领域,如“稳定住房消费”,“把一些存量房转为公租房和安置房”,以及“推进信贷资产证券化以及住房公积金等领域改革。尤其是,今年的报告未使用“调控”等相关表述,一改近年来“房价回归合理”这类用词,重提“促进房地产市场平稳健康发展”,引起公众热议。对此,代表委员们在较劲,不少代表委员建议取消限购,而北京市常务副市长李士祥则表示,北京市住房限购不会取消,是永恒的;专家学者、市场人士的看法,总体上是以利好来看待,甚至有人认为是“天大利好”,是与 2008 年“基调似曾相识”的全面支持,但也有代表委员“善意”提醒,稳定住房消费不等于维稳高房价。那么,对 2015 年全国房地产市场走势,我们究竟该进行怎样的判断呢?

## 回到工作报告大背景 解析政策文本

李克强总理的整场报告,提到最多的词是“发展”,134 次;其次是“改革”,86 次,第三是“经济”,85 次,第四是“建设”,75 次。这很容易理解,因为总理在部署 2015 年工作时,就开宗明义,继续强调“发展是硬道理,是解决一切问题的基础和关键”,而我们面临的形势却是,“我国经济下行压力还在加大,发展中深层次矛盾凸显,今年面临的困难可能比去年还要大”。在此总体背景下,政府工作报告总共提到“住房”16 次,集中体现在四个地方:

其一,在回顾 2014 年工作的总结中强调:“群众对医疗、养老、住房、交通、教育、收入分配、食品安全、社会治安等还有不少不满意的地方。”群众对“住房”不满意的地方是非常多的,但就商品房市场而言,在总体供大于求的局面下,最不满意的,毫无疑问就是价格,也很大,没房的人更不满,大降,买了房的人也很不满。

其二,在谈“把改革开放扎实推向纵深”时强调:“继续推进科技、教育、文化、医药卫生、养老保险、事业单位、住房公积金等领域改革。”毫无疑问,住房公积金可通过支持住房消费、提升财富效应和部分替代预防性储蓄以提振消费。《住房公积金管理条例》的修订工作已经提上议事日程,增值收益归属、使用范围、管理方式等可能会有大的改革。改革之后,支持住房消费的功能毫无疑问会更加充分,毕竟在 2014 年 10 月 29 日的国务院常务会议上,总理就要求“放宽提取公积金支付房租条件”,但提振的消费绝不仅仅是住房消费。

其三,在谈“协调推动经济稳增长和结构优化”时强调:“加快培育消费增长点……促进养老家政健康消费,壮大信息消费,提升旅游休闲消费,推动绿色消费,稳定住房消费,扩大教育文化体育消费”。相比于其他方面充满“正能量”的用词,唯独住房消费使用的是“稳定”这个中性词。在 6 个方面的并列中,在“培育增长点”之下,理解“稳定住房消费”,可能更多地就需要从“结构优化”的角度



出发了,更需要打开住宅地产、商业地产之外的想象空间,如养老地产、旅游地产,甚至是互联网化的高科技绿色地产。

其四,也是最集中的一段,就是在谈“加大城镇棚户区和城乡危房改造力度”时,除了列出相关指标性任务外,强调“住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举,把一些存量房转为公租房和安置房。对居住特别困难的低保家庭,给予住房救助。坚持分类指导,因地制宜,落实地方政府主体责任,支持居民自住和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。”

置于整个工作报告中,基于房地产在我国经济结构中的特殊地位可谓总体利好。实际上,这种利好,2014 年以来,已经通过松绑限购、放松房贷、2014 年 9 月央行新政、降息降准得到了体现,但我们注意到,这些利好却没有官方承认是在救市,而是强调回归市场化。2015 年,继续的政策利好,也是显而易见的,但思路将继续围绕“让市场在资源配置中起决定性作用”的“不搞‘强刺激’的‘克强经济学’”,房市的最大公约数就是“稳定”。但“坚持分类指导”,一方面,意味着住房消费的有些领域,将基本完全市场化;另一方面,也意味着楼市将继续分化,即使一些地方政府将“把一些存量房转为公租房和安置房”的政策发挥到最大化,一些三、四线城市的房市,也未必会上稳定,向下稳定也是不能排除的。

## 核心是正确理解“住房消费”

针对总理工作报告中的“住房消费”,中国社科院金融研究所研究员易宪容则提出了问题:住房消费是绝大多数居民消费最为重要的内容,但在现行的国家统计局的报表中中国住房从来就不是消费而是投资。如果这样,中国居民住房消费如何来稳定?确实如此,根据国家统计局的规定,住房消费是指,当住房用于居民居住时,租住的,其租金计入承租人的消费支出;自住的,比照相应市场价格,以虚拟房租形式计入房屋所有人的最终消费。也就是说,住房消费仅是指居民所支付的房租,这实际上导致了两个问题,其一,由于我国住房供应的复杂现实,房屋租赁市场

还不发达,会导致房租的真实数据难以统计,或者统计数据失真;其二,导致购买房子是投资而不是最终消费,我国的房地产市场长期异化为投资市场。

按照国际惯例,能源、汽车贷款、休闲娱乐、宠物、运动器材、俱乐部会员卡、私人交通等,都是计入 CPI 权数的。比如美国,住房消费就占 CPI 权数的 30% 左右,具体又包括房租、外出居住支出、房屋保险、自有住房的虚拟租金四项。而我国的 CPI 编制,这还带有计划经济鲜明的遗迹,教育消费、医疗保健消费、住房消费等基本还没有完全反映其中。在 2015 年的政府工作报告中,并没有将房地产问题单独论述,而是与其它 5 大消费并列,融入了“把改革开放扎实推向纵深”、“协调推动经济稳增长和结构优化”、“加大城镇棚户区和城乡危房改造力度”之中,这可能就需要我们摒弃传统观念,以国际惯例的思维来对待“住房消费”这个概念,对待“稳定”这一政策的首选诉求。

首先,房屋是一种耐用品,且具有升值可能性,买卖房子在国际上均计入投资范畴而不是消费范畴。所以,我们得承认,尽管住房交易对住房消费的贡献显而易见,但“住房消费”终究不等于“住房交易”。也就是说,稳定住房消费,政府也会注重住房的合理消费结构,并不等于一味追求住房交易,更不会一味鼓励投资投机型购房。因此,后续相关政策的取向,也极可能围绕消费进行,而不是围绕交易进行。房地产市场“崩盘论”尽管可休矣,但房地产商期待的“强刺激”可能未必如期而至,“稳定住房消费”真的并不等于“维稳高房价”。

其次,相比于李克强总理在 2014 年政府工作报告中以“调控”为主题强调“促进房地产市场持续健康发展”,2015 年则是围绕“消费”的主题强调“促进房地产市场平稳健康发展”,这实际上意味着在“让市场在资源配置中起决定性作用”的思维框架中,我国的房地产市场将面临着性质转型,即房地产市场正在由过去投机投资为主导的住房市场,向消费为主导的住房市场转型,将逐步成为一个改善全体居民居住条件的市场。只有这样,主要依靠经济和法律杠杆让房地产市场按市场

规律调整,才能真正实现“平稳健康发展”的目标,否则,就只能继续依靠行政手段,试图达到“持续健康发展”的目标。

## 房企应在“大拐点”前着眼长远

房地产市场的主题变为“消费”,体现了政府工作报告对房地产态度真正的“大拐点”,也就意味着房地产的“软着陆”不远了。房地产什么时候“软着陆”,这又与我国经济转型升级的“软着陆”息息相关。但在双“软着陆”的“新常态”下,最后只有 20% 的开发商会活下来,并非是危言耸听,这也是产业发展的必然结果。

我国经济转型升级的“软着陆”,在总理的政府工作报告中,已经通过“互联网+”、“创客”、“双引擎”、“中国制造 2025”等新词传递了施政新思路。但这需要一个过程,尽管用经济减速换结构调整空间,对经济下行的容忍度加大,将 2015 年的 GDP 增长目标降到了 7%,但考虑到“稳增长也是为了保就业”,以及房地产的支柱产业效应,对稳增长的拉动力,在信贷、财政、税收等层面出台也惠及到房地产市场的政策性“微刺激”,概率是较大的。一些地方政府,在“分类指导”、“因地制宜”、“支持居民自住和改善性住房需求”的旗号之下,出台“强刺激”的救市政策,也是有可能的。

然而,从 3 月 1 日起正式开始施行的《不动产登记暂行条例》,也将为房地产市场的“软着陆”打下坚实基础。按照规划,不动产登记 2017 年就会全面运行,到 2018 年完成,登记机构、簿册、依据和信息平台将实现全国“四统一”。那么,从不动产统一登记到房地产税出台有多远?全国政协委员、财政部副部长朱光耀在两会期间接受媒体采访时表示,目前由全国人大牵头、财政部配合的房地产税立法工作正在研究过程中。因为在这一次的人大会上,新闻发言人傅莹已经明确表示,“总的目标是要在 2020 年之前,全面落实税收法定原则”。鉴于房产税的重要性,以及不动产统一登记全面实施的速度,房产税的出台也就极可能会在 2020 年前后。如果经济转型升级顺利的话,伴随“中国制造 2025”也一定会出台。房产税的出台,我国的房地产市场也就将真正进入“新常态”,回归消费为主导的住房市场,走上健康发展的轨道。

尽管房产税目前的影响仍然停留在人们的心理层面,但受此影响,从 2014 年 12 月开始,部分城市的二手房源就有了较大幅度的增加。抛开反腐之下官员抛售房产不论,资本定会在期间掀起风浪以出货潜逃,特别是那些热点、一线城市,那些人口流入的城市,房价出现阶段性上涨,甚至是暴涨的局面,可能性并不能完全排除。但即使如此,对房企来说,也只是转型升级难能可贵的机遇期,而不能沉湎于昨日的美梦。如果房企能够围绕“消费”苦练内功,升级产业模式、竞争模式、盈利模式等,强化品质与品牌,以新思维搞房地产,俘获消费者的心,就极可能迎接又一个春天,找到属于自己的黄金时代;但如果房企仍然只想赚快钱,不保证现金流,盲目拿地扩张,就难以适应楼市新常态,死得很惨,也许就是宿命了。

# 搭载 MPC 模式, 简历客成企业外部人才库

■ 钟克峰

如果有一天,你接到了猎头打来的电话,这次不再是问你缺什么岗位,而是向你直接推荐候选人,你会喜大普奔?还是惊讶到结舌,以至于不相信你的听觉?其实这一天到来时,完全不要感到意外,因为 MPC (Most Placeable Candidate) 模式就是这样操作的。

3 月 8 日,烽火猎聘集团联合山东省内知名企业开展了“新时代下猎头与企业人才库建立专项研讨会”,会上,HR 们各抒己见,针对新形势下企业的人才与发展提出了自己的建议,同时也对简历客为企业人才招聘作出的成绩表示认可,并相信搭载 MPC 模式的简历客在未来的道路上定会为客户企业的发展提供更好的服务。

MPC 是国外兴起的一种全新的猎头模式,与传统的猎头相比,MPC 将候选人推荐前置,在你还没有给岗位前,他已经源源不断为你推荐企业需要的人才。

## HR 与猎头,冤家也是亲家

提起猎头,HR 们或多或少都会有抱怨:只顾自己赚钱,不为客户着想,虽然有些极端,但是猎头大都喜欢做独家热点职位,整天对 HR 洗脑说外面工资高,人难找,要求 HR 放宽要求。”没有几个猎头真正了解客户,愿意站在客户的角度考虑。猎头除了抱怨客户,还有几个是认真做人才市场分析,认真做案子的?“高川公司 HR 总监陈先生说。

急功近利,浪费客户时间现在市场上很多猎头就是在外面随便找几个人,包裹下(简历错误很多,也没和候选人很好沟通,更没怎么介绍客户),快速发来占座,然后不断催面试。客户即使面试,也只是浪费时间。不踏实,只想钻空子很多猎头在推荐第一批候选人的时候都是信心满满,但如果其中没有合适的人选,就会马上觉得客户挑剔,下一批候选人的推荐要么遥遥无期,要么“换汤不换药”。其实虽然木有专攻,但 HR 工作那么久,很多事情一看就明白,猎头总想钻空子赚快钱,成单基本靠碰,并不是踏实搜寻合适人才。

为企业客户提供更贴心的服务(小标题) 虽然,目前看来 HR 对猎头有诸多不满,但是,随着搭载 MPC 的简历客这一猎头操作新趋势的兴起,简历客将成为 HR 打造企业外部人才库最好的合作伙伴。MPC 本意指在该行业市场上较为稀缺,热门的候选人,近年来主要是指一种全新的猎头操作模式。在 MPC 模式下,简历客会积累一些在市场上较为稀缺、热门的候选人,基于猎头对行业和候选人的了解,将候选人推荐给企业。也许这些企业还未与猎头签约,但如果候选人适合并有意向加入,那么猎头就会帮助客户与候选人建立联系。

## 优质人才库,助力企业发展

与传统猎头操作模式相比,简历客主要的区别在于将候选人推荐前置,猎头不再是拿到企业职位后,再为企业匹配候选人。而是在客户提出职位空缺之前,已经将优质的候选人提供给客户,作为人才库备选。就客户体验而言,传统的猎头操作模式下,客户在没有获得合适候选人之前,难以从猎头那里获得有价值的资源。而简历客则不同,客户在不断与简历客接触的过程中,会源源不断地接触到外部的优质候选人,在无形之中为企业建立了一个优质人才库。当企业产生职位的空缺时,客户就可以从这个人才库中快速得到优质候选人。

简历客在长期操作 MPC 的过程中,总结出了三种必备的工具——TGS、BEI 和人才测评。它们可以在人、企匹配的过程,发挥重要作用。工具作用 TGS(岗位价值评估),横向对比企业在行业中的位置,了解岗位在企业架构中的作用,评估岗位对应的能力要求。BEI(行为事件面试),从候选人过去的行为判断未来的绩效。根据候选人展示的素质,判断与企业要求的匹配度人才测评。使用科学的方法,判断候选人工作价值观、胜任素质和管理风格与企业、与岗位的匹配度。未来,猎头行业将会因为简历客而产生优化和整合,那些始终与客户站在一起,努力提升服务质量的猎头将会留下来,而那些无视客户要求,只会原地踏步的猎头终将会被这个市场淘汰。



# 反腐初见成效 汇率指引旅行目的地

## 民生信用卡 2015 年春节境外交易数据解读

受汇率利好和签证放宽等利好影响,羊年春节我国出境游出现高位增长,出境游人数首次超过国内跨省游,占总出游人数比例超过 60% (数据来源:国家旅游局网站)。春节期间,中国游客在日本抢购电饭煲、马桶盖的新闻频频在朋友圈刷屏,到底境外消费情况如何?近日,民生银行对春节期间民生信用卡的境外消费数据进行了披露。数据显示:民生信用卡 2 月 16 日至 2 月 26 日期间,境外交易人数超过 11 万人次,较去年同期增长 31%,交易总额超过 8 亿元,交易笔数增长 32%,但单笔交易额较去年同期出现下降,往年大多作为送礼用途的奢侈品、珠宝类消费降幅明显;数据充分反映出中央的“打虎拍蝇”反腐行动收效明显;出境游成为国人过年新趋势,而汇率成为旅行目的地指南针,日本、法国旅游显著升温;经济新常态下,以往高端客户大额消费日趋理性。

## 反腐力度凸显 奢侈品送礼锐减

“今年春节境外消费单笔交易额为 1650 元,较去年同期下降 19.9%,单笔交易额这个最能反映消费物品或服务单价的指标,却出现了明显下滑。这在民生历年的境外消费数据中都是比较罕见的”,民生银行相关人士表示,“尤其是澳门、韩国这两个以往赌场消费和奢侈品消费比较集中的地区,单笔交易额降幅在 20% 以上”。

过去,由于送礼主导的消费占我国国际品牌奢侈品消费的总体份额较高,中央反腐行动导致的送礼需求锐减直接体现了奢侈品的交易量下降上。同时,出境游人数和交易量的增长意味着反腐并没有影响普通民众正



常出行消费的热情,证明消费作为拉动经济增长的三驾马车之一,在被反腐行动切除了毒瘤之后依然欣欣向荣。

## 出境游成为过年新趋势 跟着汇率去旅行

APEC 会议大幅提高了中国护照的“含金量”,不但降低了很多国家的免签、落地签条件,而且缩短了欧洲数国的签证申请时间,方便了国人在繁忙的年末规划春节旅行。更为重要的是,随着人民币对欧元、日元、澳元的一路走高,大大激发了中国游客海外旅游和消费的热情,欧洲日本对于中国旅游者变成了更为划算的目的地。便利的刷卡环境和消费返现进一步刺激中国游客“掏腰包”。

民生信用卡春节交易数据显示,发生在日本的交易额比去年春节上升了 140%,交

易人次上升了 110%,充分证实了将电饭煲、马桶圈抢断货的真实性;法国的交易额比去年春节上升了 54%。值得一提的是,香港作为传统上春节交易额最高的地区,羊年春节的交易额下降近 20%,可见不稳定因素严重影响了内地旅行者的旅游和消费意愿。

## 新常态经济形势下的理性消费

此外,民生信用卡此番数据分析还揭示了另一个群体的境外消费变化——高端消费群体。高端消费群体今年春节的境外消费可以用理性来形容;境外交易额中,高端卡种占比 22.1%,明显低于去年的 31.2%;特别是额度极高、针对顶级消费群体的钻石卡,在境外交易人数小幅上升的基础上,境外交易额下降了 33.1%,单笔交易额下降 38.1%。分析发现,高端卡境外交易下滑主要因为大额消费、

珠宝类交易下滑明显。可见,受中国经济新常态的影响,“土豪”也不再任性,开启了返璞归真的历程。

民生银行信用卡中心总裁杨科介绍,民生信用卡 10 年来累计发卡已超过 2100 万张,活卡率超过 73%,影响累计交易额数万亿元,庞大的客户群体真实反映出持卡人真实的消费状况,堪称微缩版的国民经济晴雨表。同时,在经济新常态下我们还积极围绕大众日常消费,推出“天天民生生日”活动,这些消费包括喝咖啡、看电影、唱 KTV 及大众餐饮美食的优惠和积分奖励,以精选的商户、便捷的兑换方式、实惠的积分活动和可靠优质的服务深受广大持卡人欢迎。而我们最主要的目的也是为引导消费回归理性,将更多的消费留在国内,为社会经济回归正轨尽一份力量。

(李翠芬 龚燕飞)

国药准字 H46020636

# 快克

复方氨酚烷胺胶囊

请在医生药师指导下购买和使用

海南亚洲制药股份有限公司生产  
海南快克药业总经销