

70 城房价年末翘尾 16 个月来首现同比正增长

■ 梁敏

在支持刚需、改善需求以及去库存的宽松政策基调下,2015 年楼市整体持续复苏,并在 12 月份以环比、同比双双上涨的态势收官。

“分化”是去年楼市关键词。去年一、二线城市房价持续上涨,而三、四线城市处于去库存阶段,价格持续下降。

分析人士称,今年全国房价整体上涨趋势将会延续,但分化料会继续。

房价环比上涨趋势料将延续

据上海证券报报道,“止跌、反弹、趋稳”,去年 70 大中城市房价沿着这样的趋势行进。观察全年数据可以发现,去年房价上涨的城市数量总体是在增加的,年初的时候环比上涨的城市数量仅有 2 个,但到了年底,逾一半的城市环比价格都在上涨。

国家统计局 18 日公布 2015 年 12 月 70 个大中城市房价数据显示,新房价格环比上涨的城市有 39 个,二手房上涨的有 37 个。

就价格而言,去年全年房价整体呈现上涨趋势。从环比来看,70 城房价在 5 月份顺利完成止跌反弹的过程,终结了此前 12 个月环比下跌的态势。而后开始了长达数月的上涨。

统计局最新数据显示,去年 12 月份,全国 70 个大中城市新房和二手房价格延续上月走势,环比继续小幅上涨。

随着房价环比的持续上涨,同比下跌态

势也发生了本质的改变。易居研究院根据统计局数据测算,去年 12 月份 70 城市房价同比增幅 0.3%,在连续 15 个月同比下跌后,房价首次出现同比正增长。至此,全国 70 个城市首次出现环比和同比双双上涨的态势。

“去年 70 城市房价呈现上涨趋势,一方面反映了各类刺激政策的有效,另一方面也利好楼市基本面的改善。这样一种上涨趋势在今年将会继续延续。”易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受记者采访时说。

他分析称,目前房价上涨的逻辑并没有发生改变。从政策层面看,限购限贷政策的取消、公积金和商业贷款等政策的持续放宽、去库存措施的即将出台、地方政府对于房地产扶持力度的加大、购房者看涨情绪的强化,都会促使房价上涨。

此外,从房地产短周期规律看,每轮房价上涨都会至少持续十几个月份,去年只上涨了 8 个月,今年仍将上涨。“预计 2016 年房价总体涨幅仍会达 6.6%左右。”严跃进说。

中原集团研究总监刘渊也预测,今年全国新房价格上涨幅度在 5%,一线城市短期还是看涨。

城市间房价分化趋势将延续

去年全国楼市一个关键词是“分化”。由于供需状况各不相同,城市间房价分化现象非常明显。去年一、二线城市房价持续上涨,而三、四线城市仍处于去库存阶段,价格持续下降。

从 2014 年底开始,一线城市房价率先回暖,此后一直领涨全国房价。尤其是深圳房价“最高调”。根据中指院数据,深圳房价自 2014 年 7 月离开下行通道以后,至 2015 年末已连续上涨 16 个月,同年 10 月深圳住宅均价突破 4 万元大关,并在 12 月以 42591 元/平方米收官,房价全年升幅达 38.65%。

“去年政策整体上从之前的限制转向支持,而不同城市供求关系有很大差异。因此政策落地后,对原本供求平衡的一线城市效果明显,量价齐涨;而对供大于求严重的三、四线基本没什么效果。”刘渊指出。

而步入 2016 年,严跃进认为,从价格上来看,分化趋势还是会延续。“部分一、二线城市已经出现库存不足的风险,库存周期低于 8 个月以下水平,这些城市 2016 年价格涨幅会比较大。而三、四线城市库存规模还比较大,多在 18—24 个月的水平,因此这些城市房价整体会显得疲软。”

不过,他也强调,与去年不同的是,今年三、四线城市房价可能不会继续下跌,但上涨空间也不大。

从政策来看,化解房地产库存将是今年主线。记者从地方两会上了解到,多省在部署今年经济工作时也将房地产去库存作为主要任务,并写入政府工作报告。

例如,福建指出,把房地产去库存摆在突出位置,发展住房租赁市场,加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。甘肃也表示,制定消化商品房库存方案,发展住房租赁市场,稳定房地产市场。



去库存下,2016 楼市成交量或创新高

■ 杨红旭

1 月 19 日,国家统计局公布了 2015 年度经济数据和房地产数据。从这些数据中,可以剖析出当前我国房地产市场的外部宏观环境与内部特征。

从外部经济环境看,2015 年全国经济增长速为 6.9%,这是 1990 年以来首次“破七”,也是 1978 年以来第四个低于 7%的年份。说明经济面确实比较低迷。

但也必须明白,这是一国经济增长的必然规律。改革开放后,我国经济在 10%左右的高位,保持了 30 年,高增长持续时间之长,堪称世界之最,超过了当年的日本与亚洲四小龙。由高增速转为中速是历史宿命,然后转入低增速。当前发达国家多是低增速,2%左右。经济降速的过程,也是结构调整的过程。上个月中央经济工作会议提出的:去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板,也正是为了加强供给侧改革,优化经济结构。

而房地产业,也是经济结构调整的重要组成部分。在 2000 年至 2010 年的经济快速

增长期,房地产业发挥了重要作用,并在 2003 年的“国 18 号文”中,首次被明确:已成为国民经济重要支柱产业。比如,作为与经济联系最密切的指标,房地产开发投资增速多数年份保持在 20%以上。

而最新公布的数据表明:2015 年全国房地产开发投资金额同比增长 1%,相比 2014 年的 10.5%大幅减小,相比过去十几年 20%以上的年均增速,降幅更大。这充分说明,房地产业与国民经济同步降速,同步调整结构。

2015 年房地产开发投资增速大幅下滑,主要与两个指标有关。一是房地产开发企业土地购置面比上年下降 31.7%,土地成交价下降 23.9。二是房地产开发企业房屋新开工面同比下降 14%。这就意味着,房地产供给端正在严重收缩。

其实,这两个建设类指标,2014 年和 2015 年连续两年收缩,说明房产市场低迷,尤其是广大三四线城市房价不涨的情况下,多数开发商早就自我收缩业务了。这就是所谓的市场机制。不必政府要求他们供给侧改革,不必政府号召他们去库存,他们早就开始干

这事了。

从需求端来看,2015 年全国商品房销售面积 128495 万平方米,比上年增长 6.5%,没能超过 2013 年的 130551 万平方米。只要 2016 年增长 2%,就能再创历史新高,而这属于大概率事件。

从区域来看,2015 年,东部地区增长 13.3%、中部地区增长 8.9%、西部地区增长 3.4%。一线城市大增,二线城市中速增长,三线城市基本持平。说明全国市场分化严重。

从价格来看,2015 年全国商品房成交均价上涨 7.4%,相比 2014 年的 1.4%,涨幅明显扩大,说明全国市场出现复苏。但是,房价的区域分化和程度,比成交量还要大。

全国 70 个城市的房价指数,更能说明问题。国家统计局新公布的数据表明:2015 年 12 月 70 个城市的平均同比涨幅,首次由下跌转为上涨,房价回到一年之前。其中 21 个城市上涨,49 个城市继续下跌。

上涨的城市,主要是一线和部分核心二线城市,其中深圳房价暴涨 47.5%,相比排名第二的上海的 18%,超出很多,更不要说只有 10%

左右的北京和广州了。深圳房价涨幅之大,在全国除海南以外,可谓空前,也可能绝后!

但与之相反,全国大部分的三四线城市,房价水平低于一年前,而这也正是库存重压下的必然结果。2015 年末,全国商品房待售面积 71853 万平方米,比 11 月末增加 2217 万平方米。这些新增加的库存,主要来自部分二线城市和多数三四线城市。

总结 2015 年的全国楼市,有三个鲜明特征:

其一,地冷房温。土地市场成交面积大跌三成,这在过去十几年从未见过,很多城市一年所卖地块,为个位数。但房产市场还不错,明显复苏,多数城市的商品房成交量都有程度不一的正增长。供给端明显收缩,需求端小幅扩张。

其二,区域分化。一线城市与三四线城市的活跃度,进一步拉开,可谓“冰火两重天”。而且,一线城市内部也拉开差距,深圳过热、上海趋暖、北京温和、广州偏冷。二线城市分化程度也很大,南京、厦门、苏州、武汉、杭州等少数城市量价齐涨,而沈阳、长春、大连、昆

明、贵阳、西安、呼和浩特等东北、西北、西南的城市,却没什么表现。

其三,开发商两极分化。一方面,很多中小企业经营更加困难,他们主要分布于三四线城市,这些城市的房产市场自 2011 年以来已持续调整或低迷了四五年,企业赚钱越来越困难,部分企业渐趋油枯灯灭之绝境,大量的楼盘处于停工或半停工状态。

而另一方面,大房企继续快速增长。克而瑞的排行榜表明,全国商品房销售排名前 100 房企的金额门槛,从 2014 年的 70 亿增加至 2015 年的 104 亿元,同比大增 48%。100 强的销售金额占全国总金额的近四成,10 强则占 17%。行业优胜劣汰速度加快。

展望 2016 年,在中央去库存方针指导下,更多具体政策还将出台,这有利于市场继续回暖,预计全国商品房销售面积将继续小幅正增长,很可能超过 2013 年,再创历史新高。当然,由于深圳等个别城市楼市过热,在“分城施策”的原则下,过热城市将有所收缩政策,而多数偏冷或不热城市,仍将吹暖风。(作者系上海易居房地产研究院副院长)

高校创业教育的“百森商学院”模式

■ 谭啸

在美国高校创业教育中,百森商学院模式是非常知名并且成功的一种模式。自百森商学院于 1919 年成立以来,培养了众多政商界的精英,2014 年的美国《Money》杂志将百森商学院排为美国最佳大学的第一位,百森商学院教育模式的成功由此可见一斑。从美国百森商学院模式的成功,也可以得出很多启示,例如百森商学院的核心教学理念、教学方法、人才培养模式等等,这种教育模式是否适合我国的教育土壤以及所能够取得的成果也是我国商学院教育中十分关注的一个方面。

一、核心教育价值的多元化

在百森商学院的核心教育价值中,是非常多样的,包含着创新、卓越、合作、正直等多种核心教育文化,甚至对于不同的教师而言,在实际教学过程中也会推崇不同的核心教育观念。多元化的百森商学院核心教育价值,本身便是一种允许学生多样化发展的前提,高校创业更是如此,没有固定的模式,也没有一成不变的经验,需要学生在创业过程中进行不断的探索。百森商学院创业教育的成功,很大程度上应当归功于起这种多元化的教育价值观念,学生创业思维并没有被束缚住,相反,在有限的空间和时间内,学生的创业激情得到了激发,这也是高校创业教育的第一步,在很多时候也是非常关键的一步。反观我国的高校创业教育,还缺乏这种对于学生创业激情的激发,很多很多高校创业教育过分强调创业风险规避。对于学生而言,创业是一个崭新的领域,风险在于不可知,而且也是不可控的,不能因为惧怕风险而止步不前,更不能因为控制风险而磨灭激情。

百森商学院认为,创业的第一步就是要具备自信,这也是一个企业领袖应当具有的基本个人魅力和领导力,因而从百森商学院

中的课程设置中可以发现,其中有很多课程的教育目的就是培养学生的个人领导力以及个人魅力,在这之中创业初期的自信便是非常关键的一个步骤。百森商学院把多元化的核心理念教育根植于整个学院教育氛围中,将教学方法与教学内容也进行了相应的融合,打造出了浓厚的创业气息,创业文化并不仅仅是一个校园文化的体现,更是百森商学院办学理念的一个体现。早在 1967 年就设立了创业硕士管理课程,这在当时的商学院教学中属于一个重要的风向标式的事件,意味着高校创业教育进入了一个全新的领域。事实上,对于百森商学院自身的创业人才培养来说,也处于不断的探索和变化中,其核心的教育价值理念也得到了不断的丰富和拓展,2008 年美国次贷危机发生之后,百森商学院在核心教育来年出现了回归传统创业领域的趋势。

二、百森商学院独特的教学方法

1. 以实践为主的创业教育

在百森商学院的创业教育中,实践无疑是最为重要的,百森商学院的核心教育理念中也十分注重实践,认为一切创业思想或者说对于某个行业的理解,都应当是以实践为主的。这种实践为主的创业教育理念,也催生出了百森商学院教学课程的变革。

例如,在 1960 年之后的百森商学院教学课程中,增加了大量企业实际案例的分析课程,通过对一些成功企业的经营模式、经营方法、管理结构等进行分析,总结这种成功经验,并且给学生提供一定的参考。特别是在进入 21 世纪以来,这种以企业案例分析为主的教学课程受到了极大的追捧,也影响到了其他商学院的教学模式。目前很多国内外的商学院在教学模式中,都可以看到百森商学院教学模式的影子。

以实践为主不仅仅表现在教学内容紧密结合实践,还表现在对于学生的考核以及具

体的教学方法方面,百森商学院的很多课程考核方式并不是以知识为主,而是以实践为主,由学生提出完整的创业实践构想,其中的佼佼者会获得资金支持,如果创业实践效果较好,那么还会得到进一步的资金支持。因而可以看出,实践几乎成为了百森商学院教学课程中贯穿的教育模式,任何理论和学术观点的检验必须以实践为基本原则,这也培养了百森商学院学生注重实践的良好习惯。同时,对于百森商学院的教育模式而言,实践的重要性不仅仅只是检验知识,更是对于学生能力的考查,实践项目的成功与否是检验知识的结果,而这个过程则是考查学生的各种能力,包括领导能力、执行能力、判断能力、团队合作能力以及成长能力等等。

2. 丰富多样的创业俱乐部

丰富多样的创业俱乐部是百森商学院中非常显著的一个创业教育模式特点,百森商学院设立有多个创业俱乐部,如百森商会、百森创业俱乐部、百森创业交易会等等,构成了完整的创业社团组织体系,任何学生,只要有想法、有勇气、有激情,都可以参加创业俱乐部。创业俱乐部的最大优势就在于为高校创业提供了一个支撑平台,这里不仅能够获得资金支持、人脉支持、资源支持,更加能够获得创业思想的交流。每年百森商学院的创业俱乐部都会举办多种活动,组织其成员开展相应的交流,在这种交流中,学生们根据自己的观察和理解提出一些富有新意的创业项目,甚至在百森商学院内有着一些创业俱乐部要求成员们必须提出具有创新性的创业项目。

丰富多样的创业社团组织是支撑百森商学院学生创业实践的重要基础,对于学生而言,任何创业项目,只要它是合理的、具有前景的,就能够在创业俱乐部中提出,同其他成员进行讨论,不断地修正创业项目方案,如果能够在众多项目中脱颖而出,那么就会获得资金支持。而这些创业俱乐部,也往往有着自己完整的运作体系,对于俱乐部成员的创业项目进行完整的评估,出资方式也多以股东

的形式参加,如果所投资的创业项目能够获利,那么创业俱乐部也就能够因此获利。正是由于百森商学院创业俱乐部有这种完整的支撑体系,也吸引了众多社会资金进入这一领域,经过不断的发展和完善,当前百森商学院一些创业俱乐部的资金实力和投资能力已经十分可观,甚至相较于一些专业的风投机构也是毫不逊色。

3. 专业化的创业辅导

在百森商学院的创业教育中,有个重要的特色便是专业化的创业辅导,这种创业辅导并不仅仅是创业初期的辅导和观察,而是在整个创业过程中都会对学生进行指导。百森商学院所提供的创业辅导之所以专业化水平较高,同其创业辅导的师资力量构成有着重要的关系,百森商学院一般设立专门的创业辅导组,辅导者由两部分构成,一部分为百森商学院的教师,另一部分则为一些外聘的企业管理人员。由教师提供基础性知识辅导,企业管理人员所提供的则是实践性很强的专业辅导,如果一些创业项目在创业实践过程中遇到了问题,也可以寻求专业辅导来解决,特别是这些企业管理人员,所提出的意见往往能够对创业项目产生巨大的影响。

专业的创业辅导可以说是百森商学院创业教育中一个固有环节,几乎所有的创业项目从制作方案到实践,都会经过多次的创业辅导,不同阶段的创业辅导在内容和形式上也有所差异。但是整体而言,创业辅导是因人而异、因事而异的,并不是一个固定化的既有模式。例如对于所处不同行业领域的创业项目,其创业辅导人员的组成就完全不同,甚至对于同一创业项目的辅导,也可能更换多次创业辅导团队。百森商学院创业辅导的关键,就在于如何根据创业项目的实际情况以及创业人员的实际情况,提供更加有针对性的创业辅导,规避创业过程中可能遇到的一些问题和挫折,从一定程度上来提高创业项目的成功率。

三、百森商学院的启示

百森商学院的成功给国内外商学院的教育模式都带来了很大的启示,对于我国的商学院教育模式而言更是如此,其多元化的教育理念、以实践为主的创业教育方法、丰富多样的创业俱乐部以及全程的创业指导都十分值得我国商学院进行学习。例如,从商学院的教育模式方面来看,目前我国很多商学院虽然在课程上借鉴了国外商学院的一些成功经验,但是在具体的教学模式,仍旧是以知识教学为主,学术和理论并不是商学院教学的本质目的所在。而从百森商学院的成功经验来看,实践是具有唯一性价值的,任何创业思想是否能够获得成功都是未知的,只有经过实践才能够得知,并且很多企业管理模式以及创业初期的企业架构,理论上合理的并不一定能够在实践中获得成功,这些都需要实践检验。

另一方面,在高校创业教育中,如何建立起一套完善的创业支持体系,也是十分关键的,百森商学院的创业俱乐部模式能够获得成功,一部分依靠其自身的影响力和社会价值,另一方面也是依赖百森商学院多年来运转的完善创业项目评估和资金支持体系。百森商学院的创业体系中,对于我国商学院而言,可供借鉴的地方有很多,特别是在创业项目评估方面,如何借助于这种评估体系来吸引社会资金的参与,以及如何完善相关的创业项目回报获利分配制度等等。并且在这一过程中,参照百森商学院的成功经验,还应当对创业项目的走势有所引导,例如注重创业项目的创新性,这种创新并不一定是产品和服务的创新,可以是服务的创新,也可以是经营模式的创新。事实上,就我国的经验来看,一些企业能够获得创业成功,很多都是依靠经营模式上的创新才获得成功的,通过在这种创业趋势方面的引导,也能够较好地提高创业成功率。

(作者单位:浙江丽水职业技术学院)