

新型城镇化拉动房地产投资

顾云昌指点楼市投资

记者 王萍 成都报道

投资有风险,如何获得更好的收益,选择是关键。6月16日,全国房地产商会联盟执行主席、前中国房地产协会副会长兼秘书长、前中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌先生,在成都“财富向前、人生向后——2013 顾云昌与你一起读懂楼市财富”论坛活动中,为投资者指点楼市投资。

顾云昌先生是楼市投资界泰斗级人物,他的观点一直广受投资者和地产业界的关注,他多次参加房地产政策的研究和制定,被看成理论与实践并重的权威专家。

顾云昌说,城镇化是现在社会各界最关注的问题。中国在城镇化的过程中,如何使老百姓更加富裕?按照中国梦的说法,民族复兴,国家繁荣,人民幸福,而幸福没有财富是绝对不行的。

城镇化是中国最大的内需

为什么城镇化是中国最大的内需?世界经济不景气,中国只有靠内需,内需是什么?

顾云昌说,世界经济不景气,中国只有靠中国自己的投资,靠中国自己的消费拉动中国经济增长。结构调整、经济转型,就是在外需弱化的情况下,把内需的力量拉起来。世界经济需要有强劲的内需,最大的内需就是中国的城镇化。中国城镇化会产生巨大的需求,这几年中国对世界经济贡献很大,全世界经济增长有一半源于中国经济的增长。以全世界的目光看中国城镇化,城镇化是未来世界经济增长的巨大动力。中国城镇化的量很大,一年1%就是1300万,1300万农民变成市民会怎样?每个农民进城以后需要10万块钱的投资,1300万乘10是多少钱?未来如果2.6亿农民进城又会带来多少投资?

第二个就是消费。城镇化为什么会带动消费?据统计,去年居民人均年收入大约是2.4万元,农民人均年收入大约7000元。城市居民人均年收入是农民3.1倍。从消费角度讲,城市居民人均消费是农民的五倍。农民进城以后,他们收入水平提高,消费水平也会提高。农民进城的过程是消费提升的过程,消费提升就能拉动中国经济的增长。

从2001年以来,房、车两大产业成为中国国民经济的支柱产业,对中国的经济增长发挥了极其重要的作用。顾云昌认为,生活水平的提高和经济发展是相辅相成的。找到了需求才有供应,或者有了供应才能更好促进需求,需求反过来又促进生产,经济就上去了。

中国现在正处在房车时代的中期,从2001年算起到现在只有10多年,老百姓住房条件的改善,对经济有了很大的拉动。在这当中,有两件事情,对中国老百姓生活水平的提高,对房车时代的推进,对中国经济社会的发展具有决定性的作用。

第一件事情,房改。住房制度改革,鼓励大家、支持大家买房,只有买房,把大家口袋的钱掏出来买房,发展经济。经济发展,收入提高,又开始买房,使中国的房地产企业迎来了千年等一回的发展机遇。中国房地产在过去是千年等一回的发展机会,现在也是千年等一回的发展机会,因为住房制度改革,城镇化,加在一起是中国房地产最大的动力之一。

第二件事情,中国加入WTO。中国经济融入世界经济,中国一下拥有了两个市场两种资源,一个是国际市场和国际资源,一个是国内资源和国内市场。中国人有了更多的就业机会,生产更多的产品,大家收入水平提高,反过来又促进消费。所以,中国老百姓最近十年没有想到的是,房地产业发展能如此之快!



■中国城镇化的量很大,一年1%就是1300万,1300万农民变成市民会怎样?每个农民进城以后需要10万块钱的投资,1300万乘10是多少钱?未来如果2.6亿农民进城又会带来多少投资?

■房地产泡沫破灭是城市化率达到70%以上,人们对住房需求基本满足以后才容易出现泡沫。中国现在需求还很大,不断有人进城,不断在推动需求,当然也在不断推高房价

■中国的金融改革滞后,所以投资渠道非常狭窄。目前看来最好的投资就是买房。中国2000年开始有了房地产投资,大家真正知道投资是2003、2004年,房地产这个产品既有消费品的属性,又有投资品的属性

■未来能不能投资房地产?房地产投资的价值在哪里?升值的楼盘在哪里?升值楼盘所在地首先就是人口产业聚集地

顾云昌说,房车时代的支柱产业包括:房地产业、汽车产业、旅游产业、文化产业。不能否定房地产业是中国经济的支柱,而且是最重要的支柱。哪个行业的销售量能有房地产大,哪个行业的投资消费能有房

地产多?整个国民经济的投资当中房地产投资超过20%,如果房地产投资下降,中国经济稳增长就麻烦了。房地产出现问题,中国的经济很可能出现大问题,全世界的经济出问题都和房地产有关,美国的次贷危机导致了全世界金融海啸,什么叫次贷危机?次贷危机就是房地产次级抵押贷款出问题,还不起款额,导致金融链断裂。日本房地产破灭导致日本金融破灭,亚洲金融风暴当中房地产也出了问题,房地产在国民经济当中支柱产业的作用以及带来的风险国家高度关注,这就是国家为什么对房地产十年九调的原因。

新型城镇化给房地产带来巨大机遇

过去的城镇化出现了一些问题,如果按照原来的城镇化道路走下去中国很可能会陷入中等收入的陷阱。现在城市当中问题很多,但是尽管这样大家都往城市涌。城镇综合承载能力不高;对土地和资源的集约节约使用不够;农民进入城市以后没有真正成为市民享受城市生活。这几个问题是当下最突出的问题。所以,新型城镇化第一就是要提高城镇的综合承载能力。

第二个就是土地资源的集约利用,能源的集约利用。城市的土地是有限的,如何把土地利用好?有许多结构性的问题,顾云昌认为,最大的问题是每年出让的土地当中工业土地占比过高,工业用地在城市建设用地的比重大概占1/3,而全球平均工业用地只占到城市建设用地的15%左右。

第三个就是农民进城以后如何享受城市生活。城镇化一定要以人为本,不能光盖高楼,一定要体现人文关怀,让城市化的质量提高,减少贫富差距,防止掉进中等收入陷阱。所以中央提出新型城镇化,就是要使城镇发展高质量、绿色化、和谐化。高质量就是让城市化是好的,不是坏的。绿色化是集约节约土地资源。和谐化是新市民与老市民都应该和谐共处。还有就是大中小城市均衡发展的问题。

顾云昌说,城镇化和房地产是密不可分的。城镇化离不开两个硬件:第一,进了城镇要留得住,要有工作的场所,要有房子住,要购物,要休闲。第二,基础设施的改善,交通、管网、广场等等,包括医院学校的发展。所以,城镇化当中,城市不断发展和完善离不开房地产,离开了房地产城市如何发展?如何来完善?所以,中国的新型城镇化给房地产带来了巨大的机遇。比如住房有四个方面的需求:第一,已经住在城里的城市户籍人口。住房条件要不断改善,住房面积要不断增加,人们对住房的要求是无止境的,看到好的还要不断改变,不断增加面积,以旧换新,城里有了一套还希望在

卫星城再买一套,成都有一套还希望在海南岛买一套,有条件为什么不可以呢?第二就是已经进了城的农民工兄弟。他们现在尽管已经算在城市人口当中,但他们的居住条件远远低于城市居民,人均5平米、10平米,城市户籍人口人均35平米,5平米到35平米,未来他们生活水平提高需要房子。第三,新进城的2亿多农民,除了郊区的房子以外,更多的需要新建,2亿多人的住房,有多大的量啊。第四,旧城改造,城中村改造,房屋拆迁带来的需求。八九十年代盖的房子可能现在都落后了,房地产的需求是巨大的。有人说中国的房地产三个月就要泡沫破灭,十年前就有人这样说,为什么没有破灭?因为中国的需求很大。我们看到房地产泡沫破灭是城市化率达到70%以上,人们对住房需求基本满足以后才容易出现泡沫。我们现在需求还很大,不断有人进城,不断在推动需求,当然也在不断推高房价。

目前最好的投资就是买房

“存银行利率低,买股票担心被套牢,买黄金搞不清,买古董怕上当。凡是买房投资的没有说亏本了的,只有说买得太早没有赚够!”谈起各种投资理财渠道,顾云昌直言称,比较而言,投资买房还是最稳当、最划算!

顾云昌说,真正的投资有两端,一个在前端,钱投给开发商,通过项目的股权合作或者债权债务关系享受分成。不少人通过私募基金获得了比较好的回报。还有公募基金,随着金融改革推进以后,公募基金发展起来,也可以购买公募基金来享受财富分享。还有信托产品,也和房地产有关。地产委托,银行发信托,然后给你回报,5%、6%,好的信托可能更高一点,私募基金可能更高一点,一般10%,私募基金高的20-30%都有,就看他怎么运作。当然,凡是投资都有风险,目前看来私募基金获利很多,信托绝大部分没有问题,但是万一出问题就要承担风险。

中国的金融改革滞后,所以投资渠道非常狭窄。目前看来最好的投资就是买房。投资有长期投资和短期投资。长期投资是买房子出租的,比如买商铺,最近几年商铺发展很快,搞得好回报也很高。有的商铺由于地段、业态选择有问题,尽管价格便宜,但风险很大。顾云昌说,现在房价上涨过快,租市不合理,按照现在的房价和租金看,回报率也不如银行。这几年最大的获利是买了房子过几年卖掉,因为房价上涨过快。顾云昌说,不管是投资前端还是后端,是投资还是短期的投机,对地段,开发商,以及产品,都要好好的诊断,不能盲目投资。

在华尔街工作了十几年的一个专家谈

美国的投资情况,他比算了一下各种投资的回报,最后得出结论,美国回报率最高的是股票投资,平均回报率是12%。排在中间的是房地产,回报率大概6%。排在后面的是黄金,回报率大概不到2%。但是,股票的回报虽然高,但是股票投资者当中真正能赚钱的只占10%,持平20%,亏本70%,大多数中小股民是赔钱的,中国也是这样。稳定的是房地产,6%的回报,这是美国100年的统计,可以供我们参考。中国2000年开始有了房地产投资,大家真正知道投资是2003、2004年,房地产这个产品既有消费品的属性,又有投资品的属性。为什么房地产能保值增值?因为它有投资的属性,如果没有投资的属性不可能增值保值。

房地产投资选择产业聚集地

美国底特律的房子1美元,为什么?这和底特律的经济有关系,底特律是汽车城,美国的汽车产能过剩,底特律汽车工业衰败之后,导致底特律城市人口从180万下降到70万,人走光了,产业不兴,结果房子太多,卖不掉,供大于求。

未来能不能投资房地产?房地产投资的价值在哪里?升值的楼盘在哪里?

顾云昌说,无论是从城市看,从地段看,人口集聚的地方,产业集聚的地方将是楼盘升值的地方。所以,投资房地产,一定要看这个城市现在和未来的产业的集群,有产业能吸引人进去,或者这个城市要发展起来,必须要有好的产业支撑。

人口的聚集也会产生很大的需求。人口的聚集的地方,无论是投资住宅物业还是商业物业,升值空间肯定很大,因为土地价格提高很快。升值楼盘所在地首先就是人口产业聚集地。

第二是生态环境优质处。生态环境好,山、水、绿地,有山有水有绿地,生活还配套的地方,当然是人们想呆的地方。既享受了生活的方便,又享受了好的生态环境。所以,选择生态环境好的地方,山脚下、湖边、江边、海边、森林公园、城市绿地,城市公园边上,那肯定是好地方,投资价值就高。

第三就是资源稀缺所在地。房地产的巨大特点是和土地连在一起的,它叫不动产。有好多稀缺资源,比如:繁华地段、生态环境、学区医院,特别是最好的医院,最好的学校。要看你是干什么用,挨着稀缺资源所在的地方,升值空间很大,因为资源的稀缺性。

中国现在在房车时代,接下来就是文化精神的享受时代,包括商业地产、旅游地产、老年地产等等正在发展,人们下一步就是精神追求,健康追求,所以这几年全国的旅游休闲地产发展很快,成都也是领先的。从旅游地产到休闲度假地产,有这么一个过程,人们到那里去不是为了走走访访,而是希望生活一段时间,修身养性,调养一下自己的身体状态。这就有一个问题,旅游地产环境好但人们不是长期在那里居住。如何把旅游地产进行很好的消化,需要充分发挥旅游地产的作用,让平时闲置的房子拿出来提供给社会分享,一方面增加旅游设施,另一方面投资者也有回报,这是全世界旅游地产面临的问题。业界对这件事情探索了很多年,有许多公司进行了大胆实践。最近,途家公司和炎华置信合作,由途家专门经营炎华置信开发的旅游房产。这样,最起码,业主每年的物业管理有了,而且每年还有回报,超过银行的利率。这样的旅游房产对于业主来说既是自己的财产,又保值增值,又可以得到收益。这样的途径实际是为投资提供了一种金融产品,这也是一种创新。在中国做这样事情的不多,途家和炎华置信开始做了。这样的模式,是为投资者找到了好的产品,同时把住宅或者房屋这个消费品和投资品有机结合在一起,既符合资源集约这种国策,又能给投资者回报,对行业发展也增添力量。