做中国企业的思想者

企业家日报·中国职业经理人

ENTREPRENEURS' DAILY　China Professional Managers

统一刊号:CN51——0098　邮发代号:61——85　第 198 期　总第 7719 期　2013 年 9 月 21 日　星期六　癸巳年　八月十七　投稿推荐邮箱:cfcbwz@163.com　热线电话:400 990 3393　新闻热线:028-68230696　责编:杜高孝　版式:吉学莉

山东钢铁: 民企 国企 地方政府三方博弈的大棋局 A2

中石油"黑金"内幕: **承包招标"黑洞"渐渐浮出水面** A3

现代闽商的 智慧与哲学思考 A4

陈天桥的魄力 **为何选杜昉任 CEO** B1

封面话题

房价向上还是向下 新地王和李嘉诚谁能笑到最后?

近日,北京、上海等城市地价出现大幅上涨,土地楼面价超过楼价的情况频频出现,不少房企冒险抢地王。孙宏斌拿地王的举动遭到市场看淡,次日融创股价逆市大挫近 6%。

与年轻商人频频抢地王不同,华人首富李嘉诚持续变卖内地地产业务,频频投资欧洲市场。过去,李嘉诚从内地房地产市场高速发展中收获满满。现在年过八旬的他却开始撤离中国,这是他厌恶风险,寻求安全避险的表现。李嘉诚长子李泽钜走向幕前,华人首富西进主宰英国经济 。

地王频出和李嘉诚淡出中国不仅反映出新老两代商人对未来中国经济走势的不同看法,也反映出年轻商人与年长商人投资理念风险偏好的差异。

A 地王频出　年轻房地产商人看好国内经济前景

与今年夏天酷热的天气一样,北京、上海、广州等一、二线城市的土地市场持续"高烧不退",土地楼面价超过楼价的情况频频出现,地价出现大幅上涨。一般情况下,开发商不会赔钱卖房,因此在地价大幅上涨的情况下,不少房企依然竞相"抢地王",这也意味他们预期未来北、上、广的房价仍然会涨。

土地市场竞争激烈,同时风险也在积聚,以北京为例,地价暴涨的速度远高于目前房价上涨的速度。因此,冒险拼地也并非一定就安全。不过投资的奥妙在于高风险高收益,风险与收益成正比。

房地产行业是中国经济的支柱产业,其发展速度和质量在一定程度上决定着中国经济社会的发展速度和质量。不少年轻房企商人敢于抢地也代表他们对未来中国经济增速的看好。

因为一旦经济增速出现大幅下降甚至倒退,那么作为支柱产业的房地产也将受到严重影响,北京、上海等地房价发生"高台跳水"的可能性并非没有。

以中国民营经济的代表城市温州为例,2010 年 11 月,经 33 轮"拼杀",温州单价地王诞生,地块楼面价达 3.7 万元,当时业内预计,未来房价在 7 万元以上。但现实是残酷的,从 2011 年温州正式限购开始,温州房地产市场明显降温,房价连续 22 个月环比下降,一些高端楼盘的价格,甚至下跌过半,此盘当前售价仅为 3.5 万元。

近期北京、上海等地相继出地王,乐观情绪弥漫国内开发商。短期内在北京拿下二宗地王的融创董事长孙宏斌和刚拿下上海徐家汇中心地块的新鸿基郭氏兄弟都比较年轻,也处于人生最风光的中年时代。

不少年轻房企商人敢于抢地,这也是年轻人追求冒险的的表现,毕竟在华人的价值观里,年轻人一向被视作为是激进、

愿意冒险。历史经验表明,年轻商人中杠杆爱好者居多,他们为了追求超额收益愿意冒风险,而且在过去 10 多年中他们也受益于此。

B 淡出中国 李嘉诚近来频频套现内地地产

与国内年轻商人频频抢地王形成鲜明对比的是,华人首富李嘉诚近来持续变卖内地地产业务,频频投资欧洲市场。

最近一个多月的时间里,李嘉诚旗下的长江实业以及和记黄埔便相继宣告或将抛售百佳超市、上海陆家嘴东方汇经中心 OFC 写字楼和广州西城都荟广场和停车场,涉及金额约为 410 亿港元。

李嘉诚一边在出售内地、香港资产,一边大举在欧洲收购资产,仅 2013 年上半年就完成四宗海外并购共耗资 248.7 亿港币。而英国媒体更称,李嘉诚要并购"整个英国"。

在去年公布中期业绩的时候,这也是李嘉诚最后一次出席公众场合。当时,他就直言看好欧洲的机会:"我相信五年后这些业务都有好增长。两年内资产将布局 53 个国家。"李嘉诚认为,这些国家的政治环境稳定、法律有保障、资产质量高,收购令上市公司的股价、盈利和派息都能很快增长。

李嘉诚作为一位年过八旬的华人企业家,自然也会受到华人价值观的影响。在华人价值观里,老人一向被视作为是保守、稳定、厌恶风险。

年过六旬的万科董事会主席王石近来也多次表示出对内地房地产泡沫的担忧,最近更是明确表示"精明的李嘉诚先生在卖北京、上海的物业,这是一个信号,小心了!"。

与中国相比,金融危机之后欧洲经济相对低迷,资产价格也较为便宜,更关键的是欧洲作为发达国家,政治环境稳定、法律有保障,经营风险较小。因此欧洲已在近两年成为李嘉诚家族新一轮资产配置的重点。数据显示,到目前为止,李嘉诚家族约半数公司资产已转移至欧洲,3 年累计海外并购额高达 1445 亿港元。

C 厌恶风险　华人首富寻求欧洲安全避险

另一方面居高不下的房价也使得房地产市场的风险快速聚集。

例如:北京动辄超过 4 万/平方米的房子对于工薪阶层来讲,买房简直是天方夜谭,如果上涨至 10 万/平方米,普通人的购房难度可想而知。买房难度的增加令不少想买房的国人已放弃拥有一处房产的梦想。

普通民众买不起自然得租房,但房价快速上涨也将推动租金上涨。目前房租已经成为北京绝大多数中低收入者的最大生活开支。未来还可能遇到买房、结婚、看病等花销,这都需要花钱。由此可见,大多数人已经被高房价高房租压得喘不过气来,如果房价继续快速上涨,那么将会出现辛辛苦苦上班却租不起房的现象,这必将影响中国经济的健康可持续发展。

对于身价已经是数以千亿计的李嘉诚来说,冒着风险在内地经营,一旦遇到经济增速下降,自己积累的资产也将受到严重影响,还不如见好就收,趁着中国资产价格和汇率处于高位的时候变现转移至以英国为代表的欧洲国家,规避风险使资产保值,自己也能安度晚年。(腾讯网)

华人首富李嘉诚是中国内地房地产高速发展的受益者,其内地项目分散于北京、上海、广州、深圳等地。

近十年来,内地房地产业一直保持高速发展,地价和房价均上涨数倍,部分城市甚至超过 10 倍。2004 年北京土地出让全面采用招拍挂形式,虽然比之前透明公正,但由于出价高者得地,也导致了土地价格的快速上升。此后,全国其他城市也纷纷采用招挂拍的形式出让土地,数年间,全国土地出让的楼面单价上涨数倍。

当时李嘉诚看好未来中国地价房价均会保持高速增长,因此,旗下集团通过囤地等方式获得高溢价和高回报。迄今为止,收益巨大,不得不让人佩服他精准的商业眼光。

近年来,一方面中国经济增速放缓,

Iphone,android 手机扫描二维码下载安装

企业家日报微信公共平台二维码

企业家日报社手机客户端 APP——太阳岛二维码

政策吹出转向风 要让房地产稳增长

据悉,温州已率先放宽楼市限购令。根据新规,温州市户籍居民家庭可以再购买一套市区住房,而 2011 年 3 月出台的限购令不允许购买第二套住房。其他城市是否效仿、中央政府是否叫停,都将成为楼市走向的关键。

楼市自去年下半年就开始复苏,其间"国五条"和"房产税"政策让人们看到新一届政府调控楼市的坚持态度,钱荒和市场化利率改革也带来楼市松动的曙光。但是,近期种种迹象显示,宏观政策环境似乎已经悄然发生变化。

此前"抑制过快上涨"和"促进合理回归"的调控措施一直是政策的主旋律。但最近新一届政府对房地产市场首次正面表态,提出要"保持合理投资增长,积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化,促进房地产市场平稳健康发展",成为房地产政策趋向市场化转变的信号。

今年以来,实体经济不景气,国内外需求处于疲势,无论是外贸数据,工业生产总值,中国经济成绩单普遍不见好。上半年全国 GDP 增速为 7.6%。经济增长缺乏动力成为中国经济面临的最大不确定性。

而房地产市场却是疲弱经济中的亮点。7 月房屋销售面积增长出人意料地坚挺,同比增速达 12.4%,好于 6 月的 10.8%。还曾因为购房需求集中爆发出现公积金断贷现象。房子不愁卖,房价当然不会降。

7 月房地产投资增速也有所回升,新开工面积、竣工面积和土地购置面积增长加快。房地产活动各项指标的环比增长势头都释放出积极信号,房地产行业俨然中国经济中不倒的泰山。

由于房地产具有投资规模大、拉动 GDP 速度快、带来的经济利益多等优势,因而一直以来备受地方政府青睐。数据显示,在中国,目前房地产对 GDP 的贡献超过 13%。

事实上,早在年初就有学者预计,为保持经济增长中国可能在年底之前放松楼市调控,因为房地产是少数能够带来好消息的行业。制造业严重产能过剩,环保产业才在兴起之初,在政府下半年经济工作"稳中求进、稳中有为"的定调下,房地产成为稳增长的最好选择之一。

渣打银行最新的"开发商景气指数"表明,今年下半年住房市场将持续强劲,在房屋建设及销售走高的情况下,房价将继续攀升。

在所调查的 30 家开发商中,有 23 家开发商认为未来 6 月内房价涨幅将达 10%,6 家开发商表示涨幅会更大。20 家开发商表明,与当前情况相比,他们将在未来 3 个月扩大建筑规模。

7 月全国居民消费价格总水平同比上涨 2.7%。其中,住房租金价格上涨 4.4%。全国房租涨幅继续跑赢 CPI,反映出下半年第一个月楼市的火爆和房价上行趋势。

任志强近日在某项目发布会上也再次开炮,"新一届政府可能更希望房价上涨。即便是寸土寸金的高端别墅产品,依然有较大的价格上涨空间。你可以不信,但别后悔。"

(肖静)

联邦电缆　联接世界的力量

- 750-1100KV 特高压、220-500KV 超高压电力电缆
- 110-500KV 海底电缆、碳纤维导线
- 核电力电缆、风能电缆、特种电缆
- 国家级重点工程急需的高精尖产品
- 国家"125"规划重点发展产品

电话:0717-6697188　传真:0717-6510555

网址:www.chinauniocable.com