



■ 何可人

未来的城镇化和房地产市场化成为业内关注的焦点。对此,全国工商联房地产商会会长聂梅生表示,事实上房地产行业的市场化非常困难,因为房地产最重要的资源就是两个,一个是土地资源,一个是货币资源,这两个要素最不容易市场化。

在1月13日在深圳举办的首届中国地产领袖峰会上,全国工商联房地产商会会长聂梅生作为首位演讲嘉宾,为大家总结了过去一年房地产市场的情况。被业内称为“最接近决策层的资深房地产专家”的聂梅生以大量非常专业的数据,回顾国内房地产十年调控政策效果,并结合三中全会后的房地产市场化改革趋势,分析了未来房地产行业的改革趋势。

楼市涨幅或平稳回落

在13日的演讲中,聂梅生用两句话总结了2013年整个房地产行业的形势:各项指标都处在高位,差异化已经形成而且非常显著。在聂梅生看来,2013年楼市各项指标已处于近年调控以来的高位,但同时必须看到,在过去一年下行态势已经形成并将持续(这里所说的“下行”是涨幅的下行,不是绝对值的负增长)。比如说投资者普遍关心的房价同比涨幅数据,据聂梅生介绍,在去年初的时候房价同比涨幅达到了18.8%,而到去年11月份这个数字回落到了8.1%,12月份的数据可能会在8%甚至是8%以下。“同比涨幅大幅下降是一件好事,最后如果能够达到8%或者是跌破8%,将和中国GDP的增长预期值7.5%、7.8%相匹配,这是我们多年来希望达到的一个结果。”聂梅生说。

全国各城市差异化的迅速形成是去年市场的另一大特点。聂梅生说,假定以2013年GDP增幅7.5%为界,包括北上广深在内的约十个城市涨幅位于其之上,大部分城市则位于线下,差异化市场已经形成。

同时,聂梅生指出,从2013年底的一系列数字可以看出,房地产企业资本金到位增速基本平稳,房地产投资增速也相对平稳。但是,较2012年开发商土地购置面积负增长

被业内称为“最接近决策层的资深房地产专家”的聂梅生以大量非常专业的数据,回顾国内房地产十年调控政策效果,并结合三中全会后的房地产市场化改革趋势,分析了未来房地产行业的改革趋势。

房地产商会会长聂梅生：调控十年房价为何没降

22%相比,2013年这个数字增长到9.9%。

“最值得关注的是,这个增幅是在一个月内的,10月份是-3.6%,结果到了11月份急剧提升。”聂梅生说,出现这种情况主要是由于开发商到年底的时候拼命抢地,尤其是集中在一些大家认为有投资价值的城市,如北上广深,造成2013年出现很多的“地王”。

聂梅生指出,这是由于去年底政府没有强制性地出台对房地产的调控政策,形成了市场的一种波段。如果12月份这个数字继续以9.9%的速度增长,对明年房地产的市场会形成很大的压力。总体来说,聂梅生认为2014房地产市场会延续此前的市场惯性,涨幅逐渐地回落平稳。

调控十年房价还是没降

房地产作为一个行业,一个市场,本应有其自己的经济周期。然而,从2003到2013十年间,不断出台的调控政策打乱了这种行业的自然周期。

据聂梅生给出的数据,调控十年当中国共出台了70个特别重要的部委级文件,平均一年是7个。回望过去十年的调控过程,这只“有形的手”让房地产十年来形成了一个特殊周期,其中的拐点就是文件的拐点。当前中国楼市到底有没有泡沫?这是业界一直争论不休的话题。梅生认为,判断这个问题,要看房价是否脱离了当前的经济发展基本面以及基本经济支付能力。如果房价脱离了经济发展的基本面在高歌猛进,这个时候就有形成泡沫化的趋势,因为房价非理性地上涨只能说明大家对未来经济的预期没有信心,投资全在房地产。

“按照这两个标准来看国内房地产市场,有泡沫化形成的动力和趋势,并且泡沫在有些城市已经形成了。”聂梅生说,但目前不太可能会崩盘。究其原因,聂梅生认为,高房价的形成原因主要有两个,一个是土地,一个是货币。如果这两个因素变动,就会形成泡沫快速挤出的可能性,但是中国的土地政策很特殊,货币政策也很特殊,短期内都不会有太大的变化,因此难以挤出泡沫。

理性看待房地产回归

聂梅生指出,借鉴美国房地产行业的发展规律,市场始终是有经济周期的。有周期就必然有回归——只不过这种回归不是政府以



房价调控为目标。在她看来,房地产市场化的回归可以从四个方面来探讨。

首先是投资回报率,一味追高未必好,而是要回归到中国的其他产业可能相比水平。因为只有在这种情况之下,资本才可以跨行业的流动,否则一股脑都到房地产,最后形成了泡沫。聂梅生分析说,房地产市场化的回归首先是投资回报率回到跟国际上的一些开发企业差不多的水平,回归到合理的水平。

其次,以支付能力房价收入比来判定合理房价,以租金回报率租售比来判定市场的价格。聂梅生说,跟国外接轨过程中最不容易接轨的是定价,因为国内的房产定价完全是由土地的拍卖成本,加上建安成本加上税费形成的。但是一个成熟的市场是以租金定价的,会把金融的因素考虑进去的。“如果你的租金比月供还要高的话大家一定去买房子,我付月供为什么要付租金呢?这有一个价格的金融杠杆在里面。”聂梅生说,房地产回归的标志之一是以支付能力来判定房价。

第三,房地产业在国民经济当中的作用应回归到其他产业同步发展,起基础支撑的作用。聂梅生指出,房地产不能一家独大,中国的经济不能永远靠房地产拉动。这个产业有波动,其他的一切跟着这个产业转,这不是一个健康的长期的经济发展态势,不能以房地产来拉动新城城镇化。

第四,人口、资源、环境可持续发展,城镇化资源的合理利用,绿色建筑全面推广,住宅产业化的实质性推进,这些都是下一阶段房价合理回归后应该产生的一些良性的结果。

市场化改革已经启动

近来,未来的城镇化和房地产市场化成为业内关注的焦点。对此,聂梅生表示,事实上房地产行业的市场化非常困难,因为房地产最重要的资源就是两个,一个是土地资源,一个是货币资源资金,这两个要素最不容易市场化。

首先土地资源的供给只有政府,通过招拍挂价高者得;其次是大部分的开发企业还是从银行拿资金,这两项都谈不上市场化。第二是价格形成机制在中国也没有市场化,楼盘定价高了政府就会出手限价;另外就是居民需求与分配的市场化,二次分配的问题,解决贫富差别,政府对于保障房进行分配等问题。聂梅生分析说,土地和金融、房价和租金、税制和分配,这些问题不解决就谈不到市场在资源配置当中起决定性的作用。值得期待的是,政府已经开始着手解决这些问题。例如土地方面,提出要农村建设用地和国有土地同地同权同价,聂梅生关注到这项改革深圳已经走在前面。

针对税制和分配问题,聂梅生认为现在基本聚焦在房地产税上,通过房地产税打破土地财政的困局,抑制“面粉涨价比面包快”的问题。聂梅生说,房地产市场改革是一个渐进的系统工程,他涉及城乡二元化的经济、政府和市场的分工、金融和土地资源的配置、财政和税收制度的改革和立法等等,最终这些改革的成果体现到合理房价上来。

乐清商会投资1.24亿 高压真空断路器企业落户贵州

■ 北极

近日,记者从贵阳市乐清商会获悉,商会投资1.24亿元的真空断路器生产企业,将于2月在安顺夏云工业园区正式动工,将标志着高压真空断路器首次成为“贵州造”。

据了解,“真空断路器”是一种控制和保护高压电器设备的装置,能够高效避免设备因为短路、电流过载而造成的损害,具有体积小、重量轻、适用于频繁操作、灭弧不用检修的优点,在配电网中应用较为普及,被称为高压电器的“保护神”。

贵阳乐清商会负责人介绍,随着电力行业不断发展,高压真空断路器扮演的角色日益重要,近年来普及率飞速上升,市场前景十分广阔。即便如此,贵州市场上流通的高压真空断路器产品却不是贵州本地生产,完全被外地企业垄断,造成了本地高压真空断路器市场被外地企业长期占领局面。

此次在夏云工业园区修建厂房用地面积将达到70亩,投资1.24亿元,预计一年内完工,2015年初开始投产,预计当年销售总额超过2亿元。

该负责人说,此次商会从浙江引进这一技术,并成功落户贵州,一方面标志着高压真空断路器今后正式有了“贵州造”;一方面由于运输、中转等成本的较低,有利于贵州本地生产企业迅速抢占市场份额。

云南省招商合作局表彰异地商会

■ 杨抒燕

近日,云南省招商合作局举行2013年全省优秀异地商会及商会工作者的表彰会。该局表示,去年以来,省内各地商会抢抓云南省“两强一堡”建设机遇,商会自身建设不断加强,在联系两地政府,拓展区域合作,助推经济发展,增加劳动就业,协助政府招商,发展公益事业,带动会员发展等方面发挥了积极作用,为云南省经济社会跨越发展做出了积极贡献。

当天,云南省浙江商会、广东商会、江西商会、贵州商会、湖南商会、河南商会、宁波商会、山西商会、山东商会、南昌商会等10家商会获得表彰为优秀异地商会。此外,去年还有云南省温州商会、河北商会、陕西商会、广西商会、四川商会、东北商会、内蒙古商会、南京商会等8家商会自身建设和发展也取得了喜人的成绩和进步,同时得到表扬。云南省湖北商会柳青松、云南省广东商会史万丰等20人获得优秀商会工作者表彰。

11家外省浙江商会发倡议 章鹏飞承诺包片上虞治水

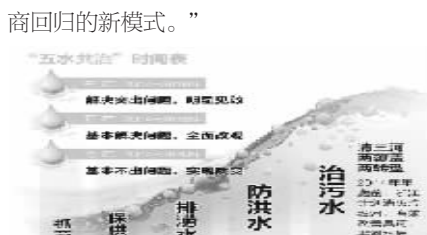
■ 钱娟

“绿水青山是浙江赖以生存发展的宝贵资源,而建设和保护美丽浙江是我们广大省外浙商义不容辞的责任。这次发出‘五水共治’的倡议,我带头来做这件事,我祖籍绍兴上虞,所以包干包片从老家开始,更具体实在一点。我们已经协调好了,春节后就启动这个工程。”现代联合集团董事长、山东省浙江商会会长章鹏飞激动地告诉记者。

家乡的每一个变化都牵动着在外浙商的心弦。2013年,浙江省委、省政府率先带头治水,以治水为突破口推进转型升级,实施污水、防洪、排污水、保供水、抓节水的“五水共治”新举措,在浙中引起了巨大的反响,山东浙商会联合北京浙江商会、天津浙江商会、河北浙江商会、山西浙江商会、内蒙古浙江商会、江苏浙江商会、湖南浙江商会、广东浙江商会、四川浙江商会、安徽浙江商会共同发起了《助力“五水共治”,建设美丽家乡》倡议。

据介绍,倡议提出了三条支援家乡建设的举措包括:发起成立“省外浙商五水共治爱心基金”,用于支持家乡“五水共治”工程;发起成立“省外浙商五水共治协调联络中心”,在各省分别设立联络处,整合资金、人才和技术等各方资源,与家乡治水领导小组办公室进行对接;同时,在治水领导小组办公室的统一领导下,组织专家与浙商一起调研、考察,进行对口帮扶,使资金、人才、技术特别是浙商的爱心落到实处。

浙江省经合办副主任郑宪宏在接受记者采访时表示:“2014年浙商回归的主题,就是要拓宽回归的内涵和外延,要做到多元化、多种形式的回归,形成四位一体:项目回归、资本回归、人才科技回归和公益慈善回归。这次那么多外省浙商联合倡议,助力‘五水共治’,也是倒逼我们浙江企业转型升级,开辟了浙商回归的新模式。”



创业成功不忘家乡 回报丽水争当先锋

杭州市丽水商会第二届理事会一次会员大会暨丽水生态产业集聚区(开发区)投资环境推介会举行

■ 阮春生 徐嵘

1月12日下午,杭州市丽水商会第二届理事会一次会员大会暨丽水生态产业集聚区(开发区)投资环境推介会在浙江省人民大会堂举行。杭州市丽水商会200多名会员代表在杭丽水籍人士表示,创业成功不忘家乡,回报丽水争当先锋。

据统计,目前在杭经商和工作的丽水人有近10余万人,规模以上企业有100余家,年产值近500亿元。浙江省政协副主席陈艳华当选为新一

届杭州市丽水商会会长杜有忠授牌,并向商会圆满换届表示祝贺,向丽水为浙江发展作出的贡献表示感谢。她说,这些年来,丽水在为全省送出一江清水的同时,也换来现在独树一帜的生态优势和无可比拟的生活环境,丽水的发展说明,保持绿水青山就是留住金山银山,希望丽水党委、政府和全市人民要倍加珍惜,坚持走绿色发展之路。

陈艳华表示,在杭州的各地商会有无数个,但是丽水商会只有一个,丽水籍的企业家要以丽水为荣,精诚团结,务实发展。希望新一届杭州市丽水商会新班子,“胜出”

以后还要“胜任”,更好地为在杭丽水人服好务,当好企业家俱乐部的主人。同时,要积极宣传推介丽水家乡的好山好水、优异的投资环境,让更多向往杭州“人间天堂”的人,更向往丽水的“人间仙境”、创业沃土。

丽水市委书记、市人大常委会主任王永康代表市委、市政府向杭州市丽水商会换届和丽水产业投资环境推介会举行表示祝贺,向在丽水水乡亲致以亲切问候,并对新一届商会提出了希望。他说,新一届商会要当好广大会员的“娘家”,做好维护会员权益的“代言人”,把商会建成会员的温馨家园和发

展港湾。要当好政府与企业的“桥梁”,积极引导和组织在杭丽水商人回家乡考察、投资兴业,积极宣传丽水的发展、优势和招商政策,帮助引进更多项目、资金和人才。要当好联系乡情的“纽带”,引导会员走诚信、守法经营路子,积极承担社会责任,争做规范自律、诚信经营的示范者,争做回报社会的热心人。

会上,丽水生态产业集聚区(开发区)有关负责人作了投资环境推介,江苏银行、浦发银行等与杭州丽水商会签订了授信协议。

秦商会积极共建丝绸之路经济带

■ 郑昊 商怡

去年以来,秦商联合会开展了以“中国梦·秦商梦”为主题的非公有制经济人士理想信念教育实践活动,积极行动共建丝绸之路经济带,先后为一批企业在陕南、陕北、关中等地投资兴业,开展项目,从

穿针引线到落地生根,开展贴心服务,充分发挥了投资促进机构的服务功能。同时为会员企业融资招商服务,与北京中宇小额贷款公司进行商务合作,为会员企业提供融资便利;随着建设“三个陕西”的步伐加快和共建丝绸之路经济带新起点的推进,秦商参与家乡建设投资规模不断扩大,

在第四届全球秦商大会上签约项目投资总额为409.86亿元,其中通过秦商联合会引进达成合作项目,总投资额就达247.93亿元。在之后组织的秦商榆林、商洛、安康、汉中和渭南等地市行的项目对接活动中又有一大批经贸合作项目达成意向,并陆续开始实施。

300多黑龙江商人5年在大连投资500亿

■ 陆瑶

1月12日,记者在大连黑龙江商会第二届一次会员代表大会上获悉,经过5年发展,黑龙江商会现在已经拥有会员单位300余家,这些会员单位的负责人累计5年在大连投资500多亿元(含招商引资)。

据大连黑龙江商会秘书长宋长有介绍,目前在连黑龙江人有40多万,企业上万家,固定资产投资总额达4000余亿元,规模宏大、实力雄厚。商会现拥有会员单位

300余家,涉及金融地产、建筑建材、工程制造、交通运输、餐饮娱乐、广告传媒等诸多行业,经过五年的发展 and 全体会员的共同努力,已经打造出一个资源共享、优势互补的平台,以及40多万在连黑龙江人的精神家园。

作为沟通黑龙江、大连两地的桥梁和纽带,大连黑龙江商会成立以来,开展活动600余项,协助举办了各类招商引资活动、走访考察活动等,签订投资意向、合同100多份,为大连招商引资500亿元,

为家乡投资300亿元,由此连续5年被评为“大连市先进单位”、“内资招商特殊贡献单位”。

除此之外,大连黑龙江商会还发起了中国龙商首届年会,反哺家乡建设,制定了商会会员、工作人员、龙江学子帮扶制度,并在异地商会中首创学子联谊会,与黑龙江大学、东北财经大学等高校建立了教学和就业基地,得到了社会各界的广泛好评。

各省在鄂商会纷纷抱团投资

■ 王大千

各省在鄂老板抱团发展成为趋势。日前从湖北省江苏商会获悉,在投资13亿元建华中最大渔市之后,江苏商会再谋抱团之举,作为在鄂苏商的抱团联合体,湖北省苏商投资发展公司正式成立,并获得汉口银行授信20亿元。这是继浙商、楚商、徽商之后,湖北省又一家组建投资公司的商会。

苏商投资发展公司由湖北省江苏商会发起,将依托商会平台运作,首期注册资金3000万元,投资范围涵盖工、农、商、房地产、交通运输、土建工程等多个行业。

江苏商会相关负责人表示,过去,商会只能作为沟通平台,为商会成员提供信息交流,促成项目合作共赢。“如今,依靠商会平台,将资本、项目、人才聚集起来,通过投资公司这一实体,参与到城市建设、金融投资等领域,一方面可破解企业的融资难题,另一方面可以强强联手、抱团发展,实现商会的跨越式发展”。

目前,湖北省江苏商会所有会员的资产总规模超过500亿。