

# 楼市 2014: 房价增速或将放缓

■ 刘彦华 报道

2013年,对于中国楼市而言,充满了变数和惊心动魄。“国五条”横空出世,房产税摆上了台面,问责制利剑高悬,“空城”、“鬼城”悄无声息地在全国蔓延开来,然而,北上广深房价却依然在调控中疯涨。

无论是迷茫还是不舍,如今,2013年已经尘埃落定。

2014年,是全面深化改革的开局之年,也是楼市治理步入全新轨道的起始之年,中国楼市走势又将如何? 房价是涨还是跌?

## 房价增速或将放缓

2013年的中国楼市依旧疯狂,成交量虽时有涨跌,但房价却是一路飞涨。据国家统计局12月发布的全国70个大中城市住宅销售价格统计数据显示,2013年11月份,北京、上海、广州和深圳房价涨幅领跑全国,分别同比上涨21.1%、21.9%、20.9%和21.0%。

这已是北上广四大一线城市房价连续第三个月同比涨幅超过20%。如此高的涨幅,令人咋舌。

对此,国家统计局城市司高级统计师刘建伟分析认为,从发布的70个大中城市房价同比涨幅看,大部分城市的同比涨幅虽然继续略有扩大,但从近几个月的同比涨幅比较分析看,涨幅扩大的势头明显见缓。据其介绍,9月份70个大中城市新建商品住宅价格同比平均涨幅比8月份扩大了0.9个百分点,10月份比9月份扩大了0.7个百分点,11月份比10月份扩大了0.2个百分点,呈现逐月缩小态势。

数据提振信心。经过2013年中国楼市量价齐升的局面之后,众多业内人士一致认为,在接下来的2014年里,随着“挤泡沫”的继续,一二线城市房价将持续上涨,但增速放缓,三四线城市房价则有稳有跌。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,2014年全国商品房成交均价将继续回升,但增幅比2013年有所降低,全年增幅在7%左右。他的理由是,2013年楼市全面回暖,一二线城市房价持续快速上涨,部分城市提前透支了后两年的涨幅。三四线城市供应量持续增大,人口导入速度较慢,支撑房价上涨的因素偏少。

持类似观点的还有“预言帝”任志强,“总体看涨,增幅放缓”,他认为,具体增幅区间,很有可能从2013年的两位数降到一位数。

在他看来,全国土地供应在2013年11月从负转正,土地供应量增加,这就是个强烈的房价企稳信号,“每一次土地高速增长后,房价增幅都会放缓,市场开始有能力调节供求关系。”

当然,中国楼市历来不乏唱空的声音。近日,死硬的看跌派代表谢国忠又放出豪言:2014年中国房价将会下跌50%!



## 楼市调控 分类指导

近年来,中国楼市调控政策层出不穷,但结果却是房价屡调屡涨,限购、限贷等行政化手段更是备受争议。这一切都预示着中国楼市调控思路需要重新审视。

2013年12月24日,住建部召开“全国住房城乡建设工作会议”,部长姜伟新在部署工作、定调2014年楼市调控方向时明确表态:“继续抓好房地产市场调控和监管工作”,同时传递三大政策信号:更加注重分类指导、探索发展共有产权房及强化市场监管。

“更加注重分类指导”是个新提法。之所以会出现这种提法,主要原因还在于中国房地产市场分化的进一步加大。北上广深房价迅猛攀升,再创新高,而温州楼市“断供”、“腰斩”频现,鄂尔多斯等十多个城市相继陷入“鬼城”尴尬。总的来说,一二线城市的红火,掩盖不了部分三四线城市的冷清。

物以类聚,人以群分。在很多业内人士看来,楼市调控“分类指导”其含义包含两个方面:一方面中央政策更加注重分类指导,例如差异化的信贷政策;另一方面,地方政府结合自身房地产市场实际情况制定各自的调控细则,增强地方的政策自主性。

事实上,这种调控思路的转变早已在现实中有所体现。2012年中国楼市有种现象让人印象深刻,那就是,地方政府前赴后继明里暗里地进行“政策微调”,又都被中央及时果断地制止打压下去。

而在2013年,尤其是2013年后半段,中央的这种“态度”显然有了重大转变。据不完全统计,2013年第四季度,陆陆续续有17个城市对调控力度进行了升级,这17个城市全部位于近期房价涨幅排名前20位。与此同时,温州、徐州、芜湖等市场表现较为疲软的城市却在频频传出调控

松绑的信号。由此可见,楼市调控已经呈现分化趋势,地方政府的调控自主性正在不断加强。

另外,从长远来看,政府对楼市调控的主基调仍是“建立长效机制”,十八届三中全会、中央经济工作会议虽对房地产调控只字未提,但房产税、住宅政策性金融机构、共有产权房等长效机制却被频繁提起,如不出意外,它们也将是2014年房地产领域政策重点。

## 小产权房 转正无期

十八届三中全会报告明确提出,建立城乡统一的建设用地市场,在符合规划和用途管制前提下,允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股,实行与国有土地同等入市、同权同价。

这引起了市场的无限遐想,一时间关于小产权房转正的猜想甚嚣尘上。

小产权房是中国楼市一道绕不开的现实难题。

据全国工商联调研得出的数据,从1995年到2010年,全国小产权房建筑面积累计超过76亿平方米,相当于同期城镇住宅竣工面积总量的8%。而非官方的数据更加惊人,甚至有统计数据显示,目前全国小产权房总量或已超过70亿平方米,若按100平方米/套来计算,相当于全国就有7000万套的小产权房,若按三口之家一套房计算,相当于解决了21亿人口的住房问题。

如此大规模的小产权房,虽然没名没份,但却客观上实现了相当一部分居民“居者有其屋”的梦想。

问题是,小产权房毕竟不合法,作为监管部门,国土部近些年来也没少发文件、下通知,三令五申要求清理整顿,但效果并不明显。

2013年末,形势好像出现了一些改

变。自2013年11月下旬,国土部和住建部联合部署“小产权房”查处工作一个多月以来,全国多个省市掀起了一股密集查处小产权房的热潮,北京昌平、河北栾城、海口、广州都已组织拆除了一批小产权房。

一边是“妥善解决这一历史遗留问题”的改革导向,另一边是空前严厉的查处清理行动,政府的做法让很多人有些摸不着头脑。

不过,在业内人士看来,这两者并不矛盾,这说明,小产权房转正尚无时间表,甚至关于小产权房要不要转正,怎么转正、政府高层措施也仍未形成统一意见。因此,在这种情况下,首先要做的就是维持现状,即维持问题不再继续蔓延,至少有必要对当前在建的、在售的、违法情节严重的项目坚决予以拆除,追究相关责任人的法律责任。

众所周知,小产权房的弊端直接产生于中国城乡二元土地制度下的利益驱使,要想根治这个顽疾,必然有赖于中国土地制度的进一步改革。但这绝非一朝一夕的易事。

那么,现阶段究竟应该如何妥善地解决小产权房的问题呢? 住建部政策研究中心主任秦虹的看法是分类处理,对于在建、在售的小产权房严查;对于部分小产权房建设不合理,比如建设在马路中间,影响当地社区的公共利益,需要依法拆除。对过去已经存在的小产权,根据用地属性、房屋安全质量等划分,如果都符合指标的承认,不符合的拆除。

秦虹的这种观点得到了业界普遍认可,但问题的关键就在于如何分类,如何划分指标,这将决定着无数购房者的命运。

不过,也有相当一部分投资者并不关心能否转正。在他们看来,解套赚钱才是王道。

如今,小产权房清理整顿风声正紧,业内人士提醒人们注意投资风险。

## 雷军之问与郁亮之思

中国的房价能不能跌一半? 看到这个问号,你会怎么想?

如果是政府,可能会说这个提法违背“房地产市场健康稳定发展”的方针,地方土地财政将大缩水,难以继;如果是银行,可能会说它们的“抵押品价格体系”要崩溃;如果是高价拿地的开发商,可能会觉得末日将临;如果是有产阶层,可能会说“你不要危言耸听”;如果是买不起房的漂流一族,可能会说“跌一半也买不起”;如果是实体经济中的企业主,可能会说“房价降下来,员工稳下来”;如果是经济学家,可能有的说“中国经济将会硬着陆”,有的说“泡沫早消除,中国早安定”……

这个问题并不是记者想出来的,而是小米科技董事长雷军提给万科总裁郁亮的。不久前,郁亮和上海媒体高层交流时,谈到了互联网思维对他的冲击。

当雷军问郁亮“你们盖的房子价格能不能跌一半”时,郁亮也曾一愣。但仔细思考后,他觉得这个可能性不是完全没有。2013年底,郁亮在一次内部演讲中说,他担心未来房地产行业不会出现类似“小米”的搅局者,以互联网思维模式打破旧秩序,威胁甚至取代以万科为代表的行业模式。

在郁亮看来,小米做着再传统不过、“再红海不过”的手机、电视,却在短期内取得了巨大成功,是因为它用互联网方式创造出了以前无法想象的高性价比的产品,同样的性能以前要卖很贵,而现在很便宜。因为小米除了核心的研发、用户维护等功能外,生产等环节通过整合资源外包实现,销售也通过互联网直供,没有中间成本。小米的定价原则是“平进平出”,不赚原材料、零部件等硬件的钱,而是用有吸引力的售价快速占领消费者,在软件和互联网应用中开展增值服务。

来看万科的价值链:筹资、买地、设计、施工、销售、物业管理。郁亮说:“我们买地的钱哪来的? 集资,投资者给我们钱或我们借钱。设计谁做? 请别人做。施工请别人施工,卖房子请别人卖,物业也是请别人管理。那么我们创造了什么呢? 好像没有什么。而我们的行业又这么好,会不会有人想着要取代我们?”

而互联网思维可能是这样的:首先,一批想买房、又嫌房价太贵的人组成合伙企业,把能拿出来买房的钱拿出来,筹资问题解决了;接着买地,不少房地产项目中地地价占房价的比重也就是20%到30%;设计,不用像现在这样请顶级设计事务所,住房其实是很简单的需求,找一些好的户型在网上征求意见和修改,自己就可以完成;建筑施工安装,公司这么多,可以外包;销售,自己消化,连外包也不用,更不用去建豪华的“营销中心”。这样的模式,资金成本低,设计成本低,几乎没有营销成本,房价就会大大下降。

“有人可能会说,房地产是高度管制的行业,从规划到施工审批很复杂,也不可能让你随便买地和建设。是的。但如果管理层发现,一些年轻人用这种方式能更好地解决住房问题,让住房不再成为一个压力重重的社会问题,是不是就会认可甚至支持?”

现有的体系解决不了的问题,有人用新方式解决了,有什么不好呢? 至于审批环节,如果按照互联网思维,都在网上公布,审批实时透明,看哪个环节慢,不是也能加快审批吗? 而在于,用于互联网思维能不能让房价跌一半,而在于,在这种思维看未来,现在所有的模式未必就是合理的,不能改变的。”郁亮说。

在一次业内论坛上,郁亮更直接表示,包括万科在内,房地产行业并没有准备好未来的“船票”。他说:“房地产未来20年基本向好的局面不会改变,这是大势,但谁能在未来存活、发展得好,包括万科在内,可能都没有准备好这张‘船票’。我们未来的对手不是现在所谓的对手,而可能是完全不知道的人做我们的对手。所以我觉得我们的行业真的需要改变,与其被别人革命,不如革自己的命,这样的话至少可以选择‘死’的方式会好看一点。这是一个特别严肃的话题。”

万科多年来积累了庞大的业主资源,万科物管曾是一面旗帜。郁亮对此的思考是,“未来会不会有哪个企业说,我来替你管所有物业,物业管理完全免费。为什么可能呢? 计算一下,万科全国不少小区一个三口之家的房子,一年收的物业管理费是3000多块钱,人均1000块钱。而这些用户的价值是很高的。虽然免收物业管理费,但因为精准了解业主,可以为他们提供其他服务比如金融服务,通过其他服务形成商业模式。”

万科执行副总裁毛大庆曾表示:“万科下一步的商业模式将与苏宁、阿里巴巴、菜鸟网络等的商业模式如出一辙,将产业链的上下游全线打通,利用万科充沛的金融资源为其提供服务,在搞定银行金融通道后,下一步一定会和互联网公司合作,将金融服务变得更加便利化、互联网化,符合现代消费趋势。”

郁亮说,张瑞敏有一句话“没有成功的企业,只有时代的企业”,听了很触动。现在的观念,包括百年老店、基业长青、精益求精、日积月累,都是建立在工业时代的基础上的,其前提是有个很稳定、恒定的商业环境。而在发生了“破坏性创新”的环境大变革之中,这些东西还够不够用呢?

在世上所有的制约中,对人的思维的制约是最大的制约。且让我们站在互联网这个制约最少的、又新又平的地方,大胆思考一下:中国房价能不能跌一半?

(腾讯财经)

(人民网)

# 不动产统一登记 房价马上跌?

潘石屹表示不动产统一登记是个好政策,如果实施,房价马上就会跌。这是一个马年的玩笑,还是真有其事?

## 国土部表示 不动产统一登记很“艰巨”

如果说对即将到来的马年楼市还有什么期待,可能不动产统一登记算得上最重要的事了。潘石屹甚至曾表示,“这是好政策,如果实施,房价马上会跌。”

国土资源部副部长徐德明日前表示,中国必须建立不动产统一登记制度,以保护广大群众的利益并确保经济的可持续发展。不过,他也承认,建立不动产统一登记制度是一项艰巨的任务。

普遍认为,对不动产进行统一登记,将使政府更容易地查明哪些人拥有多套住房并征收房产税。这对于楼市调控原本是好事,为何让国土部如此为难? 事实上,早在2013年3月28日晚,国务院办公厅就发布通知,要求2014年6月底前出台不动产登记条例。

随后在2013年11月20日国务院常务会议上又指出:要将分散在多个部门的不动产登记职责整合由国土部一个部门承担。

具体内容包括:第一,国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记,基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。第二,建立不动产登记信息管理平台,实现有关部门对不动产审批、交易

和登记信息的共享。第三,推动建立不动产登记信息已发公开查询系统。

不过不动产统一登记核心的全国个人住房信息系统联网工作虽然已经启动4年,但进展并不顺利。媒体屡屡传出“利益集团阻挠”的报道,40个重点城市的联网逾期8个月才完成,而更大范围的城市联网工作进度则遥遥无期。

住房信息联网迟迟难以出炉,不动产统一登记料将困难重重,能否顺利冲破阻挠为房产税征收扩容奠定基础,从而实现房价下跌?

## “阉割”版住房信息联网没有杀伤力

住房信息联网迟迟难以实现,显示了相关进程推行缓慢,让国土部深深意识到其“艰巨”。

此前住房信息联网的技术难题主要存在于:一是从技术上看,系统不统一,没有也无法联网;二是数据不全。某特大城市的住建部门负责人告诉记者,有几类住房数据并不在目前的住房系统中,如以前的纸质数据、产权比较复杂的央产房,还有小产权房等。当然,还包括“利益集团”的阻挠。

如今将不动产登记统一到国土部一个部门,令出一家,理论上有利于解决房产税征收的技术难题,不过还要看国土部能够获得多大的支持来冲破“利益集团”的阻挠。因此,不动产登记的全面实施预计仍

将会持续较长时间,而查询由于涉及个人隐私等多方面问题,预计仍将受到严格的限制。

国务院虽然要求在2014年6月底前出台不动产登记条例,同时还将增设查询服务,但将限制在此前的法律法规范围内,备受争议的“以人查房”,或仍为“禁区”,被严格限制。

据媒体报道,为减少联网阻力,确保个人财产信息安全,住建部于2013年内部下发的“暂行办法”,个人住房信息系统全国联网在住建部不设查询端口,住建部不设授权查询权限,查询结果不作为法院判决和行政处罚依据,同时,国家住建部、省、自治区层面也不办理查询业务。

这一经过“阉割”的住房信息联网方案,一方面为了安抚“利益集团”的担忧,同时也让其设立初衷失去意义。

光大证券分析师徐高坦言,不动产统一登记制度的建立更有利于明确农民的房地产权,促进城乡间不动产要素的流转。同时他也认为,将为房地产调控、房产税全面铺开提供基础信息。

## 出了房产税也难以打压房价

不动产登记和房产税是组合拳,长期来看,房产税的征收能增加房屋的持有成本,释放空置房屋,增加供给;还能抑制投资性需求,减轻需求压力,产生房价下降预期。

但从各国经验来看,房产税主要作为地方政府收入来源,而非政策调控手段。