

# 开发商逆势狂飙赌明天

■ 特约记者 林华 广州报道

财政部2月1日公布的2013年财政收支情况显示,去年地方政府性基金中的国有土地使用权出让收入41万亿元,同比增长44.6%,刷新2011年31.5万亿的历史记录。

2013年房企高涨的拿地积极性延续到了2014年!据统计,北京、上海、杭州、深圳四个城市1月份的土地出让金总额已经创纪录地突破1000亿元,地王频出再次点燃房地产市场热情。

在传统融资渠道受限、资金面收紧的背景下,房企再度掀起海外融资潮。今年以来,已经有近20家房企扎堆宣布不同规模的海外融资计划,合计总融资额逾500亿元。

有关专家指出,由于土地、融资等成本提高,以及各项调控政策对投资投机需求的挤压,2014年中国楼市触顶回落大势所趋,土地市场逆市升温将蕴含潜在的风险。

## 土地市场开局再发飙

2013年房企高涨的拿地积极性延续到了2014年!据统计,北京、上海、杭州、深圳四个城市1月份的土地出让金总额已经创纪录地突破1000亿元,地王频出再次点燃房地产市场热情。

据北京市土地整理储备中心网站数据统计,2014年土地市场开闸半月,北京土地出让金已超400亿元,接近去年1月的两倍。

1月7日,北京迎来今年第一批土地交易,当天即有4宗土地成交,总土地出让金仍高达781亿元,平均溢价率达52.7%。其中北京市房山区拱辰街道办事处及长阳镇09-04-21地块,起始价仅7.8亿元,以246亿元成交,溢价率高达214%,楼面价达15万元/平方米。

房企在北京土地市场表现积极,其中远洋地产就在1月9日至1月16日的8天内,斥资超70亿元在北京拿下了三宗土地。

据称,2月北京将出让的经营性地块合计有16宗,合计建设用地面积为2426万平方米,其中已经公示了挂牌起拍价格的7宗地块,总底价已经达到175.16亿元。研究机构预计,2月北京土地出让金将突破500亿元。

1月的上海至少有27幅经营性用地计划出让,累计起拍价已达136.8亿元;1月的深圳预计将出让20宗地块,涉及土地面积461142.5平方米,土地出让金超过44亿元。

1月的广州土地市场迎来新一轮高潮。1月广州的黄埔和番禺两区连续诞生两块地王。1月28日广州上演今年土地市场的第一轮抢地高潮,6宗“靓地”成交,三度刷新区域地王,单日广州的卖地收入就高达58.3亿元。

广州国土房管局网站显示,2014年1月广州共卖地10宗,总成交面积为324572平方米,总成交建筑面积为906161平方米,总成交金额达695522亿元,成交额环比去年12月大涨近4倍,同比去年1月大涨近7倍。

据称,广钢新城约28万平方米的五幅地块将于2月21日进行挂牌出让,底价总计高达155亿元,这个数字已约相当于去年广州

土地出让金收入的35%。

1月7日,杭州五个地块集中挂牌,总出让面积为1859万平方米,约2789亩,起拍总价高达745亿元。而整个1月,杭州土地市场计划挂牌41宗土地。

2月份杭州土地市场将延续升温趋势。杭州市国土资源局资料显示,2月份杭州将有27宗地块计划出让。从总量上看,虽然比1月份有所下降,但是27宗地块依然算是一个比较大的推量。

2月11日,国土部发布数据显示,2013年全国105个主要监测城市综合、商业、住宅、工业地价全面上涨,同比涨幅分别为7.0%、7.9%、9.0%和4.5%,其中住宅用地涨幅最大,逼近10%。

今年1月份,一线城市土地均价涨幅惊人。上海易居房地产研究院数据显示,1月份北上广深四个城市的成交均价为10136元/平方米,环比上涨125.1%,同比上涨253.1%,价格创历史新高。

上海易居房地产研究院数据显示,1月份,10个典型城市土地成交均价为5449元/平方米,环比上涨108%,同比上涨151.9%,已持续16个月同比正增长。

分析人士表示,1月份再次刷新历史记录,同比增幅走势呈现快速上扬态势。预计今年上半年土地成交价格仍将处于高位水平。

业内人士表示,住宅建设用地价格涨幅最明显,凸显了供求矛盾。众多房企显然意识到这一点,所以即使土地价格高攀,也愿意涉足住宅业的开发。

中原地产研究总监张大伟表示,从全国土地市场看,由于土地财政的存在,导致楼市火爆的时候,政府愿意更多卖地,部分高价地的出现又促进了房价上涨。

事实上,土地价格的上涨,明显影响了购房者、房企的预期。在目前情况下,地价房价均在互相促进上涨,2014年地价上涨,房价很可能会再次上涨。

有关专家认为,新一轮地王主要出现在一二线城市,证明全国房地产市场已经分化,房企选择在一二线城市聚集,竞争更加激烈,而这种泡沫化的发展也导致市场存在调整的可能。

## 房企缺钱或成为常态

相关数据显示,2014年第一个月,已经有超过20家房企宣布海外融资计划,海外融资超500亿元。分析人士表示,在银根紧缩的背景下,今年房地产融资环境或进一步收紧,2014年资金流动性紧张仍是大概率事件。

事实上,住宅销售回款是房企的“活水”!然而,1月份36个城市楼市成交下滑,上海成交量环比下降30%,这无疑让房企的资金紧张起来。

近日,中国指数研究院的数据显示,1月监测的43个城市中,有36个城市楼市成交量环比下降,占比八成。其中蚌埠跌幅最大,为56.78%;1月监测的10个重点城市成交量均出现环比下降,其中深圳降幅达到44.4%。

1月北、上、广、深4个一线城市楼市成交集体遇冷,其中上海商品住宅成交环比下降



30.65%;深圳一手住宅成交环比下降45.5%,同比下降70.4%。

今年1月首周,北京市新建住宅和二手房成交量无论是环比还是同比降幅均在30%左右。广州楼市在今年首月则是量价齐升,春节期间广州中心六区更是“零成交”。

近日,国务院发布《关于加强影子银行业务若干问题的通知》,通过资金池业务支持房地产融资的信用中介体系“被监管”,这意味着房地产融资环境再度恶化,房企缺钱或将成为常态。

有关专家表示,房企流动性将受到影子银行监管的冲击,因为影子银行资金主要流向房地产业,特别是中小房地产企业。

对于流动性极度敏感的房企,获得资金的渠道本来不多,在多年调控下,银行早已被严格限制对房企放贷,房企几乎不可能从银行、股市等正规渠道获得融资。因此,房企通过信托、基金等影子银行渠道获取资金,在近年来成为普遍现象,也起到了越来越重要的作用。

中国非银行金融机构中规模最大的是信托公司,流向房地产的影子银行融资也主要是信托融资和地方融资平台融资。

统计数据显示,2013年房地产信托直接融资规模约3000亿元;通过信托流向地方融资平台的资金有一大部分进入房地产领域,而国家审计署近期公布的地方债务通过信托平台来源为143万亿元。可以说,严管影子银行对房地产行业影响最大,甚至可能会出现局部资金链断裂及信用违约事件。

分析人士认为,房地产再融资开闸及房企海外融资,可以消除影子银行监管带来的房企融资难题。但是,房企再融资雷声大雨点小,房企只能依靠海外融资缓解资金紧张困局。

据称,目前已经有40余家房企发布再融资预案,涉及总金额约为1040亿元。不过,至2013年底,房地产再融资开闸并没有在任何一家房企中实现,房地产再融资的困局似乎还是一个未了局。

新年伊始,房企再度掀起海外融资潮。1月17日,华南城控股有限公司宣布一项发售美元优先票据的计划;禹洲地产股份有限公

司也公告拟进行票据发行;同日,花样年控股集团有限公司公告,拟发行3亿美元、2019年到期优先票据,票据利率为10.625%。

1月15日,世茂房地产公告称,将发行本金总额6亿美元的票据。此外,还有富力地产、中骏置业、方兴地产、奥园地产、合景泰富、龙湖地产等企业先后公布不同规模的海外融资计划。

据北京中原地产市场研究部统计,今年1月份以来,已经有近20家房企扎堆宣布不同规模的海外融资计划,合计总融资额逾500亿元。

房企加快海外融资的同时,部分房企开始入股银行。1月24日,恒大地产在港交所公告称,恒大地产在二级市场以3303亿元人民币收购华夏银行403亿股份,相当于已发行股本总额的45.22%。

在恒大地产入股华夏银行之前,包括万科、越秀集团和绿地等房企也开始入股银行。有关专家表示,拥有自己的“控股银行”,对房企的项目形成支撑,一方面融资成本下降,另一方面资金流动性将有大的改善。

## 房地产行业面临变数

1月份多地楼市成交量一降再降。在价平量跌时,土地市场却热点频频。有关专家指出,2014年部分城市地王上市的市场空间可能不乐观,地王上市的风险也在加大。

事实上,土地市场逆市升温蕴含了较大的风险。从土地购置到形成住宅销售,大约需要一年到一年半的时间,期间经济社会变化都将影响到终端的住宅销售,存在很大不确定性。

新一届政府在房地产调控政策选择上,重视市场机制作用,加大保障性住房建设和住宅市场供应,将有力缓解住宅供求矛盾,减少房价上涨预期。

国土资源部副部长徐德明在2014年全国国土资源工作会上透露,今年将强化土地供应调节,压缩东部地区特别是京津冀、长三角、珠三角三大城市群建设用地规模。这也是国土部在建设用地上“盘活存量、严控增量”思路的体现。

分析人士表示,从目前政策基调看,2014年住宅类土地供应规模可能会出现较大幅度的增长,而提高土地供应规模,有望改变新房市场供需失衡的局面。

全国房地产商会在1月末发布的《2013-2014年度中国房地产市场报告》中指出,今年中国房地产市场供给将会增加,在经济平稳增长背景下,房地产需求将保持平稳,房价涨幅将进一步回落,全年走势呈现前高后低态势,房价总体保持基本平稳。

有关专家指出,2014年中国楼市触顶回落大势所趋,土地市场逆市升温不仅不会改变楼市降温趋势,反而将蕴含潜在的风险,不排除未来一线城市房地产市场出现供过于求的可能。

据称,万科、恒大、招商等龙头房企开年销售“开门红”。但是,龙头房企销售的强劲势头难以延续,预计2月成交水平将进一步下滑。

多家研究机构认为,房地产业2013年的高速增长不可持续。一方面,在2013年的市场需求中,既有前期积压的刚需,也有恐慌性需求,这种需求的集中爆发不可持续;另一方面,不少三四线城市楼市的泡沫不断累积,难以对销售额形成实质性贡献,一些城市甚至存在泡沫破裂的风险。因此,2014年房地产行业整体增速将有所放缓。

而信贷政策作为影响楼市成交的重要因素,将对2014年全年走势起到至关重要的作用。2014年年初,多地房贷优惠利率大幅收紧,加之目前多地二套房首付比例已提高至七成,这将对后市表现产生一定的负面影响。

事实上,房地产企业的整体利润率正在下降。此种情况的出现主要是由于土地、融资等成本提高,以及各项调控政策对投资投机需求的挤压。

由于QE已经逐渐退出,这将导致房企的海外融资成本和汇率风险大大增加。房企大量海外融资,其背后的风险不可预测,一旦国内信贷再度收紧,房企负债问题将暴露无遗。这会加剧房企“钱荒”窘境,房地产市场将面临颓势风险。

兰德咨询机构与中国房地产协会共同发布的《房地产开发企业经营管理状况蓝皮书》显示,随着市场竞争越来越激烈,预计房地产行业年均净利润率降低1个百分点的趋势将会持续。

在这一形势下,房地产行业的兼并整合将加剧,市场集中度将进一步提高。各大房企公布的数据显示,2013年前十大房企的门槛已由2007年的100亿元提高至554亿元,6年间提高了45倍。

截至2013年末,房地产开发企业法人单位数量约为42万个,比2010年减少36.6%。预计未来3年内将有30%的企业出局,其中以中小房企为主。

同时,越来越多的房企开始谋求转型。有的房企由此前相对单一的住宅业态向多业态发展,如房地产企业的触角开始伸向金融业。分析人士表示,房地产行业已结束粗放式增长的阶段,未来在坚持规范化、规模化的同时,企业的跨界尝试将越来越多。

# 机器人是用工荒的拯救者?

廉价劳动力曾是中国经济保持高速增长的重要支撑条件之一,但目前劳动力数量已经开始下降,用工荒频现。随着机器人的普及,它将成为制造业的拯救者和服务业的推动者,最终推动经济转型升级。

## 数量庞大的廉价劳动力渐失 用工荒频现

春节过后出现“用工荒”,已经成为近年来司空见惯的现象,今年自然也不例外。广州、武汉、北京等多地在节后遭遇“招工难”。这一现象的背后是中国劳动年龄人口连续两年下降。

自上世纪70年代末实行改革开放以来,中国依靠充足的劳动力资源,30多年间经济持续高速发展。但近来因新增劳动力减少,劳动力供求关系发生了本质性变化,部分地区出现“用工荒”现象。

国家统计局公布的数据显示,2012年中国15-59岁(含不满60周岁)劳动年龄人口9372.7万人,比上年末减少345万人,占总人口的69.2%。

这是中国15-59岁劳动年龄人口在相当长时期里第一次出现了绝对下降。此前大多数专家和机构对人口红利拐点出现时间的估算是2015年,人口红利拐点2012年就出现,这比预期提前了3年。

国家统计局最近公布的数据显示,中国劳动年龄人口自2012年开始出现了“两连降”。2013年中国16周岁以上至59周岁的劳动年龄人口比2012年末减少244万人。

众所周知,40-59岁人口的实际劳动能力比自己的青壮年时会出现一定程度的下降,体力劳动者在这方面的表现尤其明显,中国未来面临的挑战将更加严峻。

劳动力资源近年来由过剩转为稀缺,主要原因是供给的减少。随着老龄化社会的到

来,中国劳动力供给的持续减少,是一个不可逆转的趋势,并且其发展速度还将加快。

机器人将是中国制造业的拯救者?

## 机器人的使用率普遍上升

由于大学扩招使得高学历化不断发展,90后年轻人往往会拒绝“辛苦、肮脏、危险”的工作环境,人工费也出现上升。

中国18-59岁就业人群数量已经在减少,随着就业市场供求关系的变化—劳动力供给停滞甚至下滑,而需求随着经济增长仍然旺盛,工人拥有了相对更高的议价能力,所以工资近年来持续上涨。

根据国家统计局数据,2005-2012年中国城镇制造业职工工资由2005年的1.57万元上涨到2012年的4.15万元,期间的复合增长率为14.8%。

面对未来劳动力匮乏的状态,企业通过提高生产效率和产业优化升级是通行的办法。通过提升自己在全球产业链中的地位,不仅可以减少生产员工数量,还能收获更多的品牌溢价,获取更多利润。

实际上绝大多数工业生产与制造中,机器人制造的产品在平均质量上要优于人工,且效率比人工高。这也意味着,未来中国劳动力出现短缺的时候,机器人的使用数量可能会迅速上升。

随着科学技术的快速发展,与人工费上涨相反,机器人成本逐渐下降,效率提升,这也将促进机器人的普及。如果尽可能的使用



机器人,或许能填补劳动力的空缺,使中国继续拥有充足的劳动力资源,为经济持续高速发展提供推动力。

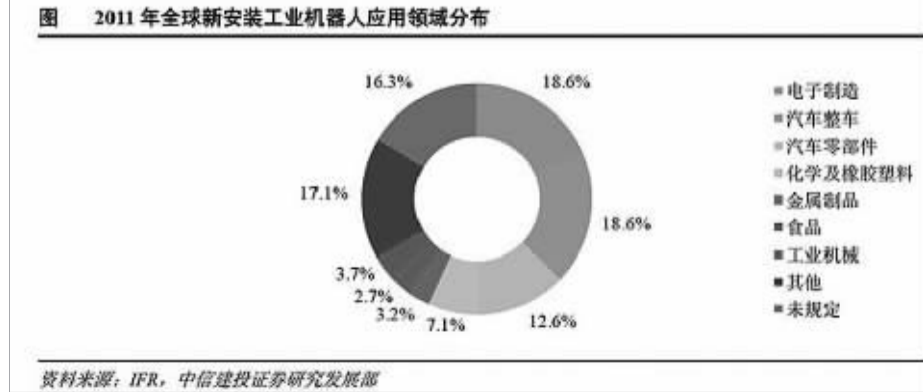
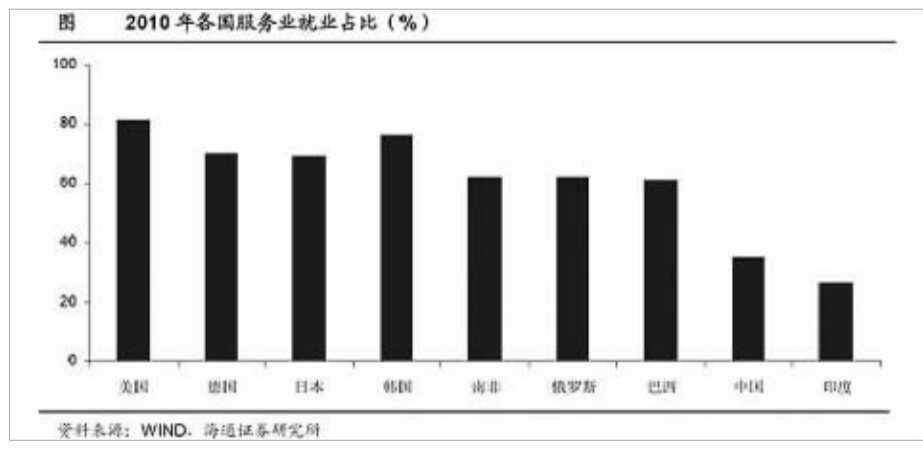
据国际机器人联合会(IFR)统计显示,2014年中国市场规模将达到2万8千台,有望与日本并驾齐驱。而到2015年将达到3万4千台,将比日本多出3千台,成为世界最大工业机器人需求国。

## 服务业将成中国经济升级版新引擎

从国际比较来看,中国的服务业就业比重偏低,12年中国服务业就业占比仅为36%。从国际比较来看,中国的服务业就业比重偏低,12年中国服务业就业占比仅为36%。

根据经济史学家麦迪森的研究,在工业化后期的英国和美国,对经济增长促进最大的主导产业并不是重工业,而是服务业,尤其是生产性服务业。

美国从1995年之后劳动生产率出现了较快的上升,很多人将之归功于轰轰烈烈的



IT革命。但实际上,从部门来看,这段时期对美国劳动生产率贡献最大的是服务业,尤其是批发和零售业。根据麦肯锡的一份报告,仅沃尔玛一家企业,对1995年之后美国劳动生产率增长的贡献就超过了13%。

中国在过去30多年的对外开放中获益良多,但过度依赖投资和出口,长此以往,不利于中国经济的健康可持续发展。未来应该更多地通过开放国内市场,获得提高效率、增加就业的机会。服务业的发展,是整合国内市场最有效的黏合剂。

随着国内厂商产能的释放与中低端工业

机器人的投放,工业机器人相对人工的使用成本仍将下降,替代人工的经济效益逐渐显现。

机器人的出现可以使制造业度过劳动力人口短缺的难关,与此同时,更多的劳动力可以向服务业转移,加快经济产业结构转型升级的速度。

截至去年,中国服务业的增加值仅占GDP的近45%,就业比重仅占36%,不仅低于发达国家,也低于同类发展中国家。李克强总理表示,增加服务业有效供给,可释放巨大内需潜力,形成稳定增长的有力支撑。

(腾讯财经)