

外媒：中国房地产市场已开始崩溃



对于杭州而言,目前什么都不对劲。沃尔玛将于 4 月 23 日关闭设在该市的朝晖门店,这是该公司放弃中国部分业绩不佳的门店(约占中国门店总数的 9%)的总体计划的一部分。

由于这家全球最大的零售商,在目前中国房地产市场供应普遍过多的情况下,浙江省省会杭州又有一大块地将会上市。这个问题在该市的高档写字楼市场上尤为突出。根据全球著名的房地产投资管理及服务公司仲量联行(Jones Lang LaSalle),2013 年底杭州甲级写字楼的平均出租率为 30%。

“人们已经失去信心”

然而,真正疲软的是杭州的住宅市场。其原因很简单:大规模过度建造。纽约州立大学新帕尔茨分校(State University of New York at New Paltz)的萨拉许(Sara Hsu)写道:杭州面临着“迅速增加的大片空置公寓住房”。

杭州的房地产市场还没有崩溃。那里还有二手房销售。据新加坡《海峡时报》(Straits Times)报道,企业家艾伦赵(Allen Zhao)一直在考虑以 200 万元的价格出售自己位于杭州的一套两居室公寓。他的邻居刚刚以 170 万元的价格脱手了一套类似的公寓房。如果艾伦赵也以这个价格出售的话,那么他会从中获利,但他也会感到失望。“这比我在 2012 年买入时支付的价格高不了多少,”艾伦赵告诉该报说,“现在,我后悔没有趁早卖掉,每天不断传来更多有关房地产市场的不利消息。”

新房也面临着价格压力。杭州各大开发商目前竞相推出大幅打折的优惠,而投资者和业主都在关注。而且不只是在这个城市里。美奇金投资咨询公司(J Capital Research)的杨思安(Anne Stevenson-Yang)写道:“看来杭州楼市的 30%降价幅度确实改变了中国人对房地产市场的看法。我很怀疑今后房价还会由此回升。”

并不是每一家房地产开发商都在提供如此大幅度的折扣,但杨思安告诉我们,杭州这个城市已经成为房地产市场陷入困境的标志。4 月 1 日,中国中央电视台在《经济半小时》节目中,把整期的时间用于讨论“杭州楼市:挡不住的降价潮”的问题,而《华尔街日报》指出,杭州房价打折可能是“未来中国整个房地产市场走软的一个信号”。

看来杭州房地产市场刚刚跨过了一个拐点。与其说是诸多基本面因素已经恶化——这些因素趋于恶化已经有段时间了——不如说是人们的心态已经发生了变化。

正如国家媒体中国中央电视台所解释的那样,曾经是世界上最大城市的杭州于今年 2 月 18 日开始出现问题,当时杭州的楼盘德信北海公园提供特惠促销。这家开发商出现现金问题的传言开始在整个杭州市引

发连锁反应。北海公园多次予以否认,这无济于事。其他开发商也开始提供大幅折扣或者大额优惠,但这些策略并没有奏效。那时几乎没有买家。

现在,没有买家这个问题已经在全国各地蔓延。萨拉许指出,中国的住宅市场正变得缺乏弹性。她写道:“一旦消费者停止购买住房,大幅打折也不能有效地把他们拉回到市场中来。”消费者不买住房,因为他们认为房价将会进一步下跌。

据国家统计局公布的统计数据显示,全国新房价格依然在上涨,但涨幅已经连续 3 个月出现下滑,这表明房价正趋于见顶。

官方数据似乎与媒体报道的总趋势并不吻合,但不管怎样,未来显然面临诸多严重问题。二手房市场已经大幅下跌,2014 年第一季度的销售额与 2013 年同期相比下滑了一半以上。投机者要么已经离开了国内市场,要么就已经抛售了手中持有的房产。中国富豪现在对持有海外房产感兴趣,他们也在避开本国市场。外国人仅持有中国极少部分的房产,但仍是领头羊,他们目前正在以至少十年以来最慢的速度投资中国房地产。中国中产阶级也在大批撤离房地产市场。

而这还不是全部的不利消息。中国房地产信托销售额从 2013 年第四季度的 997 亿元大幅下滑 491% 至 2014 年第一季度的 507 亿元。此番急剧下滑部分是由于上个月房地产开发商浙江星润房地产公司破产,该公司欠有 35 亿元的债务。

此外,几乎每个人都预计会有更多的房地产开发商关门歇业。首先,中国央行不像以前那股迅速注入流动性。而且市场利率正在持续攀升,这正是上周五中国财政部一年期国债拍卖失败的原因所在。许多民营房地产开发商此前押注房价会比利率更快上涨,但现在看起来这像是一个失败的赌注。举例而言,浙江星润在以超高利率借债之后,已变得无力偿还债务。

挤干楼市泡沫 必须咬牙坚持下去

房地产市场行情一直是公众高度关注的热门话题。近期,相关信息不断传出,更使得该话题热度升温,持续不减。

据报道,今年一季度,广州新房成交量较去年同期大跌 40%。自 3 月起,广州约有 20 个楼盘采用垫首付的促销方式,部分楼盘甚至打出零首付的旗号。截至 4 月 13 日,包括保利地产、合景泰富、雅居乐、敏捷地产等多个开发商推出垫首付促销活动,涉及楼盘接近 20 个。还有一些城市房价明涨暗降,南京部分楼盘开盘时采取多重优惠促销,房价实际上有所下降。

在刚刚结束的博鳌亚洲论坛年会上,博鳌亚洲论坛副理事长、中方首席代表曾培炎表示当前房价走势出现分化,一二线城市上涨势头放缓,三四线城市涨幅收窄或出现回

落。这说明政府调控在发生效应,同时利率市场化改革预期和国际游资流出,也导致房地产投资性需求较少。

曾培炎认为,近年来在一些城市确实积累了一些泡沫。房价显著高于居民支付能力,存在局部和潜在风险。但他认为,判断拐点为时过早。理由是,中国大多数城市住房未出现大量过剩,在土地供应有限、城镇化进程加快和住房刚需的支撑下,房地产最有可能的情况就是上涨放缓或略有回落,走势趋于理性。

而与中央政府调控政策形成鲜明对照的是,日前有关福建省口头传达关于促进房地产市场持续健康发展的十条措施(简称闽十条)的报道。据称,闽十条在普通房界定标准、限购、贷款、预售管理等多个方面与此前执行的调控政策,均出现了一些变化。如在限购方面,规定完善住房限购措施,限购住房类型不包括二手房,纳税证明或社会保险缴纳证明年限明确为六个月。此外还规定,以贷款利率及税收优惠支持合理自住需求,商业银行优先保证首套房按揭贷款需求,贷款利率按基准利率的 0.85 倍执行,二套普通住房按揭贷款利率按不高于基准利率 1.1 倍执行。措施还要求,加大房地产信贷支持,各商业银行要保持房地产信贷投放规模与房地产投资、销售增长比率同步增长,对保障性安居工程项目,商业银行要积极向上总行申请贷款规模,并创造条件发行私募债,加快房地产贷款发放,继续试行对高层住宅项目,在取得预售许可证后即发放按揭贷款。

有关人士指出,闽十条如果属实的话,其力度之大已经突破限购及限贷,远超市场预期,已经超越了底线思维的政策力度。

加强对房地产市场的调控,是当前中央经济调结构、转方式的一项重要内容。实现房地产市场的合理回归,房价软着陆,让中

国经济最终摆脱土地财政是重中之重。从短期看,政府财政收入、就业等虽然会受到明显影响,但从长期看,这是一项不二的选择。否则,中国经济不可能走上可持续发展的道路。如果任由房地产市场的泡沫越积越多,最后必然崩盘,到时候受害的不仅仅是投资者,而是整个中国经济。

地方政府的曲线救市之举,从表面看,是难以承受眼前的就业和财政压力,而从深层次看,是长期土地财政所造成的路径依赖。转型关键期,阵痛难忍,一些地方政府抗压能力有限,出现意志松动,企图临阵脱逃。假如一地的救市行为群起效仿的话,中央政府经过深思熟虑的调控举措将会毁于一旦,中国经济转型也将落空。因此,抑制投资需求、挤干楼市泡沫必须坚持下去。药再苦,也得咬着牙嚼。

楼市分化格局下的分类思路

房地产市场历来也是一个闹哄哄的意见超市。今年一季度以来,房地产市场弱势开局,唱衰市场的声音不绝于耳。房价大跌论甚至崩盘论,不时从各种场合传出。当然,与之相对的观点也不少,很多人认为房价大体会保持稳定。

崩盘论也好,稳定论也罢,其实都是一种整体思维。这种思维固然从全局层面来看问题,但忽视了当下房地产市场的一个重要特征,即楼市的分化状态。随着市场的不断发展,房地产市场的分化格局日渐清晰。一、二线城市的市场状况,比之三、四线城市,差别甚大。倘若观察者盲人摸象,究其一点,不及其余,则很有可能判断失误。

房价的涨涨跌跌,跟民生高度相关。因此,社会关切楼市价格走势,不难理解。不过,从政府推动市场健康发展的角度看,若过于重视价格涨跌,则其调控逻辑可能会有

楼市崩盘危机 是幻想还是真相？

■ 陈不喏 报道

进入 2014 年,房地产市场突然变得风声鹤唳,一方面是继续从严的楼市调控,另一方面则是不断传出的地方楼市资金链断裂、打折的消息——风雨欲来,预言和期盼了许久的楼市崩盘似乎终于降至。

低房价到底离我们有多远?这一次的“楼市崩盘危机”究竟是被捅破的真相,还是又一次的幻象?

房价是被炒高的

在诸多支撑房价不会跌的理由中,其中最被人反复提及的一条就是“楼市刚需”,因为社会上确实存在着大量买房刚需,比如北漂族、结婚族、养娃族……。房子对他们而言有着无法抗拒的诱惑,终其一生,其奋斗、打拼、节俭的终极目标就是为了能拥有一套自己的房子。

“刚需”是支撑高房价最关键的一条因素,但同时我们也应该注意到两点:

第一,中国那么大,能不断吸引人口流入的城市却不过“北、上、广、深、天津、重庆”等寥寥数个,大多数的农村、城镇人口不断出走,正面临日益严峻的老龄化,空心化问题;

第二,在华夏民族 5000 年历史上,在任何一个国泰民安的时代,由于传统民族意识的主导,我们对土地的刚需其实是一直存在的,“北漂族、结婚族、养娃族”并不是新中国的特产。

于是我们可以推导出这么一个结论:所谓高房价,完全是被炒上去的。

房价为什么能被炒高

想要炒作一个商品的价格,需要满足三条基本因素:(1) 市场需求;(2) 庄家控盘;(3)资金供应。满足以上条件的时间越长久,价格也就能被炒作得越高。

这其中,参考文章第一部分,第一条是肯定存在并且最多被拿来宣传的,接下来看第二和第三条。

庄家控盘。房地产价格的组成分作三类:土地价格,一手房价格和二手房价格。炒房团可以不断地把房子再卖给炒房团,形成无限循环,但这并不是重点,重点是在这个过程中,红颜色的“政府,开放商,炒房团”都是资源的控制方,是定价者,而蓝色的“自住者”是唯一的被定价者。

政府是土地的唯一卖家,开发商是唯一买家,开放商造出 100 套房子后,可能 80 套卖给了炒房团,仅有 20 套卖给了自住者(越是高档的房子,卖给炒房团的比例越高)。这一系列过程中,政府通过卖地定价,开放商通过捂地抬价,炒房团通过捂房再次抬价——这就充分符合了炒作游戏的规则,大量的资源集中控制在少部分人手中。

当然光有庄家控盘还是不够的,炒作房价还需要第三个要素:资金供应。在以上关系链中,最需要资金的就是开发商,开发商主要通过以下三大渠道来获得资金:银行、影子银行、卖出房产。

尽管我们总可以在报纸、微博上看到关于某某银行暂停地产项目的新闻(亦或是传闻),但以上新闻在发生以前通常具备几个前提:

(1)在此之前,该银行往往早已对房地

产贷款进行突击审批,往往是几天内放完一个季度甚至是一年的额度;

(2)即使是暂停,也不过其中的部分类别项目而已,媒体所抓住的恐怕只是文件中的一个词汇,真实的情况可能是这部分类别的可放贷额度已经用完,也有可能是暂缓对某些“不合适”的项目的审批;

(3)银行总会想办法用别的方式来给房地产商输血

一个重要事实是,地产商是银行最喜欢放贷的优质客户之一,尤其是那些大地产商。除此之外,即使无法从银行这里拿到更多的钱,地产商还有别的融资平台,也就是最近一年多来备受争议的影子银行。无论是信托,基金的资产管理子公司,保险万能险,或者是 PE,小额信贷公司,第三方理财,民间借贷,以及最近正火热的 P2P 公司,都或多或少,或明或暗地成为房地产开发商的融资渠道。

以上渠道,加上还在不断开发的新渠道,以及卖出房产之后的资金回笼,足以以保证房地产开发商,尤其是优质地产开发商的资金链。

由此,满足房价被炒作的三个基本条件:(1)市场需求;(2)庄家控盘;(3)资金供应在我国都已经完全被满足,房价被炒高也就顺理成章。

二三线城市房价大起大落的原因

但事实上,以上三个基本条件并不是放在每个地方都可以长期成立,比如二、三线城市。

我们在前文已经指出, 尽管中国那么

大,但真正可以做到每年稳定吸引人流的城市恐怕扳着指头都可以数得出来,所以绝大多数的二、三线城市都不符合三大基本因素中的第一条:市场需求。

虽然并不符合第一条,但是以鄂尔多斯这样的资源类城市为代表,由于其本身所具备的丰富资源,会在短期内为这个城市带来大量的财富,于是这也就暂时满足了炒作房价的第三个条件:资金供应。

而在金融和资本市场并不完善的二、三线城市,充足的资金很容易孕育出民间借贷,民间借贷会促使真实财富集中到少部分人手中,掌握大量财富的人又会想办法去控制某种盘子并不怎么大的资源,通过炒高其价格来获得超额收益,于是这就满足了炒作房价的第二个条件:庄家控盘。

(事实上在房地产市场,是天然存在“庄家控盘”的,所以只要满足第三个条件,第二个条件自动满足。)

到了这个阶段,房价实际上已经符合了被炒高的条件,诸如鄂尔多斯、神木县的房价就是这么被炒作起来的——这也和本文的第一部分遥相呼应:“刚需”并不是推高房价的关键。市场需求确实会推动房价走高,但没有市场需求同样可以推动房价走高,

但要维持高房价,必须同时且长期满足这三条基本因素:“市场需求;庄家控盘和资金供应”,而“市场需求”则是重中之重。仍以鄂尔多斯、神木这样的城镇为例,由于地理位置限制,其中长期“市场需求”并不存在。

缺乏“刚需”的严重后果是房地产开发商没法得到充分的资金回笼,在加上煤炭价格的大跌,彻底破坏了其“资金供应”,当这

问题。过去多年里,政府在楼市调控方面不当运用了一些行政手段,其问题早已为人们所知晓。

房地产的价格已经进入一个结构时代,这是事实。在这个大背景下,尊重市场规律、防止蛮干也已形成共识。政府并非万能,不能替代市场随意作为。当房价分化格局渐趋稳定之时,政府的调控须放弃对价格涨跌过分关注,而是把工作重心放在夯实基础上。

中国经济的发展,需要一个稳定的房地产市场。房地产的支柱性作用不可能轻易消失。在此条件下,一方面,需要从过去的一刀切转为分类调控、分城施策;另一方面,所谓 1+3 的政策思路必须坚持,即让民众住有所居,这是一大目标为实现此目标,须强调低端有保障、中端有支持、高端有市场的政策路径。即便是为了抑制投资投机需求,也当更多运用市场化的手段。

从一刀切转为分类调控、分城施策,就是面对当前的分化格局,在调控思路上所作的调整。这是调控走向精确化的体现,也能够显示出调控更有艺术性。鄂尔多斯等地出现的问题,乃是个例。特别的情况需要特别的处理。至于多数地方,市场大体还是平稳的。在分类调控、分城施策的原则之下,未来市场的发展应该会更为平滑。

围绕 1+3 的政策思路,当下最重要的,还是要解决好民众的基本住房需求问题。对住房供求关系的调整,突出表现在增加保障性住房的供给之上。这是围魏救赵的办法,以改变过去针对房价的直接调控事实表明,单向度调控的效果不尽如人意,还有很多副作用。

李克强总理在今年全国两会所作的政府工作报告中,已经对保障房的建设有清晰部署。该报告提出,各级政府要增加财政投入,提高建设质量,保证公平分配,完善准入退出机制,年内基本建成保障房 480 万套。这是从保障房建设的质与量等方面给出了要求。

保障房的建设也要与棚户区的改造结合在一起。李克强总理曾以政府心头之痛来形容某些地方棚户区里民众的艰难现状。去除民生之艰,乃政府之责。就此而言,改造棚户区是个具有政治、社会层面意义的问题,也是个经济问题,同样需要对市场规律予以尊重。对于合理的自住需求,亦要有相应的政策支持,包括增加普通商品房供应。唯有如此,1+3 的政策思路才能体现得更为完整和清晰。

房地产价格无疑需要回归理性,房地产市场的健康发展也有利于中国经济的整体平稳运行。当此房地产市场的分化格局越发清晰之时,须强调系统性求解难题,强调对一刀切做法的纠正,也要强调夯实基础,保障民生。过去一些地方的限购政策,或当根据因地分类的原则,逐渐退出为宜。

(福布斯中文网)

两个条件同时不成立时,房价的崩盘也就顺理成章了。

于是我们发现,尽管“刚需”并不是炒高楼价的主因,但却是维持高楼价的关键条件,一旦“刚需”被耗尽,那么“资金供应”就会出现裂缝,“庄家控盘”也会随之出现分歧,哪怕一开始只是小小的裂缝和分歧,最终也都可能导致楼市的大崩盘。

房价会不会下跌？

在鄂尔多斯和神木县的案例中,以煤价波动为导火索,作为影子银行多种形式之一的民间借贷首先出现问题。

尽管从长期看,“市场需求”才是决定高房价能否维持的根本,但是短期内,不稳定的影子银行最有可能导致一场房地产崩盘。正是基于此,我们才会对越来越庞大的影子银行感到不安和重视。

所以被炒高的房价到底会不会跌:短期要看是否存在大面积影子银行爆发的风险,长期则看是否有足够的“市场需求”。

有关影子银行的问题,由于内容太多,在此暂不展开。

而关于“市场需求”,之前已经反复提到,在中国很多高房价城市中,并不存在长期且强劲的市场需求,这些地方的房价本身就是被资金所炒高,我认为并且也相信这部分城市的房价将会逐渐回归到其合理区间。而对于有限几个占尽天时地利人和的大都市,无论是短期还是长期,只要中国经济能继续稳步向前,其市场需求将不会枯竭,那么其目前的高房价,也是合理并且可以继续持续的。