

房地产市场暴利时代结束 专家称楼市或迎微刺激

■ 林小昭 柳九邦

70 个大中城市,5 月的房价有半数出现环比下降,两年来首次全面逆转,进一步印证了楼市的“变脸”。

据第一财经日报报道,多位接受采访的业内人士均认为,尽管“楼市崩盘论”系危言耸听,但过去那种量价齐升、开发商“躺着赚钱”的好时光已经结束。

不少专家预期,未来可能出台围绕“首套刚需”进行信贷松绑的微刺激,但大幅放松可能性不大。

楼市的深度调整,无疑将对调控智慧形成考验。新华社近日发文称,用行政手段应对楼市风险并不可取,应提高用市场手段、法律手段应对挑战的本领,更好地发挥政府作用,真正做到有所为有所不为。

一线城市“失守”

国家统计局 18 日公布的 5 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况显示,新建商品住宅中,与上月相比,70 个大中城市中,价格下降的城市有 35 个,持平的城市有 20 个,上涨的城市有 15 个。环比价格变动中,涨幅最高的是郑州,达 0.3%,领跌的是杭州,下降 1.4%。

中国房产信息集团(CRIC)根据统计局数据计算得出,70 个大中城市新建商品住宅价格环比平均跌幅为 0.16%,这是自 2012 年 6 月份以来首次由涨转跌。

“这也是时隔两年再次出现半数城市环比下调的现象。”中原地产首席市场分析师张大伟表示,今年以来,楼市的变化速度已经超过了市场此前的预期。从首次出现个别城市价格调整,到 3、4 月出现华东区域的块状调整,再到 5 月后出现以东部城市为主的房价普遍下行,市场已经开始加速调整。

这其中,此前一直坚挺的一线城市也出现了明显的下调:上海一手房环比下降了 0.3%,深圳环比下降了 0.2%,广州与上月持平;北京则是二手房环比下调了 0.9%。

在广州,一些郊区盘的松动十分明显。18 日,位于广州芳村的路劲隳珑湾项目销售人员告诉记者,该盘目前推出一批促销单位,毛坯仅 12000 元/平方米,比此前的价格大降 5000 元。

房价到底降没降,一个直观的表现就是有没有老业主维权的“房闹”。近期以来,在杭州、广州、福州等城市,“房闹”此起彼伏。根据记者梳理,近年来每次涌现的“退房”现象背后,都伴随着楼市的不确定性,降价更会直接酿成冲突。

一家之言

马云请世界首富吃饭 意欲何为

■ 梁薇薇

一个准中国首富和当前的世界首富一起吃饭聊点啥?6 月 18 日,世界首富比尔·盖茨发布推特消息称,已到达北京与阿里巴巴马云商讨慈善公益事宜,并称这是一次“伟大的会话”。

据新京报报道,就在前一天晚上,知名地产商任志强在微博称:“今晚马云安排了一些企业家与比尔·盖茨一起讨论慈善与公益事宜。相互交流,推动中国的公益事业。”引来众多网友围观和猜测。

马云请比尔·盖茨吃饭,有网友称,这是“中国首富”和世界首富的聚餐。

据福布斯 2014 全球华人富豪榜,马云以 100 亿美元的净资产位居中国内地富豪第 6 位。但随着近期阿里巴巴赴美上市后估值将发生变化,马云有可能一跃成为中国首富。

但似乎马云追求的不仅仅是财富的累积。早在 2008 年,马云就曾表示,“用钱帮助更多人就业要更有意义。”

去年 5 月,马云卸任阿里巴巴集团 CEO,随后出任 TNC(美国大自然保护协会)中国理事会主席。

马云曾表示:“我和太太在创业的时候就想好了,50 岁之前赚钱,50 岁之后要投入在慈善和公益事业上。我宣布退休时,心里面最想做的事就是公益。”

这一想法也付诸行动。今年 4 月 24 日,马云、蔡崇信联合宣布,将成立个人公益信托基金,该基金来源于他们在阿里巴巴集团拥有的期权,总体规模是即将上市的阿里巴巴集团总股本的 2%。比尔·盖茨曾对马云的这一行为表示肯定,称“该决定意义非凡”。

马云表示,公益基金最想投入四个领域:环境、医疗、教育和文化。这与比尔和梅琳达·盖茨基金会共有之处,该基金会为消除贫困、改善公共健康与教育事业等提供资助。

近年来,中国富人对待财富的态度正在发生转变。比尔·盖茨与股神巴菲特推动的富豪裸捐,也在中国受到了响应。已经有包括牛根生、戴胜益、冯军和陈光标等企业家,先后宣布要捐出大半财产。



不过,即使在当前的“拐点”关口,仍有部分城市继续着坚挺的表现。数据显示,5 月份环比涨幅中,郑州以 0.3%位居第一,厦门、南京、北京和贵阳均以 0.2%的环比涨幅紧随其后。共有 15 个城市仍保持着上涨的态势。

暴利时代结束

“今年肯定是房地产市场的调整之年,但调整的幅度是有限的,不会出现过大过深的调整。”住建部政策研究中心主任秦虹近日表示,“目前,市场上的刚性需求依然比较强劲,楼市整体没那么悲观。”

不少开发商也表达了类似的观点。农工商房产集团董事长张智刚表示,中国的城镇化率还不高,GDP 增速在 6%~8%之间还会维持很长一段时间,再加上中国人的传统观念和老外有很大不同,长辈心甘情愿为年轻人掏钱买房,这些都支持刚需的存在。“但房地产的暴利时代确实已经结束了。”

信义房屋董事长周俊吉表示,中国的房地产市场已经进入下半场,量价的增速将显著放缓,部分区域的楼市供应已经过剩,但还没有崩盘的风险。下半场的特征在于,开发商“闭着眼睛就赚钱”的时代已经过去,今后只有那些注重品质、服务的房企才能较好生存。

与此同时,市场成交清淡是当前不少中介的直接感受。“现在观望气氛浓,大家都觉得房价要跌,我们也不停地换挂牌信息,维持价房,想快点成交,房东也着急,但生意不好做。”有上海房产中介表示。

在销售不振的情况下,开发商拿地更加谨慎。根据中原地产统计,销售 20 强的房企今年以来拿地总额仅为 1502 亿元,相比去年同期的 1977 亿元下滑明显。

由此也不乏看法更为悲观的业内人士。日前,中原集团创始人施永青在接受记者独

家专访时表示,房地产泡沫主要有三种表现形式:过度建设、过度借贷、价格过高,三种形式内地楼市全有,并且这些问题都不容易解决。“内地楼市的问题一旦暴露,就可能从一个极端走向另一个极端。”

施永青认为,今年内地楼市客观上是存在崩盘风险的,如果无视这种风险,反而会令其出现;大家都重视的话,那还有机会。

楼市或迎微刺激

楼市“变脸”,全国商品房投资增速持续下滑,背后更大的问题则是经济的承受能力,统计局数据显示,1~5 月份,全国房地产开发投资 30739 亿元,同比名义增长 14.7%,增速比 1~4 月份回落 1.7 个百分点。其中,住宅投资 21043 亿元,增长 14.6%,增速回落 2 个百分点。

张大伟说,由于房地产投资占全社会固定资产投资的两三成,而且楼市疲软也会波及水泥、钢材等领域的投资,因此楼市冷暖对整体经济的影响十分明显。

另一方面,政府偿债风险、开发商资金链风险、过度参与房地产开发投融资的机构投资者资金链风险等,也将在楼市调整中逐渐暴露。这将引起监管部门的高度重视。

而对于地方政府,尤其是对一些“土地财政”依赖程度较高的地方政府而言,楼市下行所带来的土地市场“速冻”影响更大,大搞基建形成的高负债后遗症容易集中暴露。事实上,进入 5 月后,一些二三线城市土地流拍现象十分普遍。

压力之下,地方政府“救市”之声此起彼伏:没有限购的城市就采用公积金贷款和财税补贴等形式,有限购的城市则主要采用放松外地人购房资格认定、扩大户籍范围等形式。

与两三年前地方只要一松动就被叫停不

一线城市楼市到十字路口: 房价数据打架引真假摔之争

■ 梁敏

一线城市真假摔之争

国家统计局 18 日公布的“5 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况”显示,5 月份,房价环比下降的城市进一步增加,过半城市的新建商品住宅和二手住宅出现了价格下跌。

据上海证券报报道,与统计局数据不同,上海易居研究院数据称,5 月份,一线城市新房成交均价环比上涨 3.7%。

一方数据显示一线城市房价下跌,另一方数据则表明一线城市房价仍在上涨。两方数据打架,一线城市房价到底是“真摔”还是“假摔”?

专家分析认为,从近几个月楼市的数据看,楼市进入新一轮调整的趋势已经得到确认。中国房地产业学会副会长陈国强表示,房地产市场的降温态势恐将进一步持续。

多个地方也早已采取各种灵活手段进行自我调节:江苏无锡、海南海口等城市的买房送户口,广东佛山、安徽宣城、芜湖等调高了公积金贷款额度,广西南宁、安徽铜陵、浙江宁波及辽宁沈阳等城市明确松绑“限购”……

但是,从 5 月房价数据来看,松绑“限购”对楼市的提振作用并不明显。以杭州为例,5 月份其新建商品住宅价格环比下降 1.4%,领跌全国楼市;无锡、宁波、海口等分别环比下降 0.8%、0.6%、0.2%;只有南宁实现了环比上涨。

有专家认为,没有宏观政策配合,地方政府的任何措施都难以改变房价调整趋势。一些地方的松绑措施,反而会进一步印证市场对房价调整的判断,从而使更多潜在购房者加入观望行列。

中小城市楼市惨淡几成定局,一线城市何去何从变数犹存。

国家统计局公布的数据显示,“北上深”5 月二手住宅价格环比齐跌,而上海易居研究院的数据却表明,一线城市房价仍在环比上涨。

面对不断更新的调控政策和变化莫测的市场动态,一线城市楼市“真假摔”之争仍



将持续。

国家统计局近日公布数据,继 4 月北京的二手住宅价格环比首现下降后,上海和深圳 5 月也加入了降价阵营。然而,与统计局数据不同,上海易居研究院数据显示,5 月份,一线城市新房成交均价环比上涨 3.7%。

一边显示“北上深”房价齐跌,另一边则称一线城市房价仍在上涨。两方数据打架,一线城市房价到底是“真摔”还是“假摔”?

全国房价下行趋势加速

今年以来,受信贷收紧等政策影响,全国房价涨势持续放缓。5 月全国一二手市场下降城市数量急剧增加。短短一个月,70 个大中城市中房价下行范围扩大到半数城市,并且大范围的房价下跌还会继续。

国家统计局 18 日公布数据显示,新房环比下降城市数量达到近 24 个月以来最多,如果包含持平状态,价格滞涨城市数量已接近八成。

价格下行幅度也呈扩大势头,5 月份,新房价格环比下降的 35 个城市中,环比从 4 月份上涨或持平转为 5 月份下降的城市有 28 个;最大降幅为 1.4%,比 4 月份扩大 0.7 个百分点。

“部分城市由于库存压力较大,加上近期市场预期不明,购房者持观望情绪,一些房企推出促销优惠,导致房价有所下降。”国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读

同,本轮地方政府根据自身需要进行的“松绑”,只要不是触及到取消限购这个底线,都不会被叫停。这也符合了“两会”提出的分类调控要求。

在本月 4 日国新办举行的新闻发布会上,住建部总经济师冯俊表示,当前市场确实在调整过程中,按照“分类调控”的基本原则,对不同城市采取不同的调控措施。

张大伟分析称,本轮市场转冷更多是由于部分城市前期供应量过大、房价过快上涨等市场本身风险因素积累,以及前期成交集中释放带来的需求断档。因此,目前即便各地政府普遍“救市”,效果也十分有限,最为关键的还是看信贷政策能否放松。

同策咨询研究总监张伟表示,尽管短期内大多数城市存销比高企,部分城市出现大幅降价的现象,但是应该不会持续太久,预计在四季度,由于银行信贷对于首套自住房需求的支持,信贷紧缩的局面将逐步得到改善,楼市调控政策也会转向宽松。

上月中旬,央行召开住房金融服务专题座谈会,要求商业银行合理配置信贷资源,优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。

如今,距央行“喊话”已经满月,但新华社近日报道称,不少地区的住房按揭贷款的紧张情况未见缓解,利率上浮、排队等“贷”等现象仍在,首套房贷政策遭遇“雷声大雨点小”的尴尬。

张大伟说,通过业内了解,预计后续可能会出台一些针对首套房房贷的“定向松绑”。“这个时间点不会太早,可能会在三季度的中后期。”他说,如果届时该举措出台,加上价格的下行调整,会对市场的成交有比较明显的拉动作用。此外,通过加快棚户区改造,也能在一定程度上弥补房产降温对经济的影响。

张大伟还说,楼市再继续原来那种 30% 的高增长已不可能,但也要避免出现“断崖式”下行。不过,新一轮调控不可能再现大规模流动性释放,而是依靠微刺激,定向、局部放松。

上海易居房地产研究院研究员严跃进告诉本报,目前整个宏观经济形势不如预期,未来微刺激的力度、涉及面和频率都会加大,但主要会从实体经济入手。房地产行业的泡沫还是比较大,政府还是要借此轮市场降温将其中部分水分挤干。从这个角度看,房地产行业对于来自中央层面的“救市”期望不能太大。

他分析称,放松信贷是未来中央楼市调控的一个主基调,但基本上还是围绕首套刚需进行。对于部分刚需不大的城市,也会考虑将此类信贷资源向改善型需求导入。

5 月份房价数据时说。

今年以来房地产市场高位回调,进入传统旺季 4、5 月也未有改善,成交量始终未见明显好转。

“虽然经济增长压力下实施的微刺激会对房地产市场产生一定利好,但不足以改变整体市场下行的趋势。”链家地产市场研究部张旭预计,下半年房价下降城市数量仍会增多,一线城市有可能全部进入降价阵营,高库存的三四线城市风险增加。

一线城市楼市又到十字路口

记者发现,随着楼市调整的深入,尽管一线城市楼市整体低迷,成交量惨淡,但就价格而言,一线城市房价真摔还是假摔各方声音不一。

如上所述,从统计局公布的数据看,一线城市楼市已现“真摔”迹象。而与统计局数据不同,上海易居研究院此前发布最新数据称,5 月份,一线城市新建商品住宅成交均价为 23072 元/平方米,环比上涨 3.7%,同比上涨 10.6%。以此来看,尽管个别楼盘传出降价促销的信息,但 5 月份一线城市房地产市场整体成交价格不降反升,更像是“假摔”。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示,尽管一线城市看跌情绪在未来几个月内难以驱散,但房企在价格上还不会出现明显的松动。

从目前看,一线城市房价并未出现明显松动,即使统计局数据中,5 月份一线城市房价下跌的幅度也均在 1%之内。6 月第二周,北京新房价格甚至再现升势。纯商品住宅成交均价为 27220 元/平方米,环比呈上涨态势,与 5 月第二周基本持平。

尽管楼市数据打架,市场对于真假摔声音不一,但不否认的是,房地产市场仍处调整期,全国房价整体仍存下行预期。

中原地产日前发布最新报告称,预计在经过 7、8 月传统淡季后,在供应增加、价格下降、政策松动的大环境下,9、10 月住宅销量有望出现回升。而考虑到各地楼盘至少降价 20% 才能明显带动销量,9、10 月重点城市新盘价格或将较目前水平出现 20% 左右的降幅。

电商“流量红利期”终结 需要向精细化运营转型



■ 高少华

电商“流量红利期”,随着大数据、云计算、移动互联网、O2O 等新技术的广泛应用,下一步将是技术为支撑、依托客户而存在的电子商务,技术将驱动国内第二轮电商建设大潮。在“2014 首届商派电商技术大会”上,国内电商第三方服务商商派软件有限公司 CEO 李钟伟表示。

电商近年来在国内呈现蓬勃发展之势,并先后经历了电商的搜索时代和流量时代。在最初的搜索时代,用户通过简单搜索,卖方即可实现流量变现;而在电商的流量时代,网民激增造就了流量的繁荣,商家只需推出各种促销活动,砸钱抢流量,即可获得营业额的大幅增长。

然而,最近两年,随着国内网购用户增速放缓,以及流量获取成本越来越昂贵,电商企业已不可能再依靠粗放式的“烧钱买流量”方式来拉动企业往前走。

面对电商流量红利期的终结,电商企业需要向精细化运营方向转型,需要借助信息化技术来对业务精耕细作。从过去的流量竞争变成服务竞争,从过去的价格竞争变成价值竞争,从过去的产品竞争变成品牌竞争,从供应链建设竞争改成客户体验竞争。

李钟伟指出,目前电商行业存在两大变化:一是绝大部分客户会从 PC 端延展到无线端,从线上的电商延展到线下的电商;一是随着格局转变,任何客户都会将自己所有的销售平台,即微信和淘宝等销售平台进行统一。

在专家看来,电商技术的更迭已经造成过两次重大的商业变革调整,第一次是淘宝在内的电商充分利用价格优势和服务体系对传统商业造成的挑战,第二次是以凡客、苏宁为代表的电商在大数据驱动下成为自己品牌的制造商,引发制造生产行业模式的变革。

电商行业的快速发展对电商技术的深入发展提出客观要求。对电子商务而言,这已经不仅仅是类似于“双十一”、双节大战这种通过营销手段来竞争自己的市场份额,而是需要更多的技术,来充分发挥大数据和云计算对电子商务的推进作用,以及消费者最关心的网络安全和支付安全问题等。

而对电商服务业来说,不管是传统商业转型,还是 PC 端向移动端发展,如何提供更好的解决方案都是首要任务。目前新技术对整个产业变革影响越来越明显,然而电商平台间的互通、多渠道与企业电商业务的快速糅合,多样化的客户需求等,都要求开发者提供灵活敏捷的研发交付能力。

“信息技术促进商业变革,技术创新成为模式创新的重要驱动。”中国国际电子商务中心副主任付诚认为,电子商务的快速发展充分说明新技术催生和驱动新的商业业态的产生和成长。目前,大数据在电子商务领域的应用已初见成效。移动互联网和 O2O 快速崛起,在促进电子商务交易增长的同时,也提升了服务商的精准能力。而云服务和电子商务解决方案,大数据的应用,精准化营销和个性化服务等,都正在成为新一轮电商发展的重点。

国药准字H46020636

快克®

复方氨酚烷胺胶囊

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药股份有限公司生产

海南快克药业总经销