

(上接第九版)

# 纵论地产走势 提振行业信心

## ——“2012年河南省房地产业龙年新春年会暨中原经济区建设高峰论坛”侧记

本报记者 李莉 文字整理 曹阳 图

**任志强** 北京华远地产股份有限公司董事长

### 限贷比限购对市场影响更大



今年行业形势具有确定性

都说今年地产行业形势有不确定性,我的看法正好相反,我觉得今年的确定性是最明确的。

第一个调控政策不变是确定的,中央多次强调“要巩固去年的调控成果,调控的政策要毫不动摇”,所以我不认为今年在宏观调控政策上有什么不确定性;其次,去年房地产投资呈现下降趋势,在严控的政策条件下,今年的房地产投资下降也是非常确定的;第三,从去年9月份以后,商品房开工面积开始持续下降,今年的新开工和开工总面积将继续下降也没有什么可疑的。

利率上涨比限购影响更大

去年,很多城市的房价是下降的,但是老百姓没有得到实惠,重要的原因是银行提高首贷利率以后,把钱转到银行的兜里去了,导致老百姓兜里的实际支出能力在减弱,比如某人最近买了一套100万元的房子,房价较以前降了10万,但是由于利率的提高,购买者却不得不多付20万元的利息。

去年年底发改委的会议,今年年初住建

部、央行的会议都已经明确提出了对首套房贷的贷款利率给予支持。温总理近日在国务院会议上也再次明确,要求加大对首套住房信贷的支持力度,虽然一些银行首套房贷目前已经回到了基准利率,但是和基准利率的0.7倍相比,二者之间的差别仍然相当于18%的房价。所以,如果银行信贷能回到国八条所说的差别利率,那么销售会实现预期的略有增长的目标。

可以明确地看到,限购政策在去年3月份刚刚出台形成销量大幅度下滑之后,持续出现的是销售增长,但到去年9月份银行利率发生变化之后,商品房销量全面出现了下滑,这个下滑已经从限购城市蔓延到非限购城市,对市场影响巨大。

我相信,如果没有对个人首套房贷的一个差异化政策,未来市场销量只会越来越越少,而不会越来越好。因为,对老百姓的消费,限购政策影响的只是购买权利,不影响钱包,但是限贷和利率提高直接影响的是老百姓的消费能力,是让老百姓多掏钱,其后果远比限购政策严重得多。

对症下药解决高房价

没有哪个教科书告诉我们什么是合理的房价,所以我们就把世界各国的情况做了一种累计,最后得出一个结论,当房价和收入弹性指数为1的时候,房价是相对合理的,这个阶段是市场运行最平稳、最合理的一个阶段。目前,中国的房价和收入弹性的指数是1.38,必须承认这个房价是过高的。

那么,中国的房价和收入弹性指数为什么达到1.38?首先是我们进入城市化的高速发展过程,城市化率和人口迁移让我们进入一个住房需求加速的发展阶段,按照国家统计局今年1月份公布的数据,我们的城市化率达到了51%,但是如果按户籍人口计算的话,我们的城市化率仅有30%,刚刚进入到要高速发展的过程,所以对住房的需求以及对价格的影响是巨大的;第二个原因是我们迅速完成了人均收入超过4200美元的一个发展过程,在人民收入增长的过程中,大部分农民会由于收入提高而进入到城市中来,所以城市化发展的速度会加速,但是住房的供应并没有赶上人均GDP增长的发展速度;此外,土地供给制度的垄断,2008年至2009年的政策救市以及宽松的货币政策和低利率,也成为推动住房价格上涨的一个重要原因之一。

因此,必须对症下药才能让房价过快上涨的问题得到合理解决,把市场的归市场、保障的归保障,政府真正承担起对弱势群体的保障任务,而把市场部分放开,让市场充分发挥市场的资源配置作用,让市场产生自己应有的效率和价值。

**胡葆森** 建业住宅集团(中国)有限公司董事长

### 找准定位 练就绝活 应对挑战



行业快速发展与调控形势严峻并存

在当今这样的形势下,从宏观上来讲是中原经济区建设进入了一个真正的加速的阶段。房地产业又恰好在这个时候迎来一个前所未有的严峻时期,宏观大势和微观行业形势在这个时期出现了一个非常不协调的交叉点。

从河南省的情况,现在政府是希望地产企业加速投资,加速建设,加速中原经济区建设的步伐;而从国家行业政策,我们恰好又进入20余年来几次宏观调控之后一个最严峻的时期。在这种情况下,我们应该就掌控自己的发展节奏,去从微观的层面多想对策。

宏观方面,河南去年人口已经突破了1亿,城镇化率在2011年也首次达到了40%,全省的GDP去年达到27000亿,人均也达到了4500美金。根据我们的调研成果,人均GDP在1000美元的时候,是整个房地产行业处在一个起步时期,按照西方国家发展的经济规律来看,人均GDP超过3000美元之后,城市化和住宅产业的发展将进入一个加速时期。2011年河南人均GDP突破了4500美金,按照西方国家发展的规律来说,现在应该是刚刚处在一个加速时期,而恰好是在这样一个加速时期,国家行政性的手段显示出了它的巨大的威力。

河南房价总体处在合理水平

虽然政策如此严厉,形势如此严峻,但从积极意义上来讲,中国城市化大的这种趋势是不可逆转的,经济发展的规律和社会发

展的规律是任何人也改变不了的,所以,今天用行政手段所压抑下来的这种刚性需求,这种巨大的购买力,必然在今后的某一个时期,在政策松动之后将会加倍的、或者更快速度的要释放出来,这是一个大的趋势。

目前,城镇居民的人均可支配收入在河南已经达到了1.8万元,而河南的整体房价还在3000元左右的这个水平上,按照人均每户3人的话,人均收入就是5万-6万元,那么平均30万元钱在河南就可以买到一套80到100平方米住宅,人均收入和房价的比例仅为5-6,还处在一个非常健康的水平上,一般只有人均收入和房价的比超过了8后,才会出现泡沫,就此而言,河南的房价总体上还处在一个合理的水平。

河南地产企业机遇良多

去年,河南全社会的固定资产投资已经达到了将近18000亿,总体增长还是保持了25%以上,在这样的宏观背景下,从积极意义上还是有很多的机遇。因为城市化率每提高一个百分点,在河南就意味着有100万人要进城,其中每一人假如拥有20平方米的居住需求,总体大概会有2000万平方米的新增需求,加上原来城镇人口每人如果新增1平方米的住房需求,也就是3000万平方米左右。据此判断,河南省的人均新增需求,每年应该在5000万平方米左右。

目前,新型农村城镇化的浪潮基本上在全省范围内已经展开了,由此而来的产业转移和产业升级,为工业地产、物流地产等带来机遇,另外消费结构升级,带来城市综合体、旅游地产、养老地产这种产品形态的多元化,也为行业的发展带来了新的机遇。与此同时,城市建设步伐的加快,郑州的新城建设、新区的建设、旧城的改造会为这个城市带来越来越多的机遇,房地产开发项目也会越来越多。而且河南的区域关注度也在不断地提高,来河南兴业的投资者越来越多。我个人感觉,在未来的三年到五年内,地产企业的机遇会越来越多,特别是中原经济区上升为国家战略之后,相信国家战略层面上对河南的支持也会越来越多。这一系列的因素都给房地产行业的发展提供了很多的机遇。

本土开发商面临众多挑战

虽然机遇良多,但本土开发商面临的来自外部和自身的挑战也有不少。

第一,境外的强势品牌在过去的3年间陆续落地。全国前20大的地产商,在三五年间,不少于10家以上已经在河南落地了,特别是在郑州,本土地产商的竞争压力日益提升。

第二,单一的物业开发向着复合型的地

产的转变,对开发商的能力提出了新的挑战。因为过去90%甚至是100%的本土开发商都是以开发住宅为主的,做城市综合体的时候,对包括商业地产、旅游地产、写字楼等在内的复合型地产把握能力不足,从规划到建造、到设计、到招商,这种综合能力现在还处在一个不太高的阶段,自身能力对于产品形态的转变还没有完全适应。

第三,管理模式包括管理的水平总体上相对比较粗放,精细化水平还有待提高。

第四,99%以上的企业产品的系列化、标准化还没有形成。目前就我观察而言,总体上能形成自己的产品系列化、标准化和产业化的这种地产商,在河南大概还不到20家。

另外,企业战略还不够清晰,战略导向型的企业在河南的地产同行中还不是很多,比例还非常低,机会导向型基本上还是一个普遍现象,持续发展能力比较弱。

练就绝活度寒冬

机遇是给有准备的企业的,面对众多挑战及自身能力的不足,可以从以下几个方面积极应对。

首先还是定位,就做企业是想做多久?是想做10年把钱挣够了就不做了呢?还是想做一个百年老店呢?没有明确定位的企业是没有未来的,而一个没有未来的企业,在市场上是不可能去潜心培育自己的竞争力的。所以首要问题还是价值观的问题,把终极方向这样的大问题想清楚。

另外找准根据地。所谓的根据地,就是你的市场在哪里?在这种市场格局调整的情况下,现在你在哪儿?三年以后你在哪儿?等到中原城市化加速到一个新的时期,市场格局发生了新的变化之后,更多的机会来临时,你又在哪儿?

另外练就绝活。战略决定方向,竞争力决定结果,形势好的时候,是出大企业的时候,在形势不好的时候,是出好公司的时候,所谓的核心竞争力,就是在如此激烈、如此严峻的市场形势下,你的产品和服务中所表现出的绝活是什么?

还有一个建议就是在行业内要加强联合与合作。就是从一些最基本的基本功开始练习,所以我就说不能等到感冒了或者大病来了,才开始跑步,那是不行的。

最后一点,还要把握一下运营策略。究竟你想做项目公司?还是想做企业性质的公司?还是未来想做上市公司?项目公司和企业性质的公司和上市公司,这三个级别它需要的资源是不一样的,所需要的工作标准、管理标准、经营标准也是不一样的,把这些大事都想清楚了,整个企业的未来方向就清晰了。

**王永苏** 河南省人民政府发展研究中心主任

### 新型城镇化带来巨大机遇



《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》当中,明确指出“积极探索不以牺牲农业和粮食、生态和环境为代价的三化协调发展的路子,是中原经济区建设的核心任务”,省委省政府也多次强调说“在三化协调发展中,新型城镇化建设是关键、是引领”,我认为新型城镇化首先是城镇化,就是农民向城镇持续稳定转移,也就是说农村农民越来越少,城市越来越大,城市人口越来越多这样一个过程。

城镇化之所以成为一种必然的规律和趋势,其原因是非农业要集中、集聚、集群发展。生产方式决定居住方式,人口也要服从产业规律的要求进行集中集聚,而集中集聚

就要和城镇化结合。新型城镇化是以超大城市为核心,以城市群为主题,大中小城市和小城镇协调发展的城镇化,是消除城乡二元体制、统筹城乡发展的城镇化。

新型城镇化的“新”是针对城乡二元体制下的老城镇化而言,与旧的城镇化相比,新的城镇化宜居、宜业,没有所谓的“城市病”,非农业产业集聚发展,工业和城镇化结合,从而让农民变成城市人。

国家对河南的定位是粮食大省、农业大省,“三化协调”意即河南的工业化、城镇化不仅不影响粮食安全,反而有利于粮食安全,河南的工业化、城镇化搞好了,耕地红线更坚实、粮食更安全、生产能力更高,因为新型城镇化更节约用地。

新型城镇化如何引领三化协调呢?就是充分发挥城市的作用,招商引资、搞产业集聚区,然后以城市为载体发展服务业,加速农民转移,通过土地整治增加耕地,让农村增加的耕地大于城市周边占的耕地,土地占补平衡。新型城镇化对房地产业带来了巨大的机遇,首先表现在扩大房地产需求,河南有1亿人口,城市人口现在是4000万,其中还有相当一部分是农民工,实际上河南真正城市人口比例还很低,将来在另外的6000万人口当中还有大部分要进到城市里面去,所以城市的房地产市场需求还大得很,房地产的前景很好;其次,缓解建设用地紧张,城市都是立体居住,农村都是独家小院,所以只要人口转移肯定节约耕地;第三,加快破除城乡二元体制,土地增加的规模和人口增加的规模挂钩,越来越多的农民融入城市,最终农村那个村基本变成少数居民点,大量的人都居住在城市。

**庞贞燕** 中国人民银行郑州中心支行副行长

### 今年将完善差别化住房信贷政策



场正在朝着宏观调控的方向发展变化。

进入2012年,房地产市场发展和宏观调控仍然面临极为复杂的内外部环境,当前全球经济仍处于国际金融危机后调整过程之中,国际金融形势尤其是主权债务危机使得外部环境的变数很大,全球经济增长低迷,我国经济已经面临内需持续下降和深层次结构调整的考验。

2012年,中央银行、中央经济会议确定今年的总基调是稳中求进,继续实施稳健的货币政策,同时明确要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归,加快普通商品住房建设,扩大有效供给,促进房地产市场健康发展。全国金融工作会议提出,做好今年金融工作,要优化信贷结构,加强对国家重点在建、续建项目和保障性住房建设的信贷支持。

2012年,人民银行工作会议指出,我国的货币政策仍要继续处理好保持经济平稳较快发展,调整经济结构,管理通胀预期的关系,继续实施稳健的货币政策,保持政策的连续性和稳定性,增强调控的针对性、灵活性和前瞻性,实时适度进行预调和微调。

2012年,河南省金融工作会议要求,认真贯彻落实中央经济工作会议和全国金融工作会议以及人民银行工作会议精神,按照稳健货币政策的要求,紧紧围绕继续完善严格的差别化住房信贷政策,满足首次购房家庭的贷款需求,加大对保障性安居工程和普通商品住房建设的支持力度。

一是满足首次购房家庭的贷款需求。

为了巩固和扩大房地产的调控效果,今年还需要继续坚持差别化住房信贷政策,2012年的差别化信贷政策与去年相比,其政策内涵更趋科学,更具有针对性,表现为有扶有控的鲜明的差别化信贷政策导向,既支持首套房贷款需求,严格控制第二套及以上购房贷款需求。在差别化信贷政策实施中,更加注重切实改善首套房住房信贷服务,满足首次购房家庭的贷款需求,同时充分考虑房地产的区域特征,根据当地政府新建住房价格、控制目标和政策要求,实时提高辖区内城市第二套住房贷款的最低首付比例。

二是加大对保障性安居工程建设的支持力度。差别化住房信贷政策,是从需求方面引导房地产市场趋于理性健康发展,而支持保障性住房建设,则是从供给方面改善房地产市场供应结构,扩大房地产市场有效供给,从而促进房地产市场健康发展,促进投融资机制完善,引导金融机构继续加大对保障性安居工程的支持力度,是今年人民银行差别化住房信贷政策中的重要任务之一。

三是支持普通商品住房开发建设。受销售低迷以及房地产信贷规模紧缩的持续影响,当前房地产开发企业资金趋紧,为保证在建项目顺利完工,在风险可控的前提下,要给予普通商品住房开发尤其是中小户型、中低价位的普通商品住房建设合理的资金支持,保持房地产开发贷款的合理增长,以正确引导市场预期,防止在供给预期方面形成房价反弹压力,巩固房地产市场劳动成果。