

为期两天的2008首届中国房地产创新大会已经拉下了帷幕,但有一种声音却仍然响彻在市场的上空,其就是房地产行业专家学者之声。在本次大会上,他们对目前房地产市场所作的分析,对未来发展形势的预测与推断,必然会对行业有所启发。 晚报记者 梁冰 文/图



顾云昌



陈淮



巴曙松



饶及人

没有一个市场是匀速运动的,总是要上下波动的

经历过“死去活来”才能够“枝繁叶茂”

楼市要保本 一要做稳,二要唱稳

中国房地产与住宅研究会副会长顾云昌

不确定——预测未来市场是很难的

我不知道该怎么预测?中国的经济有很多的不确定性,不只来自于国内,还来自于国际。中国房地产市场受国民经济许多不确定性的影响,具有自己的不确定性。但是这个“不确定”我们还得预测,每个企业家必须预测它未来的发展,这个行业的发展,给自己的企业定位。

最近,很多媒体在炒“救不救市”的问题,我始终没有回答是主张救市还是不救市,因为有许多不确定性。但是我觉得我们是可以通过科学发展观分析的。用房地产市场的发展规律,世界房地产市场走过的道路,房地产市场的一些理论,中国房地产市场的特点等来分析我们房地产市场的发展。所以,在不确定性当中,我们是可以找到一些依据的。

很正常——房地产市场是有起伏的

市场经济是有起伏的,房地产市场也是有起伏的。有的人希望市场永远像去年那么好,这是不切合实际的。我曾经说,房地产界把奥运会以前2004~2007年这四年比做4x100米的接力赛。现在有人说,深圳已经跳水了。这些比喻,说明房地产行业在市场经济条件下是有周期的,关键是我们如何理解这个周期。

我更愿意把今年上半年的市场看作是一种供求关系的重要调整。上半年出现的市场情况应该是一种理性回归的表现,因为去年二季度、三季度,全国的房价涨得太快了,市场太亢奋了,不仅买房的亢奋,买地的开发商也亢奋,这种亢奋是不能持久的。所以市场要调整,供求关系要调整,这是使市场稳定发展、平稳发展的必要条件。

要注意——保持稳定发展是必须的

“保持楼市的稳定,加强住房的保障,营造绿色住区”,你再预测也跑不出这三个方面。我希望在当前情况下,大家共同为中国房地产市场稳定发展作出自己的贡献。楼市要保本,第一要“做稳”,第二要“唱稳”,开发商做事情要坐稳,媒体要唱稳,楼市要稳定的发展,切忌大起大落。争取在楼市的调整过程中,实现我们的软着陆,实现交易量的稳定发展,对宏观经济的稳定增长、平稳发展做出我们的贡献。

扩张和调整,不同时期,套路不一

国务院发展研究中心金融研究所副所长、博士生导师巴曙松

目前,还不是房地产企业调整压力最大的时候

房地产企业在过去的高速扩张中还没有真正经历过一次全国意义上的经济波动周期的检验,还没有经过一个被同情的调整的阶段。任何类比都会有缺陷,但是我想讲的一点就是,扩张时期的套路和调整时期的套路是不一样的。

现在,不仅房地产企业在调整,很多出口型的企业,制造业也在调整。我觉得目前还不是房地产企业调整压力最大的时候。有人认为现在的第一轮反应——困难是暂时的,但是他们很可能感觉错了,因为他们所积累的高利贷的资金成本对一个庞大企业来说根本就是不可持续的。到第二阶段就会发现这个问题是长期化的,把这些资源转到那些更能有效利用它的企业中,这个过程还没有开始。

今年,房地产股票的估值比房地产本身要便宜

在过去的几年里,房地产行业有很多清醒的声音,也有很多过分自大的声音,他们不知

道自己取得这么好的成就,是因为国民经济的推动还是自己能力的推动。

房地产价格跌到现在,隐含的就是金融投资界认为房地产价格会调多少呢?20%到30%之间。如果房地产价格超过这个幅度,说明房地产价格还没调整到位。依据我的判断,我只能说,去年是房地产股票的估值显著高于房地产本身,而今年已经开始进入房地产股票的估值比房地产本身便宜的阶段。

市场已经形成趋势,你必须顺应趋势作出调整

现在两个判断,房地产会短时间的复苏,房价会报复性的上涨,也有人认为房地产会大幅的下跌,目前这两种我们感觉好像都没有看到。房地产市场同样是一个资产市场,资产市场的特点是“市场永远是对的”,这是金融市场千千万万投资者血的教训,市场已经形成了趋势,你必须顺应这个趋势而作出调整。现在市场只看这些实力不够的房地产中小企业怎么渡过难关?成交量的放大是需要时间的,所以市场需求有一个释放的过程,要以时间换空间,这个过程就是结构转型、行业整合的过程。

遇到风险是正常的,没有风险是不正常的

住房和城乡建设部政策研究中心主任陈淮

银行和开发商谁先死的问题,这个问题也值得讨论,也不值得讨论。在市场经济的竞争发展过程中,遇到风险是正常的,没有风险是不正常的。5万多家开发商中,必有很大一批死掉,死掉了以后,中国的房地产业会衰败吗?不是的,中国的房地产业会更加兴旺地发展。生物学家告诉我们,亿万年来大灰狼追着羊群跑是自然界

生存法则“优胜劣汰”的体现,如果没有大灰狼来追逐羊群,淘汰其中的个体,这个种族早就灭亡了。

没有一个市场是匀速运动的,总是要上下波动的。市场经济不经过几个死去活来的过程,不经过一段的优化选择过程,是锻炼不出具有国际竞争力、能够满足国家产业政策、老百姓消费结构升级的好企业的。

撑过今年冬天,就会在2009年夏天获得利润

国家外专局规划建筑顾问、原美国纽约规划局局长、美国龙安集团行政总裁饶及人

我在去年底做过一个推测,中国房地产商暴利时代已经结束,2008年,政府不用再出台政策打压房地产,羊群效应已经没有了;另外,政府将推出廉租房、限价房,房地产商的资金链肯定会出现问题,2008年房地产商日子不好过。今年7月中旬,回头看这些推测,目前还都成立,而且我想今年不会偏离这些

推测。

2008年,中国开发商不是都赔钱的,是有人多赚,有人少赚,目前的房地产商是政府不管了,“朋友”不管了,政策打压房地产,收紧银根。如果能够撑过2008年的冬天,就会在2009年的夏天获得大量的利润。

专家趣语

什么叫不确定性?我们有一首歌叫做《心中的太阳》,“我不知道、我不知道、我不知道……” ——顾云昌

我观察到房地产行业现在是藏龙卧虎的行业,同时也面临很多的问题,我借用马克思的一句话,“问题和解决问题的办法是同时产生的,只不过你有没有发现”。往往你会先看到问题,只有一小部分人先看到解决问题的办法。

不过房地产行业本身的娱乐色彩非常强,因为日子比较好过些,钱比较好赚,比较娱乐,经常搞点娱乐的花边、花絮,拍点广告、电影,搞个争论。 ——巴曙松

房价跌到地板还有地下室,下面还有地狱,地狱还有18层。

他死了没有关系,死一批整体素质就提高了,你的任务是想办法活下来,不是你死就可以了。 ——陈淮

很多人忘了经济是有起伏的,花无百日好,人无千日红,没有打过鬼哪里是英雄。 ——饶及人