

有一种声音很响亮

2009年,包括郑州在内的全国楼市上升势头太快,持续“高温”太久,使得专家、学者、权威人士不得不惊呼“意外”,纷纷表示“如今的楼市让人看不懂”。

在这一片繁荣的市场背后,同样存在的是巨大的隐患,令业界甚感担忧。不管是专家、学者,还是行业权威人士都因此而表达出一个共同的心声:楼市需要稳定与健康。
晚报记者 梁冰

2009年的楼市 让人看不懂

郑州大学房地产市场研究中心主任、教授杜书云



“楼市越来越让人看不懂,有悖市场正常规律。在经济危机下,还能如此快速上升是非常有趣的现象。”杜书云认为,楼市毫无疑问存在着泡沫。

“最近,《福布斯》杂志列出了全球七大资产泡沫,在黄金市场居首位之后便是中国楼市;美国经济学家、耶鲁大学金融学教授罗伯特·希勒称,中国大城市的房价已经涨过了头;日前,诺贝尔经济学奖获得者泽尔腾来中国讲学时表示,中国经济最大的隐忧是房地产市场存在泡沫;国务院发展研究中心金融所副所长巴曙松近日在2009中国企业竞争力年会上表示,目前北京的房价比迪拜泡沫高峰期还要高;万科董事长王石在不同的场合也多次表达了其对于中国房地产市场的忧虑,称目前中国房地产市场已经产生泡沫,就像日本的泡沫经济时代……”杜书云援引众多国内外专家、机构发布的观点,来佐证了自己的看法。

“我觉得2009年,中国楼市涨过头了。”杜书云以郑州为例阐述道,今年1月份,郑州市房管局公布的房价还在4200元左右,可是11月份的房价已经涨到了5300多元,不到一年的时间涨了1000多元。土地市场也同样如此,先有鑫苑置业以每亩690.42万元创下郑州土地单价新高,后有广州拍出255亿元天价土地……这所有的迹象都表明了一个词:“疯狂”。

“房地产在‘疯狂’发展的同时,所带来的风险也与日俱增,不能再招致太多的民怨。”杜书云表示,房地产行业的确对经济有带动作用,同时也有“挤出”效应。消费者在购买了住宅并装修以后,就会压缩其他方面的消费,影响其他行业的发展。这是很多专家、学者的担忧,因此,楼市需要的是稳定。

鉴于楼市目前的运行状况,以及国家出台的有关调控政策,杜书云预测,房地产短期疯涨不再,投资、投机行为不易,房价很难下降。在杜书云看来,郑州不适合高房价,从人均收入、人才构成、城市竞争力等方面来看,高房价将会使郑州失去优势。

针对如何解决普通市民的住房问题,杜书云建议,政府应该进一步完善投资结构,要弱化房地产市场对经济增长的承载作用,扩大经济适用房在总投资的份额,充分发挥土地供应的控制作用,提高囤地机会成本。

2009年的楼市 预料之中又在预料之外

河南省房地产业商会秘书长 赵进京



赵进京说,中国楼市从迅速回暖到进入盛夏,在他的预料之中,又在预料之外。

在年初的时候他就断言,郑州楼市会稳中有升,不是昙花一现的“小阳春”,时至今日,市场的发展已经证明了他的观点。

然而,对于房地产市场持续的“盛夏高温”,他也感到担忧。因为,任何一个行业过度发展,都会伤害经济、伤害民生,房地产也不例外。此外,是对房地产企业难成“百年老店”的担忧,当产品主义至上,过分追求短期利润,忽视长远发展的时候,企业就到了很危险的地步。

因为,金融危机之下,全世界都在盯着中国这个新兴的经济体,因此GDP“保八”不仅关系到中国民众对政府的信心,更关系到中国能否在金融危机中率先复苏并给世界以信心。由于房地产的关联性强,附带面广,房地产就成为中国经济的巨大引擎,所以,各级政府都扩大了房地产投资,以此来拉动经济快速复苏。

就郑州而言,由于供应远远跟不上需求,成为房价高企的最大诱因。“郑州今年已经售出了上千万平方米住房。”赵进京分析,按照当前郑州市统计局统计的105.1万平方米存量房计算,郑州商品房空置率也仅在10%左右。正是这一原因,导致了郑州房价暴涨,并且改变了郑州地产的生态。

“一个地方商品房的空置率理论上应保持在20%~30%,这个行业才能表现出理性的特征,否则就会失衡,表现出狂躁症,泡沫就会吹起来。”赵进京说,事实上狂躁症状已经出现。根据他掌握的情况,现在郑州绝大部分房地产公司的老板们最主要的活动就是“每天出去找地”,“抱着为了拿到地块不惜一切的决心”,而这正是郑州近期推出一块地出一个地王,连出6个地王的原因。

“这对地产企业来说意味着伤害。”赵进京说,道理很简单:房屋供不应求,地产商就会不惜血本拿地,这从资金、心理因素等多方面增加了企业的危险系数。这当然也伤害了普通消费者,因为在房源供不应求的状态下,房价被拉高不可避免,超出了老百姓的承受范围。

赵进京预言,明年国家将会采取宽松、灵活的政策,保证房地产市场平稳发展。同时,他也谈到,房地产市场“一收就冷,一放就热”说明了它较强的政策属性。政府可从加大土地供给方面入手,加大保障性住房、商品住房的供给量,来达到抑制房价过快增长的目的。

2009年的楼市 让人很意外

河南财经学院城市发展研究中心主任、教授刘社



“2009年的中国楼市给人最深刻的感受是‘意外’两个字,不但市场从‘冬天’到‘夏天’切换的速度太快,楼市‘高烧’持续的时间太长,而且房价的涨幅也令人感到意外!”刘社说,这一切戏剧性的变化,源于全球金融风暴背景下的政策“托市”。眼前的一片繁荣,再次提供了中国楼市是政策市的佐证,以至于按照市场规律来研判楼市的学者和开发商都出现了集体“判断失误”,对市场越来越看不懂。长此以往,给楼市造成的隐患和伤害令人担忧。

刘社认为,一方面,当市场形势太好,使得房地产商失去对市场的敬畏和警觉,很大的隐患就会埋藏下来,让开发商在今后付出巨大代价。另一方面,现在的市场供求形势令人担忧。现在的情形是,很多有地的开发商都在想着如何使自己的项目价格卖得更高;而在需求方面,大多数人都认为房价太高了,但是还得买。在住房需求中,刚性需求的持续高涨,除了城市化进程加快和住房消费文化的影响之外,主要是由于社会保障性住房的供给总量过小,保障范围过窄;即便是在现有的非常小的保障人群范围内,据官方数据显示,2009年全国保障房的建设计划只完成了四分之一。而通货膨胀的强烈预期,又助长了投资和投机性需求,使得楼市已进入癫狂之态和恶性循环状态,所以引发许多学者的担忧。

“在此,我想呼吁政府将已经出台的遏制高房价的措施执行到位,让更有效的遏制房价的政策及时出台,楼市政策要更多地向民生倾斜,一些应急性的救市政策应及时退出,让楼市在常态下按照市场固有的规律发展。”刘社表示。

而她对开发商想说的是,虽然楼市仍在“盛夏”之季,但夏天来了,秋天还能远吗?在市场火热之中要保持一份冷静与谨慎,不要过于冒险,对企业的社会责任要尽一份义务。同时提醒消费者,在房价飙升到历史高位之际,可以暂时考虑租房,而不一定要非赶高潮买房;也可以将购房的眼光转移到郑州周边的卫星城里去,那里的房价相对于中心城市而言还比较低,随着郑州与卫星城之间的交通、商业设施的改善,那里的宜居性会很快提高。

“今年的楼市有点像脱缰之马,跑得太快了。”刘社分析认为,依照这个惯性,明年的楼市不可能做到快速的“急刹车”,只能是“点刹车”,能保持平稳已是不错了。但未来有很多变数,政策在执行中也会被各种因素化为无形,谁都不可能准确预测明年的行情。然而,随着中国楼市供需结构矛盾和诸多隐患的凸显,已到了必须痛下决心去面对、去解决的地步。这需要政府拿出足够的智慧,放弃一些眼前利益,去谋求楼市和社会经济的长远发展。