

学者PK地产商

# 京城楼市四大焦点存疑

□本报记者 徐畅 蔡宗琦

房地产商任志强日前在博客上发布《批判〈北京蓝皮书〉》一文,针对蓝皮书观点,任志强并未在房价问题上着墨太多,他表示,房地产市场具有刚性需求,而且北京购房人具备支付能力,单纯讨论房价收入比没有意义,还需将房改时低价获得的存量房记入居民的购房支付能力中。而潘石屹则套用了时下流行的“结构性”来解释房地产市场库存问题,认为楼市的高成交量还会上升或者保持。

随即,北京社科院社会学所副所长、《北京蓝皮书》主编之一戴建中 对任志强的问题进行回应,并号召“一直坚持到房价理性回归,个人能够承受再买房。”同时,中国社会科学院工业经济研究所投资与市场研究室主任曹建海也提出,未来北京房价还有40%—50%降价空间。

## 交锋一

楼市回暖可否持续

进入3月份,北京住宅成交量出现了明显的回升。潘石屹认为,眼下楼市的“小阳春”是观望的刚性需求爆发的体现,来源于市场的力量。他表示,将楼市销售量恢复的原因归结于个别人或房地产商的炒作,“太高抬了房地产商”。

他认为有两大原因催生市场表现:一是北京市政府出台15条促进房地产政策;二是开发商主动下调销售房屋价格,降价进一步激发了市场上的购买力。他预计,未来几个月,由于二手房销售活跃,楼市的高成交量还会保持。

曹建海则认为,表面上看,近期中央和地方政府为拯救房地产市场,在税收、信贷、入户等方面给予了政策优惠,房地产的成交量开始出现了一定程度的放大,房价的下跌也呈明显减缓的态势,有的项目甚至出现了较大幅度的上涨。但事实上,这并不意味着楼市开始真正回暖,而是很多房地产商的自我炒作。此外,也有一些假按揭现象出现,造成了楼市虚假的繁荣。

戴建中认为,造成回暖现象很重要的原因是房地产价格在下降。目前部分人观望,部分人入市并存的局面还会持续,但如果继续保持降价,等这一波回暖过去了,成交量将继续僵持。

对于接下来的走势,戴建中



漫画/路娜

表示并不乐观,他认为会不会继续回暖要考虑几种因素。首先是经济因素,金融危机对中国的影响还很难预测,各国政府救市的措施也没有见到明显的效果。如果美欧减少购买量,将会对我国出口造成影响,从而出现比较严重的经济总量下降,房地产市场也将因此受到影响。其次

是政策因素。房地产商的资金链主要是来自于银行,而且几乎每家房地产公司的贷款期限都已经到了,银行几乎全部给他们展期,如果不延期,可能房企资金链早就断裂了,房价早就下跌了。因此,政府应继续对房地产市场进行调控,保障低端住房,鼓励中高端住房,由市场决定高端住房。

## 交锋二

刚性需求是否存在

针对《北京蓝皮书》中提出的买房问题上不存在刚性需求,任志强反驳认为,住房与吃饭一样具有刚性需求,而一个

社会是否具备刚性需求,应从成套率水平、最低住房标准等指标来判断。

他表示,目前我国城镇的成套率水平约为1:0.8,而亚洲四小龙中最后一个达到成套率1:1水平的台湾也早在30年前完成这一进程。从最低住房标准来看,许多国家将困难标准定为人均少于1.9间房。从大多数发达国家历史看,当一个国家的人均居住面积在35—45平方米之间时,则进入了总体消费平衡阶段,此后的住房建设速度会大大下降,此阶段刚性需求才会相对减弱。而我国离这个目标还差得很远很远。

“任志强把需要和需求弄混了。”戴建中认为,经济学应明确分清消费需要和消费需求,经济活动的起点就是满足人的需要,但是在市场经济条件下,需要是通过市场来满足的。从需求和价格的关系而言,价格可以鼓励也可以抑制需求,从这一角度来讲,需求就没

有“刚性”一说。

他举例说,房地产商总说婚房是刚性需求,但去年有24万人结婚,一共才卖了9万多套房子,还有大量结婚的人没有买房,还在继续观望。这说明住房不是刚性需求。“住宅消费能力与房价找不到交汇点时,只能是是有价无市。”戴建中提出,一直坚持到房价理性回归,个人能够承受再买房。

## 交锋三

房价未来会否“腰斩”

社科院报告认为,北京存量房面积为1000万平方米,预计未来两年房价将下降40—50%。对此,潘石屹反驳,如果北京存量房达到1000万平方米,按100平方米建筑面积一户推算,就是10万套房子,这不足北京一年的消化量,“这样的库存我认为合理的”。他同时表示,库存项目中一定有一些由于地理位置及周边配套位置不好,难以销售出去。但根据1000

万平方米的存量下结论认为北京的房价将下跌近一半,未免太武断。

曹建海认为,楼市跟整体宏观经济发展息息相关,整个经济数据并不看好,所以降价将是趋势。他认为将房价保持在2004、2005年时的价格水平比较合理,即北京房价还要有40%—50%的下降空间,谷底可能在未来两年后。

曹建海认为,首先,从房屋供求格局看,北京目前面临严重的过剩局面。再加上目前经济增长的预期下降,将导致土地价格下降,所以房价还有继续下降的空间。其次,经济形势不支持房价上涨。房地产价格的实质是土地的价格,而土地价格完全依赖于地租,也就是新创造的社会产品分配给土地所有者的部分。这个价格在经济高速增长时,可能价格上涨明显;但经济不景气时,则先于其他行业而发生价格暴跌。

戴建中认为,住房建设需要一个周期,近几年开工的廉价房、经济适用房和限价房,到2010年以后将能大量推出,届时将进一步压低房价。继续推进政策性住房建设,不但能够逐步解决低收入群体住房问题,也可以通过把这部分人群的住房要求从商品房市场需求中转移出来,从而对商品房的高价位起到釜底抽薪的作用。

## 交锋四

房价收入比是否合适

任志强认为,蓝皮书中数据只计算了工资性收入,却忽略了存量资产的重要一环。房改房在2005年的人口普查中存量约占总住宅存量的52%,私有化率则高达83%,这部分存量资产都变成了更新升级换代住房条件的购买能力,而发达国家所说的房价收入比恰恰是没有这部分福利分配的住房资产的。他指出,当市场中的商品房升值时,存量住房也在升值,并大大地提升了改善型消费的支付能力。

曹建海认为,目前居民收入跟房价之间的差距仍然过大。国际上,房价和居民家庭年收入的合理比例是3到5倍。美国在1980—2000年时全国中位数房价—家庭收入比值一直稳定在3倍左右,2001年以后才有所上涨,但最高也只有4.6倍。现在北京现有家庭收入约6.9万元,按1.4万元/平米,90平米小户型计算,房价收入比约为20倍,远远超出国际水平。

一季度

## 北京住宅预售均价环比下行

期现房成交大幅放量

□本报记者 林■

根据亚豪机构市场部统计数据,今年一季度,北京市建委共批准预售项目66个,批准预售面积共计206.6万平方米,其中,商品住宅项目批准上市套数为14447套,批准预售面积172.8万平米,整体预售均价为12975元/平米。环比去年四季度,整体预售面积和商品住房上市套数有所减少,商品住宅预售均价也呈下降趋势,环比降幅达19.3%。业内人士指出,在“去库存化”思路的主导下,开发商普遍采取“低价入市”策略,导致一季度北京商品住宅预售价格明显下降。

商品住宅成交逐月递增

北京市房地产交易管理网的统计数据显示,一季度,京城共销售期房住宅25101套,销售面积262.4万平米;除去经济适用房、限价房等保障性住房成交量,京城一季度实际成交的期房商品住宅22088套,成交面积为233万平米。环比2008年四季度,期房商品住宅成交套数上涨52.3%,成交面积上涨41.2%。

从商品住宅的月度成交走势来看,1、2月份成交量总体相对平稳。1月份成交的期房住宅套数为5957套,成交面积为57万平米,2月份成交量略有上涨,为6563套、69.7万平米,而到了3月份成交量速度放大,成交套数达到了12581套,成交面积达到了135.5万平米。

在现房方面,一季度北京共成交现房商品住宅5442套,成交面积为71.5万平米,环比分别上涨了32.9%和30.5%。从月度情况看,1月成交的现房商品住宅套数为1243套,成交面积15.5万平米,2月成交套数1719套,成交面积23万平米,而到了3月份成交套数达到了2480套,成交面积也达到33万平米。

信贷放松 销售回暖

## 地产商流动性紧缺大大缓解

□本报记者 林■ 实习记者 于萍

一季度信贷规模不断扩大,使市场中流动性突增,缓解了房地产公司的资金压力。销售回暖带动房贷市场升温的同时,房地产开发贷款也明显上升。房地产信贷增长给行业的未来景气带来了阵阵暖意。

流动性充裕

一季度人民币新增贷款达4.58万亿元。按照全年新增人民币贷款5万亿元的目标计算,目前新增贷款额已完成全年指标的90%以上。

在整体流动性充裕的前提下,银行投放贷款的积极性大大增加。信贷大规模投放引起市场流动性增加,带动了两市地产指数上涨,同时也极大缓解了房地产上市公司的资金压力。

国信证券认为,目前银行已经开始给予开发商授信和贷款。这表明在资金高度充裕下,银行的银根将发生松动,优质房地产企业和盈利前景较好的地产项目将首先获得金融支持。稳定的交易量和开发商回款速度加快将是房地产贷款重新获得青睐的前提。

根据“伟嘉安捷”数据统计,“两会”过后,房贷市场交易量持续升温,3月份环比增长19%左右。

国家统计局公布的数据显示,1—3月,房地产开发企业资金来源同比增长9.2%,其中来自银行的贷款明显上升。前三个月房地产企业来自银行贷款的资金同比增长8%,占整体资金来源的25.3%,较去年1—9月份深度调整期的19.8%上升5.5个百分点。

开发投资回暖滞后

1—3月,全国商品房销售面积11309万平方米,同比增长8.2%;商品房销售额5059亿元,同比增长23.1%。与此同时,房屋新开工面积同比下降16.2%,降幅比1—2月扩大1.4个百分点。

业内人士称,伴随着销售不断增长、新开工面积持续下降以及去库存化的进行,预计未来可售房屋数量将减少,这在一定程度对房价下行起到支撑作用。

中原地产华北区总经理李文杰指出,开发商“尽量消化库存”的心态,造就了今年以来北京楼市成交量的上涨。但他也认为,这种心态也表明地产企业对后市将如何演变“心中没底”。

五环外项目供应超半数

亚豪机构的统计数据显示,在今年一季度,北京实际开盘项目有60个,新增供应套数为12309套,新增供应面积为121.5万平米,开盘均价总体回落。

21世纪不动产分析师孟奇指出,一季度开盘入市的项目以普通住宅为主,而且这些项目多位于五环外,因此开盘均价较低,从整体上拉低了开盘均价。另外,不少区域的项目受自身配套、品质等方面原因的制约,销售压力较大,为此,主动调低了开盘价格,执行了低价入市

的策略。统计显示,一季度五环外的开盘项目达到了33个,占总开盘项目的55%,成为供应主力。从区域分布上来看,朝阳区项目为25个,这些项目多为公寓及普通住宅项目,环线分布上多位于四至五环的位置。大兴、房山、通州、顺义等远郊区也是项目供应的热点区域。

从物业类型上看,一季度项目以普通住宅为主体,户型设计上较为灵活,且以小户型项目居多。数据显示,一季度共有40个普通住宅项目入市,这些项目整体的开盘均价为10795元,开盘均价环比下降10.2%,40个普通住宅项目总供应套数达到了9197套,供应面积达到了92.8万平米,分别占一季度总开盘供应量的74.7%和76.4%。

亚豪机构副总经理高骞认为,一季度普通住宅项目成为京城楼市供应的主体,说明开发商开盘入市的策略已发生明显的变化,低价入市、快速销售、获取刚性需求购房者的认可,成为了当前开发商的首要任务。

按照经济规律,一季度市场交易量回暖虽然对房地产投资有刺激作用,但由于目前仍在去库存化的过程中,因此,预计投资的回暖可能会滞后至三季度以后,同时交易量的回暖将会在个人贷款上有所反映。

不过兴业证券的研究报告认为,按揭贷款和个人经营性贷款新增量达到近年新高。在企业短期贷款需求复苏的同时,居民住房按揭贷款和经营性贷款出现大幅增长是房地产需求正在复苏的标志。

数据显示,1—3月房地产开发企业收到的定金及预收款2029亿元,增长1.6%;个人按揭贷款984亿元,增长13.2%。

中投证券认为,今年房地产投资在资金来源上将更加倚重市场复苏带来的销售回款的上升。此外,银行对开发商信贷放松以及保障性住房的投资也是资金来源迅速增加的重要因素。

房贷质量小幅提升

已披露的银行年报统计,商业银行开发贷款和个人按揭贷款的不良率有所下降,房贷质量小幅提升。

2008年,建设银行个人住房贷款6031.47亿元,同比增长14.26%,占比15.90%;个人住房贷款的不良贷款率仅为0.82%。房地产不良贷款金额为153.87亿元,不良贷款率为4.67%,同比下降0.17个百分点。

工商银行个人住房贷款5973.74亿元,同比增长11.4%,占比13.1%。房地产不良贷款金额为76亿元,同比减少9.59亿元,不良贷款率为2.21%,同比下降0.61个百分点。

浦发银行个人住房抵押贷款949.09亿元,同比增长16.0%,房地产不良贷款率为0.62%,同比上升0.08个百分点。

业内人士分析指出,房贷还款的最初三到五年是违约的高风险期。在这个时期只要利息稍微涨一点,或者收入降一点,房贷风险就有可能爆发。虽然房价下行对房贷的安全性提出更高要求,但随着我国进入降息区间,且信贷规模不断扩大,使得住房按揭贷款的安全边际得以扩大。

## 网上声音

◇网友春痕:房价下降是社会发展的必然要求,因为内部虚有价值过高,百姓接受能力不足,房价必降。

◇搜狐网友:目前开发商有劫取高额利润的动机,政府不能坐视开发商在房市独霸。即便降低地价成本,开发商仍会把房价定高,降低的地价就会成为他们利润的一部分,老百姓不会获得实惠。

◇网友鹰在蓝天:预计自住型需求还将持续1—2个月,楼市真正的分水岭会在6月份前后出现。届时,如果楼市需求不能从自住型需求向改善型和投资型需求接续,则下半年楼市可能会重新低迷。

◇网友lxjpy123456:一个市场的需求档次是高、中、低兼有的,现在,大家都在拼命地集中做高端,低端的保障不够有力,老百姓当然有意见了。

◇网友万能:房地产行业利润相对较高,其中有金融杠杆在发生作用,有点像期货,房价稍下降10%—20%,对房产商利润的影响可能超过100%。除一线城市个别项目外,房价下降50%是无法想像的,也是不可能的。

◇新浪网友:在当代中国,难得有企业家敢于对政府政策公开说不,难得有企业家勇于对社会、经济敏感问题不懈地做深入研究并公开研究结果。(王培成整理)

## 六城市房价收入比依然偏高

全国总体水平与国际平均值相当

□本报记者 蔡宗琦

近期,围绕社科院蓝皮书事件,国内关于房价收入比之争沸沸扬扬。上海易居房地产研究院综合研究部恰在此时发布的房价收入比研究报告认为,2008年以来该数字虽然已经有所回落,但北京等六大城市的房价收入比依然偏高。

报告认为,我国总体的房价收入比与国际平均水平相当。从1996—2008年的情况来看,我国的房价收入比在5.5—7.5的区间波动,其中,最低的1996年为5.64,最高的2007年为7.44。我国房价收入比总体水平高出发达国家3—6倍,但与1998年世界8.4的平均值和

6.4的中位数相当接近。也就是说,以发展中国家的标准衡量,目前我国房价收入比水平基本合理,2007年偏高,2008年有所回落,2009年有望继续回落。

改革开放以来,我国居民生活水平逐年提高,城镇居民人均可支配收入由1980年的439元增加到2008年底的15781元,城镇居民人均居住面积由1980年的3.9平米增加到2008年底的29.1平米(预估)。其中,2008年城镇居民人均居住面积较之1996年的17平米增加了71%,商品住宅(包含经济适用房)价格水平也从1996年的每平方米1604元上升到2008年的3677元,涨

幅达129%。

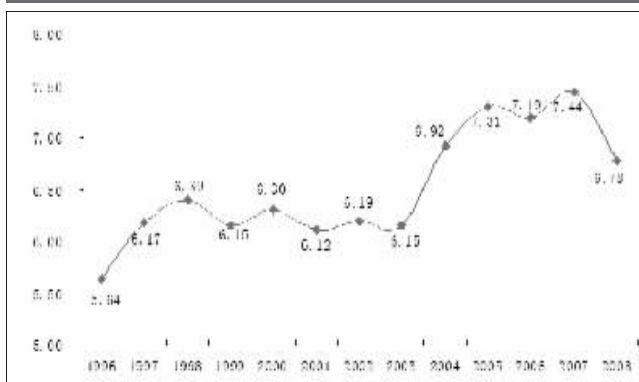
从1996—2008年全国房价收入比走势图上看,1997—2003年,全国房价收入比在6.2左右,保持一种较平稳的运行态势;2003—2007年,房价收入比明显上升,2007年达到7.44的历史最高水平;2008年尽管城镇居民人均居住面积仍然持续提高,但由于房价趋于稳定,房价收入比出现明显下调,为6.78,显示房价泡沫正在逐步挤出,估计2009年将降到1997—2003年间6.2左右的合理均值。

不过,我国房价收入比在地区分布上并不均衡,以上海和北京为代表的一线城市和东部大城市,房价收入比明显

偏高,均在10以上。排名第一的厦门2008年房价收入比达到14.08,排名第二的北京2008年达到13.54,排名第三的深圳2007年达到13.15,排名第四的广州2007年达到12.09,排名第五的上海2007年达到11.25,排名第六的杭州2007年达到10.33。而重庆、沈阳等中西部城市的房价收入比都不超过7,低于全国总体水平。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭介绍,房价收入比指标主要用于衡量房价是否处于居民收入能够支撑的合理水平,直接反映出房价水平与广大居民的自住需求相匹配的程度,直接关系到民众的安居乐业。

### 1996-2008年全国房价收入比情况



### 2007-2008年10大典型城市的房价收入比情况

