



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

地产还能不能繁荣要看土地价格

去年,我持股的一家上市公司退掉了已经拍下的一块杭州土地,被政府没收了4.8亿的保证金。这件事在整个产业界引起了相当大的震动,也在我的朋友圈里引发了讨论,很多人说我持有这家公司的股票不值得。

可不这样看,因为在产业运行当中,犯错误是正常的,敢于为自己的错误而付出代价,则难能可贵。首先我认为这家上市公司认为杭州的土地价格过高要退地,避免了用更多投入换来更大的亏损,是对的;其次,这是一家大企业,它完全可以想办法通过特殊手段暗箱操作,避免被罚没保证金,而它没有这样做,这种遵守规则的态度,我也很欣赏。所以我保留着它的股票,还增持了一部分。

到今年,这家公司在土地价格上的远见,现在看来是得到了印证。整个长三角地区的楼市价格出现了不稳的态势,这使得高地价土地的持有者“未开发、先亏损”的可能性加大了。未来价格可能的波动,使得持有大量土地的房地产开发企业非常痛苦。这倒不仅仅因为地产价格可能下降,关键在于降价也未必会有人买。一旦消费者形成“地产可能降价”的预期之后,他的第一反应很可能是捂紧钱包,等市场稳定下来再说。

这是房地产开发企业最痛苦的地方,因为接下来很可能发生的麻烦有两个,一个是消费者不买,一个是土地价格不降。这样,专业的房地产公司上游不敢拿原料,下游没有消费者,问题就大了。

正如很多地方政府指出的那样,虽然当下地产业可能会处于一时之困难,但长期而言,这个产业仍然有希望繁荣。因为决定一个市场能否繁荣的关键,在于消费者对于这个领域的产品是否存在普遍而大量的需求。显然,当下房地产业可能陷入的萧条,仅仅是因为价格太高,消费者真实的住房需求无法得到满足而已。

消费者是否需要房子?当然需要。但就当下而言,长三角一二线城市房子动则上百万,甚至上千万一套,起到的是抑制需求的作用。这样的市场,有的都是投资投机的泡沫,无法实现真正的繁荣。

以上述那家公司在杭州退掉的那块地而言,“招拍挂”制度让众多开发商公开争夺一块地,结果那块地拍卖价格达到了楼板价18000元/平米,而实际上,2008年之后,杭州这个区块的房价已经出现了巨大的波动,商品房每平米售价在25000元到16000元这样的区域中波动。可以清晰地看到,就算没有今年以来普遍的“房价下跌”的预期,其实开发商也已经陷入了巨大的风险之中。

当然,在长三角乃至国内东南沿海地区的大中型城市当中,土地价格高到这样一个程度,并不是一朝一夕形成的。它的基础,在于工业化和城市化进程把大量人口都吸引到了这一区域,大量的人口聚集使得人们对住房形成了争夺式购买。使得开发商的房价可以不断挑战消费者的接受上限。房价上升之后,开发商之间又不断争夺土地,使得地方政府可以挑战开发商对土地价格的接受上限,一步步才形成了当下的局面。

作为公众,我们当然希望各地方政府从产业发展规律和公众利益出发把土地价格降下来,让整个地产价格以满足多数人的需求为目标。从现在看来,还要时间。

声音

土地市场逐渐分化

证券日报:虽然楼市已经出现降温,但依靠去年火爆销售填满钱袋子的大型开发商,对于一线城市的优质地块却仍旧毫不手软。业内人士也认为,未来北京的土地市场将会逐渐分化,由于今年供应的自住型商品房大部分都位于远郊区,因此这些区域的商品房地块肯定会受到影响,但热门地块开发商的竞争依旧呈现白热化的情况。

杭州拿地硬不起来

第一财经日报:现在许多房企都还没有看清目前的形势,所以不敢贸然拿地。一位在杭州有项目的开发商直言:“杭州已经成为国内楼市的火药桶,现在拿地到底是‘捡漏’还是‘抄在半山腰’,还很难说。”“现在杭州土地再便宜我们也不会参与。我们现在手头的库存都消化不了,哪有心思再拿地,等到年中或年底,土地价格进一步下调后,我们才会考虑出手拿地。”

土地溢价率开始放缓

证券时报:截至3月25日,一季度一线城市土地出让金合计1527.68亿元,考虑到本月还有部分地块将进行出让,截至3月31日,一季度一线城市土地出让金收入累计有望突破1600亿元,同比2013年一季度的872亿元上涨83%。不过,需要指出的是,虽然今年一季度土地出让金同比涨幅明显,但土地出让收益大部分为前两个月所得。截至3月25日,北上广深四个一线城市土地出让收入仅为84.5亿元,不仅是一线城市,二、三线城市3月份也出现了土地溢价率放缓的趋势。

房地产现两极分化

羊城晚报:“2014年的地产行业将迎来软着陆,而扎根一二线城市的大房企有机会越做越大,但是小开发商和一些中小城市的地产市场恐怕将从销售和信贷两方面迎来严峻考验。”在广东省房协日前举行的2014年广东房地产景气分析会上,来自地产、金融界的行家认为今年中小房企的日子比较难熬,在资金面偏冷的大背景下,大中小房企融资环境更显差距。分析会上发布的《2014年广东地产蓝皮书》对今年房价展望为:由于今年多数企业调高销售任务指标,而今年央行仍维持中性偏紧的货币政策,房地产行业融资环境不容乐观。企业为加速回笼资金将以走量为重,价格预计趋稳。

经济热词

H 杭州限牌

3月25日晚间,杭州市政府召开杭州市小客车总量调控管理和机动车限行工作新闻发布会,宣布自26日零时起在全市实行小客车总量调控管理。杭州市从2014年3月26日零时到2014年4月25日24时止,全市暂停办理小客车注册、转移及转入本市的变更登记。未来实行摇号和竞拍两种措施获得小客车增量指标。杭州成为继北上广以及天津和贵阳之后,全国第六个限制机动车上牌的城市。“限牌令”落地,市民连夜上牌,杭州各家4S店纷纷挑灯夜战,都把营业时间延长到晚上12点。

K 快捷支付限额下调

3月22日,建行下调了其用户通过支付宝快捷支付网上消费及购买余额宝的额度,从原先的单笔5万元降为5000元,每月不超过5万元。此前,工行、农行、中行已经下调了用户使用支付宝快捷支付的额度。其中,工行的额度由原先的单笔5万元下调为5000元,每月限额则从20万元降为5万元。中行、农行则将额度从原先的单笔5万元降为单笔1万元。

X 携程泄露信息

继如家等连锁酒店被曝出泄露客人信息后,又一家大型企业被指泄露客户信息。携程在22日被国内安全漏洞监测平台“乌云网”披露:携程旅行网支付日志存在漏洞,用户银行卡信息可被黑客任意读取。携程23日坦承漏洞的确存在,其已进行修补,并已通知存在潜在风险的93名用户更换信用卡。携程26日发布最新声明称,将对支付流程进行整改,不再保存客户的银行卡CVV信息,以前保存的CVV信息正在删除。

H 火车票打折

据12306铁路售票网消息,3月20日~12月31日期间(9月30日~10月7日除外),始发的部分旅客列车末端空闲卧铺执行优惠票价,此次优惠涉及全国范围内556个车次,包括4个Z字头列车。

微观点

南京鼓楼区规划思路清晰

@孟祥远(南京林业大学房地产研究主任):鼓楼区,新规划。看了《南京市鼓楼区总体规划(2010-2030)》,思路很清晰。老城区保护升级,成为南京古都样板。新城区高标准建设,铁北片区面貌改善的空间很大,龙江片、滨江片都有不少建设空间。还有8条地铁线路和原津浦线改造为有轨电车,轨道交通最密集。

振兴国内资本市场对抗经济低迷

@郭士英(一德期货首席经济学家):3月25日国务院常务会议上提出六大举措促进资本市场健康发展,这是在力保房地产市场基本稳定系列举措后的又一重大决策。在货币政策和财政政策空间有限的情况下,尽早振兴过于低迷的国内资本市场是对抗经济低迷、避免金融危机全局战略突破点。

智能家电消费体验才是王道

@陆刃波(家电产业(市场)研究专家):随着家电智能趋势加剧,“智能家居”的概念被经常提及,海尔、美的、LG、三星等纷纷打出“智能牌”。但“智能”是否等于“人性化”?这还有待商榷。对老年人不友好、维修保养麻烦等,都是目前智能家电常见的问题。因此,企业不应一味做加法,片面追求高端,消费体验才是王道。

阿里娱乐宝是为了用投资锁定消费和传播

@王冉(易凯资本有限公司CEO):26日下午,阿里巴巴推出娱乐宝,出资100元就能投资热门影视作品,预期年化收益率7%。有人担风险。其实拍电影这点钱,阿里完全可以名义上通过担保公司担保,万一赔了自己掏腰包垫上。阿里会利用自己的地位选择市场上最优秀的内容公司合作,拉平后收益低于7%的机会不大。全市场看拍电影是赔钱的,但一线公司拍电影总体还是赚钱的多。众筹不是为了融资,而是为了用投资锁定消费和传播。

(以上观点来自和讯微博、新浪微博,标题为编辑所加)
整理/现代快报记者 杨坤 吕珂 王立航