



## 唱空论频出

“中国房地产泡沫比迪拜严重 1000 倍,甚至更糟。”2011 年,华尔街著名空头大师詹姆斯·查诺斯的一句话,曾让中国房地产企业毛骨悚然。在经过 2013 年大丰收之后,马年年初,新一波房地产的“唱空”似乎再度来袭。

万科集团董事长王石近期对楼市的表态引人关注。在接受媒体采访时,王石用“非常不妙”来表达其对今年楼市的观点,并称“我不改变我的观点”。王石所谓的“不改变”,是基于其在去年 9 月时的表态。此前,香港首富李嘉诚抛售了内地 410 亿港元的资产。对此,王石在微博上表示:“精明的李嘉诚先生在卖北京、上海的物业,这是一个信号,小心

## 抛售与成交下滑

在房地产唱空论泛起的的同时,近期香港楼市打折出售、内地一线城市 1 月房地产成交数据也再度引起各界注意。

自去年 8 月以来,自称“永远不赚最后一个铜板”的李嘉诚控制的长和系便开始抛售国内不动产,8 月以 26 亿元出售广州西城都荟广场等项目,10 月以约 70 亿元出售上海陆家嘴东方汇经中心、12 月其旗下 ARA 基金向江苏三胞集团出售南京的国际金融中心大厦,预计售价 30 亿元。而今年年初,李嘉诚之子李泽楷执掌的电讯盈科公告拟售北京三里屯电讯盈科中心。

香港另一大地产巨头新鸿基也于 2 月 10 日降价出售。2 月 10 日,新鸿基地产推出新界元朗住宅楼盘“尔峦”的货尾楼盘,价格为平均每平方尺 9268 港元,较去年首推时下降近 35%,甚至低于同区域二手房价格 10%至 15%。如果算上项目提供的付款折扣优惠、新地会会员折扣优惠等其他优惠,项目价格最高降幅可达 40%。

## 北京楼市相对乐观

相比专家学者对于楼市走势的争论,来自北京楼市的销售人员却对今年楼市表示乐观。“我们的项目打算 3 月底入市,目前蓄客情况比我们预期的还要好。”大兴一楼盘销售负责人向记者表示,“今年北京的新项目会增多,但是市场需求同样强烈。因此,我们对市场判断还是比较乐观,应该是一个平稳增长。”

了!”

一直唱高房价的任志强对于今年房地产的增长也不持乐观态度。日前在“2014 亚布力中国企业家论坛第十四届年会”上,任志强表示,“很多开发商以为今年可能跟去年一样,很乐观。我个人对他们提出警告,我说你们太乐观了,很危险。”

事实上,早在去年年底,中国社会科学院财经战略研究院发布住房绿皮书《中国住房发展报告(2013—2014)》。报告预测,一、二线城市房价最快将在 2014 年第一季度短线见顶。高盛去年 12 月 17 日发布策略报告称,2014 年中国房地产进入调整阶段。

对此,中国房地产学会副会长陈国强表示,虽然内地楼市与香港楼市相对独立,但是不能否认会造成影响。一方面,造成影响的因素在传导下同时作用于内地;另一方面,对本就易受影响的内地购房者的心理预期,影响更为明显。

据亚豪机构统计数据显示,今年 1 月,北京商品住宅共成交 6908 套,成交面积 74.42 万平方米,成交套数、成交面积的环比、同比均萎缩了四至五成左右。同时,6908 套的月成交量也仅高于 2012 年 1 月“熊市”时的 4473 套,成为自 2006 年商品住宅开始网签,近 9 年以来 1 月商品住宅销量出现的第二低位。

根据中国指数研究院对 1 月 43 个主要城市住宅市场交易情况的监测发现,超九成城市楼市成交量环比下跌。具体来看,43 个城市中蚌埠下跌幅度最大,为 56.78%;其次是大连,下跌 53.11%。此外深圳降幅为 44.4%,北京为 36.8%,上海为 30.65%。

亚豪机构副总经理高姗分析,今年商品住宅涨字当头,主要原因在于自住型商品房用地的大量推出,挤占了不限定销售价格的纯商品住宅的用地量,特别是去年末北京达到竞价上限转而竞建自住型商品房面积的土地出让方式,更使得纯商品住宅供应面积减少、成本上升,高昂的土地成本是房价上涨的推手之一。

春节过后,“中国房价暴跌论”又在网络热传,加之香港部分楼盘大幅降价,内地房价看空论顿时升温。

□ 报告

## 去年房价收入比高于合理区间

楼市是否有泡沫,房价收入比是一个指标。房价收入比是指房屋总价与居民家庭年收入的比值。

上海易居房地产研究院最近发布的《2013 年全国房价收入比年度报告》显示,2013 年,全国新建商品住宅成交均价达 5851 元/平方米,同比增长 7.7%,增幅比 2012 年缩小 0.7 个百分点,房价涨幅有所收窄。尽管 2013 年一线城市和部分二线城市楼市表现较好,但受经济欠发达、人口导入慢、供大于求等因素的影响,广大三四线城市房地产市场表现较弱。2013 年,全国城镇居民人均可支配收入 26955 元,比上年名义增长 9.7%,比 2012 年名义增幅收窄了近 3 个百分点,增幅连续两年出现回落。这受整个宏观经济发展的影响较大。根据房价收入比计算公式,得出 2013 年全国商品住宅房价收入比为 7.3,与 2012 年的 7.3 持平,这主要是因为房价涨幅和人均可支配收入涨幅均有所收窄导致的。从房价收入比的绝对水平看,仍略高于 6~7 的合理区间,稳定房价的压力依然存在。

报告同时指出,2013 年的 7.3 略微偏高,仍然没有回归到与居民收入相匹配的水平,但尚不能据此定性当前全国房价存在较大泡沫,更不可能在未来二三年崩盘。报告预计今年一二线城市难以延续 2013 年楼市火爆的情况,而三四线城市更不可能明显走高,今年全国房价涨幅将有所回落,预计全年房价涨幅为 7%,今年全国房价收入比将与 2013 年基本持平,仍为 7.3。

上海易居房地产研究院研究员郑红玉表示,2013 年土地市场的火爆接近疯狂,地王频现,此外优质地块稀缺加大房企竞争。根据易居研究院监测的 10 个典型城市来看,多地在春节后纷纷发布供地公告,新年首月土地市场延续活跃态势,土地成交均价继续上行,并已持续 16 个月同比正增长,再次刷新历史纪录。2013 年成交的大量土地今年将陆续形成产品进入市场,从而增加新房市场供应,一方面供应加大将使得去化压力增大,资金回笼力度将难以复制去年;另一方面会加剧房企间的竞争,在一定程度上抑制房价上涨,影响房企收益。

□ 观点

## 2014 年房地产走势众说纷纭

“今年 6 月全国房地产登记系统启动之后,除了高房价问题外,房屋过剩问题也将水落石出。现在这个问题非常突出,金融部门都在做准备,大家都说今年实体经济要出问题,首先就是房地产出问题。”中国社科院副院长李扬在日前的经济形势座谈会上表示。

“去年开工到现在超过 60 亿平方米,数量是非常大的。很多开发商以为今年可能跟去年一样,很乐观。我个人对他们提出警告,我说你们太乐观了,很危险。我们认为可能是普遍下降,但是我们不认为是负增长,还是正增长,增幅大幅

下滑。你要拿增幅和增幅比,去年是 20,今年连 10 都不到,下降幅度非常大,但还是增长。”华远地产董事长任志强在“2014 亚布力中国企业家论坛第十四届年会”上表示。

国际评级机构穆迪最新《中国房地产市场焦点》的报告中预计 2014 年中国 70 个大中城市的房价涨势将有所回落,原因是 2013 年底的基数较高,而且房地产业具有周期性。经历了 2013 年极为强劲的增长后,预计今年中国房地产市场和评级开发商的合约销售额同比增长率将降至 10%左右。

(据《京华时报》)