

房地产白银时代告别野蛮生长

今年房价涨幅不会高于 GDP 增速

中国的房地产市场已经告别黄金时代,步入白银时代。那么,白银时代将会持续多久?“可能会有十五六年以上的周期。”在7月20日举办的博鳌·21世纪房地产论坛上,住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌说,白银时代是一个长周期,中国的房地产从“青少年”步入了“中青年”。青少年时代是野蛮生长,进入中青年之后这些毛病会克服,以后会呈现慢牛行情。而眼下,房地产正通过集体转型告别野蛮生长。

“房地产业悲观的时间已经过去”

“找钱、拿地、卖房,这样的增长模式看起来是走到了尽头,现在要做存量。如果不符合常住人口600万以上、商品房销售均价高于1万元/平方米这两个条件,这样的区域房地产市场做不了增量,只能做存量优化配置。”在经济速度放缓的形势下,转型成为热词。经济学家、北京师范大学金融研究中心主任钟伟在博鳌·21世纪房地产论坛上就房地产市场的转型做了深刻解读,房地产悲观时代已过去,行业面临全面转型。

钟伟介绍说,2014年6月至7月房地产行业到达一个拐点,从去年7月到今年3月,房地产从业人员分化最为激烈,“不过我们没有必要对2015年经济增长过于悲观,完全有可能维持在7%,房地产行业悲观的时间已经过去了。”他进一步指出,目前的房地产行业面临着系列转型,包括从注重投资开发转型为注重管理运营、从追求加杠杆转型为泛金融化、从重资产拼规模转型为轻资产多业态、从买地卖房转型为客群服务等,“以前房地产开发企业眼睛里只有卖房子,没有卖服务,根本不关注他们所服务的客群是怎么生活在这个社区、怎么服务好他们居住在社区的各种需求等,而一个小区房屋维护、社区环境的维护完全可以多功能转型,任何一项如果做好,都可以带来巨大的估值提升。”

“拿地、盖房子,那是传统思维”

以往房地产开发商通过做加法、不断扩大规模来实现业绩增长,如今万达、万科等龙头房企都相继提出转型走轻资产道路;在互联网+大肆流行下,远洋、华远等多家房企也纷纷触网,提出与互联网企业战略合作……房地产转型升级的出路究竟在哪儿?

“中国市场已经由过去卖方市场变成买方市场,由过去的压房价到去库存,从忽悠消费者的时代变成了考验供应者的时代,我们的企业要转型,就要符合市场和政策的要求。”住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌表示,房地产应当以人为核心,满足各种人的不同需求,“真正内涵的转型,是提质增效,开发出适销对路的、让客户满意的产品。”中南建设集团董事长、中南地产集团总裁陈小平也认为,作为房地产企业,应站在顾客的角度判断突围的方向,最终活下去的,必然是迎合消费者需求,不断注重产品创新的企业。

花样年控股集团董事局主席潘军结合企业近几年的转型之路指出,要转型,企业人员结构的调整很重要,“花样年控股集团现在3万多人,做房地产开发的只有800人,其他的3万人都是做养老、酒店、教育、社区服务、社区金融等。如果老板还在想拿地、想盖房子,那是传统思维。在移动互联网时代,要注重用户体验。”

“用房地产拉动经济已经很难”

一线和部分二线城市房价迅速反弹,引发人们对房价过快上涨的担忧。在房地产过热的年

份,房价快速上涨,许多城市的居民收入出现过“跑输”房价和GDP。全联房地产商会创会会长聂梅生7月20日表示,今年GDP的增长目标是7%左右,“今年年底中国大中城市房价同比涨幅不会超过5%到6%,预计今年房价增速不会高于GDP增速,也不会高于人均可支配收入的同比涨幅。”

根据国家统计局近期发布的数据,第二季度房地产开发投资增速回落。对于第三季度房地产表现,REICO工作室博士任荣荣表示,预计仍然以去库存为主。她分析说,2014年出现了40万结婚对数的下降,结束了2006年以来较快上涨的态势,“意味着住房刚性需求的放缓,会加大去库存的压力和延续去库存的过程。”

华远地产原董事长任志强7月20日表示,目前依旧存在不少催生房地产需求的因素,“中国的离婚率逐年上升,每年增加20到30万个离婚家庭,这也是对住房需求的压力。”他同时分析说,人们的平

均寿命延长,老龄化程度不断提高会增加人们对住宅的需求,中国城乡住房的比例仍然很低,还需要进行大量的改善,“这些因素都会使得房地产在未来保持一定的速度增长,但是要想用房地产投资拉动中国经济已经很难。”

(据《北京晨报》)