

低迷的房地产市场历经多轮政策调整后,已出现转暖迹象。总体看,房地产市场已告别过去“疯牛”的增长态势,进入了“慢牛”的发展趋势。日前在三亚召开的“博鳌·21 世纪房地产论坛”上,有专家认为,未来我国房地产市场将面临更加激烈的竞争,房企应突出社区服务和养老地产两个抓手,并以提质增效为转型突破方向。

告别“野蛮成长” 楼市呈“慢牛”走势

止跌趋稳 回暖迹象显现

自去年国家出台多轮刺激政策以来,我国楼市上半年形势逐渐好转。

国家统计局最新统计数据显示,今年 1 至 6 月份,全国商品房销售面积同比增长 3.9%,其中,商品住宅销售面积同比增速为 4.5%。同时,商品房、商品住宅销售额同比分别增长 10%和 12.9%,增速分别比 1 至 5 月份提高 6.9 和 7.8 个百分点。尤其是 6 月份,70 个大中城市中,新建商品住宅价格上涨的城市个数在 5 月份的基础上进一步增加至 27 个,持平的城市增加至 9 个,价格上涨的城市个数为去年 5 月份以来最多。

全联房地产商会执行会长任志强表示,国家稳定住房消费的一系列政策对房地产市场的刺激效果较为明显,上半年商品房销售面积、销售额同比增速均已回正,6 月份新房销售价格上涨的城市在增多。

“上个月 20 个重点监测城市的销售翻了一番,和去年同期相比增长速度非常快,增长 5%到 7%。说明我们不是没有需求,如果政策做一定调整,未来需求还是存在的。”任志强说,随着我国人口老龄化加剧出现的“家庭分裂”现象将会使户籍数增加,加上人均收入水平的不断增长,未来我国住房需求仍会有较大增长,尤其改善型需求在未来将具有很大的量。伴随国内住宅需求的稳定增长,未来将会有越来越多的城市价格呈现同比上涨。

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌认为,中国正处在经济转型期和新老引擎衔接期,房地产、制造业等“老引擎”动力在减退,新的动力将通过大众创业、万众创新激发出来。但在当前以及未来较长时期内、新老引擎还未完全衔接之前,房地产业仍将是中国经济的支柱产业,一旦出现危机,必然会出现政策调整。他判断,当前房地产市场已出现止跌回稳迹象,进入了平稳发展期,预计第三季度有望实现软着陆,而后筑底逐步回升,2016 年的市场形势会更好。

“疯牛”到“慢牛” 市场分化将延续

专家认为,尽管房地产市场未来仍有很大的需求以及增长空间,但已基本告别了过去那种“疯牛”的增长态势,进入“慢牛”的“新常态”。

顾云昌表示,房地产已经告别过去的“野蛮成长”,未来将以盘活存量、稳定增量为主,趋于“慢牛”状态。他说,如果以 15 年或 20 年为一个长周期,过去我国房地产市场是一种“快牛”甚至“疯牛”。而未来 15 年中国的房地产增速将会放缓、整个增量将会减少,呈现出“慢牛”行情。

“房地产市场不会像过去 15 年那样每年增加 20%~30%的增量。未来 15 年房地产行业主要任务就是如何盘活存量、稳定增量,这个存量包括没有售出的商品房、二手房以及旧城改造当中拆掉的旧房。”顾云昌说。

任志强也认为,目前我国房地产库存还有 6 亿多平方米,居高不下,消化库存将是一个长期的过程。他说,在现阶段政策不变的情况下,房地产竣工总量已经很高,大概是 13 亿平方米住宅的竣工量、16 亿平方米的总竣工量。要想靠房地产投资再拉动中国经济已经比较艰难,未来楼市的增长水平会维持一个比较低的速度。

尽管房地产市场稍有回暖,但分化仍将延续。财政部财政科学研究所原所长贾康认为,2014 年以来我国房地产市场依然延续了 2013 年的分化迹象。从目前情况来看,不同区域间的楼市将会继续延续分化走势,个别城市、个别房企将会面临沉重压力。

此外,未来房地产竞争会更加激烈,

愈发加剧行业洗牌。顾云昌说,我国房地产行业由过去全面增长的“百花齐放”时代进入到竞争加剧的“战国时代”,行业洗牌将会越快,未来将是强者越强,弱者被淘汰。

“房地产市场已经从过去的卖方市场变成买方市场,竞争在加剧、洗牌在加快。最近两三年,一些中小企业、一些没有品牌的企业被兼并、被淘汰的情形越来越多。”顾云昌说。

房企转型:两个抓手+提质增效

有关专家认为,房地产行业的转型已是个不争的事实。未来房企应在抓住社区服务和养老地产的同时以提质增效为突破方向。

全联房地产商会创会会长聂梅生认为,中国经济进入了深度结构调整期,在面临下行等诸多挑战下,房地产行业的下滑亦不可避免,目前正处在弱平衡状态。而随着我国人口结构以及收入水平和收入结构的变化,推动消费成为未来中国经济的增长动力。在这样的情况下,房地产行业要想支配整个经济大势,打破弱平衡状态,必须重构和转型,加快创新、突出社区服务和养老地产两个抓手。

“现在国家重点支持社区养老和居家养老,并出台了很政策,且力度很大,我们却往往在它的圈外。”聂梅生说,在全国的房地产开发企业中,成千上万的企业有自己的物业管理公司、社区服务中心,这与国家支持的社区养老、居家养老形成密切结合。房地产开发商只需争取国家的政策支持,把社区服务和养老地产进行有效融

合,利用这两个抓手,盘活房地产开发商手里的“睡眠资产”。

聂梅生还表示,转型中的房地产业应向服务业看齐,抓住互联网+的势头,改变营销模式。她说,房地产行业的转型需回归服务于人的“初衷”,通过借助互联网等手段加快创新,积极向服务业学习经营思维,满足不同行业、不同人群的需求。

“房地产行业要加强与互联网金融的密切联系,一手触金、一手触网,并将二者有效结合。现在互联网金融在房地产业界的重点还是怎么放在网上销售,房地产开发企业需要延伸这部分服务,在自己的平台上拓展 O2O 等更多服务空间。”聂梅生说。

此外,中南建设集团董事、中南地产集团总裁陈小平等人认为,行业转型要更注重提质增效,从过去外延式的转型变为内涵式的转型。陈小平等人说,过去房地产转型是以“横向多元化”“纵向多元化”“跨界动员化”以及“国际化”为方向的外延转型,而现在及未来房地产行业要像制造业一样走提质增效的道路,强化内涵式的转型。

“未来房地产行业应该打造精细化、差异化、智能化、绿色以及服务性的产品,更加迎合消费者的需求方向,并实现从粗放型经营到节约型经营的转变。”陈小平说。
(据《经济参考报》)

