

# 业内激辩市场下行—— 称行业步入正常通道

□地产评论员 蔡琦雯

从房企已发布的业绩中报预告来看，上半年楼市表现并不景气。房地产行业将如何转向？2014年的下半年，房企又将如何应对？8月6日，以“下行通道中的房地产”为主题的2014博鳌房地产论坛在海南举行。现场数百名经济学家、行业精英以及金融学者深入讨论了中国房地产行业的现状与未来。

在宏观经济层面，中国房地产业协会名誉副会长朱中一表示，当前的房地产正在面临阶段性调整。即从宏观趋势来看，我国房地产行业也与宏观经济相对应，进入了增速的换挡期、结构的调整期和政策的完善期。

然而对于当下房地产进入“下行通道”的判断，业内则普遍保持保留态度。

交通银行首席经济学家连平对“下行”持赞同观点，他认为短期而言，房地产市场肯定是在调整，这一点毋庸置疑。

而首创集团、首创置业董事长刘晓光则并不认同“下行通道”之说，他认为房地产只是可能进入了新的常态，有一些周期性的调整，也有一些分化，并不是下行。

与刘晓光类似，财政部财政科学研究所所长贾康更愿意强调分化因素的影响，倾向于将盘整、调整、讲市场分化，而不是简单地说是下行。

而国民经济研究所所长、中国社科院经济学教授樊纲则更是一针见血地指出，“你得如履薄冰，担心别人有一个新技术把你打垮，这才是市场经济的正常状态。过去那种阿猫阿狗都能赚钱的时代不正常。”

而从近期陆续发布的上市房企年中业绩报告来看，确实已经有越来越多的房企难以跟上行业大佬们的步伐，面临“掉队”风险。甚至去年销售规模在300—700亿元的“第二阵营”房企在今年也出现明显分化，个别房企甚至跌出了TOP50排行榜。

对此，恒隆集团董事长陈启宗表示，“在本轮调整中，可能会有一些开发商破产，但这其实并没有什么大碍，反而会教育下一批人在进入到房地产领域之前好好地思考，你到底该不该进去。”

在谈到“这一轮调整中，房企最怕什么”的时候，房企代表普遍认为“缺钱”将是影响房企未来的最大障碍。

对此，德意志银行亚太区投资银行执行主席蔡洪平表示，现在对于银行而言，反而不能过分保守，因为“皮之不存毛将焉附”。原本是存在的风险，银行采取保守的姿态后，立马就会变成暴露的风险，会更难处理。

对话博鳌

## 回归平稳 健康可期？

### 现在是回归正常增长的时代

市场的正常状态是竞争、创新，是兢兢业业，是专注和专业。从这个意义上来说，房地产如果总是像过去这十多年一样在那种亢奋、过热的状态下，拿块地就能挣钱就太不正常了。

从这个角度讲，调整也是应该的。除了供求关系的调整、区域性的调整，也包括产业内部优胜劣汰、兼并重组等类似的事情发生。



樊纲  
国民经济研究所所长、  
中国社科院经济学教授

“现在我们要面对的，正是之前过热之后的遗留问题”

房地产现在面对的问题，包括产能过剩、影子银行

违约、银行坏账等，甚至包括某些区域出现泡沫，所有这些问题都是过去两次过热的结果，一次是2004到2007年，一次是2009到2010年。现在我们要面对的，正是之前过热之后的遗留问题。房地产必然面临一个调整，面临回归正常的过程。有人认为现在是一个下行的时代，其实不然，现在是回归正常增长的时代，是一个好时代。



### 下半年 仍然有所“期待”？

“目前房地产市场正在调整，但调整程度还不够彻底。”万科董事长王石在今年6月时曾公开表示。虽然王石对当前的市场并不乐观，但是大部分房企对下半年的市场并未完全丧失信心。

万源房地产开发有限公司营销策划部经理罗德表示，近日三四线城市都传来了限购松绑的消息，虽然上海还未有任何动作，但是在整个大环境下，下半年的市场肯定会有所回暖。

市场“回暖”预期加剧，最先反映在了土地市场上，数据统计显示，就上海而言，今年7月上海土地市场共计出让各类地块38幅，合计191.35万平方米，环比上月涨幅达376.72%，同比上扬23.59%。同时，7月土地总成交金额138.36亿，环比上涨76.85%。

从具体地块性质看，7月纯宅地成交有11幅，合计59.82公顷，环、同比分别上涨253.34%和97.56%，成交金额为74.59亿元。若剔除动迁配套用房，商品住宅用地则成交有9幅，相比上月增加9幅，与去年同期相比增加5幅。

值得注意的是，北京金隅、重庆同原、中国电建地产、厦门源昌四家房企是首次在上海拿地，进入上海住宅市场。

7月底以6.59亿元击败共同竞地的另外10余家房企，最终投到青浦区地块的厦门源昌城建集团有限公司下属企业上海源昌当时在现场举牌颇为积极，而其相关负责人更表示，该价位并未达到预先定的心理价位，公司对于上海的房地产市场充满信心。

除政策层面外，近期银行的一系列表现也在为房企的信心加码。某央企代表告诉笔者，从近期来看，房贷有一定的放松迹象，因此相信下半年市场会有“复苏”迹象。

### 有支撑，市场不会发生大变化

当房地产投资增速低于固定资产投资增速的时候，一般经济是下行的。从2000年到现在为止，基本上都是这样的情况。今年房地产投资增长率可能下行，估计会小于10%。但即便如此，房地产对宏观经济也是正影响，只是增长的没有以前多了而已。以去年全国13亿平方米的销售面积计算，估计今年即便下降20%，也还有10亿平方米的销售面积，这就相当于2012年的情况，规模还



任志强  
华远地产董事长

“今年并没有那么坏，下降18%之后，还有10亿多平方米的销售面积”

是很大的。今年影响房地产市场的

因素中，经济持续增长没有变化，虽然现在下行了一个台阶，但还是增长的，没有从正变成负；城镇化没有发生变化，人口结构没有发生大的变化，还是需要大量住房的；居民消费越来越多用于住房消费趋势也没有变化。这几年人口调查中，从年龄上可以看到，家庭消费中住房消费比重是逐年增加的，这也没有变化。有这几个支撑，市场不会发生大的变化。

### “下行”只是暂时现象

今年房地产市场的状况跟经济结构有很大的关系，地产的走势与经济的走势、结构变化有很大的相关性。经济很好，老百姓收入很高，房地产市场肯定会很活跃，反之房地产就不会很活跃，会出现一些问题。但是突然改变中国的经济结构，让中小企业变得很有生命力，也是不可能的事。

经济在高速增长的时候，地产也随着经济往上走，当经



刘晓光  
首创集团董事长

“大的趋势一定是不会变的，应该是波浪式往前走”

济往下行的时候，地产适当地下行也是正常的，而且这个时候出现了分化。一些城市价值

高，房地产还继续坚挺；一些城市价值低，房地产就下来了；哪些地区过去上了一大批项目，房地产就下来了；哪些控制得很严，就维持原来的状态。所以，这种情况下出现下行，应该是短期的一个小趋势，而且也是正常的。

总的来讲，经济在下行，房地产也出现了下行的趋势和走向，这都应该是暂时的。大的趋势一定是不会变的，应该是波浪式往前走。

### 中国房地产步入“新常态”

房地产的周期性本来就很强，所以下行、上行并不奇怪。短期来说一般的市场，特别是比较成熟的市场都是有上下的。房地产以往的十几年基本上是上行的局势。到了今天，这个局势可能不在了。目前来看，当下的中国房地产处在一个大发展期之后的小周期里。

目前也是中国的房地产市场第一次出现了一个比较



陈启宗  
恒隆集团主席

“比较成熟的市场都是有上下的”

正常的情况。第一，价格不要暴涨，慢慢上升就好了；第二，价格也不要大跌，大跌也

是很麻烦的事情；第三，交易量要比较平稳，不能大批量收缩。今天的情况比起以往20年来任何时期都要更正常，没有看到房地产价格再飞升，也没有看到它大跌，现在的价格比起三年前还是高的，成交量也还可以。

总的来说，对于未来我是比较乐观的，我认为现在的住房市场更健康，而且继续健康发展的机会相当大。