

□北京亨通堂文化传播有限公司总策划 陆新之

编辑/白瑞 TEL: 0392-2189920
2011年5月3日 星期一 E-mail: baihuai20@sina.com

陆新之认为讨论中国房地产行业的走向离不开国际金融环境和中国经济发展的大环境,而目前国际金融环境最大的问题就是钱太多,称之为热钱泛滥,热钱泛滥年代的房地产走向就是陆新之先生的演讲主题。

为什么会有这么多的钱?

当前,我们面临着房地产问题,全世界也面临着货币问题,前面我们说了,目前最大的国际金融环境问题就是钱太多,处于热钱泛滥时代,那么刨根问题,我们就要追问,为什么会有这么多钱?

自1978年中国走上改革开放道路以来,中国经济在这33年时间里呈现出奇迹般的增长,GDP增速始终保持在10%以上是前所未有的,在其他的国家并不多见,更何况是人口基数如此巨大的一个国家。出生在这个年代,我们刚好赶上了最好的时间,或者说是中国最稳定的历史时间。

再让我们看一下美国模式。这里的美国模式不是美国式的房地产开发模式,是美国的资金运用、资本运用和美国做生意的手法。美国200多年来始终信奉实用主义,在2008年登峰造极,体现在哪呢?比如,美国人喜欢印钞票,钱不够用我就先印了,这就叫实用。2008年是自1997年以来的泡沫年代的终结之年,那时候,我们听到的财富故事,如巴菲特、李嘉诚等等,他们所有的发迹都是70年代以后,赶上了美国人长达20年一直进行泡沫经济的好年成,并把握了大趋势,当然这些只是必要条件。

1971年,黄金崩溃之后,世界货币就变成美元,美国以其强大的军事力量和商业巨头建立了货币本位。2008年,我们表面上看到的是美国的金融海啸、次贷危机爆发,但事实上,如果换另外一个角度,美国的次贷其实是建立在一个微利的基础上,当外面的环境失去控制的时候,它就会爆发。就好像,人的身体有病,通过疮发出来,但不是疮的原因,而是内部的原因。

传统的财富管理目标是保存财富,让财富稳定增值。在欧洲,有一种“老钱”的说法,所谓的老钱,顾名思义就是很老的钱,比如一个人他有一座庄园,但确实从曾祖父、祖父、父亲一代代传下来的,他也许并不是很有钱。而现在,上世纪60、70年代的投资欲望高速增长,这就是社会加速发展的阶段。

1990年至2007年,财富管理资产上升了50倍,达到2万亿美元,等于说是新生贷款的2/3,对冲基金数目超过7000只,而在1989年以前是没有对冲基金的。一个世纪以前,欧洲或美洲的一个正常的资产阶级的回报率是3%,因为当时的需求没有那么高。到后来他们开始做利润,这个数值升到了8%。但是现在,可能我们在座的每一位房地产商一年的增长都不会低于15%,但是它们有二十年的15%的收入。20世纪90年代,开始出现利息、基金,可能投一个项目能赚好几倍,摊下来是30%左右。再往后发展,所有的收益是追求翻番。这样一对比,大家就会明白,人们对回报、收益的欲望在过去30年的变化有多大。

未来十年关键词

未来十年,中国经济的亮点在哪里,跟房地产业密切相关。中国未来十年的九个关键词:娱乐产业、黄金、新能源、继承、电子商务、老年产业、教育、医疗和房地产。

第一个关键词是娱乐产业。华谊兄弟公司上市的时候是十几亿的资产,而没上市的时候,公司每部电影都要贷款。当时,做娱乐产业并不像大家想象中那么风光,比如电影《风声》,在十年前很难想象国产电影有高的关注度和票房。也就是说,人均GDP到了一定程度,国民的消费欲和财富效应,才会产生对娱乐产业、文化产业的高需求。未来十年,娱乐产业商机无限,并能和房地产业结合起来,能直接拉动消费,聚集人气,非常有前景。

第二个关键词是黄金。目前,真正对国内房地产行业内的热钱能产生一个抵消效应的,不是股市,而是黄金。比如今年很多在观望房产的人都去买了黄金。在所谓纸币泛滥年代,黄金在人信心不足的时候显现出了价值。按照中产阶级财富配置,40%的资金放在房地产上,30%是黄金等价物,20%是股票,10%是现金,这是家庭理财的一个公式。



陆新之。晨报记者 张志嵩 摄

陆新之介绍:商业观察家,北京亨通堂文化传播机构创办人之一。他长期致力于研究中国商业环境转变和解读企业案例。他最新一本书是《有钱好好用》。他曾历任《三联生活周刊》主笔,《经济观察报》财经主笔,新版《中国房地产报》核心采编成员,综合性时政周刊《新世纪》主编。出版有《王石管理日志》《王石是怎样炼成的》《巨商是怎样炼成的》《总裁论道》《解读郎咸平》和《理解今日中国的财经文本》等书。

第三个关键词是电子商务。一个城市经济的发展靠人流、钱流、信息流。比如淘宝,2006年淘宝网全年交易额突破169亿元,这一数字超过易初莲花、沃尔玛在华的全年营业额。而在未来几年,淘宝定的是一万亿的交易总额。意味着什么?在一个公司的平台,能够成交一万亿,就意味着这个公司的影响力已经有了接近中石油、中石化、铁道部的影响力。由此可见,电子商务是未来影响社会经济的重要力量。从目前来看,电子商务对中国的经济和消费的变化影响不能低估。所以,房地产企业可以考虑怎么样与电子商务结合。

第四个关键词是老年化。预计到2018年是一个中国老年化的顶峰。这中间,老人护理、老人产品、老人公寓都很可能迅速增长。比如鹤壁整个环境保护搞得比较好,交通便捷,服务成本低,可以在中原地区率先发展老年公寓或者老年健康居住,这是郑州、北京等大城市做不到的。

第五个关键词是新能源。新能源其实就是低碳。在低碳的情况下,传统的粗放型开发受到很大压力。所以在开发成本增加的前提下,开发意识要提高,跟上未来十年的发展要求。

目前中国的新能源基本上还没有产生规模效应,中国的房地产从目前看,包括万科的产业化,都还没有找到一个好的答案,所以我们从业人员要高度关注这个动态。从某种意义上说,谁能够第一步走上房地产低碳开发的模式,就很可能在未来十年、二十年不掉队。

第六个关键词是房地产。房地产业是黄金十年,还是一地鸡毛?今后一段时间,中国房地产市场博弈依然很激烈,包括地方政府、消费者、开发商、投资基金都在这个市场上打斗。目前房价已经不取决于供求关系,因为很多人把房子当成资产,各地市这才要推出限购政策。限购的核心不是不

让住,而是不给你当成一个资本囤积的渠道。

我认为,一、限制土地供应的城市房价必涨;二、政府部门继续过分集中于大城市,大城市的房价必涨;三、大企业和大专院校云集特定区域,不及时修建廉租房和保障房的房价必涨;四、由寡头垄断市场缺乏中小开发商参与的地市的房价必涨。所以,对于大多数老百姓来讲,他们需要认知中国房地产的真相。

中国的房价其实就是货币现象。这里有一个现实的问题,虽然过去说加息多少次,每个月的新增货币还在增加,投放的钱怎么来的,都是印出来的。比如3月末广义货币增长16.6%,狭义货币同比增长15%,比上月末高0.5个百分点。

未来四个月,其实真正全球经济的走向取决于美联储,只有美国加息,才能遏制全球的通胀,所以中国现在也要看美国的政策。今年下半年会有一个比较艰难的时刻,希望房地产商有心理准备。海口要取消限购,这是房地产商跟政府的一个努力,我认为取消限购的可能性不太大。要真正解决房地产市场的问题,首先要完善和鼓励招拍挂手段,加强供地,但是目前几个月内还不能做到。

当前房价的稳定,很大程度上得益于限购令等非市场手段的严格执行,因此也压抑了大量需求。之所以采取如此严厉的手段,也是希望在用行政手段迅速稳住市场的同时,相关的制度改革能及时跟上,如改革商品房预售制度,完善土地招拍挂制度,改革财税体制等,从而在根本上实现房地产市场的平稳健康发展。如果在这个“时间换空间”的重要阶段,相关的住房制度改革没有跟上,一旦未来限购政策有所松动,被压抑的需求爆发,房价很有可能出现大反弹,整个调控也将再次落入“越调越涨”的怪圈。

五大预测:三四线城市受调控影响小,大批非专业房企将退出房地产市场

预测一:中央政府可能迅速将利率转正。目前的利率水准是3.25%,按目前5.4%的CPI水准,迅速将利率上调2.25%,使利率达到5.50%的标准。其次,督促全国各大城市将土地收益的70%用于兴建保障性住宅,用法律的手段规范下来,致力于解决城市居民居住问题,满足城市人口扩容的压力。

预测二:出台《土地融资禁令》。日本政府当年也是被逼无奈,只得下狠心,下令停止给房地产提供贷款,这就是日本《土地融资禁令》出台的背景。很难说,中国会不会走到这一步。

目前决策层面,可能首先从别墅市场着手,限制外资购买别墅;其次,对高端公寓限制贷款。市场的观望情绪可能会持续三年甚至五年。这三年到五年,中国住宅隐性降价将会突破20%,一直到社会保障住宅能切实起到保障作用为止。所谓隐性降价,就是政府在遏制房价上涨的同时,进行货币的贬值,每年贬值大约7%,神不知鬼不觉让住宅资

产贬值20%后再说。

预测三:三四线城市的房地产市场较为挺坚。三四线城市本来外地的投资者就不多,也不存在外国的资金,国家调控政策基本上鞭长莫及。

预测四:大批房企退出市场,相关产业也受波及。房地产上市公司受到土地供应问题的困扰,已经越来越严重。没有土地,对上市房企来说,等于无源之水无本之木,利润来源枯竭。用过高的代价去抢土地的时代已经一去不复返,所谓城市化只是未来一个泡影。

预测五:专业公司才能立足,新一代公司酝酿成形。因投资冲动进军房地产,将来可能会有一个比较大的淘汰、洗牌过程。上海、深圳等地大量的房地产上市公司正在退出房地产业务,正在朝其他方面转型,有的去内地买矿,有的涉足金融。这个信号传达给市场,将促使围绕房地产的服务业、建材业、广告业和传媒产业的全面转型。大趋势所为,不可逆转。