

## 楼市存量时代来临 或将告别狂飙式增长

中国房地产市场从未像2015年这样纠结。

尽管去年9·30以来,持续放松了信贷,流动性趋于宽松,但在股市暴跌和商品房高库存的双重夹击下,房地产市场并不好过。

上半年,楼市唯一的关注热点似乎就是深圳楼市,除此之外,北京通州成为副中心、上海拍出天价地,也引发了一些关注,但整体表现平淡。

进入7月,股市过山车式的跌宕让人心一直悬在崖边,反倒是楼市量升价稳的回暖,让人可以寻觅到一丝安慰。

但也仅仅是安慰。房地产市场不可能回到过去那种狂飙式的增长了,纯增量时代已逝,楼市已进入增量、存量并重甚至重点盘活存量的时代了。

### 【楼市进入“平庸式”增长】

6月下旬股市调整后,楼市也在感冒。CRIC监测的68个重点城市数据显示,7月上半月,商品住宅成交建筑面积1183.77万平方米,环比6月下旬下跌15%,各能级城市成交面积环比全线下跌,楼市出现降温迹象。

2015年,房地产业内人士一个普遍的感受是,行业受关注度大幅降低了,人们的注意力都跑到了股市·互联网。“除非你把楼市和股市联系起来说,否则都没人感兴趣。”北京一位开发商人士开玩笑说。

话虽夸张,但在很多城市是事实。据上海易居房地产研究院提供的70个大中城市新建商品住宅价格环比增幅区间分布图显示,2015年1-2月份房价停留在“过冷”区间,3-5月份进入“偏冷”区间,6月份走出“偏冷”区间,开始步入“合理”区间,预计三季度房价将停留在“合理”区间。

合理、平稳,这或许是房地产市场未来的常态。房地产的发展要放到宏观经济的背景中去理解。易居智库研究总监指出,前几年,国内经济增速下行,但其中的房地产投资占比却稳步增长,这种背离关系是不正常的,现在的下滑则是回归常态。

2008年4万亿货币刺激政策带来的溢出效应,已在2013年基本消化,在当年房地产销售达到13亿平方米的峰值后,2014年市场进入自发式调整。



2014年,房地产投资增速由过去的最高40%、平均20%的增幅,迅速降至10%以内,2015年上半年,房地产开发投资增速继续创下6年新低。国家统计局最新公布的数据显示,1-6月份,全国房地产开发投资43955亿元,同比名义增长仅为4.6%,比1-5月份回落0.5个百分点。

在7月19日的博鳌·21世纪房地产论坛上,全联房地产商会创会会长聂梅生表示,经济下行压力依旧较大。房地产投资增速也表现出了与宏观经济同步下降的态势。不过,主流经济学家认为,经济已出现筑底企稳的态势。

聂梅生表示,未来房地产投资在GDP

中的比重还将下降,房地产发展进入一种弱平衡状态。但另一方面,全社会的家庭收入结构已经发生变化,家庭收入增长超过房价涨幅的情况已经出现,2014年开始我国居民人均收入增速逐渐超过GDP增速,伴随消费占比上升,经济结构的改变将直接影响到房地产市场的走向,服务对开发企业的重要性会大大增加。聂梅生预计,2015年全国房价涨幅将很难超过GDP增速,也将低于人均收入增幅。

北京师范大学金融与产业研究中心主任钟伟认为,对于房地产不能太乐观,但也不必过于悲观。2010年以来到现在,将近7年长周期的经济下行即将结束,房地产行业也已经触底开始回升,并且将在2015-2020年有一个平静的增长期,而其走势也将与中国经济的走势几近一样。

钟伟称,房地产行业依旧会增长,只是其增长模式将由原来的“领先增长”转变为“平庸增长”。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进表示,房地产在市场供需上将逐步回归理性。从房地产参与者对房地产市场的期待来看,高暴利的幻想会减少,取而代之的是一个谨慎乐观的态度。房企可能不会过于激进拿地,而是量力而行,尤其对于一些找到新产业突破口的房企来说,可能会逐渐朝轻资产的模式转变。

### 【楼市存量时代来临】

钟伟说,以往房企只知道做加法,只注重做增量,其中最典型的房企就是万科和万达,其做增量的模式就是找钱、拿地、卖房,接着循环往复,这样的增长模式今天已经不合时宜。所有的房企都要转型。

严跃进也表示,由于房地产市场在前几年市场狂飙的情况下,建造了大量的房屋,形成了供大于求的局面,存量市场亟需解决。

2008年至2014年,全国每年新建商品房施工面积持续超过销售面积,导致库存一路升高,截至今年6月底,全国待售商品房

面积达65738万平方米。

花样年董事局主席潘军说,中国过去30年地产的开发,积累了超过400亿平方米的房地产面积,其中250亿平方米是住宅,其他是工业物业加上办公物业、商业物业、旅游地产业务。然而,它们中的很多却无法售出,或者并没有得到充分的利用。

钟伟明确指出,在中国还能继续做增量的区域市场,起码要具备两个条件:一是,区域常住人口数量在600万以上;二是,所建商品房销售均价不少于1万元一平米。

现实是,目前大多数城市并不符合这两个条件。房企应该将目光重点地放在做存量的优化配置上。

潘军也同意存量时代来临的说法,“从某种意义上说,除一线城市,局部的二线城市之外,大部分城市不需要再建房了。”他表示,花样年始终认为盘活存量是最重要的任务,在搭建彩生活O2O平台做好存量社区服务的同时,花样年又在搭建另一个旅游短

租服务平台美易家,意在解决时间和空间与用户的需求两大错配,做好度假产业的集中式经营管理,从而真正地盘活存量。

聂梅生建议,打破弱平衡,开发企业应该“触网”、“触金”,和互联网、金融紧密结合。比如,社区养老产业的开发,可以和互联网金融、社区O2O对接,拓展增值性服务;另外,未来消费在GDP中的占比会逐渐提升,服务型消费对房地产会变得非常重要,开发企业则需针对“人”的本身来进行开发和创新。

钟伟也指出,房企要从追求加杠杆转型为泛金融化,房地产企业在过去的十几年经历了加杠杆的阶段,但如果拼命地加杠杆,会增加收益的波动,并不能提高收益的水平,因为无法预知市场前景好坏。最后都变成成为银行打工。

所谓泛金融化,就是房企不需要事必躬亲做一个项目从头到尾的开发,而是有一个专业的团队,只在金融资源和地产资源中做一个区

间服务就可以了,这是泛金融化的根本。

另外,房企的开发项目应以项目产品为导向转向以人为核心为导向,开发商除了要关心交房以前建房子的事情,还应该把视野扩大到交房后的领域里,即关注存量的优化配置和用户体验。钟伟表示,房企不应把物管和社区当做一种财务负担,相反的,它应该是一种宝贵的资源。

