

房地产已成高危行业：谁会接到最后一棒？

◎ 转载

无疑，经济增长、人口红利、城镇化、货币超发等因素，推动了近十年来中国房地产市场空前的繁荣。发展至今，中国一线城市的房价已跟全球各大主要城市房价基本持平并有所超越。

尤其是 2016 年，全国各主要城市房价出现了新一轮涨势，在此期间，伴随的则是中国经济增速的持续放缓，以及人民币汇率的持续下跌、股票市场的持续疲软。人们似乎更加坚信只有房子才是可靠的资产，才是值得长期拥有的资产。

“当前的宏观大背景下，对于购房者来说，无论买涨买跌，再不买就什么都买不起了，落袋为安的房产比银行的存款更让人放心；但购买力就在那里，有价无市的疲态已经初步呈现。”对于开发商来说，房地产行业现在已经属于“高危”行业，不拿地等死，拿了地拖死，每一个地王都产生于战战兢兢的开发商群体中，最终拼的还是希望达摩克利斯之剑别落在自己头上。

一、房价高烧不下。

“在北京市场，总价低于 300 万的房子已经难觅踪影，无论商住还是普通住宅都一路走高，加上限购传言层出不穷，但凡有出手机会（资格）的购房者大都纷纷抢购。”段舒怀在接受华夏时报采访时说。

而在深圳，房价涨幅已经出现区域分化。福田、南山、前海继续上涨，但龙岗、罗湖等区域已较去年高峰期放盘价回落幅度在 10%。深圳二手房事实上已经量价齐跌，价格上涨主要是新盘和高端豪宅因素。

国家统计局数据显示，6 月份 70 个大中城市，新建商品住宅价格同比涨幅最高的是深圳、厦门、上海；其中，深圳涨幅高达 47.4%。6 月份 70 个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格同比上涨的城市分别比上月增加 7 个和 2 个，但涨势有所放缓。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读称，一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比平均涨幅均继续收窄，二三线城市同比平均涨幅仍在扩大。

第一太平戴维斯数据显示，全国各等级城市6月份住宅销售价格已经连续第4个月均出现环比上涨。不过除了一线城市环比上涨了30个基点外，其他等级城市环比的涨幅均出现收窄的情况。“如果价格增速继续放缓，二线城市的房价或开始转跌。”这家机构研究人员表示。

二、“面粉”反作用力。

相较于不断飙升的房价，全国土地市场价格也在疯狂上涨。

中原地产研究部最新统计数据显示，2016年上半年，北京合计出让了23宗用地，其中2宗棚户区改造、居住类合计7宗，成交金额为209.7亿元，商服类3宗成交金额为55.55亿元，综合类4宗，成交金额为91.35亿元。

针对土地价格飙涨，以及不断上扬的房价，各地区也在出台调控政策，但依然不能阻止土地价格上涨的趋势。

合肥在6月底出台了比苏州、南京土地熔断更严厉的土地出让政策：20亿元以下的土地，一个月付清土地款；20亿元以上的，半年付清。合肥各区县拍出地王的，开发商必须在土地出让合同签订的一个月内一次性付清土地出让金。

分析人士认为，合肥出台的限贷政策一定程度上抑制了楼市成交量，因此房价环比涨幅较6月有所收窄。

南京也出台了调控政策。5月底南京相关部门通过其官方微博发布消息，南京对土地出让实行最高限价，对竞买人报价超过最高限价的，终止土地出让，竞价结果无效。但近期的土拍表明，南京的土地熔断机制，对过热的土地市场作用不大。

另一个热点是苏州。苏州 4 月举行的今年首场土地拍卖会，成为 40 多家开发商围猎的秀场，13 幅土地拍卖的总价约 250 亿元，这些地块的平均溢价率达到 2 倍之多。

丁祖昱说：今天地王的成因基本上大家都认同，因为市场上钱又多又便宜。从某种程度上说，在利息越来越低的情况下，不拿钱是很吃亏的。过去 12%-13% 的利率都抢着拿，今天 2% 的利率不拿，就把大好河山拱手相让。地王不断产生，一定会对房企运作模式发生很大的变化。

三、已成“高危”市场？

事实上，上半年的房价飙涨形式是产业，本质却是金融。

2016 年以来，信贷延续扩张态势。今年一季度，新增人民币贷款 4.61 亿元；其中新增个人住房贷款 1 万亿，创下自 2010 年央行开始公布金融机构贷款投向报告以来的历史最高纪录。

信贷的扩张，实体经济投资的紧缩，股市投资的紧缩，以及一线楼市信贷的紧缩，是二三线楼市突然暴涨的主要原因。

顾云昌预测称，2017 年，房地产销售或将明显放缓，甚至出现负增长。销售回落主要因为前期需求透支，但楼市下行的时期恰恰是购买力重新积蓄的阶段，此后又会出现回涨的情形。

段舒怀认为，乱象只是表象，根源很复杂，要分析房价需要从土地市场（土地供给方），房地产商（房产提供方）和购房者（需求者）三个方面来分析。从分析土地地价趋势可以从 6 月 13 日北京市委市政府的“发展北京城市全面提升城市建设规划水平”文件中看出端倪：推动城市规划建设向更加注重减量提质转变，五环路内严禁新增建设用地，严格控制建设规模，不难得出结论，至 2020 年北京土地供应只可能更紧不可能放量；所以，北京房价可能将持续上升。同时认为，房地产行业现在已经属于“高危”行业。

除非北京继续吸引全国高收入群体进入，仅靠具备购房资格的购房者是承担不起目前的房价的，但北京严格限购政策让这种可能遥不可及，现在开发商拿地也是在赌不会接到最后一棒。（陈嘉儿/供稿）