

# Housing Price Game

## 暗战

## 一场与房价的角力游戏

文\_林华 玉峰 责任编辑\_张丽

2008年,中国房价进入了振荡整理阶段,购房者的观望气氛把楼市悬到了半空。开发商与购房者的角力就像是扯住楼房两端的两条绳子,原先开发商发力把楼价扯上高空,而后又被购房者扯下一部分。2009年楼市究竟会偏向哪一方?这场博弈之战最终会如何收场?或许众多开发商和投资者都需要在彷徨之后静下心来,整理思绪后再度备战。

# 角力游戏平衡之年 HOUSING PR

## 房地产市场角色变换

卖方市场转为买方市场。2008年以前，房地产市场形势大好，表现为供不应求，开发商在市场上占主导地位。然而进入2008年，房源供应量大增，购房者也不再盲目恐慌购房，市场呈现供大于求的局面，买方市场格局已然确立。2008年下半年，受全球金融危机的影响，我国实体经济也受到冲击，消费者的购房行为更加谨慎，房地产价格战在全国各地打响。

开发商上市潮退。2008年绝对是开发商难忘的一年。恒大地产在这一年倒在上市的路上，大量的土地储备使恒大地产担负了巨额银行债务。在当前形势下，谁手上有钱，谁的日子就过得相对好一些。为了手上能有更多现金，各地地王频繁退地，SOHO老总潘石屹认为退地是好事，不是坏事，因为它避免了在目前并不具备投资价值的土地上追加更多的投资，以免发生更大的浪费，这是对过去错误的修正。

银行主动出击。由于楼市成交量趋淡，导致银行房贷增速持续下滑，一些银行开始下调固定房贷利率。工行2009年2月10日起，对符合条件的存量个人住房贷款利率下浮比例进行统一调整，即从原来基准利率0.85倍下调至0.7倍，以刺激购房需求。银行的主动出击，必然给低迷的房地产市场注入一针强心剂。

以上种种迹象表明，“房价只涨不跌”的神话开始终结，处于艰难盘整期的中国房地产市场开始理性回归，而一些城市在观望的状态下挤压出了楼市泡沫，理性购房需求开始平稳释放。

## 在博弈中平衡

中国社会科学院日前在北京发布的2009年《经济蓝皮书》中指出，2009年在国际、国内经济形势以及国家宏观调控政策的影响下，房地产市场将步入较长时间的调整期。蓝皮书指出，2009年将延续2008年楼市的低迷，短期内房价将面临进一步回调。

面临房源积压危机。从2008年积压下来的高库存状况始终威胁着开发商的资金链条，并继续对房价下行施压。国家统计局数据显示，截至2008年10月末，全国商品住宅空置面积同比增长18%。北京市数据显示，截至2008年12月1日，期房住宅可售套数和面积、现房住宅未签约套数和面积，与2007年同期相比增长分别为68.8%、48.7%和66%、48.7%。而杭州市区商品房可售套数比2008年5月增长了近90%。

业内人士认为，许多开发商在2007年拿到的土地还没有投放市场，有降价和资金需求的公司不会放弃2009年第二季度的市场，那时将会形成一个集中上市的时机，但大多数房源依然会采用低开的策略，而当前消费者对价格的心理预期并没有改变。如果2009年第二季度外部经济环境好转，那么楼市才有可能慢慢回暖。但同时还要看股市的波动状况，股市有反弹迹象，楼市才有可能触底反弹。

行业洗牌带来新格局。相关数据统计，包括万科、恒大、富力、金地在内的众多企业在2008年都实现了品牌市场份额的扩大化。2008年的土地成交价格虽然低廉，但大部分都落在大开发商的口袋中。因此可以推断，2009年首先是资本的集中，包括资金、土地、项目等，一批中小开发商将被淘汰，优秀健康的企业将崛起壮大，逐渐形成寡头局面；其次是人才的集中，中国房地产业经过十多年高速发展，产业链日益完善，但由于业务流程涉及十余个专业环节，对专业人才存在迫切需求，很多优秀的专业人才会由中、小企业流向大型正规企业，从而缓解大企业的人才瓶颈问题。

2009年将是房地产企业的转型之年。此前SOHO中国、北京万通地产和上海长峰集团等都在最近两三年间完成了转型，由单纯的住宅开发商转为商业地产的开发经营商，以持有、经营商业地产为公司的主营业务。2009年是否会有更多的开发商以转型应对市场，这将成为悬念。

# ICE GAME 用“新政”的眼光看楼市

2009年1月末有报道称,上海正在酝酿包括购房退税、办理蓝印户口等措施来刺激楼市,而这一报道旋即遭到了上海市政府的否认。虽然遭到否认,但户口话题已成为身在大城市想买房地外的外地人关注的热点话题。面对低迷的房地产市场,许多地方政府出台了一系列所谓刺激楼市发展的政策措施。应当说地方政府出台购房入户政策是基于两种目的:一方面是户籍制度改革创新,为人才落户城市打开方便之门;另一方面是面对低迷的楼市,购房入户可以成为地方政府“托市”的一项举措。

## 购房入户重现楼市

1月20日,重庆市国土房管局发布《促进房地产业健康发展的实施意见》,17条措施涵盖了调整税费征收和入户政策、加大信贷支持力度等,欲全面提振楼市,暂定的执行截止时间为2009年12月31日。重庆“救市17条”中最引人关注的是有针对购房入户的政策条款,重庆市将放宽外来购房者的入户限制。购房者为非主城9区的户籍人员,在主城9区一次性购房建筑面积90平方米以上且实际居住的,可凭房地产权属证到公安部门申请办理1户(夫妻以及未成年子女)主城9区户籍。此前主城区的部分区对外来购房者入户要求大专及以上学历。

除了重庆,武汉、海南等地也已经或即将有相应措施出台。武汉的购房入户新政细则中规定,购新房超过50万元的外地人可入户武汉中心城区。但是在城区购买二手房、单位集资建设住房、经济适用房和其他非住宅房则排除在外。同时,购房入户政策将中心城区和远城区分为两个不同类别,每种类别的入户条件有所不同。

有关专家表示,2009年一季度的国内楼市低迷已基本成为定局。因此,地方政府出台一些刺激楼市的政策是很有可能。此前中央的政策已给各地方留有足够余地,是否出台救市措施则取决于地方政府自己的判断,各地是否会仿效重庆的措施现在还很难预判,市场不同,各地政府肯定需要拿出一些差异化的做法。

## 购房入户刺激楼市

事实上,购房入户曾是一些城市拉动房地产市场的一种做法。购房入户政策兴起于20世纪90年代末,较早推出购房入户政策的是北京、上海等几大城市。近年来,购房入户政策在各地显现的作用也几乎一致:首先,购房入户政策更容易拉高房价,尤其是北京、杭州等含金量极高的城市户口与商品房捆绑在一起,无疑在一定程度上“加热”楼市;其次,由于多数城市的购房落户每年都有指标,在户口的吸引下,随着购房者的增多、需求增大,必然会造成商品房供不应求的局面。以北京为例,2006年1月—11月期间,外地人在京购房就达5.13万套,占市场份额的35.3%,单价在1万元以上的楼盘中,超过半数以上是外地人购买,而且单价越高,外地人购买的比例就越大。

## 购房入户凸显隐忧

20世纪90年代末,全国许多城市陆续实施了将城市户籍的行政门槛变成经济门槛的办法,购房入户政策不仅受到了一些想成为“城市户口人”的热烈追捧,更变成了一些城市惯用的制度手段。分析人士指出,一些地方政府出台的购房入户政策,其弊端已经显现出来。对于许多人口压力本身就很大的城市,户口的“外售”由开发商的房子来决定,这无疑给购房增添了另一种价值空间。或许对于一些城市的房地产市场来说,购房入户有可能立竿见影,但它所带来的后遗症也同样不可预期。而最大的后遗症就是有可能引发公众对于政府决策忽略公平正义的质疑。购房入户并非不可行,只是关系到户籍制度这样的公民权利,就需要慎之又慎。由购房入户也可能引发相应的经济问题,如金融风险、经济结构失调、通货膨胀以及财政风险等,这些风险积累到一定程度时就会集中爆发。显然靠购房入户提振楼市,无疑是一种短期行为,即便能暂时缓解低迷的楼市,但它也会让城市管理负担过重。

可以肯定的是,随着市场化进程的不断加强,以及户籍改革的不断深入,购房入户等相关政策更趋于理性化,毕竟房地产市场需要自身的完善才能健康良性地发展。

# 2009年,可以买?

## 专家认为房价仍偏高

由中国经济景气监测中心和高盛(亚洲)联合开发的监测预警系统的监测结果表明,2008年12月,我国的景气指数体系出现了一定幅度的下降。同时,中国经济景气监测中心最新发布的《2008年四季度中国百名经济学家信心调查报告》(以下简称《报告》)显示,大多数经济学家认为,中国经济将在2009年见底,而受宏观经济面影响的房地产市场,也存在一定的下调空间。

### 信号1: 预警指数首陷“偏冷”

2008年12月的宏观经济景气指数呈现全面下降的态势。其中反映当前经济走势的一致指数连续六个月下降,比11月降低了0.63点,反映经济运行状态的预警指数则连续七个月下降。预警评分灯号图还显示,2008年12月的经济运行自2002年6月以来首次回落到“浅蓝灯”区域,表明经济活动“偏冷”。

### 信号2: “先行指数”显乐观

然而值得注意的是,宏观经济景气指数中的“先行指数”却发出乐观信号,这个反映经济未来走势的指数,在连续八个月下降后,于2008年12月止跌反弹了0.63点。

### 规避4类“高危物业”

**1. 投资类产品。**主要是指酒店式公寓、商务公寓、返租回报的商业物业、小型酒店、小户型出租经营物业等。危险的原因是由于金融危机的冲击,投资者投资热情消退,租金持续下降,物业价格走低,长期经营与短期炒作均没有空间,项目将陷入死循环。

**2. 价格虚高的“豪宅物业”。**广州房地产缺高档物业,尤其缺真正的“豪宅物业”。目前广州2万元/平方米以上的物业不少,但真正称得上豪宅的并不多,大多是“伪豪宅”,表现在价格水平高,物业综合潜力不高。真正的豪宅应该是能够经得住时间考验,能始终保值增值的物业。广州目前更多的是“高价物业”,而不是“豪宅物业”。目前一些卖2—3万元/平方米的物业,价位在不久的将来出现深幅调整的可能性很大。

**3. 休闲度假类物业。**在全球金融危机的冲击下,财富缩水成为普遍现象。中产阶级“无产化”,有产阶级“折半价”,休闲度假类物业将极可能出现有价无市、无人问津的状况。

**4. 写字楼物业。**到2010年,城市写字楼供应量将大增,同时由于经济不景气,需求量将有所下降,租金水平下挫,新增的写字楼足够市场消化8—10年。

无论是发展商,还是投资客,在2009年都要尽量避开上述四类物业,加强风险控制。

### 调查: 目前全国房价偏高

对于格外敏感的股价与房价,《报告》中认为未来六个月国内股市价格将会上升的经济学家占24%,有高达59%的经济学家预测将保持稳定或小幅波动。而房价方面,29%和16%的经济学家分别认为目前全国平均房价水平过高或较高,但并不会出现猛烈下跌。另外有2/3的经济学家认为政府不应该出台房地产救市政策,同时希望政府能加大保障性住房的投资力度。

著名房地产评论家牛刀就2009年1月份的经济数据表示,目前中国经济面临通缩的压力。因此,现在中国的不动产处于向下估值的状态,2009年1月份全国70个大中城市房价同比下跌,这个信号非常强烈,因为环比下跌还不能说明根本问题,同比下跌就是整个楼市在向下估值,就目前而言,市场还没有足够的消费力、资本力量来推动中国房价的平稳走势,因而无法止跌,只是这个下跌是平缓下跌还是大幅下跌的问题。从北京、上海、广州、深圳这四座城市的市长对房价的表态来看,政府官员对高房价已经有了一个统一的意见,认为各个城市的房价已经远远超过了老百姓的购买力,那么在这种普遍的社会舆论的影响下,中国房价一个向下的估值状态将会持续一段时间。

# HOUSING PRICE GAME

## 非买不可?

从宏观来看,不少经济学家通过对2008年的数据分析,认为2009年中国经济极有可能触底反弹、复苏在即。同时,房地产市场针对刚性需求和改善型需求都有了升级产品的出现,而现房大量出现也将缩短不动产增值预期。

种种迹象似乎都在提示我们一个答案:2009,非买房不可!

### 理由之1

#### 在限定期内享受政策优惠

2007年“9·27”房地产政策的出台迅速给楼市降温,在恢复理性的同时,各地楼市的泡沫和水份被逐渐挤掉,房价向正常回调,但也导致了市民持币观望的情绪,刚性需求得不到合理释放。2008年被业界称为“政策年”,从国家到省、市各种购房利好政策频出,加上房贷利率多次下调,购买一套普通商品房,购房者能省的钱也越来越多,但细心的购房者不难发现,不少政策都对享受优惠的时间有明确限制,多数规定执行时间都截至到2009年12月31日。密集政策不断叠加,可以看出政府促进房地产市场健康发展的决心与力度,但为了防止房地产市场新一轮回调,这次利好几乎都被加上了时间期限。逾期交易是否能享受优惠政策,目前还都是未知数。所以消费者有必要抓住2009年的政策利好,精打细算为自己多省钱,做好投资规划。

### 理由之2

#### 看得见摸得着的现房

楼市火爆时期开盘就卖光的情况并不少见,房子修建的速度赶不上销售速度。“9·27”后持续一年多的时间里,楼市销售量大幅减少,大量房源积压,部分较早推出的项目渐成准现房、现房。2008年,面对一幢幢迅速长高的楼房,部分开发商从开发策略上主动进行现房销售,并取得了较好成绩。2009年开年,现房盛行的状况丝毫不减。由于现房有眼见为实、现买现住的特点,同时又保障了购房者的消费安全,不怕买到烂尾楼,所以在合理的价格条件下,非常受购房者欢迎。2009年,各大地产品牌除了现房外,有的还将推出精装房的交房标准,消费者完全可以看到未来的家再掏钱购房,同时由于现房不仅可以马上入住,还可以马上出租,办理产权的时间比起期房大大缩短,可以最大程度保障消费者利益,缩短增值预期。

### 理由之3

#### 可转向拍卖市场“淘宝”

另有业界人士建议,房地产投资者可以转向物业拍卖市场“淘宝”。2008年不少投资者在物业拍卖市场上趁低吸纳商用物业,这一年大面积铺面成交有所增加,超过300平方米的铺位成交比重为32.7%,整层数千平方米的商场也不乏成交个案,单价在5000元/平方米以下者居多,从住宅类领域撤出的资金转到商用物业领域,客户趁低吸纳的意图极其明显。2009年投资房地产要时刻保留20%的现金,随时可以通过拍卖市场、二手市场、开发商促销中找到便宜货。此外要高度注意性价比,不买贵的,只买性价比高的,在低位出手。

这场角力游戏最终的赢家会是谁?似乎预言家们也难将其看得透彻,或许这本身就是个没有答案的问题。我们不妨将房子回归其本质属性,它只是我们生活当中的必需品而已,如果你以生活住房为主导,2009年确实是一个值得购置房产的时机,再怎么样它也是经过一轮洗礼后,显露出自身属性的价值所在;如果你是以投资为主导,就需要参照众多市场动向,以自身的投资需求做个有目的性的投资规划,待房价趋稳再出手,切勿错过投资良机。■

# 2. Do Not Lose Your Direction

## 请不要迷失方向

文\_陈敏璇 责任编辑\_张丽



一直以来，分散投资理论都为大多数投资者所推崇，因为没有人知道哪个篮子会在何时破掉，即便如此，面对2008年A股市场的大幅缩水，还是让不少人吃尽苦头。仔细分析后不难发现，这部分投资者是误入歧途，未能完全领悟分散投资的真谛，而迷失在投资的路上。如何走出投资迷途，步入正轨，笔者总结如下：

### 切勿成为下一个

现在大部分投资者购买的基金都属于股票型基金，可以看出这些投资者对分散投资的真正含义在理解上有一定分歧。股票随着股市而波动，股票型基金当然也随之波动。股票和股票型基金本就是同一个篮子里的蛋，所以说很难起到分散风险的作用。

分散投资理论的精髓是在独立的、不相关的领域内投资，而各投资品的回报是否同步升降体现出的就是这种关系。如两项投资的相关系数为1，表示二者同步升降，未能发挥分散投资的功效。相关系数在0至1的投资，通常朝同一方向升降，但仍能分散部分投资风险，相关系数越接近0水平，成效越明显。至于相关系数在-1至0的投资，一般朝相反方向升降，则分散风险的效果更为明显。股票和股票型基金是同一市场里的产品，两者相关系数接近1，因此很难起到分散风险的效果。在大盘整体下跌时，不论是哪个行业、哪只基金、哪只股票，都不可能独善其身。

### 投资双保险

分散投资通常与多元化投资组合相匹配，在做充分分散投资的同时，创建一个多元化投资组合，将资金有选择地分散投资于不同性质的市场，以减少不确定性，争取以小风险博取大收益。举例来说，配置部分资产购买货币型基金，间接投资于流动性较强的货币资金市场，或者购买债券型基金，间接进入固定收益的债券市场，都不会受到股票市场太大影响，自然也就有了分散投资的作用。另外，一些投资者在证券投资之外，还搭配投资于古玩、房地产、黄金等彼此相关度低的领域，也收到了不错的投资效果。

分散风险要以时间、产品、市场为基础，对整个宏观经济走势有一个初步认识，分析市场可能出现的风险，制定一个切实可行的多元化投资组合，并在实施过程中根据现实投资环境的变化进行阶段性调整，这样可以有效地分散投资带来的风险。EL

### ● 财富驿站：

本文作者供职于中国工商银行广东分行营业部东风中路支行，该支行成立于1986年，是一家历史悠久的五星级支行。成立23年来，该行致力于向客户提供个性化金融服务，重视客户的评价，通过各种渠道深入了解客户需求，受到广泛好评，曾先后获得“全国金融系统精神文明建设先进集体”、“全国巾帼文明示范岗”、总行级“全国最佳理财中心”、“中国银行业文明规范服务示范窗口”、“中国青年文明号”、“全国金融系统五一劳动奖状”等荣誉。2008年重新装修改造后，支行不仅营业面积显著扩大而且分区功能更加完善，可以向中高端客户提供一站式、个性化的综合服务。理财中心现有5名个人客户经理、1名对公客户经理和2名大堂经理，同时拥有多名取得国际金融理财师(CFP)或金融理财师(AFP)资格的理财专家，高素质的业务团队提升了该中心的软实力，也为中高端客户尽享尊崇服务打开礼遇之门。