

中国房地产市场前景如何？学者：长期乐观短期担忧 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E4_B8_AD_E5_9B_BD_E6_88_BF_E4_c67_493349.htm 在搜狐、焦点房地产网主办、南方都市报协办的"中国地产新视角广州高峰论坛"会上，从北京赶赴广州的冯科成为众多地产商关注的明星人物。这位北京大学经济研究所地产金融研究中心的主任展开演讲的主题是"房地产企业如何突破融资与财务困境"，而这无疑是令国内房地产商陷入集体焦虑的重要话题。自"9?27"房贷新政以来，以二套房为首的按揭贷款骤然收缩；同时，为地产商新开工项目提供输血的开发贷款也再度掐紧；由于金融杠杆调控的传递效应，使得利空的消息弥漫资本市场地产股，昔日的"香饽饽"转瞬变成"烫山芋"，各路基金和股民仓皇出货，地产股从股价巅峰迅速滑入阴跌通道。就这这样，地产商集体遭遇融资瓶颈，尤其在马不停蹄地圈地的当下，遍地开花的大项目对于资金的渴求日益强烈。不少专家在接受记者采访时指出，房企在当前紧缩的宏观调控下，唯有转变思路，通过私募等方式与别人合作，才能分分散风险，还要推动房地产投资信托基金、企业化债券等多样化融资体系的形成，才有望走出资金短缺的困境。房市冬天广深房价跌成交量降 在北京大学经济研究所地产金融研究中心主任冯科看来，十七大以来，中央紧缩的力度都在加强，到明年，这一方面的预期包括全年的调控会比以往几年更加严厉。"这给我们怎样的思考？中国房地产市场的前景会怎么样？我给大家的基本解答是：寓于长期乐观中的短期担忧。"冯科对记者解释。冯科所谓的"短期的担忧"，正是当下房地产企业的集

体焦虑。在2007年上半年，包括深圳、广州、北京在内的一线城市以及威海、北海、秦皇岛、大连、福州等二线城市房价飙涨，有的涨幅甚至超过了100%。“动能释放得太快了，短期调整是不可避免的；至于你是否会被挤出市场，要看你的资金实力、土地储备，你有没有能力拿土地，或者你的负债率是不是很高，那么在银行收缩银根的情况下，很多中小开发商必然惨遭淘汰，玩不下去了。”这位专家分析。广州市国土房管局向国务院检查组提交的最新汇报材料显示，广州11月份一手房成交价格出现今年以来的首次大幅下降，11月成交均价为10433元/平方米，环比2007年10月均价下降1141元/平方米，下降幅度9.9%，单月出现近两位数降幅是广州楼市近两年前所未有的。而在深圳，自今年上半年连连演绎惊人涨幅以后，9月份开始成交量骤然萎缩、真正的意向买家持币观望，类似中天置业这样炒楼囤房的部分中介公司或关闭或崩盘。由深圳开始，楼市步入拐点的信号逐渐释放出来。冯科说，在2005年前，单在广州市场，就有很多房地产开发商。经过轮番的政策调控，到现在核心的房地产商只有200-300家，而占市场90%的份额的只有前六家，估计只有实力强大的房企才能挺过这个寒冬。按照冯科个人的判断，“从2007年9月开始，预计会有持续15个月的调整期。”但长期来看，“只要不发生战乱，那么房价稳步上涨仍是一个趋势。”政策利剑房贷新政紧缩贷款 突如其来的楼市调整，缘自今年临近国庆的“9?27”央行房贷新政，由于二套房首付和利率的提高，使得原本热衷于不动产的投资者犹豫起来，包括地产商、中介公司以及游资组成的投机客纷纷尝到囤房炒楼的代价；央行的房贷新政不仅直指按揭贷款，还毫不犹豫地掐住了开发贷款

的发放，不少地产商的新开工项目只是画了个地盘，由于缺乏资金供血，就再也没有实力盖起高楼。对地产商来说，一连串糟糕的消息接踵而至：中国证监会等国家部委对于房企IPO的审批程序比以往更复杂，除了常规的一系列程序外，发改委还要审核企业是否符合“70%以上90平方米以下”的强制性规定等等，焦急排队等待叩开资本市场大门的地产商只能表示“上市/回归计划因故延迟下来”。12月初，北京师范大学金融研究中心出炉的《中国房地产土地囤积及资金沉淀评估报告》在社会上引起很大的震动。这份报告认为，到2007年底，房地产开发商囤地约为10亿平方米，同时，银行体系每向房地产行业注入4元资金，就有1元被沉淀在土地上。报告主要撰写人、北师大金融中心主任钟伟告诉记者，“继续维持既有的决策思维定势和市场供求状况，对房地产行业和金融行业来说，将是一场危险而巨大的赌博。”冯科也有同样的担忧。“一直以来的银行业对房地产行业的过度支持，使得从开发贷款到住房按揭贷款的金融资金已超过3万亿元，”冯科提醒大家，亚洲金融危机的爆发就是缘于把太多的短期资金运用在长期投资中，在中国的房地产领域，亦有太多的金融资本沉淀其中。12月8日，央行令人猝不及防地宣布提高存款准备金率1%，使得商业银行的存款准备金率达至14.5%，此次新政直接冻结的资金达到4000亿元。消息一出，银行股和地产股首当其冲，领跌大盘。与之同时，2008从紧的货币政策与地产贷款将被严控的声音弥漫整个业界。发展瓶颈到股市圈钱风险大对于急速扩张中的房地产企业而言，对于资金的渴求已经到了嗷嗷待哺的阶段。最为人津津乐道的案例，是华远地产任志强和SOHO中国董事局主席潘石屹再度上演

的"鸡蛋换粮票"的故事。由于9月28日华远地产第一次借壳方案受阻，急须资金的任志强不得不把北京公馆和原民源大厦两个项目以25亿元的价格卖给了潘石屹，以解燃眉之急。虽然从目前房地产资金来源的情况来看，结构有了一些多元化，但是总体上仍然是以银行信贷为主。"预付款、银行贷款、自筹资金占到房地产业融资方式的70%以上，显然融资渠道还不够宽。加上央行的紧缩信号不断释放，房企发展面临着土地、资金的双重约束，能否具备强大的融资能力，已成为考核企业竞争力的指标。"建设部政策研究室主任陈淮说。冯科也作如是判断。在其看来，住房改革和消费观念已经市场化了，传统意义的住房改革不断深化却遭遇到金融改革明显滞后的瓶颈。而地产专家韩世同担心的是，国内许多房企到股市圈钱的行为，相当于美国发放抵押贷款的金融机构把次级抵押贷款"打包"证券化。"如果说美国次级抵押贷款打包证券化放大了美国次级贷危机在全球的影响，那么，中国当前许多房地产企业到股市的圈钱行为也无疑是放大了中国房地产泡沫的风险，一旦房地产泡沫破灭，我国的银行、股市自然将面临灾难性的影响，"这位专家担心。"在这个时期要学会自救，比如与别人合作来分担风险；另外，要尝试多渠道的融资；还要寻找标准化的道路控制各个环节可能出现的风险。"冯科给出一系列建议。旁边报道 融资受限巨头联手开发 就在上周，香港知名地产商新鸿基的副主席兼董事总经理郭炳江宣布，未来新鸿基公司将倾向于以合作的方式进军内地房地产市场，以此分散风险。与郭炳江话音相呼应的是，新鸿基欣然宣布将参与广州猎德项目的开发与经营。这个落槌价高达46亿元的大型商业项目的竞逐风云令人记忆犹新。9

月29日，富力地产与合景泰富联合举牌力压群雄，当时仅举牌一次的新鸿基便与猎德商业地块失之交臂。但是，12月中旬，富力地产董事长李思廉表示，公司与合景泰富联合竞得的地皮将邀请新鸿基参与合作，三方各持三分之一的权益，项目总投资额将达到100亿元。对于此次同业内的牵手合作，公开的解释是，新鸿基拥有丰富的商场及物业管理经验，而富力地产在国内市场遥遥领先，并且已加大了商业地产的投资力度，三方合作无疑是优势互补的共赢选择。而在合景泰富上市之前，富力地产亦投资8亿元认购其新股发行总数20%，双方自然“沾亲带故”。冯科认为，在融资渠道受限的情况下，地产商打破常规的思路，撇开竞争思维携手合作，这样既可以分散风险，又有效缓解了当下的资金压力。专家观点

房企融资应该多元化 中央财经大学金融与证券研究所所长韩复龄认为，房企要实现融资的多元化，要向上市融资、股权融资、信托计划等方向大力发展。目前我国上市的房地产公司不足60家，只占我国房地产企业总数的0.2%，其中，通过借壳融资将房地产企业装入上市公司是比较便捷的方式。而对于许多中小房地产企业来说，通过股权融资和信托计划等直接融资方式，具有流动性强、交易费用低等优势，应该大力发展。冯科认为，房企要实现融资的多元化，一则要推动房地产金融产品多元化，形成包括房地产投资信托基金REITs、企业化债券在内的房地产金融产品体系，研究适合中国国情不动产的证券工具，加快短期融资券信用评级系统的建设等。二则需要房地产企业积极参与金融市场的创新，比如发行信托计划、收购上市公司、参股金融机构、发起设立地产基金等等。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。

详细请访问 www.100test.com