

地产高峰对话

专家同开发商共话齐鲁楼市



2014年1月14日举行的2014中国(山东)房地产发展高峰论坛上,住建部政研中心主任秦虹、清华大学房地产研究所所长刘洪玉发表主题演讲。随后刘洪玉同山东地产开发商老总代表:齐鲁置业有限公司董事长马莹,济南海尔绿城置业有限公司总经理高云生,济南阳光100房地产开发有限公司总理解君一起探讨城市建设,畅谈楼市发展。山东财经大学山东省房地产发展研究中心副主任孙大海主持对话。



住建部政研中心主任秦虹:

保持调控政策的连续性与稳定性

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹在论坛上对房地产市场进行了回顾与展望。她表示,2013年房地产市场整体销售情况不错,是一个高增长年。2014年将保持房地产调控政策的连续性和稳定性,土地以盘活存量为主,不再搞摊大饼式的外延粗放发展格局,新型城镇化战略继续推进。

秦虹指出2013年的房地产市场是一个销售高增长年,预计全年全国新建商品房销售面积的增长速度是20%左右,商品房的销售额的增长速度是30%左右,是近十年房地产销售增长的第三个增长高点。

与一些业内人士观点不同的是,秦虹认为2013年房地产市场的增长与过去相比,买房市场需求主体发生了变化。2007、2010年是市场需求的增长,相当大

的一部分是投资性或投机性需求,现在市场需求的主体是自住性需求,而自住性需求与人口关系结构有很大的关系。

2013年北京房价又涨了,是否证明调控政策失败?在论坛现场,秦虹谈到,北京已经是全国执行调控政策最严厉的城市,但是北上广深四个一线城市涨幅快,并不能代表全国市场,一线城市或省会城市,实际上每年的外来购房需求比较大。大城市就业机会多,公共服务水平好。文化、教育、医疗等设施水平高,快速交通发达,40%多的人口向大中城市流动。

2013年房地产市场分化更加明显。主要与中国目前的城市化发展阶段有关系。过去十年,中国城镇化的速度非常快,年均1.36个百分点,中国现在的城镇化率已经超过50%以上,城镇人口多、农

村人口少。

对于货币政策与房地产行业的关系,秦虹指出,房地产市场变化不仅受行业本身调控政策的影响,更多的受到货币政策的影响。货币政策宽松,房地产市场就涨,货币政策紧缩,房地产市场就跌。在2012年下半年到2013年,整个货币环境相对充裕,销售回款速度快,开发企业多融资渠道拓宽,在这三重因素的叠加下,2013年房地产行业整体上涨。

秦虹还对房地产行业走势做了一些预测,她认为2014年将保持房地产调控政策的连续性和稳定性,开发企业的专业化将更具竞争力。并提出了三个值得关注的产业发展模式,包括新型城镇化下的城市群,高速交通网的建设以及特色住宅的开发。

(楼市记者 刘亚伟)

刘洪玉

在一个比较稳定的市场条件下,应该追求长效发展模式,我们过去房地产行业发展的过程当中,比较多的是相对粗犷的开发,未来要考虑怎么精细化。房企做决策的时候,不能光靠胆大,要靠科学分析,光靠胆大不行,光靠运气也不行,还要靠智慧,还要靠我们的专业能力,去发现市场潜在的机会,然后仔细研究市场上的消费者所需要的东西是什么,准确的把握他们的需求和行为特征,把产品做精细化,满足他们的需要。

孙大海

一直困扰济南楼市的就是供应不足。我们是一个北边有黄河、南边有山,只能东西发展的一个城市,土地供应比较困难。但是土地供应为什么这两年增长这么快?就是大型企业不断进入济南,生产能力不断提高,他们的市场份额越来越高。全国排前50名的企业在济南大概只有十几家,而这十几家房企的市场份额已经超过了济南的1/3甚至更高。本土房企和外来房企在竞争中共同发展。

马莹

面对一线房企的到来,作为本地企业来说,首先应该调整心态,调整战略。他们做大项目,我们做小项目,总归各自有适合自身的项目可做。下一步是一个产品细分、功能细分的市场,我们不求做大,只求做出自己的特色,做自己认为比较有优势的产品、做差异化的产品,找准自己的位置,做好自己的产品。

解君

将来济南城市还有很大发展,无论对外地开发商还是本地开发商来说,都是一个契机,阳光100一直在营造社区氛围,营造品质生活方面做努力,要生存,就一定要打造更好的品质。如今,城市地理资源所限,不能靠大规模的土地资源来赢得生存发展,而是靠自身项目的品质,满足业主的需求。不论是本地还是外地开发商,都处在同一个起跑线。

高云生

海尔绿城这个公司非常特别,海尔加绿城,就是用海尔的管理、海尔的资金,加上绿城的品牌、营造和营销,所以说这个公司的产品,应该是首先得满足客户需求:第一,零缺陷。在设计阶段、施工阶段,还有交付以后的物业管理阶段,产品应该是无缺陷,第二,差异化。差异化的产品是指我们如何定位我们的市场,针对哪些客户群来开发我们的产品。第三,双赢。我们可以理解为多赢,因为政府要打造区域,要建一个新城,开发商要投资,要用资本来赚钱。未来的十年还是二十年,房地产要靠产品赚钱。(楼市记者 葛未斌)



清华大学房地产研究所所长刘洪玉:

长效机制建设至关重要

当前房地产两极分化严重,政府卖地、开发商盖房子,老百姓买房子,整个环节风险是在逐渐扩大传递的过程;另外,一些调控手段现在还在使用,很多方法实际上就是为了调控而调控。所以,怎么去建立市场稳定的长效机制,对于房地产市场的发展至关重要。

建设长效机制,在《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中,已经够看出端倪。首先,一个完善的住房制度,就是要在明确住房发展和需求管理目标的基础上,为每个居民如何实现合理住房需求提供路径指引和渠道安排;通过土地、财政、税收、金融等政策工具的运用,来确保各个供应渠道的可进入、可支配、可持续。

第二,是促进市场稳定的问题,要完善我们的土地供应制度。应该结合市场供求关系和住房需求发展状况,因地制宜确定提供的数量和结构。应该按照市场的需求来解决供应问题。另外,对招拍挂导致的高地价政策也要反思。在优化现有的土地利用的同时,还要试点集体土地进入市场,弱化政府垄断。

第三个长效机制,就跟我们的金融制度完善密切相关。完善房地产金融政策,加快住房金融监管体系的建设,有效解决房地产金融风险缺乏有效监管和政策性住房金融政策难以落实的问题,保障金融能够适度参与。

第四是改革完善房地产税制。将房地产税制作为住房需求管理的主要手

段,为住房消费与投资提供政策边界。房地产税收制度改革的总体方向,是简化交易环节税制,减轻交易环节税负,增加持有环节税收。在住房转让环节征收契税和个人所得税,根据住房属性和交易特征,设计梯级税率表,就是你的房子越高档,交易的越频繁,这个税可能就越重。在持有环节,从重征收特种税,并以此作为推动地方财税体制改革的手段。

第五方面是促进公共服务均等化的配置。从十八届三中全会的《决定》中,很多地方都可以看到这个问题的影子。实际上公共服务的均等化,它不仅有利于实现社会公平,也是缓解特大城市和大城市的房价、交通等与地理区位相关的社会压力的重要途径。(楼市记者 田晓涛)