

EYE OF
REAL ESTATE

慧
眼

鞠咏坪 著

看
楼
市

復旦大學出版社

www.fudanpress.com.cn

慧眼看樓市

鞠泳坪 著

復旦大學出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

慧眼看楼市 / 鞠泳坪著. —上海: 复旦大学出版社,
2003.9

ISBN 7-309-03584-4

I . 慧… II . 鞠… III . 房地产业 - 经济发展 - 研究 - 中国 IV . F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 016646 号

慧眼看楼市

鞠泳坪 著

出版发行 复旦大学出版社

上海市国权路 579 号 邮编 200433

86-21-65118853(发行部) 86-21-65109143(邮购)

fupnet@fudanpress.com http://www.fudanpress.com

责任编辑 李华

总编辑 高若海

出品人 贺圣遂

印刷 常熟市华顺印刷有限公司

开本 850 × 1168 1/32

印张 6.625 插页 2

字数 143 千

版次 2003 年 9 月第一版 2003 年 9 月第一次印刷

印数 1—1 500

书号 ISBN 7-309-03584-4/F · 774

定价 15.00 元

如有印装质量问题, 请向复旦大学出版社发行部调换。

版权所有 侵权必究

序 言

1998年以来,在货币化分房、个人住房抵押贷款等政策的推动下,我国房地产市场再次逐步启动。北京、上海、深圳、广州、宁波、温州等城市都出现房地产销售火爆的局面,商品房价格指数也不断攀升,各地在商品房交易量增长的同时,高价位、大面积的所谓豪宅一时也成为许多城市的房地产热点。但我国房地产市场火爆的背后,也隐藏了一些问题,近年来商品房价格增长过快,空置面积上升,而销售的增长率则出现了回落的迹象,买方市场的特征已经很明显,而人们对于我国房地产市场是否会再次陷入衰退的担心也不断增多。

我国房地产市场的发展历史相对比较短暂,1990年代初曾经出现了一个超速发展时期,也产生了大量的房地产泡沫,给人们留下了许多痛苦的回忆与思索。

本人多年来一直在房地产领域工作,对我国房地产市场的发展特别是1990年代初期和现在这次市场繁荣有着深刻的理解。我国房地产市场的这一轮发展,与1990年代的那次泡沫有着很大的差异,需求增长不断推动起来的我国房地产市场在逐步趋于理性,但结构性的问题近来确实越来越突出,房地产市场

上无效供给的大量增加带来的市场的结构性失调,这种结构性的问题,将是未来影响我国房地产市场波动的主要因素。

随着我国社会经济的不断发展,国家的城市化水平也不断提高,同时,随着人们生活水平的提高和人们对住宅消费需求的增长,人们的人均住房水平也将不断提高,再加上我国旧城改造和房屋自然更新的因素,这三种因素的共同影响,使我国房地产市场具有无比广阔的发展前景,我国房地产将在今后相当长的一段时间里,保持较高的发展速度。

但随着市场进入者的增加和供给的增长,我国房地产市场的竞争也在不断加剧,开发商面临的市场风险也不断增加。在买方市场条件下,开发商要想取得市场的成功,尽可能地规避市场风险,就需要对项目进行准确的市场定位,产品设计贴近目标客户群的需求,这对开发商的要求也就越来越高,单靠开发商自身的力量,已经难以适应市场的变化,房地产策划代理业等中介服务行业在我国也就应运而生,并不断快速发展,并改变着整个房地产市场的营销模式和格局。

积极引进、借鉴港台及发达国家和地区的房地产开发经验,对于提高我国的房地产策划、设计水平有着重要的作用,但我国国土辽阔,不同地域间的自然、气候和文化传统都有着很大的差异,房地产的民族性、地域性特征也很明显,我国房地产的发展应该注重拿来主义与民族本土特色的有机结合。

在买方市场上,无特色、无差异化的产品,是很难打动消费者的心的,产品与营销创新已经成为决定开发商能否取得成功的关键,创新能力也就成为开发商竞争的核心。创新需要有创新能力的人才,对各种人才的争夺也就成为开发商以及房地产

策划公司竞争的核心。不管是人才的争夺还是创新能力的提高,企业都需要有一个好的制度与文化环境,特别是有良好的激励制度,以促进公司员工创新能力的发挥和人才的引进与使用。而品牌化与规模化,又是我国房地产开发商和策划机构赢得市场、增强竞争力的重要途径和发展方向。

加入 WTO 给我国房地产业带来了机遇,也带来了不少的挑战,我国房地产市场会在机遇与挑战中,不断发展,不断壮大。

作者

2003年9月

内 容 提 要

本书从分析我国房地产市场的走势出发,对我国房地产市场的发展历程与前景进行了分析,探讨了房地产市场的结构、趋势及其在发展中表现出来的新特点。在介绍世界房地产中介的发展史的基础上,着重分析了我国房地产中介的发展趋势和模式选择。本书认为,市场导向与建立在调查与研究基础上的引导市场,是开发商和房地产策划机构的决策基础。此外,本书还对房地产开发中的拿来主义与民族化、品牌化与规模化、人才与创新等问题进行了分析与探讨。本书既有深入的理论研究,又不乏实战操作案例分析,适合房地产理论研究和实际操作者阅读。

第一章

引文：繁荣？调整？还是衰退？

——中国房地产市场近期走势分析

历史的车轮驶进了新的世纪。在一个又一个曾经欣欣向荣、创造一夜暴富神话的行业(网络、软件、生物制药)蜕去富丽堂皇的外衣,归于平淡之后,房地产业逐渐浮出了水面,成为大众、媒体乃至政府要员关注的焦点,地产老总像娱乐明星一般频频在报纸、屏幕、互联网等媒体做秀。2002年11月美国的福布斯公布的2002年度中国大陆首富100强引发了无数投向房地产业的眼光——从事房地产业的首富们占据了排行榜一半以上的位置。不知是巧合还是必然,在稍晚一点的由“消协”评选的“中国十大暴利行业”之中房地产业赫然在列。

不断攀升的房价,遍地崛起的楼盘,更是引发了人们的担忧,一时房地产泡沫论不绝于耳。“央行”、国家计委、建设部等部门领导纷纷发表言论,直指房地产的过热,同时出台了针对性的行政法规遏制房地产业泡沫。而与此同时,各地方政府官员却纷纷站出来宣称当地不存在房地产泡沫,并把房地产业作为当地的支柱产业重点发展。在这一场大论战中,学者专家们绝大多数与中央政府持相同态度。地产开发商们却不理睬这些争论,依然是豪情万丈,埋头苦干,动不动就取得上千亩的土地,要造城造镇,做城市运营商。

如何看待当前的房地产形势?如何判断未来房地产市场的走势?要想回答这两个问题,就必须沉下心来,好好地梳理一下房地产业发展所走过的路径。

第一节 需求与供给的双向增长,带动了近几年我国房地产市场的繁荣

一、需求的放大——住房金融制度的发展与住房分配制度的改革

近几年来,住房货币化分配制度在我国得到逐步实施与推广,我国的住房分配制度走出福利分房的时代,开始逐步适应住房市场化发展的趋势。1998年,中国人民银行出台了《个人住房贷款管理办法》,该办法允许商业银行进入个人住房抵押市场并多次降息、延长贷款期限,该办法大大鼓励了个人购房者的购买行为,个人家庭开始真正进入商品房市场并逐渐成为市场的主力。住宅抵押贷款和货币化分房的实施释放出来的人们潜伏着的巨大购买力迅速进入市场,再加上快速城市化和人们收入增长以及消费观念转变带来的人们对住房需求的增长,都从需求方面拉动了近几年来我国房地产市场的红火。

在住房分配货币化、住房二级市场、税收政策的综合作用下,住宅与房地产业继续保持良好的发展态势。特别是住房金融的发展,极大地促进了住房消费的增长。截至2002年6月,全国商业银行个人住房贷款余额已达到4454亿元人民币,相当于1997年底的23倍,大大拉动了住宅市场的发展和我国房地产业的繁荣。

市场需求的放大与持续增长,带动了我国房地产市场的繁

荣与红火。1998年以来我国房地产业一直保持良好的发展势头,4年来房地产的销售额年均增长32%,销售面积年平均增长27%。

二、房地产投资——逐步回升

九五期间,在需求不断增长的带动与刺激下,我国房地产从低谷逐步走向快速发展的通道,1996~2000年期间,年均增长15%,房地产开发投资总额达19 014亿元人民币,其中2000年完成投资额4 902亿元人民币,比1999年增长19.5%。到2001年,全国房地产开发投资6 245亿元,增长25.3%。商品房住宅平均九五期间每年竣工住宅面积超过了4亿平方米,远远高出“九五”计划提出的年竣工住宅2.4亿平方米的目标。

特别是1998年以后,我国宏观经济走势趋缓,大量的社会资本寻找有利的投资场所,房地产投资再度成为新的投资热点,随着房地产投资力度的加大,每年商品房的开工量、竣工面积开始快速增长,市场供给呈现出快速增长的良好势头。

上海楼市自1999年底复苏以来,交易量不断创出天量,2002年新房预售面积更可达到2 000万平方米左右。而北京市场也屡创纪录,2000年住宅销售额增长75%,销售面积增长85%,已达到400亿元和900万平方米的规模。房地产市场透出来的红火,使低靡不振的股市相形见绌,也成为中国经济几年来屈指可数的少数几个亮点之一。

第二节 市场的走低与供需矛盾的凸现

供需双方的共同增长，带动了我国房地产市场的新一轮繁荣。但在繁荣的背后，市场却逐渐透漏出一丝寒意。

一、指数下滑——楼市遭遇冬天？

从2002年5月份国家统计局发布的国房景气指数看，2002年5月份景气指数为104.37，比2001年同期减少2.14，比2002年4月份减少0.23点，其中资金和土地转让类指数上升，而销售价格、销售面积指数则连续回落。全国房地产景气情况已经开始向下调整，投资供给类的增长和消费价格面积类指数的下降会促使全国的房地产市场向下调整。上海的房地产晚于全国一年到一年半开始向上走好，因而2002年上房指数仍处在向上拉升阶段，但市场调整的压力和可能性已经越来越大。

国家统计局2002年6月20日发布的统计信息显示，2002年1至5月，我国国内房地产投资保持了高速增长的态势，全国累计完成房地产开发投资2098亿元，比2001年同期增长36.7%。而另一方面，商品房销售的增长幅度在不断回落，1至5月份，全国商品房销售面积4564万平方米，同比增长20.3%，增幅比2001年同期回落8个百分点。

供需增长速度的差异和销售增幅的回落，导致商品房空置

面积在不断增加(见图 1-1)。与此同时,全国商品房售价继续走低。1至5月份,全国商品房空置面积增长幅度为 8.2%,明显高于 2001 年同期增长 2.3% 的水平。商品房销售的价格也在走低,全国商品房平均销售价格为 2 290 元/平方米,同比下降 3.3%。其中,商品住宅平均销售价格为 2 103 元/平方米,同比下降 4.3%。

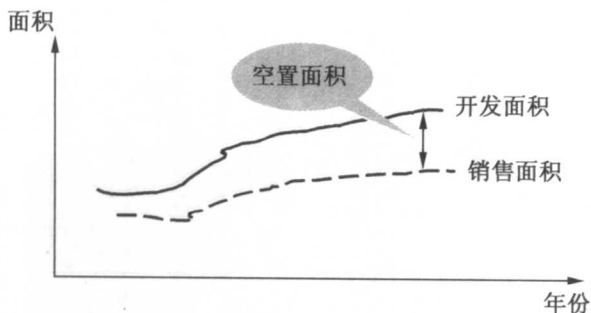


图 1-1 开发速度与销售速度之差造成了空置面积的不断增长

二、市场疲软能否避免？

房地产市场的由暖转寒,来源于供给与需求增长速度的差异化,相对于强劲增长的市场供给来说,我国房地产市场需求的成长比较平稳缓慢。特别是在近几年来,我国宏观经济增速趋缓,经济增长缺乏新的亮点,人们收入的增长缓慢,而未来支出预期则有着很大的不确定性,这就影响了人们在房地产上面的消费支出。而实际上这几年房地产市场的红火,还得益于新的住房金融支持政策与住房制度改革的实施,使人们积蓄了多年

的购买欲望与潜力得以释放。实际上在一定程度上放大了现实的购买力,促成了房地产市场的高速增长。当这些政策的短期效应逐步释放出来以后,需求增长趋于平稳就成为必然。

需求增长的相对乏力与供给的强劲增长,使我国房地产市场的供需矛盾凸现,全国房地产市场已经明显呈现出了买方市场的特点。

第三节 结构性调整,在所难免

一、总量过剩,还是结构失调?

目前我国房地产市场供给与需求之间的矛盾,从表面上看既有总量过剩的问题,也有供给结构不合理的问题,而从本质上讲则主要是一种结构性的问题,是一种无效供给的过剩,是一般的无差异化的房地产产品过剩的问题。

1. 供给,还是供给!

市场的走低,是需求和供给之间不均衡发展的结果与表现,主要原因是需求与供给增长速度的不均衡,需求不能完全消化市场供给,从而导致产品过剩和价格等的走低。

有效需求不足,通常是被用来解释市场萧条的主要原因,人们收入增长的乏力和社会经济的不稳定,都会带来市场需求能

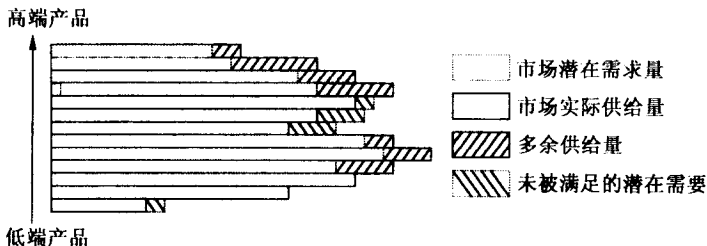


图 1-2 市场实际供给量与潜在需求量的差异

力不足的问题。但在目前我国的房地产市场上,这种价格的回落和房地产走势的趋缓,更主要的是供给方面出了问题。这是市场供给的过快增长,特别是没有经过充分市场调查的同质性的超过消费者购买能力的产品的过剩,或者是一种不能为消费者所接受的产品的过剩造成的,这种市场过剩实际上是无效供给的过剩(图 1-2)。

2. 结构失衡——市场的症结所在

高档楼盘,热销不再。

近几年来,区位好、价格高、环境优美的高档住宅在北京、上海、深圳等地先后热销,利润率高的高档住宅的热销,引来房地产业内的跟风潮,我国几个城市的楼市似乎一下子进入了豪宅年。如北京住房市场,价格在每平方米2 000美元的高档住宅从1993年至今已开发2 300多万平方米,已基本能够满足高收入者的需要,但现在还有许多在建项目,市场供应已经明显偏多,上海2002年头5个月,楼市增量供应几乎成为8 000元/平方米以上豪宅的舞台,深圳2002年8 000元/平方米以上价位的楼盘市场供应量估计将达到200万平方米左右,远远超过了市场的50万~70万平方米的年消化需求能力。

高档住宅的消费群体,目前我国还非常有限,一些境外人士和少数的富人阶层,是无法支撑高档住宅的持续热销的,本地消费者购买力相对不足已经影响到高档住宅市场的正常消费。

其实上海在这一轮房地产启动中,比全国其他地方晚了一年至一年半的时间,北京高档住宅的价格早就开始悄然走低。



深圳 2002 年除了地理位置非常优越的香蜜湖水榭花都出现了热销外，价格 7 000 元/平方米以上的楼盘都不同程度的出现了交易冷淡的局面。对于缺乏有效需求支撑的高档住宅来说，即使冬天还没有来，那热销的旺季也已经开始远去。

不可否认，高档住宅供给量的快速增长，是导致市场结构性走低的主要原因。

附文：高档住宅，上海遭遇冬天？

上海高档住宅市场在经历了 2002 年前 5 个月的火爆销售之后，却在气温最炎热的 6、7 月份遭遇了寒流，就连 2001 年上海销售金额排名第一的著名豪宅项目世茂滨江花园，进入 7 月份后看楼者也寥寥无几。尽管这种冷清不可避免地有销售淡季的成分，但市场的走低，已经是不可避免。而 2002 年下半年，高档楼盘的上市量有增无减，上海高档楼盘预销售情况不容乐观。2002 年下半年上海市场上市量会高于上半年，其中销售定价超过 8 000 元/平方米的楼盘比例有所提高，主要集中在静安、卢湾、黄浦、虹口等区；同时，在浦东金桥、南汇、青浦、松江新桥和九亭等区域，新建别墅项目如雨后春笋般涌现，价格定位向高位看齐。如此众多的高档住宅涌现的同时，需求却相对增长无力，前景堪忧。

资料 3. 中低价位——房地产市场的中流砥柱

在高价位商品房市场逐渐出现过剩，出现结构性疲软的时候