



【言为心声】

厦门、长沙、太原、环北京等地，都有央企或国企进场拿地，防止市场变得悲观。

房地产的“国家态度”

李宇嘉

对于房地产而言,没有消息,就是好消息。政治局会议罕见地没有提到房地产,因为在国家眼里,楼市现在的状态,是一种理想和均衡的状态。商品房销售增速回落,9月份甚至同比下滑3.6%、10月30大城市成交面积同比下降7%,但1-9月的销售面积再创新高。即便2018年全年销售面积会下滑,但降幅在5%左右,这依然是历史第二好成绩。而且,由于过去一年房价明显上涨,70城房价同比指数上升8.9%,多数三四线房价水平翻了一倍,前三季度商品房销售金额增速高达13%。

地价一直在高位,只是溢价率下降,考虑到土地购置费分期支付,以及“快开工、快开盘、快回款”的模式备受

推崇,新开工很旺盛,目前开发投资5%~8%的增速,再保持个一年半载没有任何问题。由此,跟着楼市高位景气的上下游国企和过剩产能差不到哪去。最重要的是,房价稳定了,一线城市房价开始下跌,“房住不炒”的顶层设计从预期上和行为上得到了夯实。现在,经济稳中有变、下行压力加大,“房价不涨、投资涨”、“投机不旺、消费旺”,这是多好的局面啊!

相比精神备受煎熬的民营企业,相比曾经风光无限的金融业,相比贸易战下岌岌可危的外向型行业,当前的地产活活的算滋润了。今年一至三季度,130多家上市房企净利润平均增长50%以上,超过20家房企的净利润增长在80%以上。当然,由于营业收入结转滞后,高利润反映的是2017年销售旺季的业绩。预计到2019年,调控

叠加市场下滑将会冲淡开发商的财务报表。

2015~2017年的房地产上行,根源是高库存和经济“失速”风险,动力是杠杆。硬币的另一面是,被拉上去的房地产,内生规律下将高位回落,反过来就会咬伤经济。现在,主动去杠杆结束了,但“被动去杠杆”刚刚开始,因为经过一年半的“去杠杆”,包括房价在内的资产价格上涨预期全面趋弱,加杠杆失去原动力。再加上,未来经济下行压力加大,大家要过一段“苦日子”。

因此,未来防范楼市体量下滑、房价下跌,或许在战略权衡上更加重要。于是,我们看到,从中央到地方,都在对冲和托底。对冲发生在中央层面,主要是供给侧结构性改革,比如租赁、共有产权、棚改、城镇化扶持政策等;托底主要发生在地方层面,主要是取消

限价管制(比如广州、北京等),还包括央企和国企托底土地市场,止住流拍趋势,缓解市场情绪过快降温,比如厦门、长沙、太原、环北京等地,都有大型的央企或国企进场拿地,防止市场变得悲观。

当然,对冲和托底并不是“救市”,而是防止冲到高位的“堰塞湖”决堤,确保楼市高位平衡,因为现在的房地产“大而不倒”。政策上,限购限贷等调控政策保持连续稳定,而限价政策自然将渐进解除,以稳定价格预期。因为,二手房价格回落的通道已打开,一二手房“价格倒挂”将不复存在。加上,市场迅速转冷,“高周转”模式下供应源源不断,供需格局难以支撑价格上涨,而前端融资和后端销售对资金链的“双重挤压”下,未来开发商定价保守的行动一致。

对待财富,当今百姓的理念已发生很大变化,即储蓄也不再是财富了,储蓄反而会因通胀和资产涨价而缩水。储蓄下降,除千禧一代消费前卫外,根源就是百姓要买房。未来,房子将替代储蓄而成为财富的储藏形式,只要房价不是跌得太厉害(国家也不允许出现这种情况),房子作为财富的美好感觉将长期存在。倘若还有一份恒长的工作,中国百姓是万般也不会抛售房子的。近期,“稳就业”置于首位,事实上就是“稳楼市”。未来,楼市看似高位不胜寒,但也岿然不动,交易渐木,但价格也稳定。同时,城镇化、美好生活将提供新增需求的源头活水,实现需求结构的新陈代谢、泡沫消磨,这是充满中国智慧的“脱虚向实”的安排。

(作者系资深地产研究人士)



【广深今谈】

按照深圳决策者的这个节奏,接下来的每一步都是致力于解决刚需(包括人才)的需求。

深圳正在告别炒房时代

今纶

据媒体报道,这两天,深圳一些中介、贷款人员在推介法拍房,而且数量不少。以阿里司法拍卖网站为例,一年时间,目前法拍房数量激增至222.5%。我的一位熟人紧张地告诉我:“刚刚在深圳买房没几个月,发现我一个邻居把房子卖了,怕下跌,结果就看到断供潮的消息。”

深圳人是房地产市场上勇立潮头的一种人,敢打敢冲,敢加杠杆。因此,深圳楼市从来都是涨的时候领涨,跌的时候领跌,深圳楼市是全国楼市的风向标,无它,因为深圳的民间游资十分充沛,而且深圳人胆子大。

站在这样的视野里也就不难理解为什么深圳关外的房价已经超过很多重量级省会城市中心区的房价,站在这样的角度也就不难理解为什么深圳

的千万富翁们要冒雨站在某售楼部门口等抽签,中一个中签200万,冒点雨实在不算啥,不要说冒雨就是下刀子也要挺住。

当然,深圳的经济数据挺坚挺是深圳房价高企的重要原因,谈房价,我们不能离开这个基本面。

只是,这一次深圳的楼市可能会面临十几年来最大的挑战,深圳炒房客可能再无机会卷土重来。隔壁的城市香港,房价已经下跌。深圳房价此前的高歌猛进态势已经改观,开始缓缓向下,虽然每次公布的下跌的绝对金额都不大,但是真正的炒房老手已经如惊弓之鸟纷纷逃窜,或者陷入惶恐之中;深圳10月一手住宅成交均价54071元/平方米,环比下跌9元/平方米。一手住宅成交量为1835套,环比下降18.3%,月成交量继续下滑。成交面积17.82万平方米,环比下滑19.10%。

炒房客基本都是用足了杠杆,有些人还借了高利贷,房价只要一直涨,大家都相安无事,房价只要不涨,不要说下跌9元/平方米,就是下跌1元/平方米,站在悬崖边上的炒房客们就可能随时跌入万劫不复的深渊。请脑补一下那些股权质押后被平仓的大佬们的脸色。

结果就是断供,房子被法拍。这一轮惨状不过是香港楼市上一周期惨状的轮回而已。

深圳当然有足够数量的富裕人群,只是,楼市的信心正在迅速失去,而深圳又是一个完全不依靠土地财政的城市,所以,指望政府救市的思路在深圳完全行不通。

相反,深圳是这一轮楼市调控的急先锋,相应调控措施基本都比同级别城市更严厉,所以,从7·31加码新政以来,深圳楼市开始加速下跌,全盘翻绿,

其中,宝安和福田下滑幅度最大,宝安均价下滑1.1%,福田下滑1.0%。

但是深圳官方并未手软,既然房地产税遥遥无期,既然土地供应大幅提升在深圳已经没有可能,那么一点一点用政策手段去满足刚需就是可以努力的方向,何况深圳对真正的人才的渴求从来没有停止过。

11月5日,深圳公布了《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法(第二次征求意见稿)》。意见稿中首次明确:可销售人才住房的地价,将按照商品房市场定价的30%确定。

这不仅意味着直接拉低了房地产市场的估值,而且也分流了房地产市场的潜在买家。按照深圳决策者的这个节奏,接下来的每一步都是致力于解决刚需(包括人才)的需求。鼓励炒房,鼓励加杠杆投资,可能在深圳永远

不会再来,一场豪宴实际上已经散场。

原因有三点:深圳不愿意再听到“别让华为跑了”的类似声音,深圳希望这样的企业更多在深圳扎根做大,任正非吐槽深圳的房价不是一天两天了。深圳更希望华为们留下来,炒房客们离开。这是发展问题。

深圳是科创之城,是增速最快的一线城市,也是被赋予厚望的城市,既然经济向好,没有必要为高房价的压力背锅,得不偿失,所以,调控肯定会一直保持高压状态。这是政绩问题。

众所周知,房价与放贷速度以及货币供应量有关,现在两者对深圳炒房客都不利,这是政策问题,没有可能在短期内解决。

一个终极问题是:深圳未来的房价会涨还是会跌?正常的情况难道不是应该有涨就有跌吗?

(作者系财经评论员)



【庄周梦蝶】

最近,我身边的好多朋友都遭遇了欠薪、断社保、企业倒闭,处于失业的窘境。

巨无霸企业的经济寒冬来了?

周凯莉

钱,是2018这个深秋几乎所有人都紧张的东西。一家著名财经杂志的最新封面叫做《全民欠钱时代》,各大公司例如海航、万达资金链断裂,华为、腾讯等明星企业纷纷缩减招聘预算的流言,纷扰不绝。自媒体公众号的售卖焦虑,让很多关注周围环境发展的人们惊呼:经济寒冬真的要来了吗?

这个问题过于复杂,并且涉及到全球经济循环周期的理论与实践。但从巨无霸企业本身来说,它们所面临的个体的经济寒冬,真的全是外部因素所致吗?也不尽然。

凡是一家号称万亿的企业,哪怕进入了世界五百强,它的市盈率 and 负债率并不等同。我的一位朋友,是深圳一家银行的负责人,他吐槽说,很多银行账款给了一些企业,就是打水漂,“妥妥的烂账”。那为什么银行还要支持这些负债几百亿甚至几千亿的巨无霸企业?一是正如一位企业创始人所说的“虱多不痒,债多不愁”,而银行也怕这些企业垮掉了,会连累到自身;二是有关部门打招呼,用行政的力量支持,这些招呼有的是出于经济稳定需要,还有一些就是个人私谊,甚至以权谋私。

在经济势头好的时候,企业忙于融资、扩张,用虚无的泡沫把自己这一

艘千疮百孔的小船“伪装”成航空母舰,然后通过上市圈钱,或者用融资的方式忽悠更多的投资者。我的另一个朋友在一家耳熟能详的巨无霸企业做融资,目前已经失业,他在势头好的时候,西装革履,满面春风地各种在酒局上,很多时候不仅仅是投资者哄抢着朝上扑,还有困于GDP考核的地方政府官员们,他们手执大把现金或者地方财政的补助,等到所谓的经济寒冬来了,企业的泡沫被戳破了,凭空的一堆烂尾工程就出现了,比如海航参与的宁波航空,万达在东部的某个楼盘。

除了忙于“圈钱”的迫切心理作祟外,还有内部严重的管理问题。比如某

巨无霸企业拥有数千家公司,一些是实体运营,另外一些只是空壳公司,但基本上很少做业务,可以被称作“不事生产”。试问,一家年度业绩收入仅有几十万或者几百万的公司,养着100来号人,在竞争激烈的商场里,哪里还有生存的可能性呢?我去过一家类似公司,在办公时间,发现80%以上的员工在打游戏、逛淘宝甚至睡觉,这种心灰意冷的“度假式工作”方式,如果工资卡里每个月能稳稳地跑进四位数或者五位数的钱,当然是好的,人都有情性,但积极奋发的品质更需要好的机制去激发。当一家公司的企业文化糟糕到了这个程度,无论是胸怀大志的管理者还是少数的几位奋斗型员工,

必然是螳臂当车,无法挽回。

最近,我身边的好多朋友都遭遇了欠薪、断社保、企业倒闭,处于失业的窘境。那么,作为普通的劳动者除了找到好的商业模式去创业,又该选择怎样的企业去打工呢?我想,在未来可预见的几年,下沉到三四线城市,现金流充裕的公司,才应该是我们这些劳动者的安身之所。虽然比如某家新上市的互联网企业,因为价格低廉带来的系列质量问题惹人争议,甚至被誉为“消费降级”的典型,却能够在无声无息中从阿里巴巴、京东等几家独大的格局中脱颖而出,也是一个所谓经济寒冬里的神话。

(作者系新媒体创客)



【海外听潮】

消除歧视同性恋人群,不仅是要从认知上解决这个问题,更要立法保障同性恋人群的相关平等权利。

基情澎湃

谢宏

同性恋问题,是当今世界必谈的问题之一。很多年前,这个问题,对大多数人还是个禁忌,但这么多年来,一些有识之士,对此问题日积月累,讨论和推动,情况有了很大的转变,虽还是大家不太愿意谈及的问题,但在大家的阅读和公共领域,已经不算太过禁忌的问题了。

我虽对此方面了解不多,但不算陌生,也不把这问题当作谈话的禁忌,只当是平常生活话题中的一个,偶尔会与朋友聊到。在中国生活的时候,朋友当中有没有同性恋的,我没清晰的感觉,因为他们也没有透露,只能说,有点小迹象,不敢肯定,不能算有的,对同性恋的问题上,我只能说对

理论上有点常识。

去新西兰生活时间长了些,对当地的同性恋问题,了解也多了起来。很多年来,新西兰的同性恋群体,是遭受歧视的人群,也受到保守势力的压制。因此,他们为争取权利也努力过,进行过很多的平权运动,比如“彩虹”行动。

他们举办过同性恋游行活动,为该群体争取权利,运动声势浩大,连总理也参与活动,颇有成果,日积月累,渐渐地形成了一个共识,那就是,同性恋人群也应该享受与普通人相同的权利。

进了舆论,获得了共识,但要取得真正的权利,终究还是应该落在法律上才算数,后来国会为此问题,展开了激烈的辩论,最终获得通过新法案,赋予同性恋人群相同的权利,最引人

注目的当是同性恋人群也具有了结婚的权利。

这不是说,法案通过了,就没有了对同性恋人群的歧视呢?非也。比如,有的银行为了声援同性恋运动,会在其部分ATM机上,喷上彩虹色彩,但很快就被别人涂抹油漆毁坏,又比如,有教堂和牧师,拒绝为同性恋结婚人士提供相关的证婚服务,等等。

对此问题,保守势力不会放弃抵抗。但幸运的是,新西兰是个开放的社会,在同性恋问题上,已经获得了绝大多数人的认可,少数人的抵抗,不会构成大问题,有法律给歧视狠狠打击,给同性恋人群的权利予以有力的保障。

有意思的是,我在新西兰倒是同性恋朋友的。我的一个好朋友,年纪小我很多,从中国来新西兰读书,后来

结识了当地的同性恋男友,两人堕入爱河,成为了跨国恋的一对。

当初我并不知道内情,有一次,我们一起去海边玩的时候,他掏出电话,给他的朋友通话,还介绍说他们打算结婚,他主动介绍了他未婚夫的情况,我们这才知道,原来他是同性恋。

我们当时一点都不觉得奇怪,后来还参加了他们在当地举办的婚礼。那是在男方家的一个农场举办的,场面十分热闹,那些悬挂的气球,搭起的帐篷,都是从中国采购海运来的。那场婚礼,热热闹闹的场面,犹如中国的乡村婚礼,大家都玩得十分开心。我极少参加婚礼,但这次婚礼,算是我参加过的最独特,最有意思的婚礼。

我猜想,要是在中国,我那朋友,肯定没那么放松,不会毫无顾忌地公

布自己的同性恋身份,更别说是会大张旗鼓地举办婚礼了。我听过中国某些同性恋夫妻是去国外举办婚礼的,但毕竟算是少数人。

我看过两地的报道,虽然现在同性恋人群的一些权利,获得了一些有识人士的肯定和尊重,但总体来说,我们的认知还无法达到国际上的一般认知水平,歧视当然存在的。

要消除歧视同性恋人群,不仅是要从认知上解决这个问题,更要从法律上立法,来保障同性恋人群的相关平等权利,只有这样,才能更好的保护公民的平等权利,也有利于同性恋人群融入社会,造就一个健康的宽松环境,有利于艾滋病的防治工作,消除危害社会的公共卫生问题。

(作者系深圳作家)