



热门文章

- 用多元线性
- 国外汇储备
- 何加强会计
- 国衍生金融
- 国有商业银行
- 章
- 章
- 品市场竞争
- 业银行走混
- 国存款保险
- 国创业板市
- 华夏并购案

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...

The WORLD MONEY SHOW

WOMEN SHOW

insights... investment boutique discover

[2006年9月]当前房地产市场“房奴”现象探析

【字体 大 中 小】

作者: [陈桃] 来源: [本站] 浏览:

深圳及至全国的楼市普遍在今年第一季度飞涨,因此房市的话题多多,楼市里的新词也层出不穷,带有贬义成分的新词“房奴”逐渐流行开来。谁使我们成为“房奴”?谁迫使我们把血汗停上涨的房价这个无底洞中呢?那么,只要我们分析一下谁从房价暴涨中获利就可一目了然。首先,获利的是地方政府。这几年,一些城市房价疯涨,可以说与地方政府的主导和直接参与。现在,土地的增值收益已成为地方政府增加财政收入的重要渠道,楼市“繁荣”,还可P、提升官员政绩。正是这种内在的利益关系,一些地方政府在政策托市方面手法不断翻新。一是炒卖地皮。有些地方为了获取更大土地收益,不惜抬高土地出让价格,甚至请房地产公“托”,哄抬地价。二是造城运动。一些地方大兴旧城改造,制造了大量被拆迁户,增加了需求。三是弃低就高。一些地方对经济适用房、廉租房弃而不建,而把兴趣集中于批建高档导致房价居高不下。四是纵容炒作。有的城市楼市一偏冷,政府便匆忙出台了“购房入户”政策,规定外地居民在本市购买一定面积或款额的住宅就可以在本市落户。有的地方政府甚外地推销房屋,或者吸引外地“炒房团”前来炒房,使得当地楼市炒作风越来越盛。地方政府的行为偏差,推动了城市房价一路飙升,不少普通居民面临买不起房的尴尬。高房价了“挤出效应”,使居民其他消费萎缩。同时,还使不少城市商务成本、投资成本上升,大区域经济竞争力。

其次,获利的是房地产开发商。目前,绝大多数的房地产企业并没有实现上市,相比于上市部分企业的财务透明度不高,因此,在谈到利润率问题,这部分企业说法最为多样。4月初,行的一次房地产界活动上,有地产大腕表示,该企业的净利润率“一年下来也就7.7%”。此友聊天时,SOHO中国董事长潘石屹表示,“房地产的极限净利润率是26.6%,媒体上常常有9润率的说法,都是没有根据的”。2005年中,国土资源部通过调研数据,曾对房地产商的利进行过分析,结论是北京市房地产开发利润占房价的比重平均达到17.1%,其中最高的在二、间,达到了20.4%。目前,全国大多数城市房地产开发的利润率普遍在10%以上,中高档房地利润率更高,一般达到30%~40%。

非上市企业由于财务的不透明,或许说法不一,进行诸多掩饰,但已经上市的企业在利润率无可回避。按照规定,上市公司必须公布相应的财务数据,从相关报表看,部分上市房地产利润率正好符合国土部的调研结论。

从2005年的财务报表数据来看,万科2005年的房地产主营业务利润率为29.22%,相比于20043.47%。近两年上市房地产公司的利润率普遍在30%左右。30%的利润相对于其他行业,已经高了。但是就面对上市房企财务报表披露的30%左右的利润率水平,相当一部分证券分析师也有看法,多认为有房地产公司通过种种财务手段,对企业的真实利润率进行了调整,隐藏了部另有分析师表示,从财务报表分析,相当部分公司都纷纷加大了土地储备的力度,土地储备企业的重要性不言而喻,但这种增加土地储备的做法实际上也在降低当期的利润率。上市公利润投向地皮,而这些未来的成本,往往就被打入本期的财务报表中。相比于财务报表披露的利润率水平,一些开发商私下透漏的信息,更让人惊异,其在个别项利润率水平高达100%以上。

4月10日,在全国都有项目的一位开发商对记者表示,2005年初,上海楼市非常火爆,该公司海开发有项目,项目原计划以每平方米7000元到8000元的价格出售,7000元到8000元的价格含了相当部分的利润,但因为市场非常火,该项目最后是以每平方米17000元到18000元的价,利润率在100%以上。“当时总部都不相信我们能赚这么多,要求我们详细地标明具体的况、交易细节,赚钱赚得我们自己都害怕,最后按总部的指示,做完该项目后,就从上海市出了。”回忆起当年的暴利过程,该开发商还是一脸兴奋。该开发商同时表示,像这种暴利相对比较,绝大多数项目还不能达到100%的利润率水平,但相比于亚洲其他市场,中国大房地产开发利润率是相当丰厚的。

第三,获利的是银行。中国人民银行2005年8月15日发布的“2004中国房地产金融报告”披露开发资金中使用银行贷款的比重在55%以上。第一,它告诉人们,银行与房地产的关系非同一般,绝没有无缘无故地疏远,也没有无缘无故地密切。银行与房地产企业的关系,从来都是亲密它们之间的密切经济关系,一路走来,也都是互利互惠的。从世界经济发展史的角度看,作,在长达二十多年发展中,它发展的资金主要通过银行贷款支持,是极为罕见的。第二,它告诉人们,房地产在当今确实是一个暴利的行业。道理通俗简单,银行为什么那样乐意贷款给房地产,特别是在中央政府三令五申对房地产贷款要严格限制,甚至对房地产要紧缩“银根”的背景下,房地产公司依然还能在银行那里拿到钱,说明房地产的高利润对银行有相当的吸引力。第三,它告诉我们,正因为银行与房地产商有关如此重要的正相关关系,那么房价的走势就不仅是房地产商命运的走势,同时也是银行命运的走势,双方共进共退,共损共荣。这样我们就不难理解,为什么房市治理总是一波三起,总是反反复复。第四,它告诉我们,在这种经济关系中,充满着私有经济与国有经济的合作与争斗。在贷款给私有资本的房地产中,银行作为国家资本在性质上是公有的。那么,可以近似认为,这55%以上,就是公有资本变身参与房地产开发。

这三方是房价上涨的最大获利者,他们是最不希望房价下跌的,而房价的受害者——广大的工薪阶层,与前三者相比较可以说是弱势群体,无法联合起来,只能被动的接受房产上涨的事实,虽然能用脚投票选择不买房,但随着房价的持续上涨,那么随之带动的二手房及租房市场价格也随之上涨,而居民的实际收入的增长远远低于房价上涨的速度,长此以往,必将引发社会矛盾、激起动荡,与构建和谐社会的目标相去甚远。从以上分析来看,作为弱势群体的购房者希望房价下调是不太可能的。所以,如果你不愿意睡在大街上,那么“房奴”还要继续当下去。

注:本文受到西南科技大学青年基金资助(基金编号:06sx3103)。

(作者单位:西南科技大学经济管理学院)

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...

The WORLD MONEY SHOW

WOMEN SHOW

insights... investment boutique discover

正在读取...

 笔名:

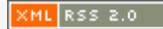
 评论:

[评论将在5分钟内被审核, 请耐心等待]

【注】 发表评论必需遵守以下条例:

- 尊重网上道德, 遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款

Copyright ©2007-2008 时代金融



EliteArticle System Version 3.00 Beta2

当前风格: 经典风格

云南省昆明市正义路69号金融大厦