

2008年会

中国房地产业界重量级人物汇聚博鳌

# 房地产开发需要理性调控

## Property Development Needs to be Regulated

房企论剑

2007年，中国信贷及产业调控政策频出，中国房地产业界曾经出现了“拐点论”的争论。2008年，美国的“次贷危机”依然间接影响国内市场，引发了开发商面临资金紧张的讨论，中国房地产行业似乎陷入一种揣测和迷惑。



房地产业重量级人物对话房地产。



华远集团总裁任志强在对话房地产会议上发言。

博鳌亚洲论坛2008年年会对话房地产会议上，中国房地产业的重量级人物们再次抛出一个问号——“中国房地产的冬天来了吗？”

### 银行同样担风险

SOHO中国董事长潘石屹曾在网络聊天时表示，中国房地产将出现行业的“百日剧变”。2008年，中国房地产公司所面临的金融环境是比较困难的。今晚，潘石屹在对话论坛上旧话重提。

华远集团总裁任志强说，从2004年开始，中国房地产企业有5.6万多家，2007年是6.3万多家，2008年可能会少掉1万家，当然也可能又成立了一些新的公司。

还有一种可能，就是房地产企业缩小规模。任志强说，目前，这种兼并收购在房地产行业里是非常普遍的，房地产的兼并收购基本是土地和现金的交换过程，银行和房地产商同样承担着很大的风险。

### 越没钱贷款越难

2007年3月13日，全美第二大次级抵押贷款机构——新世纪金融公司宣布濒临破产，成为美国地产业低迷时期最大的一宗抵押贷款机构破产

案。伴随着美国次级抵押贷款市场危机的出现，从2007年11月到2008年3月，全美共有约80多家次级抵押贷款公司宣布停业。次级抵押贷款指银行或贷款机构提供给那些信用等级或收入较低、无法达到普通信贷标准的客户的一种贷款。这种贷款通常不需要首付，只是利息会不断提高。

任志强说，我们的银行可能因为次级债而收紧自己的盘子。它最主要的影响是一种蓄意的危险，凡是中小企业贷款就涨利息，因为你的风险可能提高了。对大的地产公司来说，可能获得贷款的机会多些。所以，不管哪次宏观调控，所有行业里最后受挤压的都是中小企业，而不管是不是房地产。

对贷款来说，次级债可能会影响到个人按揭贷款。任志强认为，因为不太相信低收入家庭能还钱，所以最后影响的是：购房者本来两成按揭就可以给贷款，而现在所有开发商和银行都说不行，首付提到三成到四成，反而让越没钱的人贷款越困难。

### 规模需要理性调控

“2008年的房地产特别困难，困难的原因有三点。”潘石屹细细解说，首先，2007年中国的房地产企业太疯狂了，去年一年房地产的销售额是2.9万

亿元人民币，可是中国的房地产公司购买土地花费超过3万亿元；其次，美国的次贷对中国经济是有影响的；第三，为了防止通货膨胀，中国会实施从紧的货币政策，而房地产行业是一个资金需求量非常大的行业。其实，从2007年第四季度开始，银行的按揭贷款已趋紧，所以2008年房地产资金会紧缺。

“一分钱会憋死一个英雄汉，缺钱的时候房地产商的日子不好过，可是我们可以理性地调整，让我们的规模调整到合适的程度。只要把规模调整到合适的位置，困难就会度过。”潘石屹开出良方。

高盛集团董事总经理胡祖六也认为，因为宏观调控环境、利率的不确定，中国房地产业有很多的不确定性。

中国住房和城乡建设部政策研究中心主任陈淮打了一个比方：我们可以盖100栋楼，现在开发商任志强非要盖110栋楼，政府说我得调控你一下，你盖100栋，不要盖110栋。但事实上我们的风险在于结果可能不是110栋只盖了100栋，而是其中七八十栋都盖到七、八层停下来，成了烂尾楼。这是我们的不确定因素。怎么样让只盖100栋不盖110栋，而不要变成最后只有20栋盖成了，最后有80栋是烂尾楼，这是政策的艺术所在、难度所在。

“一分钱会憋死一个英雄汉，缺钱的时候房地产商的日子不好过。”

——SOHO中国董事长潘石屹