

2012 年楼市八大猜想

猜想一

上半年，更大范围的价格战也许不可避免

虽说 2012 年刚过了不久，但相关报告已对今年的房价走势作出了判断。3 月份可能就是年后第一波价格战的开始。

其实，1 月份，一些楼盘已做好了降价的准备。只不过，因为临近过年购房者已无心购房，担心签合同来不及，所以推迟到春节后。一位房地产营销负责人的话反映了他们复杂的心态：很想马上行动，但最担心的就是定价不准，或者定了价但成交量达不到预期的回笼标准。就在这犹豫之间，降价行动从前拖到了年后。

点评：大多楼盘年前不降是因为资金还扛得牢，但这并不代表其上半年不会降。一般来说，一、二月份是地方两会召开的密集期，3 月份则是全国两会召开的时间。大多数年前没公开降价的楼盘希望两会后会有松动的政策出台。如果没有松动政策出台，可能就是大范围价格战的开始。

猜想二

上半年，房价也许会见底

2012 年，大家最关心的也许就是，上半年房价会否见底？——接受记者采访的大多数业内人士认为，房价很可能在今年上半年见底。

点评：2012 年上半年，周边楼盘跟着筑底楼盘“跳水”的空间非常大，等到大面积的降价开始了，底筑稳了，购房信心恢复了，购房者也许就跟进了。

还有一位营销老总则认为，年前，虽说成交量不如意，但个别促销楼盘价格已达到成本线。再接下去，如果再降 10%，能换回八九成的成交量，开发商也许愿意，但如果再降 20%，倒不如直接卖项目了。反正亏钱，不如卖项目，还可省去开发的投入和精力。所以，现在的房价离底部已不远。2012 年上半年，应该各板块都会建起新的价格体系。

猜想三

转让项目或股权大量出现

2012 年，调控政策究竟会如何演绎？谁也不知道。但毋庸置疑的是，虽说不少房产公司老总寄希望于全国两会后的政策放松，但采访中，不少大牌公司的老总还是做好

了长期准备。



了长期准备。

点评：2012 年上半年，房企转让项目或股权现象可能会集中出现。可能有更多房企也会以这样的方式来改善现金流。今年初开始，首套房贷利率虽说已下调，刚需购房者购房压力减轻可能会在一定程度上促进成交量，但从目前来看，房地产开发贷款依旧没放松，而开发贷款才是缓解开发商资金链的关键。限购政策短期内放开的希望也很小，假如两会后房产税试点城市再增加，一些房企在降价不能换来满意成交量的情况下，不排除转让股权缓解资金压力的可能。

猜想四

两个房地产市场并行？

一边是对房地产市场全方位的调控，另一边住建部已经在着手制定 2012 年保障房建设规划。

住建部副部长齐骥 2011 年 12 月 5 日接受媒体采访时表示，

2012 年要一手抓新的项目开工，一手要继续推进 2011 年结转过去项目的续建和完工。2012 年对保障性安居工程建设的资金投入和施工力量的组织都要比 2011 年还要大一些。

点评：之前中央政府提出“十二五”期间总共要开工建设 3600 万套保障性住房，2012 年保障房指标总量不低于 2011 年。但近期随着中央政府表态的变化，2012 年乃至 3600 万套的目标已做出调整。

猜想五

政策加码，房产税出台？

2011 年 12 月 14 日，中央经济工作会议落下帷幕。会议上首次明确提出 2012 年将推进房产税改革试点。至此，2012 年房产税征收范围扩大已成定局。

点评：打年初房产税在重庆、上海试点开始，业内认为先试点后全国推广以打击炒房的猜测就一直

未断。即使短时间内在全国范围推广条件尚不完善，但未来房地产调控方向无疑是以房产税等经济手段逐步替换“限购令”这样的行政手段。

猜想六

房地产业迎来行业洗牌

从当前的楼市来看，调控作用已显现，但影响力却有限。成交量虽出现下滑，但调控根本目标之房价未曾出现符合预期的下降。限购将持续的信号加重了房地产市场观望和消极心态，反过来更增加房价下行的可能性。

点评：即使遭遇不利经济环境影响，政府仍旧调控不放松。相对于 2008 年的政府救市，2012 年从上而下贯彻的调控政策只会更紧。为了长远考虑，只怕要以“阵痛”的方式来“疗伤”中国楼市。

此次调控标志着房地产“暴利时代”已经过去，正式步入“微利

时代”。预计在 2012 年将会进入真正的洗牌淘汰时间，很多资金实力不雄厚的、管理不规范的房地产开发企业将会被淘汰出局。同时，由于竞争加剧，越来越多的企业为了存活，将会壮士断腕，房价将会步入规模降价时代。

猜想七

限购还将持续多久？2012 年会取消吗？

转眼“限购令”执行已满一年，全国有 10 多个城市出台的限购政策即将到期。继海口率先表态继续执行限购之后，北京、上海、青岛等一批城市都表示 2012 年限购令不松绑。

2011 年 12 月初在央行下调存款准备金率之前，住建部就知会地方政府，对于“限购令”即将到期的城市，如果没有极其特殊的情况，须出台政策对限购令有效期进行延续。日前召开的中共中央政治局会议也提出“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，促进房地产市场健康发展”。

点评：目前从总体上看，房地产调控已经取得初步成效，但一定程度上是通过限购、限价等行政手段来实现的，并不是市场自发调节的结果。在这种情况下，一旦对限购政策进行松绑，且无其他政策“接棒”，就可能引发房地产市场价格的迅速反弹，也就是说，“限购令”等调控政策在 2012 年继续延续的可能性甚大。

猜想八

房价何时触底？

国家统计局 2011 年 12 月 18 日公布的统计数据显示，在 70 个大中城市中，2011 年 11 月共有 49 个城市的新建商品住宅价格环比下降，比 2011 年 10 月增加 15 个。

据统计的 47 个大中城市中，逾 7 个城市 2011 年 11 月的成交量环比呈下滑趋势，其中超 9 个城市签约量不及 2010 年同期。

点评：受政策的影响，楼市购买力被大幅度缩减，绝大多数城市的成交量仍处于历史低位，期望回归到往年的成交水平仍有着较大难度。不少开发商也有些坐不住了，越来越多的打折优惠得以“见光”。但如果大环境对房地产市场持续利空，全国房价下行空间将增加，量变必引起质变，相信届时房价将迎来一次调整。

(中新)

近七成经济学家预测房价将下行

《2012 和讯预测中国经济白皮书》针对 100 名经济学家进行问卷调查显示：高达 69.9% 的受访者认为，2011 年国内多个大中城市房价均出现不同程度下降，房价拐点已经到来。2012 年，国内房价走势将继续呈现下行趋势。有近两成受访者认为，未来房价仍将走稳。仅有 1% 的受访者认为，房价仍将维持上行趋势。

报告指出：由于国家宏观调控继续保持严厉态势，地产商资金链将面临巨大挑战。在此情况下，通过竞相降价的方式争取资金回笼，补充日益吃紧的资金链条将可能大面积出现。

房价是事关社会、经济发展的重大问题。报告指出，商品房居高不下对经济发展和民生绝非好事，但房价大幅“跳水”也将对社会发展产生不可估量的负面影响。相较于其他产业，房地产业的生产链条较长，关联部门较多。房地产行业的变迁，将使其上下游几十个相关行业受到波及。因此，房价应

当实现稳健而理性的回归。

白皮书发布现场，中国科学院数学与系统科学研究院研究员陈锡康表示：“今年，在预测我国 GDP 增长速度时，除了要考量欧债危机、政策导向带来的影响，还应充分预计房地产市场的变化。预计在 2012 年中期，我们房地产调控政策将出现明显成效。我们预期上半年在一线城市房价将出现明显的下降，二三线城市也将出现不同程度降幅。”

2012 年经济任务繁重：包括稳增长、调结构、压房价等等。在房价控制上不仅要压制房价的过快上涨，更应使房价实现合理回归。否则对经济发展态势及绝大多数中低收入者都将是不利的。

“2012 年楼市下行将是大概率事件。在持币观望气氛较浓的前提下，购房者将以刚性需求为主。”陈锡康说。

中国社科院数量经济与技术经济研究所所长汪同三表示：“房价下跌是近两年房地产市场持续宏观调控的必

然结果。实际上也反映了房地产市场深层次调整的开始。这也是符合广大公众利益的调控方向。作为我国经济结构调整的重要组成部分，房价调控可能仍将是贯穿今年乃至明年的大方向。”

近 10 年来，伴随着国民财富的迅速增长，改善住房条件及不动产投资需求日益增长，亦推动了房价暴涨。在过去数年间，房价累计涨幅已过大，所累积的风险和泡沫也在不断加剧。在此情形下，国家先后出台的一系列限贷、限价、限购等措施，已有效遏制房价上行。

在发言中，北京大学中国经济研究中心教授宋国青表示：“房地产走势仍具有不确定性。很大程度将取决于未来相关政策的走向。如何在平衡房价的同时，解决基础设施建设、地方融资需求、经济发展资金紧缺的难题，仍有很大探讨空间。除此之外，一些居住观念，比如大户型消费观仍需改变。”

(中青)

