

# 央行调查:全国居民投资房产意愿回升

## 第四季度,15%的受访居民计划近期购房,房产投资意愿由第二季度的15%升至19%

12月18日央行公布的第四季度城镇储户问卷调查结果显示,2012年第四季度,全国66.6%的居民认为目前房价“高,难以接受”,但有15.4%的受访居民计划未来3个月内出手购房。而居民房地产投资占比由第二季度的15.1%升至18.9%,在居民投资方式的选择中上升一位。

此份调查报告是央行在全国50个城市对2万户城镇储户进行调查后得出的。

**近七成居民认为房价高到难以接受**

经历了几年的房产调控,还有多少居民认为目前的房价“高,难以

接受”?央行调查的数据是66.6%,这比第二季度降低了1.9个百分点,较年初下降1个百分点,低于去年同期6.2个百分点,显示了房地产的调控效果。另有31.3%的居民认为“可以接受”,仅有2.1%的居民认为“令人满意”。

虽然如此,在银行资金面逐步宽松情况下,居民预期房价上涨的占比依旧在提高。调查显示,对下季房价,预期上涨的居民比例为20.4%,较上季大幅提高8.6个百分点,较年初提高11.3个百分点,高于去年同期10个百分点。12月18日,国家统计局公布11月房价指数,53个城市房价环比上涨,创2011年4

月后新高。

“如果以2009年楼市温度为100度,2012年1至2月楼市陷入冰点计算,目前的楼市温度在50度左右。”中原地产研究总监张大伟表示,如果以2009年楼市温度为100度,2012年1至2月楼市陷入冰点计算,目前的楼市温度在50度左右。

张大伟认为,整体价格继续微涨已经成为定论,在土地价格及溢价率都明显上涨的情况下,开发商的定价也会水涨船高,而且全年计划的提前完成使得开发商年底促销的力度将明显减弱,整体市场价格将依然维持平稳微涨的趋势。

**房地产投资占比升至18.9%**

2010年,是房地产投资在中国最火的一年,买房一夜致富的神话刺激着众多投资者。在央行当年的储户居民调查中,房地产是居民投资的首选,有26.1%的受访居民选择此项。此后,在打击投机性买房的调控下,房地产投资渐渐降温。

2012年第四季度的调查显示,在当前物价、利率及收入水平下,19.4%的居民倾向于“更多消费”,33.5%倾向于“更多投资”,47.1%倾向于“更多储蓄”。居民偏爱的前三位投资方式依次为:“基金、理财产品”、“房地产投资”和“购买债券”,选择这三种投资方式的居民占比分

别为22.9%、18.9%和17.5%。

相较于第二季度,房地产投资超过债券投资,成为居民投资的第二选择,2012年第一季度、第二季度,居民投资房地产的占比分别为15.1%、16.1%,第四季度则大幅上升至18.9%。

此外,有15.4%的受访居民计划未来3个月内出手购房,较年初和去年同期分别提高1.4和1.5个百分点。

张大伟表示,目前全国主要城市的房价都已经触底,部分城市开始出现缓慢回升,政策一旦再有松动,市场可能会再次出现明显上涨。(新京)

### 2012 楼市关键词:

## 年初以价换量 年末行情翘尾

2012年全国楼市经历了由冷到热的巨大转变,开发商“由忧转喜”,迅速推盘的同时也提前完成了年内销售目标。然而,市场仍然显得脆弱,任何时候的一点动荡都会引发各方的行为。于是,观望、政策调整、以价换量、淡季不淡、购房恐慌等关键词充斥了2012年的楼市。中新网房产频道为此为网友梳理今年楼市走势,盘点2012楼市之市场关键词。

**第一季度:以价换量 迎来“小阳春”**

在严厉的楼市宏观调控背景下,2012年楼市开局惨淡,经历“寒冬”。楼市持续去年的低迷态势,元旦、春节等假期冲淡成交,大部分开发商未进行大规模促销降价,加之购房者降价预期和观望情绪浓厚,1、2月楼市供应量与成交量均现萎缩。

但自3月以来,全国楼市逐渐摆脱跌入冰点的状况,北京、上海、广州、南京、杭州等一二线城市楼市成交量攀升,迎来本轮调控以来难得的“小阳春”。

然而,此番楼市回暖的背后真相,实是开发商在萎靡不振的市场下不得已而采取的“熬冬”策略——以价换量。

据媒体报道,截至2012年4月9日,已公布年报的74家A股上市房企,存货已飙升至9437.78亿元,较之去年同期的6598.13亿元,同比上涨了43.04%。

而在万亿库存的压力背后,房企负债率高企和资金链进一步紧绷现象愈加明显。

有数据显示,截至3月22日,已披露年报的37家上市房企的负债水平明显上涨,总负债额度达到了5216亿元,比之前一年的3786亿上涨了37.8%。负债率也有明显上涨,2011年平均已经达到了72.3%,为近10年来最高。

在重重重压之下,亦有房企熬不住宣告破产。今年4月,杭州市西城时代家园开发商金星房产正式向法院提交申请破产。该消息引发了外界广泛关注,被视为“本轮楼市调控房企破产第一案”。

因此,为快速回笼资金,各家房



等待办理房屋过户手续的居民。资料图片

企迫于库存、资金压力纷纷推出降价促销战略,“以价换量”成为开发商们寻求销售“破冰”的重要方式,此举也颇见成效。

**第二季度:回暖蔓延 地方微调中央督查**

据国家统计局数据,第一季度全国商品房销售面积为15239万平方米,同比下降13.6%,环比下降67.5%。此番背景下,各地楼市“刺激刚需”入市的微调政策开始在全国范围内蔓延。

4月底,武汉、南昌、郑州等二三线城市纷纷上调住房公积金贷款额度,两成首付购房政策悄然回归市场。

5月7日,江苏扬州出台楼市新政,对个人购买成品住房进行奖励,最高奖励达所购房屋合同价款6%,

此举被指拿公共财政救济楼市,悖于中央调控。

5月28日,重庆市住房公积金管理中心召开新闻通气会,放宽首套房公积金贷款政策,单人贷款限额由20万元提高到40万元,家庭限额由40万元提高到80万元。

5月29日,湖南发改委在全省经济形势座谈会上下发文件,明确表示在房地产调控总基调不变的情况下,将推出利率优惠、降低首套房首付比例、减免相关税费等措施,支持居民购买首套普通住房。

……

据中新网房产频道梳理,楼市调控近一年来,全国已经有将近40个城市出台相关微调政策。

开发商“以价换量”优惠频现,又得益于各个城市对楼市政策微调,很多潜在购房需求逐渐出手。5月以来,全国多个城市成交量稳步

回升,“红五月”激发房企热情,房价上涨势头迅猛。

楼市“回暖”行情引发多方担忧,此背景下,中央及各部委多次“喊话”强调坚持楼市调控政策,仅7月份就连续6次密集发文强调楼市调控。7月下旬,国务院派出8个督查组,对16个省(市)贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督查。督察组对各地楼市调控执行情况基本持肯定态度,回京后也并没有出台新的楼市政策,但同时业内人士也表示,我国楼市储备政策“弹药”充足。

**第三季度:淡季不淡 旺季不旺 楼市反周期特征明显**

在楼市调控的微妙关口,传统淡季7、8月份的楼市表现却很反常,成交火爆,创年内销售新高,楼

市“淡季不淡”的醒目标题始终占据房产新闻头条。业内人士分析,7月楼市出现红火现象主要是开发商以价换量,刚需得以释放,集中入市;信贷政策放松,使购房者能够贷款买房;再加之“红五月”以来楼市成交量大,房价有涨价预期,促使买家积极入市。

今年楼市反周期特征在9、10月份持续上演,火爆成交过后,传统旺季“金九银十”却未能如期而至。上半年销售回款充裕,让开发商乐观情绪蔓延,在传统旺季纷纷推盘,热情高涨,但与此形成鲜明对比的是,购房者对于楼市走势态度却趋于严谨。

究其原因,一方面是7、8月份的楼市热销已经释放了一部分刚性需求,另一方面,决策层多次对房地产调控不放松的表态,更重要的是,开发商手头资金在这一阶段开始充裕,优惠幅度收窄,房价止跌回涨,又让购房者变得犹豫起来。

房价始终是买家考虑出手的关键因素。而开发商打折优惠活动缩水、价格上调,让本应有丰厚收获的“金九银十”褪色,买卖双方博弈升级。

**第四季度:楼市“暖冬” 翘尾行情凸显**

虽然“旺季不旺”让开发商有些“失落”,但进入11月份以后,楼市的表现却让他们倍感温暖。临近年底,楼市成交热度升温,出现翘尾行情。根据百城价格指数对北京等十大城市的全样本调查数据显示,2012年11月十大城市住宅均价为15686元/平方米,环比上月上涨0.39%。

与此同时,多家房企10月销售业绩创新高,前10月大部分房企业绩同比有所增长。尽管楼市库存巨大仍需消化,但不少开发商已经完成全年销售目标,推盘动力不足,少卖多开成主流销售模式,甚至导致部分地区楼市出现“一房难求”的局面。

楼市“暖冬”的来临让购房者期盼楼市年底促销的心愿难以实现。房价的持续上涨,让购房者无法继续“淡定”,看涨房价的预期,甚至转而积极入市。

明年楼市走势如何,各方大佬说法并不一致。任志强认为明年房价暴涨,也有经济学家为此约战赌跌房价。前景未明,业内人士建议,入市仍要根据个人需要,谨慎出手。

(中新)