

# 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富裕，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最关键因素。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十四个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，也有经济学者为此约战赌跌房价。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)