

社科院今发布《住房绿皮书》:调控继续深化 从严基调不变 明年住房市场调整有望“软着陆”

本报北京今日电(驻京记者 杨丽琼)“2012年将是住房市场调控措施充分发挥效应的一年。从严调控的基调不变,人们对住房价格下行的预期增强而减少购买,导致房地产开发商资金压力趋紧,住房投资、住房市场成交量和价格(保障房除外)都将承受更大的压力。”这是中国社会科学院今天上午发布的“2012年《住房绿皮书》”对明年我国住房市场做出的预测。

今天上午,“2012年《住房绿皮书》发布暨2011年~2012年住房形势与政策研讨会”在北京举行。会议分析了2010年~2011年中国住房及相关市场走势,并对2012年我国住房发展趋势做出了以下预测。

房地产行业将洗牌

中国住房市场可能开启“过剩时代”,住房开发企业将进入全面转型阶段,包括物业自持经营、产品创新加强、绿色建筑领航、合作并购盛行等,并将参与保障房建设。

2011年以来,房地产行业逐步进入行业洗牌与结构调整阶段,这也是第一次真正意义上的行业大调整和重组,将推动整个房地产行业走向健康和成熟。

从2012年开始,在房地产行业的大调整进程中,产品质量标准化将真正提上日程,并逐步开启实质性的进步,包括住房产品标准化、住

房产品工艺化、配套产品标准化和配套产品工艺化等。

购房者以刚需为主

购房者的刚性需要将成为2012年购房的主体。在持币观望气氛比较浓的大前提下,一线城市的购房者将以刚性需求为主。

现阶段,严厉的限购政策短期内将限制投资性、投机性购房主体和外地人的需求,被行政手段强制改变了的市场结构让人们们对住房价格的预期发生了很大的变化。随着各大城市商品房销售量的低迷,价格也开始松动。如果房价出现大幅下跌,那么不排除抄底投资和投机性资金重新回到商品住宅市场的可能。

租房者仍将推动一线城市房租市场继续保持上涨趋势。

政策或有限调整

在巩固目前调控成果的基础上,预计未来在政策面总体严控下对达到一定条件的区域作出微调,以实现房地产市场的“软着陆”。

在没有出现重大的预期之外冲击因素的条件下,初步推测,从2011年第四季度至2012年,政策持续收紧并作适度微调,各方结束观望,实施有限调整。由于2009年、2010年房地产开发投资高速增长,房地产库存压力增大,预计商品住宅市场销售量和销售额在进一步下滑后,为消化库存,在资金链紧张和

业绩要求双重压力下,以价换量的开发企业逐步增多,降价促销范围扩大,幅度增大。促销优惠政策可能会吸引部分持币待购者出手。2011年~2012年,商品住宅市场的销售量和销售额预计将出现双降局面。

在全球经济复苏步伐放缓、国内经济理性回调、房地产调控继续深化的背景下,土地市场下行将是未来一段时间的趋势。2011年第四季度和2012年全年,土地成交量或显“U”形走势,其底部会在2012年的第一、第二季度;成交价或呈“J”形或反“L”形,其底部会在2011年的第四季度和2012年的第一、第二季度,或许还有第三季度。

CPI回落速度超市场预期 通胀压力减弱 经济增速放缓 预计存准率将持续下调

国家统计局今天上午新鲜出炉的经济数据显示,11月份消费者价格指数(CPI)较上年同期上升4.2%,创出15个月来上升幅度新低,这大大超出市场此前预测的4.3%—4.5%。对此,市场解读时认为,价格上涨势头初步得到控制,给货币政策的调整带来腾挪操作空间。

明年物价或现“俯卧撑”

英大证券研究所所长李大霄认为,11月份CPI涨幅4.2%,不仅同比出现了比较大幅的回落,重要的是环比也出现回落,表明价格上涨势头初步得到控制,给货币政策的调整带来的操作空间,也利好于股票市场。

中山大学金融系主任陆军分析认为,两方面因素决定了11月CPI大幅回落,其一是宏观调控措施叠加效应逐步显现,食品价格已经平稳,国内GDP逐季回落,总需求下降将使通胀趋缓;二是欧美经济需求不振,使出口外需减少。

CPI在今年下半年高位回落之后,市场对明年的价格走势趋于乐观。不过,基于对农产品周期、资源价格改革和政策放松的判断,不少分析人士认为,2012年物价的波动也许会做“俯卧撑”,即一二季度下滑、三季度见底、四季度回升,全年CPI涨幅在3.3%—3.5%之间。

具体节奏上,分析认为,11月CPI同比涨4.2%,如果12月份CPI同比涨也在4.2%左右,以对应的环比增速测算,2012年的翘尾因素为1.5%左右。据环比均值测算,2012年月度

物价走势可能呈现“俯卧撑”格局,预计一季度CPI将从1月份的4%附近跌至3%左右,二季度跌破3%至2.2%左右,三季度物价探底至1.9%,四季度物价将回升至3%左右。

释放货币政策调整空间

CPI同比大幅回落至4.2%,印证了国家统计局原总经济师姚景源昨天在深圳表示“在中央的坚决调控下,今年以来物价快速上涨的势头已经得到了初步遏制”话语。不过,分析人士指出,虽然CPI同比大幅回落,通胀压力减弱,但与此同时中国面临的经济减速压力在四季度陡然增强。刚刚公布的11月PMI数据为49.0%,比上月下降1.4个百分点,比该数据的临界点50%还少1个百分点,是该数据33个月以来首次降到临界点之下。这表明经济总体回落,增速放缓已经成为不争的事实。

因此,市场普遍预计,未来几个月内,央行将持续多次下调金融机构的存款准备金率,主要金融机构的存准率将降至19%或19.5%,且调降举措将多集中于明年上半年。这一预测也是对姚景源“通胀被初步遏制对于明年经济运行意义重大,但是很多深层次的问题还没有解决,因此需要继续保持政策的稳定性和针对性”的话语最好注脚。

国泰君安认为,央行11月30日已宣布下调法定存款准备金率0.5个百分点,而在CPI回落至4.2%、通胀压力减弱的背景下,存准率下调的趋势不会改变。

本报记者 许超声

10月我减持日本国债110亿美元 创单月减持第二高

本报讯(记者 许超声)日本财务省昨天公布的数据显示,10月份中国大举抛售日本国债8530亿日元,约合110亿美元,为历史上单月减持第二多的月份。今年8月份中国曾减持价值2.02万亿日元的日本国债,创下2005年有数据记录以来最高纪录。

分析认为,随着日元创新高后持续走软,日本10年期国债收益率已经降低至1.045%,几乎比同期限的美国国债收益率低了一个百分点。中国较大规模地抛售日本国债是为了避免日元贬值带来损失,抛售日本国债是正确决策。

此前,外汇局也曾表示,外汇储备持有他国国债是市场投资行为,根据市场状况动态调整,增持或减持都是正常的投资操作。

资讯速递

海外主要股市收盘指数

名称	12月8日	涨跌
道琼斯	11997.7	-198.67

今日人民币市场汇价

外币名称	中间价
100美元	633.52元
100欧元	845.21元

纽约商交所主要商品最新价

名称	最新价格	涨跌
黄金	1715.5美元/盎司	+5.80
原油	98.42美元/桶	+0.08

(数据截止时间:上午10时30分)

2012
HAPPY NEW YEAR

55% SALE

¥10,907 原价19,830 雪橇皇帝床

45% SALE

¥2,709 原价6,020 扶手椅

65% SALE

¥9,705 原价14,930 梳妆台

FINE 精制家具冬季促销

全场家具及饰品4折起 售完即止

2011年12月10日—2011年12月18日 www.fidm.com

上海旗舰店:上海市北京西路473号(成都北路口) 021-62181977

上海总店:青浦赵巷嘉松中路5369号吉富佳邦国际家具村A1-102 021-69755829

NEW! NEW! SALE! SPECIAL!

中飞租赁订购 20 架国产大客机

C919启动订单达215架

本报讯(记者 胡晓晶)即将进入工程发展阶段的国产大客机C919,近两个月间已收获四笔订单。昨天,中国飞机租赁公司与中国商飞公司在港签署20架C919大型客机订购协议。前者由此成为了C919的第10家启动用户,C919大客机的启动订单总数也达到了215架。

C919大客机是我国正在自主研发的新型150座级单通道窄体客机,不仅机身宽大能提供给旅客更多乘坐空间,同时采用高效

空气过滤系统提供更新鲜空气,客舱的照明也采用人性化情景照明设计更加温馨。在去年的珠海航展上,C919首获百架订单,首批6家启动用户包括:国际、东航、南航、海航、国银租赁、美国GECAS(通用电气金融航空服务公司);今年10月份以来,工银租赁、四川航空和交银租赁又相继与中国商飞签署了45架、20架和30架的C919启动订单协议。这意味着,到2016年取得适航证后,上述10家启动用户未来将率先投用“中国造”大客机C919。

上海电气与西门子合作风电项目

本报讯(记者 叶薇)上海电气与西门子昨天举行风电合资项目签字仪式,宣布建立中国风电战略联盟。此次合作上海电气占有51%股份,西门子占有49%股份。双方将成立两家合资公司:制造公司面向中国市场

和西门子全球供应网络研发和生产风机;销售公司负责中国地区风电设备的销售、项目管理、项目执行以及相关开发和服务。

这一战略合作将强化双方在海上风电领域的实力,助推中国海上风电产业发展。