



理由

3

调控初见成效、房价大跌不是目标……2012 楼市进入健康期：

“非典型调控”必然退市

有人说,2011年是终结了中国房地产行业全速发展的一年。这不仅是一个“政策年”——经历了限购、利率调整、首付提高、房产税试点等一系列调控政策的洗礼,楼市前景变得扑朔迷离;这还是一个“转折年”——萎靡的市场行情给生活在这条产业链中的各个企业带来了无穷的压力。

经历了2011年行政指令式的“限购大棒”,楼市在重生中不断接近健康发展的轨道。调控政策在2012年当何去何从?

手段或从“刚性”转向“弹性”

2011年的楼市，“限”字高悬。面对一路走高的房价，围绕着房价调控目标，限购、限价、限价等一系列的行政干预手段纷纷出台，房地产权益的步伐终于放缓。

数据显示，去年本市商品住宅的供应总量为878.97万平方米，低于2010年的900.57万平方米，创下上海楼市自2005年网上统计数据以来历史最低水平。在紧缩的货币政策大环境下，住房信贷成为购房者入市的一大阻碍。全年成交总量627.94万平方米，较2010年减少21.36%，同样创下历史新低。

可以说，房地产调控政策已取得初步成效。在新浪乐居举办的第三届乐居大会上，多位开发商、学者表示：“2011年楼市调控政策是在稳定中有所调整，对于即将到来的2012年房地产调控政策，将从‘刚性’调整为‘弹性’，在政策面利好的情况下，未来3、4月份刚需购房的时机或即将到来。”



刚买房就遭遇降价的老业主泣不成声。



房价大跌不是调控目标

报复性反弹难再现

以行政手段等为主的限购政策影响了房地产市场供需量,在遏制房价快速上涨势头方面收效明显。据广州燕市场研究部数据显示,2011年上海商品住宅市场全年成交均价为2.062万元/平方米,较2010年微涨3.04%,与2010年33.61%的涨幅相比相去甚远。从月度表现来看,在9月达到2.1858万元/平方米高位后,房价开始步入下行通道,11月均价更是跌破2万元/平方米,同比也出现较大幅度回落,市场普遍认为楼市“拐点”已至。

“目前看来,遏制上涨已基本实现,但是否会下跌还是无法用实际现象来解释,毕竟从调控的初衷和目的来看,房价大跌不是目标。”上海荒岛房地产工作室副总经理黄伏伟表示。

而从近期相关部门的表态,包括上海对重点落实差别化信贷政策的全年工作部署来看,2012年房产调控目标会更进一步,刚需及改善需求的购房环境有望得到更大改观。

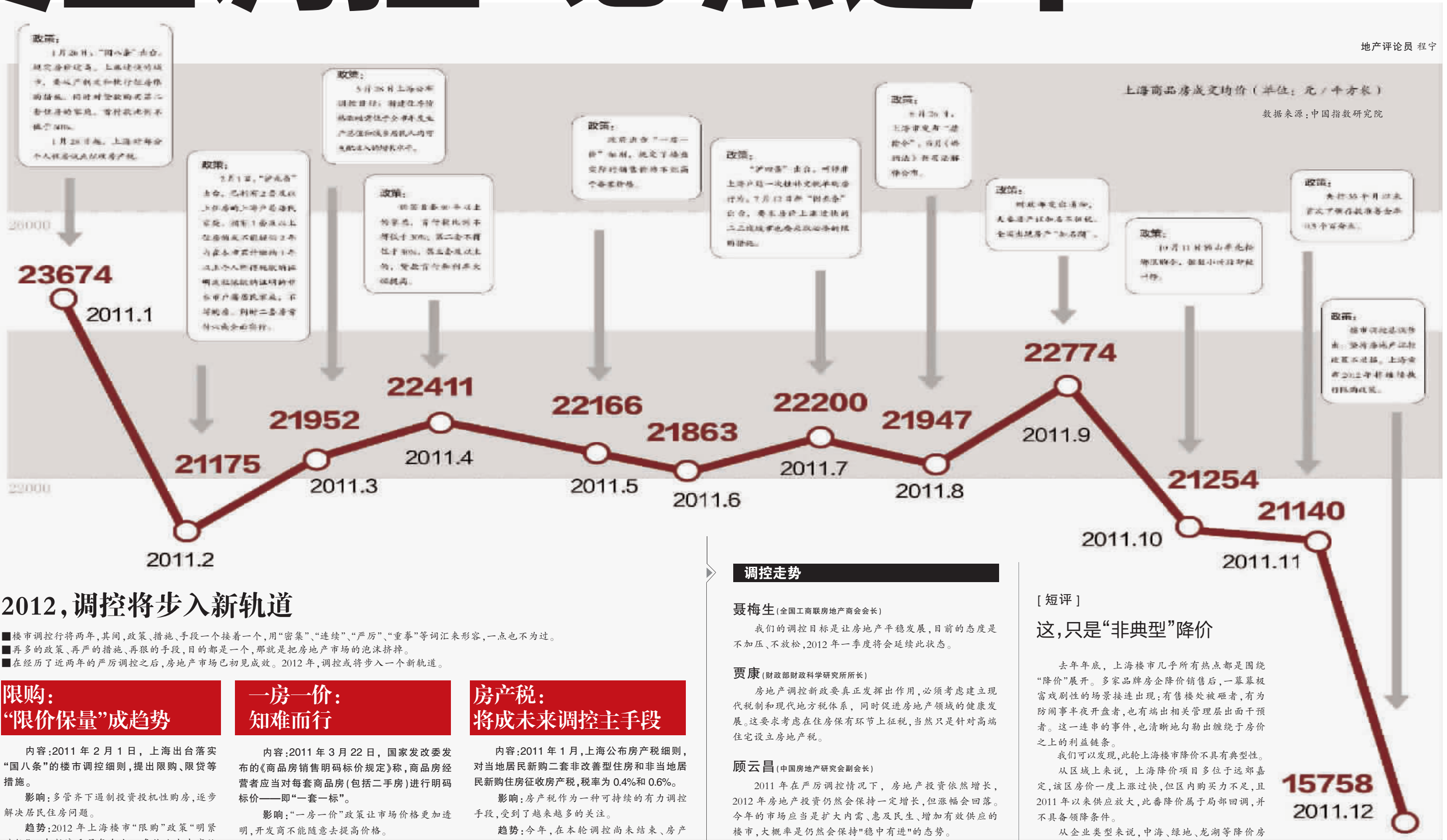
金丰易居 & 佑威联合研究中心联席主任、佑威机构执行董事黄志坚预言,在现行叠加调控政策压制下,将迫使开发商进一步降价来换取现金流以保生存,年内房价在经过一到两波相对集中的下跌。从理性调控的角度看,年內限购令有望解除或部分解除。

但长期以来楼市一直延续着调控——松绑——报复性反弹——再调控——再反弹的怪象。如果现在立即“限购”,房价又将成为脱疆的野马。因此,业内普遍的观点是,“不得已而为之”的行政调控手段何时退出市场,要取决于房产税等措施何时可以成功接班。一旦政策转向松动,就会形成政策“拐点”,带动成交量上行,但不一定会形成一些学者所担心的房价“报复性”反弹。房价应先小幅波动,然后会缓慢、温和上扬,楼市将在这一轮调控结束后,彻底脱离以投机泛滥和“非典型调控”为特征的所谓“黄金十年”,进入理性的新发展时期。

“房产税接班”？ 报复性反弹难再现

金丰易居 & 佑威联合研究中心联席主任、佑威机构执行董事黄志坚预言，在现行叠加调控政策压制下，将迫使开发商进行逐步降价来换取现金流以保生存，年内房价在经过一到两波相对集中的下跌。从理性调控的角度看，年内限购有望解除或部分解除。

但长期以来楼市一直延续着调控——松绑——报复性反弹——再调控——再反弹的怪象。如果现在立即“限购”，房价又将成为众愤的导火线。因此，业内普遍的观点是，“不得已而为之”的行政调控手段何时退出市场，要取决于房产税等措施何时可以成功接班。一旦政策转向松动，就会形成政策“拐点”，带动成交量上行，但不一定会形成一些学者所担心的房价“报复性”反弹。房价应先小幅波动，然后会缓慢、温和上扬，楼市将在这一轮调控结束后，彻底脱离以往投机泛滥和“非典型调控”为特征的所谓“黄金十年”，进入理性的新发展时期。



2012,调控将步入新轨道

- 楼市调控行将两年,其间,政策、措施、手段一个接着一个,用“密集”、“连续”、“严厉”、“重拳”等词汇来形容,一点也不为过。
- 再多的政策、再严的措施、再狠的手段,目的都是一个,那就是把房地产市场的泡沫挤掉。
- 在经历了近两年的严厉调控之后,房地产市场已初见成效。2012年,调控或将步入一个新轨道。

限购： “限价保量”成趋势

内容:2011年2月1日,上海出台落实“国八条”的楼市调控细则,提出限购、限贷等措施。

影响:多管齐下遏制投资投机性购房,逐步解决居民住房问题。

趋势:2012年上海楼市“限购”政策“明紧暗松”。在新浪乐居年会上,多位业内专家认为,有可能在政策及执行层面采取一些定向宽松的措施,不会有2011年那么严格,会有一些灵活性的补充措施维持当前房地产市场保持一定的市场活跃度,尤其是成交量方面,整体市场调控特征有可能呈现出“限价保量”的特征。

一房一价： 知难而行

内容:2011年3月22日,国家发改委发布的《商品房销售明码标价规定》称,商品房经营者应当对每套商品房(包括二手房)进行明码标价——即“一套一标”。

影响:“一房一价”政策让市场价格更加透明,开发商不能随意提高价格。

趋势:商品房销售明码标价的相关规定,有助于防止开发商短期内快速涨价、坐地起价。上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭称,“在开发商就备案价格报批审核时,政府部门应将备案价格管控在合理的范围内,如可将备案价格与区域均价相挂钩等。”

房产税： 将成未来调控主手段

内容:2011年1月,上海公布房产税细则。对当地居民新购二套房非改善型住房和非当地居民新购住房征收房产税,税率为0.4%和0.6%。

影响:房产税作为一种可持续发展的有力调控手段,受到了越来越多的关注。

趋势:今年,在本轮调控尚未结束、房产税又将出台的背景下,选择合适的发展方向对房企显得尤为重要。分析人士表示,通过对近年政策环境的解读、住房信息联网后,房产税或将加快出台,新一轮调控周期或即将到来。房企更应总结本轮调控的经验,及早对发展战略、布局结构、产品结构等进行调整。

调控走势

聂梅生 (全国工商联房地产商会会长)

我们的调控目标是让房地产平稳发展,目前的态度是不加压、不放松,2012年一季度将会延续此状态。

贾康 (财政部财政科学研究所所长)

房地产调控新政要真正发挥出作用,必须考虑建立现代税制和现代地方税体系,同时促进房地产领域的健康发展。这要求考虑在住房保有环节上征税,当然只是针对高端住宅设立房地产税。

顾云昌 (中国房地产研究会副会长)

2011年在严厉调控情况下,房地产投资依然增长,2012年房地产投资仍然会保持一定增长,但涨幅会回落。今年的市场应当是扩大内需、惠及民生、增加有效供应的楼市,大概率是仍然会保持“稳中有进”的态势。

任志强(华远地产董事长)

目前虽然部分房企资金压力较大,但大部分房企的资金链并未像外界认为的那么糟糕。由于今年市场中会供应大量保障性住房,估计全年整体销售仍将小幅增长。同时,得益于2010年新开工量的高峰,今年房地产市场的供应量将呈增长趋势。

[短评]

这,只是“非典型”降价

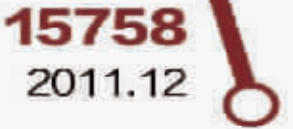
去年年底，上海楼市几乎所有热点都是围绕“降价”展开。多家品牌房企降价销售后，一幕幕极富戏剧性的场景接连出现：有售楼处被砸者，有为防闹事半夜开盘者，也有端出相关管理层出面干预者。这一连串的事件，也清晰地勾勒出缠绕于房价之上的利益链条。

我们可以发现，此轮上海楼市降价不具有典型性。从区域上来说，上海降价项目多位于远郊嘉定，该区房价一度上涨过快，但区内购买力不足，且2011年以来供应放大，此番降价属于局部回调，并不具备领降条件。

从企业类型来说，中海、绿地、龙湖等降价房企，去年前三季度销售状况均为行业领先，资金比较宽裕，降价出货显然更多出于年度业绩的追求，或是趁弱市置换成本更低的地资产。

正如潘石屹的疑惑：“万万没想到”降价先从上海、从这几家公司开始。真正在本轮调控中举步维艰的房企，其实还没有被迫用到“降价”来解决难题。

以房价调整为目标的本轮楼市调控，显然还没有达到应有的效果。如果此时便以楼市危言而使救市之法，本轮付出昂贵代价的调控势必半途而返，这恐怕才是面对“降价”亟需警示的问题。



15758
2011.12