

2012年中国房地产市场走势——

从“政策底”到“市场底”还有多远？

核心提示

□新华社记者 王晖余 徐蕊

今年一季度，随着楼市调控，“政策触底”成为业内共识，上海、北京等城市的刚性需求有所释放，但各方对房价怎样“合理回归”仍存分歧。

在博鳌亚洲论坛2012年年会上，围绕今年楼市走向，中外与会嘉宾展开激烈碰撞，探寻房价回归的“市场底”，为中国房地产改革把脉问诊。

1 政策触底：刚需“回暖”难改“回归”大势

今年全国两会期间，住建部副部长齐骥明确表示，近期不会再出台新的房地产调控政策。“政策触底”信号的发出，促使开发商“以价换量”，让遏制已久的刚性自住需求开始逐步释放。

与会嘉宾、SOHO中国董事长潘石屹说，前期“限购令”等政策出台后，从去年9月开始全国楼市成交量“悬崖式”下跌。但在政府“政策触底”与开发商“以价换量”的综合影响下，近期一些城市的楼市出现回暖迹象。

北京市住建委网站公布的网签数据显示，3月北京新建住宅签约量，剔除保障房成交量后，环比2月上涨46.6%，新建商品房均价已连续3个月调整至2万元以下。

海口市民杨静一直有购房自住计划，长期观望后最近终于出手购买了一套小户型。“政府部门说调控政策出得差不多了，再不出手担心房价会再次反弹。”杨静说。

根据中国指数研究院监测的40个城市，3月19日至25日，有22个城市的楼市周均成交量出现增长。

与会嘉宾、诺贝尔经济学奖获得者菲尔普斯认为，中国政府采取一系列调控政策防止投资者过快炒高房价，是为了纠正房价结构性的过高增长。红杉资本创始人沈南鹏则说：“中国房价高企甚至已经造成人才向海外流失。”

中央政府坚持调控不动摇的姿态让开发商不敢乐观，坚持“以价换量”、开发刚性需求成为业内共识。

“房地产行业还在‘过冬’，必须花心思挖掘刚需，把注意力放在有潜力的二、三、四线城市。”佳兆业集团总监周素萍坦言。

与会嘉宾普遍认为，以自住需求为主的市场，将是2012年中国楼市的鲜明特征，不要奢望房价今年会大幅反弹，稳健调整仍是基本走势。



杭州楼市降价交易量猛增

4月3日，购房者在杭州一处即将降价开盘的楼盘售楼部咨询。3月，杭州楼市交出了成交量“井喷”的月度数据。据杭州透明售房网统计，2012年3月，杭州主城区共成交4319套房源，这一成交量直逼2009年同期的最高峰。
新华社记者 黄宗治 摄

2 市场寻底：房价回归“合理区间”尚待时日

温家宝总理在今年全国两会上表示，一些地方房价还远远没有回到合理价位，因此调控不能放松。

对此，上海易居房地产研究院杨红旭说，目前中国500强房企的“库存”巨大，不少开发商资金紧张的问题更加突出。在双重压力下，通过降价促销回笼资金是主要路径。预计新一轮的打折降价潮，将在未来两三个月内持续展开。

那么，房价还有多大下行空间？

与会嘉宾、成都大学副校长张其佐认为，如果地方政府严格执行目前的楼市调控政策不动摇，市场底部最迟将在今年年底前出现，房价至少还有15%至20%的下降空间。

中国房地产研究会副会长顾云昌则认为，经过去年的调整，目前大多数中小城市房价基本合理，但北京、上海

等一线城市房价回归合理会很艰难。

一些与会嘉宾认为，不能忽视“房价合理回归”过程中的地方政府阻力。“市场底”何时出现，调整程度是否合理，还取决于地方政府是否会自行给楼市“松绑”。

“如果成交量回暖和价格止跌两个指标同时出现，就可以确认底部出现。”杨红旭说，乐观地看，今年楼市“市场底”将出现在二、三季度。

但部分与会嘉宾表示，如果从房价收入比等因素看，房地产市场寻底还需要较长时间。

“显然，目前我国房价收入比和房地产平均利润仍然过高。”张其佐认为，我国房价收入比应控制在3:1至6:1，房地产平均毛利率控制在10%至15%为宜。

声音



潘石屹：有钱就圈地盖房就挣钱这样的日子结束了

博鳌亚洲论坛与会嘉宾、SOHO中国董事长潘石屹说，2012年是房地产的转折年，开发商有钱就能圈地，盖房就能挣钱的日子结束了；政府应该转而对土地供应等市场配置资源手段稳定楼市。

3 改革跟进：政策退出应避免新的“报复性反弹”

在调控高压下，当前楼市投资投机性需求得到有效遏制，正是推行房地产制度性改革的良好时机。

“目前，房地产调控效果仍是短期的，短期的需求调控往往压抑下一阶段供给，反而会以后房价带来上涨压力。”张其佐说，调控政策频繁多变，也会带来市场剧烈波动。

“既然是短期调控政策，就早晚要退出。”中国（海南）改革发展研究院执行院长迟福林说，只有制度建设才能“填补”政策退出的空间。否则，楼市调控就难以走出“越调越高”和“报复性反弹”的怪圈。

对于房地产如何深化改革，财政部财政科学研究所所长贾康认为，“双轨统筹”是解决目前房价过高的的重要手段。“政策轨”上的保障房供给是政府要牵头“托底”；对商品房价，政府不应再用

行政手段一味强力干预。“市场轨”上，政府应该主要管规划、管规则、管收税。

贾康建议，“十二五”期间，一线城市应先后跟进征收房产税。房产保有环节征税可以形成多种正面效应，合理激励地方政府转变职能，在配套改革中解决地方政府对土地财政的过度依赖。

“2012年是房地产的转折年。”潘石屹认为，开发商“有钱就能圈地，盖房就能挣钱”的开发模式已结束。政府应该转而对土地供应等市场配置资源手段稳定楼市。

今年，住房保障体系建设、个人住房信息系统全国联网、房产税试点范围扩大等“制度层面”的改革将加速推进。与会嘉宾认为，考虑到我国城镇化进程在加快，要避免“过山车”式的房价反弹，楼市改革还有较长的路要走。

美丽时尚

63232112
63232113

特价款



980元

美丽热线：64905618
15603790177 纪经理
地址：涧西牡丹广场区委西50米（韩美伊恋补发中心）

韩国焕彩登陆洛阳
2012新款0.02毫米无痕补发



中州中路枫叶国际22楼
63289577 15037997671