

2011年行将收尾之时,有关“明年地产走势的话题”自然成为读者关注的事情,为此,华西都市报将蓉城4大地产机构老总,悉数请上“榜样中国·2011TOP50论坛”,共同为明年的地产走势把脉。

受访嘉宾:

- 成都思源房地产经纪有限公司总经理 廖建华
- 中原地产华西董事总经理 庄泽宝
- 成都正合地产顾问有限公司总经理 毛勇
- 四川嘉联兴业地产顾问有限公司总经理 侯红权

# 是继续探底? 还是拐点上扬? 成都限购是否会适当放松?

华西都市报:国家对房地产市场调控,目前已取得了一定成果。在这种背景下,2012年,国家是否会对楼市调控适当微调?尤其是作为二线城市,成都有别于北京、上海、深圳等楼市。成都房地产市场一直处于健康、稳步发展,在这样的背景下,成都限购是否会适当放松?

廖建华:虽然近期货币政策呈现宽松的动作,但金融政策全面宽松的可能性较小,金融政策的定向宽松,将主要针对制造业、出口行业、保障房等方向,房地产短期内受益的可能性较小。从目前房地产政策趋势来看,李克强副总理强调抑制房价过快上涨、住建部要求继续限购等等,可以预计2012年房地产面临的环境仍然十分严峻。对于成都来说,要求公积金全面覆盖所有楼盘,一定意义上对市场有积极作用,但其他宽松政策出台的的可能性较小。

庄泽宝:从目前的情况来看,此轮调控已经取得了部分效果,但距离中央政府的目标尚有一定的距离,目前,国际国内的经济形势均较为严峻,给房地产调控增加难度,但从种种迹象来看,中央的决策较为坚定,调控的大前提不会改变,未来6到9个月,放松的可能性相对较小,而地方限购令会否放松,更多取决于楼市的实际状况。

侯红权:国家对房地产市场调控,虽然已经取得了一定的效果,2012年国家对于楼市调控进行微调的可能性较小。从近期温家宝总理及李克强副总理的表述中就可以看出。

10月29日温总理在召开的国务院常务会议指出,坚定不移地搞好房地产市场,进一步巩固调控成果,促进房价合理调整。李克强副总理要求继续

落实好国务院关于房地产调控的政策措施,切实增加住房有效供应,坚决抑制投机炒作行为,巩固调控成果,促进房地产市场长期稳定健康发展。即便是国家对房地产进行微调,很可能是在税收、交易、规划审批等制度性上的微调,使其更适合市场经济的发展。而不会放松限购、限贷等主要的调控政策。2012年成都限购不会放松。成都市政府在11月22日发布的官方新闻稿中已明确宣布:继续执行原有限购政策。

毛勇:全国楼市目前调控效果显现,销售面积、销售金额均出现同比增幅趋缓的特征。其中,2011年1-10月全国商品房销售面积7.96亿平米,同比上涨10%;同期全国商品房销售金额43826亿元,同比上涨18.5%。政策调控以来,价格环比下降城市逐月增加,截止10月,70个中大城市中已有34个城市出现价格环比下降。

根据正合地产长期跟踪的全国各典型城市楼市变化发现,目前各城市均出现一致的以价换量态势。因此,在经济增速趋缓,房地产调控已取得成效的背景下,房地产市场的平稳发展成为保证经济增长的要素,楼市调控政策的底部已经显现。我认为,楼市的平稳发展尤其重要,楼市政策调控出现放松可能性;相比其他政策,限购放松的可能性较大,且二、三线城市限购将早于一线城市取消。

## 存准率下调对楼市有何影响?

华西都市报:3年来,一直上调的存款准备金率首次出现下调,这对房地产市场有何影响?2012年,央行还会继续下调吗?

侯红权:2月1日央行宣布下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,这意味着银行贷款额度增加近4000亿,对房地产的影响至少包括两个方面:一是房地产资金紧张程度会略有缓和,即便银行贷款不会直接流向房地产开发,也会通过其他渠道间接地流向开发领域;二是按揭贷款放款速度会略快一些,过去常常存在银行已经审批通过的按揭,由于放款额度不足,而延迟放款的现象,目前会有所好转。

从目前的整体市场形势看,这次下调存款准备金率对房地产的影响是微小的,不会改变整体的房地产资金紧张状况。央行调整存款准备金率的动力来源于整体的经济形势,如国际经济形势、国内的CPI、PMI、GDP等数据的变化。从目前经济形势看,CPI、PMI、GDP已经连续4个月下降,美国经济疲软,欧债危机深化引起的对外贸易下滑,人民币汇率连续7日下降。这些因素很可能会使2012年的存款准备金率继续下调,以缓解小微企业资金的紧张程度。

廖建华:存准率的下调,中长期来说对房地产是利好消息,金融政策宽松将使市场的流动性紧张局面有所缓解。从目前全球经济存在二次探底的可能,国内经济增速下滑,CPI大幅下降,都有利于金融政策的宽松。因此预计2012年会有2-3次的降准动作。

庄泽宝:存准率下调,主要是应对目前国际国内

严峻的宏观经济形势,而非房地产市场,但对楼市肯定也会有一定的积极作用,如增加信贷投放、缓解行业资金困境并促楼市回稳等,也间接表明政策底的出现,但存准率的提高在短期内并不会激起业界信心,在调控大方向未有改变的背景下,其作用十分有限,心理作用大于实际影响;而房地产业作为我国最重要的行业之一,其走向对经济影响至关重要,加之欧债危机前景不明,为避免经济下行风险,央行极有可能在2012年还会继续下调存准率,某种程度上对房地产也是一项利好。

毛勇:10月以来,多项事件均证明了货币政策出现微调,银行在放贷、政府财税政策上均需要定向支持中小企业,央行确人民币信贷的合法性,仅须符合如利率不超过银行贷款利率4倍等条件;从2011年12月5日起,下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点……货币政策定向宽松,将缓解银行体系的资金紧张。

对于房地产而言,目前或将解决前期由于银行资金紧张处于自身盈利考虑而自行上浮利率。

12月5日存款准备金率下调后,大型机构存款准备金率为21%,仍处于历史较高点位,具有一定的下调空间。但是否继续下调将取决于外部经济环境恶化对我国出口的影响,以及房地产调控、地方政府资金情况对投资的影响与货币政策短期对经济推动力量的博弈。



侯红权



庄泽宝



毛勇



廖建华

华西都市报:“限购”出台后出现了不同的声音。2012年,国家对楼市限购政策是否会被其他调控模式取代?

## 还会有哪些 调控模式?

毛勇:根据10月姜部长在十一届全国人大常委会第二十三次会议举行联组会议上的发言:“住建部正努力建设城镇个人住房信息系统,准备先在40个城市进行试点,然后实行全国联网。如果住房信息系统将来建立起来了,就不必再采取限购这种行政色彩浓厚的办法。”未来限购会被房产税取代,但是时间节点取决于住房信息系统的建立,以及房产税试点经验的总结,并形成可推广复制的模式。

廖建华:限购政策让多数改善型需求和投资性需求阻挡在市场之外,他们的实际需求是真实存在的,倘若限购大门一旦打开,市场有可能将几次调控的经历,出现大起大落的情况。确保楼市不出现大起大落的情况,成为政府在2012年中所必须做的工作之一,因此我们预计,2012年限购退出市场的可能性较小。

庄泽宝:限购令带有强烈的行政色彩,其出台背景也是为遏制楼价的快速上涨,为短期内的过渡政策,若长期执行,对行业健康发展将有一定的损害,未来,政府的方向还是在税收方面,例如重庆、上海等地推行的房产税等,税收制度的完善,推广将成调控的方向之一,以税收等方式对楼市进行调节,取代现有的行政调控手段。

侯红权:2012年“限购”暂时不会被其他政策取代。一是目前房地产调控刚刚取得初步成果。二是保障房的建设还需要加强。三是其他的政策,如个人住房信息系统全国联网、房地产税收制度等方面还需要时间建立和完善。



廖建华

## 政策 会否对别墅最先放松?

毛勇:楼市调控政策主要着眼于四大方面,依次是限购、限贷、保障房及房产税。其中,保障房及物业税均为长期政策,目前对楼市影响并不明显。导致楼市今年变化的主要是限购、限贷政策。限购对楼市造成短期、直接的冲击,导致一部分客户被快速挤出市场,而限贷通过提高客户购买门槛,逐步深入的调控市场,影响的客户面较限购更广泛。别墅物业也会受此影响,且短期内政策不会放松。

庄泽宝:近年来,国家对于别墅类高端住宅产品的发展一直严格控制,如对用地审批、房产税等均指向这类物业,金融信贷政策及各类调控政策

也无一不对其进行限制,整体而言,从耕地保护和节约用地等角度出发,国家对别墅类高端物业是一以限制为主,这类政策未来不会也不可能放松。侯红权:别墅市场大部分位于各城市的主城区之外,多数不属于“限购”调整的范围,对其影响最大的主要是“限贷”政策。2012年国家不会对别墅市场的放松。别墅市场和普通住宅市场常常是联动的,单纯放松别墅市场一定会受到社会的诟病。

廖建华:国家对别墅用地历来控制得比较严,同时别墅物业将是未来房产税调控的主要对象,因而别墅物业政策松动的可能性较小。

## 市场 2012年走势如何?

庄泽宝:2012年楼市走势仍然取决于政策信号及经济形势,上半年应该是巩固调控成果的时期,房价调整、楼市泡沫的挤出还将持续,买卖双方博弈、调控楼市与经济平衡的平衡也还将是市场的焦点,楼市复苏或回暖可能会往后推移到三季度末四季度初;在此期间,楼市将加速整合,部分中小开发企业逐步推展,甚至可能面临出局的危险,楼市洗牌难以避免。

廖建华:对于2012年楼市,我持谨慎乐观的态度,上半年市场比较困难,下半年随着市场的深度调整,货币政策将进一步宽松,市场或有好转。

侯红权:2012年房地产市场走势包括几个方面:成交量继续在低位徘徊;价格将继续探底;市场仍以刚需及首次需求为主;商业市场存在的问题可能爆发;调控政策基本维持现状;房地产并购现象还会增加等等。毛勇:基于三点因素,我对于2012年的市场总体保持谨慎乐观的态度。其一,影响楼市最明显的货币政策,目前已出现定向宽松迹象。其二,楼市已出现政策底部,不会有更为严厉的调控政策出台。其三,通胀背景下,市场需求依然旺盛,客户观望性仅仅是价格下降预期导致的。而随着目前各大开发商积极的销售策略,客户将逐步入市购买。因此,2012年成交量或会出现小幅回升态势,刚需物业将持续为市场主力。

侯红权:2012年房地产市场走势

华西都市报记者 李晖

