

壹周点评

# 房地产不再是居民投资首选

摘自(人民网)



近日，中国人民银行发布四季度城镇储户问卷调查报告显示，居民对未来物价上涨预期和房价上涨预期均出现大幅回落，房地产投资不再是居民的投资首选，而未来3个月中国居民有购房意愿的比例接近历史低点。

## 调控短时间内不会放松

央行报告显示，居民对当前房价感受变化不大，对房价上涨预期出现大幅回落，房地产市场出现浓厚的观望气氛。武汉科技大学金融证券研究所所长董登新在接受采访时表示，中国城镇化进程正在加快，目前中国居民投资渠道单一，而且存款负利率，将来房产对投资者仍具有很大的吸引力。不过，在相当长时间内，可能是两三年甚至五年内，中国房价都不会大幅上涨，投机需求相对减弱，但投资需求仍会存在。房地产调控在近两年内估计仍不会放松，这也有利于巩固已有的调控成果。

在此前，中央经济工作会议也再次明确，要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归。而对抑制房价起到明显调控效果的限购政策将在2012年继续执行。在已实施限购令的46个城市中，继深圳、海口、福州、长春、广州和佛山等城市明确表态明年将继续执行限购政策后，北京、上海、厦门和青岛也表态限购政策将继续执行。

## 期盼房价大跌不现实

“市场不要幻想未来的调控会有所松动，我们面临的现实是政策可能还会‘做加法’。”中国房地产学会副会长陈国强指出，由于明年房地产将继续“深调”，整个行业所感受的温度也将更低，市场可能面临更加低迷的状态，价

格出现松动的范围更大，调整的幅度也会更大。随着房价逐渐回调到位，需求将逐渐释放，市场也会慢慢达到新的均衡。

董登新也对此观点表示认可。他认为，在限贷、限购、限价等政府直接干预与行政管制措施下，房市供求已在悄悄发生改变。商品房新开工面积减少，成交量减少，新增商品房数量减少，房市可能转变成有价无市，这反而有利于房价稳定。

在董登新看来，2012年房价不会出现居民所期盼的大幅度下跌情况。因为，如果中国房市真的下跌20%以上，会直接打击中国“市场信心”，也会打击投资者信心。中国经济正处在经济转型、产业升级过程中，整个经济都需要信心。房地产已成为我国关联度极高的支柱产业，它受打击有多深，中国经济受伤害的程度就有多重。因此，调控房市的目标是长期稳定房市，而不是在短时间内打垮房价。

## 调整后市场仍大有可为

事实上，尽管目前各地房价都出现了不同程度的回落，但是无论是刚性需求的购房者，还是投资需求的炒房客，面对明年房价可能继续下跌的趋势，都处在观望之中。明年是不是买房的合适时机，房价能否降到合理价格，无疑成为民众最为关心的问题。

“在城市化不断加速的过程中，在纸币相对贬值的趋势下，房产仍是居民比较稳定有效的财富贮藏形式。”董登新表示，只要房价适度回落，就会产生买入意愿。总之，只要工业化和城市化没有完成，人们对房产的追逐就不会停止，除非行政直接干预。

“不过，企图将房价降至中低收入者都能买得起商品房，这是不现实的。”董登新表示，中低收入者主要靠保障性住房满足居住需求，只有中高收入者才有能力投资房产。因此，中低收入者尤其是低收入者的刚性住房需求，只能依靠政府的保障性住房解决，而中高收入者对房产的投资需求则是有足够弹性的。所以，中低收入者期望房价越跌越好，这种心情可以理解，但要想跌至他们都能买得起，这不太现实。



媒体点击

### 北京

不会实行住房限价

楼盘缩水政府将坚决支持维权

昨天，市住建委委员王荣武在北京市政风行风热线“走进直播间”节目中明确表态，北京不会实行住房限价政策。另外，对于因为房价下降老业主维权的现象，如果因项目出现配套缩水等合理诉求，政府将坚决予以支持。

摘自《京华时报》

### 三亚

楼市逆势高位运行

前景充满不确定性

业内人士分析认为，随着年关临近，三亚楼市正在逐渐摆脱有价无市的尴尬局面，量价齐升的局面或已在“酝酿”之中。但是随着调控政策的进一步深入，双方博弈程度加剧，三亚楼市前景更加充满了不确定性。

摘自《经济参考报》

### 郑州

第二批逾4500套经适房申购

严查购房资格

据中国之声《央广新闻》报道，今年河南郑州第二批4540套经适房从12月22日起开始申购。从今年1月份起，郑州市经济适用房销售从摇号改为轮候，每批房源只针对《经济适用住房购房资格证》号段符合家庭销售。

摘自(中国广播网)

### 杭州

下沙房价跌回万元 跌幅30%~40%

下沙是今年杭州楼市价格战最先打响的区域，也是当前楼市供应量最大的区域之一。经过半年多轮价格战的冲击，下沙房价已经明显回落。根据对下沙几个楼盘历史成交价格监控显示，下沙房价已经跌回万元区间，较历史最高点下跌将近40%。

摘自《今日早报》

### 武汉

土地年终拍卖平淡收官

八成地块底价成交

12月21日，曾创造出武汉品牌小吃“精武鸭脖”的精武路地块以8400元/平方米的今年最高商业楼面地价被湖北本土地产商南国置业获得，但该价格是本次拍卖的“底价”。

摘自(手机看新闻)

### 上海

担心房产税继续加码

炒房客挂牌数量激增

房产税的直接影响虽然不大，但房产税扩大及加码的预期正逐渐影响投资行为。业内不少专家建议，未来可扩大房产税征收范围，覆盖存量房，使房产税逐渐取代土地出让收入，从而成为地方财政的稳定收入来源，同时增加房产持有成本，有效打击炒房行为。

摘自《中国证券报》

名人房谈



李稻葵  
清华大学中国与世界经济研究中心主任

2012年楼市不会崩溃

明年的房价和楼市不会崩溃，调控是政策的调控不完全是市场调控的过程，如果房地产出现了所谓的崩溃，相应的政策会进行适当的调整，促进房价的合理回归。

摘自《羊城晚报》2011年12月21日

“不放松”回答了2012年楼市走势



陈淮  
当代经济学者、房地产专家

媒体把我写的《房地产经济学ABC》一书中的观点拿出来做文章，说中国房地产业还要辉煌20年，再往下说，某人说房价还要连涨20年？房地产辉煌和房价连涨20年是一个概念吗？我说房地产调控不放松，就是对2011年房地产政策的肯定。

摘自(网易财经)2011年12月21日



施永青  
香港地产代理商商人

内地楼市难有起色

人民银行把存款准备金率下调0.5个百分点，市场曾认为这对内地房地产市场是一个好消息。然而随之而来的消息却显示出中央全无放宽调控政策的迹象。估计未来两季，内地楼市都难有起色。

摘自(施永青新浪博客)

2011年12月16日

房产税将成未来财源支柱

大家已经对房产税的成长性达成共识，因此试点两地现在也不太看重第一年的税收规模。房产税在发达地区最重要的任务并非筹集收入，而是调节社会经济生活，但其财源支柱属性将会逐渐显现。

摘自(中国证券网)2011年12月20日



贾康  
著名财经专家