



猜想 2012——跃龙门难度大

猜想一 限购继续

2011 年房地产调控事关中央政府公信力和中国经济健康发展的大局。中共中央政治局会议近期定调 2012 年经济工作时明确表示“坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归”,随后北京、上海、广州、深圳等 11 个大中城市相继宣布楼市调控政策将延续,可见这一次政策不是花样,而是实打实地控制房价增长。同时,“坚持保障房建设和市场调控两手抓,推进房产税改革试点”这一定调,也表明中央在短期内不会放松房地产调控,还将通过保障房体系和房产税改革的进一步完善,为短期行政性手段的退出做准备,以实现房地产业平稳健康发展。预计 2012 年房地产调控政策仍将维持从紧取向。

从宁波市场来看,继“铜九铁十”之后,2011 年年底房价进一步下降,成交量一次次创新低。2012 年楼市开门冷,市六区元旦假期商品房总成交 50 套的事实说明 2012 年楼市还在继续 2011 年的噩梦。宁波库存大,新增房源多,供远大于求,加上市场信心不足,消化周期更加拖长,购房者选择更广泛,开发商竞争愈加激烈,这一连串因素也是控制房价的重要原因。还有业界观点认为,2012 年新一届政府主持工作,更有可能加大对房地产的规范管理,保障老百姓的利益,维持经济稳定发展,因此房价快速回升的几率也比较小。

专家观点:(摘自《信息时报》)住建部政策研究中心主任秦虹表示,2012 年的楼市宏观调控还将持续,目前中央政府并不希望将住房市场培育成为新的投资品市场。而业界对于未来调控力度不放松而影响了部分刚性需求的疑虑,秦虹认为,房地产调控没有影响到刚性需求和首套房的需求,房地产政策的核心是抑制投资和投机性需求,这在长期来看也是有必要的。

房价暴跌比暴涨的后果更为严重

“房价暴跌比暴涨的后果更为严重”,很多业界人士认为正如房价过快上涨不能持久一样,房价过快下跌更不能持久,特别是“人为萧条”的房地产行业更不能持久。“两极化的状态只能是暂时,房地产行业早晚得回归常态,和其他行业一样保持稳定。”这样看来,政策调控也只能应急,还是得找出符合国情和市场运作规律的房地产行业管理规范 and 制度,让地产行业回归常态。

猜想二 土地市场冷淡依旧

据中国指数研究院有关数据显示,2011 年,全国 130 个城市土地供应量上涨,全年共推出土地 32242 宗,推出面积 137359 万平方米,同比增加 6%;土地出让金总额为 19052.3 亿元,同比减少 11%。其中,宁波全市 2011 年土地共成交

/ 编者按 /

去年 12 月 30 日,网上流行的一句话是:“《后天》就是《2012》了。”相信欣赏过《后天》和《2012》这两部电影的人,都会被里面千里冰封、天塌地陷的场面所震惊,仿佛看到了“世界末日”的景象。《2012》取材自玛雅文明的记载:2012 年 12 月 21 日是世界末日,当这一天黑暗降临后,第二天的黎明将永不到来。

与玛雅文明的记载不同,2012 年是中国农历龙年,龙是中国的传统吉祥物。俗语“龙不抬头天不雨”,龙抬头意味着云兴雨作,万物复苏。在 2012 年,楼市能否沾一沾龙的喜气,抬头挺胸,走出寒冬? 让我们拭目以待。

●壹周楼市记者 章宇文

364 宗,面积 19173.55 亩;可建面积为 2258 万平方米,同比上涨 11.01%;成交金额达 336.4 亿元,比去年减少 241.2 亿元,同比下跌 41.76%。其中,宁波市六区卖地所得为 156.23 亿元,面积 5979.04 亩,住宅用地为 3062.14 亩,占市区出让总面积的 51.21%。

由此可见,2011 年宁波的土地市场很是惨淡。因此也更加引起宁波房地产业内外人士对 2012 年宁波土地市场态势的关注。

有观点认为,在 2012 年主要大中城市继续执行限购令的情况下,可以想象土地市场仍将会处于“寒冷”状态,即便限购令取消但房产税接踵而至,全国对住宅产品的需求仍会保持低位,土地市场“地王”频出现象很可能一去不复返。土地的价格将恢复正常水平,从长远来看对于整个房地产行业的健康发展十分有利。

也有部分业内人士认为,尽管宁波土地市场整体较为冷清,但拿地是一个反周期的过程,在市场不好的时候抄底,可以进行土地储备,做长期的战略准备。且目前土地价格普遍不高,有些地块甚至出现价格缩水,对一些资金链不太紧张的房企确实是一个出手的好时机。

房产税或将成为房地产行业健康发展的助推器

财政部财政科学研究所所长贾康说:“房产税改革试点,体现了市场经济要运用规范的经济手段进行间接调控,而经济手段里税收是不可忽略的政策组合工具”。房产税是很好的一种调控手段,重庆、上海试点情况表明,这种手段温和、稳健,却具有长期的作用,对房地产行业的健康发展具有极大的推动作用。

猜想三 保障房推出力度加大

不久前闭幕的中央经济工作会议提出,要牢牢把握保障和改善民生这一根本目的,加大财政投入力度,

下转 A4 版

2012 被限购城市名单	
华南地区:	广州 深圳 佛山 珠海 东莞 厦门 漳州 龙岩 中山
华北地区:	北京 天津 济南 青岛 石家庄 太原 郑州
华东地区:	上海 南京 无锡 苏州 杭州 合肥 宁波 温州 金华 绍兴 舟山 台州 衢州
2011 年实施限购的城市	东北地区: 哈尔滨 长春 大连 沈阳
	中南地区: 长沙 武汉 贵阳 南宁 海口
	西北地区: 西安 兰州 乌鲁木齐 西宁 银川 呼和浩特
	西南地区: 成都 昆明
未明确限购截止日期同时限市	北京 上海 哈尔滨 杭州 广州 东莞 南昌 武汉 珠海 温州 佛山 无锡 深圳 苏州 青岛 太原 成都
明确限购截止日期同时限市	长春 海口 济南 石家庄 福州 青岛 苏州 厦门
已松绑的城市	