



编者按:龙年春节,楼市一如所料,销售呈现断崖式下挫。同时,进入2012年后,各种政策限制似乎开始逐步放松。渣打银行最近发布的一份研究报告指出,中国的房地产行业已经开始降温,预计2012年第二季度,中国当局将会发出信号,改变房地产调控政策,以防止楼市“硬着陆”。

银行差别贷款、地方限购等调控措施的隐约放松,让开发商感受到了某种严冬里的暖意。但对于购房者来说,这却并不是什么好消息。调查显示,购房者期望降价的幅度在30%以上,但2011年各楼盘降价幅度与之相去甚远。2012年楼市将何去何从?

2012年中国楼市在穷途末路中挣扎

■ 黎友焕

国家统计局公布的2011年房地产业统计数据显示,2011年,全国商品房销售额达59119亿元,同比增长12.1%。其中,住宅销售额同比增长仅为10.2%,而办公楼和商业营业用房销售额同比增长分别高达16.1%和23.7%。2011年,全国商品房销售面积为10.99亿平方米,比上年增长4.9%。其中,住宅销售面积同比增长3.9%,办公楼销售面积同比增长6.2%,商业营业用房销售面积同比增长12.6%。在国家对房地产业进行宏观调控的背景下,以上成绩实属相当不错。但品着这些亮丽的数据,我们却分明尝到了2012年中国房地产市场的苦涩。

无论是比较2011年年底与年初的巨大差距,还是分析判断2012年首月的战况,今年全年中国房地产市场的不稳定性可见一斑。

政策紧中偏松 销售量价下行

中央在定调2012年经济工作时明确表示的“坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归”,基本上成为中国政府2012年房地产政策的准则。国务院总理温家宝2012年1月31日上午主持召开国务院第六次全体会议,再提“巩固房地产市场调控成果,继续严格执行并逐步完善抑制投机投资性需求的政策措施,促进房价合理回归”。虽然什么是“调控成果”和什么是“合理回归”存在模糊的不稳定解释,但总的来判断,2012年的房地产政策将在目前的基础上紧中偏松。

由于中国的房地产市场不是真正意义上的房地产市场,而是投资甚至投机市场,货币政策对房地产市场走势影响很大。当前出现的货币政策微调给不少人想象的空间,但由于过去的教训历历在目,一旦货币政策全面放松,将使房地产价格报复性反弹,葬送调控成果。因此,在未来的货币政策调整中,政府将对房地产的影响考虑在重点之列。也就是说,2012年,中国房

地产市场的政策环境仍不会太宽松,但货币政策的微调也会使资金面有些宽松。

紧中偏松的调控政策将决定房地产市场全年的大走势。预计2012年上半年,由于调控政策仍较紧,需求仍将受到抑制,货币政策微调难以缓解房地产企业资金压力。而过去两年新开工项目将入市,推动库存量进一步上升,全年销售量价下行,开发投资和新开工面积的增速也将双双回落。

房地产业迎不确定性挑战

中国房地产业是一业兴、百业荣的支柱产业,其发展离不开整体宏观经济环境的影响。从国内外一系列的先行指标来判断,2012年,无论是国际经济金融环境压力,还是国内的经济增长动力不足,都暗示着今年的经济发展增速将明显放慢,并可能出现10年来的最低增速,逐步进入下行周期。房地产业也将不可避免地迎来更大的不确定性挑战。

国际方面,美日经济复苏缓慢,欧洲债务危机不断深化,新兴发展中国家经济发展放慢,世界经济危机已经从金融和经济层面,传递到社会和政治层面,地区性冲突有增无减,国际间经济文化渗透增强,各顾自我利益的博弈愈演愈烈。

国内方面,“三驾马车”皆出现病态,投资减少、出口放慢尤为明显,经济发展出现了阶段性转折并步入下行周期,前期积累的各种社会矛盾似有集中爆发的可能,社会不稳定因素增多,政府将面临社会风险控制艰难的时期,各种政策面临顾此失彼困局。

房地产问题显然不是单纯的经济问题,更是影响千家万户和谐安宁和社会稳定的重大问题,房地产调控也不是经济政策问题,已成为敏感的政治问题。

市场博弈将现大浪淘沙

在以上背景下,目前,中国房地产市场进入了投资者的茫然期。第一,由于政府前几年对房地产调控屡屡

失灵,公信力大失,市场已对政府的楼市表态失去信心;第二,房地产巨头处处煽风点火,制造所谓“当前房企卖不出房就无法购地,从而不能保证未来市场需求”等根本不符合逻辑的论调;第三,不少“名牌”专家在利益集团的诱导下,不断变换“预测”和“判断”,提出诸如“中国房地产调控将击垮房地产业并冲击经济发展”等不知所云的“高论”等等。在这种是非难辨、走势难分的氛围下,无论是投资者还是刚需购房者,只能不知所措而歇手观望。

笔者带领的调研团队近来的调研情况表明:86.3%的受访者认为,中国房价在2012年至少会下跌10%以上。92.4%的受访者对2012年房地产市场的发展前景表示悲观。我们课题组也认为,当前房地产困局至少在2012年上半年将不可能有所突破,下半年的形势则需要根据国内上半年的经济走势以及经济政策和宏观调控措施的变化再作判断。初步判断是,2012年第二季度开始,国内不少城市将陆续出现房价实质性下跌,即使下半年出现支撑价格的政策变化,也将无法扭转房地产未来几年都处于下跌趋势的局面,各地的房地产价格下跌幅度将各不一致。

我们的调研情况还表明,当前,不少房地产企业面临着债务到期和融资成本不断高涨的巨大压力,面对有价无市的市场困境,究竟要采取低价销售策略,还是继续等待房价上涨,将让房企格外纠结。而事实上,有不少房地产企业本来偏向于前者,但问题是如果降价销售,不仅要面临前期业主的舆论压力,也无法保证降价后的销售量,很可能会陷入越降越难卖的窘境。因此,在财务压力、业绩压力和舆论压力下,房企将不得已采取观望与等待的无奈措施。但是,笔者认为,中国房地产市场将在这一轮调控中大浪淘沙,一些财务压力紧张的企业将被迫率先在今年第二季度忍痛割肉,甚至被淘汰出局。

(作者系经济学博士后,广东省社会科学综合开发研究中心主任、研究员)

龙年楼市难抬头 买卖各方踢皮球

■ 本报记者 高洪艳

2012年的楼市开年寒气逼人。中国指数研究院春节期间监测的39个重点城市中,有33个城市住宅成交不足百套,北京、天津、上海、南京、广州等城市春节期间的成交量为2008年以来的最低周成交数据。2012年的中国楼市没能出现“龙抬头”,市场参与者可谓几家欢喜几家愁——卖者捂盘静等暖春,买者“拼跌”就不出手,双方博弈互踢皮球,但是,胜负决定权似乎在政府的调控之手中。

地产大佬卖萌不卖房

楼市的寒意似乎并没有影响地产大佬们新年快乐的心情。在近日召开的第十二届亚布力中国企业家年会上,SOHO中国董事长潘石屹、华远地产董事长任志强、万通地产董事长冯仑、首创置业董事长刘晓光等悉数出席,成为与会的企业家中颇为活跃分子。

微博控任志强不断在微博中直播会议期间把酒当歌的喜庆气氛,潘石屹也不讳在微博里和任志强调侃“潘币”,刘晓光过生日成了一大焦点,高兴之余还赋诗一首……诸多地产大佬纷纷在微博上卖起了萌,尽显手里房子不愁卖的逍遥模样。

之所以如此轻松,或许是因为冬天很快就会过去,春天马上就要到来。1月30日,摩根大通发布2012年中国经济展望报告称,放宽紧缩政策将是2012年面临的一个主要政策抉择。其理由是房地产已经成为中国宏观经济的最大风险,如果楼市调整幅度过大,可能会加大宏观经济下行风险。

以宏观经济风险“要挟”政府放松楼市“严打”政策,

似乎已经形成风气。渣打银行发给本报记者的一份报告也指出,在今年即将召开的全国“两会”期间,地方官员将会到北京“游说”中央放松房地产调控政策。一旦价格跌下来,政府就将逐步放松一些去年定下的限制政策以鼓励首次购房者入市。

实际上,银行差别贷款、地方限购等调控措施已经隐约放松,让开发商感受到某种严冬里的暖意,难怪地产大亨们已经开始狂欢。而且,借着“酒意”,他们开始再次炮轰楼市调控政策。

任志强直言不讳地指出,中国没有房地产市场。“限购政策告诉社会什么呢?就是我们要限制市场化、限制市场投入,限制人们自由支配的能力,这是非常严重的非市场化。更加严重的是,银行利用非市场化的政策,开始自己的一些掠夺。”他说。

冯仑对限购政策也颇有微词,认为经过限购等调控政策,住宅部分由市场决定的因素已经非常少,例如土地定价都是政府审核批准的。他还委婉地指出,目前的住宅市场只是得了青春痘的少女。治痘的话没必要去医院看,过一段时间就会好,但是如果去医院当大病治,没准儿倒会落下坑。

购房者观望期待时机

关于楼市调控的争论在过年之后陡然升级,可能与春节期间楼市交易量大幅度下跌有关系。国际经济形势、中国保增长压力等也让房价再涨论、楼市调控回头论颇为盛行。不过,在上月底召开的国务院第六次全体会议上,国务院总理温家宝明确强调“要巩固房地产市场调控成果,促进房价合理回归”。

自2009年开始本轮楼市调控以来,温家宝已是第

五次明确提及“促进房价合理回归”,让购房者悬着的心落了地。

“影响房地产市场的是两类政策,一类是以限购、限贷、限价为核心内容的房地产调控政策。另一类是以升息和提高存款准备金率为核心内容的货币政策。中央的思想已经非常明确了,房地产调控是不会动摇的。”住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹在接受媒体采访时表示,现在市场正在向着调控预期的方向变化,表现在两个方面,一是投资和投机退出了市场,二是房价涨幅得到了控制。目前政策的关键就是要巩固调控成果。

渣打银行的报告显示,当前,一二三线城市的房价上涨势头已得到遏制,且从2011年10月份开始,已经有开发商以降价销售来消化库存。未来,中国房价很有可能进一步下跌。

但是,根据世联地产此前对全国28个城市购房者期望房价下跌幅度的调查,有35%的购房者期望房价跌幅在30%以上。截至2011年年底,75%的楼盘给出的降价幅度不到15%。低迷的成交量反映出购房者对开发商目前的降价幅度还不满意。何时出手买房,购房者还在犹豫。

有人在总结近几年楼市表现时言简意赅地表述说:“2007年投资、投机性购房疯狂;2008年需求奄奄一息;2009年后悔者甚众;2010年犹豫不定;2011年悲喜两重天。”

对于2012年楼市的走势,业内专家预测:“2012年很难期望楼市还会出现类似2009年那样的‘绝地大反攻’。预计今年房价下跌的持续时间,将会超过2008年下半年至2009年第一季度那一轮调整,2012年上半年以下跌为主,下半年可能转为阴跌、盘整,也有可能由跌转涨,这存在较大变数。”