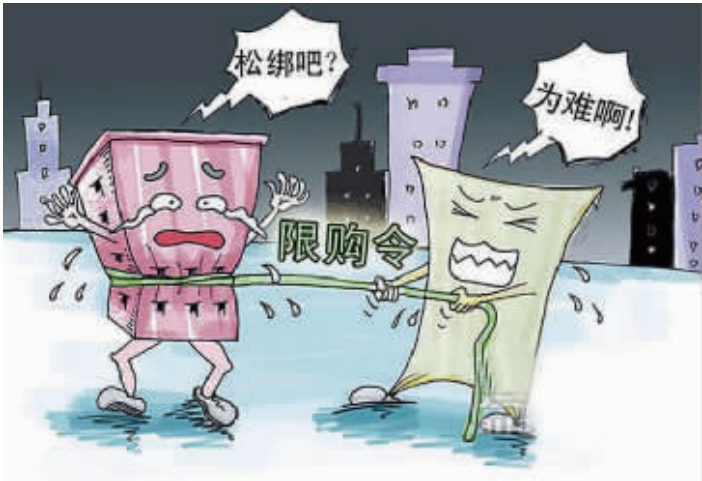


房地产衰退周期到来 明年房价第三季度或大降

12月9日召开的中央政治局会议分析研究了明年经济工作。会议明确,明年将实施积极的财政政策和稳健的货币政策,要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归,促进房地产市场健康发展。短短一句表述,使原本繁杂的楼市预期与形势高度统一起来。新的一年,在坚持房地产调控政策不动摇的同时,调控目标更从“遏制房价过快上涨”升级为“促进房价合理回归”。各界一致预期,即便政策在普通商品房和保障房等领域出现定向微调,房价合理回归的基调依然不改。

一位权威房地产专家表示,全国楼市开始真正进入“冬季”的深度调整期。根据中国指数研究院的统计,上周被监测的35个城市中,27城市楼市成交量同比下降,13城市成交量降幅在50%以上。重点城市仅北京同比微幅上涨,其余城市皆下跌。



成交量遭遇“急冻” 成交价格也节节下探

“根据中房网一手房价指数,全国房价在9月份已经出现环比下降。”在中国房地产信息集团执行总裁丁祖昱看来,按照目前趋势,明年1月份全国房价或将出现同比下滑。而房价一旦出现同比下降,“将成为楼市转折点的重大标尺。”丁祖昱补充说。

对于房价下探的幅度,“当前市场中对2012年房价走势的判断各不相同,普遍认为会下行15%-20%,甚至有人认为会下行30%。”北京科技大学教授赵晓、高和资本金融分析师李慧忠不约而同地指出,明年房价下行是大概率事件。

预调微调不改回归基调

基于房地产投资增速下降可能为宏观经济带来的影响,业内一直有多种声音。“打桩开工是不拉动经济的,只有当在建工程出地面了,钢材水泥的需求上来了才会拉动经济。如果开发商因为没有钱而缓建房,也就是房地产投资增速大幅下降,那才会真正影响经济。”SOHO中国董事长潘石屹说。

于是,部分企业和专家基于房地产业的权重意义,预期调控方向在2012年会出现松绑迹象。“目前看来,中央对于楼市调控的口径不会有变化。不过,明年经济形势可能比较复杂,变量颇多,经济和楼市变化较快,已有的楼市政策能否持续整年有待观察。”杨红旭认为。

莫尼塔(上海)投资发展有限公司房地产行业分析师施琪也认为,明年一季度前楼市政策基调不会出

现变化。“明年楼市政策不会发生类似于2008年下半年那样的大反转,但结构性微调的概率很大。”施琪表示。

对于楼市调整可能给宏观经济带来的影响,权威专家告诉记者,其实中央政府已经有所预估。社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞提出,2012年要建立房地产调控的应急机制(包括恢复金融和税收优惠政策等),做好房价下降应对预案和应急机制,避免房地产市场“硬着陆”。而一位接近政府部门的人士称,房地产市场不排除在2012年出现“定向性微调”。即在普通商品房购买方面放宽标准,无论是信贷还是购买资格方面给予倾斜。同时放低保障房准入门槛,以消化越来越多的保障房存量。

现变化。“明年楼市政策不会发生类似于2008年下半年那样的大反转,但结构性微调的概率很大。”施琪表示。

对于楼市调整可能给宏观经济带来的影响,权威专家告诉记者,其实中央政府已经有所预估。社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞提出,2012年要建立房地产调控的应急机制(包括恢复金融和税收优惠政策等),做好房价下降应对预案和应急机制,避免房地产市场“硬着陆”。而一位接近政府部门的人士称,房地产市场不排除在2012年出现“定向性微调”。即在普通商品房购买方面放宽标准,无论是信贷还是购买资格方面给予倾斜。同时放低保障房准入门槛,以消化越来越多的保障房存量。

《住房绿皮书》:明年第三季度 房价或现大范围降价

日前,中国社科院发布的《住房绿皮书》(以下简称“绿皮书”)或许能给人们带去一份欣喜。绿皮书明确指出,2012年第一季度,房价或现拐点,第三季度开始大幅度下降,降价的势头将由一线城市向二、三线城市,城市的边缘区域向中心区域扩散。有记者对比了社科院连续3年发布的所有《住房绿皮书》发现,这个结论,还是靠谱的。

绿皮书预测,2012年一季度,一线城市绝对价格下降的态势将持续,但是降幅不会很大,试探性降价、权衡降价可能是市场主导,价格

拐点很可能在第一季度显现。

到二季度,整体性降价幅度则有限。预计开发企业会加大推盘力度,新盘定价更趋合理,老盘降价的幅度将更大,绝对价格下降的范围呈现扩大趋势。真正的降价是在第三季度,降价范围会继续扩大,降价幅度会更深。不过这一降价有一个前提,就是信贷资金不能满足需求,上半年销售远低于预期。绿皮书指出,如果上半年销售缓解了资金的压力,整体价格则是趋稳的,维持第二季度以来价格状况的可能性较大。

中国房地产已进入衰退周期

2002年后,中国出现持续的房地产热,总体上只涨不跌是大多数人对中国房价的直观认识。

根据最近几年房地产变化情况,绿皮书却指出,中国房地产市场已经在周期的下行阶段实质性地运行了一段时间。或者说,中国正处于房地产周期的衰退阶段。绿皮书指出,目前房价已经充分反映了人们对房地产市场的各种乐观预期,在新的支持房价上涨的重大

因素未出现之前,市场只好选择下行调整。

而经济增长全球一枝独秀、城市化及城市人口持续增长、土地稀缺等因素,已在前期的房价上涨中得到充分反映,难以再继续支持房价的上涨。另外,2008年下半年以来的刺激政策,过度透支了未来的住房市场需求。相对于收入,高企的房价已经使很多潜在购房者可望而不可即。

开发商最好放弃“救市”念想

专家分析,即便有诸多政策干预,中国房地产市场也并没有逃脱周期波动规律。我国房地产景气指数已出现持续下滑,商品房销售增速已经放缓。

在楼市进入房地产周期衰退阶段时,无论政府、开发商都应及时调整行为策略。政府应加强预售资金监管和开发商行为管控,严格执行期房封顶才能发放按揭贷款政策,避免开发商因资金链断裂、卷款外逃等而使期房烂尾,将包袱

甩给国家和社会。

房地产开发企业,应放弃政府救市期盼,尽早降价求生存。“只有少部分开发企业试行降价,多数开发商对于政策最终松动还抱有很大期望,使得房价胶着。”

2011年,一、二线城市房地产交易持续低迷,降价风波开始在北京、上海、深圳等地悄然蔓延,部分楼盘甚至将价格下调了近50%。这一走势也基本符合绿皮书所预测的2011年的“稳中有降”。

手头紧 开发商降价“求生”

专家指出,2010年以来,中央政府连续出台了一系列不断升级的房地产调控措施,直接影响到楼市的消费预期、购买行为、成交量乃至行业生态。年底一般是开发企业各种款项的结算、资金支付密集的时期,也是第二年经营计划的制定期,上年各项任务的完成情况会在很大程度上影响下一年经营目标的确定。这时候大开发商会率先选择性降价,降低库存的同时并试

探市场对价格的反应程度。

另外,2009年以来,高涨的房地产投资增幅、新开工面积增幅始终在高位运行,开发商库存量快速增加。为消化库存,降低资金压力,所以会有一定程度的降价。

专家表示,如果政策面仍旧严控,开发企业融资困难,尤其是信贷资金不能满足需求,加之上半年销售远低于预期的话,那么降价范围会继续扩大,降价幅度会更深。

明年房地产 不促销可能卖不动

今年以来,很多城市住房销售面积出现了下滑,2012年,这种趋势能否会延续?绿皮书给出了答案。绿皮书预测,2012年一季度开始,预计销售量的增幅将进一步下滑,同比增幅可能会低于2011年同期。每年的第二季度都是传统的旺季,也是上半年业绩的决定性时段,

这一季度可能会有所回升,不过前提是要看市场是否能积极回应开发商的促销手段等。而2012年第三季度要看上半年的情况,上半年销量不理想,第三季度整体性价格下降幅度较大,销量将会在第三季度放大。

刚需入市 看的还是价格

专家指出,预计商品住宅市场销售量和销售额在进一步下滑后,为消化库存,在资金链紧张和业绩要求的双重压力下,以价换量的开发企业逐步增多,销量可能会短暂回升。到明年,在二季度传统的销售旺季,一般开发企业的促销手段将会更加丰富,力度也会更大。如果上半年销量不理想,第三季度整体性价格下降幅度较大。而价格的下降自然会带来对住房有刚性需求的人们入市,销量会增加。

(见习记者 林长凯 整理)

