

經濟增長料放緩 樓市下行壓力增 調控續從緊 市場難回升

全國工商聯房地產商會9日發布報告預測，在首套購房優惠利率政策影響下，伴隨市場供應量增加，預計2012年房屋交易面積小幅增加，但房地產開發投資增幅會有較大幅度下降。預計「上半年房價穩中有降，下半年房價基本平穩」的可能性較大。

【本報記者馬浩亮北京九日電】



◀研究報告稱，二〇一二年中國經濟經濟增長下降將帶來房地產市場下行壓力
新華社

全國工商聯房地產商會在北京發布題為《2011年房地產市場運行狀況及2012年形勢預測》的研究報告。報告指出，2011年內地房地產市場供給增加，土地購置面積和新開工面積增幅回落，9月份後需求增長較快回落，4季度住房價格出現下降，國房景氣指數跌至100以下。

樓市去年量價齊跌

房地產商會REICO工作室博士岳森指出，2011年房價下降城市逐月增多。前11月，70大中城市新建住宅價格同比上漲4.4%，環比上漲2.1%；二手住宅價格同比上漲2.8%，環比上漲0.8%。逐月看，8月份開始新建住宅和二手住宅價格停止上漲，10月份開始二手住宅價格出現環比下降，11月份新建住宅價格環比下降。70城市中，新房價格環比下降的城市數量由1月份的3個增加至11月份的49個，同期二手房價環比下降的城市由3個增至51個。

房地產開發企業購置土地面積增幅快速下降，地價漲幅回落。購置土地面積增幅由1至2月的57.1%逐月下降至11至11月的3%，下半年各月土地購置面積同比均為負增長。房地產開發完成投資增幅保持高位，房屋新開工面積增幅回落。1至11月，新開工面積17.5億平方米，同比增長20.5%，增幅減少28%。房屋成

交量增長回落。1至11月，商品房銷售面積同比增加8.5%，增幅減少1.3%。逐月數據看，9月份以增幅較快回落，10月和11月商品房銷售面積同比負增長。

研究報告指出，影響2012年房地產市場走勢的因素包括宏觀經濟走勢、宏觀調控政策、企業資金壓力、房地產市場供應增長等等。宏觀經濟方面，2012年中國經濟增長下行壓力和物價上漲壓力並存，且經濟發展面臨的外部環境更為複雜。多數機構預測，2012年中國經濟增速在8.5%左右，將繼續2011年的回落態勢，根據經濟周期與房地產周期的關係，經濟增長下降將帶來房地產市場下行壓力。

其次，房地產調控政策繼續從緊。中央經濟工作會議明確堅持房地產調控政策不動搖，促進房價合理回歸，加快普通商品住房建設，擴大有效供給，促進房地產市場健康發展。同時，要推進房產稅改革試點。實施首套住房貸款優惠政策。預計限購、限貸、政府問責等行政調控手段仍將繼續，房地產市場景氣難以出現大幅回升。

第三，2011年末房地產開發企業資金壓力較大，但低於2008年金融危機發生時的資金壓力水平。第四，2010年3至11月商品房新開工面積的大幅增長，將導致市場供應量的增加會從2011年3季度一直持續到2012年上半年。

上半年房價穩中有降

岳森指出，從人口結構和城鎮化進程的角度來看，目前住房市場仍存在較大的剛性需求和改善性需求。在首套購房優惠利率政策影響下，伴隨市場供應量增加，預計2012年房屋交易面積小幅增加。2012年房地產市場供給繼續增加，但房地產開發投資增幅會有較大幅度下降。在促進經濟平穩較快發展的宏觀經濟背景下，預計「2012年上半年房價穩中有降，下半年房價基本平穩」的可能性較大。

【本報記者楊楠上海九日電】上海易居房地產研究院最新發布《2011—2012年度全國房地產政策研究報告》指出，2012年內地房地產調控政策將整體從緊，後期有望放鬆，受國內外複雜經濟形勢影響，以及樓市調控效果進一步顯現，房價逐漸合理回歸的因素，預期2012年下半年，早則年中前後，政策會進行一定程度調整，且地方政府將先行一步，或明或暗放鬆政策。

報告指出，2011年是內地房地產調控最嚴厲、落實最到位的一年，行政性干預色彩繼續加重，限購、限貸、限價政策逐步細化升級，而2012年料將繼續推進保障性安居工程建設，更加注重管理與完善相關制度。

報告認為，從時間階段來看，內地樓市的「政策底」2011年四季度就已出現，2012年的調控政策不可能進一步加碼，只會一點點放鬆。這是由於：一方面，2012年國內外經濟形勢複雜而嚴峻，中國經濟存在很大的不確定性，如果下滑幅度超過預期，則自然會放鬆對重要支柱產業——房地產市場的調控。另一方面，2012年房價還將繼續下跌，尤其是持續下跌至下半年，調控效果會趨於顯著化，調控目標接近實現，也就具備了放鬆調控的依據和條件。即便如此，還須清醒的認識到，2012年調控整體上偏緊，放鬆只是局部的、小幅的、慢節奏的。

2011年以來，影響住宅需求最大的政策是房貸緊縮，不僅第三套禁貸，二套門檻提高，連首套房貸亦不斷提高門檻，再加上五次加息之後，貸款利率水平明顯提高，導致很多自住需求被迫推遲購房。

報告認為，畢竟首套房與民生聯繫密切，這有悖國家差異化房貸政策方針，明顯誤傷了剛性購房者。2012年有望針對自主需求者，出台一些信貸方面的優惠政策，尤其是首次房貸。

報告強調，限購政策是典型的行政干預手段，事實已證明效果確實不錯。然而，它注定只能是一種權宜之計，一旦效果顯現，就應考慮放鬆或退出，免得助長負面效果。

內地料年中放鬆自住房貸

房地產私募基金冒起

本報記者 馬浩亮

特稿

在國家調控政策繼續從緊的情況下，房地產企業要從銀行獲得貸款越來越難，房地產商紛紛想方設法開闢新的融資渠道，而異軍突起的房地產私募基金受到關注。

全國工商聯房地產商會博士陳洪波披露，私募基金房地產投資基金是指從事房地產的收購、開發、管理、經營和營銷獲取收入的集合投資制度。目前私募基金存量規模超過600億元人民幣，2011年前三季度淨增加約200億元，保持非常高的增速。截至2011年三季度，共有22隻地產私募基金募集到32.25億美元，其中，由本土機構募集基金數量及金額佔比分別超過80%和70%。

陳洪波指出，房地產私募基金發展恰逢其時，房地產業仍是中國經濟增長的基礎產業和支柱產業之一。發展房地產私募基金可以促進房地產企業規範發展，為發展長期穩定的機構投資人提供有益的投資渠道，合理利用民間資本；推動房地產金融市場的規範發展。

中國私募基金投資基金市場正處於快速增長期，作為金融資本與產業資本融和的一種新方式，在推動中國經濟結構轉型和產業升級方面，具有十分重要和積極意義。房地產私募基金逐步興起，在募資和投資上都將逐步走向成熟。在推動房地產企業轉型、加快行業整合併購、滿足不同區域房地產企業的融資需求、提升企業的經營管理水平方面，將發揮重要作用。

實際上，私募基金發展與整體宏觀經濟環境和行業發展環境密切相關。中國城市化率已經超過50%的水平，但區域結構分化顯著，這將為地產基金提供不同層次的舞台。一線核心城市圈的高端物業如辦公樓、酒店、高級公寓或將迎來持續增值，二三線城市的城市化之路才剛剛起步，住宅市場也將細分化發展。

房地產市場要實現健康發展，就迫切需要改變傳統的單一的間接融資渠道，而房地產基金可作為一支穩定可靠的資本力量，參與並支持房地產市場發展。在引導民間資本流向、理順房地產企業的融資通道、規範房地產行業發展方面，仍將大有可為。

【本報北京九日電】



▲暨南大學輿情研究中心一項調查顯示，逾三成受訪者認為房價將回落。圖為廣州市民在房地產展銷會參觀樓盤
資料圖片

廣州房價走勢調查 逾三成人料房價跌

【本報記者袁秀賢廣州九日電】暨南大學輿情研究中心今天在廣州發布「房價走勢預期民意調查」顯示，逾三成受訪者認為房價將回落。

暨南大學輿情研究中心採用國內先進的CATI（計算機輔助電話訪問）系統，分別於2011年1月和2012年1月，對總計663位18歲以上的廣州市民開展了調查。

在對房價的預期方面，受訪市民認為未來一年內房價會「大幅上漲」或「微漲」的比例合計23.9%，與去年同期相比下降了42.8%。認為房價會「保持平衡」的比例達到22.1%，同比增加11.0%。認為房價將會下跌的比例為32.9%，同比增加了24.7%。

中央房地產調控起到效果了嗎？受訪市民認為「有些效果，房價將回落」的增加了29.4%，達到了42.8%的高位，而「效果顯著，已經回落」的比例也微增2.5%，達到了4.5%。認為「沒有效果」和「效果不明顯」的比例分別為26.1%和9.0%，相比去年同期分別下降了15.6%和17.8%。

專家：稅改需完善預算制度

【本報實習記者周琳北京九日電】8日，在清華大學中國與世界經濟論壇上，原國家稅務局副局長許善達談及2012年經濟形勢與稅收改革走向時指出，中國稅改需迫切建立清楚且覆蓋全面的政府稅收預算制度。

許善達表示，今年經濟走向一定是穩中求進，在這個大背景下，中國需要解決兩個突出的問題。一是建立完善的稅收預算制度；二是國有經濟比重過大，而現在國有資本到底如何我們也不清楚。「針對這兩個情況，我們最迫切的需要導出一個新的預算制度，能夠覆蓋政府所有的稅收制度，包括各個領域、各個層級的稅收情況。」許善達說，現在討論的很多稅收問題都是因為對稅收情況不了解。建立這種預算制度在未來一兩年還很難完成，但一旦完成對未來10年財稅的戰略調整起到了十分重要的作用。

對2012財產稅改革問題，許善達認為，財產稅涉及稅制結構問題，93年的稅收方向是雙主體，即為流轉稅和所得稅。財產稅佔的比重很少，當時流轉稅佔75%，17年來降到63%左右，所得稅從15%增加12%。其他稅類基本保持不變。現在有些人說要增加直接稅，方向沒有問題，但是只從政策上調整，還是有距離。

糧食安全仍是農業首要任務

【本報記者屈亮北京九日電】農業部黨組成員張玉香今天在北京表示，「加快現代農業建設，必須要把保障國家糧食安全作為首要目標和任務。」儘管2011年，中國糧食生產首次邁上一萬一千億斤新台階，但張玉香強調：「我國糧食的供需將長期處於緊平衡狀態，保障糧食安全，面臨着嚴峻的挑戰。」

國務院副總理回良玉指出，2012年中央一號文件「圍繞保障農產品有效供給這個中心任務，突出強調加快推进農業科技創新這個重要支撐」。

張玉香說，黨中央、國務院始終高度重視糧食安全，並把這項工作擺在突出的位置，出台了一系列強農、惠農的政策，糧食生產能力穩步提高。儘管2011年自然災害頻繁發生、糧食產量仍達到12421億斤，糧食生產首次邁上一萬一千億斤新台階。

張玉香強調，我國人口眾多，對糧食的需求量大，糧食安全基礎仍然比較脆弱，從今後長期發展基礎看，隨着工業化、城鎮化發展，以及人口增加和人民生活水平提高，糧食需求

總量成剛性增長，糧食消費結構不斷地升級，耕地減少、水資源短缺、氣候和國內外市場因素，對糧食生產的約束和影響進行變化，對約束和影響日益突出。

糧食增產困難大挑戰多

她指出，我國糧食的供需將長期處於緊平衡狀態，保障糧食安全，面臨着嚴峻的挑戰。農業成本不斷上升，氣候因素也存在一些不確定性，糧食增產的困難更大，挑戰更多。

張玉香認為，保障國家安全，關鍵抓好糧食主產區，特別是糧食大縣生產，糧食主產區，承擔保障國家糧食安全重要責任，穩定全國糧食大局方面發揮主體作用，保障供給發揮主體作用，13個糧食主產省總面積佔全國70%，糧食產量佔75%，糧食調出量佔90%。

她指出，「十二五」時期，確保糧食安全，重點發展好主產區的縣域經濟，增強可持續發展能力。糧食大縣、工業小縣、財政窮縣，這是對一些糧食主產區縣，縣域經濟長期陷入

困境的深入寫照。糧食主產區在糧食和農業，經濟發展比較優勢也在糧食和農業。發達地區經驗表明，立足農業推動二三產業全面互動式發展，是縣域經濟健康快速發展的必然選擇。

張玉香表示，全面發展縣域經濟

是對促進農業生產非常重要。只有縣域經濟發展壯大，才能提高工業反哺農業，城市支持農村的能力，增強農業發展的後進與活力，也只有這樣才能提高農業的標準化、專業化、規模化和集約化水平。



▲二〇一一年我國糧食總產量創造新的歷史紀錄。圖為黑龍江省八五六農場水稻種植戶在晾曬水稻
新華社