十面埋伏　适者生存

2012楼市面临“大考”

“目前的楼市调控治到了标但还没有治到本”，近日，住建部房地产市场监管司副司长张小宏在一次会议上表述。

2012楼市面临大考，限购、差别化的信贷和税收政策还将坚持，然而中央经济工作会议将2012年经济工作基调定位为“稳中求进”，特别是2011年四季度以来货币政策和财政政策的转向又给楼市一丝曙光。

此时，有人揣测2012年政策是否会松绑？2012年楼市走势如何？2012年该不该买房子？

生存第一位　面子都是浮云

2011年，在多变的市场形势下，坚持低价拿地、快速销售、快速回笼资金的企业都取得了不俗的业绩。万科在2011年又一次同2008年一样率先降价，即使售楼处被砸却还在坚持。以万科的实力，土地、融资、施工设计、营销策划都不在话下，为什么还要降价？通过业绩来看，在没有办法的情况下，降价是最有效的提振手段，因为生存是第一位的，在生存面前，面子、形象都是浮云。

政策可能“先紧后松”

房地产调控政策短期内不会就此放松，至少在2012年上半年之前，楼市将继续维持现有的局面。有关地产人士认为，如果保障性住房建设跟不上、房地产税收、土地政策改革不彻底，楼市调控的效果就不会明显，政策还需继续落实。因此，2012年的货币政策和房地产政策都可能呈现“先紧后松”的局面，第二季度后是否有所“松绑”尚存变数。

一位房协人士表示“为实现保民生与保增长的统一，2012年一个重要的方向将是，更多细化政策向有利于促进刚性需求的保障房和中低价商品房成交的方向推进。这样既可以消化存量，又会有助于房价合理回归。因此未来政策会由‘定量’微调向‘定向’微调转变。”

行业转型挖潜

当前房地产市场的“洗牌”大幕正徐徐拉开，“马太效应”也越来越明显。不少房企特别是中小企业面临巨大的资金压力，房企之间的重组、兼并、合作开发等动作将越来越密集。企业的发展领域由开发住宅及销售为主，将向商业地产、旅游地产等多种物业形式深度转化。开发商自持物业将成为优化企业发展结构的必然选择。

2012年，也是给以往浮躁的地产行业好好沉淀的一个机会。开发商开始越来越多地考虑品质、园林、户型、服务；代理机构开始潜心研究营销课题；广告公司真正去洞察消费者心理，并在挖掘产品价值的基础上，架构产品与消费者之间深入沟通的桥梁。

供与需都有机会

“2012年，于房地产商将是比较难过的一年，反过来，对刚需就是购房的好时机。”一位地产人士说，现在各楼盘优惠普遍存在，但谁都很难给出一个最佳的购房时间。所以，如果遇到合适的房子，而且又有购买能力，适时出手将是上策。

对于开发商来说，出货才是硬道理，可以有效解决现金流的问题。举个例子，开发商与其付高利息融5个亿的资金过冬，还不如降低25%的成本卖5亿元的房子。当市场的多方博弈僵持一段时间之后，开发商和购房者都能找到各自合理的利益平衡点，对彼此就都是一次机会。

(楼市记者　郭强)

2012，楼市或走“稳路”

2008年的楼市可以用惊心动魄来形容；2009年房价呼呼上涨的楼市让人意想不到；2010年的楼市演绎平平淡淡才是真的道理；2011年楼市风云骤变，让人噤若寒蝉。已经到来的2012年，楼市又会演绎怎样的格局？

政策调控不松　洗牌加大力度

在调控政策下，2011年的楼市跌宕起伏。不仅是房价和销售起落，受融资渠道、土地价格等影响，也引发了房地产开发企业的变革。不少开发企业或兼并、重组，或转型、下乡，更有部分房企破产倒闭，一番楼市洗牌战愈演愈烈。

业内某开发企业老总表示，对于房企而言，此轮调控对于行业的健康发展是个有利契机，在2012年，更大规模的行业洗牌会增加楼市的竞争压力，一些房企会遭遇破产重组，这是大势所趋。房地产公司过去依靠杠杆、囤地、拿地就能赚大钱的日子已经一去不复返，目前要想发展需要靠造好房子创造价值。

他告诉记者，依靠简单的规模效应、简单地消耗土地，这种成长是不真实的。而调控恰恰是对房地产行业的一种修正，调整过程将是去杠杆化和去泡沫的过程。只有重组之后，房地产行业才能变得健康，不需要依靠泡沫来维持盈利。

调控成果初现　市场逐步稳定

“限购令”出台带来需求量减少，成交量低迷；货币政策从紧、融资渠道不畅，打折降价贯穿2011下半年楼市。从目前情况来看，本轮调控的成果已经初现，房价上涨的势头已被遏制。

某代理机构表示，调控不放松的信号已经明显，但是“限购”这种行政色彩浓厚的调控手段将逐渐退出市场，取而代之的将是限贷等货币调控手段。特别是2012年保障房与商品房“双轨制”市场的运行，楼市在房价、供应等方面都会趋于平稳，也使得楼市调控逐步从行政约束转变为以市场为主导的半自主市场。

2011年楼市调控挤出了实力不足的小房地产企业和一些游资、投机分子，市场资源整合回归合理。思源经纪表示，未来国家经济调整方向已从“抑通胀”转变为“保平稳”，政府不允许房价出现暴涨暴跌；另一方面，土地供应面积有所收缩，未来供需明显失衡的可能性不大，房地产市场出现大幅波动的概率较小。

(楼市记者　陈晓翠)

美编：薛　媛　编辑：陈晓翠　组版：冯启韫