

在限购政策持续发力的2012年,楼市走出一条向上曲线。临近年终,多地成交持续反弹,购房者热情高涨排队买房,房价上涨等现象重新在市场出现;一线房企拿地踊跃,北京、广州等地土地出让多轮举牌,大幅溢价成交,而这些现象在限购政策出台后,市场上已不多见。

年末岁初,楼市暖冬的反常现象不仅引起关注,也成为业内预测2013年楼市走向的起点。业内普遍认为,房产税在2013年扩大试点范围将成为定局;房价存反弹上涨的可能,但走势依旧以平稳为主。

# “2013年房价不会大起大落”

本报记者 张璐



2011年二月,青岛北岭山附近的新建楼盘。(资料图)

## 调控► 2013限购限贷将持续

“坚持调控政策不动摇,这是2012年的中央经济工作会议对于2013年房地产调控的政策信号。”房地产研究机构山东中原地产的投资顾问总监薄夫利认为,“包括限购、限贷等史上最严厉的政策,在短时间内没有退出市场的可能。”

与薄夫利判断相一致的是,12月25日,住

建部再次表示,明年楼市限购政策要继续。

“调控政策继续收紧的可能并不大。”但薄夫利同时表示,出台更直接的政策并非没有可能,“最直接的迹象就是,住房和城乡建设部正针对房地产市场走势展开调研,以了解当前市场表现与最新动向,不排除住建部调研促使新调控政策出台的可能。”

## 房产税► 试点扩容几成定局

“房产税不是个新话题,学术界从2011年就在呼吁用房产税取代限购。2012年,继上海和重庆之后,房产税试点扩容也在进行中。”山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,在2013年,房产税扩容试点几成定局。

政府层面,这种迹象也十分明显。近日,财政部财料所所长贾康表示,目前扩大房产税试点范围的改革方向已经锁定,房产税扩征只是时间问题。

对于房产税取代限购成为楼市调控的政

策主角,李铁岗持认可态度。他认为,同样作为房地产调控手段,房产税的效果要比限购好得多。李铁岗表示,限购的政策效果已经开始逐渐减弱。而与之相反,房产税则是一个可以长期执行的调控手段,房产税推出后,通过增加持有阶段成本,降低房产投资收益,达到房地产调控的去投资化效果。“限购之后的调控手段,房产税是一种可以考虑的方式。”

在政策设计方面,李铁岗认为,房产税的征收对象应为拥有多套以上的非自住购房者。

## 城镇化► 将成2013年房产开发热词

无论是十八大报告还是中央经济工作会议,新型城镇化这一概念被多次提及,城镇化也被认为是未来中国经济增长的主要动力。在2012年11月召开的全省城镇化工作会议上,山东明确提出,到2015年城镇化率将达到56%以上。

而在房地产开发业内,乐观者认为,新型城镇化将给房地产市场带来新一轮契机。中国房地产协会副会长朱中一认为,2020年之前中国房地产市场依然是发展的机遇期,重要的原因就是城镇化。

山东不少房地产开发企业负责人也称,针对国家提出的城镇化发展方向,他们正在认真研究。对于城镇化,当保障住房范围扩大,这些负责人也表示,将积极参与。

“城镇化应该是2013年房地产业的热词。”北大资源山东地产的一位负责人同时认为,短时期内城镇化对房地产的影响更多集中在理论研究层面,在市场实践中对于全国以及山东房地产业拉动究竟多大,还需要时间来验证。

## 房价► 短期内存上涨压力

在最受关注的房价方面,业内认为,2013年存在房价上涨的压力,但整体走势将以平稳为主。

房地产研究机构世联怡高总经理朱江认为,众多开发企业年底竞相拿地,表明开发企业对2013年楼市持积极的乐观态度。

统计数据也显示,2012年底,部分一线城市因为成交回暖,房价已经出现反弹苗头。朱江认为,2013年房价有上涨压力主要来自供应方面,“因为2012年消化库存顺利,新拿地块短时间内不能形成有效供应,2013

年年初的一段时间内,部分城市的住宅市场会出现供不应求的现象,这些城市有房价上涨压力。”

朱江同时也认为,就全年来看,2013年房价依旧不会大起大落,由于限购等政策的延续,“刚需购房依旧是主力”,而大幅上涨首先没有需求基础,其次房价上涨依旧有招致更严厉调控政策的可能,“开发企业在价格策略方面也将有相当顾忌。”未来房价“有小幅上涨压力,但总体以平稳为主”是朱江对2013年房价总体走势的一个整体判断。

## 房源供应不会大幅下滑

本报记者 张璐

临近年底,包括济南在内,全国多地出现拿地热潮,已经披露的资料显示,从10月份开始,包括万科、保利、中海等国内一线开发商的拿地重心便重回一二线城市,中海地产在短短一周内,便分别在苏州、杭州、南宁以及武汉拿下4幅地块,总计花费50亿元。

中原集团研究中心的数据显示,2012年1至10月,从标杆房企拿地数量来看,一线城市占比20%,二线发达城市占比21%,二线发展中城市占比41%,三四线城市占比18%,其中二线发展中城市占比最高。

山东中原地产的投资顾问总监薄夫利称,业内把2012年定义为“去化库存年”,直到年中,开发企业拿地热情并不高涨,而年终楼市成交出现“翘尾”,绝大部分房企年底前通过快速加推完成了全年任务,消化了大量库存。“补充土地储备,延续后市开发成为重要任务。”薄夫利说,这种现象在全国范围内普遍出现,预示着2013全年楼市供应不会出现整体大幅下滑可能。

## 2013年股市还是别太乐观

2012年的A股市场没“底”可言,券商们曾重金打造的“金股”,多数未跑赢大盘,对于股指点位的预测也基本跑偏。

对于即将到来的又一年,人们似乎又开始乐观了。多家券商认为,2013年熊市将终结,慢牛行情将启。

大部分券商的2013年展望报告中,“黎明之前”、“摸着石头过河”、“天不变道亦不变”等语句频现。但对A股做出具体点位预测的券商越来越少。

专家的预测不是太乐观。清华大学中国经济研究中心副主任、全国人大财经委办公室副主任王连洲认为,2012年比较艰难,2013年仍然艰难。即使有希望也要有半年时间,“黎明前的黑暗”才能过去。

中国社会科学院金融研究所日前发布《中国金融发展报告(2013)》,预测2013年的股市走势将呈现总体向上但箱体波动格局。“总体向上”是指,股指走势在2013年间将突破2012年的最高点;“箱体波动”是指股指在一个有限区间上下波动。在这个过程中,个股之间的分化将进一步展开,一些超跌个股的涨幅可能超出投资者的预期,一些个股可能被打回原形。(宗和)

风再起  
楼市观潮



2013年的楼市,还有几多观望与期待。