

2012年中国房地产市场：回顾与展望（下）



中国指数研究院
中国房地产指数系统

土地：全年供求不及去年，但下半年一二线城市明显升温

供求：成交量同比降幅大于推出量，4月以后环比逐渐向好

2012年1~11月，全国300个城市共推出13.6亿平方米，较去年同期下降11.1%，其中住宅用地推出4.5亿平方米，较上年同期下降20.2%；商办用地推出1.9亿平方米，较上年同期增长14.1%。2012年1~11月，全国300个城市各类土地共成交10.5亿平方米，较去年同期下降15.3%，降幅大于推出量。其中，住宅用地成交3.3亿平方米，较去年同期下降26.0%；商办用地成交1.4亿平方米，较去年同期增长4.8%。（见图1）

价格：住宅用地楼面均价、溢价率稳步回升，但各类用地整体水平仍低于上年同期（见图2）

住宅楼面均价略有回升，但各类用地整体水平仍低于上年同期。2012年1~11月，全国300个城市各类用地楼面均价为898元/平方米，同比下降5.9%，其中住宅用地楼面均价为1306元/平方米，同比上涨4.2%，而商办用地为1140元/平方米，同比下降20.5%。下半年以来，一二线城市土地市场热度提高，带动住宅楼面均价结构性上涨，其中11月达1818元/平方米，为2010年以来最高值。下半年成交的北京万柳、朝阳孙河乡地块，上海徐汇滨江、浦东浦兴地块、杭州三堡单元地块均价均在2万元以上。

图1：2009年至2012年全国300个城市住宅和商办用地成交面积（单位：万平方米）

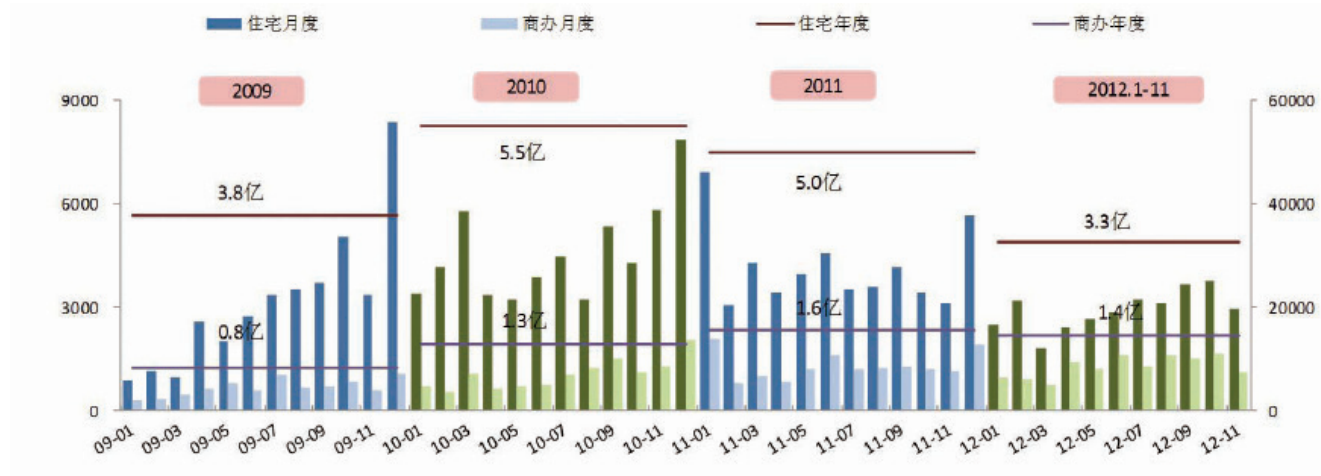
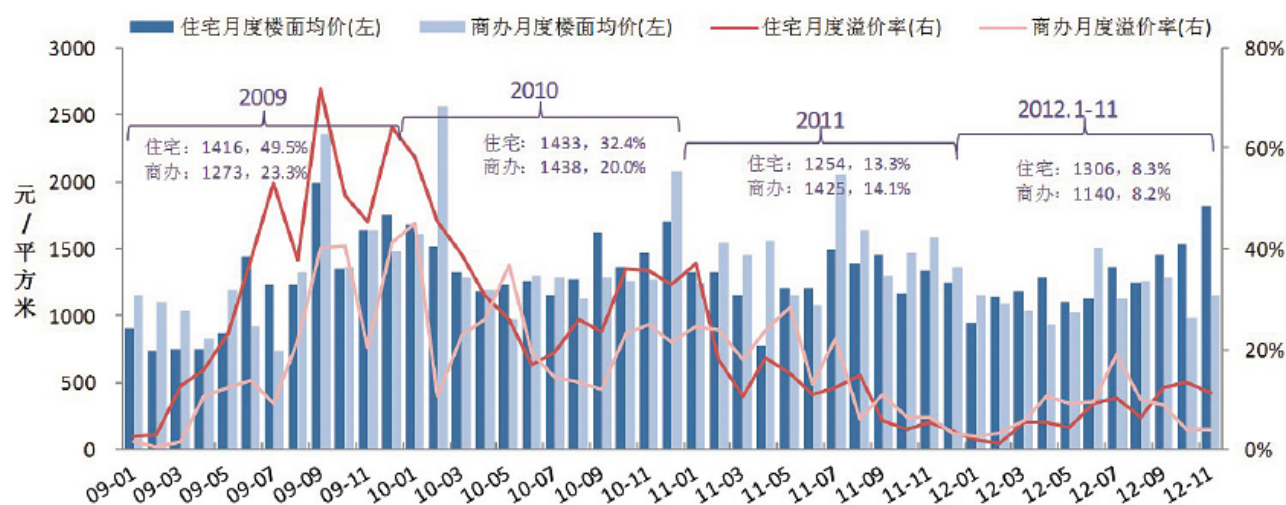


图2：2008年至2012年全国300个城市土地楼面均价及平均溢价率



下半年溢价率略有回升，但1~11月整体水平仍低于去年同期。1~11月，全国300个城市各类用地平均溢价率为7.3%，比去年同期低6.0个百分点。其中，住宅用地溢价率为8.3%，商办用地为8.2%，分别比去年同期低6.3、7.6个百分点。

出让金：总额逐渐回升，住宅用地贡献较大

出让金总额逐渐回升，其中住宅用地回升明显。2012年1~11月，全国300个城市土地出让金总额为1.6万亿元，同比下降18.9%。其中住宅用地出让金为1.0万亿元，同比下降21.4%；商办用地出让金为3643亿元，同比下降15.4%。

2013年中国房地产市场展望

2013年3月3日~17日，全国政协、全国人大十二届一次会议在北京顺利召开。3月17日，新任国务院总理李克强在答中外记者问时指出，改革是我国的最大红利，在实现机构改革、经济改革的过程中，要持续经济发展，不断改善民生，促进社会公平。值得注意的是，与往常不同，此次记者会并未有专门涉及房地产或房价的问题，对众所关注的“国五条”也并未明确表态。这表明出于政策平稳过渡和应对当前部分城市房价有过快上涨可能的考虑，

新一届政府在短期内将继续执行原有调控政策，与此同时着重于土地、房产税、住房信息系统建设等长效机制的完善。

展望未来，新一届政府仍将密切关注房地产业走势。我们认为，只要控制住房价上涨势头，政策加码可能性就相对较小。但在部分城市房价上涨较快势头较为明显的现实情况下，陆续出台的地方国五条细则在调控力度上将有所差异，部分城市仍将较为严厉，这将给市场短期运行带来压力。

两会期间房地产相关关键词：常态化、长效化、城镇化

两会召开前，“国五条”及其细则的出台引起房地产市场的强烈反响。会议期间，针对房地产市场调控也成为代表及媒体关注的热点。3月14日住建部部长姜伟新表示，“国五条”一定要坚决执行，调控效果将逐步显现。

2009~2013年政府工作报告关于房地产政策的主要内容

年份	政策主题	主要措施
2009	鼓励商品住房消费和供给	一、采取更加积极有效的政策措施，稳定市场信心和预期，稳定房地产投资，推动房地产业平稳有序发展。
		二、安排430亿元，用于补助低保住房困难家庭的实物廉租房建设。住房公积金闲置资金补充用于经济适用住房建设进行试点。积极发展公共租赁住房。落实好支持居民购买自住性和改善性住房的信贷、税收和其他政策。对符合条件的第二套普通自住房购买者，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策；对住房转让环节营业税，按不同年限实行有区别的税收减免政策。
		三、促进普通商品住房消费和供给，加大对中小套型、中低价位普通商品房建设的信贷支持。
2010	促进房地产市场平稳健康发展，坚决遏制部分城市房价过快上涨势头	一、继续大规模实施保障性安居工程。中央财政拟安排保障性住房专项补助资金632亿元，建设保障性住房580万套。
		二、继续支持居民自住性住房消费。增加中低价位、中小套型普通商品房用地供应，加快普通商品房项目审批和建设进度。规范发展二手房市场，倡导住房租赁消费。盘活住房租赁市场。
		三、抑制投机性购房。加大差别化信贷、税收政策执行力度。完善商品房预售制度。
		四、大力整顿和规范房地产市场秩序。完善土地收入管理使用办法，抑制土地价格过快上涨。加大对囤地不建、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。
2011	坚定不移地搞好房地产市场调控	一、进一步扩大保障住房建设规模，今年将建设保障性住房1000万套，重点发展公共租赁房，中央财政预算拟安排补助资金1030亿元，比上年增加265亿元，抓紧建立保障性住房使用、运营、退出等管理制度。
		二、进一步落实和完善房地产市场调控政策，坚决遏制部分城市房价过快上涨势头。制定并向社会公布年度住房建设计划，重点增加中小套型普通商品住房建设。规范发展住房租赁市场。严格落实差别化住房信贷、税收政策，调整完善房地产相关税收政策，加强税收征管，有效遏制投机投资性购房。
		三、建立健全考核问责机制。对稳定房价、推进保障性住房建设工作不力，从而影响社会发展和稳定的地方，要追究责任。
2012	继续搞好房地产市场调控和保障性安居工程建设	一、严格执行并逐步完善抑制投机、投资性需求的政策措施，进一步巩固调控成果，促进房价合理回归。
		二、继续推进保障性安居工程建设，在确保质量的前提下，基本建成500万套，新开工700万套以上。抓紧完善保障性住房建设、分配、管理、退出等制度。采取有效措施，增加普通商品住房供给。
		三、加快建设城镇住房信息系统，改革房地产税收制度，促进房地产市场长期平稳健康发展。
2013	加强房地产市场调控和保障性安居工程建设	加强房地产市场调控和保障性安居工程建设。坚决抑制投机、投资性需求，抓紧完善稳定房价工作责任制和房地产市场调控政策体系，健全房地产市场稳定健康发展长效机制。
		继续抓好保障性安居工程建设和管理，让老百姓住上放心房、满意房。今年城镇保障性住房基本建成470万套、新开工630万套，继续推进农村危房改造。

房地产调控趋于常态化

《政府工作报告》指出坚决抑制投机投资性需求，完善稳定房价工作责任制和房地产市场调控政策体系。从近几年政府工作报告关于房地产调控政策内容可以看出，抑制投资投机性需求一直是房地产政策重点，今年《政府工作报告》中指出要坚决抑制投机、投资性需求，表明政府坚持调控的决心。同时《报告》还指出抓紧完善稳定房价工作责任制和房地产市场调控政策体系，健全房地产市场稳定健康发展长效机制。预计针对稳定房价及完善政策体系的相关措施为后续工作重点。

完善稳定房价工作责任制，各地房价控制目标或陆续公布。今年两会，控房价成为关注焦点之一，其中《报告》指出抓紧完善稳定房价工作责任制。3月2日，住建部部长姜伟新接受记者采访时表示，对控制房价有信心，且要严格落实“国五条”，3月4日，住建部副部长齐骥接受媒体采访时表示，各地方的调控目标需要各地方政府制定并发布，三月底地方政府细则出台。3月13日，央行行长周小川在“货币政策与金融改革”答记者问时表示，继续使用结构性的政策并加大力度，来实现控制房价的目标。继2011年之后，中央时隔两年再次提出地方公布年度房价控制目标，坚持调控政策不动摇、力度不放松，这无疑是扭转市场预期的及时举措。



新“国五条”出台引爆二手房交易市场。图为南京市民赶在政策落地前在房产交易中心排队办理交易手续

国五条细则规定时间节点

时间	内容
一季度	公布本年度房价控制目标。
一季度	公布住房用地供应计划。
2013年底	地级以上城市将外来务工人员纳入保障房体系。
“十二五”期末	地级以上城市原则上实现个人住房信息系统联网。

近几年全国保障房计划及完成情况（单位：万套）

年份	计划开工量	实际开工量	建成量
2010	580	590	370
2011	1000	1043	432
2012	700万套以上	722（1-10月）	505（1-10月）
2013	630		470（计划）

逐步建立保障房、房产税等长效化措施

保障房建设保质保量，完善准入退出机制。本次《政府工作报告》中指出，五年来，新建各类保障性住房1800多万套，棚户区改造住房1200多万套，今年城镇保障性住房基本建成470万套、新开工630万套。虽计划

开工和建成量相较去年均有所下调，但在保障房逐渐进入监管重于建设的时期后，中央及相关部委对保障房的土地供应、机制建设等方面正投入更多的关注。3月3日，科技部部长万钢在全国政协十二届一次会议开幕会上指出，关于加快保障性安居工程建设、增加各类保障性住房供应、加强保障性住房后续管理等提案，承办单位认真采纳，推动住房保障工作取得新进展；3月8日前国土资源部部长徐绍史表示今年房地产土地供应量不会低于前5年平均数，预计在16万公顷左右；发改委接受访谈时表示，加强保障性住房建设和管理，加大对住房建设用地的土地供应；3月8日吴邦国在第十二届全国人民代表大会上强调：要建立可持续的保障性住房建设资金投入机制，严格区分保障性住房和改善性住房的界限，建立健全保障性住房公平分配和运营机制，真正使低收入住房困难户得到实惠。

个人住房信息联网推动房产税扩围。2月国务院常务会议明确提出“扩大个人住房房产税改革试点范围”，这也是“国五条”的重要内容。“两会”期间，财政部副部长朱光耀在接受媒体采访时表示，财政部正在积极研究房地产税试点扩围方案，目前还没有明确的时间表。住建部副部长齐骥近日表示，40个城市的住房信息联网已完成，而按照此前住建部的计划，今年6月底将完成500个城市的住房信息联网工作。个人住房信息系统的建立将为房产税的征收提供坚实的基础，该项工作的推动虽然存在层层阻力，但仍将是今年住建部的重点工作之一。

城镇化成为社会发展最重要的内在动力

从量变到质变，城镇化工作重心转移。

“两会”期间，新型城镇化受各方热议，3月12日，全国政协十二届一次会议在人民大会

堂举行的闭幕会上涉及城镇化的提案近300件，主要建议有：科学编制城镇发展规划；完善城镇建设投融资服务体系，加大金融支持城镇化力度；有序推进农业转移人口市民化，推动城镇基本公共服务逐步向常住人口覆盖等。

《政府工作报告》指出积极稳妥推动城镇化健康发展，坚持科学规划、合理布局、城乡统筹、节约用地、因地制宜、提高质量；科技部部长万钢表示，合理调控城镇化推进速度；前发改委主任张平指出要引导城镇化健康的发展，提高城镇化的质量和水平。可见，今后城镇化工作重心将逐渐由量变到质变，在保证速度的同时，城镇化质量是城镇化健康发展的关键因素。

未来走势： 城镇化推动房地产市场规模发展， 常态、长效化调控保障市场健康

过去十年，我国城镇化率的提升推动了经济快速增长和房地产业的高速发展。十八大报告明确指出，推动信息化和工业化深度融合，工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。可见，推进新型城镇化是未来我国转变经济发展方式、促进经济持续健康发展的主要动力。

从未来的发展来看，城镇化率将继续提高，新型城镇化将为房地产市场带来更多的需求潜力，带动市场规模进一步扩大。但随着城镇化发展阶段不断深入，加之房地产调控的常态、长效化，保障房、税收体制改革等种种手段将保障市场呈现更为平稳、均衡、健康的态势。■

（数据支持：CREIS中指数据，fdc.soufun.com）