

调控进入“深水期”

2012中国楼市四大看点

新华视点

房价涨势得到遏制，房企资金全面吃紧，保障房建设创下历史新高……刚刚过去的2011年，中国楼市“屡调屡涨”的怪象终结。2012年楼市交易僵局能否打破，长效机制能否建立，保障房的“稳定器”作用能否发挥……这是展望2012年乃至以后中国楼市的关键看点。

房价再度反弹还是合理回归？

要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归。按照中央经济工作会议明确的精神，业内专家综合分析，“遏制房价快速上涨”的目的初步达到。国家统计局数据显示，2011年11月份70个大中城市住宅销售价格继10月之后，再次下跌。

从银根看，央行表示，2012年将继续实施稳健的货币政策，保持政策的连续性和稳定性。“目前没有收到放松房地产开发贷和个贷的信号。”上海一商业银行大客户部负责人近期告诉记者。

从需求看，上海、北京、深圳、广州四个一线城市已相继表态，今年均将继续执行住房限购政策。投资投机性需求今年可能继续受到遏制。

从供应看，去年的中央经济工作会议强调，加快普通商品住房建设，扩大有效供给。各地去年中小套型住房供地和建设比重均明显上升，再加上库存增加，今年楼市不具备因供应短缺而产生“抢购”的环境。值得关注的是，一些重点城市正在重估房地产的定位。比如，上海市主要领导近期强调，“要痛下决心，坚定不移地推动科学发展”，“经济发展必须减少对房地产等的依赖等”。业内人士指出，这将深刻地影响市场预期，进一步削减房价反弹的“心理基础”。

知名房地产研究专家陈淮说：“对中国房地产业来说，‘依靠于恐慌性的需求，依靠于过度占有资源的需求，依靠于为卖而买的需求支撑的关系时代过去了。”

不过，业内人士同时提醒，不排除一些二、三线城市房价今年仍然上涨。为防止上涨动力的“过快转移”，要通过责任机制严格确保政策执行到位。

相持僵局如何打破？

这一轮调控中，与房价稳中有降伴生的，是交易僵局的持续。在年均城市化速度近1%、住房建设仍被认为处于“绝对短缺”的时期，交易的持续萎缩不是正常情况。中国房产信息集团的数据显示，2011年上海房价下跌了0.56%，但供应和成交量均明显下降；成交降幅更是接近两成，创近



7年来新低。

如何打破僵局？主要是“两端发力”。对开发商，卡紧资金流，消除其囤房、囤地的根基，使其回归到通过销售房屋回收成本的路径上来；对购房者，则是要为其合理的自主、改善型需求提供释放通道，使市场恢复正常的活跃度。

不容忽视，一系列政策在有效抑制炒房投资需求的同时，不可避免地合理购房需求产生了“误伤”。上海白领李颖的烦恼颇有代表性：“去年连续三次加息，首套房首付提到三成甚至四成，首套房贷款利率上浮，让我们这样的刚性需求很‘受伤’。”

住建部部长姜伟新强调，将严格实施差别化住房信贷、税收政策，支持居民的合理购房需求，优先保证首次购房家庭的贷款需求。北京市发改委副主任赵磊表示，在当前情况下，楼市调控政策仍然不能放松力度，但不排除根据形势的变化在适当的时机采取微调。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍认为：“预计今年上半年，信贷额度宽于宽松，首套房贷利率会有机会回落。”

调控长效机制如何建立？

正如房价的过快上涨不可持久，调控的猛药、狠招也不能长用不懈。在坚持调控政策不动摇的同时，权威人士表示，各方面要积极探索，完善符合我国国情和市场规律规律的住房政策体系。

上海市房地产科学研究院副院长严荣认为，未来的楼市调控还应补足两方面的软肋，一是基础性工作有待进一步推进，包

括居民住房信息、住房困难人群的信息等，为调控政策制定提供科学依据；二是制度性创新需要加强，比如房产税的完善与推广、中央及地方税收分配制度的改革等。

以房产税为例。来自重庆、上海两地的信息显示，试点期间房产税征收力度虽然不大，但对住房消费已显示一定引导作用。根据中央部署，2012年要继续推进“房产税改革试点”。“房产税改革试点，体现了市场经济要运用规范的经济手段进行间接调控，而经济手段里税收是不可忽略的政策组合工具。”财政部财政科学研究所所长贾康说。

不过专家认为，全面开征房产税还需清除三大障碍：信息障碍，要加快全国住房信息数据的联网；法律障碍，要对已有的法律、法规、地方政策进行梳理清理；征收障碍，是自己申报还是政府认定，滞纳金款如何处理等，都需要细化。

建立房地产调控的长效机制必然要触动各方更多的利益。比如，个人住房信息系统的建设和联网近年来之所以“雷声大雨点小”，一大原因就是此项工作涉及地方、部门之间的利益平衡，殊为复杂。

保障房能否加快成为楼市“稳定器”？

2011年底，上海“馨宁公寓”和“尚景园”两个公租房项目“揭开面纱”。面积适租，全装修，由国有机构运营，租金低于市场价，向包括外来常住人口在内的住房困难人群敞开供应——首批合计5100套公

租房一举冲入上海这一楼市“风向标”城市，一石激起千层浪。2011年全年，上海保障房的开工建设量超过全部住宅的六成。

“保障房正加快从蓝图变成实际供应，在深层次上影响着购房者的预期，还能缓冲商品房投资下降对经济发展的影响，起着市场‘稳定器’的作用。”上海徐汇区房管局局长陈继刚说。

2011年，1000万套保障房的开工量创下历史之最，也在改变着楼市的格局。加上今年计划开工的700万套，两年内开工建设的保障房，几乎达到整个“十二五”建设任务的一半。根据国务院部署，至“十二五”期末，保障房的覆盖面将达到20%。

不过，业内人士提醒，尚有几大深层次问题亟待破解。比如，根据房屋建设周期，1000万套保障房今年进入全面施工期，其建材、人口成本将明显高出去年。加上新建套数，今年保障房的资金需求将创新高，对各方带来严重压力，融资创新迫在眉睫。

其次，保障房项目配套设施的供求矛盾将进一步放大。保障房能否被接受，更取决于交通、医院、学校等公共资源的配置。2012年需完善对地方保障房建设的考核指标。

再如，今年将有更多保障房投入供应，分配如何确保公平成为重要课题。业内人士建议，应加快建立保障房申请者经济状况核对的合理机制、住房保障方面的法制建设完善，堵塞漏洞。

新华社记者 叶锋
(据新华社上海1月3日电)

首月限售股解禁 市值逾千亿元

本报讯 根据沪深交易所安排，2012年1月两市将有81家上市公司限售股解禁流通，解禁总市值约1192.20亿元，目前计算为2012年上半年最高水平。

据西南证券统计，1月份两市81家上市公司合计限售股解禁市值1192.20亿元，较2011年12月份减少20.05%；其中，股改限售股的解禁市值为298.70亿元，较2011年12月份增加23.76%；首发、增发等部分的非股改解禁市值893.50亿元，较2011年12月份减少28.51%。

西南证券首席策略研究员张刚分析说，1月份解禁市值目前计算为2012年上半年最高水平；从整体情况看，相较2011年12月份，2012年1月份股改限售股解禁市值增加两成，而非股改限售股解禁市值减少近三成，由于交易日数下降，单日解禁压力环比增加近两成，单个公司的解禁压力环比增加近一成。

数据显示，1月份交易15个，较2011年12月份少7个，限售股解禁上市公司81家，较去年12月份减少30家。就此计算，1月份日均限售股解禁市值79.48亿元，较2011年12月份增加17.27%。（来源：新华网）

去年全球股市 缩水超6万亿美元 美股表现最佳

本报讯 世界经济动荡的2011年已经过去，被称为经济“晴雨表”的资本市场表现并不尽如人意。据国外媒体统计，去年全球股市市值缩水近6.3万亿美元，主要原因是欧洲主权债务危机愈演愈烈，严重打击投资者的信心。

据彭博数据显示，全球股市2011年的市值缩水了12.1%，近6.3万亿美元蒸发，目前总市值为45.7万亿美元。由于欧债危机在2011年持续发酵，欧洲地区股市成为表现最为糟糕的“重灾区”，意大利股市领跌，全年跌幅超过24%。

统计数据显示，亚洲股市2011年为三年来首次年度收跌，跌幅约18%；A股、港股等跌幅居全球前列。相比之下，美国股市较为抗跌，其中道琼斯指数去年收涨5.53%，为全球表现最好的股指。

分析人士认为，2011年欧洲债务危机拖累了全球股票市场表现。在许多投资者看来，美国仍然是全球最安全的金融避风港。而且，由于欧洲将继续竭力应对债务危机，2012年的全球资本市场可能还将开局惨淡。（欣然）



设计创造价值 | WE DO MORE THAN DESIGN

1992·01—2012·01

海南·海口 2012·1·7

雅克设计机构 20周年学术论坛及新书首发式

雅克设计机构是经海口市人民政府批准、由海口市规划局负责组建的设计企业，成立于1992年1月，1997年10月完成企业改制，是中国首家以城市设计为主业的设计公司。随着市场发展和业务不断整合，已形成建筑设计、城乡规划、咨询策划和工程管（APCE: Architecture + Planning + Consultants + Engineering）四大业务板块，是城乡建设和项目开发领域的综合专业服务与系统解决方案提供者。

雅克设计机构具有城乡规划和建筑工程设计双甲资质，通过ISO9001质量管理体系认证。在全国12个城市设有分支机构，拥有600余位具有职业素养、创新精神和务实经验的专业人士，秉承“设计创造价值”的企业理念，以回归问题本质和深入实践为基本方法，以“简而优”为专业追求。我们对每一项委托都从构思、技术、资源、环境、经济、实施等方面精心研究、全面评估、审慎选择，为达目标并肩合作、全力以赴，共同实现客户与设计师的光荣和梦想。

2008年，设立“雅克公益基金”，以推动社会公益和慈善事业为宗旨，积极参与社会各类公益活动，资助贫困大学生。

2009年，设立“雅克研究基金”，用于资助规划建设领域重大和热点课题研究，立足从第三方的角度进行独立、深入和创新研究。

雅克设计机构的主要业务领域包括：

城乡规划设计
建筑工程设计
市政工程设计
风景园林规划与景观设计
风貌规划与城市特色研究
旅游与度假区规划
绿色建筑设计、认证与节能评估、咨询
室内装修设计
工程项目管理

议程安排

1. 学术论坛 14: 30-17: 30

演讲专家及主题

马武定 雅克设计机构总规划师/中国城市规划学会理事/厦门大学城市规划系主任/同济大学建筑城规学院兼职教授 博士生导师
主 题 城市色彩与风貌特色

苏晓河 雅克设计机构副总经理/雅克杭州建筑分公司总经理/世界华人建筑师协会常务理事/浙江省建筑学会常务理事/浙江省清华总裁经济促进会执行会长
主 题 创作：享受的体验

吴小平 海南华都城市设计研究有限公司董事长/中国城市规划学会会员/海南省城市规划协会副理事长
主 题 转型时期历史文化名镇保护规划技术方法探索

程炳渊 重庆博建建筑设计有限公司副总建筑师
主 题 建筑设计控制项目成本要点

何林林 雅克设计机构副总规划师 规划研究中心主任
主 题 宜居：生态城市的规划思考

吴晓峰 海南柏森建筑设计有限公司董事长 首席设计师/海南省城市规划协会常务理事/海南省土木建筑学会常务理事
主 题 太阳·月亮与消逝的地平线

李敏泉 雅克海南副总经理 副总规划师 设计研究中心主任/海南省土木建筑学会副秘书长/世界华人建筑师协会资深会员
主 题 文化特色：城市的灵魂

2. 新书首发式 18: 00-19: 00

《研究实录》 中国建筑工业出版社
《设计实践》 同济大学出版社

地点：海口鸿洲埃德瑞皇家园林酒店（灵山镇海榆大道188号）
参加活动垂询：蔡助理
联系电话：68546170 18907665257



雅 克 设 计 机 构
APCE DESIGN GROUP
ARCHITECTURE · PLANNING · CONSULTANTS · ENGINEERING

2012年：A 股能否迎来春天？

据新华网上海1月3日电（记者沈而默 潘涛）回首2011，A股跌跌不休。经历了“寒冬”的A股，能否在2012年迎来春天呢？

经济或前低后高

与其说A股入冬，不如说中国的经济增速正在经历一个周期性调整。2011年中国经济增速出现了逐季回落的态势，而作为反映经济预期的晴雨表，股市也难以置身其外。

GDP从2010年四季度单季同比9.8%的增速一直回落至2011年三季度单季同比增速9.1%，而上证综指则在一年的时间里跌去了21.68%。

2012年，中国经济究竟如何，成为市场关注的焦点，也是机构、学者讨论的焦点话题。速度放缓、前低后高成为市场的主流判断。

复旦大学经济学院院长袁志刚认为，今年中国的经济面临着五大冲击：除了海外经济下滑之外，国内还存在投资、消费、房价和流动性四个方面的不确定性。“2012年是极困难的一年，充满着变数。”

中国物流与采购联合会日前公布的制造业采购经理人指数PMI为50.3%，环比回升1.3个百分点。这是该指数在连续两个月回落跌破50%后首次出现回升。同期公布的汇丰中国制造业PMI指数也结束前期跌势，回升1个百分点至48.7%。

交银施罗德专户投资经理邱华表示，短期来看，市场关注的核心在于房地产调控政策的放松和流动性的边际改善。长期来看，中国经济原有增长模式难以为继，尤其是在刘易斯拐点到来之后，无穷尽的低成本劳动力供给减少时，潜在经济增长率下降，而成本推动型的通货膨胀将持续存在。

“政府、企业、投资者等各个主体，是否

能够平和地接受潜在经济增长率下降后带来的中观行业、微观企业盈利增速下降的变化，或将决定中国资本市场的长期走势。”

稳健货币政策暗藏机会

作为资本市场的另一重要影响因素，流动性的状况备受市场关注。

从中央经济工作会议的定调以及2011年底各种操作来看，政策是否松动，能否给市场带来更多流动性，将成为A股走势的决定因素。

中国社科院金融研究所副所长殷剑峰表示，按照中央经济工作会议的定调，稳健的货币政策肯定是要在通胀和经济增长之间寻找一个平衡。“如果通胀还反弹，货币政策不大可能出现明显放松。此外，保持经济增长还需要需要财政政策的支持。”

实际上，央行已经在2011年下半年的货币政策调控中进行了预调和微调。下调央票发行利率、下调存款准备金率等都在向市场释放货币政策微调的明确信号。

而与此同时，通胀水平正在逐渐回落，CPI已经从2011年7月份同比增长6.5%的高位回落至同年11月份同比增长4.2%的水平，而这一数字短期可能会继续延续回落态势。

华泰证券研究员王佩艳表示，虽然通胀水平回落为货币政策放松创造了一定的条件，而且货币政策的微调也已经开始，但是由于存量货币投放过多，流动性压力仍然较大，因此再度大幅度放松的可能性基本上不存在。另外考虑到物价短期仍然有压力，目前实际利率仍是负利率，未来微调放松的主要手段是下调存款准备金率。

摩根士丹利华鑫基金管理有限公司投资总监何滨认为，尽管整体形势不容乐观，

A股完败 2011

两市市值缩水两成

本报讯 2011年A股大幅下跌，沪指全年跌幅达21.68%，使得2011年成为A股史上第三大熊市。A股也成为2011年全球主要资本市场中表现最差的市场之一，但是，A股的融资规模仍冠绝全球。

深成指去年下跌 28%

回顾全年，A股市场主要受到两大利空的影响，一方面来自国内，去年以来受通胀高企、货币政策持续紧缩等宏观基本面影响，上市公司业绩上涨乏力；另一方面，欧洲主权债务危机、美国主权债务被降级的影响，也对A股造成冲击。

在2011年，A股投资者再度经历了过山车似的大盘行情，两市起初在4月中旬之前出现过小幅度上涨，最高上探至3067.46点。然而，就在机构、投资者都在翘首盼沪指上涨至3500点时，大盘似乎突然丧失了上涨动力，此后的八个多月的时间里，沪深指数基本呈现单边下跌走势。截至去年12月30日收盘，沪指全年累计下跌21.68%；深成指全年累计下跌28.41%。

市场表现全球倒数

在全球主要资本市场中，美国市场表现最佳。道琼斯指数全年涨6.13%。A股的

表现甚至比处在欧债危机中的法国还差。

但在A股持续低迷的情况下，A股融资规模仍然庞大。非官方统计显示，A股2011年实际募集资金8248.86亿元，这一规模虽然较A股最高年度融资过万亿有所回落，但仍然处于全球前列。而证监会数据显示，截至去年10月份，境内资本市场的各类融资总额为5864.35亿元。

从IPO融资规模看，去年A股IPO融资2720亿元，根据Dealogic数据显示，这一IPO规模高于纳斯达克和纽交所的IPO总和，也高于单一的香港市场融资。（来源：新京报）