

2011年无论是从促进经济转型还是从控制通胀的角度出发,均要实施更为严厉的宏观调控措施。2011年管理层在楼市调控上继续高举高打,限购、限价、限贷等楼市政策进一步升级,年中数次加息/提准且流动性收缩力度显著增加。在国内宏调压力下,年内经济增速逐步降温,楼市景气程度持续走低,通胀持续走高至三季度后见顶回落,但四季度后国内经济面临更大的下滑风险。

2011年 宏观环境回顾

2011年无论是从促进经济转型还是从控制通胀的角度出发,均要实施更为严厉的宏观调控措施。2011年管理层在楼市调控上继续高举高打,限购、限价、限贷等楼市政策进一步升级,年中数次加息/提准且流动性收缩力度显著增加。在国内宏调压力下,年内经济增速逐步降温,楼市景气程度持续走低,通胀持续走高至三季度后见顶回落,但四季度后国内经济面临更大的下滑风险。

合富辉煌集团市场研究部

2012 Real Estate Market Forecast Report on Chinese Representative Cities

2012年中国代表城市房地产市场预测

宏观政策形势

2011年楼市政策以“限”为主

2011年楼市调控作为系列宏观调控的关键一环,管理层高度重视、调控力度进一步加大。2011年楼市政策以“限”为主,限购、限价、限贷成为楼市调控的主要手段。在时间节点上,1月26日中央出台《新国八条》规定二套首付比例由5成提高至6成,限购标准严格至当地家庭限两套,有社保或纳税证明的外地家庭限购一套,无社保或纳税证明的不准购买;1到5月全国多地陆续出台地方限购措

施;8月17日住建部出台《新增限购城市5项建议标准》限购范围进一步扩大。年末国务院总理温家宝明确提及坚持楼市调控不动摇、促进房价合理回归。

除限购等限制性措施外,2011年亦是保障房元年。管理层2011年大力推动保障房建设,当年保障房开工目标达1000万套,较2010年590万套的水平大幅增加,管理层并且在资金、政策、督导等多个方面推动各地保障房建设进度如期完成。

限贷政策变化情况

年份	2010年			2011年
时间	1月7日	4月17日	9月29日	1月26日
政策	《国11条》	“4.17”政策	“9.29”政策	《新国八条》
首套首付	-	90□以上最低3成	最低3成	最低3成
二套首付	40%	50%	50%	60%
二套利率	-	1.1倍	1.1倍	1.1倍
三套以上	-	应大幅提高首付/利率	停贷	停贷

限购政策变化情况

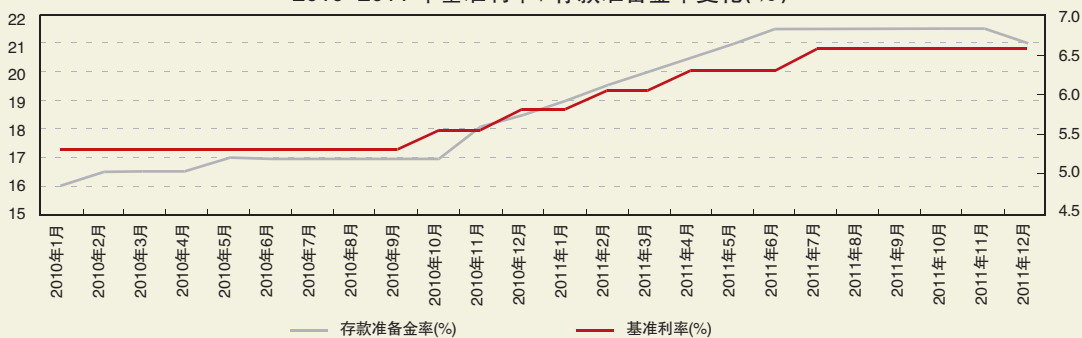
年份	2010年		2011年	
时间	9月29日		1月26日	8月17日
政策	“9.29”政策		《新国八条》	《新增限购城市5项建议标准》
实施城市个数	20多个		近40个	40多个
限购方式	除深圳等少数城市外,实施限购的大多数城市基本采取“限新购一套”的方式。		由“限新购一套”转为当地家庭限两套,有社保或纳税证明的外地家庭限购一套,无社保或纳税证明的不准购买。其中部分限购城市的限购范围有所扩大。	

前7个月加息又提准,流动性进一步收紧

1至7月管理层共3次加息(分别于2月、4月、7月),并6次提高存款准备金率(1至6月每月提准一次)。2011年流动性相对2010年进一步收紧,全年人民币新增贷款7.47万亿元,较2010年同

期减少近四千亿元,且管理层对贷款投向、投放额度的监管更为精准,各月贷款新增量较之以往年份更为均衡,在管理层贷款投向控制之下,2011年全年人民币房地产贷款累计增加1.26万亿元,同比少增7704亿元。

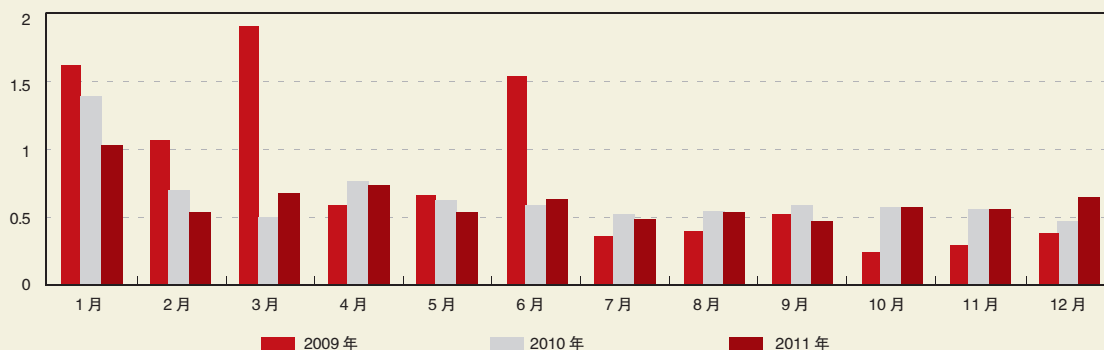
2010-2011年基准利率/存款准备金率变化(%)



发展回顾

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

国内新增人民币贷款(万亿元)



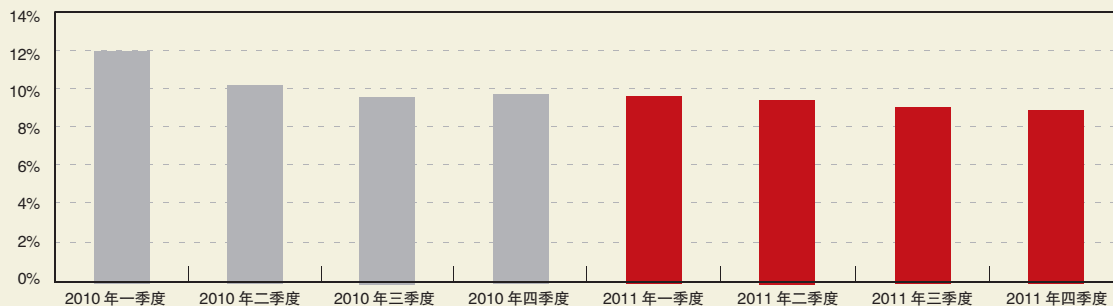
宏观经济形势

经济增速逐季下降

2011年GDP全年增长9.2%，较2010年回落1.2个百分点。且2011年经济呈逐季回落的走势，

第1至4季度GDP单季增速分别为9.7%、9.5%、9.1%和8.9%。

国内GDP增速(2010-2011年 各季度单季增速)



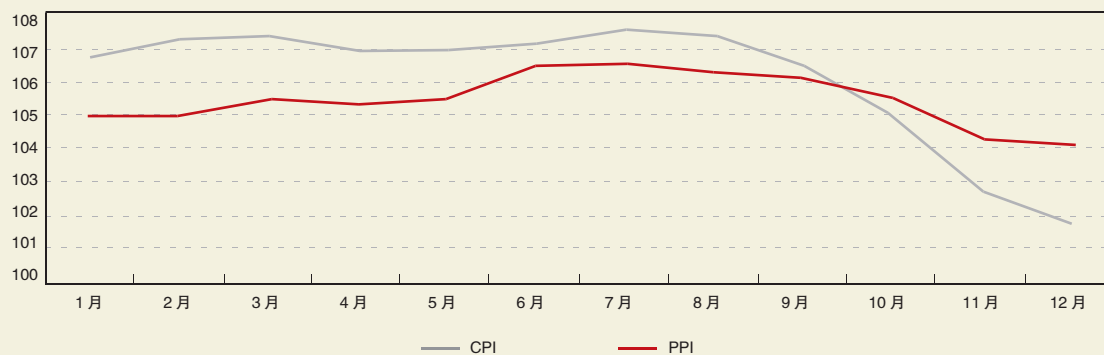
1至9月通胀持续升温,10月后通胀回落

前9个月通胀持续走高,3月份后CPI同比增幅突破5%,6至9月连续四个月突破6%的水平。但前7个月的加息提准,及一段时间以来的宏观调控及流动性紧缩终使通胀形势于10月份之后基本稳定下来,10月至12月份CPI同比增幅逐步回落(分别为

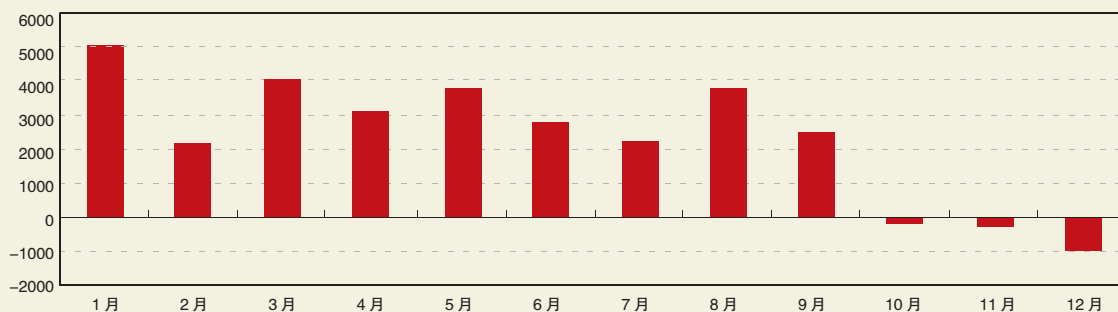
5.5%、4.2%、4.1%)。

出于对国内/国外经济下滑担忧加重,热钱在四季度出现撤离迹象,10月至12月国内新增外汇占款出现近多年来罕见的负增长现象。这也一定程度减轻了国内的通胀压力。

CPI/PPI走势



国内新增外汇占款走势(亿元)

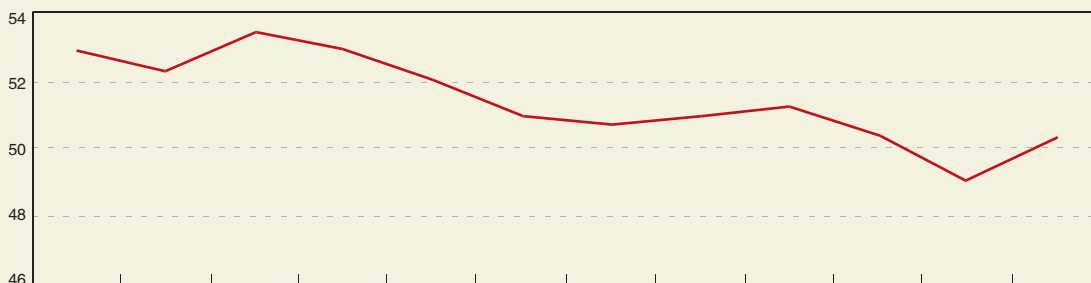


四季度经济下行风险加剧

1至9月反映国内经济活跃度的PMI指数呈现稳中有降的态势,但10月份之后PMI数据的下跌幅

度超过预期。11月份PMI指数仅有49%,跌破50%枯荣线,是08年时期之后的首次出现。除此之外,国内四季度GDP单季增速跌破9%亦创下两年来新低。

PMI走势(%)



未来宏观环境展望

由于2012年国内外经济不确定性定均较上年增加,管理层于2012年初除提出继续实施积极的财政政策搭配稳健的货币政策之外,亦提出要准确把握好调控的力度、节奏、重点,根据形势变化及时作出预调、微调。总体而言,2012年宏调基调延续2011年,但维稳需要大于2011年。

在“预调、微调”基调下,预计国内政策力度会随经济情况变化而变化,整体流动性会略有增加,但在经济环境不至大幅转弱的情况下,宏观政策的松动空间总体不大。

预计2012年管理层会确保国内经济保持相

对平稳的态势。2012年经济增速会较以往年份有所减缓,但全年GDP增长率仍会保持在8%—9%之间,在国内外(尤其是国外)流动性环境不致大幅变化的情况下,国内全年通胀水平预计在3%至4%之间,宏观经济面基本不会重现08年时期的低迷状态。

在楼市政策方面,由于2012年管理层实施“预调微调”的目的在于稳经济而非救房地产,预计国内楼市调控仍会持续较长时间。2012年限购、限贷等政策均较难退出,政策松动空间主要在于地方执行力度及房地产信贷额度。