

2011 年房地产业五大猜想：房价疯涨难再现

房地产业 2011 年的走势备受关注。在资金、土地成本上升及宏观调控等因素作用下，房地产业景气度将迎来新考验。2011 年房价是否会再创新高？成交清淡能否倒逼开发商降价？……

房价疯涨难再现

国家统计局数据显示，2010 年 70 个大中城市房价上涨达 7% 左右。分析人士认为，在高房价基数及政策因素影响下，2011 年全国房价上涨 10% 以上的可能性很小，更可能出现的是房价高位盘整或稳中略降的态势。

住建部等相关部门已表态，2011 年将继续坚定不移地推进房地产调控，不难预料，房价大涨的情况难以出现。从目前市场看，价格大跌也不具备条件，而更可能表现为小幅波动。

销量小幅增长可期

2010 年楼市销量继续上升，尽管 2011 年调控政策或将更为严格，投资需求受到抑制，但在刚性需求支撑下，楼市降温并不容易。

2011 年房地产销售能否延续辉煌，业内人士普遍较为乐观。在多数城市出台“限购令”的背景下，一线城市销量或将保持平稳，部分城市甚至小幅下滑，但受



2010 年，聊城房地产行业取得辉煌成绩，市区多家楼盘建成上市，也有部分楼盘将于今年建成，为市民提供更多的住房选择。（本报资料片 李军 摄）

城市化进程推动，二三线城市销量有望明显增长。

对未来房地产销量增长点，业内较看好二三线城市。一线城市增量空间已近饱和，未来房企主战场在二三线城市。

开发商新一轮洗牌

经历 2010 年的房价冲高、严格政策调控，房地产开发商交出“靓丽”成绩

单。2011 年情况或不容乐观，信贷规模控制，更严格的调控政策，将有效抑制房企高速扩张，中小房企甚至会遭遇资金难题。

可以预见，2011 年，商品房预售资金监管制度将在全国各省市全面铺开。房地产开发企业只能按计划对商品房预售资金进行支取，不能再像以前那样任其随意支配。

如果楼市调控继续加

码，开发商资金就不再乐观，到 2011 年下半年部分中小房企可能会资金链紧绷，出现“无钱拿地、无盘可开”的状况，最终将引起地产业新一轮洗牌。

金融“紧箍咒”将持续

在稳健货币政策的宏观背景下，2011 年开发商及购房者均将继续受到金融“紧箍咒”的压力。

有关部门日前提出，房地产价格回到合理价位的调控手段之一是信贷杠杆，这意味着短期来看房贷政策工具收紧的可能性大于放松。

在房屋交易低迷、土地增值税严格清算、严格预售款监管等多重压力下，加息周期将加剧房地产行业的资金压力。此外，加息压力对房地产业的影响将持续显现。

房产税改革或推出

在千呼万唤之中，2011 年房产税改革可能最终以试点方式推出。短期来看，房产税对楼市价格的影响可能不会立竿见影，但作为未来地方税收的基础税种之一，其对房地产市场的影响将逐渐体现。

目前上海、重庆等城市正积极推进试点工作，进行试验性的房产税政策空转。“十二五”期间我国个人房产将逐步纳入征税范畴，但具体征收范围最初可能不会涉及大部分购房者，而仅仅围绕高端及多套房产所有者。

（来源：中证报）

T09

齐鲁晚报

今日聊城

2011 年
1 月 7 日
星期五

编辑：王传胜
组版：边珂

2010

聊城最具行业影响力评选

（来源：中证报）

影响力

颁奖盛典

ICBC 工银金行家

致富相衡，金喜倍乘

智慧眼光
风险分析

工行黄金、白银现货延期交收产品 AU、Ag (T+D) 交易业务

工行黄金、白银现货延期交收产品 AU、Ag (T+D) 业务是中国工商银行联合上海黄金、白银交易所推出的个人黄金、白银现货延期交收业务，该业务引入保证金机制和做空机制，使您投资手段更加灵活，能够在黄金、白银价格的波动中获得更高的回报率，达到投资多元化、资产合理配置的目的。

保证金交易：采用保证金交易方式，杠杆效应，为投资者提供了获取高投资回报率的利器。

全天候交易：开通 24 小时交易，T+0 交易当日即可买卖，随时跟涨跟跌。

交易价格透明：黄金、白银价格与国际金价接轨，同步浮动，高度透明。

交易渠道安全便捷：通过工行网银，直接参与黄金、白银延期交易。

定期积累，稳聚财富

“如意金”积存业务

“如意金”积存是指在一定的积累期间内，投资者定期申购工行“如意金”的业务。投资者在开立积存账户后，工行系统根据客户的申请每月自动扣款，投资者也可以采取主动投资的方式在某个时间点进行申购。对于积存账户内的余额，投资者可以到工行网点提取“如意金条”。

工行如意金

如意金条

“如意金条”是中国工商银行股份有限公司自行设计，刻有工商银行 LOGO 标识的实物金条。

规格：20 克、50 克、100 克、200 克、500 克、1000 克 成色：Au99.99

售价：与国际金价挂钩，每日浮动，全国统一、支持回收

工行如意银

长城银元宝

白银和黄金同属贵金属。在历史上，白银曾以元宝的形态，作为本位货币流通，见证着中国金融文化的变迁，更是尊贵与财富的象征。中国工商银行首次限量发售“如意银元宝”产品，寓意招财进宝、吉祥如意。“如意银元宝”传承了中国传统文化，是典雅和馈赠之佳品。