

库存啥时候能消化？房价走势如何？“去行政化”能否持续？起落沉浮后
楼市还会有啥新变化？市场走向、政策预期……2015 年的楼市该怎么看？

2015 年楼市分化加剧 地方“微刺激”仍将起作用

市场分化加剧，“去库存”仍是主旋律

“2015 年楼市的‘二八现象’将更加明显，从全国主要城市楼市情况看，会有 20% 更快回暖，但 80% 去库存化压力依然很大。”双赢机构总经理章惠芳说。

随着各地“限购令”的取消、房贷利率优惠面扩大、央行降息等多重政策利好刺激，全国楼市在 2014 年岁末迎来“翘尾”，多地成交显著企稳回升。业内人士预计，2015 年楼市将延续 2014 年下半年以来平稳回暖态势，但在高库存压力下房价整体不会出现大波动，市场分化将进一步加剧。

截至 2014 年 11 月底，上海易居房地产研究院监测的 35 个城市新建商品住宅库存总量为 28112 万平方米，同比增长 18.5%。

上海易居研究院研究员严跃进表示，“去库存”依然是 2015 年楼市的“主旋律”。在此背景下，楼市成交量价也会加剧分化。

中国城市住宅价格 288 指数显示，2014 年 12 月，中国城市一手住房价格指数连续 9 个月出现下跌，同比降幅 0.74%。在中国房地产信息集团监控的 288 个主要城市中，172 个城市一手房价格指数环比仍出现下跌，占比近六成。在全国房价指数持续下滑的同时，一线城市房价却有所上涨。北京、上海、

广州、深圳一手房价格指数环比涨幅分别为 0.17%、0.56%、0.01%、0.13%；第四季度一线城市的成交量更是较第三季度骤增 66%。

“需求旺盛的一、二线热门城市的高成长性板块价格依然有上升空间，而前期过度‘催热’导致供需失衡的部分三、四线城市，在区域规划及需求释放没有显著调整的预期下，还将继续处于下探回归过程中。”房价点评网分析师说。

中小房企“危”大于“机”，部分企业或将出局

得益于市场回暖，房企状况有所好转，2015 年业内“大吃小”或者强强联手将会更加普遍。多位房企人士表示，随着房地产业发展渐趋成熟、健康，其行业平均利润率将进一步下滑，趋向社会平均利润率。

值得一提的是，2014 年全国重点房企中逾半没有完成年度销售目标，有的甚至低至七成。像雅居乐、招商地产等标杆房企也在 2014 年遭遇市场寒流，销售惨淡。例如，雅居乐 2014 年的销售目标为 480 亿元，并于该年第二季度起大幅度降价，但最终业绩仅完成 430 亿元。

中国社科院近日发布的房地产绿皮书更是预测“房地产市场的持续调整将在未来

让一半以上的开发商转行或在市场消失”。

业内人士认为，2015 年众多中小房企“危”大于“机”，因为行业利润率持续下滑，部分企业将亏损、出局。因此，房企承压求变将是 2015 年的突出特征。

浙江大学房地产研究中心主任贾生华表示，在此情况下，房地产业的资源再整合将更加频繁。在“去行政化”和“趋市场化”特征日趋明确的楼市新常态下，面对高库存压力，那些在市场竞争中留下来的优质房企，将更注重提升服务品质、苦练“内功”。“在平稳中健康发展，2015 年将会是中国楼市结构更趋优化、市场更趋成熟的一年。”

“去行政化”形势明朗，但地方性“微刺激”仍将起作用

政府干预退出、还权于市场将是 2015 年政策面的基调。

业内人士普遍认为，在 2014 年取消限购的基础上，2015 年政策面不会出现特别的调整，将继续呈现宽松化、平稳化格局。

在政策面总体预期宽松、“去行政化”趋势明确的同时，地方性的楼市“微刺激”在 2015 年也将继续出现。诸如购房补贴、贷款贴息、公积金额度提升、异地互认等区域性楼市优惠政策会密集出台。如哈尔滨住房公

积金管理中心日前发布文件称，2015 年 1 月起，为支持缴存职工购买首套和改善型自住，购买新房或房龄在 20 年以下二手房的，一人贷款最高限额从 40 万元上调为 50 万元，两人为 70 万元；组合贷款最高限额从 75 万元上调为 105 万元。

世邦魏理仕中国区研究主管陈仲伟认为，今后中央单独针对房地产市场出台的调控政策将越来越少。“国八条”“国五条”等或将成为历史。房地产市场调控作为整体宏观调控的一部分，正逐步被纳入全面深化改革的范畴进行全盘考虑。

“这会是未来楼市在政策面上的新常态。”贾生华说，包括 2015 年将实施的不动产登记制度在内，今后的一系列配套政策都会是进一步促进楼市健康发展的制度性保障，将引导楼市更趋成熟、理性。

2015 年，经历“行政之手”多番干预的楼市，趋向市场、依赖市场的格局会更明显。“楼市逐步回归市场，竞争将日趋充分，不同城市、不同板块的区位、成长性差异将更多体现在购房者考量之中。这将是 2015 年乃至今后一段时间内市场常态。”严跃进说。

(据《宁波日报》)

以我实力 助您成功

权威·实用·贴近
《周口晚报·汽车周刊》
领航周口车市
垂询电话：0394-8599345

