

市场需求显著释放

2016 年楼价或稳中有涨升 4%~7%

转眼间 2015 年即将结束，对于房地产未来走势成为近期市场关注的焦点。2015 年特别是下半年以来，随着政策的宽松化，国内房地产成交量持续攀升。近日中国指数研究院发布的报告指出，2015 年市场持续回暖，2016 年的政策也将促稳房地产，预计 2016 年房价仍将稳中有涨，涨幅在 4%~7%，其中一线及二线热点城市将领涨。

市场需求显著释放

2015 年以来，政策利好推动成交持续攀升，1~11 月，50 个代表城市月均成交接近 2900 万平方米，同比增长近三成，绝对量为历史同期最高水平，各类城市均增长，一线城市增幅最为显著。二手房方面，十大城市二手住宅总体成交 99.04 万套，同比大幅增长 66.02%，增幅高于新房。供求方面，20 个代表城市月均新增供应 1390 万平方米，同比下降 10.7%，短

期市场需求大于供应，销供比为 1.14。

成交结构方面，主要一线及重点二线城市套总价均值和中位数水平较去年明显上涨，深圳、上海套总价均值分别上涨 31.8%和 21.7%，中位数分别上涨 23.2%和 24.7%，涨幅均位居前两位，其中 1000 万元以上高价楼盘成交翻倍，在各价格段中涨幅最为明显；多数城市套总价均值和中位数涨跌幅度较

小，整体保持相对平稳。从成交占比来看，一线城市高价位楼盘销售金额占比高，多数二三线城市中低端需求旺盛，部分城市中低价位楼盘销售金额占比超四成。

楼市成交的回暖也使房企业绩回升。统计数据显示，20 家品牌房企销售业绩再创历史新高，前 11 个月销售额同比增长 13.6%，年度目标完成率良好。

2016 年政策仍将稳楼市

政策上，2015 年国家多次强调稳市场，而去库存更是被突出重视。而在 2016 年，分析认为仍将是促稳房地产为主线。

报告指出，2016 年在积极的财政政策、稳健的货币政策作用下，经济结构继续优化、动力转换有序推进，经济增速逐步筑

底企稳。货币信贷方面，央行将继续保持稳健的货币政策，维持市场资金合理充裕，并通过市场化手段引导中长期实际利率下行，降低企业融资成本，促进房地产需求持续释放。房地产政策方面，短期坚持分类指导，鼓励住房需求特别是农民工等新市民

需求，长期仍有赖房地产长效机制逐步健全。

在经济仍存下行压力、政策促稳房地产的背景下，预计 2016 年全国房地产市场将呈现销售面积略有下降，新开工企稳，投资低速增长的特点。

一线及二线热点城市领涨

事实上，2015 年市场超预期回暖透支部分需求，加之刺激政策的边际效应趋弱，预计 2016 年商品房销售面积为 12.3~12.7 亿平方米，同比下降 1.0%到

4.0%。

值得关注的是，在价格方面，随着库存压力进一步缓解，在 2016 年，住宅市场价格将保持稳中有涨的态势。中国指数研究

院提供的分析指出，2016 年，全国销售价格将平缓上涨至 7072~7276 元/平方米，涨幅为 4%~7%，一线及二线热点城市领涨。

(据《南方日报》)

