

# 2016年楼市四大猜想



## 宽松政策是主调？

2016年，我国房地产市场调控政策仍然会以宽松为主，这已成为大多数业内人士的一致看法。但是，对于限购政策会不会完全取消，业内人士的看法产生分歧。亚豪机构市场总监郭毅表示，“2016年，我国房地产市场调控政策将会像去年一样，进一步放松是个大趋势。我国将会出台有利于去库存的政策，包括税费减免、降准降息等内容。随着户籍制度的调整以及居住证相关政策的落地，也会为我国楼市带来新的增量需求。但是，北京、上海等一线城市的限购全面解禁，是不太可能的。”

在伟业我爱我家集团副总裁胡景晖看来，2016年，国家宏观经济仍将面临较大的下行压力，在经济结构调整和转型升级的宏

观背景下，预计2016年货币供应总体将保持充裕，信贷将保持较快增长。对于楼市而言，为了去库存，信贷方面对购房人的支持力度将进一步加大，比如进一步降低首付款比例、进一步降低贷款利率、加大贷款利率优惠、公积金贷款政策进一步放松等。对于限购能否完全取消，胡景晖说：“2016年，北京、上海等一线城市全面放开限购的可能性不大。”

“对于总价动辄数千万元的豪宅，没必要进行限购。毕竟购买这些豪宅的需求属于窄众人群，取消对于他们的限购，对于一线城市的整体市场不会有太大的影响。”一位业内人士说。

## 各地房价涨幅会持续拉大？

今年，房价还会全面上涨吗？这是消费者最为关心的问题。胡景晖认为，房价变化是受到市场供需关系的影响，目前一线城市整体的需求、购买力相对仍比较旺盛，在未来一段时间内，供应仍然难以全面满足需求，再加上一线城市高价地频出，所以2016年一线城市房价将会因结构性原因出现小幅上涨。一些重点二三线城市，从长远来看需求较为旺盛，在去库存化较好的情况下，此类城市市场逐步回归平稳，价格还会出现反弹是可以预期的；另一些供应严重过剩的三四线城市，房价在2016年有可能出现下探。

中原地产市场研究部经理靳瑞欣认为，今年北京房价将会出现“小幅上涨”。



## 今年住宅成交量会好于去年？

2015年，随着“3·30”新政、央行降准降息、全面放开二孩等一系列利好政策的出台，多地楼市出现回暖现象。进入2016年，这股暖风能否依然强劲？在靳瑞欣看来，2016年，一二线城市楼市将会处于平稳状态，与去年相比，成交量会有一定的起色；三四线城市楼市还会面临很大压力，去库存化仍然是房企的首要任务。

“2016年，北京新房成交量不会出现大幅上涨。”郭毅表示，今年北京豪宅供应量还会增加，普宅的供应量将会相应地减少。由于豪宅的去化时间较长，将会影响北京新房成交量的上涨。在成交方面，预计大户型的市场份额占比将会提高，成为市场主流产品。易居智库研究总监严跃进分析说：“由于北京新房价格高企，部分购房人有可能会选择放弃购买新房，转而进入二手房市场。所以未来北京二手房成交量还会有所上涨。”

## 地王还会频现吗？

2016年，土地市场走势如何？对此，业内人士看法不一。中原地产首席分析师张大伟表示，从目前情况来看，房企拿地全面回归一二线城市。房企扎堆一二线城市土地市场，在推高地价的同时，也容易产生风险。但是，相比三四线城市已经可以看到的风险，一二线市场拿地的风险要低很多。严跃进对记者说：“2016年我国土地市场还会呈现上升趋势。不过，一二线城市与三四线城市土地市场的表现会有所不同，一二线城市土地成交量将会继续上升，像北京、上海这样的热点城市还会有地王频现；但三四线城市土地成交量不会有太大变化。一些资金雄厚的房企将会继续进入北京等一线城市土地市场拿地，他们对于优质地块争抢会变得更加激烈，这使得部分优质地块的溢价率依然会走高。”

(据《北京晨报》)