

2016 年楼市四大猜想



2015 年,我国楼市经历了从冷清、转晴到逐步回暖的过程。在这一年里,“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,让购房者有信心出手买房,最终实现了年底销量的翘尾。而这一波回暖是昙花一现还是绝地反弹的开始?2016 年伊始,多位业内专家大胆预测,以期在纷繁复杂的市场现象中窥探出中国楼市新一年的轨迹。

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,对于一线城市的市场不会有太大的影响。”一位业内人士说。

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,预计大户型的市场成交占比将会提高,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。”

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”。

她指出,“2016 年,北京将会有大量高价地项目入市,从而带动北京楼市整体均价上涨。但北京楼市整体均价上涨幅度有限,因为今年自住房为主的中低价位房源入市规模还会增多,将会拉低北京整体均价水平。”



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》)