

会不会全面回暖？房价是涨是跌？七折利率能否落地？

2015 楼市大猜想

随着一线城市房价率先止跌企稳，全国房地产开发投资等先行指标增速降幅收窄，业内普遍认为楼市进一步下行的态势已基本得到遏制。展望2015年，房地产业到底将何去何从？楼市是否会全面回暖？且看部分受访专家给出的答案。

2015年，温州楼市会火吗？

央行在11月22日点燃了“不对称降息”这把火，不仅烧红了股市，也烧活了楼市。毫无疑问，楼市在多重政策刺激之下，已出现一波入市的行情，短期内来看，楼市成交量会有一定反弹，价格有可能会逐渐挺住，并呈现结构化景象，即一些供应量短缺，竞争尚不充分的区域或者板块会出现一波抢购的现象，价格有可能比较坚挺；但一些供应量过大，去化在20个月以上的区域板块，则会出现老牛犁田的特征，价格微幅下调也有可能。

那么，楼市到底会不会从“冬天里”走出来？还会火起来吗？这恐怕还是要继续打个问号。

首先，中国宏观经济持续低迷和美国退出量化宽松政策，并要开始加息，倒逼中国货币政策和房地产调控政策由定向宽松的“微刺激”转向全面刺激，这是中国政府的被迫无奈之举。当然从房地产调控政策走向来看，在宏观经济尚未明显好转之时，房地产市场调控政策会保持宽松的常态化姿势，这对购房者而言，最大的利好还是在于信心，毕竟降息或者今后降准只有这这一点，40个基点也不过几个点的案场优惠，怎么也比不上许多楼盘推出的优惠多，大多数购房者也不是冲着这点点利息优惠就入市买房的，刚需该买的总会买的，改善要看信心指数，不买的还是不会买的。仅凭这一点降息就引发市场的火爆，还是不现实。

其次，当前的房地产市场依然是供大于求，温州市区商品房的库存还有一万多套，需要近15个月消化，特别是乐清、平阳等地区，库存去化需要30多个月，而且供应量还在持续增加，尤其是“村房两改”房也开始大量入市，同时城市人口增量也在逐波下降，因而购房需求也在下降。在这样的市场背景下，这些供大于求的区域，仅仅靠政策红利就吸引大量刚需或者改善需求入市也是比较难的。

最后，土地财政还不能改变，政府推地愿望还相当强烈，从供应端看还是卡不住，所以供过于求现象还会长期存在，从目前来看，市场仍然是调整期，市场基本面并不会明显改变。“去库存”仍然为市场主旋律，这个基调并不会因为一些区域市场或者个盘成交量回升而明显改变。而从中长期来看，经济基本面上滑的压力还会导致明年楼市需求动力不足的问题继续表现出来，迟早还会面临去库存的压力。所以，开发商还是要紧紧抓住市场信心恢复的窗口期，继续坚持高周转、去库存的策略，平稳度过市场调整期。

(温州市房地产评估师与经纪人协会会长 叶维坚)

“改善”主题年将至

展望2015年，市区房地产市场关键词可用“改善当道”来概括，政策面上的良性改善，产品结构和需求趋向改善，营销方式渠道多元化改善，消费者购房的选择面更是大大改善。

从宏观面来看，相比其他大中城市近期房价下降，温州房价已率先经历39个月的去泡沫化历程，已初步完成“去投资化”和“去泡沫化”，率先于全国进入市场调整的转折点，相信温州楼市能更快享受到政策面利好的红利，相较全国市场更快的复苏和反弹。

在实体经济复苏较慢的市场环境中，房地产还将继续扮演支柱产业角色，在2014年“双限”解除之后马上跟进降息和公积金政策，更有地方政府进行税费补贴激活楼市，中央经济会议定调稳健货币政策的同时留有灵活调整的口子，2015年或会迎来央行持续的降准、降息，而不动产登记实施也是希望通过房地产税立法改变“土地财政”，建立长效调控机制，使得房地产市场更加规范更加合理。当然，政策利好对于市场的推动存在一定滞后性，因此个人感觉2015年1-2季度市区楼市交易量和房价会趋稳，不会有太大波动，但随着鹿城区多个项目土地高溢价竞拍成功和后续金融政策的刺激及改善性置业需求的释放，进入下半年的3-4季度，随着传统销售旺季的到来，市区楼市的成交量和价格波段都会快速放大。进入2015年之后，市区年均超百万平米的一手成交量也将成为“新常态”。

从土地出让角度而言，2015年将有多宗鹿城区土地出让，温州主流地产公司经历今年下半年的跑量去库存之后，手头都储备有足够的现金，再加上住宅用地必须采用竞拍方式，开发商反周期拿地的积极性和手头的流动性宽松，都将推动土地价格的高溢价率趋势，土地市场的热度亦会快速传递至二级、三级市场，成为政策面和供求平衡面之外又一个重点影响市区楼价和交易量的关键因素。在房地产板块上，由于有滨海新区、林里组团、滨江商务区、三江板块和七都岛、瓯江口新区的加入，会让温州楼市板块之争更加丰富，让消费者的置业选择面更广，而房价亦会呈现区域性均价体系，例如大湿地均价区间、瓯海中心区均价区间、滨江商务区均价区间和滨海园区均价区间等不同的价格段，给到市场更多的消费选择。

当然，从供求量上来说，今年仍有近140万平方米的潜在供应量将陆续投入到市场，未来的供应量依然较大，对市场也会形成重大影响。

(三角洲房产策划机构总经理 陈好)

供求关系将理性回归

展望2015年温州房地产市场，我认为，楼市新常态运行特征将更加明显，房地产市场供求关系都将进一步向理性回归。楼市正在步入从政策主导到市场主导，从价格高企到逐步回稳，从规模建设到去库存化的新常态，楼市将迎来一个新的起点。

温州楼市“新常态”主要表现为：楼市将进入低速增长阶段，房价从过去房地产市场总体上涨，到今后有涨有跌，房地产投资、土地交易、房屋交易量的增长均会变慢。从中长期来看，房地产市场适度调整有利于经济结构调整，有利于经济持续发展，也有利于房地产业自身健康发展。

首先，市场仍是决定房地产走势的第一因素。在楼市“新常态”下，市场供求规律、价格规律、可支付能力等市场规律正决定着楼市未来的走向。

其次，房地产开发模式面临转型的态势更加明显。从供不应求到供求基本平衡，房地产市场将逐渐成熟，依靠垄断资源(土地)和供不应求的市场(购房者)，获取高价资金然后卖房子的时代一去不复返了。对房地产企业来说，利润空间正在缩小，洗牌周期缩短，房地产行业的操作模式和存在形态已然改变。未来住宅个性化、多样化的消费将决定依靠规模取胜的旧房地产开发模式很快将进入终结期。

最后是房地产政策有望保持宽松状态。2014年10月29日召开的国务院常务会议提出推进六大领域消费，其中“稳定住房消费”引人关注。这是时隔5年“稳定住房消费”的表述再次出现在国务院常务会议的纪要当中，其信号意义不容小觑。该信息预示着，经过长达数年的宏观调控，影响和决定居民住房消费模式的因素正在悄然发生改变。政府对于楼市的思路和态度显著变化，房地产调控“去行政化”方向明显。实行支持和鼓励居民合理住房消费的政策措施，既可以通过住房消费来消化产能的过剩，又可以提高居民居住水平，改善民生，解决民众住房困难的问题。一石几鸟，何乐而不为？

我们相信2015年的楼市会有一系列相关利好政策的推出，消费信心将增强，必将在温州形成更加明确的“鼓励住房消费”的态势。(温州大学建筑工程学院副教授 潘安平)

新房空档期将至

又是一年关将至，温州楼市的起伏在每个地产人的身上留下了一样的印记——年年难过年年过，年年过后还不错，这大抵是对温州楼市的一个形象的阐述。自7月份温州取消限购以来，楼市迎来后限购时代，市场政策面已然见底，各项鼓励支持政策相继出台，为“难过”的楼市带来了曙光。根据温州公共资源交易中心数据显示，2014年温州市区住宅土地仅完成年初计划出让的四成，相比2013年的土地放量出现了明显的萎缩，政府针对土地控量的调整卓有成效。而这也预示着在2015年温州楼市将会出现一段“新房空档期”，对于温州楼市当前的库存压力是一个有效的缓解。

单纯地分析销售数据也不难发现温州楼市的巨大改变——首先，非住宅商品房成交量节节攀升反映了温州商业地产的快速发展，既丰富了城市的地产业态，又促使温州楼市多元化发展；其次，住宅商品房的套均面积从2013年的114㎡变化为2014年的124㎡，改善客群入市积极性明显提高，客户结构向合理化发展。可以说，2014年温州楼市是朝着合理化发展的平稳的健康的市场。

当然不可忽略温州楼市商品房价的持续下降，在全国大环境的影响下，温州楼市继续保持着“以价换量”的趋势，随着温州城市格局和框架的进一步拉升，以碧桂园、林里单元等为代表的商品房项目也将持续拉低温州商品房价格，整体市场的发展也会延续“以价换量”。此外，温州市场作为对未来的市场，以往诸多项目的开发造成大量存量供应，超过12个月的去库存周期也是对未来温州楼市发展的一大考验。

2015年，是温州楼市步入合理化发展楼市的第一年。政府这只有形的手，正在积极调整，包括政策的支持、土地的调整、结构的转变等，而市场这只无形的手也在促使着温州楼市自身合理变化，包括地产业态丰富化、区域发展均衡化、成交结构多样化等，在两者共同作用下，相信2015年温州楼市将会走得更为平稳。

(温州泰和地产联合机构总裁 林育)

“赛跑大库存”的2015

如果说，2014年温州楼市主流是“性价比卖房”的话，那2015年应该是“赛跑大库存”。

2014年，忽如一夜春风来，双限松绑，公积金政策放宽，非对称降息，政策组合拳犹如“伟哥”，给了市场短期的动力，憋久了的刚需、改善找到了入市理由，全国70个大中城市成交量放大，温州房价跌幅也开始收窄或止跌。在没有货币供应或信贷增长的情况下，单纯降息难以持久拉动销售，开发商仍面临严峻的经营环境。狂欢之后，市场还处于调整期，赤裸裸的价格血拼或成今后常态化的杀手锏。

房地产投资增速下滑，经济继续尴尬，预计明年将以“稳、健”为主。宏观方面，中央仍将继续积极的财政政策和稳健的货币政策，应对经济下行与通缩压力，对开发商资金和购房者都有阶段性信心支持；政策方面，行政干预隐身，地方政府出台热市手段或常态化；存量与供应方面，目前，去库存仍是楼市主旋律；需求方面，地源性及郊县进城的刚需、改善已成强弩之末，但随着国家“城镇化”战略的深入，可能还将爆发出我们难以预计的新增购买力。所以，预计2015年价格将总体保持平稳，不同区域不同县(市)表现会分化，开发上坚持高周转、现金流战略，销售上抓住每次政策的窗口价换量、快速跑战术，奔跑度过调整期，有隐忧，但更多的是期待！

(智越房产营销机构副总经理 胡杰)