

2015年楼市猜想：

# 去行政化 房价难大幅反弹



●市场猜想：

## 楼市持续分化，成交房价难大幅反弹

2014年，无论是成交还是房价走势，都佐证了一年来房地产市场的调整。

数据显示，2014年1—11月份，全国商品房销售面积、销售金额双双同比回落。而新房价格环比下跌城市数量，也从5月份起连续7个月不断增加。二手房价同样明显下调，9月份时，70个大中城市全部环比下跌。

中国房地产业协会名誉副会长朱中一在接受中新网房产频道采访时表示，2014年房地产市场已进入“新常态”，“真正步入了增速换挡期、结构调整期、政策完善期，以及品质提升期。”

在不少业内人士看来，这一楼市“新常态”将在2015年乃至更长时间延续。中原地产首席分析师张大伟认为，今后房地产将难以维持过去十年的高增长，市场分化成为长期趋势，差异化更加突出。

随着年末房地产市场回暖迹象的显露，伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析，“量增价稳”将成为2015楼市主基调。“市场大环境将相对宽松，房价的稳定将引导置业升级人群逐步入市，支撑交易量稳步回升。”

北京理工大学房地产研究所所长周毕文则向中新网房产频道表示，“虽在诸多政策利

好下，2014年年末商品房成交有所回暖，但楼市整体仍处于稳定或下跌趋势之中。”明年部分城市、一些地段、某些项目成交将回暖，同时不少城市仍面临去库存难题。而这一“分化”特点，将在2015年更加明显。

对于2015年房价走势，周毕文认为，整体房价将企稳，并不会出现暴涨式反弹，但不排除随行就市地波动。

另外，严跃进预测，房价也面临着“分化”趋势。“从供需关系看来，2015年一二线房价止跌反弹的可能性大，三四线城市则上涨迹象不明显。”

●政策猜想：

## 去行政化明朗，楼市调控步入“常态化”

从年初“分类调控”得以明确，到“限购”、“限贷”、“限价”等重重枷锁逐步放松、降息等政策推出，再到《不动产登记暂行条例》靴子落地，2014年楼市调控呈现出新转变。

在朱中一看来，2014年楼市调控政策逐步“常态化”，未来房地产政策将更加尊重房地产规律和地区差异性。政策常态化表现在两个方面，一是限购、限贷等行政化手段的退出。另一个是贷款政策的调整，更加倾向于对居民自住型、合理改善型的需求。

与此同时，2014年中央经

济工作会议连续两年未提“楼市”，全国住房城乡建设工作会议未涉“房地产调控”、“房价”、“限购”等词汇，均使2015年楼市调控“去行政化”更加明朗。

“2015年既不会进一步加强宏观调控，导致楼市持续低迷；也不会出现像08、09年的救市举措，令楼市量价飞涨。”胡景晖分析表示。

2015年会否有更多住房利好政策推进？基于中央经济工作会议继续实施“稳健的货币政策”，胡景晖认为，适度降息、降准，以及定向宽松的货币政策，将有可能在2015年进

一步出台。

牛凤瑞指出，2015年大量保障房的入市，也将对改善住房问题形成助力。陈政高在全国住房城乡建设工作会议上透露，2015年将继续推进保障性安居工程建设，明年计划新开工700万套，基本建成480万套。

另外，随着《不动产登记暂行条例》于2015年3月开始实施，房地产税出台也被认为为期不远。《证券日报》引述财政部财政科学研究所所长刘尚希观点指出，下一阶段房地产税立法将稳步进行，房地产税明年可能实现突破。

●行业猜想：

## “黄金时代”不再，房企转型自救去库存

自930房贷新政、央行降息等政策出台以来，冷清的楼市有了些许转暖迹象，多地商品房成交上扬，但这并未扭转房地产行业业绩、利润下滑的趋势。

数据显示，已公布11月销售业绩的33家上市企业中，超过19家不足85%的企业，已基本不可能完成年度任务。与此同时，大小房企之间的业绩分化也在进一步拉大。以北京为例，北京市第三次全国经济普查结果显示，909家房企资产超10亿，其中9成资产集中于3成房企。

“居民住房普遍短缺，企业拿地开发就能赚钱的时代已经过去。”朱中一如是说。华远集团原董事长任志强也称“希望所有企业做好长期的思想准备。”SOHO

中国董事长潘石屹更感叹房地产地位不如从前，“日子一天不如一天，肯定是走下坡路。”

受迫于2014年楼市的下滑，房企拿地节奏大幅放缓，三四线城市土地市场几乎进入冰封期。从土地市场表现看，对于2015年楼市发展，房企自身也并不看好。

不过，多位业内人士分析，2014年以来经济下行，楼市遇冷，正在倒逼房企跟随经济结构一同“转型升级”。房企进军商业、旅游、养老、海外地产等领域已并不鲜见，更多营销手段——全民营销、电商卖房、房产众筹等花样百出。

周毕文指出，房企转型避险趋势在2015年将延续，但能否从

中获利，尚处于初期探索阶段。而购房者对房企新型营销模式态度也各异。以房产众筹为例，人们在対低成本买房或投资充满期待的同时，也对于如何监管资金流向、有无相关法律法规保护投资者等问题表示质疑。

除此之外，业内认为，目前全国住宅库存总量庞大，库存消化将是一个长期过程，2015年房企在转型之余，仍免不了要继续稳价跑量“去库存”。

朱中一则表示，对于房企来说，未来最应该考虑的，是要客观分析市场供求关系变化，不能跟风。并且要在自身转型的同时，转变发展方式，如着力推进绿色建筑、住宅产业化等。

(摘自中国新闻网)

## 苏宁生活广场盛大开盘 各界名流荣登济宁财富之巅



1月3日，期盼已久的济宁苏宁生活广场迎来盛大开盘!时逢元旦小长假，当天约200位客户莅临到访营销中心，开盘现场人潮涌动，将整个售楼处挤得满满当当。时间仅过去1个小时，销控表上就一片大红，现场抢房氛围紧张热烈。苏宁生活广场是2015年济宁第一个开盘的写字楼项目，在新年里首先赢得开门红!

据了解，苏宁生活广场本次开盘共推出100余套SOHO写字楼，户型面积以60m<sup>2</sup>为主，总价约50万，开盘当天同时推出了四重优惠和幸运抽奖，为购房客户送上了丰厚新年大礼。第一位成功选房的李女士对记者说，“我觉得价格比较合适，总价不高，核心地段是非常超值的。”苏宁生活广场是济宁太白路核心商圈的唯一SOHO纯办公写字楼，以绝对地段优势、高品质商务形

象和低门槛投资特色，赢得了众多办公客户和投资客户的亲睐。

营销中心负责人告诉记者，“本来非常担心这个时间开盘会有一定影响，没想到现场这么火爆，客户对我们的项目及产品还是非常认可的。首先我们项目位于济宁商业中心，目前市中心的物业已经非常稀缺，大家都看好CBD的升值潜力；其次，是苏宁SOHO写字楼7字头价格非常有吸引力，可以看到市中心住宅的价格已经去到8000-9000元/平，而写字楼的回报率远高于住宅，可以看到他本身的增值空间。小型办公、总价低、门槛低、升值稳，对投资来讲非常适合入手。第三，苏宁SOHO写字楼，定位纯办公，从商务形象和品质上远高于其他商住楼。从这几方面来看，苏宁SOHO写字楼热销是必然的了”。(贾冰)

## 首付3888元，宝骏乐驰轻松“贷”回家

不少消费者都将目光投向更省油、更具文化品位的个性小车，乐驰作为其中的典型代表，在全球范围持续热销，展现出一款经典微轿历久弥坚的强大生命力。近期，宝骏乐驰推出首付3880元，宝骏乐驰轻松“贷”回家的超低首付车贷活动，并且手续简单，审批时间短，方便、快捷，近期打算购车的朋友，一定不要错过。

乐驰出自超级跑车“法拉利”的设计大师乔治亚罗之手，是与奔驰Smart、宝马MINI并列的全球三大经典微轿。其外形饱满圆润，线条流畅而不夸张，造型精致、可爱，颠覆了传统的微轿设计，一经推出即风靡欧洲和日本。不但引来了众多的模仿者，也在全球范围内受到人们的欢迎，获得了“世界上最漂亮的小车”、“最佳小车设计奖”、“最有价值的轿车”、“最具性价比轿车”等数十项国际汽车大奖，全球累计销量达300多万辆。

乐驰与Smart、MINI一样，都

是彰显个性、自由的经典之作，得到了全球无数热爱青春、乐享精致生活的年轻人的青睐。而作为引入中国市场的第一款真正意义上全球性高性能微轿，宝骏乐驰过去几年凭借时尚精致、可爱的外观、通用全球的品质、领先同级车动力性能与燃油经济性，赢得了超过40万用户的选择，开辟了中国精品微轿的新时代。

宝骏乐驰在生产与制造环节全部遵循通用汽车严苛的国际标准，出身名门却低调务实，是年轻人能够买得起的一款全球经典微轿。其搭载的通用汽车新一代全球战略小排量P-TEC发动机，动力强劲、燃油经济性高，1.2L排量的动力输出可媲美1.4L排量的发动机，百公里综合油耗仅为5.1L。

宝骏乐驰经典微轿，还是原来的经典外形，还是原来的制造工艺，限时超低首付4288元，乐驰即刻“贷”回家，乐享精致生活，驰骋自由人生，还等什么?赶快出发吧。(张效良)