



步入2015年以来,房地产市场的局势正在悄然改变。尽管有央行救市、地方购房补贴等利好政策,但是经历了2014年一年的调整之后,类似2008年救市后2009年爆发性反弹的火爆现象已经一去不返。

## 买涨不买跌心态发酵 楼市供需“胶着”再现

本刊记者 齐兴

### 购房者心态： 犹豫入市 买涨不买跌

与全国楼市类似,济宁楼市新年开局并未出现期待中的开门红,无论是供还是求,市场供求处在拉锯的胶着状态。

一方面,由于救市效果并不理想,抑制了刚性需求,一部分改善型购房者,也加入到观望行列。一方面,由于购房者观望情绪浓厚,各项目房源去化速度放缓,楼市已经渐渐从卖方市场转向买方市场。

目前市场上买家购房的意愿并不强烈。一位长期关注楼市走势、原计划在近期买房的人士表示,自己的购房计划将推迟到春节后。“从大的环境来看,尽管救市等利好政策已经出台,但是楼市尚未明显回暖,现在完全不能和2009年相提并论。

另外,从目前济宁房地产市场情况而言,楼盘已经一改强硬态度,酝酿启动打折促销的计划,看准时机抓住有利条件,是考验购房者眼光与谋略的时刻。”

“价格暂时也涨不上去,不着急,慢慢挑。”已经看了两个月新房的小李夫妇一点也不着急,主要原

因就是济宁主城区的房价基本上没有太大的变化。

“关键是有没有适合自己的房源,我们看了一段时间,能看上的房子不太多,并且,目前入市的楼盘价格并没有上涨,所以我们有点犹豫,看看房价是不是还能再低点。”小李表示。

对于购房者的犹豫,楼市业内一名专家表示,一方面经历了2013年至2014年楼市大起大落之后,购房者对楼市走势充满了质疑,尤其是在当前政策“空窗期”;另外一方面,楼市处于胶着状态,“买涨不买跌”买房心态再次发酵,此时购房者大都选择观望。

### 专家建议： 买房不能太过贪婪

成交量下降对开发商有影响,意味着收拢资金速度放慢。而对消费者来说,更关注的是价格是否下降。所以近期不少有买房打算的消费者,最喜欢谈论的话题是“最近房价降了吗?”、“可以出手买房了吗?”不少有需求的消费者都希望价格能有所下调,然后出手买房。

那么,究竟房价会不会降?什么时候降?降多少?相信很多人都想知道这几个问题的答案,但是没有人能给出准确的答案。只可以假设,如果未来三到五个月,成交量还处于不理想的状态,并且伴随着不久后新盘和新货的供应量不断增加,不排除有部分楼盘撑不住率先

降价,整个市场的成交价格可能会出现一定幅度的下调。但是不少业内专家表示,即使价格怎么调,也不可能出现像2008年金融危机爆发后那么大幅度的跳水行为。因为经历过一次调整的轮回以后,开发商已经掌握了如何应对危机的方法。

不管如何,对于普通消费者来说,期盼房价有所下调,使自己能以低一些的价格买到适合自己的产品,让自己安居乐业,这是无可厚非的愿望。但是不能太过贪婪,总希望低了要更低,要适可而止,只有这样,才不会错失抄底的好时机。

## 央行再次降息 楼市影响几何

在2月4日央行首次降准后,2月28日傍晚,央行宣布半年首次降息——自3月1日起一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%,同时结合推进利率市场化改革,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍;其他各档次存款基准利率及个人住房公积金贷款利率相应调整。

业界分析认为,降息将有利于金融市场收益率下降,从而带动整体社会融资成本下降,对经济有一定推动作用。那么,央行降准降息了,对于2015年楼市影响有哪些?对于房企、购房者来讲应该怎么做?

### 降准降息背景下 楼市将呈现哪些特征?

业内人士认为,当前央行已经有两次降息一次降准,对于楼市来说,在央行降准降息等政策刺激之下马上会出现一波入市的行情,短期来看,楼市接下来几个月成交量势必会反弹,价格有

可能会逐渐坚挺,甚至对于一线城市及市场基本面良好的城市(库存去化周期在15个月以下的城市)来说会出现涨价的现象。两次降息一次降准对于房地产行业需求释放会起到刺激作用,并且楼市变化马上会反应出来,尤其是春节后,在降准降息等“救市”政策刺激作用之下,开发商将会加快推盘节奏,楼市也将加速去库存,基本面良好的城市将快速回升。

同时,两次降息一次降准之下楼市“分化”特征将更加明显。在两次降息一次降准等政策刺激之下,一线城市楼市房价步入上涨通道,甚至下半年会再次步入“买涨不买跌”的行情;二线城市将加速去库存的进程,存销比开始普遍降低,15个月以下去化周期的城市房价稳中有升,比如合肥、南京、南昌、苏州、石家庄等城市,而15个月以上去化周期的城市楼市还有去库存压力,但部分城市由于加速去库存,市场去化周期将回归至合理区间;对于大多数三、四线城市楼市来说想法设法跑量主题不变,因为库存量大去化周期长,还是要坚持去库存。

总体来看,各个城市在降准降息的刺激之下走势将进一步“分化”。

如果后续央行继续降准降息,那么,降准降息之后,2015年楼市基本面将进一步好转,预计下半年一线城市“买涨不买跌”的特征将越来越突出;大部分二线城市在加速去库存的过程中市场基本面表现将趋于合理,房价将步入稳步上涨的通道,但不排除仍然有少数城市有去库存的压力;对于三、四线城市而言,坚持去库存仍是今年楼市主题。

### 房企与购房者 应该如何把握?

既然降准降息对于中国房地产是短期“利好”机会,那么,对于房企、购房者来说应该怎么做?

业内人士认为,对于房企来说,当前大多数企业的资金面仍然较为紧张,两次降息一次降准之后将形成市场叠加效应,如果后续继续降准降息,一方面有利于缓解企业资金面紧张的局面,有效防范企业债务违约的风险,另外一方面,这也将成为房企2015

年一次有利的跑量去库存机会。

因此,房企首先应积极调整推盘节奏,把控好2015年春节之后的跑量去库存的“窗口期”,增加上半年销售业绩在全年的比例,防止市场环境在下半年出现变化而导致企业被动推盘的局面;其次,调整并优化库存结构,积极去库存,不要恋战(期待房价再次快速上涨,或继续博弈市场,即使市场具备涨价条件也不要捂盘惜售,因为楼市已经进入下半场,市场需求已基本得到满足,捂盘惜售的结果只能是错过放量的“窗口期”,错过企业扭转局面的机会),尽快实现销售业绩回升;第三,通过调整企业城市布局,优化储备项目结构,降低企业运营风险。

对于购房者来说,显然,应该把握好上述市场节奏变化过程中的购房时机。简单来讲,购房者应该把握好上述市场节奏的变化规律,赶在短期市场还没有完全复苏好转的阶段入市购房,也趁当下开发商资金面仍然相对紧张的阶段,选择购房性价比仍然较高的时机入市购房,把控好降准降息等“救市”政策短期红利带来的

购房“窗口期”。

对于首套房置业者来讲,由于降准降息等“救市”政策的刺激,那么也就明确地为首套房自住需求进一步放量入市提供了市场机会,应该来说,在未来几个月,首套房自住需求将继续支撑整个房地产市场成交量回暖。

对于改善型需求以及部分投资型需求来讲,2013年至2014年最后一轮接棒的投资者尽管没有赚得增值收益,甚至个别投资者已经亏损10-20%,甚至更多,但是,从笔者对于2015年中高端商品住宅成交量的研究来看,改善型需求、投资型需求已经开始入市,原因很简单,尽管全国1月CPI同比增速在1%以下,通缩压力初现,但是,未来降准降息的动作会增加,这样,降准降息导致的市场“流动性”的释放将导致未来通胀预期明显增加,这将使投资者重新关注作为资产保值增值的优质房产。因此,近期这些需求在房企降价的诱因下又重回投资市场,以相对较高性价比的方式开始入市,寻求优质资产的保值增值。

(综合)