



2015年上半年，可以说是楼市风云变幻的半年，楼市政策也是一波未平一波又起，连续的降息降准不仅让股市坐上了过山车，楼市也深受其影响。

下半年 房地产与我们息息相关的事

本刊 综合

市场在库存与利好的平衡中螺旋式回暖上升，从年初各大中介及售楼处的门可罗雀，到如今不断出现“房价暴涨”、“楼盘日光”等词汇，楼市似乎上演着一场“咸鱼翻身”的好戏。显然，房地产市场已由低潮期走向回暖。那么下半年，楼市行情又将如何，又将会呈现什么样的局面呢？

全面取消限购的声音仍然不绝于耳

去年，机构预测下半年全国各城市会逐步放开限购，而今年在全国除去一线城市均放开外，基本上可以说全国限购已经进入了一个常态化，也就是说该放开的基本也差不多了，没放开的一时

半会可能也很难放开了。自去年各大城市陆续取消住房限购政策之后，关于北、上、广、深何时取消限购的话题一直不绝于耳，尤其在今年下半年将继续围绕这个话题展开讨论。

分类调控将更加坚定地贯彻下去

新一届政府自上台以来，一改以往动不动就干预市场的理念，虽然坚持调控的大环境不动，但是在具体执行中已经分化成区别对待式的楼市调控政策，这种观念已经在过去有所崩

露头角，在今年下半年会体现得更加明显。
对价格涨幅过大、投机过热的地区采取严格的调控政策，反之，则采取宽松、放松的政策措施。

降息降准等利好楼市政策不断出台

2015年全国楼市迎来政策宽松期，进入新常态。国家频频“插手”救市，如“330新政”、降准降息等宽松政策连出，地方政府也纷纷从不同方面松绑楼市，如取消“限外”、取消限购、松绑公积金新政等。

经过多轮降息，目前银行一年期贷款利率和公积金利率已跌至历史最低水平，着实为置业者购房供房压力

大大减负，此外，营业税减免、贷款额度提升也都达到最大的宽松力度。预计下半年降息、降准货币政策可能还会继续宽松，今年有望迎来08年以来最大力度的降息。在相对宽松的货币政策环境中，也会使得房地产行业保持资金面的宽裕，一旦经济触底反弹，也会对房地产行业产生正向激励，提振购房者信心。

一线城市楼市加速回暖但暴涨几率不大

据国家统计局公布的70个大中城市房价数据显示，5月份，住宅销量创年内新高，一线城市房价涨幅明显，楼市回暖趋势明显。从城市看，房价下跌的城市正在减少，特别是已有过半城市二手住宅市场处于上涨态势。

那么在接下来的下半年，全国房

地产市场在多重利好背景下，一定会迎来一个向上发展的势头。但限于行业结构性过剩的现状，以及整体需求回落的大趋势所限，大多数房企现阶段的主要任务还是去库存，房价回升还是以稳为主，不太可能出现暴涨现象。

全国土地市场成交活跃“地王”再现

其实土地市场与楼市之间的相关性无法说明谁是因谁是果，相互影响相互推进。2015年下半年土地市场也会在开发商信心十足的情况下加快拿地策略，甚至制造多个“地王”。6月初，华润华发联合体以87.95亿元拿下上海闸北地块，地块楼面价38061元/平方米，刷新了其自身于3月创下的上海总价“地王”纪录。同日，招商平安联合体则以高达2.3万元/平方米的楼面价，竞得宝山大场镇地块，创出近90%的高溢价率。

不仅是一线市场，杭州、苏州等二线市场也在6月初集中推地。杭州西溪湿地旁低密度住宅地块楼面价9975元/平方米，溢价率33%，成为2014年春节以来杭州溢价率最高的住宅用地。

百姓弃股买房仍热衷投资房地产

中国人民银行6月19日发布的二季度城镇储户问卷调查报告显示，在房价预期与购房意愿方面，51.5%的居民认为目前中国房价高难以接受，较上季下降0.4个百分点。对于现阶段房价，过半居民认为难以接受，但购房者的购房意愿却较一季度有所提高。

不少消费者认为，一线城市房价这一轮上涨，是多重原因促成的，包括行政手段松绑、货币趋于宽松、政策刺激、刚需推动等。政策上已经以稳为主基

调，而房价也不再有上涨压力，更多的开发商将以降价走量为主打，而市场也将呈现去化的主旋律，购房者面对这种市场背景，更加趋于理性。

但是在一线城市，购房者买涨不买跌的传统或有所改变，依然有强劲的市场需求。火爆的股市也将促使更多股民获利返现，转战楼市，加入买房大军。预计2015下半年，那些地段、品质优越的高端改善楼盘或将有更好的表现。

房产税依然难推进，雷声大雨点小

自从今年3月1日《不动产登记暂行条例》施行以来，老百姓都特别关心房产税的开征时间的最新消息，因为不动产登记为房产税的开征提供了技术可能。5月18日，国务院同意发改委《关于2015年深化经济体制改革重点工作

工作的意见》，其中对于2015年财税改革中税制改革的内容规定，并不包括推动房地产税立法工作。房产税提了多年，到现在几无进展，即使下半年有了进展，依然可以忽略对我们生活造成的影响。

房价上涨，调控声音再起

5月，住宅市场热起来了。6月，土地市场也热起来了。土地市场的火爆再次引发人们对楼市的猜想：“面粉已经涨价，面包价格会跟风上涨吗？”不过一线城市的全面回调并不意味着全国楼市也将重回“大步快涨”时代。

但有一点非常肯定，市场转好，多数开发商对涨价满怀信心。所以，不管该不该涨价，但房价是肯定要涨了。那么，随着下半年房价上涨，遏制房价上涨的呼声会再度响彻我们的耳畔。但是，只要房价不会过度暴涨，相信政府宏观调控的机会不大。