

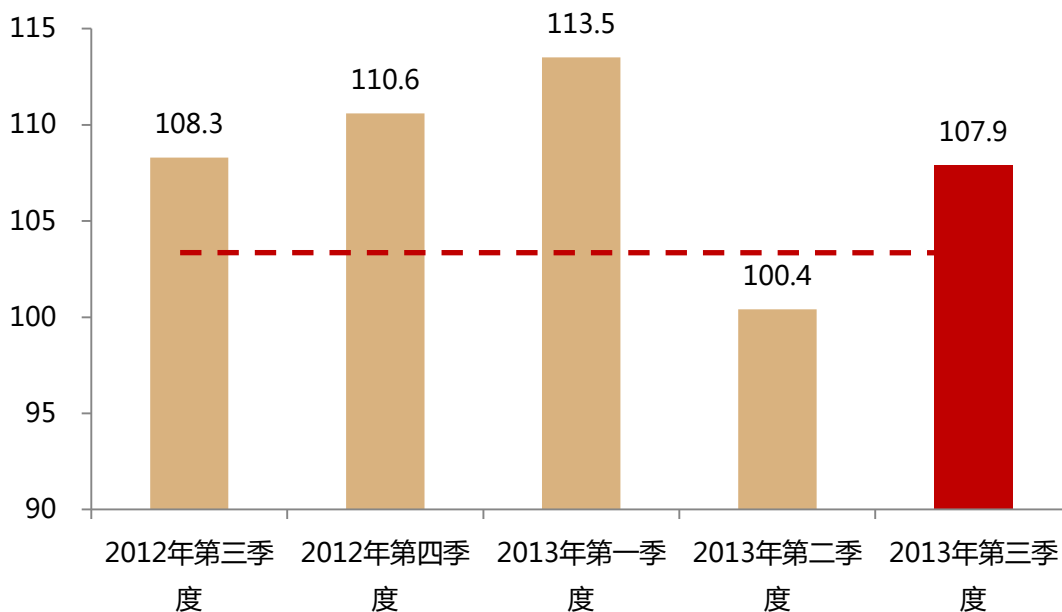
## 2013 年第三季度中国购房者信心指数止跌回涨， 一线城市信心低于二三线城市

购房者信心回涨 7.5 点，总体指数 107.9 点

2013 年 10 月 1 日，中国购房者信心指数 2013 年第三季度调研结果正式发布。信心指数是由新浪乐居和克而瑞（中国）信息技术有限公司联合开展的全国范围、持续性的房地产市场监测课题。

调研结果显示：2013 年第三季度中国购房者信心总体指数为 107.9 点，在上一季度 100.4 点的基础上，回涨 7.5 点。其中原因主要在于：首先从市场成交来看，二季度重点城市的成交出现明显回暖，其次从市场供应看，开发商加快推盘的节奏，越来越多小户型低总价的产品入市，满足当前以刚需为主的一个需求结构。由此可见，购房者对下半年的市场走势信心较足。

图 1 中国购房者信心指数走势

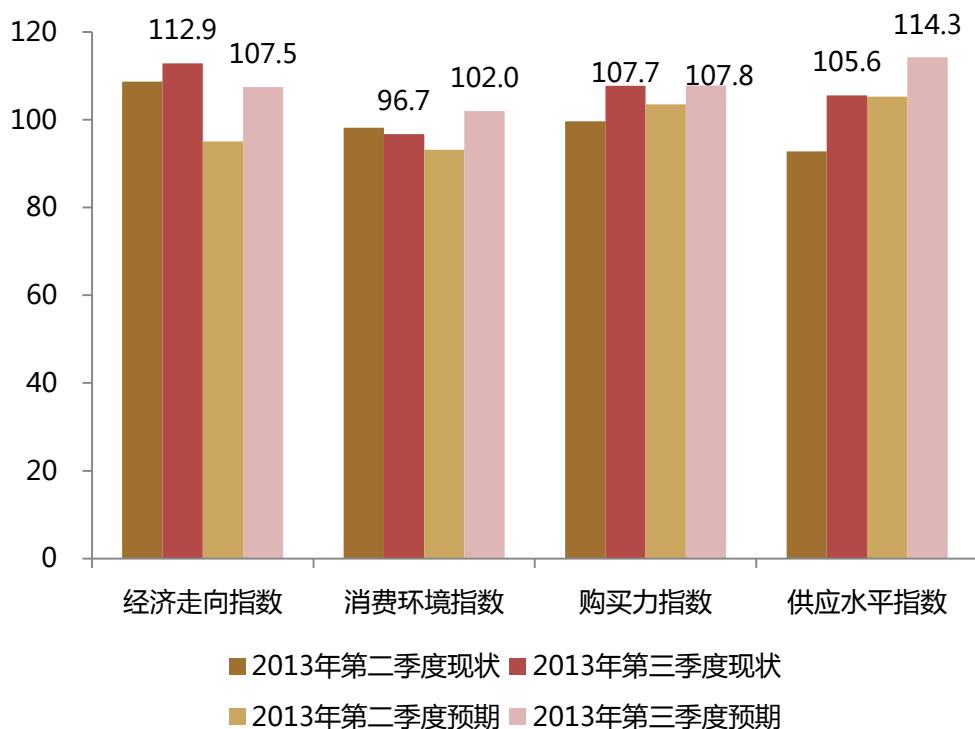


### 分项指标几乎全线上涨，购买力信心恢复是主要原因

在信心指数的四个分项指数中，我们发现购房者对于预期的指标几乎全线上涨。预期指数方面，经济走向指数上涨最快，较上季度下上涨 12.4 个点，其次是供应水平指数，较上季度上涨 9.0 个点。现状指数方面，除了消费环境指数出现 1.4 微弱的跌幅之外，其它三项指标均出现上涨。供应水平指数这一指标的上涨速度明显快于其他指标。因此我们可以说，

三季度购房者信心的回升的背后，实际上是购买力信心的恢复。

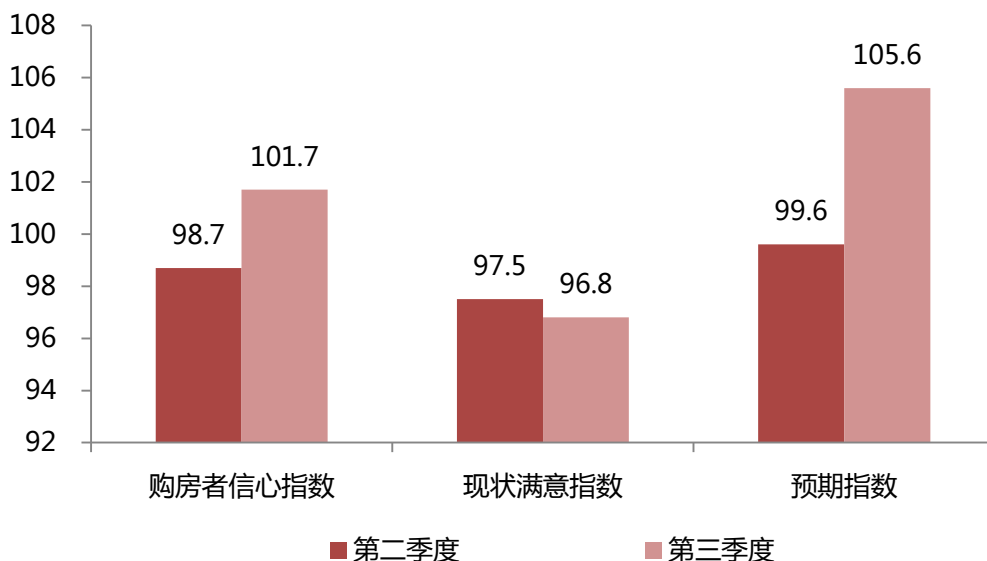
图 2 2013 年 2 季度-2013 年 3 季度中国购房者信心分项指数对比



### 一线城市购房者信心上涨，与二三线城市差距逐步加大

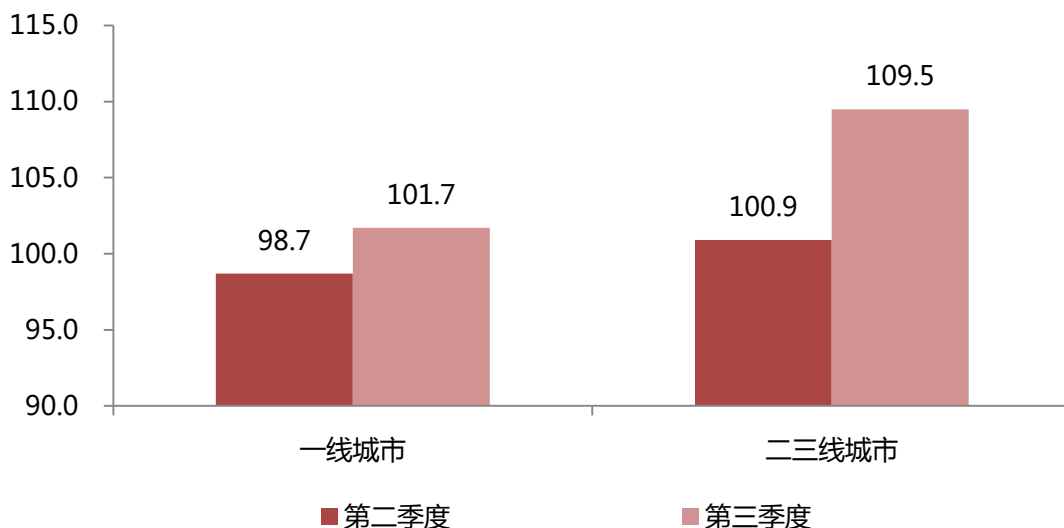
从城市能级来看，一线城市的信心指数上涨但是信心依然不足。数据显示，2013 年三季度一线城市的购房者信心指数为 101.7 点，较上季度 98.7 点上涨 3 个点，从预期指数来看，环比上一季度也出现明显回升。毫无疑问，一线城市购房者购房者重拾信心。回涨的现状满意指数揭示了购房者打破了原有的观望态度，实际购房积极性随之上涨。

图 3 一线城市购房者信心指数、现状满意指数及预期信心指数



反观二三线城市，从绝对值看，2013 年三季度二三线城市购房者信心指数为 109.5，高出同期一线城市 7.8 个点；相比上季度 2.2 点的差距有所增加。而从环比走势来看，本季度一线城市的信心指数较上季度上涨 3 个点，而二三线城市在上一季度 100.9 的低位上，增至 109.5 点。2013 年第三季度一线城市购房者信心指数依然不及二三线城市。

图 4 中国购房者一二三线城市信心对比

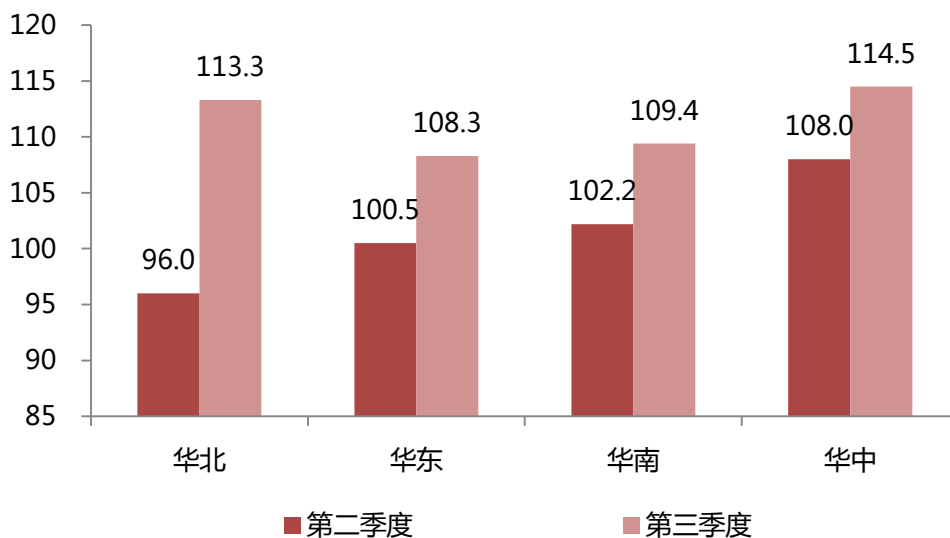


#### 各区域购房者信心指标全线回升，重拾信心，尤其是华北、华中区域

分区域看，本季度各个区域购房者信心普遍大幅提升，指数都位于 110 点左右。环比来看，涨幅较大的是华北区域，涨幅为 17.3 点，其他区域的涨幅基本维持在 8 点左右。主

要是近期有大量新盘入市，加上即将迎来传统的金九银十的销售旺季，因此购房者对后市重拾信心。

图 5 中国购房者分区域信心指数



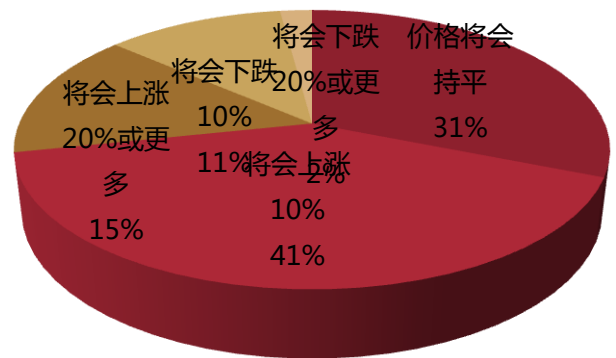
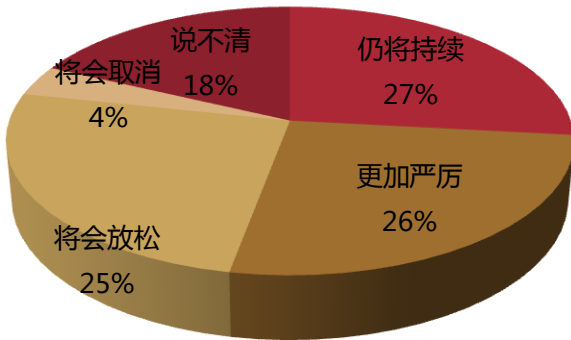
#### 购房者对未来调控力度更加严厉的预期持平 对房价上涨预期与上季度持平

在 2013 年第三季度购房者信心指数调研过程中，我们也对“未来调控力度的走势”及“所在城市未来楼市价格的走势”等相关内容进行了访问。

对于未来国家调控力度的走势，认为调控仍将持续的占 27%，认为调控力度更加严厉的占 26%；有 25%的购房者认为调控已经取得了成效，未来的调控力度将会放松；仅有 4%的购房者认为调控政策将会取消。

在对未来所在地楼市价格走势的预判上，没有出现占绝对比例的情况，认为价格将会上涨 10%的占到 41%，占比最大；认为未来所在地楼市价格将会持平的占 31%，与上季度持平；认为价格将会下跌 10%的占比为 11%，认为价格将会上涨 20%以上的占 15%，认为房价下跌 20%以上的占比最少，仅为 2%。和上季度相比，认为房价会略微上涨的购房者与上季度基本持平，大多数购房者认为，未来房价将在保持平稳的基础上出现 10%以内的增长。

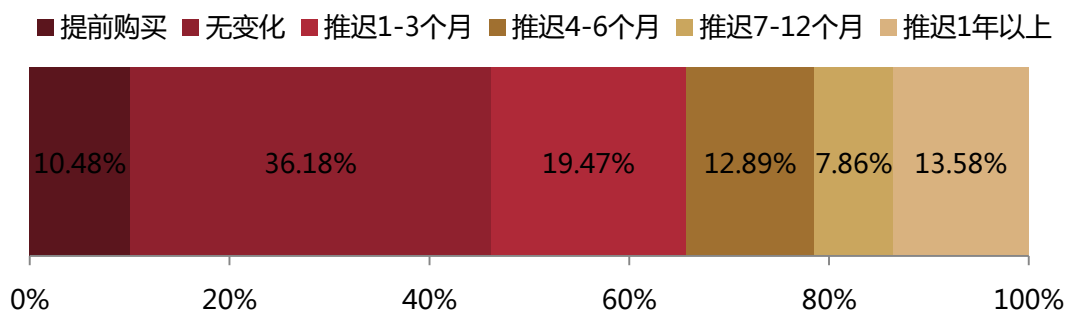
图 6 中国购房者对于未来国家调控力度走势的看法      图 7 中国购房者对于所在城市未来楼市价格走势的看法



购房者入市意愿加强，推迟购房占比较上季度减少 3 个百分点

在对购房者未来购房计划的访问中，我们发现 54% 的购房者表示会推迟购房，这一比例较上一季度推迟购房的客群比例（57%）减少了 3 个百分点。购房者开始入市的迹象已经显现。

图 8 中国购房者未来购房计划的变化



对于即将迎来的四季度，我们认为最主要将取决于宏观经济层面的变化和企业将采取何种价格策略，如果前期的稳增长措施在四季度出现了较明显的成效，企业的促销力度继续保持在第二季度的水平，那么我们预计四季度的信心指数或将继续攀高。

**调查背景：**2013 年第三季度中国购房者信心指数调研周期持续近三个月。调研范围涉及北京、长春、长沙、常州、大连、贵阳、海口、杭州、合肥、济南、嘉兴、南昌、南京、

宁波、上海、深圳、沈阳、苏州、太原、天津、威海、芜湖、武汉、西安、厦门、扬州、宜昌、重庆、郑州、烟台、福州、南宁等 34 座城市，涵盖华北、华东、华南、华中、西南等重点区域。