

## 三季度地产经理人信心持续上涨，推案意愿保持高位

2015年08月27日

克而瑞研究中心

[www.cricchina.com/research/](http://www.cricchina.com/research/)

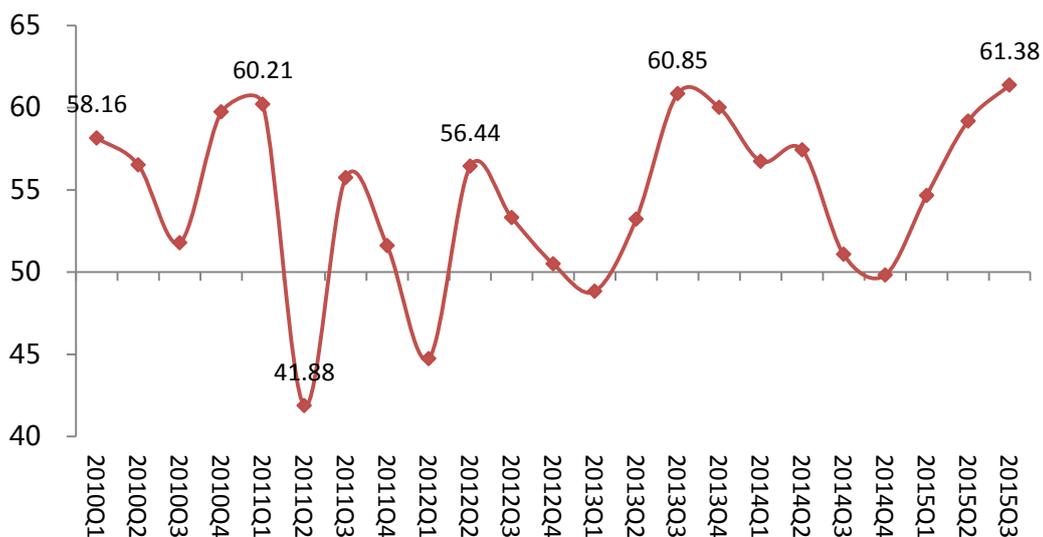
研究员/杨科伟、马千里、谢杨春

2015年二季度，房地产行业政策面持续趋宽，中央以及地方政府分别从供应端和需求端入手进行调整。并且从国土部“有供有限”、“3·30”新政降低二套房首付、营业税“5改2”等新政的成效来看，也取得了较为理想的效果。而在地产经理人信心调研中，亦反映出经理人对未来市场的充足信心。2015年三季度地产经理人信心指数持续快速上涨，较一季度环比上涨2.2点，创下历史新高，对于大势预判、供应意愿等方面也更加趋于积极，市场信心显著增强。

### 总体信心：信心持续攀升，预期指数创近5年新高

得益于中央层面的政策利好和地方层面的政策支持，2015年第三季度RMI指数（Real Estate Managers Index，房地产经理人信心指数，下文简称信心指数）为61.38，环比上涨2.20点。信心指数连续三季度上行，时隔两年之后重新回到60点上方，表明经理人对2015年三季度持以乐观预期。自今年3月份以来，中央各部委接连放出积极信号，发布了“降准降息”、“减二手房契税”、“降首付比例”等多项利好政策，而地方政府的公积金扶持、落户政策力度也有放宽，行业信心进一步高涨，2015年三季度经理人信心指数达到63.18，2010年以来的最高点。

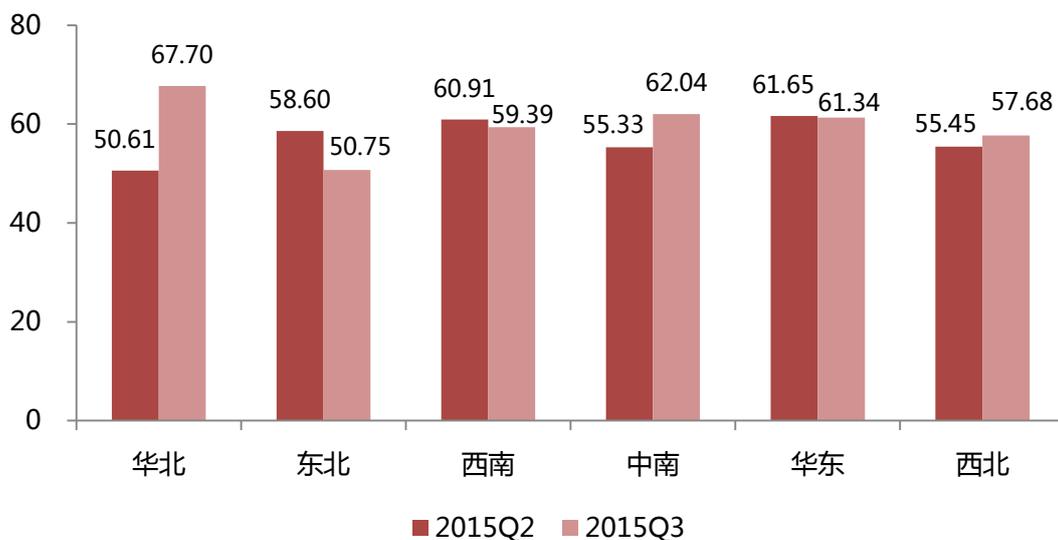
图：2010年至今RMI指数（地产经理人指数）走势



数据来源：CRIC

分区域来看，华北区域上涨幅度最大，信心指数大涨 17.09 点，在二季度回落之后大幅反弹。中南、西北也较上季度有所上升，分别上涨了 6.72 和 2.23 点。华东区域变化不大，依旧处于 60 点左右的积极位置。而二季度信心指数大幅攀升的东北和西南则有所回落，不过仍处在 50 点上方。具体来看，北京、深圳、合肥等市信心处于前列，均在 67 点以上，其中深圳市市场表现更是极为抢眼，得益于政策回暖、需求积压、供应井喷、股市助推等多方面因素，自 3 月份以来深圳楼市出现了爆发式的量升价涨，仅仅是上半年商品住宅成交面积就达到了去年全年的 8 成，成交金额更是高达去年 9 成之多，三季度深圳市信心指数高达 67.6 点，企业预期极为乐观。

图：2015 年二季度、2015 年三季度分区域地产经理人指数对比

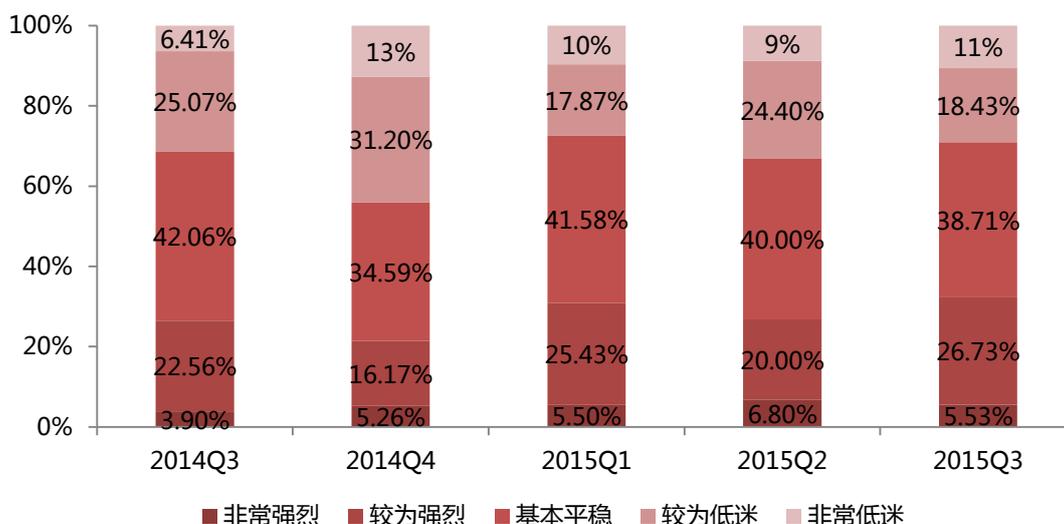


数据来源：CRIC

### 分项指标分析：政策预判保持乐观，投资预期最为积极

分项指标方面，地产经理人对政策环境、市场大势、企业供应和价格策略的预期均有明显提升。其中，对投资趋向的预期最为积极，二季度房地产销售回暖给企业带来极大信心，特别是一线城市，地王频出提升了企业拿地的积极性。而企业在销售持续升温的带动下，上半年消耗了部分库存后，也急需拿地补仓布局。政府方面，多地 2015 年供地计划已出，政府也将在下半年加快推地节奏，企业可选择性加大。随着供应的加大，企业也会根据自身战略需要选择适合的地块，观望情绪逐渐减退。本次调研结果显示，表示 2015 年三季度投资意愿将有所增强的经理人比例回升，环比上涨 8 个百分点，达到 35%，变化幅度最大；表示投资意愿将保持基本平稳的经理人比例跟二季度相比，略有回落至 39%，而选择低迷的比例也降至 29%，较上季度下降 4 个百分点。

图：全国房企经理人对三季度投资意愿选择调查

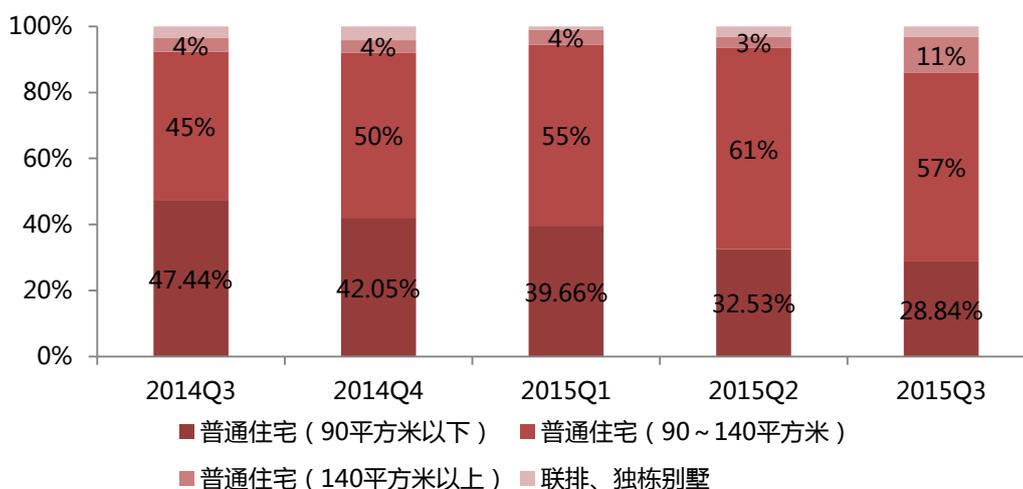


数据来源：CRIC

细分市场：近郊市场关注度大幅提升，改善型产品热度不减

而从细分市场来看，上半年改善性需求成交已经确立抬头之势后，目前市场重点关注的仍是中高档改善型产品。考虑到目前大多数二三线城市人均居住面积已经大大提升，而一线城市的刚性需求也越来越多的由二手房市场所占据，未来改善性需求占比上升应是行业发展的必然趋势。从调研结果来看，看好 140 平方米以上户型地产经理人比例增加较大，环比上涨 7 个百分点，占比达到 11%。看好 90 平以下的户型占比则继续下降，环比下滑 3.69 个百分点，为 28.84%，由于刚需市场趋于饱和，需求重心逐步向改善型偏移，所以部分经理人预计其成交状态稳中有降。

图：全国房企经理人对三季度住宅产品面积段判断调查



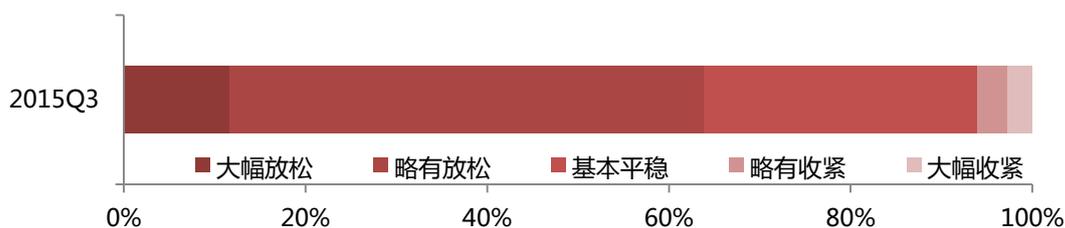
数据来源：CRIC

### 关注焦点：对三季度信贷环境持乐观态度

2015 年二季度国内楼市政策面保持宽松，在屡次降息、降准之后的房贷环境更是尤为宽松，在信贷扩张作用下，房地产行业受益良多。下半年，房地产行业若想继续保持良好的回暖势头，尤其是寄予厚望的投资指标要出现积极的转变，与信贷层面密不可分。因此，在楼市回暖势头刚刚确立之际，我们也特别对各地经理人的看法进行了访问。

从受访数据来看，受访的 250 位地产经理人中，64%的经理人认为 2015 年三季度信贷环境仍将会继续放松，继续降准、降息势在必行。其中 52%的经理人认为将略有放松，认为下一季度将大幅放松的也有 12%；约 30%的受访者认为信贷层面将保持平稳势头；认为信贷环境将收紧的仅有 6%，其中 3%的受访者认为将大幅收紧。整体来看，地产经理人对 2015 年三季度房地产信贷环境预期相对乐观。

图：地产经理人对三季度信贷环境预期



数据来源：CRIC

**附：《2015 年三季度中国房地产经理人信心指数报告》全文目录**

前言

关注焦点: 地产经理人对三季度信贷环境持乐观态度

一、总体信心：信心持续攀升，预期指数创近 5 年新高

二、分项指标分析：政策预期保持乐观，房价整体相对平稳

（一）政策环境：预期保持乐观态度，东北区全数预期政策放松

（二）大势预判：行业信心继续看涨，华北 9 成经理人持积极预期

（三）供应意愿：供应意愿趋稳，华北经理人加大推盘意愿最强

（四）价格策略：持续保持平稳，降价意愿明显缩减

（五）投资倾向：土地市场投资回升，商业类项目占比加大

三、住宅市场：近郊市场关注度大幅提升，改善型产品热度不减

（一）区域细分市场：近郊关注度大幅上涨，远郊占比持续下滑

（二）产品档次细分市场：市场仍聚焦中档房，高档房比列有所上升

（三）户型细分市场：改善型产品预期提升，仅华北地区看好别墅前景

四、总结：经理人信心持续上涨，推案意愿保持高位

附件：RMI 指数调研说明

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

### 关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

### 关于克而瑞研究中心

克而瑞研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。