

## 调研显示：信心指数下滑，购房者观望情绪加重

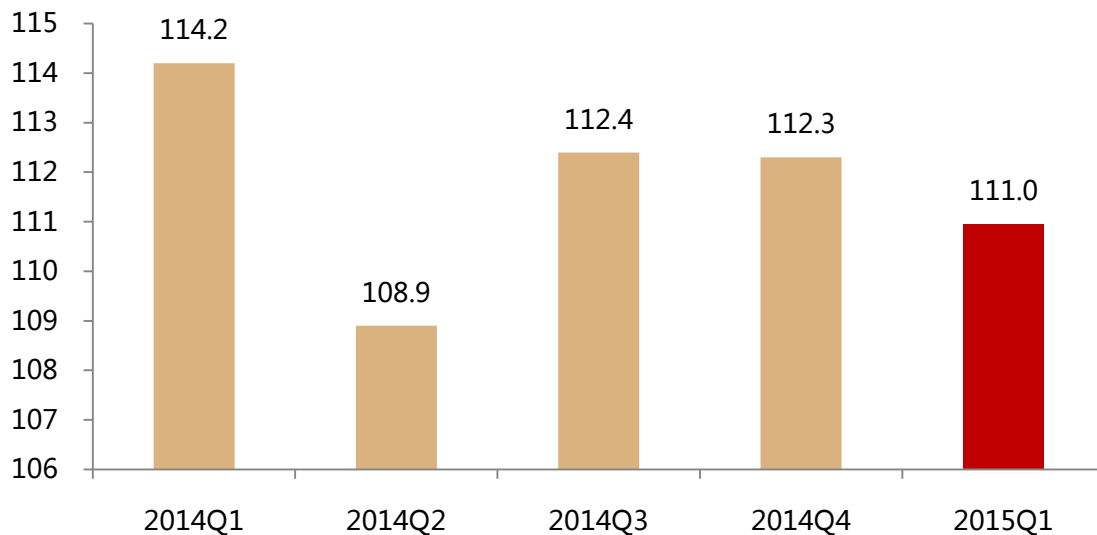
购房者信心继续下滑，总体指数 111.0 点

2015 年 4 月 1 日，中国购房者信心指数 2015 年第一季度调研结果正式发布。信心指数是由新浪乐居和克而瑞信息集团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：2015 年第一季度中国购房者信心总体指数为 111.0 点，相比 2014 年四季度的 112.3 点，下降了 1.3 个点。

在中央及地方政府限购放松、限贷松绑、公积金调整、税费减免等等一系列政策的轮番刺激下，2014 年四季度市场明显回暖，购房者信心指数相比前三季度有明显回升。2015 年一季度，随着年前利好政策效应逐步递减，市场顺势转冷，购房者信心指数相比 2014 年四季度小幅下调了 1.3 个点。3 月“两会”，李克强总理在《政府工作报告》中明确提出“稳定住房消费”，“支持居民自住和改善型需求”，对地方实施“分类指导，因地施策”，市场普遍预期二季度各地公积金、税费、财政补贴等相关政策有望再度放宽，在等待实操性政策落地的过程中，购房者观望情绪重新聚拢。预计下半年购房者信心指数可能再度向上攀升。

图 1：中国购房者信心指数走势



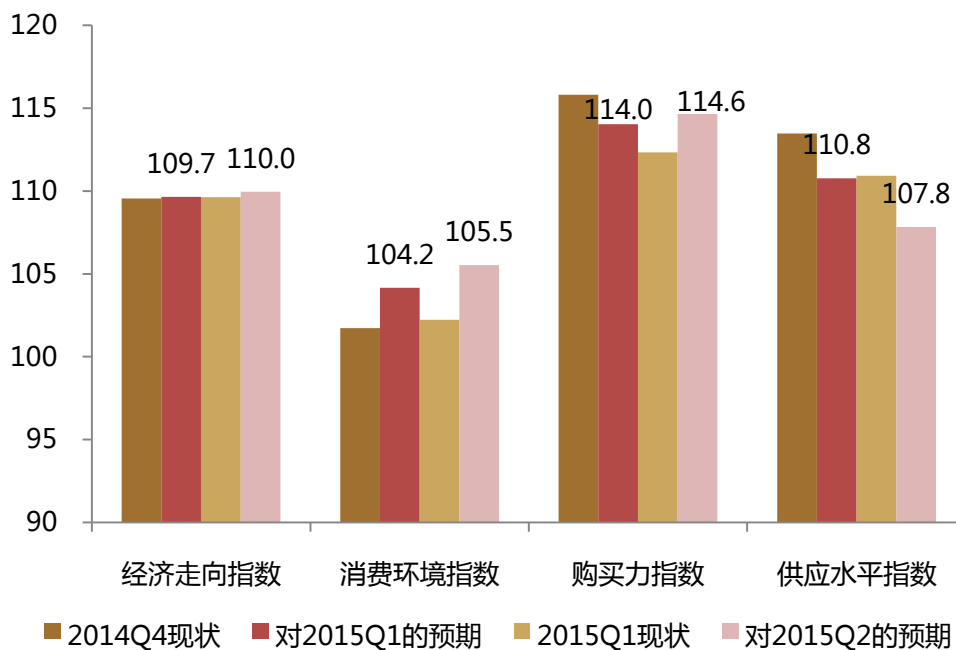
数据来源：克而瑞研究中心联合新浪乐居调研

### 购房者对一季度购买力和供应水平信心较足，但对二季度供应预期有所下调

从四个分项指标的现状指数来看，消费环境指数有小幅上涨 0.5 个点，达 102.2，仍处于相对较低水平；而随着经济下行压力加大，购房者对宏观经济也保持相对谨慎的态度，经济走向指数小幅上调 0.1 个点，达 109.6，与上季度基本持平。而购买力指数和供应水平指数均有所下滑，环比上季度分别下调 3.5 和 2.6 个点，分别为 115.8 和 113.5。

预期指数方面，购房者对 2015 年二季度经济走向、消费环境和购买力预期较为乐观，三个分项信心指数环比分别上涨了 0.3、1.4 和 0.6 个点，这主要是由于虽然经济有较大的下行压力，但中央层面“稳增长”的方针不变，接下来房地产行业各项扶持政策也会陆续出台，而房价方面，虽然房地产行业政策面宽松，但稳定房价的基调并未改变，购房者对房价保持平稳的预期较为强烈；而对供应水平的预期相比上季度略有下滑，为 107.8，降幅达 2.9 个点。

图 2：2014 年四季度-2015 年 1 季度中国购房者信心分项指数对比



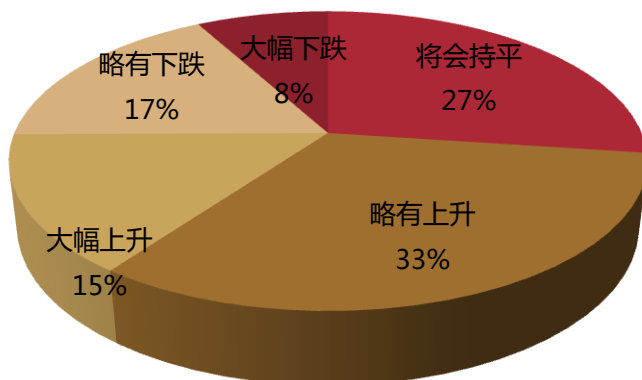
数据来源：克而瑞研究中心联合新浪乐居调研

### 近半数购房者预期房价上涨，看跌房价购房者比例下滑

虽然在“两会”“稳增长”基调下，政府提出的稳定住房消费、支持改善性住房需求、存量转保障等利好政策在一定程度上稳定了市场信心，但一季度市场成交低迷加上政策落实还需时日，使得购房者对未来房地产价格信心并未明显增强。看好楼市价格上升的比例较上季度微涨 1 个百分点，达到 48%，其中，认为大幅上涨的较上季度增长 3 个百分点，达到 15%。而认为房价将有所下跌的购房者比例较上季度下降了 4 个百分点，为 25%，其中

认为略有下跌的比例下降了 8 个百分点，认为将大幅下跌了却上涨了 4 个百分点；而认为房价将会持平的上涨了 3 个百分点，为 27%。

图 3：中国购房者对于所在城市 2015 年二季度房地产市场价格的想法

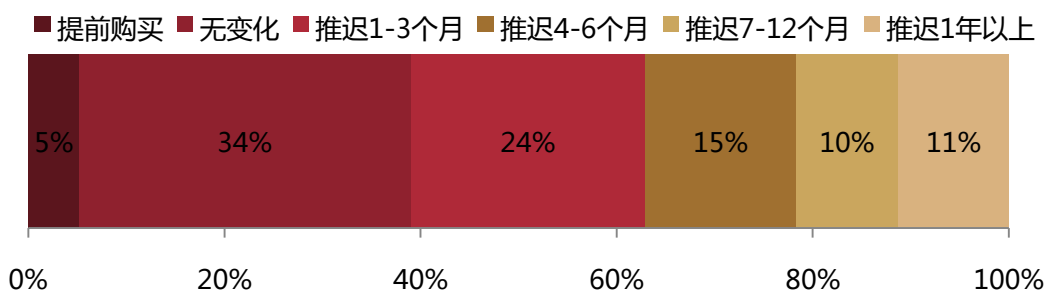


数据来源：克而瑞研究中心联合新浪乐居调研

### 观望情绪仍不减，推迟购房比例继续增加

购房者本季度观望情绪进一步增长，提前购买的购房者占比较上季度下降 3 个百分点，选择推迟购房的购房者比例较上季度继续上升。这也可以看出，当前市场基本面下，虽然政策面继续向好，但在楼市显性拐点到来之前，市场观望情绪依然不减。

图 4：中国购房者未来购房计划的变化



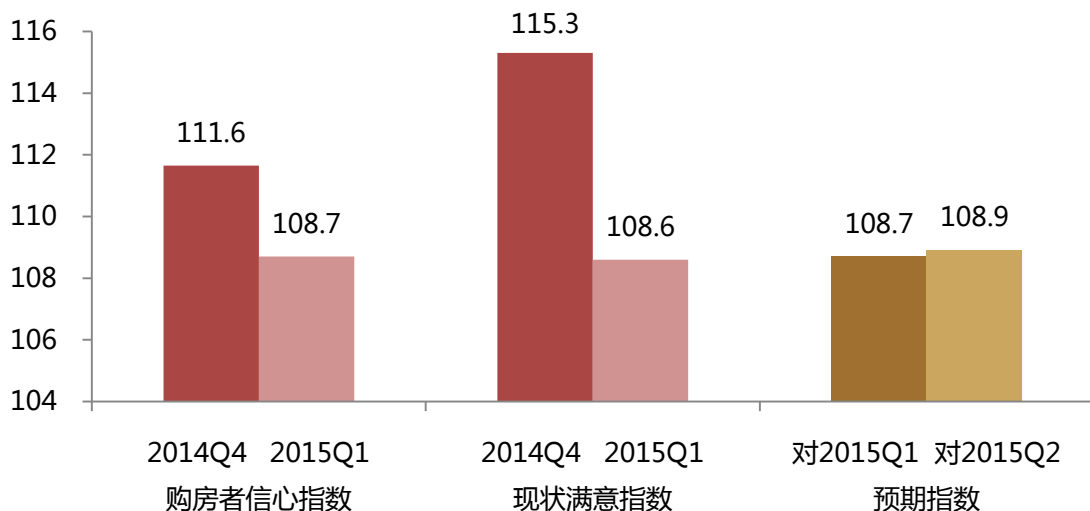
数据来源：克而瑞研究中心联合新浪乐居调研

### 一线城市信心显著回落，二、三线城市相对稳定

从城市能级来看，2015 年第一季度一线城市的信心指数大幅回落。具体来看，一线城市一季度信心指数较四季度下滑 2.9 个点，跌到 108.7；从现状满意指数来看，一季度较四季度大幅下跌 6.7 个点，主要是由于一季度一线城市市场因春节返乡潮大为将为，导致购房

者对一季度市场满意度稍显不足；但预期指数有小幅上升 0.2 个点，这主要是由于一季度宏观经济及房地产市场政策基调已定，二季度或有利好政策出台，购房者对二季度市场信心有所回温。

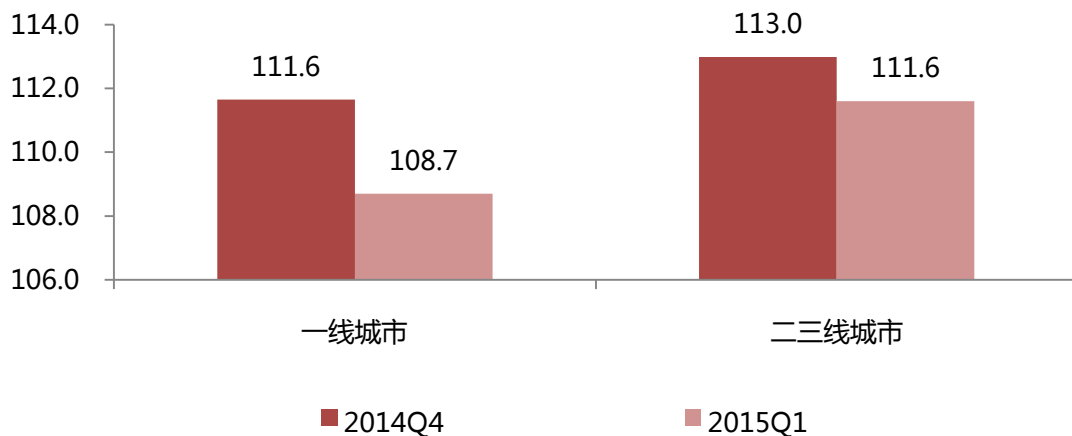
图 5：一线城市购房者信心指数、现状满意指数及预期信心指数



数据来源：克而瑞研究中心联合新浪乐居调研

二、三线城市方面，2015 年一季度二、三线城市购房者信心指数为 111.6，较四季度也有所下滑，降幅达 1.4，明显低于一线城市。这主要是由于二三线城市春节期间返乡人群相比一线城市较少，房地产市场转冷程度相对较低，且部分城市有赖于返乡置业潮，市场热度不减，因而购房者信心相对较高。

图 6：中国购房者一线、二三线城市信心对比

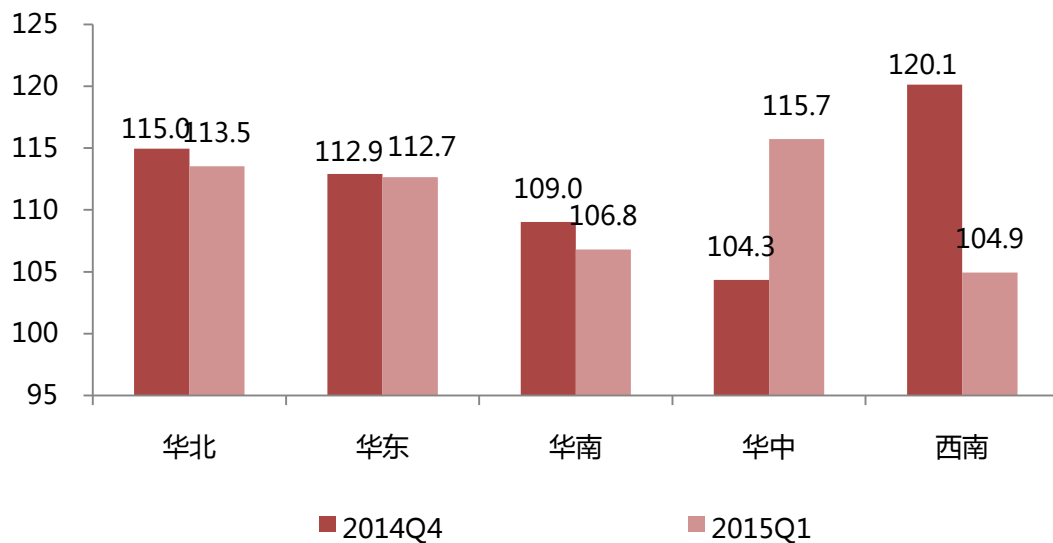


数据来源：克而瑞研究中心联合新浪乐居调研

**各区域购房者信心普遍下滑, 但仍呈现分化特征**

分区域看, 本季度华北、华东、华南、西南四个区域购房者信心均有所下跌, 其中, 以西南区购房者信心下滑最为严重, 有上季度的 120.1 大幅跳水 15.2 个点, 仅余 104.9; 而华中区域表现与其他四个区域相反, 购房者信心指数大幅上升 11.4 个点, 达到 115.7。总体来看, 一季度各区域购房者信心指数均在 100 以上, 各区购房者对市场仍然较有信心。但区域分化较为显著。

**图 7: 中国购房者分区域信心指数**



**数据来源: 克而瑞研究中心联合新浪乐居调研**

**调查背景:** 2015 年第一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。