

购房者信心继续攀升，房价看涨者达六成

购房者信心继续上升，总体指数 114.0 点

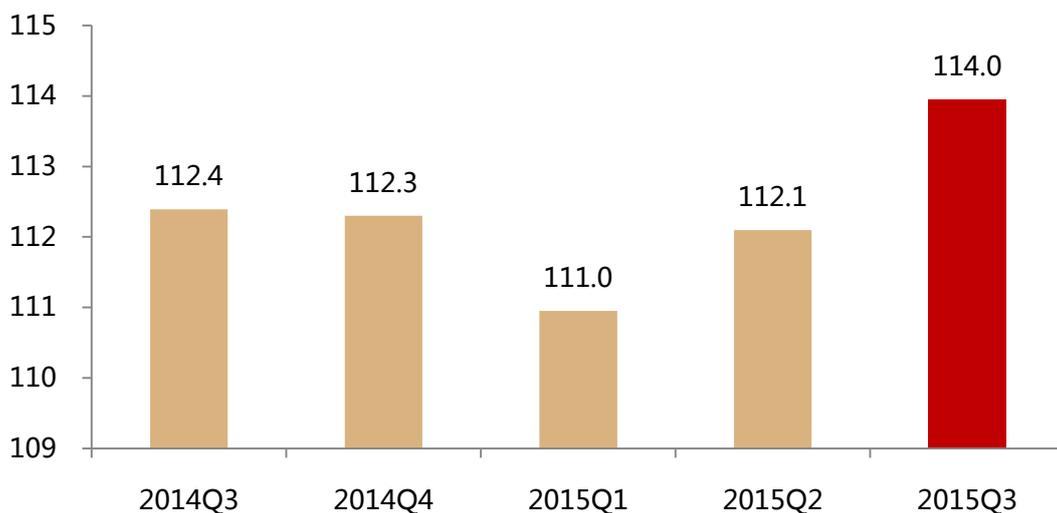
2015 年 10 月，中国购房者信心指数 2015 年三季度调研结果正式发布。信心指数是由新浪乐居和克而瑞信息集团联合开展的全国范围、持续性的房地产市场监测课题。

1、信心指数继续上升，达到 2010 年以来第二高点

调研结果显示：2015 年第三季度中国购房者信心总体指数为 114.0 点，相比一季上涨 1.9 个点，且涨幅环比有所扩大，达到 2010 年以来第二高点，仅次于 2014 年一季度的 114.2。

7 月以来，中央及地方各级政府救市力度均有较大突破，8 月 31 日，三部委出台的住房公积金新政，允许已付清首套贷款的二套房公积金贷款首付比例从原来的 30% 降至 20%，9 月 21 日，住建部发文落实公积金异地贷款。此外，六部委联合发文，放开境外个人在中国购房的时限、数量要求。地方层面，一方面，各地加快前期政策的落地；另一方面，部分库存压力较大的城市救市政策不仅力度有所加码，政策手段也多有创新，如，青岛全方位完善了公积金体系，贵阳规定可提取公积金用于首付等等。各级政府救市力度加码，购房者信心提振明显。随着各地救市政策进一步落地，且信贷环境持续维持历史较低水平，预计 4 季度购房者信心指数有望进一步上升。

图：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

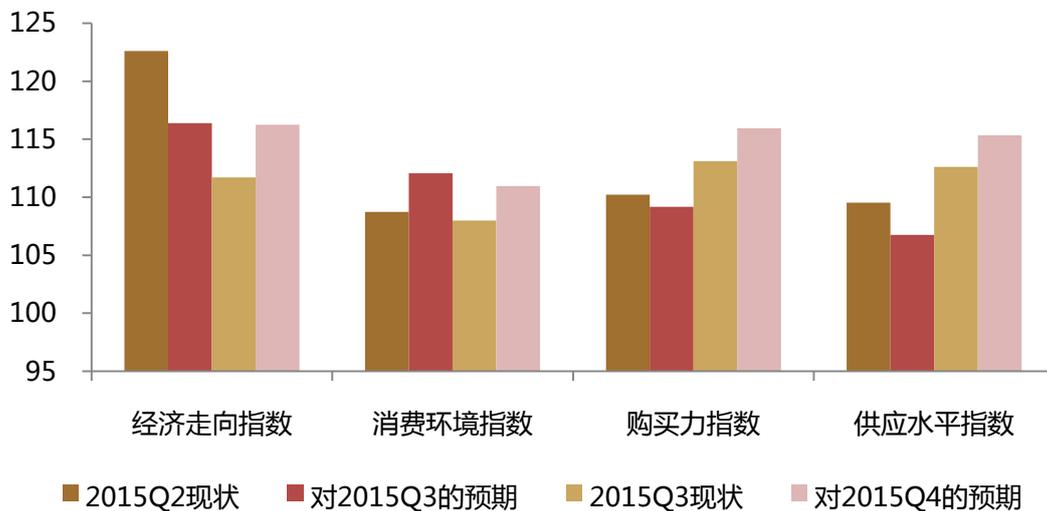
2、购房者对经济满意度大幅下降，对四季度各分项指标预期将改善

从分项指标的现状指数来看，经济走向、消费环境、购买力和供应水平四个分项指标指数均在 110 左右，说明购房者对三季度四个分项指标的现状满意度较高，其中消费环境指

数仍为四个指数中最低，仅 108 点，购买力指数最高，达 113.1 点。与二季度相比，经济走向指数和消费环境指数继二季度大幅上涨以后，本季度均有所下调，其中经济走向指数下调较为明显，环比下降 10.9 个点。而购买力指数和供应水平指数环比二季度均有 3 个点左右的涨幅。

预期指数方面，四个分项指标预期指数均在 110 以上，说明购房者对 2015 年四季度经济走向、消费环境、购买力和供应水平方面的预期均较为乐观，其中以经济走向指数和购买力指数相对较高，均在 116.0 点及以上，消费环境指数最低，但也达 111.0 点。且与三季度相关指标现状指数相比，购房者对四季度相关指标的预期指数均明显高于三季度现状指数，说明购房者对四季度经济走向、消费环境，及自身购买力和市场供应水平相比三季度仍将进一步改善，其中对经济改善的预期最为强烈，购房者对四季度经济走向预期指数相比三季度现状指数高出了 4.5 个点，为四个指标指数中，差距最大的指标。

图：2015 年 2-3 季度中国购房者信心分项指数对比

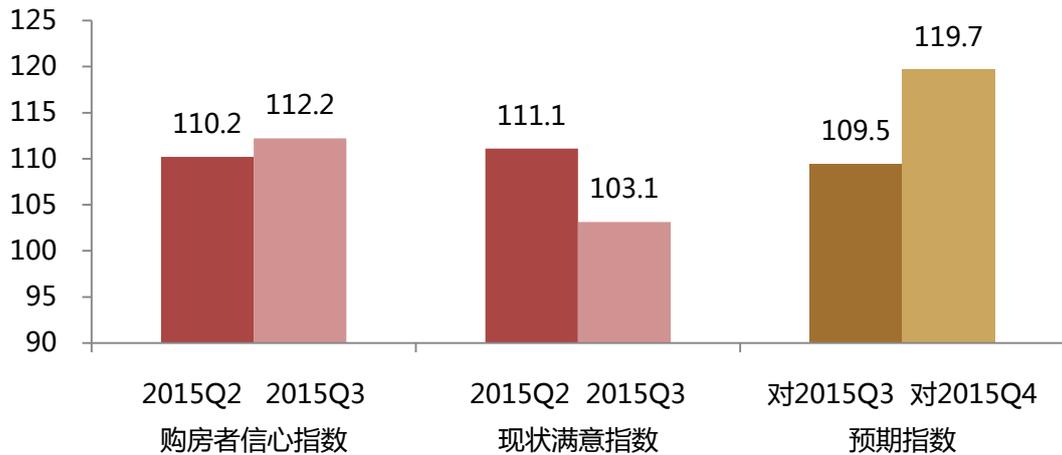


数据来源：克而瑞研究中心联合新浪乐居调研

3、一线城市购房者信心小幅上涨，二、三线城市继续被看好

从城市能级来看，2015 年第三季度一线城市的信心指数继续小幅回升，环比上涨 2.0 个点，达 112.2 点。从现状满意指数来看，三季度较二季度下跌了 7.0 个点，主要是由于三季度中并无有效政策出台下，前期政策效应递减，同时房企营销力度有限，市场活跃度有较为明显的下滑，购房者对三季度市场的转冷较为谨慎；但预期指数有较大幅度提升，相比于二季度上升了 10.2 个点，这主要是由于传统淡季过后，房企为完成业绩又会重新加大营销力度，增加推盘量，购房者对四季度市场充满信心。

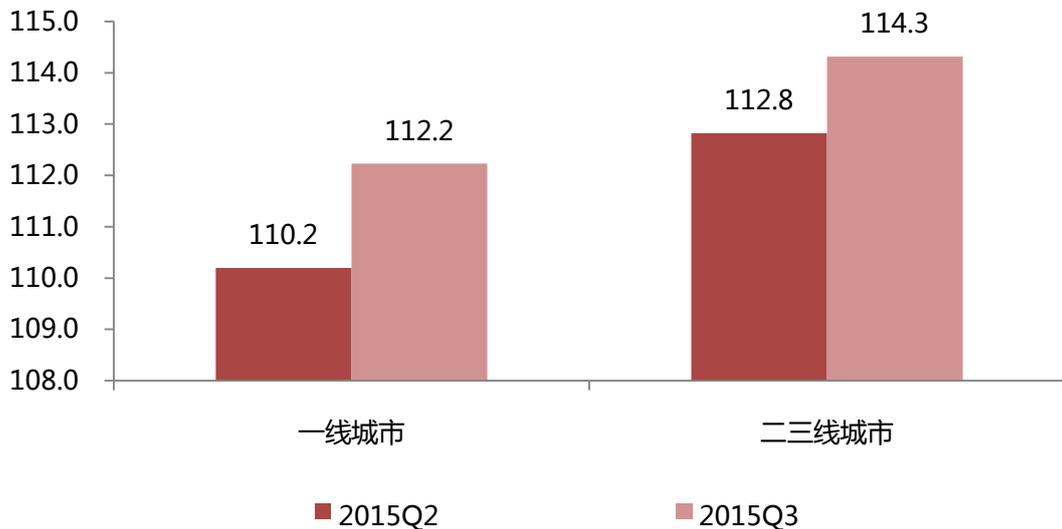
图：一线城市购房者信心指数、现状满意指数及预期信心指数



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 年三季度二、三线城市购房者信心指数为 114.3，较二季度小幅上涨，增幅为 1.5，略低于一线城市，但信心水平仍强于一线城市。主要原因是，一方面，三季度各二三线城市，特别是库存压力较大的部分二三线城市，为“备战”金九银十，政策频频，对购房者信心有较大提振；另一方面，金九银十在即，不少项目推出促销活动，部分高库存城市甚至仍以价换量为主，二三线城市房价走平，甚至下调使得购房者对自己的购买力的信心较足。

图：中国购房者一线、二三线城市信心对比



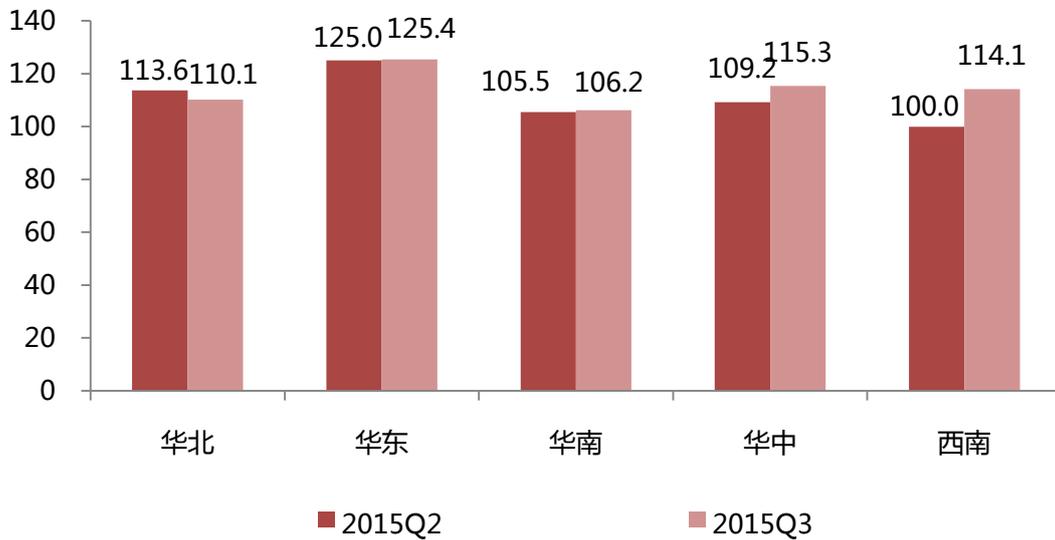
数据来源：克而瑞研究中心联合新浪乐居调研

4、西南地区购房者信心涨幅最大

分区域看，本季度华北是唯一一个购房者信心下滑的区域，华东和华南区域购房者信心基本不变，涨幅不足 1.0 个点，而华中区和西南区购房者则表现信心较足，在二季度信心下

跌后本季度回弹，分别上涨了 6.1 个点和 14.1 个点。虽然各区域购房者对于市场信心不断变动，但五大区域的购房者信心指数均在高位，尤其是华东区达到 125.4 个点，继续领跑其他区域。总体来看，三季度各区购房者对市场仍然较有信心。

图：中国购房者分区域信心指数

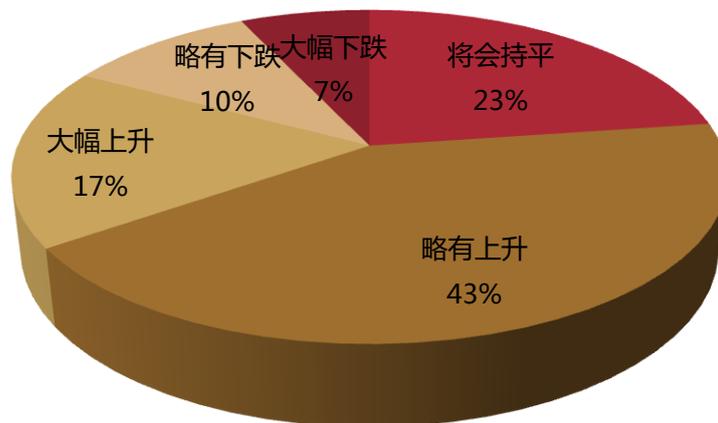


数据来源：克而瑞研究中心联合新浪乐居调研

5、六成购房者预期四季度房价继续上行

三季度市场成交虽未延续第二季度的火爆，但房价水平继续走高。从 7、8 月国家统计局 70 大中城市房价指数也可以看出，房价上涨的城市进一步增多，增幅也有所扩大，尤其是一线城市及南京、武汉等市场火爆二线城市，房价上涨尤其明显，这直接影响到购房者对未来房价走势的预期。从购房者对第四季度房价走势预期来看，认为房价将上涨的比例首次达到 60%，较上季度上升 7 个百分点，其中，认为房价大幅上涨的购房者占比较上季度增长 6%，达到 17%。而看衰楼市的购房者占比进一步下探，占比仅 17%。购房者对房价上涨信心进一步增强。

图：中国购房者对于所在城市 2015 年四季度房地产市场价格的想法



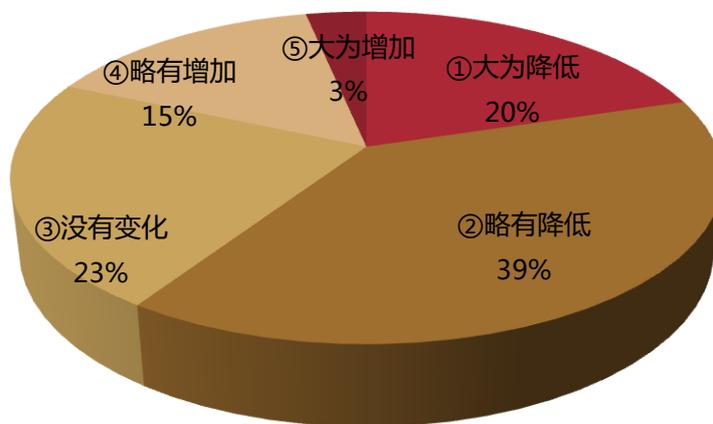
数据来源：克而瑞研究中心联合新浪乐居调研

6、超 8 成购房者预期房贷申请难度不会增加

今年以来的不断降息，一方面，使得当前房贷利率已经是历史最低水平，实实在在降低了购房者的购房成本的同时，银行的存贷利率差也明显压缩，将一定程度上影响其房贷意愿；另一方面，多次定向和非定向降准，也使得银行资金池随着市场流动性增加而水涨船高，将有部分资金分流至房地产市场。这些都将改变购房者对银行放贷意愿，或者说房贷申请难度的预期。

从我们就购房者对四季度申请房贷难易程度的预期调研来看，认为申请房贷难易程度将不会增加的购房者占比达到 82%，其中认为申请难度将大幅降低的占比 20%；而认为房贷申请难度增加的购房者比例不足 20%。说明购房者对四季度银行房贷放款意愿预期较为乐观。

图：中国购房者对于所在城市 2015 年四季度购房信贷政策的看法

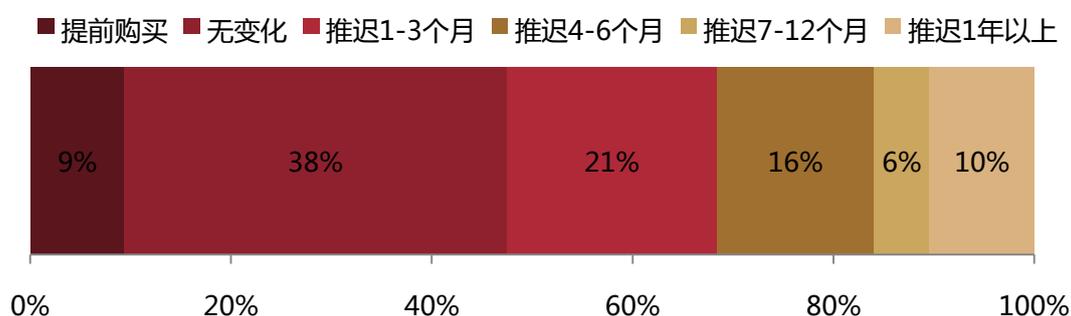


数据来源：克而瑞研究中心联合新浪乐居调研

7、购房计划提前的比例继续小幅上升

从我们对购房者未来购房计划的调研数据来看，本季度，选择提前入市购买的购房者比例为 9%，较上季度继续小幅增加 2%；但是，选择推迟购买的比例仍超过 50%，市场观望情绪仍未实质减退。在我们看来主要有两个方面原因，一方面，一线及部分二线城市房价上涨较快，尤其是深圳、上海等城市，购房者购房压力进一步攀高，在资金压力下推迟购房也在所难免；而另一方面，在多数三四线城市，供大于求状况仍未实质改变，再加上有些城市房价甚至小幅下跌，购房者对其发展信心不足，因而选择推迟购房。

图：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

调查背景：2015 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。