

听总理不如看总经理，未来楼市到底怎么走

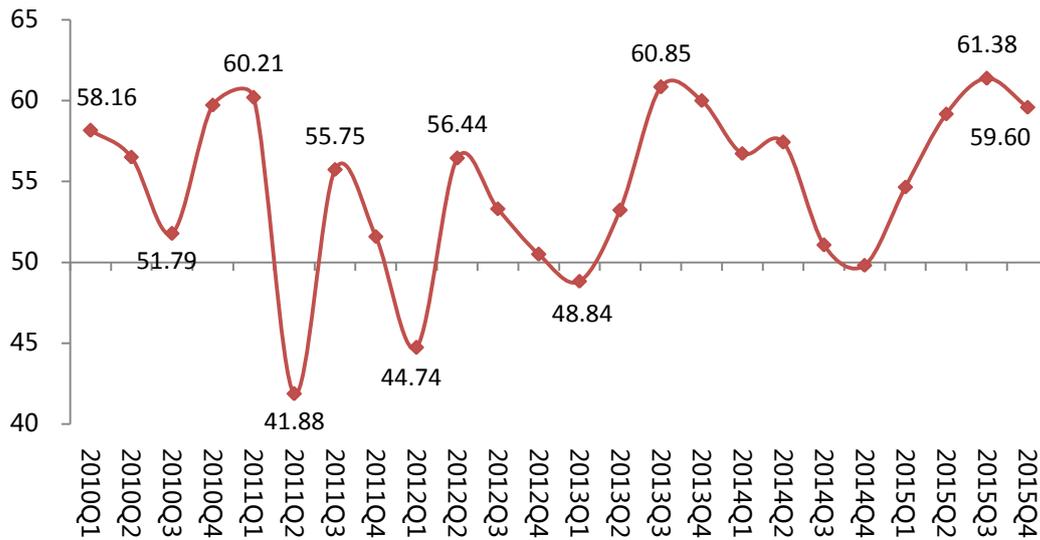
文/克而瑞研究中心 杨科伟、马千里、谢杨春、陶媛

开发企业作为房地产市场的重要主体，其对市场未来走势的判断直接影响终端供应、定价、产品以及市场活跃度。为此，通过对身处一线的地产经理人在政策环境、市场走势、供应定价、投资方向等多个维度信心判断，来预判市场未来走向。本次调查了 31 个城市，覆盖华北、东北、西南、中南、华东和西北六个区域，样本总数 552 份，有效问卷 550 份。

一、经理人对四季度行业信心普遍不足，仅华东区信心看涨

2015 年第四季度 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 59.60，环比下降 0.78 点。三季度以来，受前期需求快速集中释放甚至透支、销售环比回落影响，市场热度略有降温，地产经理人对四季度行业信心开始下滑，指数环比稍有回落，但对比历史数据来看，仍为 2014 年以来的第二高点。

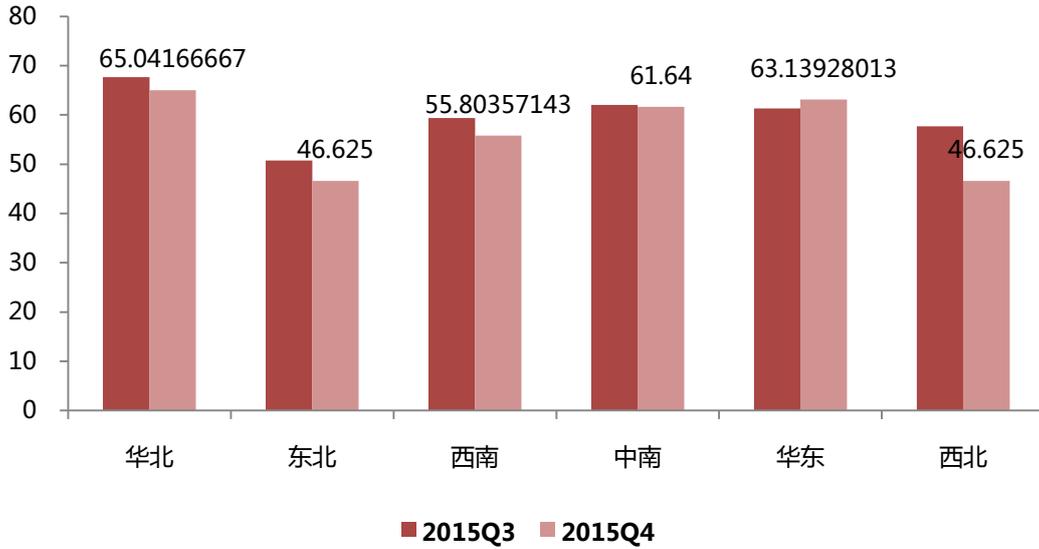
图 1：2010 年至今 RMI 指数（地产经理人指数）走势



数据来源：CRIC

分区域来看，六大区域地产经理人指数 5 跌 1 涨，华东是唯一信心指数上涨的区域，较三季度上涨了 1.80 点，四季度信心指数达到 63.14，再创历史新高。华北、中南、西南略有回落，不过仍处于 50 点上方，市场信心仍趋于积极；东北、西北区域则明显回落，双双跌至 50 点的分水岭下方。

图 2：2015 年三季度、四季度各区域地产经理人信心指数对比

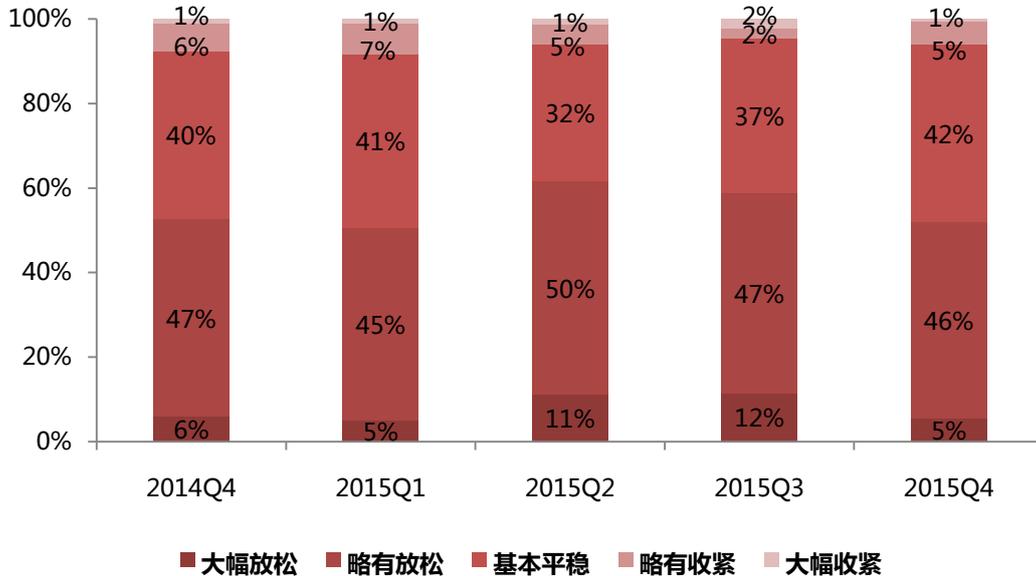


数据来源：CRIC

二、政策预期乐观，增加供应意愿大幅降低，34%认为应小幅提价

目前行业投资依旧疲软，前三季度 GDP 增速仅为 6.9%、全年经济增长“保 7”压力有增无减，作为国民经济的支柱产业，未来房地产行业政策环境仍将持续宽松。结果显示：认为接下来行业政策将更为宽松的经理人比例仍占到 5 成，而且普遍认为未来主要以政策落地为主，不会有更多新政策出台。

图 3：全国房企经理人对四季度宏观政策环境判断调查

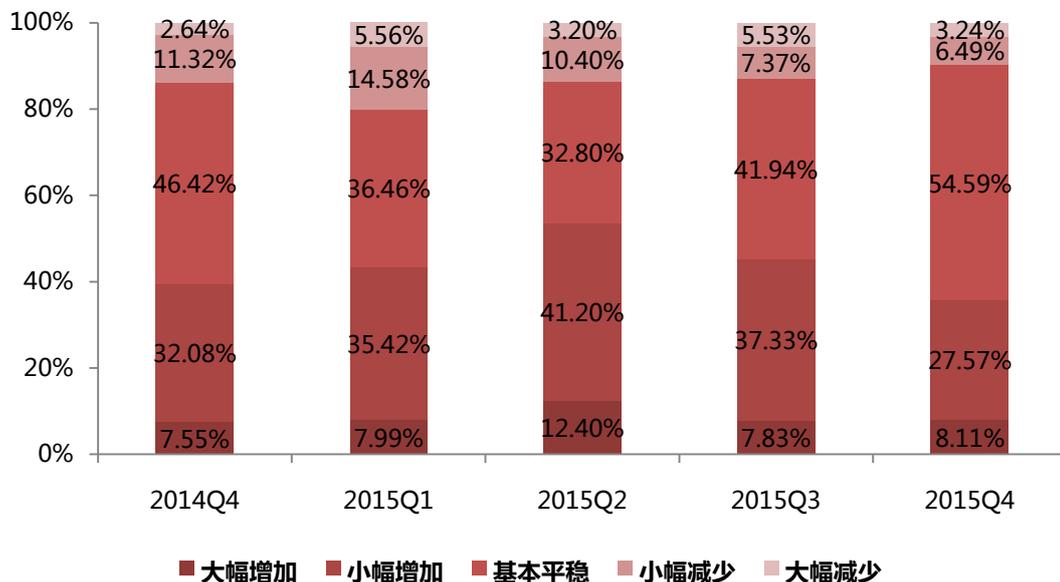


数据来源：CRIC

调查结果显示，地产经理人对 2015 年四季度增加供应的意愿显著降低。其中，认为四季度供应规模持平的受访者上升了 12.66 个百分点，占比达到 54.59%；预计加大供应的经

理人比例下降了 9.49 个百分点。整体来看，行业供应结构性过剩风险仍在，多数企业并不会贸然大幅增加供应，以平稳去库存为主。

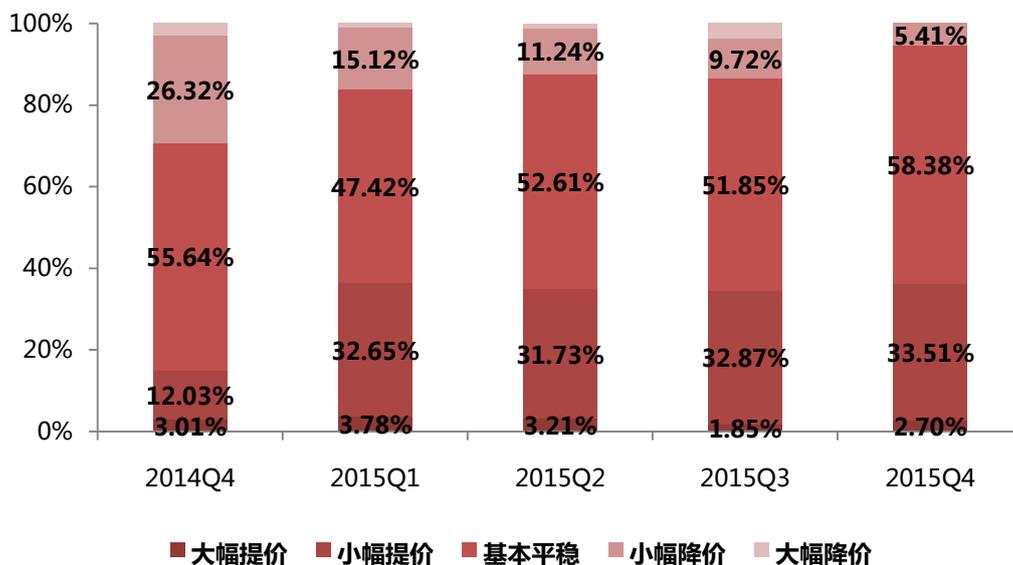
图 4：全国房企经理人对 2015 年四季度企业供应意愿判断调查



数据来源：CRIC

调查结果显示，近六成地产经理人预期住房价格仍保持平稳，预期价格下调的经理人比重继续下降，34%经理人还是仍认为市场回暖，应该小幅提价，占比上升 1 个百分点。

图 5：全国房企经理人对四季度价格策略选择调查



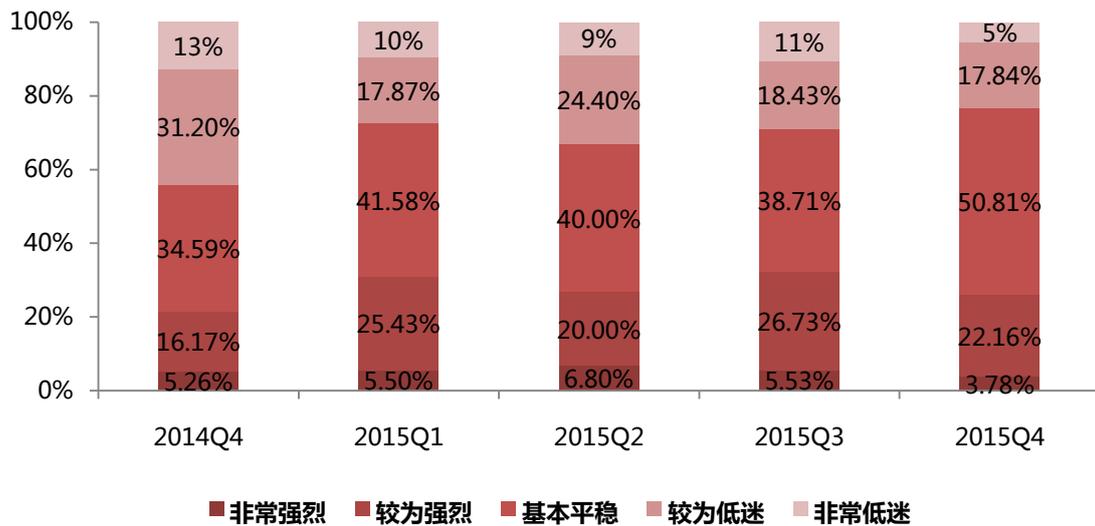
数据来源：CRIC

三、土地投资意愿回落，企业在华北拿地意愿相对最强烈

三季度土地市场回暖，部分城市地价高企，企业拿地愈发谨慎。调研显示：四季度投资

意愿较强的经理人比例环比下滑 6 个百分点，仅为 26%；表示投资意愿将保持基本平稳的经理人比例大幅上涨 12 个百分点至 51%。分区域来看，华北区域企业拿地的意愿相对而言最为强烈，表示在四季度拿地意愿强烈的经理人比例达到 64%。西北区域 75%的经理人认为四季度企业拿地较为低迷。值得注意的是，西南区域企业没有任何拿地意愿，认为拿地较为低迷和十分低迷比例分别占到 33%和 22%，表现较为极端。

图 6：全国房企经理人对四季度投资意愿选择调查

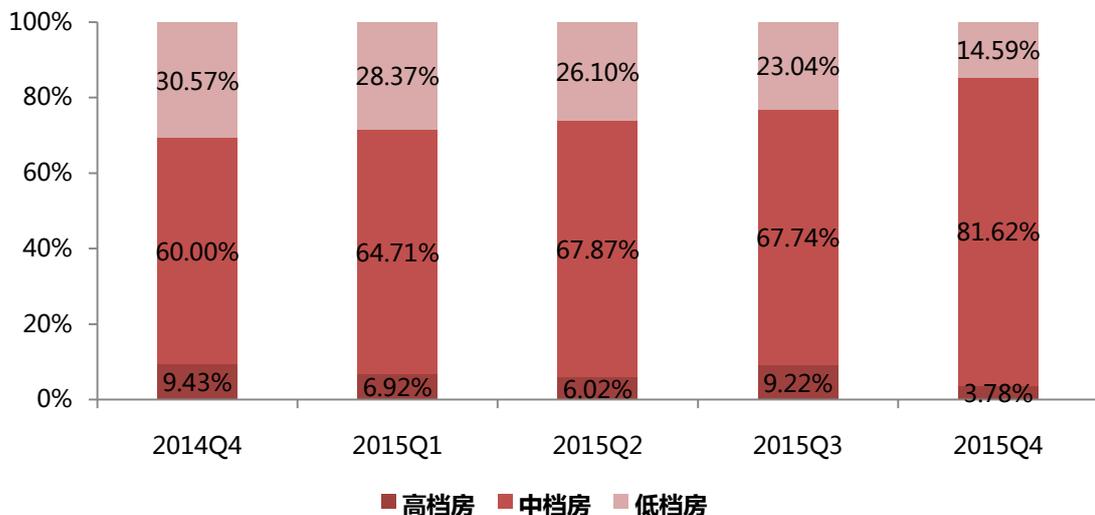


数据来源：CRIC

四、超 8 成看好 140 平以内中档改善产品，大户型产品预期锐减

三季度改善项目的热卖给予了经理人信心，预期四季度中档房市场最为活跃的经理人占比大幅提高，较上个季度相比上涨了 13.88 个百分点，占比高达 81.62%。而预期低档房和高档房更为活跃的经理人占比均有所下降，分别为 14.59%和 3.78%。

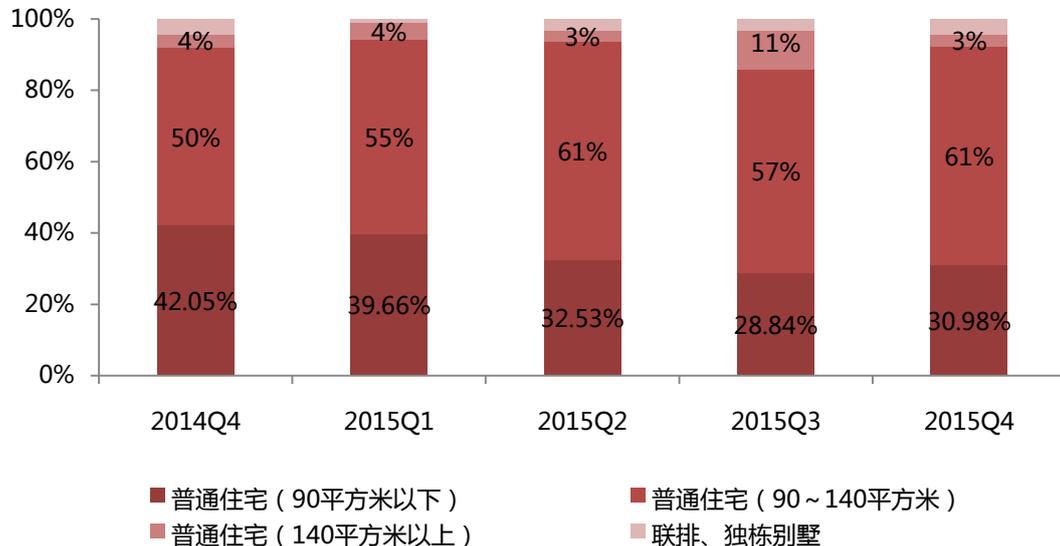
图 7：全国房企经理人对四季度产品档次判断调查



数据来源：CRIC

从户型来看，预期四季度 90-140 平方米户型更受欢迎的经理人占比明显提升，较上个季度提升 4 个百分点，重返六成以上的高位。140 平方米以上的大户型被大多数经理人不看好，占比从上个季度的 11% 下降到 3%。

图 8：全国房企经理人对四季度住宅产品户型判断调查



数据来源：CRIC

受经济增速持续低位、城市成交规模环比增幅收窄影响，2015 年四季度地产经理人信心指数较上一季小幅回落。不过鉴于政策环境持续宽松、行业触底企稳大势不改，供需双方入市仍趋于积极，市场成交也依然远好于去年同期，地产经理人信心仍相对乐观。

附：《2015 年四季度地产经理人信心指数：四季度信心普遍回落，仅看好中端改善市场》

目录

- 一、总体信心：指数环比回落，对四季度行业信心普遍不足
- 二、分项指标分析：政策预期乐观，房价以稳为主
 - (一) 政策环境：整体预期乐观，中南区近 7 成经理人预期仍会放松
 - (二) 大势预判：超 6 成经理人预期形势继续向好，东北区经理人相对悲观
 - (三) 供应意愿：增加供应的意愿大幅降低，华北区域供应有增无减
 - (四) 价格策略：约 6 成经理人表示价格保持平稳，34% 认为应小幅提价
 - (五) 投资倾向：土地投资意愿回落，商办项目投资比重增加
- 三、住宅市场：近郊市场仍是关注焦点，看好中档改善产品
 - (一) 区域市场：远郊关注度显著提升，中心城区关注度降至一年来最低
 - (二) 档次细分：超 8 成经理人继续看好中档改善市场，低、高档关注度大幅下降
 - (三) 户型细分：140 平方米以内产品受青睐，大户型产品预期锐减

四、总结：四季度经理人信心相对不足，仅一致看好中端改善市场
附件：RMI 指数调研说明