

# 从黄金期到新常态 2015年楼市将演绎新格局

□本报记者 李京晶

不知不觉间,我们又迎来了新的一年。2014年,楼市从黄金期开始步入新常态,限贷松绑、公积金贷款出新政、央行宣布降息……精彩、艰难的一年已经结束,那么2015年房地产市场又将发生怎样的变化?



资料图片

## ■“楼市降温”成2014年关键词

2014年对于楼市而言,注定是不平凡的一年,不管是政策还是市场都是“一路坎坷”。

去年一年,房地产政策的变化大致可分为三个阶段。河南和创房地产营销策划有限公司相关负责人对此进行了分析,1至4月份,基本延续了2013年以来从紧的基调;4至9月份,地方政府纷纷放松政策,甚至进行较大力度的救市,比如取消或松绑限购、购房补贴契税、调整普通住宅标准、放宽首付比例、购房入户调整、放宽公积金贷款等;10至12月份,随着9月底“央四条”和10月初公积金新政的出台,限购、限贷进一步松绑,地方政府及商业银行的地方分行也纷纷出台更多优惠政策。

被称为楼市调控市场化改革元年的2013年,促使房地产市场经历了近年来最大的一轮繁荣。然而进入2014年后,中国房地产行业急转直下,这让很多调高年度销售目标的开发商措手不及。“楼市降温”成了2014年楼市最大的特征。

根据国家统计局公布的《2014年7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》中的数据,去年7月份,70个大中城市新建商品住宅价格指数环比跌幅0.9%,延续了5月份开始的下跌态势,但跌幅明显扩大,相比6月跌幅扩大了0.5个百分点。

70个大中城市房价指数指标从2005年开始使用,如此计算,7月房价环比跌幅不仅创下了2008年以来最大值,同时也创下了近十年来的最大值。到了8月份,70个大中城市房价指数环比跌幅继续扩大至1.2%,再创近十年来的最大值。

同时,根据中国指数研究院发布的最新数据显示,百城之中有18个城市住宅价格同比上涨,其中,保定、厦门涨幅在10%以上,而另外82个城市的房价都在同比下跌。有统计显示,超八成城市房价已跌至一年前水平。在全国房价普遍上涨乏力之下,去年全年各地楼市降温明显。

## ■2015年楼市将探底向上

2015年的楼市走势如何,成为楼市最受关注的问题之一。2012年是探底、筑底、反弹;2013年是振荡上行、有惊无险;2014年则是高位振荡、逐步降温的一年。业内人士分析,对于2015年的走势,从短期来看将是见底年,即呈现“探明底部、调头向上”的特征。

据了解,2014年市场成交量呈现两个不同阶段,上半年成交量持续低迷,但下半年各大城市成交量已出现回暖。对于成交量,《2015年度全国房地产市场报告》提出,2015年全国商品房销售面积可能出现小幅反弹。对此,市区某售楼中心的营销经理宋先生给出了自己的分析:第一,在经历了2014年的成交低迷之后,市场

有反弹的内在需要;第二,货币环境较为宽松,房地产政策继续放松,个人房贷支持力度加大。第三,楼市黄金十年已过,全国商品房成交量正在构筑历史顶部,增幅不可能放大。

《2015年度全国房地产市场报告》认为,作为衡量房价和楼市周期重要指标的70个大中城市房价指数环比,预计2015年上半年将止跌反弹。报告中称,去年5月70个大中城市房价开始环比下跌,预计本轮下跌时长将超过上一轮降温期的8个月,可能长达10至15个月,预计今年5月前后房价环比止跌。去年9月同比首次下跌,预计2015年二季度跌幅见底。

对此,有业内人士表示,随着限购限贷政策的陆续取消,房企去库存速度的加快,2015年房价止跌反弹的动力将逐渐增强。

## ■楼市将步入新常态

据国家统计局公开统计的数据显示,2014年11月份全国70个大中城市新建商品住宅价格下降的城市有67个,持平的城市有3个,已经连续3个月环比无一城市上涨。刚刚结束的中央经济工作会议部署也未涉及房地产市场调控。这些情况表明,楼市新常态特征将进一步确立,楼市理性回归态势将更加明显。

楼市新常态主要是针对过去十年楼

市发展黄金期而言,未来楼市将进入一个相对平稳的增长新阶段。房地产新常态即将出现,即从高速增长时代转向平稳增长时代,从密集政策调控时代转向市场调整时代,从供不应求时代转向供过于求时代,从高利润时代转向高现金流时代。

新阶段的主要特征有:一是房地产开发投资意愿与投资规模均向常态回归;二是住宅去库存仍是未来一年房地产开发企业主要经营压力;三是房价稳中有落是主要趋势;四是控制房地产金融风险的系统性释放成为重要工作。

业内普遍认为,从当前楼市面临的经济金融环境看,至少未来一年内我国房地产市场运行新常态特征不会有实质性改变。

中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰在接受媒体采访时表示,房地产传统开发模式已经过去,未来房地产一定是一个产业配套的概念,需要给住宅配套产业和配套社会管理,更加注重后期运营。

陈云峰说,由于历史上住房制度不健全,导致过去10年有着大量的住房需求缺口。房地产高速发展实际上是在还以前住房制度缺口的债。但房地产在高速发展过程中也出现了很多问题,比如大城市病、睡城等,而这些都需要产业地产的拉动。

他表示,中国房地产所反映出来的问题,实际是产业发展不均衡的问题。房地产商的开发模式将会发生根本性变化。未来的房地产将朝着产业与房产融合的方向发展,商业、养老、文化、旅游、产业地产等有着巨大的发展空间。

## 心理咨询热线 为您排忧解难

为给两报读者提供更好的服务,解决大家在紧张忙碌的工作、学习和生活中遇到的心灵困扰,平顶山日报社读者俱乐部与平顶山市心理咨询师和公共营养师(三级二级)职业培训学校联合开展“关爱随行”心理咨询活动。凡两报读者均可拨打本周值班咨询师陈鲜电话:13393755592 咨询各类心理问题。本周六

下午2点特邀教育心理学高级讲师、中国心理学会特聘讲师汤桂琴进行《焦点解决短程疗法基本技能应用训练》。周日清平顶山学院心理学讲师、副教授刘志平讲《咨询心理学知识》。地址:新华路与矿工路交叉口向西100米市一高对面平职学院工贸校区305教室。咨询电话:15136929664

### 本期咨询案例

陈鲜:(上期续)恋爱中的我们都难免在心灵上退回到孩子的水平,孩子会觉得爸妈的一举一动都那么完美,自己从爸妈那里得到了爱的满足,我们把这种现象称为理想化,在这种退行中,光环效应不可避免地发生了。其实我们的心灵是一个连续发展的整体,即便我们现在很成熟了,但那些幼年的体验依然存在,那些渴望在亲密关系中得到所有满足的期待仍存在于我们心灵深处。于是,我们不可避免地期待在婚姻关系中得到曾经从父母那里得到的理想化满足,而事实上在一个人身上得到自己心灵所有层面的满足是不可能的,那只有在婴幼儿时期才有,我们固执这个期待,于是我们开始觉得不被理解,觉得不满足,甚至产生了怀疑和严重的挫折感,究其原因往往是理想化的心理机制在作怪。希望一个人同时满足自己各方面的需要,本身就是一种理想化的奢望,只有自己走出去多参与社会化的活动,才能满足不同层次的各方面的满足的达成。

平顶山日报社发行部真诚为订户服务——

## 电话一打 新鲜牛奶送到家!

为给两报读者提供更好更优的优质服务,平顶山日报社发行部推出送奶到户服务。品种丰富,新鲜可口;每日投送,风雨无阻。

奶品有:生鲜乳、低温袋装纯奶、瓶装原味酸奶、瓶装无糖酸奶、瓶装草莓酸奶、杯装原味酸奶、杯装蓝莓酸奶、袋装酸奶饮品



你订奶,我返现! 咨询电话:8980198 仅限生鲜乳,1月1日-1月31日

500克/日,一次性订奶两个月,当场返现现金20元;  
500克/日,一次性订奶三个月,当场返现现金50元;  
500克/日,一次性订奶四个月,当场返现现金80元;  
250克/日,返现现金折半。

全自动的牛奶采集设备、全程密闭无菌操作的制冷灌装过程,保证了牛奶的新鲜和质量;喝当天鲜牛奶,从此不再是梦想,赶快加入尝鲜的队伍吧!