

我国房价暴涨原因和未来走势分析

2016. 2

作者——微博：期货操作手

微信公众平台： 京城操盘手；微信号：jingchengcaopanshou

本轮楼市回暖，有两大特点：第一特点，一线城市中，上涨时间差距不小，深圳率先疯涨，北京在 2015 年底才开始显著上涨；第二个特点，城市分化严重，一线城市上涨显著，而三线以下的城市，则保持平稳。

深圳率先上涨，2015 年涨幅 46%。本轮房价上涨中，深圳房价率先上涨，2015 年 3 月份之后，就开始大幅上涨，有可能因为深圳的限购令相对宽松，非深圳户籍购房的话，要求缴纳一年社保，就可以购房，另外还有深圳可能成为直辖市的传闻，在政策回暖的背景下，深圳楼市率先疯狂；其次是上海，在 2015 年年中之后大幅上涨，上海要求本地户籍，需要缴纳两年社保，才能购房，限购令比深圳严一些；北京是在 2015 年年底后开始显著上涨，因为北京限购令最严格，要求非北京户籍，缴纳五年社保。统计局的数据显示，截止到 2015 年 2 月，深圳房价涨幅达到 46%，上海房价涨幅达到 15%，北京房价涨幅为 8%。

城市楼市分化严重，截止到 2015 年 12 月，一线城市的房价同比平均涨幅远高于二、三线城市，三线城市房价同比平均仍在下降。

步入 2016 年新年后，一线城市的楼市延续去年的高温状态，仍在显著上涨，根据统计局的数据，1 月份，一线城市新房房价环比涨幅由上月的 1.55% 扩大至 2.0%，环比涨幅再度接近 2013 年初 2.5% 的峰值，其中深圳新房价格环比上涨 4.0%，增速较上月扩大 0.8 个百分点，继续引领一线城市房价涨幅；上海房价环比涨幅较上月上升 0.3%，扩大至 2.2%；北京由上个月 0.4%，扩大至 1.0%。城市分化仍然严重，1 月份二线城市新房价格的环比涨幅基本未扩大，仍然为 0.3% 附近，三线城市新房价格的环比跌幅由上月的 0.09% 收窄至 0.01%。

本轮房价暴涨的原因：

1、 中国楼市的周期为 3 年，政策放松后，楼市正处于新一轮 3 年周期中的上涨期

我国楼市受政策的影响比较大，政策周期是楼市政策放松——房价大涨——政策收紧——房价调整——政策放松——房价大涨，我国房价呈现螺旋式上涨的格局。每一轮房价暴涨后，考虑到民生和社会稳定，国家都会出台楼市调控政策，房价步入调整，此时，购房者会被限制购买，或者开始观望。房价调整一年后，国家又开始担心楼市下跌，会影响到经济发展，甚至会担心房价下跌会导致金融危机，又会开始支持楼市，此前被抑制的刚需就会喷发出来，加上当前的刚需，两种刚需相叠加，就会使需求井喷，房价迅速升温，然后创出新高，房价大幅上涨。

从 2008 年开始，中国楼市步入一个明显的周期，大约时间为 3 年，一年半到两年是

房价的上涨期，一年到一年半是房价的调整期。2008年后由于经济危机爆发，全国房价显著下跌，2009年政策开始全面支持楼市，楼市迅速升温，持续上涨了两年，不断刷出历史新高，2011年初，在高温的楼市背景下，管理层开始了最严的调控政策——限购令，多个城市开始了限购，楼市降温，房价开始下跌。然后到了2012年初，经过一年左右的楼市降温，政策又开始对楼市放松，鼓励购房贷款，降低利率，楼市再次升温，房价步入上涨，又不断刷出历史新高，一直上涨到2013年年底，随后，政策又开始调控楼市，通过提高限购门槛和提高二套房的首付比例，收紧房地产行业的贷款，楼市有开始降温，房价步入调整，一直持续到2014年底。

2014年底、2015年年初，经过了一年左右的房价调整后，国家又开始出台多个政策，扶持楼市，我国楼市便进入新一轮的三年周期，刚需井喷，房价再次出现大涨。

2、2015年初开始，楼市政策开始显著放松，政策回暖，特别“去地产库存”成为2016年国策

“3.30 房地产新政”，2015年3月，管理层下放《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，将二套房最低首付比例调整为不低于40%，意味着二套房商业贷款从此前的七成首付降低为四成首付；同时财政部与国家税务总局又联合发布，从3月31日起，个人住房转让免征营业税的期限由购房超过5年下调为超过2年，意味着营业税免征5年改为2年。

2014年底以来，货币政策持续宽松，央行多次降准降息，购房优惠利率不断推出，购房贷款也容易审批，对房屋交易的心理预期产生了重要影响，直接刺激了刚需的入市。

2016年2月，管理层下发《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。另外，个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征营业税。虽然北、上、广、深暂不执行第二项契税优惠政策及营业税优惠政策，就北京而言，若要享受此轮新政，必须符合首次置业并且房屋面积大于144平方米的条件，但这是楼市持续宽松政策的延续。

除了一线城市北上广深和三亚之外，其他城市都取消了限购政策。

本次的楼市扶持政策，和以往的楼市扶持政策的最大不同，在于明确提出“去地产库存”是2016年中央政府的五大任务之一，这意味着2016年中央政府的多项政策，要围绕去地产库存、刺激购房而展开，也意味着2016年中央和地方将会不断出台刺激购房的政策。

从上面来看，从2014年底以来，扶持楼市的政策不断出台，楼市步入政策回暖期，直接刺激了刚需的入市，2014年被抑制的刚需涌入市场，叠加2015年、2016年的刚需，刚需喷发，直接刺激楼市成交量的放大。

3、本次刺激楼市回暖的不同点，是多了一个“二胎”政策，意味着住宅需求的增大

2015年底中央宣布放开“二胎政策”，这是我国计划生育三十多年以来的首次，意义重大，特别是对一线城市

市的意义重大，因为一线城市的户籍严格，普遍是一胎，“二胎”政策将会刺激一线城市生“二胎”，直接刺激了对三室的需求，意味着住房总面积需求的增大，住宅需求迅速增大。

4、本轮楼市不同点是：城市分化严重，因为一线城市供需紧张，而三四线城市供应过大

本轮楼市的回暖，和前两轮楼市的回暖不同，前两轮楼市的回暖是普遍、全国性的，一线城市到五六线城市，都几乎同时普遍回暖，房价几乎都同时上涨，而本轮楼市的回暖，是一线城市显著，但四五线的城市不明显。

我国楼市是高库存，截止到 2015 年底，全国商品房待售面积为近 7 亿平方米，如果加上在建面积，那是很庞大的数字，中国社科院的估计数字认为，加上在建面积，2015 年底商品房库存量为 40 亿平方米左右，够国内消化四五年。

我国楼市高库存，主要体现在三线以下的城市，因为和一线城市类似，在过去的十年，这些中小城市也是在疯狂盖房，但由于中小城市的产业少、小、弱，不能充分吸收就业，所以购房只能主要靠城市内部消化，需求量就会必然有限，在过去几年内部消化后，潜在需求量变小。根据统计数据来看，三四线城市高库存压力持续，在建面积与销售面积之比不断攀升，已经达到 6 倍以上。

而我国一线城市不同，产业需求大，能充分吸收就业，另外，在一线城市工作和生活的外来人中，大部分人因为房价并未选择在当时购房，所以潜在需求量很大，同时一线城市的土地和住宅供给有较为有限，供需一直偏紧，导致房价总是不断快速攀升。

未来房价走势判断：

1、2016 年仍然会延续上涨态势

根据我国楼市三年一周期来看，2015 年初政策已经开始放松，楼市步入新一轮的三年周期，上涨周期时间为一年半到两年，因为城市分化严重，我们按照楼市从 2015 年年中开始上涨的话，那么楼市也会延续上涨到 2016 年年底，加上“去地产库存”是 2016 年的国策，所以 2016 年楼市调控很难收紧，即使是一线城市，政策即使收紧，也会比较弱，因为在整个“去地产库存”的大背景下，货币政策会比较宽松，购房贷款比较容易，购房利率也会比较低。

预计深圳预先出台收紧政策，深圳房价会逐步降温，但仍然会保持上涨格局，北京房价上涨时间还比较短，在一线城市中属于上涨比较少的城市，所以预计年底才会出台收紧政策，北京房价将可能在 2016 年保持高温。

三线城市在去地产库存的背景下，会保持小幅上涨态势，但在高库存的背景下，涨幅会有限。

2、我国楼市存在泡沫，但并不意味着就会破，而且也不知何时引爆，这是最大的困难点

在我国楼市疯狂上涨的过去十年中，市场就一直不断传言我国楼市泡沫的声音，此起彼伏，但并没影响到我国房价一路疯狂上涨，相比十年前，一线城市的房价大约翻了十倍左右。

从单项指标来看，我国房价存在泡沫。从租售比来看，一线城市的住宅，租房收益比（每年租房收入与房价的比值）大约为 2%左右，略高于最新的定期存款利率 1.5%，显著低于余额宝等风险极低的理财产品一年近 3%的收益率，如果再考虑到房东支付暖气

费、物业费等款项，实际上，一线城市的租房收益都不到 2%；在 2014 年易居房地产研究院公布的《全国 35 个大中城市房价收入比排行榜》中，一线城市的房价收入比（住房价格与城市居民家庭年收入之比）大约为 20 左右，如果考虑 2015 年房价的大幅上涨，那一线城市的房价收入比肯定会显著超过 20，而在发达国家，房价收入比超过 6 就可视为泡沫区。另外，从房价绝对值来看，我国北上深的房价在全球而言，也是不低的，由于一直缺乏公开的各国首都的平均房价数据，以及每个国家的房价数据又由于尺度不同，或者住宅位置不同，或者住宅税率、条件等差异，导致缺乏一个公开的房价绝对值对比，不过根据一些资料来看，我国当前北上深的房价，和中国台湾、韩国首尔、日本东京的房价差不多，可能会比东京低一些，但我国城市居民的收入明显低于这些地区。

但是有泡沫，泡沫未必会破，泡沫需要膨胀到足够大的程度，经济又跟不上去，泡沫才会破，如果按照房价收入超过 6 算作泡沫的话，那么我国楼市早在五年前就存在泡沫，但一直并未破，而且还在不断大幅的攀升中。另外，足够大的程度到底是多大？谁也不知道，所以在古今中外的股市或地产泡沫崩的时候，很少人会提前判断出来，因为泡沫可以一直持续很多年，谁也不知道何时是临界点。

另一方面，我国现在经济持续下行，各行各业都不太景气，特别是制造业为代表的实业，普遍比较差，利润微薄，或关闭，或硬撑。

在这样的背景下，我国房价必然会存在泡沫，而且泡沫还不算小，但是何时破，或者能不能破，这是一个非常难的问题，或者泡沫可以维持很长时间，因为这涉及到我国的经济的发展，如果我国改革成功，经济成功转型，经济步入新一轮的繁荣期，收入水平会大幅提高，收入是能够支撑目前的房价的，而且还会不断推升房价。所以在这种情况下，如果是刚需的话，就值得买入。在过去的十年中，我一直是写文章，建议投机者可以不断购房，但是在 2016 年的这个情况下，政治左倾，人民币贬值，财富外转，经济是否能转型成功，说实话，我把握不大，所以如果是投机的话，可以冷静，因为有其他收益率更好、风险更低的投资品种，国外有很多房子可以买，不一定非得投机国内，要分散投资。