

# 预期回归 凛冬或至

(2016 年四季度 世联购房者信心指数报告)

## 目录

一、 世联行购房者信心指数.....	3
1. 密集政策落地，指数大幅下滑 .....	3
2. 预期回归理性，投资信心锐减 .....	4
3. 看跌占比提高，看涨仍是主力 .....	5
4. 东部增速将缓，中部后市可期 .....	6
5. 西部预期乐观，购房者仍焦虑 .....	8
6. 新政延迟置业，长远提振信心 .....	9
7. 限外波及首置，首付抑制改善 .....	10
二、 租客，忧虑不满中积极求存.....	11
1. 一线近半人口租房，环境是最大痛点 .....	11
2. 从独居过渡到家庭，二线置业意愿突出 .....	11
3. 调控越严越想离开，调控影响租客去留 .....	12



## 预期回归 凛冬或至

——2016年四季度世联购房者信心指数报告

2017-01-06

新政密集出台强势落地，执行力度空前；购房者信心骤降集体观望，预期回归但不盲目，投资信心锐减；僵持的态势逐步形成，市场凛冬或至。

世联购房者信心指数是通过调研购房者对居住环境、当前房价、未来房价、购房时机预期这四个方面的评价综合形成，该指标反映了目前市场信心强弱，也是预测未来房价走势和市场成交量走势的一个先行指标。

世联购房者信心指数是世联行联合多家房地产主流媒体共同发布的一个民间地产指数，旨在为购房者进行购房决策和开发商制定销售策略提供参考依据。

关于购房者调研的方法说明、城市分类等内容详见本报告附录。

### 一、世联行购房者信心指数

#### 1. 密集政策落地，指数大幅下滑

2016年4季度购房者信心指数跌破为46.5，较4季度下降10.0、低于50.0中性水平，表明购房者对未来房地产市场持有偏悲观态度，采取实际购买行为可能性较低。

本季度是购房者信心指数有记录以来最低的一个季度，市场遭遇密集新政急速降温是最主要原因。黄金周期间，22个热点城市先后出台楼市新政，从多方面着力抑制房价过快上涨；对购房者，一方面提高了首付，特别是二套房的首付比例（深圳7成、苏州南京8成），另一方面非户籍购买限制条件大范围出台；对开发、中介商开始严查违法违规行为，10月至11月期间，住建部共通报75家违法违规房地产、中介企业名单，是5至8月通报总和的5倍多，整顿、震慑力度空前。

市场受国家政策影响，呈现全面观望的态势。

图 1 2016年4季度世联购房者信心指数

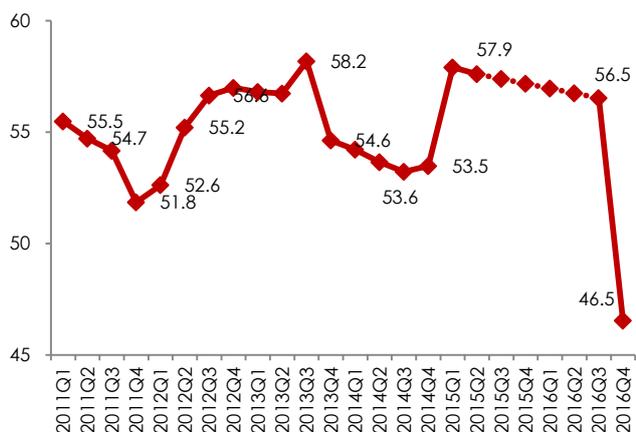
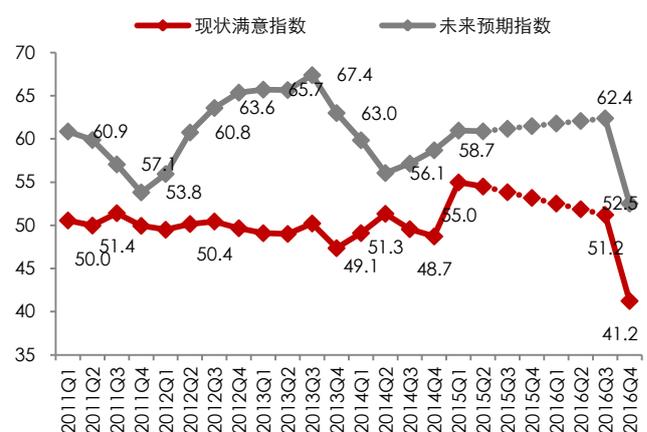


图 2 2016年4季度世联购房者信心分类指数



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

从世联购房者信心指数的分类指数来看，2016年4季度各分类指数皆呈大幅下滑趋势；现状满意指

数下滑为 41.2、下滑 10.0，未来预期指数为 52.5，下滑 9.9。具体来讲，(1) 购房者居住环境满意指数为 54.2，较上季度下滑 9.1，表明购房者认为当前的居住环境较上季度有所恶化，除了购房者对高房价的宣泄情绪，雾霾情况较上季度加重或是是购房者对居住环境满意度下降的另一原因；(2) 当前房价满意指数为 41.4，较上季度下滑 10.0，房价过快上涨带来的购房压力和新政限制新流入人口的购房资格是当前房价满意指数下滑的最主要原因；(3) 未来房价预期指数为 61.6，较上季度下滑 10.5，但仍然在高位，新政有效抑制非理性上涨的，并不影响市场预期的刚性基础，看涨的购房者仍然占 4 成或以上，仍高于看跌者占比，未来半年市场存在一定降价压力但是并不严重；(4) 购房时机预期指数为 44.7，较上季度下滑 9.3，政策对需求端的抑制和购房者的看跌情绪是主要原因，持看跌情绪的购房者占比超过 3 成（详见报告第二部分），未来半年成交量继续上行或维持 2016 年规模的可能性较低。

图 3 2016 年 4 季度 世联购房者信心指数

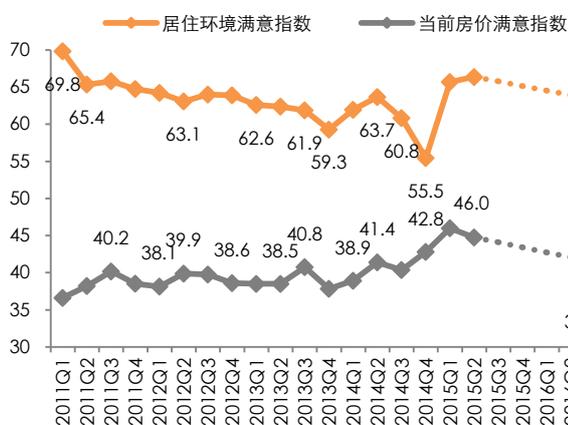
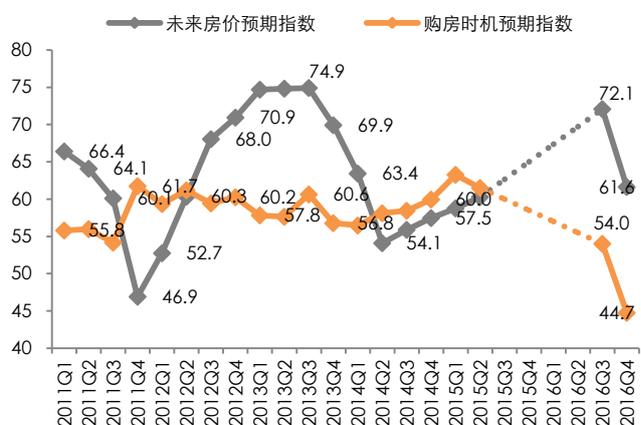


图 4 2016 年 4 季度 世联购房者信心分类指数



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

## 2. 预期回归理性，投资信心锐减

购房者对房价未来的预期已逐步回归理性，但仍然积极；按城市等级划分，本期信心指数下滑幅度最大的是三线城市，本期三线城市信心指数为 47.5，比上期下降 18.5，其次为二线城市，本期 47.2、较上期下降 11.4，一线城市本期 45.6、较上期下降 6.1。按城市等级看四项分类指数，当前房价满意指数最高的是二线城市、为 32.6、最低的是三线城市、为 27.8；房价未来预期指数最高的是一线城市、二线次之、三线最低，皆高于 60.0；购房时机指数最高的是二线城市，为 45.5，三线最低为 40.7。

当前的不满情绪和保守的入市态度，预示市场将面临一段压力；中性的环境满意度和积极的未来房价预期，反映购房者并未因情绪盲目地看跌，长期看多的预期仍然坚守。

图 5 2016 年 4 季度  
各等级城市购房者信心指数

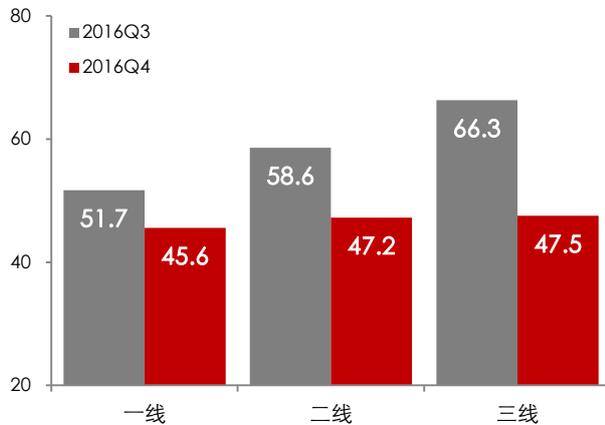
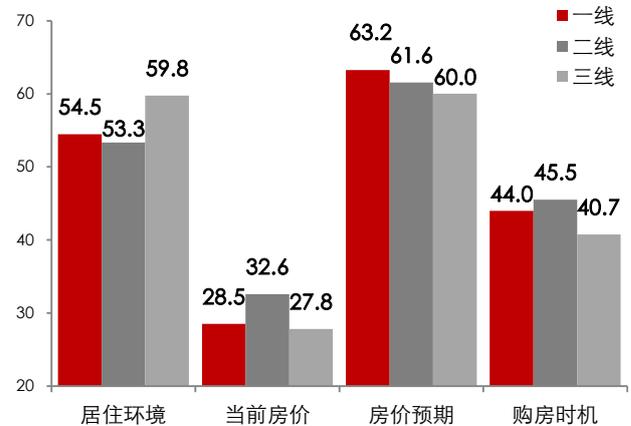


图 6 2016 年 4 季度  
各等级城市购房者信心分类指数



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

本季度不同类型购房者的信心一致下滑，按所拥有住房套数划分，拥有一套住房的购房者信心下滑幅度最大，其信心指数为 47.8、下滑 9.2，而拥有两套及以上住房的购房者信心指数为 56.3，虽下滑 8.1 但仍然积极，而无房者信心指数为 40.6，下降 7.6，属于对市场抱有最不乐观态度的群体。

按不同置业目的划分，投资需求的购房者信心指数降幅最大，其信心指数为 49.2、下滑 15.3；改善型需求的购房者次之，信心指数 49.3、下滑 7.6；首置需求的购房者信心指数为 41.5、下降 6.4。作为长期以来都持有最乐观态度的多套房（含两套）购房者及投资需求购房者，本期信心指数皆大幅下滑，逼近相对中性的一套房购房者及改善型需求购房者，预示市场的成交量在相当一段时间内存在回调压力，市场成交面积或将明显下滑。

图 7 2016 年 4 季度 世联购房者信心指数

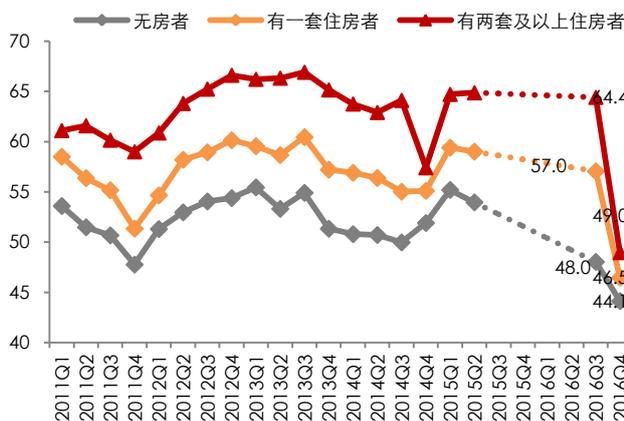
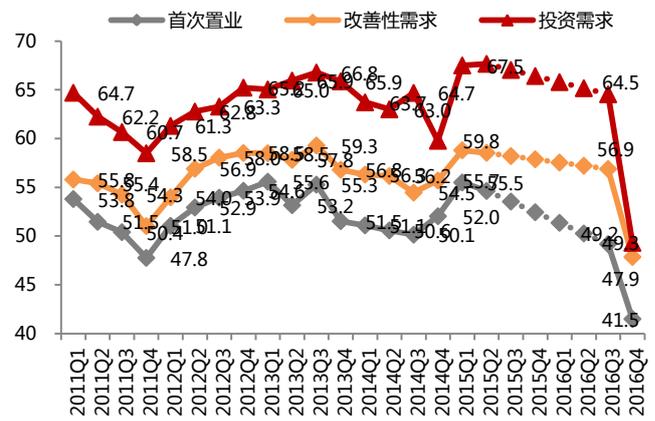


图 8 2016 年 4 季度 世联购房者信心分类指数



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

### 3. 看跌占比提高，看涨仍是主力

从不同类型购房者对未来房价的预期来看，看涨者大幅减少、预期持平和看跌者占比皆有不同程度的提高，各类购房者看跌占比提高明显，但看涨者仍是主力。按所拥有住房数量划分，无房者、有一套住房者、及有两套住房者的看跌占比皆超过 3 成，其中无房者看跌占比接近四成；按置业目的来看，投资型需

求的购房者看跌占比较低、略高于两成，首置及改善型看跌占比皆超过三成。看涨占比仍占优势，预示市场整体僵持的局面中，局部存在结构调整的机会。

购房者类型	看涨者占比		预期房价持平者占比		看跌者占比	
	2016Q3	2016Q4	2016Q3	2016Q4	2016Q3	2016Q4
无房者	67.65%	44.19%	15.69%	17.71%	16.66%	38.10%
有一套住房者	63.23%	46.09%	18.53%	21.29%	18.24%	32.62%
有两套及以上住房者	60.24%	48.68%	23.52%	20.15%	16.25%	31.18%

购房者类型	看涨者占比		预期房价持平者占比		看跌者占比	
	2016Q3	2016Q4	2016Q3	2016Q4	2016Q3	2016Q4
首次置业	69.41%	35.08%	13.33%	14.16%	17.26%	29.04%
改善型需求	62.80%	45.85%	21.17%	20.93%	16.03%	31.86%
投资型需求	69.48%	43.68%	16.65%	18.13%	13.87%	22.56%

#### 4. 东部增速将缓，中部后市可期

东部特别是东部二线增速有望逐步放缓，据调查结果显示，与过去半年相比，66.3%的购房者认为周报楼盘价格出现大幅上涨，达到有记录以来的新高。划分区域来看，认为大幅上涨比例最高的是东部二线城市，占比为76.4%，其次为中部二线66.8%；而西部二线城市的涨幅感知不及东部三线城市。

另一方面，东部一、二线城市对房价表示不满（“完全不能接受”及“不能接受的群体”）的购房者群体相当，占比皆为89.1%；2016年以来东部二线以天津、杭州、苏州、南京、厦门为首的过快上涨，引起购房者的不满情绪加重，同时东部二线也是本次密集调控的主要对象，价格增速或将回落，东部楼盘或面临一定周转压力。

图 9 2016 年 4 季度购房者对周边楼盘价格变动感知（与过去半年相比）

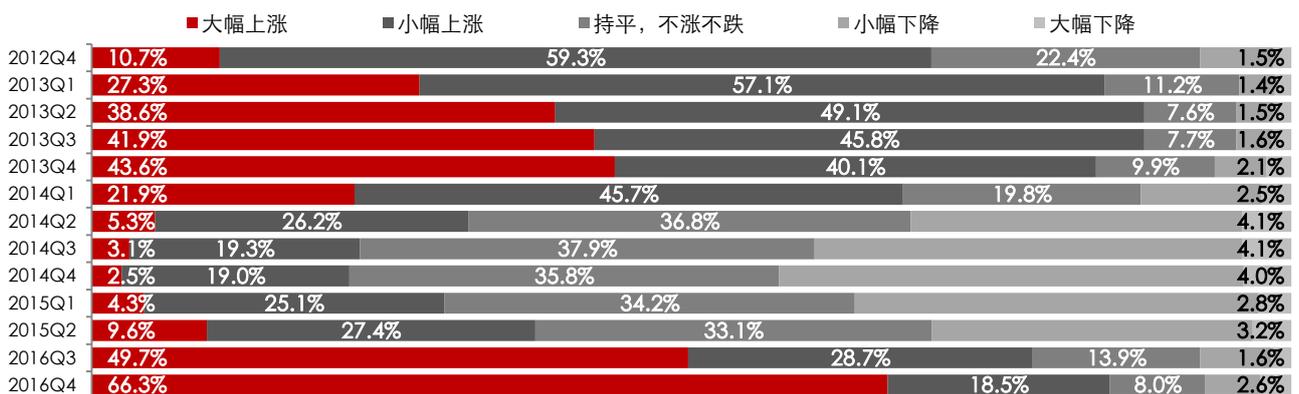


图 10 2016 年 4 季度 周边楼盘房价涨幅(过去半年)

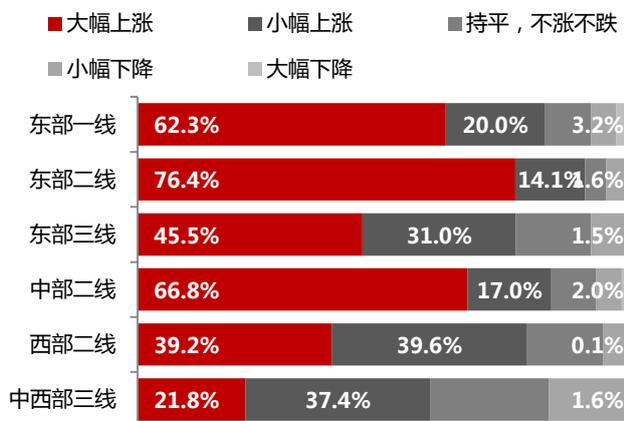
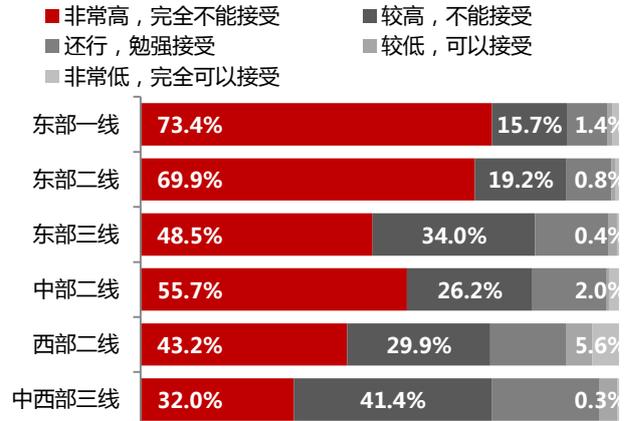


图 11 2016 年 4 季度 各地区房价评价



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

从购房者对房价的预期来看，预期房价下跌者占比为 34.8%，比上季度翻了一倍；预期房价持平者占比 19.6%，相对平稳，预期房价上涨者减少至 45.6%。划分区域来看，对房价持积极态度最明显的是西部二线城市，表示预期房价上涨(“大幅上涨”及“小幅上涨”)的占比 59.0%，其次为东部一线 46.0%，中部二线及东部二线 44.7%和 44.2%紧跟其后。

预期上涨和预期下跌(“大幅下跌”及“小幅下跌”)的购房者之比最高的是西部二线，该比值为 2.2，其次为东部一线 1.34 及中部二线 1.22。中部二线城市如武汉、郑州、长沙，市场起步及增速都比东部城市慢，但如武汉作为全国销售套数第一的城市，人口集聚速度比东部大多数城市都快，人口集聚且看多情绪明显；另一方面，从购房时机预期情况来看，中部二线城市有 5.6%的购房者表示未来半年非常适合购房，是置业的好时机；中部二线市场基础稳固，后市可期。

图 12 2016 年 4 季度未来房价预期

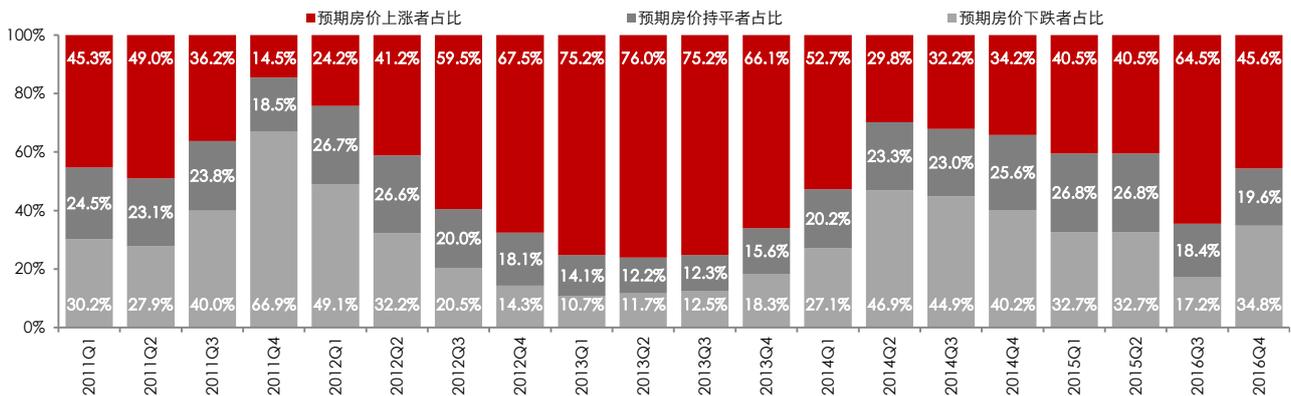


图 13 2016 年 4 季度 各地区未来房价预期

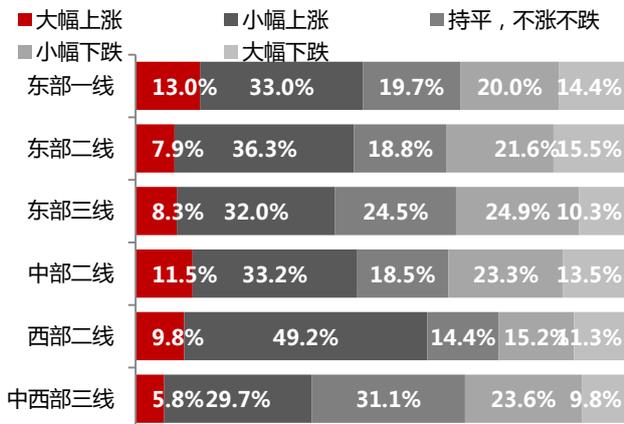
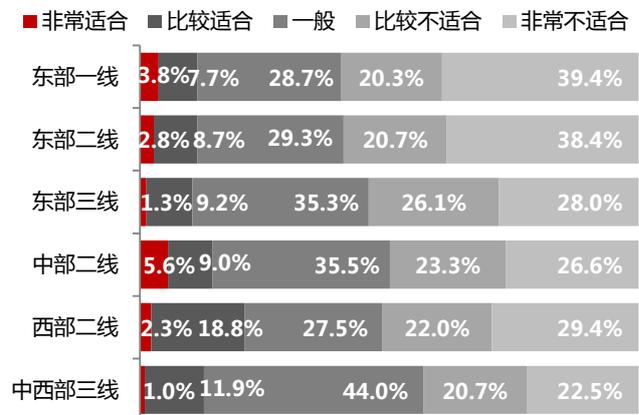


图 14 2016 年 4 季度 各地区未来半年购房时机



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

### 5. 西部预期乐观，购房者仍焦虑

按地域划分，西部城市信心指数要高于东部城市，并且西部二线城市的信心指数最高，为 48.8。西部城市中出台楼市新政的城市仅有重庆及成都，且政策较为温和、地方市场供需矛盾不明显，购房压力不大，信心指数受市场拖累略有下滑。而信心指数最低的东部一线，信心指数仅为 44.6，一线城市中广州信心指数 50.0，北、上、深分别为 43.0、43.9 及 45.7。

地区分类	2012Q4	2013Q1	2013Q2	2013Q3	2013Q4	2014Q1	2014Q2	2014Q3	2014Q4	2015Q1	2015Q2	2016Q4
东部一线	54.2	53.9	54.0	56.7	53.2	52.8	53.2	51.6	53.9	57.6	57.9	44.6
东部二线	56.1	56.3	56.0	58.4	54.4	54.2	52.9	52.2	53.2	58.0	57.8	45.2
东部三线	58.0	58.6	58.3	60.5	55.0	53.7	53.5	55.4	54.1	59.3	59.6	46.9
中部二线	56.0	56.7	57.1	56.7	53.8	53.4	52.9	52.6	54.5	58.0	57.5	46.9
西部二线	60.8	58.8	57.4	59.9	57.6	56.8	55.4	55.4	55.2	59.3	57.7	48.8
中西部三线	55.9	56.8	58.8	55.2	53.9	52.0	49.0	53.8	51.4	56.2	47.7	48.7

从购房者对未来房价预期的情况看来，东部地区看跌占比明显提高。具体划分城市等级看来，东部一、三线城市的看跌占比明显提升，分别提高 19.8 个百分点和 6.6 个百分点；但二线城市整体并无明显提高，甚至西部二线城市的看跌者占比较上期(2015Q2)出现了 7.7 个百分点的下滑，看涨者占比增加了 23.8 个百分点的增幅。

城市类型	看涨者占比		预期房价持平者占比		看跌者占比	
	2015Q2	2016Q4	2015Q2	2016Q4	2015Q2	2016Q4
东部一线	67.4%	46.0%	18.1%	19.7%	14.6%	34.4%
东部二线	37.6%	44.2%	29.1%	18.8%	33.3%	37.0%
东部三线	34.0%	40.4%	37.3%	24.5%	28.6%	35.2%
中部二线	41.4%	44.7%	22.5%	18.5%	36.1%	36.8%
西部二线	35.8%	59.0%	29.9%	14.4%	34.3%	26.6%
中西部三线	16.7%	35.6%	25.0%	31.1%	58.3%	33.4%

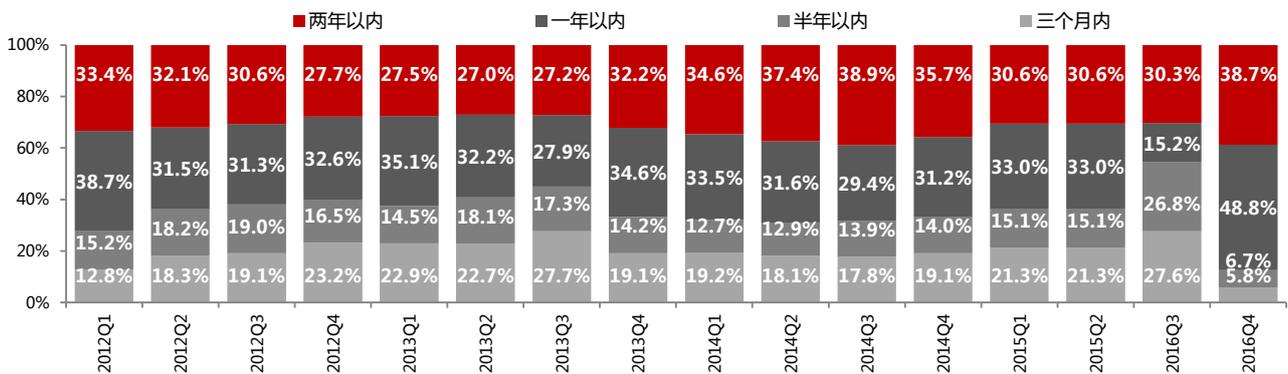
西部二线城市以西安、成都、重庆、南宁为主，四座城市的未来房价预期指数依次为 67.2、64.6、73.0 和 57.6，除南宁外皆高于全国平均水平，市场对未来房价仍持有相当积极的预期。西安、成都、南宁三座

城市的受访者仍然呈现上季度的焦虑，一方面仍对未来房价持有积极预期，另一方面不满的情绪更加明显，同时仍在积极准备入市(计划一年内购房的消费者比全国平均水平高 7.7 个百分点)。

### 6. 新政延迟置业，长远提振信心

各地新政的出台，大幅削减当前有效需求。在两年内有计划购房的购房者中，计划三个月及半年内购房的购房者占比跌落个位数，分别为 5.8%和 6.7%，计划在 2017 年下半年购房的购房者占比大幅提升至 48.8%，是上季度的 3 倍多。

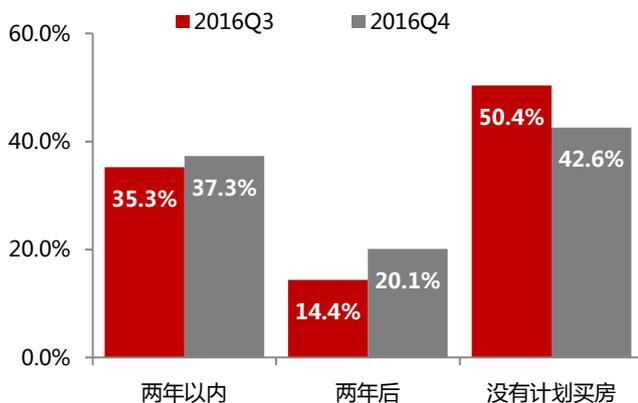
图 15 2016 年 4 季度 购房者计划购房时间占比构成



置业时间被延后的同时，新政也提振了市场远期的信心。将计划两年后买房及不打算买房的受访者并入考虑，不打算买房的受访者占比较上季度减少 7.8 个百分点，而计划在两年内及两年后买房的购房者占比分别提高 2.0 及 5.7 个百分点。

有购房意愿的购房者计划时间后移，部分没有意愿的购房者心态转移，新政一方面大幅削弱当前有效需求，另一方面也提振市场的中长期信心。

图 16 2016 年 4 季度 购房计划情况



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附件

### 7. 限外波及首置，首付抑制改善

10月伊始，22个城市陆续颁布楼市新政，大部分火热的市场迅速进入速冻状态，15个城市盘均成交套数及金额双降50%以上。其中东部二线城市效果最为明显，60.2%的购房者表示所在城市的成交量下滑（“大幅下降”及“小幅下降”）；市场相对稳定、政策温和的西部二线及中西部三线城市也受全国整体影响，表示感知到成交量下滑的购房者占比均超过四成。

图 17 2016年4季度 新政后成交量感知

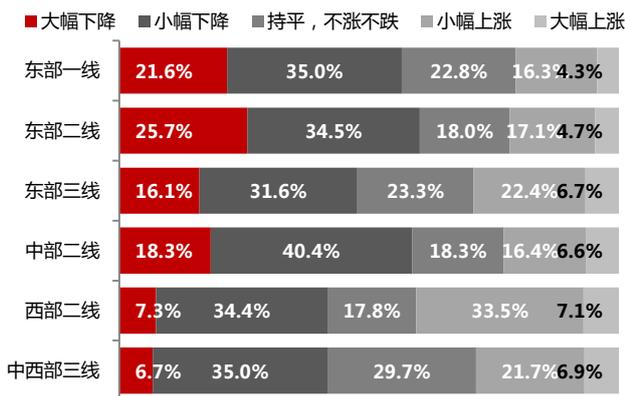
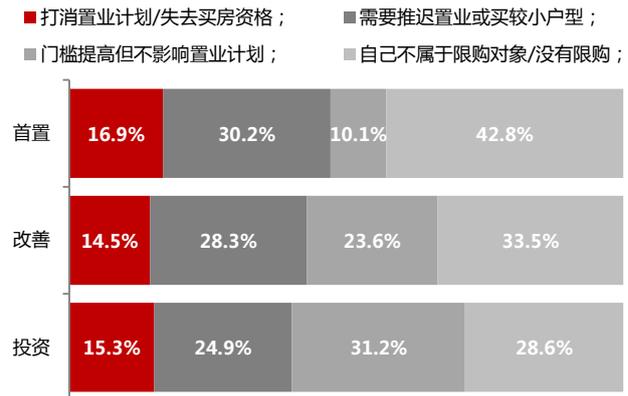


图 18 2016年4季度 各地区新政评价



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

按购房目的划分，限外对首置刚需客户的影响最大，16.9%的首置客户因新政打消置业计划或失去买房资格，30.2%的首置客户需要推迟或购买较小户型。大部分城市新政对首套住宅的限制并不严格，在当地无房无记录的购房者首付比例要求主要是2-3成；对首置刚需客户主要的影响在于户籍限制，并附带一定社保或个税缴纳年限，也称限外条款，失去购房资格和推迟置业的原因多出于此。

图 19 2016年4季度 新政对首置客户的影响

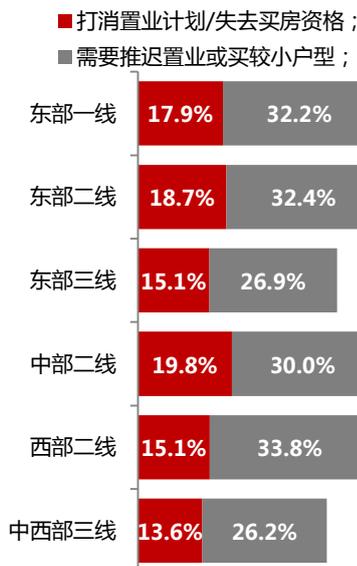


图 20 2016年4季度 新政对改善型客户的影响

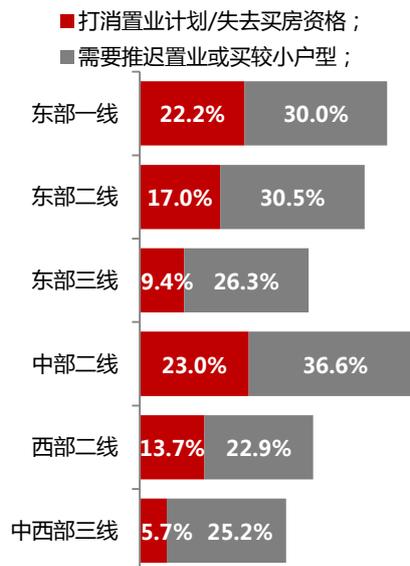
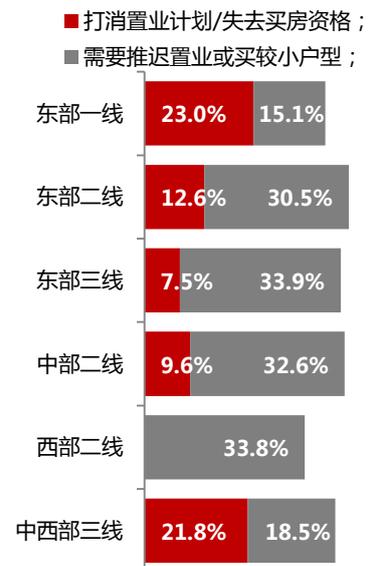


图 21 2016年4季度 新政对投资型客户的影响



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

划分区域来看，受新政影响最大的是中部二线城市的改善型客户，表示因新政而打消计划或失去购房资格的购房者占比达 59.6%；中部的武汉、合肥二套房的首付最高达到 5 成，对杠杆的限制仅次于最严的深圳、苏州及南京（7-8 成），中部改善型客户是最主要受影响群体。另外，东部一线城市的改善型客户、东部一、二线的首置型客户中，亦有超过 5 成表示受到较大影响。同时也可以看到，对投资型客户，特别是一线的投资型客户，受新政影响较首置、改善型客户强，“打消置业计划/失去买房资格”的客户占比为 23.0%。

## 二、 租客，忧虑不满中积极求存

### 1. 一线近半人口租房，环境是最大痛点

据调查结果显示，50.3%的受访者当下居住在自购房产中，与上期基本一致；32.3%的受访者正在租房（独租 23.5%、合租 8.8%）；超过 7 成的受访者表示能够承受的月租金低于 2,000 元（1,000 元以下 39.5%、1,001-2,000 元 33.6%）。划分地区来看，一线城市的租房率明显较高，44.5%的受访者正在租房，同时也是承租能力较高的地区，能够承受 4,000 元/月以上租金的受访者占比为 11.3%；租房率最低的中西部三线城市也有 11.4%的受访者正居住在出租房中。

另外，将受访者划分为租房者和非租房者，租房者的购房信心指数为 40.5，显著低于非租房者的 53.5；租房者的四类指数皆低于非租房者，其中居住环境是租房者与非租房者差距最大的地方，租房者的居住环境满意指数为 45.8，远低于非租房者（64.1）。

图 22 2016 年 4 季度各地区居住情况

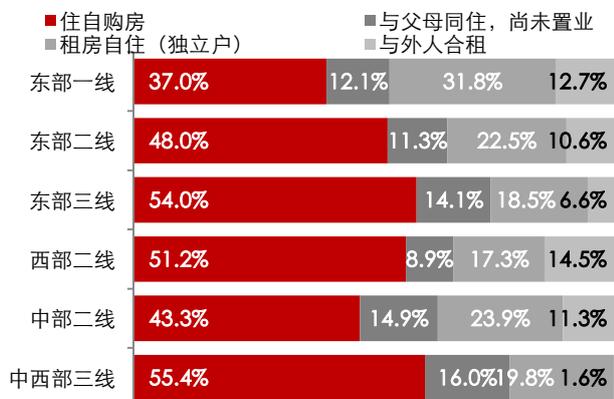
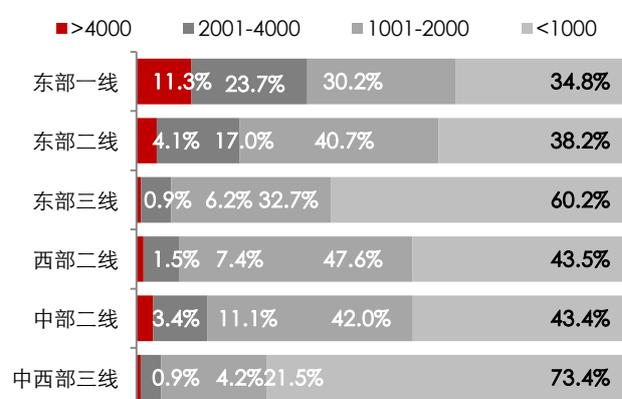


图 23 2016 年 4 季度 各地区租金承受能力



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

租客的年龄集中在 26-35 岁（48.6%）、大多年收入低于 10 万（49.2%），属于刚刚进入城市谋求发展的年轻人；他们所能承受的月租金不高，在居住环境方面的选择不多。楼市经历近年的快速增长，已有部分地区租金开始上扬，从长期来看租金仍会呈上涨的趋势，租客未来的选择余地或将更小，环境将是租客亟待解决的痛点。

### 2. 从独居过渡到家庭，二线置业意愿突出

从居住人数来看，48.4%的租房者的家庭人数为 2-3 人，并且以东部一二线城市为主；东部一线、二线城市租房者的家庭人数为 2-3 人的占比分别为 51.1%及 51.9%，中部二线城市以 3 人家庭租房的比例居

多，为 36.3%，其次为独居(29.9%)。

对东部一二线城市而言，房价、首置年龄都较高，逐步从独租过渡到三口之家租房的过程中。从购房计划的角度看来，过半(56.5%)东部一线的租客当下没有买房计划，东、中部二线的租客买房意愿较突出，东部 56.9%及中部 53.8%的租客表示将在 2 年内买房。

图 24 2016 年 4 季度 租客家庭人数

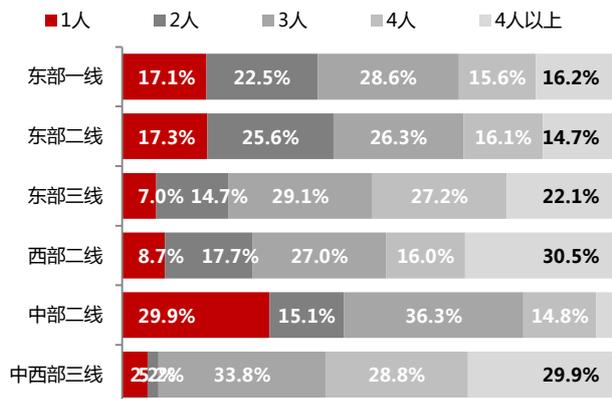
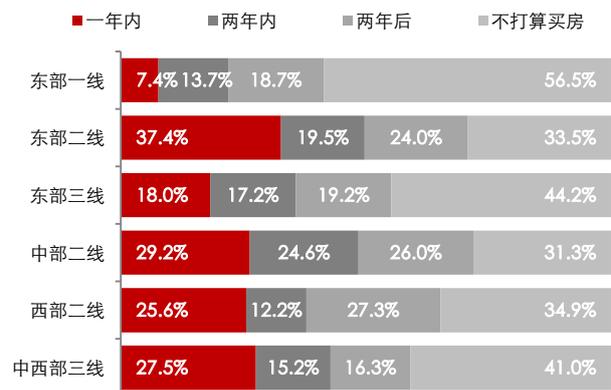


图 25 2016 年 4 季度 租客买房计划



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

经历本轮增长，东、中部二线诸如天津、南京、郑州、武汉等地，市场走到新的高度；当前市场处于观望期，近期出现下行压力，但长远看来仍然具有相当的价值。对租客而言购房即是相当重要的决定，也是相当重的压力。

### 3. 调控越严越想离开，调控影响租客去留

16 个主要城市中，49.1%的租客表示很可能离开当前生活居住的城市，表示不确定和应该不会的租客占比分别为 28.8%和 22.1%。租客离去意向最强烈的城市是苏州，63.2%的租客表示未来很可能到其他城市生活工作，其次为合肥、东莞，占比分别为 62.9%及 60.6%；而离去意向最弱的城市是温州，20.3%的租客表示应该不会离开。

图 26 2016 年 4 季度 租客去留情况

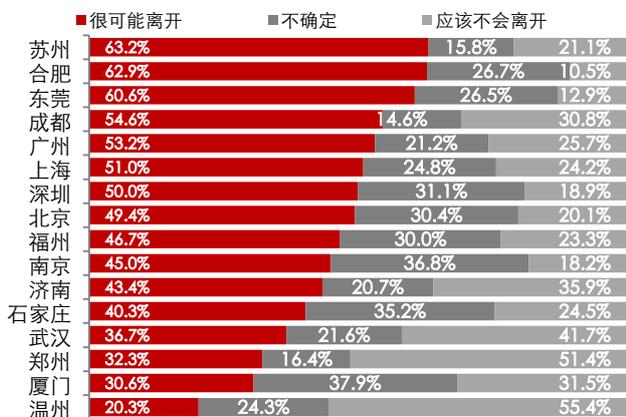
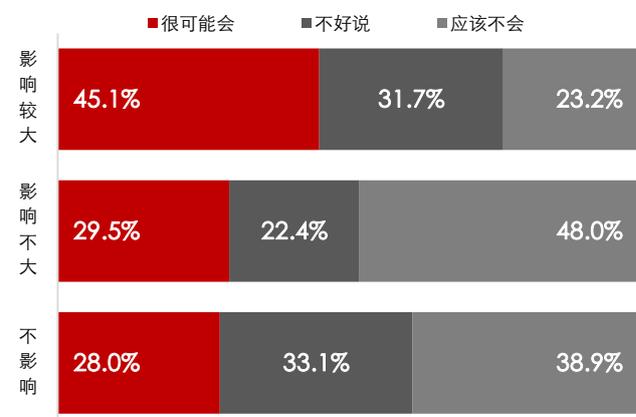


图 27 2016 年 4 季度 租客买房计划



数据来源：世联研究，关于世联购房者信心指数的构成详见附录

除一线城市外，限外政策越严格的城市，租客离去意愿越强烈，一线长时期购、从未松绑，租客已逐步接受，新政出台对租客的影响并不大。细分来看，在新政中受影响较大的租客中，45.1%表示很可能会离开当前的城市，而不受影响的租客中，表示很可能离开的比例为 28.0%；并且，表示很可能离开的租客中，55.2%表示认为未来半年所在城市的房价会继续上涨，远高于其他各类购房者的看涨比例。

新政意在抑制房价过快上涨，却意外打击城市的新血液；各地限外条款虽然并非禁止非户籍人口购房，但社保、个税等居住年限的要求，让租客担忧的是，当拥有购房资格了，还买得起房吗？

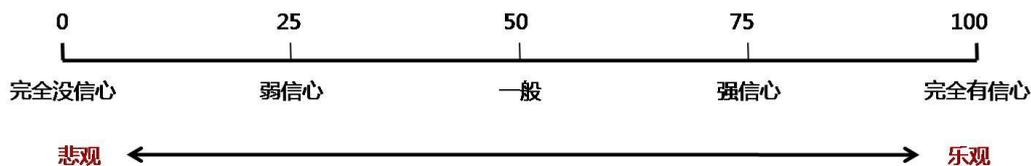
## 附录

### 1、研究方法

本研究采用调查研究的方法，在全国大中城市同步展开网络调查，主要包括深圳、广州、东莞、福州、上海、南京、苏州、杭州、合肥、北京、天津、武汉、长沙、郑州、济南、青岛、重庆、成都、西安、佛山、惠州、厦门、南昌、沈阳、大连等城市。2016 年 12 月 14-12 月 27 日，共回收问卷 70,300 份，有效样本 62,788 份。

世联购房者信心指标体系包含四个题目，其中两个题目分别从居住环境和当前房价来反映购房者对现状的满意程度，另外两个题目分别从未来房价和购房时机角度来反映购房者对未来的预期。世联购房者信心指数介于 0~100 之间，0 表示完全没信心，100 表示完全有信心（如附 1 图表所示）。**指数值超过 50，表示购房者对未来偏乐观，采取实际购买行为可能性高；指数值低于 50，表示购房者对未来偏悲观，采取实际购买行为可能性低。**

附 1 图表 世联购房者信心指数指标取值



### 2、关于城市分类的说明

通常对中国城市的界定往往沿用两种方式，第一种是按地理位置，将中国分为东部、中部和西部地区。东部地区包括北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南；中部地区包括山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆。第二种方式是以城市的发展程度，将城市分为一线、二线和三线城市。一线城市包括北上广深，二线城市包括除一线城市以外的省会城市、直辖市和计划单列市，三线城市则是指所有的地级市。

本报告结合这两种分类，将全国的城市划分为七大类：东部一线、东部二线、东部三线、中部二线、中部三线、西部二线、西部三线城市。

## 致谢

在此对本季度提供调研支持的网络媒体表示衷心感谢，他们是：凤凰网、腾讯网房产频道、搜狐焦点网、搜房网、房博士、腾讯大粤网、腾讯大渝网、济南腾讯网、搜房网、网易、新浪乐居、新安房产网、南方 plus、房网等媒体。

## 免责声明

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联行地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。