

# 中国楼市未来8大趋势 现在买房到底值不值

## 趋势1

### 大城市房价还会涨

中国的城市模式完全不同于美国。我们是摞起来的城，密度高，人口高度集中。这种趋势一旦形成，很难改变。

让中国人过“买个牙刷也要开车10分钟”的生活，是不可能的。所以，有人口增量的城市，房价很难回落。加上人民币货币供应量长期偏高，所以房价只能不断上涨。

## 趋势2

### 房产税将深刻影响楼市

房产税的出台至少将在以下三个方面逐渐发挥作用：

首先是改变人们的理财观念。以往可能是买房就发财，但是从房地产税落地之日起，这一途径的发财概率就降低了。

其次，将可能改变城市的资源配置。随着市民纳税人意识的觉醒，人们对于上缴的税款天然有追问透明度和去向的要求，这一要求倒逼政府部门在资源配置端重新调配资源。

最后，房地产税的出现对于实体经济的影响也是巨大的。此前，由于持有成本极低，很多非房地产企业蜂拥进入，也确实获利丰厚。

## 趋势3

### 二孩政策不会改变楼市大势

全面放开二孩，这虽然是一个很大的利好，但还没到足以改变整个楼市发展大势的程度。

好处还是一定有的。有经济学家分析，日本和欧洲部分国家过去的教训表明，人口拐点到来前后，经济危机如影随形，首当其冲是对房地产的冲击。

比如日本，在1992年出现人口拐点后，房地产泡沫破裂，地价大幅下降。而如今，中国楼市的人口拐点也已越走越近。

## 趋势4

### 房地产企业将大量消亡、转型

曾经有无数专家在说，中国楼市正在上演大逃亡，逃亡的路线包括：逃离三四线城市、逃出郊区、逃离高债务、逃向多元化、逃往海外。现在看来，都应验了。

未来10年，这种趋势将延续下去，大量中小房企将被收购、转型，或者死亡。最终，国内也许只剩下一百来家大房企，而且是多元化发展的。大量的人员，将离开这个行业另谋出路。



又到了盘点全年市场的时候。2015年的楼市，商品房的销售额与销售面积都经历了“绝地大反击”式的触底回升。

有报告指出，央行一再降息、公积金贴息商贷、“二孩”全面放开等政策为楼市保驾护航，加上正值年底房企冲击业绩的时候，开发商放低身段推货抢客，购房者入市意愿加强。

有业内人士分析，无论是从供求关系、货币政策还是市场预期来看，房价上涨仍是一种难以动摇的市场特征，涨幅的大小也会和市场周期波动相关联。总体来看，2016年房价仍会持续上涨，一二三线城市成交量均平稳上升，库存压力继续得到缓解。

展望未来，围绕国家去库存战略导向，更多相关财政、货币等支持政策将陆续出台，楼市“暖冬”可期。

由于楼市的未来变化前景仍不明朗，所以很多人对现在买房还是以后买房表示很纠结。下面带你了解2016年中国楼市的8大趋势，看看现在买房到底值不值？

## 趋势5

### 部分城市将沦为鬼城或空城

未来三四线城市人口总体将持续外流，而一二线城市人口总体将继续保持流入态势。

三四线城市目前商品住房

高库存及滞销问题已经较为严重，而其未来的人口又呈流出态势，随着住房供给结构性过剩问题的突出，未来将有部分新城沦为鬼城或空城。

## 趋势6

### 逆城市化很难出现

很多国家在充分城市化之后，会出现逆城市化。也就是城里人到农村买地、建别墅。未来10到20年，中国很难出现这种

局面，因为中国人多，耕地少，土地国家所有。此外，公共资源的不均衡分配，也让去农村居住的人生活不方便、不安全。

## 趋势7

### 商铺面临价值重估

商铺面临的最大问题是，“提袋消费”（服装、鞋帽、家电等）日益被网购取代，支撑商铺价值的只剩下“体验式消费”（餐饮、电影、培训、溜冰场）。传统商业

旺区的街铺，可能是最危险的资产，因为单价太高。此外是人口流失城市的郊区、新区的综合体。“一铺养三代”越来越困难，“三代养一铺”的悲剧随时发生。

## 趋势8

### 写字楼跟住宅价格将长期倒挂

在一线城市，一直存在一种现象：同样地段、同样档次的住宅和写字楼，住宅更贵。

为什么？原因有三：第一，商业物业基本上没有学位，不能落户；第二，商业物业土地使用年限短；第三，管理费水电价格

高，一般不能通煤气。

未来这种现象将持续，投资房地产还是要首选大城市中心区的住宅。当然，如果你希望现金流充裕，就要投资好的写字楼。

■据新华网