



Source: 和讯房产

Reporter: 21 不动产

Date: 19/06/2014

Page:

Statistics: 403

Location:



和讯房产  
hexun.com

## 21世纪不动产观点：楼市调整趋势基本确立

2014-06-19 10:31:58 来源：和讯房产 作者：21世纪不动产

**和讯房产消息** 根据6月18日国家统计局公布的5月份70个大中城市住宅销售价格统计数据，新建商品住宅价格上涨的城市个数仍有69个，这是因为去年这些城市的房价都有了较大涨幅；但值得注意的是，新建商品住宅和二手住宅价格下降的城市个数均达到35个，分别比4月份增加了27个和13个。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为，5月新房和二手房价格环比下跌的城市数量已达到一半，这表明，经过5个月的时间，楼市向下调整的趋势已基本确立。在限购政策和信贷政策不发生逆转性变化的情况下，预计6月份仍将保持现有下行曲线。如果70个大中城市6月份环比下跌城市的数量超过一半，则可以说房地产市场调整的趋势完全确立。

但桑豫峰表示，今年房地产市场调整的幅度，并不会比2008年更强烈，但比较煎熬。预计6月份楼市很难好转，第三季度的成交情况则取决于开发商的价格策略和首套房利率能否回落。建议开发商尽快降价，回笼现金为最佳选择。二手房业主也要放弃幻想，降低预期。  



Source: 中国房地产报 Reporter: 鞠晓波等

Date: 16/06/2014

Page:

Statistics: 2200

Location:

中国房地产报  
China Real Estate Business

## 银监会发声难阻楼市交易下滑

2014年06月16日 05:52 中国房地产报 微博 收藏本文

随着上月房地产市场期待的“红五月”未曾出现，呼救声四起。尽管此前央行[微博]曾给出“窗口指导”，但似乎并无实际效果，各银行依然执行小幅微调、大方向不变的房贷政策导致楼市依然低迷。

6月初，银监会“要继续执行差别化的住房贷款政策，大力支持首套住房需求，抑制投资和投机性的住房需求”的表态再次激起市场预期。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为，如果说央行的表态，更多只是一种窗口性的“政策指引”，银监会作为银行业务直接监管部门，各商业银行就必须执行。预计银监会即将发布相关通知，以确保各商业银行对首套房贷款利率能回归基准利率，甚至给予优惠。

而在中国房地产报记者采访的多位分析人士看来，从商业银行必须按照贷款的安全性、流动性和盈利性三原则来看，在目前房地产市场低迷和房价下行的大环境下，未来房贷宽松的可能性不大，货币信贷再次大举进入房地产领域基本无望。



Source: 新地产

Reporter:

Date: 16/06/2014

Page:

Statistics: 2400

Location:

## 新地产

### 教育地产逆市发力

2014年06月16日 13:51

来源：新地产

除了众多中国家长“望子成龙、望女成凤”的传统心理因素，21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示，北京教育地产近两年重新兴起，还有一重因素是由于北京市将中心区人口及教育等资源向郊区转移，部分中心城区的学校随之向郊区分流。而开发商利用购房者对优质教育资源经久不衰的追求，在其郊区开发的小区配套建设一些学校。

在教育资源稀缺背景下，一房难求的“学区房”以及其比其他项目每平方米能高出数千元的售价，让教育地产成为楼市最坚挺的产品，将教育与地产结合，一方面使得开发商直接受益，另一方面可以借助社会的力量使稀缺的教育资源实现较低成本扩张，促成教育资源的重新分配，对房地产商以及民众都有益处。

不过，桑豫峰表示，投资教育地产，不能仅凭开发商的宣传，购房者要花点工夫进行较全面的咨询甚至调查。亚豪机构市场总监郭毅也告诉记者，购房者在购买学区房的时候可能会存在一定误区。例如，一些购房者单凭开发商宣传，认为项目紧邻某某名牌学校，就可以轻松进入该学校上学，但等到孩子实际就学时才发现种种问题。因此即便是项目毗邻名校，也需要弄清楚三个方面的问题，首先是该学校是否在学区划片招生的范围之内。其次是该项目是否与毗邻的学校达成了一定的合作关系。而且要在合同条款里有所体现，最后一点，还需要了解该学校的入学规则，因为许多学校的招生政策不是一成不变的，例如，对入学资格、录取办法等都会适时调整。只有确定了上述几项之后才能购买相关的学区房项目，否则会造成不必要的损失。




Source: 新浪二手房 Reporter: 21 不动产

Date: 17/06/2014 Page:

Statistics: 465 Location:



## 定向降准谨慎扩大 楼市仍难受益

作者：21世纪不动产 来源：新浪二手房 发布时间：2014-06-17 09:09:56  微博

**新浪二手房讯** 据民生证券研究院副院长管清友透露，定向降准扩大至股份制银行。释放的资金规模超出此前市场预期，估计可达千亿元以上。此前分析释放的资金约为600亿元。

按照国务院的规定，此次降准释放的资金主要投向“三农”和小微企业。但由于房地产市场对资金的吸纳能力极强，这些资金会不会曲折流向楼市？

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为，楼市仍很难受益于此次降准。理由有二：第一是中央对释放的资金有明确的指向，商业银行违规发放的成本比较高。第二是更重要的，商业银行对房地产仍充满警惕，普遍忧虑楼市下行风险。

此外，即使央行和银监会表态，要支持首套房的贷款需求，但商业银行仍不愿意将贷款利率向基准利率回归，更不太可能加大对房地产的贷款了。市场约束力要大于政策号召。

所以，期望信贷资金流向楼市是不现实的。桑豫峰建议，开发商应客观评估自身资金状况，在楼市向下调整的趋势未发生改变的情况下，准确定价，新盘低价入市甚至降价，不失为回笼资金的理性选择。对于二手房业主来说，短时间内希望楼市转暖也是不切实际的，该降价就应坚决降价。



Source: 地产中国

Reporter:

Date: 19/06/2014

Page:

Statistics: 1000

Location:



house.china.com.cn 中国互联网新闻中心主办

## 京限价逐步放松 未来几月豪宅项目逐渐增多

发布时间：2014-6-19 | 来源：地产中国网综合 | 作者： | 责任编辑：徐丹

不过，亚豪市场郭毅认为，“就算限价放松了，但在市场低迷的情况也很难有实际成交，这对房价的实际拉动作用没有实际意义。报价高，必须有客户接盘。如果开发商拿到高的预售价格，但如果卖不出去，开发商也会选择低于预售价去销售。在这种背景下，限价放松对市场影响也不会很大。”

国家统计局6月18日公布5月份70个大中城市住宅销售价格统计数据显示，新建商品住宅和二手住宅价格下降的城市个数均达到35个，分别比4月份增加了27个和13个。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为，5月新房和二手房价格环比下跌的城市数量已达到一半，这表明，经过5个月的时间，楼市向下调整的趋势已基本确立。在限购政策和信贷政策不发生逆转性变化的情况下，预计6月份仍将保持现有下行曲线。如果70个大中城市6月份环比下跌城市的数量超过一半，则可以说房地产市场调整的趋势完全确立。预计6月份楼市很难好转，第三季度的成交情况则取决于开发商的价格策略和首套房利率能否回落。建议开发商尽快降价，回笼现金为最佳选择。



Source:北京商报 Reporter: 王晔君

Date: 19/06/2014 Page:

Statistics:811 Location:



## 5月70个城市房价半数环比下降 一线城市房价不再坚挺

2014年06月19日 09:36:32 来源: 北京商报 [+](#) 分享到: [N](#) [☆](#) [📷](#) [📌](#) [👤](#) 1



21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为, 5月新房和二手房价格环比下跌的城市数量已达到一半, 这表明经过5个月的时间, 楼市向下调整的趋势已基本确立。

值得注意的是, 与此前房价环比下降集中在二三线城市不同, 这一趋势已经蔓延至一线城市。北上广深四个一线城市中, 只有北京新建商品住宅价格环比上涨, 广州环比持平, 上海和深圳则分别下跌0.3%和0.2%;北京、上海二手住宅价格环比下降, 广州、深圳则环比微涨。

北京中原地产的统计结果表明, 目前一线城市也出现了降价现象, 如北京大兴、通州等郊区多个楼盘降价幅度超过10%;上海浦东新区、青浦等区域也有个别楼盘降价, 但成交依旧表现逊色。

“市场转冷更多的是由于部分城市前期供应量过大、房价过快上涨等市场本身风险因素积累, 以及前期成交集中释放带来的需求断档。”北京中原地产首席市场分析师张大伟说。

对于未来房价走势, 桑豫峰指出, 在限购政策和信贷政策不发生逆转性变化的情况下, 预计6月仍将保持现有下行曲线。第三季度的成交情况则取决于开发商的价格策略和首套房利率能否回落。如果70个大中城市6月环比下跌城市的数量超过一半, 则可以说房地产市场调整的趋势完全确立。



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 王营

Date: 19/06/2014

Page:

Statistics: 1800

Location:

## 21 世纪经济报道

### 北京限价逐步放松 预计未来几月豪宅项目增多

2014-06-19 08:22:56 21世纪经济报道 [\(参与讨论\)](#)

国家统计局6月18日公布5月份70个大中城市住宅销售价格统计数据显示,新建商品住宅和二手住宅价格下降的城市个数均达到35个,分别比4月份增加了27个和13个。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为,5月新房和二手房价格环比下跌的城市数量已达到一半,这表明,经过5个月的时间,楼市向下调整的趋势已基本确立。在限购政策和信贷政策不发生逆转性变化的情况下,预计6月份仍将保持现有下行曲线。如果70个大中城市6月份环比下跌城市的数量超过一半,则可以说房地产市场调整的趋势完全确立。预计6月份楼市很难好转,第三季度的成交情况则取决于开发商的价格策略和首套房利率能否回落。建议开发商尽快降价,回笼现金为最佳选择。如有购房问题请拨打热线:400-606-6969