

## 21 世纪经济报道

### 房产经纪人大战影子银行：散售型写字楼迎艰难时刻

2014-07-10 10:07:08 21世纪经济报道 (参与讨论)

房产经纪人大战影子银行：北京散售型写字楼迎艰难时刻

荆宝洁

商业地产专业机构普翔安正在遭遇5年以来最大的挑战。据其合伙人王珂掌握的数据，上半年北京散售型写字楼销售总额只有50亿左右，而正常的年份，年销售总额是300亿元。

21世纪不动产北京上古新锐执行董事吴疆也有相似的感觉。春节过后，写字楼市场急转直下，许多能够在市场上买半层或者整层的中型客户突然不见了。

和经纪人们直接争夺客户的是影子银行。

如果说“影子银行”是房地产经纪人们的直接竞争对手，市场发生变化则是多个因素共同作用的结果。

究竟是谁在买写字楼？吴疆将客户群分成三类。第一类是大宗购买的客户，集中于央企、国企和金融机构。第二类客户是中间层，小型企业及上市公司。第三类客户主要是从住宅市场转战而来的投资客，因为住宅限购，转而购买写字楼。

宏观经济的变化，改变了客户群的构成。“四万亿”刺激计划中，第一类客户曾是北京写字楼整售市场上最主要的购买群体。

第二类客户，主要和经济结构转型有关。当年SOHO中国核心客户群体结构中，60%都是能源型客户。他们主要来自于陕西、山西、内蒙古等地。河北的铁矿主也是主要客户。在北京地区活跃着一批专业投资客群，占总成交的30%。剩下的10%是自住型需求。

能源型客户业界称为安全性资本，他们对租金并不敏感。即使当年SOHO写字楼租售比夸张地到达50年才能收回投资的程度，SOHO中国的写字楼产品依然热销。然而，这些客户已基本退出历史舞台。

吴疆认为，基本面并没有变化，“最坏的情况不过如此。”第一太平戴维斯的最新数据显示，尽管有新项目入市，但二季度北京市写字楼空置率环比仍下降0.4个百分点，至3.5%，继续为全国最低水平。二季度超过八成的甲级写字楼获得95%以上的高出租率。

上古新锐在望京代理的某甲级写字楼项目，过去每个月都有一二百组的来访客户，虽然观望气氛仍然浓厚，但市场并不缺乏客户，也不缺乏资金。第一太平研究部经理董月也告诉21世纪经济报道记者，仍有一些投资者积极寻觅投资机会，许多项目都处于磋商阶段。

王珂在和21世纪经济报道记者交流时表示，写字楼产品具备其它投资产品不具备的优势。写字楼贷款不受限制，可以充分发挥资金的杠杆效应。同时，写字楼可以满足企业的融资需求，通过抵押的方式实现再融资抑或是从银行获得经营性物业抵押贷款。他推荐资金配置比例是，50%投向不动产，30%投资债券，20%进入股市。

吴疆相信，一旦宏观经济有所好转，二手房市场回暖，大宗交易者开始入市，小型投资者也会纷纷出手。



Source:21 世纪经济报道 Reporter:王营

Date: 10/07/2014

Page:

Statistics: 2200

Location:

## 21世纪经济报道

# 大部分开发商死扛不降价：对政府救市寄予期望

2014-07-10 07:44:52 21世纪经济报道 作者：王营 [\(参与讨论\)](#)

“老板说了，谁降价就干掉谁！”李嘉(化名)对21世纪经济报道记者说。李嘉与她的同事们目前琢磨的主要内容是，“如何不降价又能把房子卖出去？”李嘉与她的同事们刚推出一个“首付10%”的促销方案，就被老板叫停。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰观察到，虽然新房成交量大幅下滑，但至今没有哪个开发商在全国范围内降价，可能是因为开发商去年的销售业绩普遍很好，而今年新年伊始，市场就急剧冷冻下来，开发商就大幅减少了拿地，资金压力不大；再有就是，开发商对地方政府救市寄予了期望。

### 谁家降价了？

也有个别开发商为吸引刚需客群入市，果断降价。

近期，东亚新华地产调整了即将入市的东亚·尚品台湖预期售价。从之前的2.09万元/平米起降至1.59万元/平米起，约为原来的七折。另外，该公司位于大兴区的五环国际项目，此前预期入市价格为均价2.6万元/平米起，现降为至2.49万元/平米起。

东亚新华地产营销总监贾玉鹏告诉21世纪经济报道记者，东亚新华之所以选择降价是因为公司近期在上海拿了几块地。“我们分析，降价是可以获得市场认可的。”贾玉鹏透露，宣布降价以后，他们的排卡量在翻倍增长。



Source: 中国房地产报 Reporter: 鞠晓波

Date: 07/07/2014 Page:

Statistics: 1700 Location:

中国房地产报  
China Real Estate Business

## 北京上半年新房二手房双双失守

2014年07月07日 来源: 中国房地产网-中国房地产报 [查看更多评论](#)

尽管近期北京房贷政策略有松动,但张旭认为,其力度和范围仍较为有限。在购房者对于房价下行预期不断增强,观望情绪浓厚的背景下,贷款方面的微刺激能够撬动的需求也较为有限。

目前,二手房降价已经持续较长时间,下降范围和降幅都逐渐扩大。根据链家地产市场研究部统计,6月北京市二手住宅成交均价为27427元/平方米,环比下降4%。二季度二手住宅市场的议价空间升至3.9%,达到2013年以来最高水平。

对于下半年二手房市场预期,胡景晖表示,二季度以来一系列引导楼市软着落的“微刺激”手段陆续出台,势必将引导北京楼市潜在的大量刚性购房需求逐步结束观望,下半年北京楼市将逐步复苏。但是也应看到,作为一线城市的北京为避免楼市报复性反弹、全面放开限购的可能性很低,贷款优惠力度也将有限。

所以,虽然下半年北京二手楼市将好于上半年,但是楼市交易量出现根本好转的可能性不大。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙则对中国房地产报记者表示,现在二手房平均每月只有7000套左右,较正常情况少3000套以上,情况不太乐观。三季度自住型商品房回流,市场可能会有所好转,而且6月下半月客流量也有所回升,但很难回升到万套水平。



Source:北京商报 Reporter: 蒋梦淮

Date: 09/07/2014 Page:

Statistics:5014 Location:

北京商报  
BEIJING BUSINESS NEWS

## 自发降价成楼市新常态 微刺激政策或令楼市受益

2014年07月09日 08:43:45 来源: 北京商报 分享到: 0

在房地产市场中,最具代表性的新建商品房市场,今年自年初经历了新年带来的寒流后,并没有出现房企期盼的“小阳春”,反而继续保持低迷,并且在二季度出现了加速降温的趋势。5月初,一篇名为《万科副总裁毛大庆内部发言稿》的文章传达了毛大庆率先看空行业、全国房地产市场将下行的观点,引燃更多人的“看空”论调。

有统计机构甚至发布数据显示,今年5月全国100个主要城市新房平均价格出现了连续23个月环比上涨后的首跌,并且跌幅在6月出现了持续扩大的现象。而据国家统计局发布最新数据显示,5月全国70个大中城市新房价格环比下降的城市已经达到35个,环比增加了27个,而此前价格一直坚挺的一线城市房价也首现环降现象,北上广深四个一线城市中,只有北京的新房价格仍在环比上涨,广州环比持平,而上海和深圳分别环比下跌了0.3%和0.2%。“5月70个城市新房价格环比下跌城市数量首超五成,这表明经过五个月的时间,全国楼市向下调整的趋势已经基本确立。”21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示。