



Source: 中国经济时报 Reporter: 周雪松

Date: 14/07/2014 Page:

Statistics: 1650 Location:

中国经济时报

## 楼市成交持续低迷 业内仍乐观

www.eastmoney.com 2014年07月14日 01:24 周雪松 中国经济时报

手机免费看热点个股 | 字体: 大 中 小 | 我有话说

不过, 21世纪不动产发布的市场分析指出, 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, 一二手房成交均很冷淡, 但二手房价格的跌幅要大于新房。这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。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰也认为, 由于呼和浩特、济南取消限购的行为没有被叫停, 预计很快就会有一批二三线城市加入暗中全面松绑限购的队伍。

但也有分析人士指出, 今年的楼市调整, 主要是市场自身因素引发的, 因此, 限购政策的取消或放松, 很难全面扭转楼市的下行方向, 也就是说, 取消限购的效果将极为有限。

21世纪不动产认为, 下半年楼市表现将会好于上半年。主要有以下三方面原因: 第一, 随着越来越多城市放松调控, 将对消费者的预期产生影响, 部分潜在购房者的观望情绪会逐渐消减, 转而试探性入市。第二, 刚性购房需求积累了6个多月, 需要释放。第三, 房地产信贷将会有所改善。

接下来, 楼市是否能够真正好转, 成交量能否真正增加, 最重要的因素仍然是取决于开发商的价格策略。

桑豫峰认为, 地方政府救市效果有限, 但巨大的住房消费需求并没有消失, 开发商应该抛弃幻想, 尽快调整销售策略, 该降价的要立即降价, 因为只有一步到位的降价, 才能真正换来成交量。



Source: 和讯房产

Reporter: 21 不动产

Date: 11/07/2014

Page:

Statistics: 800

Location:

和讯房产  
hexun.com

## 美国迎合国人狂建豪宅 去年中国买家赴美220亿美元购房

2014-07-11 11:55:00 来源: 和讯房产 作者: 21世纪不动产

国际买家在美国购房的金额为922亿美金, 比上年的682亿美金, 增长了35%。21世纪不动产海外置业部总监刘冰冰分析, 中国人在美购房额增幅低于国际买家平均增幅, 与中国经济放缓、中央全面加大反腐和反洗钱力度等因素有关。

根据21世纪中国不动产整理的这份报告, 美国现有房屋价格的平均价为24.7万美金, 国际销售价格为39.6万美金。加州一位华人房地产经纪人介绍说, 中国人普遍喜欢豪宅, 有的美国开发商就投其所好, 专门建造一批比当地房子贵得多的豪宅卖给中国人。数据显示, 中国人购房的平均价从上年的50万美金增至59万美金, 加拿大人购房的均价仅为31.47万美金。在购房交易量排名中, 中国占16%略低于加拿大的19%, 排名第二。

近76%的中国买家是现金购房, 房屋类型中独栋别墅占70%, 其他分别是连排别墅、公寓和商业地产(仅占5%)。主要用于自住的仅占39%。有52%的中国人购房后在美国居住时间超过6个月。中国人最喜欢的州是加州、华盛顿和纽约(占51%), 最青睐的城市是洛杉矶、旧金山、尔湾、纽约和拉斯维加斯。

刘冰冰认为, 由于加拿大去年收紧了移民政策, 美国楼市更加成为中国买家的首选。值得注意的是, 一批中国开发商近两年来到美国本土直接开发房地产, 其主要销售对象仍然是在美华人和大陆中国人, 随着这些房子的上市, 中国买家在美购房金额仍将持续上升。





Source: 地产中国

Reporter:

Date: 14/07/2014

Page:

Statistics: 1051

Location:



house.china.com.cn

中国互联网新闻中心主办

## 北京老牌学区房稳中微跌 新学区房逆势普涨

发布时间：2014-7-14 | 来源：地产中国网综合 | 作者： | 责任编辑：徐丹

在业内人士看来，北京市《2014年义务教育阶段入学工作的意见》等一系列教育改革的实施，旨在将更多的区域和学校纳入到优秀的教育资源体系中，这将有利于打破以往因教育资源的过度集中而引发的少数区域学区房价虚高的现象，而随着教育的不断深化，学区房也将逐渐失去优势。

21世纪不动产集团市场发展中心总监桑豫峰表示：“如果学区资源能够逐步得以平衡，以前高价抬升的部分名校周边的学区房价格就有可能跌下来，反过来那些非名校周边的房子，由于学校资源得以提升，价格存在适当补涨的空间，总体而言，义务阶段入学改革越彻底，学区资源越平衡，学区房价格就越易受抑制，因此购房人不得盲目追风。”

教育改革政策的变化也对学区房价格的长期稳定性形成了考验。上述置业顾问均介绍，按照相应规定，学校的招生范围每年都会公布一次，而每次微小的调整也会直接影响到部分房屋的价格，因此他们认为：“越是稀缺的房源越有风险，不能过分相信学区房所带来的教育资源的保证，也不要将投资需求集中于学区房，而是要抛开附属因素，根据自身的需求判断房屋的价格和价值。”



Source: 和讯房产

Reporter: 21 不动产

Date: 05/03/2014

Page:

Statistics: 700

Location:

和讯房产  
HUXUN.COM

## 北京购房人群观望心理转弱 需求将在下半年释放

2014-07-15 16:05:58 来源: 和讯房产 作者: 21世纪不动产

和讯房产消息 据21世纪不动产发布北京《楼盘》二手住宅市场周报, 7月份第二周, 北京二手房市场成交量呈上升趋势。但市场成交价格依然出现小幅度的下滑, 客户观望心理开始减弱, 部分客户还是逐步入市。

上周, 北京市二手住宅成交量为1579套, 环比上涨11.0%, 同比6月上涨7.3%。成交面积为140016平方米, 环比上涨5.5%; 同比6月上涨40.2%。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙分析, 积压了半年的购房需求, 下半年将会有所释放。有些城市取消限购, 对消费者的预期会产生一定影响, 担心继续观望可能会付出格外成本。开发商上半年普遍销售受阻, 下半年预计降价范围和幅度都回加大, 这将吸引一批购房者入市。对北京市场而言, 自住房批量上市, 也会打压新房价格。这也将传导到二手房市场, 业主将不得不继续下调价格, 放宽议价空间, 从而带动成交增长。最关键的还是银行信贷政策的变化, 如果首套房利率不再上涨, 甚至能回归基准利率, 就会极大地刺激买房信心。总之, 预计7月下旬二手房成交量将会有所上涨, 成交价格保持平稳。





Source:北京商报 Reporter:

Date: 14/07/2014 Page:

Statistics:7000 Location:

北京商报  
BEIJING BUSINESS NEWS

## 疯狂的学区房：摘掉学区即降百万

<http://www.cebnet.com.cn> 2014-07-14 14:45 来源：北京商报

除了价格的普遍下降外，学区房的成交量也出现了不同程度的下滑。21世纪不动产北京区域总经理寇海龙介绍：“二手房市场先有量的下跌，才会有价格的跟进下跌，上半年学区房成交量也相应同比下降了5%。”在他看来，上半年贷款申请难度加大、放款速度放缓也制约了一部分买房人。上述海淀区置业顾问也向记者介绍，由于是老牌学区房，售价一向偏高，以一套总价350万元、40平方米的房子为例，按照3万元/平方米的地区指导价格计算，即便是首套购房者，最多也只能贷款84万元，而其余266万元都要由买房人首付付清，“我的客户中多数是以房换房的，手头房子卖不掉，就买不了新房，一环扣一环，自然就影响了学区房的交易”。

### 摘掉“学区”即降百万

寇海龙说，小学就近免试入学政策催生了“学区房”这一概念，随着中国家庭对教育的重视，家长不惜花费重金购置属于教育质量好的学区房现象越发普遍，尤其是重点学区房因其稀缺性而备受家长青睐，房价也因此水涨船高。

在业内人士看来，北京市《2014年义务教育阶段入学工作的意见》等一系列教育改革的实施，旨在将更多的区域和学校纳入到优秀的教育资源体系中，这将有利于打破以往因教育资源的过度集中而引发的少数区域学区房价虚高的现象，而随着教育的不断深化，学区房也将逐渐失去优势。

21世纪不动产集团市场发展中心总监桑豫峰表示：“如果学区资源能够逐步得以平衡，以前高价抬升的部分名校周边的学区房价格就有可能跌下来，反过来那些非名校周边的房子，由于学校资源得以提升，价格存在适当补涨的空间，总体而言，义务教育阶段入学改革越彻底，学区资源越平衡，学区房价格就越易受抑制，因此购房人不得盲目追风。”



Source: 和讯房产

Reporter: 21 不动产

Date: 17/07/2014

Page:

Statistics: 500

Location:

和讯房产  
hexun.com

## 全国楼市半年销售同比跌6% 下半年走势将企稳

2014-07-17 10:41:45 来源：和讯房产 作者：21世纪不动产

和讯房产消息 上半年全国楼市成绩单不及格。根据国家统计局7月16日公布的数据，今年上半年，全国完成房地产投资42019亿元，同比增长14.1%，比全国固定资产投资增幅17.3%低3.2个百分点，对经济形成了拖累。其中住宅新开工面积大幅下滑19.8%，商品房销售面积同比下跌6%，销售额下降6.7%。

7月16日举行的博鳌（楼盘）21世纪房地产论坛上，住建部政策研究中心主任秦虹认为，下半年楼市将好于上半年，但经济学家钟伟却表示下半年不会更好，到明年楼市还将继续整体下行。而任志强等开发商坚持楼市没有泡沫，中长期看房价还会上涨。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为，下半年楼市将企稳。理由是：观望半年多的购房需求，将逐步释放；大批城市将取消限购，有些地方甚至出手救市；一二线城市开发商会加大促销力度，吸引购房者入市；房地产信贷政策不会更紧。此外，虽然上半年房地产投资增幅出现下滑，但中央对棚户区投资、保障房的投资陆续到位，下半年将显现效果，房地产投资有望回升，房地产对经济的所谓拖累非常小。桑豫峰建议，有刚需购房需求的消费者不必再犹豫了，下半年是很好的入市时机，但投资性需求仍要谨慎。而拥有多套房的业主可趁楼市稳定之际出货。





Source: BTV

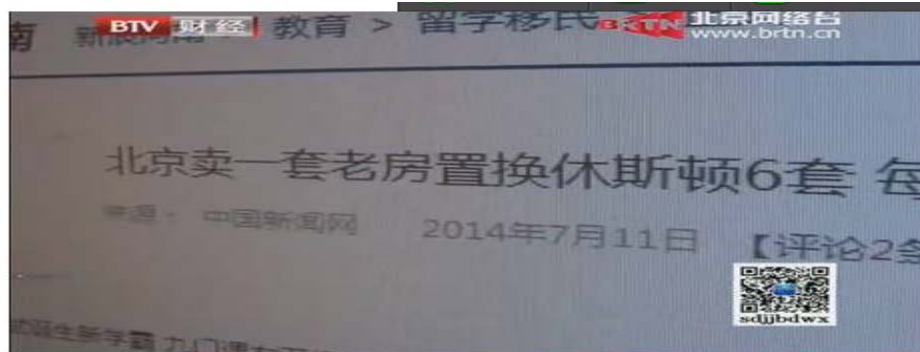
Date: 16/07/2014



### BTV财经《首都经济报道》采访海外置业总监刘冰冰

#### [本期节目背景]

近日，有消息称，在北京卖一套老房300万，即可置换休斯顿6套房。北京1套房真的能换国外6套房吗？美国房产现状如何？海外置业需要注意什么？《首都经济报道》记者就此对21世纪不动产海外置业部总监刘冰冰进行了采访。相关内容已于7月17日19:17分，于BTV财经频道播出。节目视频17分开始，为我司相关报道。



在线观看节目链接：<http://itv.brtn.cn/replay/?guid=c3cab789-ca16-4417-2814-c58475764690>

时间：7月16日19:00《首都经济报道》节目

节目名称：《首都经济报道》

播出频道：BTV财经频道

播出时间：7月16日19:00