



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 荆宝洁

Date: 06/08/2014

Page:

Statistics: 1900

Location:

21 世纪经济报道

限购解禁：蝴蝶效应刚刚启动

21世纪经济报道 荆宝洁 北京报道 2014-08-06 23:38:39 [评论\(1\)条](#) 移动客户端

今年2月至7月，停止住房信贷的银行占比呈曲折上升的趋势。7月，在统计的23城市中，只有西安、佛山、青岛、珠海四个城市没有银行停贷。

中国人民大学金融与证券研究所副所长赵锡军在接受21世纪经济报道记者采访时表示，商业银行不是政府政策执行的部门，而是追求自身利润最大化、兼顾风险考量的公司。银行“惜贷”首先受资金供求关系的影响，其次出于自身风险控制的考量。经济放缓、不良率增加以及市场波动加大的情形下，商业银行取消贷款优惠是最正常的选择。房价下降有可能将会给商业银行带来风险。“个贷放松有助于解放开发商的库存，但只代表了一小部分人的利益。”赵锡军说。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示，从目前迹象来看，二三线城市取消或大幅松绑限购，已获得中央的默认，这其实正是去年全国两会政府工作报告提出对房地产实行“分类调控”原则的具体运用。

桑豫峰指出，上半年房地产市场的调整，并不是由于限购收紧导致，而是市场因素自发推动的结果，因此，取消限购并不会立即扭转楼市向下调整的轨道，潜在购房者的预期也不可能迅速逆转。短期来看，宏观经济仍未完全稳定，房地产很难一枝独秀。长期来看，随着改革的深入，经济结构的调整，房地产增长的空间被大大压缩，即使房地产不会就此进入所谓“长期拐点”，但成交和价格大幅放缓，却是多数人的共识。（编辑徐炜旋） [返回21世纪网首页>>](#)



Source: 新地产

Reporter:

Date: 02/08/2014

Page:

Statistics: 2700

Location:

新地产

看，那些不限购的“出头鸟”

2014-08-02 14:31:26 来源：新地产

可以看出，沈阳市一日变脸的关键差别在于，原想全面放松限购，适度放松信贷，并由此引起本地市场信心的提升。但后来被全面阉割到只剩下无关痛痒的“有钱人愿意买就用自己的钱去买”的“少数派游戏”。


克而瑞沈阳房价中心首席分析师宛南表示，沈阳这样“暴力”尝试可以理解，因为它的压力一直名列全国前列。据CRIC统计数据显示，至今年5月底，沈阳商品住宅存量达到2665万平方米，已经超过2200万平方米的天津，位列全国第一，其消化周期需要32个月。

所以，沈阳的限购一直明紧暗松，属于典型的“上有政策，下有对策”。

屋漏偏逢连阴雨，5月沈阳土地市场表现也差强人意。据悉，沈阳5月共推出25块土地，仅有12块出让成功，13块土地流拍，流拍地块占比超过50%。记者查阅相关数据发现，流拍地块并没有明显的区域特征，包括沈北新区以及皇姑区等，在一定程度上表明，沈阳土地市场依旧处于整体供大于求，房企拿地策略上采取谨慎。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为，沈阳市的做法，比此前其他城市的微调更宽松，可能还会被其他土地供应量大、商品房库存多的城市仿效。但取消限购不是良方，对房地产具有决定性影响的信贷政策并未有松口，即使今年两次定向降准，也没有改变房地产信贷从紧的局面。

楼市7月掀限购松绑潮 业内称调整轨道不会逆转

2014-08-02 09:56:18 每日经济新闻  微博 (参与讨论)

在房地产行业不景气的背景下，一些城市开始放松限购。现已有27个城市限购松绑，占46个限购城市的60%，并且有继续蔓延之势。

继6月底呼和浩特“首吃螃蟹”，正式发文确定取消限购后，7月份，厦门、武汉、杭州、苏州、温州、宁波等多个城市加入取消限购行列，掀起一股“限购松绑潮”。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示，一般来说，获准取消限购的，都是商品房库存量庞大，房地产下行对经济形成较大压力的城市。从目前迹象来看，二三线城市取消或大幅松绑限购，已获得中央的默认，这其实正是去年全国两会政府工作报告提出对房地产实行“分类调控”原则的具体运用。

记者注意到，在这些“松绑”限购的城市中，多数城市的松绑措施是“定向松绑”，对于大户型、豪宅、远郊区进行放开。如苏州全市取消对90平方米以上住房的限购政策；杭州对主城区140平方米以上户型取消限购。

对此，上海易居房地产研究院研究员严跃进认为，从突破口来看，对大户型、远郊区进行放松，可能市场压力最小，而效果会最明显。因为大户型的购房者一般受信贷收紧的影响较小。而且大户型本身和刚需的界限很清晰。放开大户型，不会挤压刚需户型的资源。

而对未来市场走势，多位接受记者采访的业内人士表示，取消限购并不会立即扭转楼市向下调整的轨道，潜在购房者的预期也不可能迅速逆转。



Source: 中国经济时报 Reporter:

Date: 01/08/2014 Page:

Statistics:1600 Location:

中国经济时报

楼市松绑范围扩大 开发商密谋涨价

www.efw.cn 时间: 2014-8-1 10:38:58 出处: 中国经济时报 528次

虽然有业内人士表示,一些售楼人员扬言涨价的说法“吓唬”市民成分居多,但在21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰看来毫不奇怪。最近又有几个城市陆续取消限购,一些开发商趁机涨价。对此,桑豫峰表示,取消限购的城市都有大量的库存需要消化,当务之急是去库存,以走量为主。少数开发商在限购取消之后宣布涨价,是不明智的行为。

“也许这种营销手段,能够获得短时的销售业绩,但很快就会遭遇供应太大、需求不足的问题。”桑豫峰建议,开发商应抓住取消限购带来的良好预期,趁着部分消费者试探性入市的有利时机,采取新盘低价入市、老盘灵活促销的手段,尽快去化,回笼资金。这同样适用于二手房市场。如果业主趁机抬高挂牌价,不肯让价,可能把一批有买房想法的消费者吓回去了。

“一般来说,获准取消限购的,都是商品房库存量庞大,房地产下行对经济形成较大压力的城市。”桑豫峰指出,上半年房地产市场的调整,并不是由于限购收紧导致,而是市场因素自发推动的结果,因此,取消限购并不会立即扭转楼市向下调整的轨道,潜在购房者的预期也不可能迅速逆转。短期来看,宏观经济仍未完全稳定,房地产很难一枝独秀,反身向上。长期来看,随着改革的深入,经济结构的调整,房地产增长的空间被大大压缩,即使房地产不会就此进入所谓“长期拐点”,但成交和价格大幅放缓,却是多数人的共识。



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 王营

Date: 07/08/2014

Page:

Statistics: 1680

Location:

21 世纪经济报道

争议北京二手房回暖(图)

华润·万橡府北京大区营销管理部助理总经理秦江在接受 21 世纪经济报道记者采访时表示，二手房市场的变化对北京中高端市场影响很大。据他们对客户的调研发现，北京地段稍好的新房总价普遍较高，大部分家庭大都需要出售一套二手房来升级置换新房。

近期要购置婚房的赵伟（化名）告诉 21 世纪经济报道记者，他在传媒大学附近一套二手房在挂牌一年之后，终于卖出去。出售总价为 600 万左右，相比最初的挂牌价降了 40 万元。而此前，即便降价也卖不出去。

二手房市场正在发生微妙变化。链家地产市场研究部统计，7 月北京市二手住宅共成交 8059 套，成交量环比上月同期增加 24.7%，与去年同期相比下降 22.6%。7 月日均新增客源量与 6 月相比增长了 13.8%。

据 21 世纪不动产监测，截至上周，北京市二手住宅成交量已连续四周环比增长，显示出市场正在小心修复。7 月份，议价空间有所增大，吸引了刚需客户入市，从而推动成交量比 6 月份有明显上涨，到月底成交价格也出现小幅回升。

易居研究院研究员严跃进也认为，8 月份市场成交将和 7 月份基本持平，出现正负 10% 的环比波动，不会出现明显大的变化，尚不能说明市场已经复苏。

牛牧远称，“人要学会认清形势，见好就收。我自己对市场的判断是成交量会往上走，但成交价格不见得会往上走，价格会平稳，或者略微往上涨。”

21 世纪不动产北京区域总经理寇海龙分析，如果市场情绪保持现在态势，则 8 月份北京二手房成交量将有望继续增长，而价格大幅下跌的可能性极小。但关键仍要看信贷政策的变化。（编辑 徐炜旋）



Source: 全景外汇

Reporter

Date: 07/08/2014

Page:

Statistics: 1100

Location:



惠誉：中国房产限购放宽或引发住宅市场投机

然而，鉴于应声下跌的住房需求和住宅建造活动，一些地方政府决定放宽该政策。2014年上半年，大众市场或商品房住宅的全国销量下跌了9%，房屋新开工活动下降了20%。

虽然目前一线和主要二线城市未出现松动迹象，但市场人士预计，限购政策将于今年晚些时候进一步放宽。与此同时，随着宽松货币政策的延续，按揭贷款总量有所上升，人民币新增贷款于今年6月同比增长26%。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示，上半年房地产市场的调整，并不是由于限购收紧导致，而是市场因素自发推动的结果，因此，取消限购并不会立即扭转楼市向下调整的轨道，潜在购房者的预期也不可能迅速逆转。短期来看，宏观经济仍未完全稳定，房地产很难一枝独秀。长期来看，随着改革的深入，经济结构的调整，房地产增长的空间被大大压缩，即使房地产不会就此进入所谓“长期拐点”，但成交和价格大幅放缓，却是多数人的共识。

长沙佛山正式放开楼市限购全国37城市现松绑

作者: 来源: 香港万得通讯社

2014-08-07 09:57 | 评论 | 分享到: 

佛山颁布的新政表示,此次颁布的新政对佛山房地产市场调控政策进行有条件放开限购。其中,将限购对象从以“家庭”为单位调为以“个人”为单位,将原规定佛山本地户籍居民家庭拥有2套住房后实行限购,调整为佛山户籍居民个人拥有2套住房后实行限购。同时,将原规定非佛山户籍居民家庭必须提供在佛山本地的社保或纳税证明才拥有购房资格,调整为非佛山户籍人员在佛山市未拥有住房的凭身份证可在本市购买一套住房。此次出台新政,意味着佛山成为广东首个楼市正式限购松绑的城市。

21世纪不动产(CTC.N)市场发展中心总监桑豫峰近日表示,从目前迹象来看,二三线城市取消或大幅松绑限购,已获得中央的默认,这其实正是去年全国两会政府工作报告提出对房地产实行“分类调控”原则的具体运用。桑豫峰指出,上半年房地产市场的调整,并不是由于限购收紧导致,而是市场因素自发推动的结果,因此,取消限购并不会立即扭转楼市向下调整的轨道,潜在购房者的预期也不可能迅速逆转。

限购松绑的同时,放松限贷逐渐成为公众关注的焦点。除绍兴外,广西也表示,将落实差别化住房信贷政策,出台针对性措施。将适当放宽二套房贷款政策,适时、合理调整住房公积金个人住房贷款最高额度等,大力促进住房消费。四川省财政厅日前决定,从7月1日至12月31日期间,对金融机构向居民家庭在四川省内首次购买自住普通商品房提供贷款,且贷款利率不超过(含)人民银行公布的同期贷款基准利率,按金融机构实际发放符合条件贷款金额的3%给予财政补助。虽然此政策已被撤回,但是,8月4日以购房者身份咨询成都财政局时发现,这个政策已经在执行中。