



Source: 中财网

Reporter:

Date: 19/08/2014

Page:

Statistics: 1681

Location:



## 区域差别日渐明显 房地产业未来将现三大分化

时间：2014年08月09日 18:05:13 中财网

下半年数据有望转好

“目前，房屋新开工面积和房地产开发企业到位资金两个数据都处于历史低位，显示楼市确实在经历调整，但还不至于崩盘那么悲观。”在秦虹看来，下半年楼市表现会比上半年好，一方面是由于下半年货币环境可能会好于上半年；另一方面则是由于开发商可能会采取“以价换量”的促销措施，价格的让步能够激活需求，拉动市场。

此外，上半年楼市遇冷也与2013年的市场火爆脱不开关系，大量购房需求被提前集中释放后，市场供需状况进入到阶段性调整时期。“去年上半年的增长高，所以今年上半年的增长就慢下来了。而去年下半年的增长没那么高，那么，下半年的增长反而就有机会。”秦虹分析称。

“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其实是非常小的。”21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示。

行业将现加剧洗牌潮

成交萎缩、库存积压，随着房价下跌的城市成为占据70个大中城市主流，曾经“遍地黄金”的房地产企业也将迎来行业洗牌，市场越来越强有力的淘汰效应将让实力较弱的中小房地产开发商面临“严冬”。专家表示，中国8万多家房企中会有很多将在未来一段房价下跌、产业洗牌当中由于资金链断裂而倒下去，但也有品牌企业会生存下来并且做得更好。



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 荆宝洁

Date: 08/08/2014

Page:

Statistics: 1855

Location:

## 21 世纪经济报道

### 杭州市民称楼市解限后多打算买房:房价可能又要涨

2014/08/08 08:37 来源: 21世纪网-21世纪经济报道 0条评论

#### 下半年数据有望转好

“目前，房屋新开工面积和房地产开发企业到位资金两个数据都处于历史低位，显示楼市确实在经历调整，但还不至于崩盘那么悲观。”在秦虹看来，下半年楼市表现会比上半年好，一方面是由于下半年货币环境可能会好于上半年;另一方面则是由于开发商可能会采取“以价换量”的促销措施，价格的让步能够激活需求，拉动市场。

此外，上半年楼市遇冷也与2013年的市场火爆脱不开关系，大量购房需求被提前集中释放后，市场供需状况进入到阶段性调整时期。“去年上半年的增长高，所以今年上半年的增长就慢下来了。而去年下半年的增长没那么高，那么，下半年的增长反而就有机会。”秦虹分析称。

“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其实是非常小的。”21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示。

#### 行业将现加剧洗牌潮

成交萎缩、库存积压，随着房价下跌的城市成为占据70个大中城市主流，曾经“遍地黄金”的房地产企业也将迎来行业洗牌，市场越来越强有力的淘汰效应将让实力较弱的中小房地产开发商面临“严冬”。专家表示，中国8万多家房企中会有很多将在未来一段房价下跌、产业洗牌当中由于资金链断裂而倒下去，但也有品牌企业会生存下来并且做得更好。



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 荆宝洁

Date: 08/08/2014

Page:

Statistics: 1880

Location:

## 21 世纪经济报道

### 限购蝴蝶效应启动 去库存成为最大问题

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。



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 苏锶

Date: 14/08/2014

Page:

Statistics: 1400

Location:

## 21 世纪经济报道

### 楼市预期悲观 上海重现“抛房救业”现象

2014年08月14日 06:26:36 来源： 21世纪经济报道 (广州)  分享到:      0

尽管大多数限购城市已经放松，但其效果有限。部分省市比如福建、湖南、成都、武汉等，甚至出台了定向“救市”措施。

中房信集团总裁丁祖昱分析认为，全国楼市6月份降到最低点，7月份大多数城市已有所回升。这一次市场回稳要分先后，不一定会都上升。

德佑地产研究总监陆骑麟认为，二三线城市的限购松绑，客观上有利于开发商资金的回笼，同时开发商的心理也产生了一定的变化。少数开发商甚至逆市涨价。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示，取消限购的城市，都有大量的库存需要消化，当务之急就是去库存，走量为主。开发商宣布涨价是不明智的。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。明智的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。



Source: 和讯房产

Reporter: 21 不动产

Date: 12/08/2014

Page:

Statistics: 418

Location:

和讯房产  
hexun.com

## 寇海龙：市场正在筑底 刚需客户可以出手

2014-08-12 12:12:23 来源：和讯房产 作者：21世纪不动产

8月份第一周(8.4-8.10)，北京(楼盘)二手房成交量比上一周有所回落，但比7月初的情况要好。成交价格小幅上涨，客户观望心理逐渐减弱。北京市二手住宅成交量为1726套，环比下降13.1%，同比7月上升9.3%；成交面积为148233平方米，环比下降13.5%，同比7月上升5.9%。成交均价方面，北京市内城二手房成交价格为39005元/平米，环比上涨0.02%，继续小幅上涨。新增房源环比上涨5.3%，新增客源环比上涨2.5%，房源客源增量保持平稳，供需比仍为1:3。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙分析，8月份北京二手房市场的波动将更频繁，而不会是一条直线。经过半年多的调整后，成交低迷，价格也不断下沉，议价空间较大，前期积累了相当一批刚需客户。虽然北京作为一线城市短期内不会放开限购，但其他二三线城市的救市消息，对刚需购房客户的心理还是产生了一定影响，害怕房价反弹，开始谨慎入市。此外，采取低价入市策略的新开楼盘，成交也不错，这传达出的信息是，市场正在筑底，刚需客户可以出手了。预计8月份整体将维持震荡爬升的市场态势。





Source: 北京晨报

Reporter: 李小娟

Date: 14/08/2014

Page:

Statistics: 750

Location:

## 北京晨报

### 郊区住宅稳坐成交主力 120平方米以上户型一月卖千余套

2014年08月14日 07:57:05 来源: 北京晨报 [+](#) 分享到: [T](#) [W](#) [B](#) [P](#) [A](#) 2

A A<sup>+</sup>

记者注意到, 120至140平方米户型占大户型成交主力的特点去年出现在3月到7月期间, 而今年前7个月都呈现这样的特点。伟业我爱我家市场研究部宋辉认为, 120至140平方米的住宅户型归属于经济型产品, 其面向的市场需求以改善型客群为主。“这一面积范围内的户型成交总价在大户型中偏低, 因而成为改善型客群的青睐产品。”

大户型成交占比高的主要原因是供应量增加所致。记者统计发现, 今年7月, 120至140平方米新建住宅供应量为683套, 占比约为38%, 140至150平方米新建住宅供应为134套, 占比约为7.4%。亚豪机构统计显示, 7月份新开楼盘共28个项目, 其中140平方米以上的大户型包括首开国风美仑、东亚华欣湾、北辰红橡树、华墅山、汇航桃园、华润公元九里、华润万象府、华润润西山、润德公馆、国韵村、万科天竺悦城、V7北湖壹号12个项目, 占总供应量的四成。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙分析认为, 采取低价入市策略的新开楼盘, 成交上涨, “这传达出的信息是, 市场正在筑底, 买房人入市动力提升。可以预见, 8月份北京楼市整体成交量还能维持震荡爬升的态势。” 晨报讯(记者 李小娟 实习记者 陈琼)



Source: 法制晚报 Reporter: 孔令薇

Date: 14/08/2014 Page:

Statistics: 2800 Location:

法制晚报

## 二手房市场欲破冰

作者：佚名 来源：法制晚报 发布时间：2014年08月14日 11:03:39

回暖瓶颈 高税费影响部分户型成交

尽管二手市场有日趋活跃的迹象，但还是出现了影响成交的绊脚石，只不过这次不再是价格，而是二手房交易中所包含的巨额税费。记者在走访中发现，虽然目前市场上成交最好的二手房大幅降价，但也一定要符合满五年且唯一的要求。

“我的一个客户虽然总房款并不高，挂牌后由于市场不好也降价了，但是目前还没售出，主要是因为这套房子未满五年，仅营业税一项就要缴纳总房款的5.6%，营业税也高达15万元，很多看房人在知道这点后都悻悻而去。”链家地产左安门店业务员小李说。

这样的状况在近期更是雪上加霜，4月份，北京二手房指导价已采取动态调整。由于最终税费缴纳以最低过户指导价为基数，当最低过户指导价一提高，购房人缴纳税费也将随之提高。

伟业我爱我家市场研究部分析师孔丹告诉记者，现在很多业主放盘价已有所松动，买卖双方也有更多的价格谈判空间，但很多买家考虑到税费等因素，仍不会轻易接受目前的二手楼价。

信贷政策是回暖关键

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙分析，信贷偏紧一直是难成交的主因，但随着部分银行对这方面的松动，寇海龙预计，如果保持现在态势，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。

文/孔令薇