

限购解除后楼市万象：买房人增多 优惠减少

<http://news.dichan.sina.com.cn> 中国经济周刊 作者：刘德炳 2014/8/19 9:42:21

7月份解除限购的济南市房地产市场也出现了成交有所起色的情况。今年5、6月，济南市的日均住宅成交量只有100套，但进入7、8月份以来，济南住宅成交量有所放大。公开数据显示，济南楼市在7月28日—8月3日共成交商品房1978套，其中，住宅共成交1410套，日均近200套。而8月4日—8月10日的一周内共成交商品房2210套，住宅共成交1633套，日均200多套；其中8月5日济南住宅成交304套，是8月份以来成交最高点。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为，楼市限购限贷的目的就是抑制一部分投资投机性需求，而随着一些地方放松限购等，首先将会带来潜在购房需求的增加。一旦有多个城市松绑限购，同时增加房地产信贷，那市场形势或将有所好转。

但桑豫峰同时认为，今年房地产陷入调整以来，地方政府以各种形式放松乃至取消限购，只能表明，它们扔不掉房地产这根“拐棍”。当前地方政府最关键的任務还是要深化经济体制改革，摆脱对房地产的依赖，否则，即使房地产短暂回暖，也不过是增加了又一层泡沫。

截至目前，全国已有不少于30个城市对房地产政策进行了微调或松绑，福建和湖南甚至从省级层面发文，放松楼市政策。地方微调政策通常涉及：降低限购门槛，放松非户籍资格审查和购房落户政策；微调公积金政策，提高公积金可贷额度；税收减免、优惠补贴；房价审查，限制降幅等。目前北京、上海、广州、深圳四大一线城市尚未对限购做出根本性调整。



Source: 中国经济时报 Reporter: 周雪松

Date: 21/08/2014 Page:

Statistics: 2400 Location:

中国经济时报

房价下行预期加大

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示，国家统计局公布的7月数据符合市场预期，各地取消或放松限购未能逆转房地产走势，房价仍处于下降通道。从目前情况看，预计8月份仍很难让房价走出反转行情。

不过，桑豫峰认为，现有46个限购城市中，只有少数几个城市仍维持限购，各地调控政策的改变，大约需要2-3个月的时间来消化，然后楼市才会逐步稳定下来。也就是说，三季度既是楼市寻找底部的过程，也是新房开发商和二手房业主与买方达成平衡的过程。

桑豫峰认为，成交量方面，下半年的房地产市场行情不会比上半年更差，原因是：各地政策已普遍向救市的方向发展；房地产信贷不会更紧，而可能会定向宽松；经过半年多积压的购房需求，将缓慢释放；开发商基本会采取低价入市的营销策略，二手房业主也有更大的议价空间。更重要的是，三季度是全年的销售旺季，今年9-10月的销售业绩将决定开发商全年销售目标能否实现，因此，不排除部分开发商采取更积极的降价促销手段。从这个方面来说，三季度也将迎来下半年的购房良机，刚需购房者不应抱着房价会大跌的想法。



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 荆宝洁

Date: 21/08/2014

Page:

Statistics: 1600

Location:

21 世纪经济报道

北京楼市不再是安全选项 资源错配或致坠入深渊

根据统计局近日公布的统计数字显示，7月份北京市商品住宅价格环比下滑1.3%。北京市房协秘书长陈志认为，数据下滑是因为1800多套自住房入市。他预测下半年市场仍不乐观。关于自住房带来的影响，还要进一步观察。

但21世纪不动产市场总监桑豫峰认为，下半年的房地产市场行情不会比上半年更差，今年9-10月的销售业绩将决定开发商全年销售目标能否实现，因此不排除部分开发商采取更积极的降价促销手段。从这个意义上说，三季度也将迎来下半年的购房良机。

在亚豪机构副总经理任启鑫看来，目前北京房地产市场面临的问题在于：一方面是坚持限购不放开，有效需求无法释放；另一方面自住型商品房逐渐入市，在压低整体市场成交均价的同时，也给中低价位的普通住宅项目销售带来巨大的压力。今年下半年，北京限购政策未见松动迹象，信贷政策也依然趋紧，自住型商品房仍在大量入市，冲击市场价格，预计各房企将会降低价格预期、加快出货速度，未来一段市场供应将持续增长，但价格仍将保持低位。（编辑 徐炜旋）

北京晨报

投资客跑海外拿下6套房

2014年08月21日 02:22

买美国低价房需谨慎

郭道明提示，海外置业还需要防范风险，如美国的底特律在通用汽车破产后，出现大批失业的工人，他们没有收入交不起贷款，还要支付高额房产税，最终房子变成了“烫手山芋”。

21世纪不动产海外置业部总监刘冰冰提示说，虽然美国平均房价是上涨的，但是美国不同地区的房价是不同的，也有涨有跌，所以中国客户在美国买房投资要注意不同地区房地产市场的变动情况。与中国楼市交易规则不同，在海外置业中，买家和卖家并没有直接的金钱交易，交易时会通过律师团队、经纪公司、产权保险公司等第三方机构完成。第三方专业机构会对房屋有无债务、能否买卖、房屋质量等背景进行调查。中国客户不能用在国内买房的思路，套用在海外买房置业当中，也不能省略必要的交易程序。

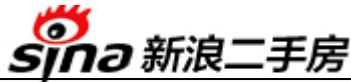
晨报记者 武新



Source: 新浪二手房 Reporter: 21 不动产

Date: 15/08/2014 Page:

Statistics: 700 Location:



桑豫峰：三季度房地产投资将回升

作者：21世纪不动产 来源：新浪二手房 发布时间：2014-08-15 09:55:23 微博

新浪二手房讯 国家统计局8月13日公布的数据显示，房地产各主要指标继续回落。

1-7月份，全国房地产开发投资50381亿元，同比名义增长13.7%，增速比1-6月份回落0.4个百分点。其中，住宅投资34365亿元，增长13.3%，增速回落0.4个百分点，占房地产开发投资的比重为68.2%。

房地产开发企业房屋施工面积632685万平方米，同比增长11.3%，增速与1-6月份持平。其中，住宅施工面积451577万平方米，增长8.2%。房屋新开工面积98232万平方米，下降12.8%。其中，住宅新开工面积69069万平方米，下降16.4%。

商品房销售面积56480万平方米，同比下降7.6%，降幅比1-6月份扩大1.6个百分点。其中，住宅销售面积下降9.4%。商品房销售额36315亿元，下降8.2%，降幅比1-6月份扩大1.5个百分点。其中，住宅销售额下降10.5%。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示，7月份房地产主要指标继续回落，在预料之中。上半年市场销售情况不好，开发商纷纷减少拿地，放缓新项目开工和在建施工进度。这在楼市下行期间是正常的表现，无须过度夸张。

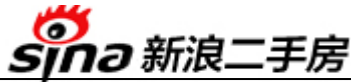
桑豫峰指出，下半年随着限购的普遍取消和放松，成交会逐渐好转，而信贷偏紧状况也将有所缓解，整个房地产的市场环境将优于上半年。预计9-10月的销售旺季，资金回笼状况改善后，开发商可能会在11-12月再度回到土地市场，从而推动房地产投资的回升。更加重要的是，今年全国要基本建成保障房480万套以上，新开工600万套，并要完成470万户棚户区改造，中央下拨资金和地方配套资金已陆续到位，三季度是主要开工和施工季节，在其拉动下，房地产投资有望呈现较大幅度的增长。



Source: 新浪二手房 Reporter: 21 不动产

Date: 05/03/2014 Page:

Statistics: 500 Location:



周期性波动或为8月市场常态

作者：21世纪不动产 来源：新浪二手房 发布时间：2014-08-20 10:41:37  微博

8月份第二周，新增房源环比上涨5.3%，新增客源环比上涨2.5%。新增房源客源平稳，供需基本保持平衡，供需比为1:3。

上周(8.11-8.17)北京市二手房住宅比8月第一周成交量有所回升，买卖双方议价空间趋于平稳。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙分析，8月在经过首周的成交量下降后，北京二手房第二周成交量再次回升，成交价格也保持平稳。前期，在自住型商品房的影响下，一批刚需房不得不低价应战，带动整体新房成交价格下滑，二手房继续下探。近期，其他城市限购政策陆续取消，多个银行信贷偏紧状况有所放缓，部分刚需客户及置换型客户试探入市，成交量比前期增长。但周期性的波动将是8月市场的常态，现在尚有任何迹象表明楼市有逆转的可能。8-9月应该是购房的窗口期。



Source: 光明日报

Reporter: 杨君

Date: 16/08/2014

Page:

Statistics: 3567

Location:

光明日报

学区房价缘何未见退烧

2014-08-14 08:41:02 来源: 光明日报 作者: 杨君

“择校热”背后的失衡

背景: 日前北京市教委发布《2014年义务教育阶段入学工作意见》(下称《意见》), 提出今年北京市小学免试就近入学, 小升初实行单校划片或多校划片入学, 取消延续多年的共建招生。

对于多年来的学区房高烧现象, 21世纪不动产集团市场发展中心总监桑豫峰认为, 新的入学政策旨在平衡各义务教育学校的资源, 给越来越严重的择校潮降温。长期存在的共建生被一举取消, 值得称赞。

“学区房”的概念之所以存在, 是因为各中小学办学质量、办学条件参差不齐, 为了缓解择校严重的现实情况, 教育部门出台就近入学政策, 在一定程度上抑制了“递条子”“送票子”的“择校热”, 但客观上却造成购买学区房的家长们从城市的一个区域移到另一个区域、一个街道移到另一个街道的无奈局面。

“新的就近入学政策对学区房价其实是一种强化, 除非把这些好学校都搬迁出去重新均匀摆放一遍, 否则这里的学区房不可能降温。”一位不愿透露姓名的房地产人士告诉记者, 他认为学区房之所以能成为“房子中的战斗机”, 一方面是因为现在的父母都有一种“让孩子赢在起跑线”上的理念, 对教育的重视, 使学区房某种程度成为中国家庭的一种刚性需求; 另一方面, 在当前教育资源不平衡的大背景下, 这类房子升值空间比较大, 因而出现学区房热也不足为怪了。



Source: 和讯房产

Reporter: 21 不动产

Date: 18/08/2014

Page:

Statistics: 600

Location:

和讯房产
hexun.com

7月楼市数据符合预期 三季度成交有望增长

2014-08-18 15:35:45 来源：和讯房产 作者：21世纪不动产

和讯房产消息 国家统计局8月18日公布的70个大中城市房价数据显示，新建商品住宅价格环比下降的城市有64个，持平的城市有4个，上涨城市仅2个；同比价格下降的城市有3个，持平的城市有2个，上涨的城市有65个。二手住宅价格环比下降的城市有65个，持平的城市有4个，上涨城市仅1个；同比价格下降的城市有15个，持平的城市有4个，上涨的城市有51个。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示，这些数据符合市场预期，各地取消或放松限购未能逆转房地产走势，房价仍处于下降通道。从目前情况看，预计8月份仍很能让房价走出反转行情。

不过，桑豫峰指出，现有46个限购城市中，只有少数几个城市仍维持限购，各地调控政策的改变，大约需要2-3个月的时间来消化，然后楼市才会逐步稳定下来。也就是说，三季度既是楼市寻找底部的过程，也是新房开发商和二手房业主与买房达成平衡的过程。

桑豫峰认为，成交量方面，下半年的房地产市场行情不会比上半年更差，原因是：各地政策已普遍向救市的方向发展；房地产信贷不会更紧，而可能会定向宽松；经过半年多积压的购房需求，将缓慢释放；开发商基本会采取低价入市的营销策略，二手房业主也有更大的议价空间。更重要的是，三季度是全年的销售旺季，今年9-10月的销售业绩将决定开发商全年销售目标能否实现，因此，不排除部分开发商采取更积极的降价促销手段。从这个方面来说，三季度也将迎来下半年的购房良机，刚需不应抱着房价会大跌的想法。



Source: 中国新闻网 Reporter: 马榕

Date: 21/08/2014 Page:

Statistics: 2500 Location:

中国新闻网
www.chinanews.com

业内人士：楼市大面积降价前政府会放松调控手段

2014-08-21 06:35:38 中国新闻网 微博 作者：马榕 (参与讨论)

对于这一抽象数据感受最深刻的，莫过于各大二手房中介门店店员。“今年上半年，通州这边好几家门店已经关店了。”北京通州一家21世纪不动产门店店员向中新网房产频道介绍，每天来咨询的人比去年少很多，虽然价格已经下调，多数购房者仍然犹豫不决。

“目前市场在售的二手房房源均价相比年初最高点，跌幅已近超过15%，部分房源甚至超过20%。”张大伟说。

不仅是北京，类似情况在上海、深圳、广州也均有出现。据媒体报道，7月份广州二手住宅的降价现象已从郊区开始扩散到中心区外围。上海部分板块学区房甚至低价抛盘，降价幅度超过10%。

不过，近期北京二手房市场出现了回暖迹象。中原地产数据显示，7月北京二手房成交4001套，相较于5、6月份3000余套的成交量，有了较大提升。21世纪不动产提供的数据也显示，在经历的第一周成交遇冷之后，8月份第二周北京市二手住宅成交1894套，环比上涨9.7%，同比上涨5.0%。

对此，21世纪不动产北京区域总经理寇海龙认为，前期受市场大环境遇冷及自住房竞争影响，二手房价格持续下探，而近期多地政策放松、银行信贷偏紧有所放缓，对二手房市场成交量增加产生了助力作用。

一线城市二手房市场是否就此回暖转升？业内普遍认为，期性的波动仍然存在，说回暖可能为时尚早。“现在尚未有任何迹象表明楼市有逆转的可能。”寇海龙说。