



Source: 21 世纪经济报道 Reporter:

Date: 19/07/2014

Page:

Statistics: 1862

Location:

21 世纪经济报道

房地产高速增长盛宴已结束 取消限购势在必行

<http://news.dichan.sina.com.cn> 21世纪经济报道 2014/7/19 10:55:45

开发商的未来

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。

桑豫峰的判断与聂梅生、秦虹的判断一致。但她所称的企稳是指，降幅缩小。

中原集团分析师张大伟认为，舆论曝光、政府否认，执行层面放松，将是后续限购政策放松的主要方向。从市场发展趋势看，双向调控、市场降温，导致地方政府在市场、政策环境下都有放松调控的支撑。但对于限购等政策来说，因为大部分二三线城市户籍政策并不严格，所以并不需要直接取消限购，完全可以用扩大需求基础，放宽落户难度等绕道的政策降低限购影响。从整体看，未来政策松绑与市场降温将同时出现，除非中央政府放弃调结构努力，再次大规模降准降息，否则市场的趋势很难改变。



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 荆宝洁

Date: 24/07/2014

Page:

Statistics: 1700

Location:

21 世纪经济报道

海外购房巨潮暗涌：中国大买家出动

21世纪经济报道 荆宝洁 北京报道 2014-07-24 00:52:55 评论 (0) 条 移动客户端

而根据美国房协NAR的7月8日发布的报告，过去一个财年（2013年4月至2014年3月），中国人在美国购房金额约220亿美金，占国际买家购房总金额的24%，比上年增长5%，继续排名第一。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，但中国人购房的平均价从上年的50万美金增至59万美金，位居第一。21世纪不动产海外事业部总监刘冰冰表示，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。近两年一批中国开发商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中国大陆人，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。

如果说个人投资者偏好住宅，大型的商业物业更符合开发商以及机构投资者们的胃口。莱坊国际透露的信息显示，刚被选为伦敦人民币业务清算行的中国建设银行近日通过非公开交易收购伦敦金融城111 Old Broad Street写字楼，交易价格约为1.11亿英镑（约10.6亿人民币）。此前的6月20日，中国人寿保险收购了金丝雀码头10 Upper Bank Street 大楼70%的股权。



Source: 新京报

Reporter: 袁晓澜等

Date: 18/07/2014

Page:

Statistics: 4300

Location:

新京报

北京二手房市场暖意初显 低价房源集中成交

2014-07-18 07:51:56 新京报 作者: 袁晓澜 方王洋 (参与讨论)

据了解,由于中介门店冲业绩等因素,每月的下半月成交量通常要远高于上半月。而7月上半月的成交量,明显好于4月、5月、6月三个月,其中5月、6月最低,不足3000套,日均不到200套。

一位房主也明显感觉到市场的变化,3月份房子挂出来时,价格不高,就是没人看房啊,市场太冷了。而经过3个月的僵持博弈,房子价格逐渐往下降,其心理预期也一再调低,现在总算看房人多了起来。

据21世纪不动产统计,7月第二周,客户新增客源环比上涨2.3%,客源新增量本周出现明显上涨,但客源量回暖缓慢,整体供需保持平衡,供需比为1:3。

●21世纪不动产北京区域总经理寇海龙

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。北京市场上自住房批量上市,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。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: 新京报

Reporter: 袁晓澜

Date: 25/07/2014

Page:

Statistics: 2000

Location:

新京报

收费限制松绑 北京中介要涨佣金？

2014年07月25日 03:23

来源：新京报

7月17日，国家发改委、住房城乡建设部发布公告称，两部委决定放开目前实行政府指导价管理的房地产咨询服务收费标准，下放房地产经纪服务收费管理权限。各地可根据当地市场发育实际情况，决定实行政府指导价管理或市场调节价。

据了解，该文件早在6月底下发各地。据媒体报道，上海多家中介已经酝酿涨价。而北京方面，本地中介公司正协商以中介协会名义向北京市发改委提出更加细致的收费建议，业内预计8月份会有相关细则出台。

部分公司称或增加付费项目

对于中介收费标准将进行的变革，不少中介公司认为这是行业的一件大事。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示，国家发改委、住建部近日联合发布的“关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知”，是推动房地产中介行业全面市场化的重要举措。此前，国家主管部门对中介收费制定了相关标准，包括21世纪不动产在内的中介机构也都是在标准范围内执行收费。此次两部委将收费标准下放给各省市，有利于各地根据当地实际情况进行适当调节。



Source: 第一财经网 Reporter:

Date: 18/07/2014 Page:

Statistics: 2800 Location:



房企海外投资：另辟蹊径还是野蛮生长

2014年07月18日 07:31

因为青睐豪宅，中国购房者在美国买房的平均价格也较高。21世纪中国不动产对上述报告进行梳理后发现，美国现有房屋的平均价格为24.7万美元，而国际销售价格为39.6万美元。21世纪中国不动产引述加州一位华人房地产经纪人的描述称，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。

中国购房者对美国市场的热情，与中国开发商对美国的兴趣相辅相成。21世纪不动产海外置业部总监刘冰冰分析称，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内地人，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。

与此同时，机构投资者也对海外物业资产蠢蠢欲动。据金纬介绍，亚太地区的机构投资者也正在增加海外地产的资产配置比例，从以往的1%~2% 增加到3%~5%。



楼市低迷“浇冷”土地市场 北京地块再现低溢价成交

2014年07月18日 07:44

来源：第一财经网

0人参与 0评论



与昔日居住类地块动辄几十轮竞价以高溢价率成交的情况不同，近期北京恢复供地后，经营性用地却意外遇冷，无论是吸引房企的数量、竞拍次数还是溢价率，均出人意料地跌至较低水平。对于这一现象，链家地产市场研究部张旭对本报记者分析称，除地块本身的因素外，今年上半年房地产市场持续低迷，多数房企业绩不景气，销售回款大幅减少。

另外，张旭发现，眼下，开发商在北京的拿地态度也逐渐谨慎。

“市场持续冷淡，预期不乐观，使当前开发商对资金的把控较为严格谨慎，因此与以往多次竞争的白热化态势不同，如今的开发商更趋于理性。”张旭说道。

北京近期的住宅成交情况，或可与土地市场的遇冷相互映照。以7月第二周（7月7日~7月13日）为例，二手房方面，来自21世纪不动产的数据显示，这周北京二手房市场成交量呈上升趋势，但成交价格依然出现小幅度的下滑；新房方面，来自链家地产市场研究部数据则称，这周北京新建商品住宅成交1255套（含保障房），环比下跌7.4%，剔除保障房后纯商品住宅成交540套，环比大幅下降46.7%。



Source: 和讯房产

Reporter: 21 不动产

Date: 22/07/2014

Page:

Statistics: 526

Location:

和讯房产
hexun.com

购房者观望心理减弱 北京上周二手房成交上涨16.8%

2014-07-22 10:00:50 来源: 和讯房产 作者: 21世纪不动产

和讯房产消息 7月份第三周(7.14-7.20),北京(楼盘)二手房成交量平稳上升。客户观望心理开始减弱,部分客户逐步入市,成交价格未见加速下滑迹象。

上周,北京市二手住宅成交量为1803套,环比上涨14.2%,同比6月上涨16.8%。成交面积为162104平方米,环比上涨15.8%;同比6月上涨13.8%。内城二手房成交价格为38995元/平米,环比保持不变,这是多周以来首次止滑。

供求方面,新增房源环比下降5.5%,新增客源环比下降1.8%,整体供需保持平衡,供需比为1:3。显示出新入市的房源和客源都比较谨慎。

总体来看,尽管成交量环比回升,但不能就此得出结论说,楼市已经回暖。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙分析,近半年北京市二手房市场与新房一样,均处于下滑通道,成交量、成交价格持续走低。一批自住型商品房的入市,拉低了中低端价位商品房的价格,部分二手房业主不得不逐步下调挂牌价,议价空间也随之增大。但由于楼市预期对后市仍不乐观,现有房价仍未抵达潜在购房者的心理价位,观望情绪未能逆转。不过,随着更多地方加入取消限购的队伍,购房者的预期正在发生微妙变化。6月下旬以来,新房和二手房的成交量都略有回升,表明部分消费者对后市继续下跌的看法不像前几个月那么坚定。如果信贷通道能有所畅通,成交量缓慢增长还是可能的,但目前尚未看出楼市已转向回暖。



Source: 人民日报海外版 Reporter: 宦佳

Date: 23/07/2014

Page:

Statistics: 1650

Location:



人民日报: 房地产将现分化 限购全面放开尚需时日

2014年07月23日 07:34:27 来源: 人民日报海外版

分享到:     

0

A⁻ A⁺

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。



Source: 北京青年报 Reporter: 周宏

Date: 24/07/2014 Page:

Statistics: 1900 Location:

北京青年报

二手房价止跌回升势头有待观察 改善型需求开始出手

2014年07月24日 06:57:02 来源: 北京青年报 + 分享到: 0

A⁺

二手房成交止跌回升

从六月底开始北京进入一年当中天气最为炎热的时期,但热流并没有阻挡近期看房人的增加。据记者了解,从6月底以来,北京多个区域看房量和成交明显上升,显现出近几个月来难得的暖意。其中,以大兴西红门、大兴黄村、朝阳劲松、昌平回龙观等区域最为突出。

据了解,由于中介门店冲业绩等因素,每月的下半月成交量通常要远高于上半月。而7月上半月的成交量,明显好于4月、5月、6月的上半月。其中5月、6月的上半月最低,不足3000套,日均不到200套。

据21世纪不动产的统计,7月份第二周,新增房源环比下降5.3%,新增客源环比上涨2.3%,客源新增量本周出现明显上涨,但客源量回暖缓慢。业主降价幅度较大,性价比较高的二手房近一段时间成交周期明显缩短。

同时二手房价也出现了小幅上涨。对于二手房实际成交价格的小幅上涨,伟业我爱我家(博客,微博)副总裁胡景晖认为,主要是由于部分改善型购房需求出手入市,由此导致的单价较高的学区房或者改善型房产成交比重的增加,促使二手房实际成交价格出现了结构性的小幅反弹。

京华时报

点融网推出零钱投资

2014年07月24日

来源:京华时报

京华时报讯(记者高晨)近日,点融网发布新产品——“团团赚”,“新手投资团”的起投金额仅需100元,可以实现“零钱投资”。

点融网的“团团赚”分为“新手投资团”、“高手投资团”和“VIP投资团”三款产品——“新手投资团”的起投金额100元,预计年化收益率7%,本息有保证。“高手投资团”起投金额500元,预计年化收益率7%-16%,本金保障。



“VIP”投资团起投金额30万元,预计年化收益率12%,本金保障。

此外,点融网还与21世纪不动产公司签署了一项合作备忘录,决定在未来的时间里,集合两家公司的优势,提供在线金融服务。这也意味着,21世纪不动产公司这样的房地产综合服务提供商,将通过与点融网的合作,把以往线下的金融业务搬到线上,正式涉足互联网金融。



Source:京华时报 Reporter: 桂瑰

Date: 25/07/2014 Page:

Statistics:2500 Location:

京华时报

北京自住房魔力渐退 二手房客源逐渐回流

来源:京华时报 | 2014-07-25 05:25:56

A- A+

郭毅指出,下半年北京市场将涌现大量自住房,中低价位楼盘上市量的增加,对于北京这个以刚需为主力的房地产市场来说,大量与购房需求相匹配的房源加大供应,将会在一定程度上起到拉升销量的作用。但是,在全国纷纷放松限购时,北京依然执行严格的限购限贷政策,在政策面趋紧的前提下,因为担心未来房价继续下滑,购房客群“买涨不买跌”的心态还将占据上风,因此,预计下半年成交量虽比上半年有所增加,但增幅有限,在政策面保持不变的前提下,预计全年一手商品房住宅销量在7.5万套-8万套之间。在商品住宅的成交结构中,中低价位的自住型商品房和普通商品房占据市场成交主体,将会拉动整体市场成交均价继续走低,但从纯商品房的细分市场表现来看,预计刚需盘价格还将下行,改善型楼盘保持价格稳定,高端盘预期仍将看涨。

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,首先,观望半年多的购房需求,将逐步释放;其次,一二线城市开发商会加大促销力度,吸引购房者入市;三是,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。她建议,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。



Source: 法制晚报 Reporter: 孔令薇

Date: 24/07/2014 Page:

Statistics: 2500 Location:

法制晚报

北京自住房魔力渐退 二手房客源逐渐回流

来源:京华时报 | 2014-07-25 05:25:56

A- A+

随着自住房项目陆续入市,其神秘面纱逐渐被揭开,购房者对于自住型商品房的了解也日益加深。在当前的市场形势下,与自住型商品房相比,普通二手住宅优势凸显,这有助于降低购房者观望情绪,促进部分购房者回流到普通二手住宅市场。

7月下旬二手房或量升价稳

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙认为,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额外成本。北京市场上自住房批量上市,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。

他认为,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。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: 生活晨报

Reporter:

Date: 24/07/2014

Page: B16

Statistics: 3000

Location:

生活晨报
MORNING LIFE POST

高库存倒逼房企换挡 但现在买房合适吗？

2014-07-24 08:16:49 生活晨报 (参与讨论)

一线城市库存呈现环比与同比双双上升的态势。这主要是因为，相比二三线城市，一线城市房企的推盘节奏更快，但这些城市的购房者观望情绪正在迅速蔓延，致使成交清淡。

中原地产监控称，从历史数据来看，目前房企开盘项目数量以及销售情况仍处于较低水平，上周的推售套数、认购套数分别较2013年周均水平回落19%和38%，认购率亦比2013年周均水平低13个百分点。

分城市来看，除无锡上周无开盘，惠州、南京、苏州、武汉、广州、福州、宁波的开盘认购率均超过50%，属于销售情况相对较好的城市；有13个城市的认购率不足50%，海口、中山、常州和重庆的认购率甚至低于25%。

中原地产分析师张大伟分析认为，在房地产市场持续降温的情况下，全国预计将有超过30个城市有放松调控的预期和可能性。

21世纪不动产集团市场总监桑豫峰表示，现在还看不到全面放松调控的迹象。今年以来，真正对房地产市场产生实质影响的，就是持续偏紧的房地产信贷政策。如果房地产信贷不松，地方政府的微调效果将极为有限。