



Source: 新京报

Reporter: 袁晓澜等

Date: 01/08/2014

Page:

Statistics: 2000

Location:

新京报

限购密集松绑 楼市能否逆转？(1)

2014-08-01 02:26:45 来源：新京报

今年以来，在楼市不断下行的情况下，一些城市对限购松绑从“试探”变为“动真格”。截至目前，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[（楼盘）](#)“首吃螃蟹”，正式发文确定取消限购后，7月份，厦门[（楼盘）](#)、武汉[（楼盘）](#)、杭州[（楼盘）](#)、苏州[（楼盘）](#)、温州[（楼盘）](#)、宁波[（楼盘）](#)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。

寇海龙：一线城市完全取消限购可能不大

作者：韦雨舟 来源：新浪二手房 发布时间：2014-07-25 16:40:17 微博

摘要：寇海龙认为，虽然在济南、杭州、南宁等城市，政府纷纷给限购松绑以刺激市场回暖，但这并不同样适用于北京、上海这样的大城市。



21世纪不动产北京区域副总经理寇海龙接受新浪二手房专访

新浪二手房讯 今年以来，无论是新房还是二手房，多地楼市经历从“一房难求”到“降价甩卖”的骤变。据《南方都市报》报道，截至7月23日，全国已有20个城市在限购方面有不同程度的松动，占有46个限购城市比例为43%。

取消限购大潮“来势汹汹”，北京这样的大城市是否也应该整装待发加入限购松绑大军呢？为此，新浪二手房视频专访21世纪不动产北京区域副总经理寇海龙。

寇海龙认为，虽然在济南、杭州、南宁等城市，政府纷纷给限购松绑以刺激市场回暖，但这并不同样适用于北京、上海这样的大城市。“限购政策应该因地制宜。”寇海龙分析，在这些陆续放松限购的城市中，房地产市场还不太成熟，大量一手房囤积滞销，因此政府出面刺激购房。然而对于北京等一线城市而言，其房地产市场已经相对成熟，二手房数量远高于一手房，整个市场的格局与结构也与二三线城市存在差异，一下子给限购令完全松绑，很可能给市场带来大的波动。因此在一线城市，完全取消限购令的可能性不大。



Source: 千龙网

Reporter: 张志兴

Date: 28/07/2014

Page:

Statistics: 2100

Location:



专家称北京不会取消限购 否则房价必上涨

<http://www.qianlong.com/> 2014-07-28 08:33:02 来源: 千龙网

据21世纪不动产北京区域总经理寇海龙介绍,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。

影响: 政策一旦松动将会有大批市民加入买房大军

25日上午,在位于丰台区光彩路的我爱我家房地产经纪有限公司,记者采访了该公司的置业顾问韩金虎,“我认为北京两年内不会取消限购,假如取消限购后,北京的房价立马就会上涨50%”。韩金虎说,好多外地人在北京工作,他们虽然有钱,但是资格不够,所以无法买房。一旦政策松动了,就会有大批市民加入买房大军。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰在接受千龙网记者采访时提出,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。

据桑豫峰介绍,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: 第一财经日报 Reporter:

Date: 28/07/2014

Page:

Statistics: 2500

Location:



一线城市松绑限购或开闸：西安“60平方米以下随便买”

2014年07月28日 01:52

来源：第一财经日报

43人参与

36评论



这一系列政策出台，刺激了资本市场的神经。近期，地产股也开始回暖，上周四，地产、银行和券商等蓝筹板块带动沪指站上2100点。统计数据显示，房地产开发板块从6月20日至7月25日涨幅超过12%，同期，房地产四大龙头“招保万金”涨幅也均超过10%。

对于本轮调控新政，21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰分析认为，其中上海农行的利率优惠，是房地产市场企稳的信号。

本报记者从21世纪不动产金融事业部获得的信息是，目前大部分银行的首套房利率仍有5%~10%的上浮。

“今年楼市陷入调整的重要因素，是房地产信贷持续偏紧，作为四大行之一的农业银行，如果能率先对首套房利率实行优惠，而且又是在一线城市的上海先行，这对整个市场必将产生重要影响。”桑豫峰提出，最近一大批城市取消限购，给市场注入了正向的预期，但信贷政策未有变化，购房者仍抱有很大疑虑。农业银行的做法，将推动消费者扭转观望预期，加快入市，若还有其他主要商业银行加入首套房优惠的行列，那么楼市的稳定甚至转为回升几乎可以肯定。



Source: 第一财经日报 Reporter: 蔡胤

Date: 31/07/2014

Page:

Statistics: 1300

Location:

第一财经

“准地王”流拍 开发商倒逼北京限购松绑？

2014-07-31 01:29:36 来源：第一财经日报

“北京很难轻易动弹，北京要是动了，全国的限购政策就全面瓦解了。”一位央企背景的开发商人士日前对《第一财经日报》记者说道。

“北京两年内将放开高端产品限购，如果继续执行限购政策，北京一些地王项目将面临生死。”同样的问题，另一在北京操盘别墅项目的开发商人士给出了相反的回答。

实际上，就在昨日，就北上广是否放开限购的话题，北京地产业内发生了一场激辩。一种说法是，北上广深四个城市外来人口较多，在不执行限购政策的情况下，楼市供需关系的矛盾较为突出，表现为供小于求，这是当年限购政策出台的主要原因，于是“供求关系”是北上广深四个一线城市放松限购的核心条件所在，但从四市放松限购的关键条件新增商品住房供应量来看，四市取消或放松限购短期来看还可望而不可即，特别是北京和上海。

21世纪不动产集团市场发展中心总监桑豫峰也提到，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。



Source: 第一财经日报 Reporter: 蔡胤

Date: 31/07/2014

Page:

Statistics: 2400

Location:

第一财经

北京高端楼盘限价松动 首套利率折扣从二手房开始

正文

我来说两句 (0人参与)

扫描到手机 报名试驾BMW赢莱卡相机

2014-07-31 01:29:38 来源: 第一财经日报

手机看新闻 | 保存到博客 | |

随后,记者从另一中介人士处得知,去年二手房成交火爆之时,首套房贷款利率最高是在基准利率上浮5%,而最近,北京二手房的银行首套贷款利率政策“每天都一样”,多数银行执行基准利率。据他透露,现在多数二手房成交都选择在农业银行贷款,其次是工商银行,原因是工商银行虽然执行的是基准利率,但放贷速度较快。

尽管二手房首套房贷款利率出现优惠,新房贷款利率却未见松动。记者昨日下午在位于朝阳区北五环的亚奥金茂悦项目走访时得知,该项目五期产品下月入市,价格预计在5.2万元/平方米左右,销售人员称,目前该楼盘合作银行对首套房的贷款利率仍以基准利率为主。

如果说北京的首套房贷款利率折扣仅限于二手房,那么上海的变化则引人注目。据媒体公开报道,农业银行上海分行决定下个月开始,无论新房还是二手房,首套房商业贷款200万元以上的,均可获得九五折优惠。

一线城市的房贷松动被业界解读为楼市企稳信号。21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰日前对本报记者分析,虽然央行和银监会分别在5月、6月表态支持首套房贷款,但商业银行没有任何实质变化,房地产信贷持续偏紧,是楼市持续调整的关键原因,在这种背景下,若有银行从一线城市开始对首套房利率实行优惠,必将对市场产生重要影响。



Source: 中国经济时报 Reporter: 周雪松

Date: 28/07/2014 Page:

Statistics: 1400 Location:

中國經濟時報

放松限购短期难使楼市反弹

作者: 周雪松 来源: 中国经济时报

2014-07-28 10:24 | 评论 | 分享到:    

另有消息称,根据中金公司透露,四大银行在上海地区首套房按揭均已全面九五折,所不同的是只有农行发文并已被媒体报道。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰对中国经济时报表示,这是房地产市场转向企稳的信号。今年楼市陷入调整的重要因素,是房地产信贷持续偏紧,虽然央行和银监会分别在5月和6月表态支持首套房贷款,但商业银行没有任何实质变化。

作为四大行之一的农业银行,如果能率先对首套房利率实行优惠,而且又是在一线城市的上海先行,这对整个市场必将产生重要影响。

尽管上海已经出现房贷利率松动,但从全国来看,目前大部分银行的首套房利率仍有5%—10%的上调,限贷政策仍然是制约楼市成交量放大的重要因素之一。

业内专家分析,在执行限购的46个城市中,接下来限购政策可能会明显分化成三大板块:首先北、上、广、深等一线城市,因为需要控制人口,而且经济对房地产的依赖度不高,预计限购政策将长期执行;其次是经济一般的二线城市以及三线城市,预计至少有30个城市可能会全面取消限购。第三部分群体则是在二线城市中,经济相对比较好、库存比较少、房价比较高的城市,有可能继续执行限购,但在执行层面可能会部分放松。



Source: 中国经济周刊 Reporter: 21 不动产

Date: 28/07/2014

Page:

Statistics: 3000

Location:

中国经济周刊

北京学区房疯涨：均价超5万 最高每平达34万

宏观经济 | 人民网-中国经济周刊 [微博]刘德炳 2014-07-28 18:12 | 我要分享 ▼

而日前一条北京教育新政的出台，更令学区房价格走势看涨。

4月18日，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。所谓共建招生，是指一些机关单位、企业等重点学校存在共建合作关系，学校为共建单位提供一定的招生名额，而共建单位则在其他方面回报学校。

21世纪不动产集团市场发展中心总监桑豫峰认为，北京市新出台的入学政策，旨在平衡各义务教育学校的资源，给愈来愈严重的择校潮降温。作为特权而长期存在的共建生被一举取消，值得高度称赞。但这一新政也意味着，在“就近入学”要求下，“居住地”这一因素在获得优质学校的硬性条件中的权重更大，这对高烧不退的学区房价格无疑是一种强化。

对此，链家地产分析师张旭表示，2013年北京房地产调控“国五条”细则出台后，“满五年+唯一”的免所得税房源成为二手房市场的“香饽饽”。这些房源价格在今年的二手房市场带头上涨，其中带重点小学名额的二手房更是涨幅巨大，最终形成了部分学区房冲击10万元/平方米的局面。



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 荆宝洁

Date: 29/07/2014

Page:

Statistics: 1700

Location:

21 世纪经济报道

中国多少钱流向了海外楼市:散户时代终结 大买家出动

<http://news.dichan.sina.com.cn> 21世纪经济报道 2014/7/29 8:19:41

不仅仅是纽约,中国投资者的足迹几乎快遍布全球。最新数据显示,2014年1月到3月,中国流向海外房地产市场的投资额如下:美国7.37亿美元,香港6.49亿美元,西班牙4.53亿美元,英国3.2亿美元,澳大利亚2.56亿美元,韩国4400万美元,共24.59亿美元(数据来源: Real Capital Analytics网站)。

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: 和讯房产

Reporter: 21 不动产

Date: 30/07/2014

Page:

Statistics: 600

Location:

和讯房产
hexun.com

取消限购逆市涨价绝不可取 当务之急是去库存

2014-07-30 13:27:55 来源：和讯房产 作者：21世纪不动产

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，否则早已叫停了。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。

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。

既然取消限购的城市，都有大量的库存需要消化，当务之急就是去库存，走量为主。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。



Source: 北京青年报 Reporter: 周宏

Date: 31/07/2014 Page:

Statistics: 1400 Location:

北京青年报

农行九五折 招行无优惠 各银行首套利率有所不同

首套房贷现松动迹象

2014年07月31日 星期四 北京青年报

房贷政策影响楼市预期

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为，房贷利率松动是房地产市场转向企稳的信号。今年楼市陷入调整的重要因素，是房地产信贷持续偏紧，虽然央行和银监会分别在5月和6月表态支持首套房贷款，但商业银行没有任何实质变化。据21世纪不动产金融事业部介绍，目前大部分银行的首套房利率仍有5%-10%的上调。最近一大批城市取消限购，给市场注入了正向的预期，如果银行能给优质买房人适当的利率优惠，那将对楼市的稳定甚至转为回升起到至关重要的作用。

21世纪不动产金融事业部分析人士表示，商业银行对个人住房贷款是爱恨两难，一方面房贷属于商业银行的优质资产，有抵押、不良率极低；而另一方面是该业务利润率太低，现在市场状况不好，商业银行同时受资本充足率、存贷比和央行总量控制监管，自然要把有限的资本放贷到利润更高的小微贷、无抵押贷等方向，但又不得不响应央行“优先满足首套房贷款需求”的政策。“但未来房贷政策如何变化，恐怕也更多取决于楼市情况。”上述分析人士说。

文/本报记者 周宏



Source: 搜狐焦点 Reporter:

Date: 28/07/2014 Page:

Statistics:1800 Location:

搜狐焦点 |

北五环高端热度依旧 城区高端公寓奔十在望

2014/07/30 16:22 来源: 搜狐焦点网 0条评论

上周末（7月19日），北京北五环和南四环又再现两日光盘，引发市场的关注。同时，一直弱于大势的二手房市场，也嘎然止跌。根据21世纪不动产统计数据，7月第三周，北京二手房出现交易量的上涨，而交易价格方面也出现了多周以来的首次止滑。

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。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。

虽然很难断言北京楼市会就此回暖，但是种种迹象表明，地段好，品质优的项目，在任何情况下，都能遭遇热销。有业内人士甚至断言，随着购房人意识到购房窗口的到来，开始找寻位置成熟、产品优质的项目出手购房，而近期供应量仍在持续上涨，开发商也会趁机给出些许优惠政策，北京或将迎来一轮全新的日光潮。