



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 王营

Date: 28/08/2014

Page:

Statistics: 2000

Location:

21 世纪经济报道

备战“金九银十”：全国降价潮前夜

2014-08-28 06:42:24 21世纪经济报道 作者：王营 [\(参与讨论\)](#)

房地产传统销售旺季“金九银十”来临前，房企需要为降价找一个“合适的理由”。一向对市场敏感度较高的万科老大，选择通过拥抱互联网的方式降价。据悉，万科与淘宝合作的活动时间为2014年8月25日至9月30日。优惠额度的计算方法是取淘宝用户过去一年的消费金额，即以2013年8月1日到2014年7月31日为准。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰分析，表面上看，这是万科与淘宝的一次营销活动，但实际上是万科的一次变相降价行动。在此前的楼市两轮调整期间，万科都进行了降价，2008年还是率先降价，并引发业主抗议。但万科总裁郁亮8月18日在万科中期业绩发布会上表示，房地产市场的调整是有一个完整周期的，如果调整不到位会带来更加混乱的局面，因此，希望此次市场调整能够坚持。也就是说，万科的判断是，房地产市场还会继续调整，万科正是据此展开了降价行动。

桑豫峰认为，万科的行动具有标志性意义。在全国二三线城市普遍取消限购的背景下，商品房去库存情况并不理想，房地产上市公司的中报都比较难看，如果在即将到来的9-10月销售旺季，还不能有所收获，则全年业绩难保。



Source: 中国经济时报 Reporter:

Date: 28/08/2014 Page:

Statistics: 865 Location:

中国经济时报

万科变相降价传递了什么信息 拓宽客户渠道?

2014-08-28 11:10 中国经济时报 | [+](#) 分享 扫描到手机

8月25日,万科与淘宝网宣布,淘宝用户全年花了多少钱,就可在万科包括杭州(楼盘)、北京(楼盘)、上海(楼盘)、重庆(楼盘)、深圳(楼盘)等地12个城市23个楼盘,直接冲抵最高可达200万元的购房款。分析人士称,此举将让淘宝用户的购房成本最多节省10%。而有地产机构则认为,万科这样带头,全国性降价潮可能来临。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰就认为,表面上看,这是万科与淘宝的一次营销活动,但实际上是万科的一次变相降价行动。

万科总裁郁亮8月18日在万科中期业绩发布会上表示,房地产市场的调整是有一个完整周期的,如果调整不到位会带来更加混乱的局面,因此,希望此次市场调整能够坚持。也就是说,万科的判断是,房地产市场还会继续调整,万科正是据此展开了降价行动。

“万科的行动具有标志性意义。在全国二三线城市普遍取消限购的背景下,商品房去库存情况并不理想,房地产上市公司的中报都比较难看,如果在即将到来的9—10月销售旺季,还不能有所收获,则全年业绩难保。应该说,多数开发商都看到了这一点,可能在未来两个月采取新盘低价入市、老盘降价的策略,但万科再次先行一步,抢在了其他同行的前面。”



Source:京华时报 Reporter: 桂瑰等

Date: 29/08/2014 Page:

Statistics:4500 Location:

京华时报

北京城区二手房再现试探性提价 议价空间再缩小

来源:京华时报 | 2014-08-29 04:19:45

A- A+ 评论 分享

自5月房价开始出现实质性下调起,套均面积呈现出较为明显的持续下降趋势。8月,北京市二手住宅成交套均面积为86.8平方米,与7月相比下降1.8平方米,与1月相比下降4.6平方米,为今年以来最低水平。套均面积的下降在一定程度上反映了随着房价的下滑,刚需入市的积极性有所提高,对于促进整体市场回暖具有十分积极的作用。近期北京市首套房贷政策松动范围有所扩大,继九折利率重现市场后,交行、建行针对首套房的贷款利率也出现不同程度的下调,这对于改善刚需观望现状,刺激其入市也具有一定作用。若下半年信贷政策出现进一步实质性松动,不排除市场在刚需入市的带动下出现回暖的可能性。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙

二手房价格上涨空间有限

在多数二三线城市限购政策取消的背景下,首套房信贷优惠的消息让部分刚需客户的观望心态有所平复,一些客户在卖掉原有住房后,也抓住购房最佳时机开始入市。而自住型商品房较大比例弃购的消息,也让部分刚需转向二手房市场,推动成交量回升。预计8月份二手房成交量会在7月份基础上继续回升,但价格将基本保持平稳。由于9月份新房供应高峰即将到来,开发商大都会采取低价入市的策略,因此二手房价格上涨的空间也被压制。



Source:上海金融新闻网 Reporter: 马秀莲

Date: 22/08/2014 Page:

Statistics:400 Location:

上海金融新闻网

瑞银中国首席经济学家汪涛:房地产是中国经济最大的不确定因素

2014-08-22 05:52 记者马翠莲

胡景晖认为,由于目前取消限购的二三线城市,很多地方库存高企,同时在过去的数年间,大量市场需求已经在价格上涨的阶段被消化掉,新增需求相对乏力,并且在面对价格下行的情况下,依旧观望情绪浓厚。这样的城市限购放松,往往也很难调动当地的实际购房需求入市。而其市场价格,则由于开发商用各种各样的方式让利、调低价格入市,使得价格依然处于低位下滑的状态之中。

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: 中国经营网 Reporter:

Date: 21/08/2014 Page:

Statistics: 1600 Location:

中国经营网
WWW.CE.COM.CN

北京楼市是不是安全选项？

经济 来源：中国经营网 2014-08-21 阅读：10195 评论：0

8月19日，在鲁能·格拉斯小镇举办的业内人士交流会上，北京某高端项目负责人认为，下半年，中高端楼盘会迎来一波行情。除去刚需住宅的部分，中高端住宅售价实际上是微涨的。鲁能·格拉斯小镇是距离首开香溪郡不远的高端别墅项目，其产品主要是2000万以上的低密度独栋别墅。上半年卖出别墅20多套。

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，也给中低价格的普通住宅项目销售带来巨大的压力。今年下半年，北京限购政策未现松动迹象，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。



Source: 和讯房产

Reporter: 21 不动产

Date: 26/08/2014

Page:

Statistics: 705

Location:

和讯房产
hexun.com

万科带头 全国性降价潮来临

2014-08-26 09:49:11 来源：和讯房产 作者：21世纪中国不动产

万科总裁郁亮8月18日在万科中期业绩发布会上表示，房地产市场的调整是有一个完整周期的，如果调整不到位会带来更加混乱的局面，因此，希望此次市场调整能够坚持。也就是说，万科的判断是，房地产市场还会继续调整，万科正是据此展开了降价行动。桑豫峰表示，为了防止已购房业主的反弹，万科没有选择直接降价，而是与淘宝网联手开展营销，达到变相降价的目的。

桑豫峰认为，万科的行动具有标志性意义。在全国二三线城市普遍取消限购的背景下，商品房去库存情况并不理想，房地产上市的中报都比较难看，如果在即将到来的9-10月销售旺季，还不能有所收获，则全年业绩难保。应该说，多数开发商都看到了这一点，可能在未来两个月采取新盘低价入市、老盘降价的策略，但万科再次先行一步，抢在了其他同行的前面。桑豫峰预测，当其他开发商意识到这一点的时候，也会跟进降价，因此，一轮全国性的降价潮来临将不可避免。

桑豫峰还分析，上半年的成交低迷，积累了不少需求。取消限购后，购房需求大增，而降价后，会促使一批潜在购房者采取行动。目前来看，房地产市场并不缺乏需求，只要价格合适，就会有成交。因此，桑豫峰预测，下半年的成交情况会好于上半年。



Source: 新华网

Reporter:

Date: 25/08/2014

Page:

Statistics: 1290

Location:

新华网

“金九银十”或许期望不大

2014年08月25日 14:59:11 来源：新华网  分享到：       0

八月中旬，国家统计局公布2014年7月份70个大中城市新建商品住宅(不含保障性住房)价格变动情况。数据显示，70个大中城市中，7月份价格下降的城市较上月新增9个增至64个。同时，70个大中主要城市新建商品房价格同比涨幅继续收窄，同时环比跌幅却持续扩大，并且一线城市明显走弱。

除了价格，成交量也容不得乐观。同策咨询研究部数据显示，2014年1-7月商品住宅累计成交面积约476.29万平方米，同比跌幅达29.96%；商品住宅销售价格26329元/平米，同比上涨11.11%。从7-8月份商品住宅成交量表现来看，7月份成交量达70.10万平方米，并没有出现明显回升。

另外，随着7月末最后一个交易日结束，二手房同样交出了一份“淡夏”成绩单。以上海为例，21世纪不动产上海区域市场研究部数据显示，上海市7月份全市成交1.3万套，同比下降36.7%，环比下降0.9%，连续4个月呈下降趋势。

种种迹象表明，今年的“金九银十”在成色上估计难以令开发商满意。



Source: 北京日报

Reporter:

Date: 27/08/2014

Page:

Statistics: 1300

Location:

北京日报

中报显示半数房企利润下滑

作者: 刘宇鑫 来源: 北京日报

2014-08-27 08:11 | 评论 | 分享到:

来自国家统计局的数据显示, 7月70个大中城市中, 价格下降的城市有64个, 占比达到了91.4%。较上月的55个又增加了9个城市, 显示房价下滑的趋势还在进一步蔓延。面临下半年依旧严峻的市场压力, “以价换量”成为很多房企的首选策略。

就连“销售面积中国第一”的恒大也在公告中称, 恒大地产表示将适时灵活调整销售策略, 在价格策略上, 将以灵活务实的方式, 兼顾售价与销量的平衡, 竭力推升销售业绩。对于年初制定的700亿元全年目标, 富力地产公告表示: “基于现在的市场状态, 集团保守和现实地检讨了业务计划。经考虑多方面因素, 调低全年协议销售目标至600亿元。”

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为, 在全国二、三线城市普遍取消限购的背景下, 商品房去库存情况并不理想, 致使很多房企中报数据都比较“难看”, 如果在即将到来的九、十两月销售旺季, 这些上市房企业绩无明显反弹, 则完成全年业绩目标基本无望。

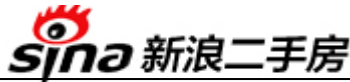
万科总裁郁亮日前在万科中期业绩发布会上表示, 房地产市场调整具有完整周期, 如果调整不到位, 会带来更加混乱的局面, 因此希望此次市场调整能够坚持。“万科的判断是, 房地产市场还会继续调整, 万科正是据此展开了降价行动。”



Source: 新浪二手房 Reporter: 21 不动产

Date: 26/08/2014 Page:

Statistics: 550 Location:



8月第三周供需平稳 成交价格回升

作者：21世纪不动产 来源：新浪二手房 发布时间：2014-08-26 09:47:06 微博

8月第一周	8月第二周	8月第三周	8月第四周	8月第一周	8月第二周	8月第三周	8月第四周	8月第一周	8月第二周	8月第三周	8月第四周	8月第一周	8月第二周	8月第三周	8月第四周	8月第一周	8月第二周	8月第三周	8月第四周	8月第一周	8月第二周	8月第三周	8月第四周
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

资料来源：21 世纪不动产北京安信瑞德市场研究部

8月份第三周，新增房源环比上涨5.3%，新增客源环比上涨2.7%，房源和客源稳定增加，供需基本平衡，供需比为1:3。

上周(8.18-8.24)北京市二手房住宅进入8月连续两周成交量环比增长，成交价格回升。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙分析，在多数二三线城市限购政策取消的背景下，首套房信贷优惠的消息让部分刚需客户的观望心态有所平复，一些客户在卖掉原有住房后，也抓住购房最佳时机开始入市。而自住型商品房较大比例弃购的消息，也让部分刚需转向二手房市场，推动成交量回升。预计8月份二手房成交量会在7月份基础上继续回升，但价格将基本保持平稳。由于9月份新房供应高峰即将到来，开发商大都会采取低价入市的策略，因此二手房价格上涨的空间也被压制。



Source:北京商报 Reporter:

Date: 28/08/2014 Page:

Statistics:1600 Location:



二手房市场开始复苏

证券新闻 | 北京商报 [微博] 2014-08-28 01:45 | 我要分享 ▾

二手房量升价未升

与新房市场相比，北京二手房在经历了3月开始的萧条后，在改善型人群和成交迫切的刚需人群出手下，呈现了复苏的势头。

北京商报记者在链家地产和平里一门店看到，仅半个月周边小区挂牌量就有了5%的增长，“就一天时间，和平里三区就多了三四套房子，”该门店工作人员介绍说。

在21世纪不动产北京区域总经理寇海龙看来，多数二三线城市限购政策取消的背景下，首套房贷优惠的消息让部分刚需客户的观望心态有所平复，正因如此，随着挂牌量的增加，北京二手房也呈现出成交量的回升。

在海淀区蓟门里一家中介门店，工作人员向北京商报记者介绍，年初该片区1个月最多成交30多套，而到7月时成交量下滑至十余套，不过进入8月，仅第一周便卖了5套，现在成交量已经接近20套。



Source: 法制晚报 Reporter:

Date: 28/08/2014 Page:

Statistics: 1500 Location:

法
晚
报

京二手房市场全面回暖为时尚早 房价仍面临下行危机

<http://news.dichan.sina.com.cn> 法制晚报 2014/8/28 19:39:49

受到信贷放松的影响，近期二手房成交量有所回升，业内预计成交量的复苏将持续下去。而伴随着成交量的增加，二手房业主的预期也在逐渐升温，降价意愿明显降低。但这是否意味着二手房市场已进入全面回暖的通道？

“各项微观指标都显示，业主的房价预期在升温中，但是由于目前市场成交量低，活跃度不够，并不能对房价上涨形成支撑。”链家市场研究部张旭告诉记者，预计近期市场将会“量涨价稳”，成交量逐渐回到正常水平。

对于未来二手房市场走势，21世纪不动产北京区域总经理寇海龙分析，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，二手房价格继续下探。

寇海龙认为，近期随着多个银行信贷偏紧状况有所缓解，部分刚需客户及置换型客户试探入市，因此成交量比前期有所增长。但周期性的波动将是市场的常态，现在尚无任何迹象表明楼市有全面逆转的可能。