



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 王营

Date: 29/08/2014

Page:

Statistics: 2000

Location:

21 世纪经济报道

去投资化 北京豪宅多被套牢

2012年05月17日03:06 来源： 21世纪经济报道

曾因30万天价豪宅备受关注的[钓鱼台七号院](#)，处境也十分尴尬。北京房地产交易管理网显示，该项目于2011年5月12日取证的271套豪宅，至今仅签约3套，成交均价为139338元/平方米。

豪宅销售周期长是正常的事情，但调控的到来，使豪宅的销售周期变得漫漫无期。不仅是北京，在上海，深圳和青岛等多个城市，高端住宅均表现低迷，今年3月以来不断传来豪宅大幅降价的消息。

金茂府、西山壹号院的热销，难掩北京多数豪宅的冷淡市况。据链家地产市场研究部统计，在2012年内已入市的12个高端项目中，零成交项目7个，高端项目整体签约率仅为4.05%，与年内新入市项目14.73%的整体签约率低10个百分点。

21世纪不动产分析师栗日表示，从过去的调控经历来看，北京豪宅总是一线城市最晚降价的，但再挺也熬不过二季度，一批豪宅必然要降价才能够提高去化率。而一些两年前获得的高价地块，也到了不得不入市的阶段，它们唯有放低身段，低价入市才能回笼更多资金。



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 苏锶

Date: 04/09/2014

Page:

Statistics: 1600

Location:

21 世纪经济报道

互联网金融创新 倒逼房企去化出新招

21世纪经济报道 苏锶 2014-09-04 04:41:44 0

低迷的市场之下，开发商被迫剑走偏锋。比如最近被热炒的所谓全民营销。德佑地产研究总监陆骑麟表示，万科等开发商采用的“全民营销”手段，主要目的在于通过参与者的社会关系来获取更多的客户资源，后续的交易操作还是要通过专业的工作人员来完成。“全民营销”更多地是在市场相对低迷的情况下，进一步拓展客户渠道的一种手段，与传统的代理、分销并没有根本性的矛盾。但“全民营销”门槛低，中介联动平台的匮乏使得此种营销手段难以为继。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为，“全民营销”模式稳定性和可持续性差，很难成为开发商的普遍做法，它对代理机构的轻微影响主要体现在新房环节。在二手房市场，很难推广，否则管理会非常混乱。桑豫峰称，包括21世纪不动产在内的知名房地产经纪机构，已经试行一二手房联动模式，利用其触角灵敏的经纪人队伍、充沛的客户资源和布局合理的门店网络，为开发商提供新房代理服务。

近期，万科与海南分销机构发生剧烈摩擦，坊间传闻万科在海南采取了所谓反分销的行动。陆骑麟称，主要还是因为当地分销市场鱼龙混杂、规范性差所导致的。



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 王莹

Date: 04/09/2014

Page:

Statistics: 1200

Location:

21 世纪经济报道

8月楼市成交稍有起色

21世纪经济报道 王莹 2014-09-04 04:36:13 0

8月1日，青岛差异化松绑部分地区限购。过去的这一个月，青岛楼市也尝到了限购松绑带来的甜头。青岛市房地产交易中心发布的数据显示，8月首周，青岛市新建商品住房成交了2014套，环比上涨6%，单日签约量最高曾达到410套。据青岛当地业内人士表示，8月份，青岛各楼盘看房的人明显增多，虽然新增看房人数远大于新增购房人数，出现只看不买的局面，但看房的人增多，表明消费者买房的信心在恢复。

严跃进认为，为了迎合此类购房需求以及加快去库存的速度，房企的降价促销力度仍会加大。考虑到供求双方的策略调整，预计9月份的成交将比8月出现明显反弹，即9月有望迎来一波小高峰。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示，楼市已进入“金九”，对买卖双方来说都是全年最好的季节，虽然量价齐升的现象很难出现，但无论是新房还是二手房，9月成交量预计都将比8月有所增长。



Source: 21 世纪经济报道 Reporter:

Date: 04/09/2014

Page:

Statistics: 2000

Location:

21 世纪经济报道

房企备战金九银十 全国性降价潮不可避免

2014-09-04 14:30 21世纪经济报道 | [+](#) 分享 扫描到手机

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。

雅居乐[简介 最新动态]在中期业绩发布会上明确表示，下半年，雅居乐旗下多个项目将持续推出新产品，大部分为针对首次置业或改善型需求的刚需产品。价格方面，雅居乐将会继续采取灵活的营销策略及合理定价，以完成480亿元的全年预售目标。雅居乐近一个月来连续在北京进行旅游地产营销活动。

21世纪经济报道记者还获悉，一家知名房企也在通过“内部认购”方式在北京低调启动降价。只要员工介绍，即可享受所谓内部价格优惠和首付分期付款。而“内部认购”本质上就是降价。

全国性降价潮

桑豫峰认为，一轮全国性的降价潮来临将不可避免。



Source: 第一财经日报 Reporter: 蔡胤

Date: 02/09/2014 Page:

Statistics: 1500 Location:

第一财经

成交淡库存高 青岛三年限购政策终结 (图)

2014-09-02 01:48:30 来源: 第一财经日报

“青岛实际上高库存的压力一直存在，但这和其统计方式以及楼盘项目投资力度比较大等有关，尤其在旅游地产火热的阶段，相应的地产项目库存积压较多。”上海易居房地产研究院研究员严跃进昨日下午对本报记者表示，青岛今年的房地产库存走高，库存去化周期足足拉长一倍时间，在此进行旅游地产开发房企，项目中的住宅的成交压力增大。严跃进认为，在各地政府相继取消限购的背景下，青岛的房企也因此有了希望政策松绑的意愿。

青岛当地开发商人士认为，取消限购，对市场有拉动作用，但人们观望心理的改变，需要过程。他介绍，青岛多数开发商会采取促销或低起价的策略，目前一些区域的开发商已趁着取消限购的机会增加优惠，刺激有购房意愿的人入市，以此弥补上半年成交低迷的损失。

关于取消限购对楼市的影响，21世纪不动产北京区域总经理寇海龙对本报记者分析表示，“金九银十”临近，二线城市相继宣布取消限购，部分购房者害怕楼市突然反转，试探性入市购房。



Source: 第一财经日报 Reporter: 蔡胤

Date: 02/09/2014 Page:

Statistics: 1800 Location:

第一财经

北京二手房成交量回升均价同比降8.7%

来源: 第一财经日报 发布时间: 2014年09月02日 05:37 作者: 蔡胤

+ 22.4K

21世纪不动产昨日提供给本报的监测数据显示, 8月北京二手房网签9453套, 环比7月上
涨3.26%, 其中住宅网签7970套, 日均257套, 环比7月日均245套上涨4.92%。

拉高成交数字的购房者中, “换房”人群贡献了不小的力量。

河北人刘铭(化名)便是其中的一个。“80后”刘铭是一个三岁孩子的父亲, 家住北京东郊的通州, 由于在西三环上班, 他和妻子一直想换到市区离地铁近的地段居住。今年8月, 刘铭一直关注的东四环边一小区的二手房价格出现松动, 并新出了他最满意的90平方米的户型。8月下旬, 在简单谈判后, 刘铭跟一位业主签下了购房合同, 总价为320万元。该业主称自己已买好次日飞往美国机票, 在北京有多套房产需要处理, 所以愿意低于市场价卖掉这套两居室。刘铭也感到, 几年来的换房理想实现得颇为顺利, 几乎相当于“捡漏”。

像这类“以远换近”、“以小换大”的置换者不在少数。21世纪不动产六里桥一家门店的店长告诉记者, 8月, 该区域成交的买卖单, 基本都是120平方米左右的2~3居室户型, 都属于置换型需求, 购房者主要看中小区附近的交通及地理位置, 选择将原先近郊的房子卖掉置换到城里。

对此, 21世纪不动产北京区域总经理寇海龙分析, 目前北京二手房市场上房源较充足, 部分业主卖房意向强烈, 议价空间较大, 二手房市场置换型客户的选择机会相对更多, 且这部分客户资金较充足, 受贷款的束缚较小, 这些因素加大了改善型需求的成交概率。



Source: 凤凰网

Reporter:

Date: 31/08/2014

Page:

Statistics:3000

Location:

鳳凰網 房產
house.ifeng.com

楼市价格战一触即发 全国性降价潮不可避免

2014-08-31 10:44:42 | 来源:凤凰网 | 编辑:杜军帅 |

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: 北京晚报

Reporter: 赵莹莹

Date: 02/09/2014

Page:

Statistics: 900

Location:

北京晚报

8月新房网签量今年首破万套 楼市真回暖啦？

发布：2014年09月02日 | 编辑：半夏

机构预测楼市已走出低谷

成交量的增长，源于价格的下降。中原地产统计数据显示，8月北京新建住宅成交均价为22962元/平方米，环比下降8%；二手房成交均价则跌至26836元/平方米。

“由于自住型商品房的结构性价低价格，以及开发商降价走量的销售策略，8月新房成交均价被进一步拉低。北京楼市已基本走出上半年的最低谷。”21世纪不动产北京区域总经理寇海龙给出了乐观判断。

寇海龙的观点，也得到了多位业内人士的赞同。“对购房者来说，入市的时机已经到来。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，相比2013年，楼市正处在一个相对的低点，是购房者抄底的好时机。



Source: 北京日报

Reporter: 刘宇鑫

Date: 04/09/2014

Page:

Statistics: 1380

Location:

北京日报

8月新房成交量年内首破万套

2014年09月04日 04:20

来源：北京日报

本报讯（记者 刘宇鑫）昨日，京城多家**房产中介**机构根据市住建委的网站数据统计，8月份本市新房网签量达10130套，环比7月上涨66.3%。剔除保障房与自住房套数后，新建商品住宅网签量为7022套，环比增长了54.6%。对该数据是否表明本市房市正企稳回暖，业内有不同看法，但比较一致的观点是，降价销售在促进新盘交易量方面起了重要推动作用。

尽管新房和**二手房**的成交量相比去年同期仍有一定下降，但10130套的新房网签量，仍是今年以来新房成交量首次破万套。“由于自住型**商品房**的结构性价低价格，以及开发商降价走量的销售策略，8月新房成交均价被进一步拉低。北京楼市已基本走出上半年的低谷。”21世纪不动产北京区域总经理冠海龙说。

在购房人格外关心的房价方面，据中原地产统计，8月北京新建住宅成交均价为22962元/平方米，环比下降8%，这与8月上市成交的多个自住房项目的带动有直接关系。亚豪机构副总经理任启鑫介绍，从8月成交排行中也可以看出，排名前六的项目中自住房项目占据了五席，其中金隅汇星苑自住房与恒大城（限定售价定向发售）两个项目的成交即高达2519套。自住房类项目的特殊性使得其会在短时间内创造出较大的销量数字，而包含这一数据的成交量并不能真实的反映目前的实际市场状况。



Source: 白银日报 Reporter:

Date: 29/08/2014 Page:

Statistics: 1600 Location:

白银日报

一线城市房价真降者寥寥：业内称难现大面积降价

2014-08-29 20:10 来源：白银日报 我有话说

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%。

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。

争论：一线城市将迎“降价潮”？

尽管日前若干“日光盘”再现北京楼市，部分业内认为市场初显回暖端倪，但7月一线城市房价的全线环比回落，还是让“降价潮”之声再度喧嚣四起。



Source: 证券时报网

Reporter:

Date: 04/09/2014

Page:

Statistics: 750

Location:

STCN
证券时报网·中国

地方救市力度加大 9月楼市有望迎来一波小高峰

证券新闻 | 证券时报-证券时报网 2014-09-04 08:00 | 我要分享 ▾



易居研究员严跃进认为，为了迎合此类购房需求以及加快去库存的速度，房企的降价促销力度仍会加大。考虑到供求双方的策略调整，预计9月份的成交将比8月出现明显反弹，即9月有望迎来一波小高峰。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示，楼市已进入“金九”，对买卖双方来说都是全年最好的季节，虽然量价齐升的现象很难出现，但无论是新房还是二手房，9月成交量预计都将比8月有所增长。

“短期内，限购取消对市场影响不大。但限购的取消，至少使市场不再变坏了，这是巨大的影响。”易居中国执行总裁丁祖昱表示，目前一线城市取消限购的可能性极小，但到明年三季度，京沪深穗房地产市场进入正常阶段，彼时取消的可能性会大一些。