



Source: 21 世纪经济报道 Reporter: 张晓玲

Date: 09/10/2014

Page:

Statistics: 1900

Location:

## 21 世纪经济报道

### “央四条”后的房企应对：涨价抑或跑量？

21世纪经济报道 张晓玲 2014-10-09 04:19:40 0

“从易居营销全国代理销售楼盘的认购（大定）数据来看，十一期间成交量环比上周上涨100%，接近2013年黄金周的水平。”易居中国有关人士透露。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙表示，“央四条”是楼市走出底部的重要标志，住房信贷放松，将带动相当一部分购房需求，引发一轮成交反弹，形成今年的一波小高潮，但对反弹幅度不应过于乐观，因为目前经济形势尚未稳定，购房者的信心仍然不足，而各地库存量很大，需要消化一段时间。

德信资本董事长陈义枫认为，此次出台的放松限贷政策，算不上是刺激政策，而是减少打压政策的力度，让市场恢复到一个正常状态。“认贷不认房”，将会释放市场的改善性需求，来对冲、平复今年以来的楼市弱周期，促进市场平稳运行，达到政府调控目标。

从整体效果看，这一政策将会提振市场信心，止跌信号明显，但成交和价格反弹的幅度依然要看后续信贷释放情况。（编辑袁一泓徐炜旋）[返回21世纪网首页>>](#)



Source: 第一财经日报 Reporter: 蔡胤

Date: 10/10/2014 Page:

Statistics: 1000 Location:

## 第一财经日报

CHINA BUSINESS NEWS

### 北京市限购仍将继续执行 部分地王项目或承压

2014-10-10 07:23:59 第一财经日报 微博 作者: 蔡胤 (参与讨论)

“北京很难轻易放松限购，北京要是动了，意味着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曾对本报记者表示。

但也有人认为，北京仍存在适度、阶梯性放宽限购的可能。一名在北京操盘别墅项目的开发商人士告诉本报记者，北京可能两年内放开高端产品限购，否则，北京一些地王项目将面临“生死劫”。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙则分析称，二三线城市限购普遍取消后，决定楼市的因素是信贷政策。最新的首套房信贷放松政策，将会带动相当一部分购房需求，引发一轮成交反弹。但他认为，对反弹幅度也不能过于乐观，原因是购房者的信心仍然不足，而各地库存很大，需要消化一段时间。据其观察，10月份北京新建商品房仍将以平价入市为主，二手房价格可能止跌并转为上涨。

戴德梁行昨日提供给本报的数据显示，2014年6月至8月，北京市新建商品住宅销售面积为164.7万平方米，环比上升10.53%，同比下降37.18%，整体市场仍处于调整期。另外，三季度北京商品住宅成交均价每平方米24320元，环比下降8.03%，同比上升0.82%。



Source: 经济观察网 Reporter:

Date: 10/10/2014 Page:

Statistics: 8000 Location:

理性·建设性 eeo.com.cn

经济观察网

## 央行松绑开发贷 商业银行差别化执行

2014/10/10 14:40 来源：经济观察网-经济观察报 0条评论

但也有人认为，北京仍存在适度、阶梯性放宽限购的可能。一名在北京操盘别墅项目的开发商人士告诉本报记者，北京可能两年内放开高端产品限购，否则，北京一些地王项目将面临“生死劫”。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙则分析称，二三线城市限购普遍取消后，决定楼市的因素是信贷政策。最新的首套房信贷放松政策，将会带动相当一部分购房需求，引发一轮成交反弹。但他认为，对反弹幅度也不能过于乐观，原因是购房者的信心仍然不足，而各地库存很大，需要消化一段时间。据其观察，10月份北京新建商品房仍将以平价入市为主，二手房价格可能止跌并转为上涨。

戴德梁行昨日提供给本报的数据显示，2014年6月至8月，北京市新建商品住宅销售面积为164.7万平方米，环比上升10.53%，同比下降37.18%，整体市场仍处于调整期。另外，三季度北京商品住宅成交均价每平方米24320元，环比下降8.03%，同比上升0.82%。



Source: 华夏时报 Reporter: 董映颀等

Date: 11/10/2014 Page:

Statistics: 1800 Location:

CHINA TIMES  
華夏時報

## 北京楼市政策松动信号加强 新盘平价快销仍是主流

2014年10月11日 02:24 华夏时报 微博 我有话说 (60人参与) 收藏本文

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙表示，10月份新建商品房仍将以平价入市为主，但二手房价格会很快止跌并转为上涨。

以房山区域为例，目前房山的在售楼盘包括首创伊林郡、合景领峰、智汇雅苑、金地朗悦等项目，区域均价在22000元/平方米左右。合景领峰一位销售人员称，目前尚未接到涨价通知。

顺义区域的首创派尚国际项目在近期首次开盘，这个面向刚需客户的楼盘也将走平价策略，称“月薪超过6000元则月供无压力”。接近首创内部的一位人士告诉记者，目前首创派尚未有调价的打算。

今年9月，北京市住建委曾提出将首先完善价格引导机制，对定价基本符合市场实际的项目加快审批。在这一政策的引导下，此前受制于北京严厉的限价政策而不能入市的豪宅项目，如紫禁壹号院、合生霄云路8号、五矿万科如园等，开始集中入市。



他补充道，由于1月至9月很多房企的销售任务完成情况不好，各项目公司压力较大，四季度依然是以跑量为主，但与二三线城市不同的是，北京楼市需求仍然比较旺盛，合理定价就能换来销量。预计明年北京房价可能会上涨。





Source: 中国经济时报 Reporter: 张一鸣

Date: 10/10/2014 Page:

Statistics: 560 Location:

中国经济时报

## 三四线城市或难走出低迷

www.eastmoney.com 2014年10月10日 01:39 张一鸣 中国经济时报

分析人士认为，大部分城市楼市网签数据滞后实际成交量至少2个星期，未来除了小部分库存积压过于严重的三四线城市外，其他城市或将全面止跌，少数库存压力小于20个月的一线城市将出现再次上涨。

如果单从楼市的成交量看，十一楼市并未因为信贷松动出现成交量的大幅反弹，但在9月30日央行松绑信贷政策后，购房人的心理已发生实质性改变。中原地产首席分析师张大伟说，从国庆期间购房者的心理预期看，部分需求已经开始入市，预计后期各地细则落地后，成交量有望明显复苏，但反弹的幅度依然取决于信贷额度及信贷价格的变化。如果库存的积压去化时间较长、信贷的供给量不超过2012年，预计出现大规模反弹的可能性短期内较小。

虽然央行的松绑未提及降准和降息，但以房贷还清为前提解除限贷，并且首次明确对合理的改善型住房需求的信贷支持，依然远超之前市场的预期，被业内认为是之前信贷政策的全面松绑。21世纪不动产北京区域总经理寇海龙表示，二三线城市限购普遍取消后，决定楼市的因素已是信贷政策。9月30日住房信贷放松，将引发新一轮成交反弹，但由于各地楼市的库存压力很大，需要消化一段时间，政策的实际效果还有待观察。



Source: 北京晨报

Reporter: 武新

Date: 26/09/2014

Page:

Statistics: 2600

Location:

## 北京晨报

### 品质生活开启置业升级梦

据国信美投置业投资（北京）有限公司副总裁郭道明介绍，在美国、欧洲等国家买房，与国内一线城市相比，房价要便宜些，还能获得4%至8%左右的年租金净收益率。中国人通过“资产配置国际化”可以降低买房投资风险。这些因素吸引着越来越多的中国人将目光转向海外。

#### 美国

据21世纪不动产海外置业部总监刘冰冰介绍，今年中国人在美国买房的区域发生了变化，35%的中国买家在加州购房，比去年减少18%。中国人选择华盛顿、纽约等地区，避开了房价较高的洛杉矶、旧金山等地。

“在美国买房不能办理移民，90%的中国客户在美国买房是为了投资。”国信美投置业投资（北京）有限公司副总裁郭道明说，2008年美国发生经济危机后，房价下降了30%至40%，从2011年美国楼市开始回暖，现在美国房价正在稳步上升，每年房价平均上涨8%至10%，超过了国内楼市房价上涨的幅度。美国的学区房具有较高的投资收益，坐落于坦帕的临海居距离南佛罗里达大学大约5分钟车程，主推海景连排别墅及公寓，单价12000元人民币，总价85万人民币起，年租金净回报率超过8%。



Source: 人民网 Reporter:

Date: 10/10/2014 Page:

Statistics: 650 Location:

人民网 people  
www.people.com.cn

## 专家：新政有四大亮点

2014年10月01日 11:03

来源：黑龙江新闻网

上海易居房地产研究院副院长杨红旭称，中央救市了，力度之大，超出预期！杨红旭解读政策有四大亮点：1、三套房贷令取消；2、二套房贷大放松；3、针对外地人的限贷令取消；4、鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券(MBS)、发行期限较长的专项金融债券，定向投放房贷。

亚豪机构市场总监郭毅对记者表示，此次限贷政策松绑将对中端改善型需求形成较大影响，或将进一步刺激改善型住房的需求。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为，首套房认定标准的调整，将释放一部分住房需求，有利于刺激商品房成交的增长。尤其是对于购买第二套改善性住房的家庭，“执行首套房贷款政策”，将大大降低其购房成本，从而激发入市的积极性。

JD.COM 京东

“重新调整首套房认定标准，对全国不同楼市的影响程度都会体现不一样的效果和影响。”郭毅分析，“在北上广深一线城市，购房需求旺盛，限贷的对购房需求的抑制作用非常明显。而对于二三线城市，供大于求基本面没有变，库存积压也比较严重，所以放开限贷的影响就会比较有限”。也有观点认为，该政策的调整具有巨大利好效应，将对目前疲软的楼市产生强制刺激作用。



Source: 凤凰网 Reporter: 21 世纪不动产

Date: 30/09/2014 Page:

Statistics: 820 Location:

鳳凰網 房產  
house.ifeng.com

## 21世纪不动产：信贷已放松 楼市将反弹

2014年09月30日 18:15

来源：21世纪不动产

59人参与 7评论

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为，首套房认定标准的调整，将释放一部分住房需求，有利于刺激商品房成交的增长。尤其是对于购买第二套改善性住房的家庭，“执行首套房贷款政策”，将大大降低其购房成本，从而激发入市的积极性。原来购买第二套房，不仅首付五成，更重要的是，贷款利率至少是基准利率的110%，很多银行实际提高到120%-130%，购房负担很重。据21世纪不动产的监测数据，2014年以来，多数城市的购房客户，是以改善性需求为主。因此，首套房认定标准的变化，将在改善性需求带动下，迎来一波成交量的增长。10月份新房供应量较大，二手房的房源也相当丰富，在信贷政策的刺激下，成交量有望创造一波小高峰。同时，主管部门将三套房的贷款利率权限下放给了各商业银行，这对那些优质客户可能也是利好消息。

但桑豫峰提醒说，虽然金融主管部门调整了首套房认定标准，并重申了优惠利率的下限是基准利率的0.7倍，但各主要商业银行都是市场化的企业，天然地不愿意降低贷款利率，因此，不能期望银行会对首套房利率实行大幅优惠，首套房利率能有85折-9折就不错了。

同时，虽然二三线城市普遍取消了限购，信贷政策又有所放松，但不能就此断定，此轮房地产市场的调整宣告结束。成交量会有所反弹，但涨幅有限，而定位于改善性需求的项目，房价可能会上涨，但不可能暴涨。桑豫峰强调，开发商切不可盲目涨价，而应继续以走量为主，因为楼市去库存仍是当前最大目标。但对于消费者来说，现在确实是购房的好时机。





Source: 和讯房产 Reporter: 21世纪不动产

Date: 30/09/2014 Page:

Statistics: 1400 Location:

和讯房产

## 北京楼市救市鸣“双响炮” 专家:不能对银行有太大期望

2014-09-30 22:52:24 来源: 和讯房产 作者: 冬夏

不过,也有专家指出,两道楼市利好政策颁出是顺时应势,有助提振购房需求。亚豪机构市场总监郭毅分析称,从北京的情况来看,此次放宽普通住房的认定标准,则是北京的宽松政策首次面向购房者,虽然放宽标准之后,更多的是利好已购房客群,按标准降低该类客群应缴纳的契税,但对计划购房的客群来说,也从一定程度上增强了看待后市的信心。

而放松限贷,其实质是提高了购房者的资金杠杆率,放大了收益,借此促进购房消费的增加。郭毅算了一笔账:“如果按贷款100万、20年还清计算,7折利率可以为购房者节省将近27万元。而对于改善型购房者来说更是重大利好,卖掉旧房再买新房依然可以享有首套购房的30%首付、7折利率,预计一、二线城市将会由此启动一轮升级置业的高潮。”

然而,对于政策的执行预期,21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰也提醒称,虽然金融主管部门调整了首套房认定标准,并重申了优惠利率的下限是基准利率的0.7倍,但各主要商业银行都是市场化的企业,天然地不愿意降低贷款利率。“因此,不能期望银行会对首套房利率实行大幅优惠,首套房利率能有85折-9折就不错了。”



Source: 搜狐焦点 Reporter:

Date: 30/09/2014 Page:

Statistics: 840 Location:



### 桑豫峰：央行宣布松绑信贷政策 楼市回暖一触即发 焦点原创

在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰认为，首套房认定标准的调整，将释放一部分住房需求，有利于刺激商品房成交的增长。尤其是对于购买第二套改善性住房的家庭，“执行首套房贷款政策”，将大大降低其购房成本，从而激发入市的积极性。原来购买第二套房，不仅首付五成，更重要的是，贷款利率至少是基准利率的110%，很多银行实际提高到120%-130%，购房负担很重。据21世纪不动产的监测数据，2014年以来，多数城市的购房客户，是以改善性需求为主。因此，首套房认定标准的变化，将在改善性需求带动下，迎来一波成交量的增长。10月份新房供应量较大，二手房的房源也相当丰富，在信贷政策的刺激下，成交量有望创造一波小高峰。同时，主管部门将三套房的贷款利率权限下放给了各商业银行，这对那些优质客户可能也是利好消息。但桑豫峰提醒说，虽然金融主管部门调整了首套房认定标准，并重申了优惠利率的下限是基准利率的0.7倍，但各主要商业银行都是市场化的企业，天然地不愿意降低贷款利率，因此，不能期望银行会对首套房利率实行大幅优惠，首套房利率能有85折-9折就不错了。

同时，虽然二三线城市普遍取消了限购，信贷政策又有所放松，但不能就此断定，此轮房地产市场的调整宣告结束。成交量会有所反弹，但涨幅有限，而定位于改善性需求的项目，房价可能会上涨，但不可能暴涨。桑豫峰强调，开发商切不可盲目涨价，而应继续以走量为主，因为楼市去库存仍是当前最大目标。但对于消费者来说，现在确实是购房的好时机。



Source: 和讯房产 Reporter: 21 世纪不动产

Date: 08/10/2014 Page:

Statistics: 590 Location:

和讯房产  
hexun.com

## 9月北京楼市微涨后市期待信贷放松

作者: 来源: 和讯房产

2014-10-08 15:50 | 评论 | 分享

21世纪不动产北京通州区一家门店经理说, 9月市场要明显好于2、3个月前, 但跟8月相比基本没有太大变化, 虽然业主谈价空间缩小, 价格基本止跌, 但客户入市意愿不太强烈。丰台区一家门店经理说, 9月门店整体带看量下降了30%, 目前门店房源相对充足, 而客源量有所减少。成交客户中, 以改善、置换型为主, 刚需客户多选择继续观望。

据21世纪不动产北京安信瑞德门店数据显示, 截至9月30日, 新增房源环比上涨6.79%, 新增客源环比下降6.05%, 带看量环比下降12.98%。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙表示, 二三线城市限购普遍取消后, 决定楼市的因素已是信贷政策。9月30日央行公布“央四条”, 是楼市走出底部的重要标志。住房信贷放松, 将会带动相当一部分购房需求, 引发一轮成交反弹。但对反弹幅度不能过于乐观。因为目前经济形势还没有稳定, 购房者的信心仍然不足, 而各地库存很大, 需要消化一段时间。虽然有部分房企立即宣布涨价, 但目前观察, 10月份新建商品房仍将以平价入市为主, 但二手房价格会很快止跌并转为上涨, 10月成交量将超过9月, 走出今年以来的第一个小高潮。值得提醒的是, 当楼市还没转为上涨的时刻, 从来都是购房的好时机。确实有购房需求的, 不要再犹豫了。