



Source: 中国房地产报 Reporter: 鞠晓波

Date: 20/10/2014 Page:

Statistics: 3280 Location:

中国房地产报
China Real Estate Business

北京：救市来袭？“银十”楼市释放回暖信号

2014-10-20 06:15:25 中国房地产报 微博 作者：鞠晓波 (参与讨论)

记者从21世纪不动产富卓花园门店了解到，10月以来，门店已成交多单买卖，这些成功购房的客户在两三个月前就已经开始选房，之前一直在持币观望，这个月新的信贷政策落地后，部分客户认为房价不会再降，于是都选择抄底入市。

进入10月份以后，新增房源量和新增客源量都出现较大幅度的提升，链家地产市场研发部分析师张旭认为，新增房客源量的提升是市场回暖的重要表征，也是市场后续发展的重要条件。本轮政策调整撬动了一大批有意向购房的客户，以目前的新增客户量水平，预计10月份成交量突破10万套已不成问题。

高端改善型最受益

“首套房的认定标准放松，则给改善性需求以更大的空间，对于高端改善型楼盘则是更大的利好。”伟嘉安捷相关人士表示，目前北京地区二次置业人群的比例在30%~40%之间，而外地刚性购房人群也在10%~20%，政策对于首套房认定的放宽，将部分符合政策要求的改善性人群释放出来，将解套出约20%~30%的购房需求。

从10月近两周来的市场情况看，新政对于市场的利好作用已有所显现。若信贷政策落地后，预计将有一批改善性客户借此入市。这一点也得到了开发商的认同，旭辉控股(集团)有限公司北京区域事业部营销总监戴磊对中国房地产报记者表示，“9·30”限贷新政后，旭辉旗下包括御锦、当代旭辉墅等别墅项目来电来访量都有很大的提升。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙认为，整体来看，虽然新的信贷政策落实没有实现7折利率优惠，但“认房不认贷”对二套房贷款政策的放宽也逐渐释放了一部分改善需求，目前市场上的成交量还是以置换、改善型客户为主，而在政府救市政策频频出台后，更多购房者会逐渐看清市场走向，在房价出现涨幅波动前尽快入市交易。

Source: 中国建设报 Reporter: 张东林

Date: 22/10/2014 Page:

Statistics: 1940 Location:

中国建设报

改善型需求助楼市回升

作者：张东林 来源：中国建设报·中国住房

2014-10-22 18:08 | 评论

在各项政策利好消息的共同刺激下，楼市的活跃程度正明显提升。

21世纪不动产数据统计显示，10月第二周，北京新增房源环比上涨76.23%，新增客源环比上涨71.70%，业务员人均带看量环比上涨72.75%。

“虽然央行信贷新政尚未落地实现7折优惠利率，但对二套房贷款‘认房不认贷’的政策放宽已逐渐释放了一部分改善型需求，目前市场成交基本以置换、改善型客户为主。尤其是政府救市政策的频频出台，让更多购房者逐渐看清了市场走向，希望在房价出现涨幅波动前尽快入市交易，预计第四季度市场整体成交量仍会持续上升。”对年底前的楼市走势，21世纪不动产北京区域总经理寇海龙如此判断。

“央行、银监会出台的房贷新政最大变化是第二套房首付降至30%，贷款利率最低为基准利率的0.7倍，这被认为是改善型购房人群的福利，或释放10%~20%的市场需求，同时也将为那些主要针对改善型需求的开发商带来重大利好。”业内人士对未来楼市同样充满期待。

二线城市成交创年内新高

上海易居房地产研究院9月市场报告显示，在其监测的30个典型城市中，新建商品住宅成交面积为1477万平方米，同比增幅曲线均位于负区间。今年9月成交不仅弱于去年同期，还弱于2012年，总体看仍不乐观。

其中，一线城市的同比增幅由8月份的负18.4%下跌为负41.3%，连续11个月同比下滑，且9月份同比跌幅较前两月有所扩大。二线城市则由负11.7%上升为负9.2%，成交量有所回升。

但从环比来看，30个典型城市9月份成交总量增长7.7%，创年内最高，且保持连续3个月环比正增长态势。其中15个二线城市新建商品住宅成交面积为994万平方米，环比增长8.5%，随着二线部分城市放松政策，其成交量总体上升，目前已出现连续3个月的环比增长，9月份成交量更是达到前3个季度的最高水平。



Source: 北京晨报

Reporter: 陈琼

Date: 24/10/2014

Page:

Statistics: 1060

Location:

北京晨报

房企平价走量打开购房窗口

来源：北京晨报 2014-10-23 08:07:22 | [我要分享](#)

学区房“领涨”二手房价

据介绍，自黄金周以来，21世纪不动产多家门店的学区房房源价格上涨。宣武门片区区域经理告诉记者，区域内的几个学区房楼盘价格相比前两个月有10%左右的上浮，在8、9月份卖到5万/平方米的房源，进入10月已经涨到6.2万/平方米。

在领秀翡翠山项目现场，一位正准备签署意向合同的购房者表示，“之所以现在买，是因为资格问题解决了，而选择领秀翡翠山，主要是因为它是人大附丰台分校的学区房，能够解决孩子将来从小学到高中的入学问题。”

来自官方公开消息显示，人大附将在丰台青龙湖地区落户，建立人大附丰台学校，预计2016年9月1日启动招生。该校占地800亩，包括小学、初中和高中的12年全程教育。

平价走量策略


打开购房窗口

930房贷新政为市场带来利好，但是多数开发商依然坚持平价走量的销售策略。

预计以4万元入市的中冶德贤公馆项目，“十一”后的第一次开盘，却打出了3.8万/平方米的价格；位于南五环外的亦庄金茂悦项目，近期售价也比年初以来的4万/平方米略有下调；即使是近期手握新政和学区房两大利好的领秀翡翠山项目，价格依然持平，未出现进一步上涨的迹象。

京华时报

地铁调价 交通成本会否冲击郊区楼市？

2014年10月24日 07:53 来源：京华时报 



针对地铁涨价带来的影响，业内观点并不一致。

张大伟认为，地铁交通价格上涨对于租赁市场的影响将非常大，特别是对于通州、房山、大兴等远郊区的租赁市场。对买房者也会有一定影响，地铁交通价格上涨，对整体郊区楼市都有利空影响，对于多人需要上班的家庭来说，可能会因为这些因素而考虑在城区购买小户型。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙表示，地铁涨价对于租房价格的影响会稍大一些，许多在市中心工作的上班族，如果目前在近郊区居住，地铁调价后，假如以单程10元票价为例，每天上下班的交通成本则由原来的4元净增到20元，算下来，每月会多增加352元的交通费用，对于这种情况，许多人会选择在工作单位附近租房，导致需求急剧上升，而市中心的房源又十分有限，如果出现这种供不应求的局面，房租势必会上涨。而对于购房者来说，尤其是刚需客户受到地铁涨价的影响不会很大，因为对于略微涨价的交通费用，房价才是购房者考虑最多的选房因素，因此地铁价格上调对于售房价格的影响基本不大。

胡景晖认为，因为票价调整而出现从远郊区县进入近郊租房的情况，预计并不会大规模地出现，即使会出现，也是很少量的人群。而这部分人群在进行换租时，考虑的可能不光是票价调整后的价格支出，更多的是受每日实际的交通时间成本因素影响而做出换租选择，而并非票价。对于买房人群，胡景晖表示，其基本逻辑依然是取决于买房人自己对于房屋区位、价格、配套、品质等重要因素，交通成本仅仅只是影响买房人购房置业众多因素中并不重要的一个。京华时报记者桂瑰



Source: 法制晚报 Reporter: 孔令薇

Date: 23/10/2014 Page:

Statistics: 830 Location:

法制晚报

二手学区房价格上涨

作者: 佚名 来源: 法制晚报 发布时间: 2014年10月23日 09:31:15

自9月30日房贷新政发布以来,北京市二手房市场发生了较为明显的变化。在客户方面,改善性需求客户占比逐渐加大。在新政中首付优惠的政策落地后逐渐发挥出对市场的带动作用。而此次也加入“被照顾”行列的总价低单价高的学区房则率先扛起涨价大旗。

四环内学区房率先涨价

记者走访多家中介门店,除了近期门店客户量和看房量相比9月份都有明显的增多,记者发现业主的心态也有了变化。

据21世纪不动产宣武门店置业顾问小赵介绍,今年刚刚划到学区房,就赶上“9·30”,区域内房价从5万一下涨到6万多一平方米。

学区房之所以能在淡季中受宠,要归功于“9·30”的新普宅认定标准,该标准有效地保护了单价较高、总价较低的自住小户型,而学区房正是属于单价高总价低的房源,因此核心城区二手房明显受益。

按照标准,海淀区华清嘉园小区的一套61.5平方米的学区房,单价5.7万,总价350万,按照旧标准为非普,但按照新标准由于小于总价上限,瞬间变身“普宅”。

就像华清嘉园,四环内将有近三成的学区房,会因为新标准中只要满足468万元的总价上限,从“非普”转到“普宅”,这将大大减轻学区房购买者的税费负担。

京二手房现反弹势头

根据链家地产市场研究部统计,10月第三周北京市二手住宅共成交1665套,与上周相比增加58%。

在市场新增客源、看房量显著增加,而房源增量并不明显的情况下,二手房价格方面已经显示出企稳回升的态势。根据链家地产市场研究部统计,10月第三周,北京市二手住宅成交价格为28137元/平方米,较上周上涨2.8%。从成交结构方面看,本周中心城区成交量占比较上周增长3.69个百分点,在一定程度上拉高了成



Source: 凤凰网

Reporter: 黄平

Date: 21/10/2014

Page:

Statistics: 1260

Location:

鳳凰網 房產
house.ifeng.com

政策红利带旺一、二手市场 京城楼市价量齐涨

2014年10月21日 11:38

来源: 凤凰房产

作者: 黄平

35人参与

2评论

对此, 亚豪机构市场总监郭毅分析, 近期无论是信贷政策还是房调政策, 都释放出放宽趋向, 在一定程度上提振了市场信心, 促使购房者的心理预期开始向好。同时, 今年北京限价令放宽后为中高端项目的入市创造了政策条件, 而近期针对改善型客群松绑信贷又定向释放了购房需求, 为中高端项目带来市场契机, 但因此改善盘和高端盘才得以在下半年集中入市。据统计, 下半年中高端楼盘的开盘项目个数在总入市量中占比近50%, 较上半年增加10个百分点。

购房人积极入市 二手房市场暖意呈现

在一手房市场重新迎来供应小高潮的同时, 京城二手房市场亦呈现出暖暖之意。根据21世纪不动产的统计数据显示, 10月13日-10月19日北京市二手住宅成交量为1665套, 环比上涨58.0%, 成交面积为153459平方米, 环比上涨67.3%; 北京市内城二手房成交价格为39085元/平米, 环比上周上涨0.14%。

对此, 21世纪不动产北京区域总经理寇海龙分析, 10月份第三周, 北京市二手房网签成交量、成交价格明显上升。由于10月份银行放宽二套购房政策, 部分置换客户抓住时机, 积极入市购房。此次二套政策的放宽, 也刺激了一部分刚需购房者, 部分购房者开始倾向总价偏低的小户型。而二手房市场也逐渐显现了初步回暖的迹象。新房方面, 因本周多个项目现在政策出台时集中入市, 成交量也出现大幅度的上涨, 但由于价格和地理位置原因, 仍有部分客户倾向于二手房, 从而也推动了二手房市场的整体成交情况。预计10月底, 二手房整体成交量受到信贷政策的影响, 依然会成上升趋势, 成交价格也会出现小幅度的回升, 市场开始真正进入回暖状态。



Source: 和讯房产

Reporter: 21 不动产

Date: 21/10/2014

Page:

Statistics: 470

Location:

和讯 房产

房贷新政效应渐显 北京二手房周成交环比量价齐升

<http://news.dichan.sina.com.cn> 和讯网 作者: 21世纪不动产 2014/10/21 18:08:56

10月份第三周(10.13-10.19),北京二手房市场成交量受信贷政策的影响,二手房网签成交量、成交价格均出现明显上涨,部分客户开始积极入市购房,市场开始进入真正的回暖期。

上周,北京市二手住宅成交量为1665套,环比上涨58.0%,同比9月下降16.1%。成交面积为153459平方米,环比上涨67.3%;同比9月下降12.01%。成交均价方面,内城二手房成交价格为39085元/平米,环比上周上涨0.14%。

与此同时,新增客源环比呈上升趋势,涨幅2.7%;而新增房源环比上周持平,整体供需供需比为1:3。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙分析称,由于10月份银行放宽二套购房政策,部分置换客户抓住时机,积极入市购房。此次二套政策的放宽,也刺激了一部分刚需购房者,部分购房者开始倾向总价偏低的小户型。而二手房市场也逐渐显现了初步回暖的迹象。

新房方面,因本周多个项目现在政策出台时集中入市,成交量也出现大幅度的上涨,但由于价格和地理位置原因,仍有部分客户倾向于二手房,从而也推动了二手房市场的整体成交情况。预计10月底,二手房整体成交量受到信贷政策的影响,依然会成上升趋势,成交价格也会出现小幅度的回升,市场开始真正进入回暖状态。



Source: 搜房网 Reporter: 21 不动产

Date: 20/10/2014 Page:

Statistics: 1290 Location:

搜房
SouFun

21世纪不动产76家门店提前续约

搜房济南二手房网 2014-10-20 10:39:00 来源: 21世纪不动产供稿 | [+](#) 分享

2014年10月18日, 21世纪不动产济南区域分部举行了集中续约仪式, 与76家加盟店完成了《加盟特许经营合同》的提前续约。据了解, 21世纪不动产济南区域现有加盟店近100家, 其中76家加盟合同将于2015年到期的加盟店全部选择了提前续约。

21世纪不动产济南区域分部董事长宋宾宇先生告诉记者, 21世纪不动产品牌于1971年创立于美国, 是全球知名的不动产综合服务提供商。21世纪不动产于2005年进入济南, 为尚处于起步阶段的济南不动产经纪市场带来了先进的经营理念和成熟的运营模式, 迅速站稳脚跟并获得了快速发展, 如今21世纪不动产已成为济南市门店数量最多、知名度最高、市场占有率第一的房产经纪机构。

在近十年的发展历程中, 21世纪不动产经历了市场的严峻考验和政策变化的冲击, 加盟商们始终坚持对品牌的信心, 为维护和壮大品牌付出了巨大的努力, 也为自己赢得了事业的成功。许多加盟商从没有任何行业经验的门外汉成长为行业专家, 从最初的一家门店发展到十余家门店, 从几个人的小队伍发展到几百人的大团队。加盟商实实在在地收获了品牌带来的成功, 选择提前续约就成了顺理成章的事。

宋总说, 21世纪不动产济南区域近年来加盟商背景的变化就是这一趋势的最好证明。21世纪不动产进入济南之初, 加盟商大多都没有行业经验, 他们主要是因为看好行业前景和21世纪不动产的品牌价值而选择加盟, 而近两年来绝大部分加盟商都是有行业经验的, 他们有的是自己开店遇到发展瓶颈难以突破, 有的是加盟其他品牌遇到问题的, 有的是从业人员自主创业直接选择加盟21世纪不动产的。

宋总分析认为, 缺乏品牌支持的困难是显而易见的, 比如在员工招募方面, 没有品牌的小店很难招募到优秀的人才, 就算招到人也面临人才培养和保留的难题, 而房产经纪行业最关键的就是人才队伍的招募、培养和保留。尤其是在培训方面, 没有一定的规模基础和品牌积淀, 想要建立起完善的培训体系是几乎不可能的。21世纪不动产除了自身的规模优势之外, 更有全球40多年的经验积累, 再加上济南区域近十年的实践, 形成了完善的培训体系, 21世纪不动产的核心课程更是被业界奉为经典。