



Source:京华时报 Reporter: 桂瑰

Date: 24/10/2014 Page:

Statistics:1340 Location:

京华时报

房企平价走量 改善型置业迎购房窗口期

来源:京华时报 | 2014-10-24 05:26:33

学区房领涨

“房贷新政对改善型项目的利好是显而易见的，但并非所有的改善型项目都能分一杯羹。” 21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示，从公司多家门店的反馈来看，学区房最先受益于房贷新政。

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5万元/平方米的房源，进入10月已涨到6.2万元/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。”

桑豫峰表示，名校学区等资源优势，是房产保值增值的最佳“利器”。尤其是今年初“就近入学”教改新政的推行，让学区房几乎成为上名校的唯一渠道，也让学区房资源变得更加珍贵。“所以，学区房的率先走热，合乎市场规则。”

平价走量策略打开购房窗口

9-30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。



Source: 中国经济时报 Reporter: 周雪松

Date: 27/10/2014 Page:

Statistics: 1920 Location:

中国经济时报

政策托市 楼市乍现涨价冲动

来源: 中国经济时报 2014-10-27 09:10:49 | [我要分享](#)

多数开发商仍谨慎

据本报记者调查了解, 价格上调的项目并非个案, 有的项目甚至抓住购房者买涨不买跌的心理, 宣扬要涨价的言论。譬如九龙仓继在杭州、宁波、苏州、上海、无锡等多地实行涨价之后, 在常州九龙仓年华里项目也宣称涨5%, 而多家房企紧跟步伐, 涨价幅度从3%—10%不等, 据统计, 仅常州就有四家房企, 其中包括绿地、绿城、恒大以及新城, 涉及项目近10个。

搜房网数据监控中心统计显示, 10月17日—10月23日, 威海有5个楼盘房价上涨, 1个降价。21世纪不动产有关人士则透露, 北京部分学区楼盘价格相比前两个月有10%左右的上浮。

自今年4月份京津冀协同发展热潮退烧后, 北京周边楼市一直萎靡不振, 不少项目甚至调低价格, 但效果并不理想。而最近随着看房人数的增多, 部分楼盘也在酝酿涨价或者是取消之前的优惠。如位于固安的尚品国际项目之前一直执行房款8.8折的优惠, 但从10月19日起就取消这项优惠, 恢复最早的全款9.5折贷款、9.7折的优惠活动; 绿宸万华城项目则表示, 项目现在的报价比国庆前的7300元/平方米已经有200元/平方米的上浮。

本报记者调查发现, 楼盘涨价并非空穴来风, 不过, 目前涨价的新盘还是少数, 上涨幅度也较小, 大多数项目还是坚持平价销售策略, 不敢轻易涨价。翠金湖美墅岛营销负责人坦言, 该项目体量较大, 总计达130万平方米, 一大半还未开发销售, 担心涨价影响人气。本报记者也注意到, 大多数开发商也基本是这样一个心理, 特别是供大于求的市场, 开发商对项目提价更为谨慎。



Source:北京商报 Reporter: 齐琳等

Date: 28/10/2014 Page:

Statistics:1570 Location:

北京商报
BEIJING BUSINESS DAILY

二手房成交价现短期反弹

2014年10月28日01:18 来源:北京商报 手机看新闻

值得注意的是,二手房价格回暖速度仍不及成交量的提升,并且目前的成交价格仍然低于去年同期水平。据伟业我爱我家市场研究院测算,10月上半月北京二手房成交均价为29130元/平方米,而去年的成交均价为30709元/平方米。业内人士普遍表示:“政策的调整确实对二手房市场起到了刺激作用,但是在经历了近半年的冷清后,北京二手房价格未出现暴涨,目前仍处于缓慢回升期。”

长期反弹言之过早

10月以来,各银行房贷新政细则纷纷落地,虽然目前最大的利率优惠幅度仍为9折,且优惠项目大多有较为苛刻的附加条件,但北京商报记者走访市场时发现,“认房不认贷”的政策利好确实给买房人带来了心理预期的转变。

中介经纪人士介绍,在买房人中成交最多的群体是改善型客群,以“以小换大”或者以普通房换学区房的为多。在东城区和平里第一小学附近的中介门店,市民王先生对北京商报记者介绍:“贷款新政实施后,只要还清了现居住房的贷款就能用30%的首付买第二套房子,首付压力的减轻让我有底气换房。”

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙指出,受房贷新政、北京普宅标准调整、三部门下发公积金贷款新政的影响,购房者入市信心逐渐增强,部分业主也逐渐看清市场走势转战入市,这也是二手房量价回升的原因。链家地产市场研究部张旭也认为,政策的撬动作用已略显成效,并且会在短期内仍然持续。不过,上述业内人士也均表示:“目前全国房地产行业依然未改下行趋势,市场预期虽然有所改观,但能否整体逆转,带动二手房成交价格长期持续上涨还有待时间验证。”



Source: 新京报

Reporter: 袁晓澜

Date: 29/10/2014

Page:

Statistics: 1180

Location:

新京报

京二手房单日网签年内首超600套

2014年10月29日 03:16

来源: 新京报

新京报讯 (记者袁晓澜) 昨日,记者从北京市住建委网站获悉,27日北京二手房住宅成交达到632套,创下年内单日成交量新高。而从10月20日至10月27日,8天有6天的成交量超过450套,在10月下旬,北京二手房成交呈现井喷态势。

10月底二手房现集中签约

据链家地产统计,10月第四周(10.20-10.26),北京市二手住宅成交2621套,环比第三周增长57.4%。成交均价为27892元/平米,环比微降0.9%。10月第四周网签量回升幅度进一步增大。

10月27日,北京二手房单日网签成交达到了632套的年内最高。对此,北京中原地产首席分析师张大伟认为,由于北京网签数据滞后于一线实际成交15天以上,预计最后几天还将创造新高,10月底将现集中签约,成交量将进一步回升。

对于成交量10月下旬急速回升,21世纪不动产北京区域总经理寇海龙分析认为,10月受到银行二套房贷款政策放宽的影响,购房者入市信心逐渐增强,部分业主也逐渐看清市场走势转战入市,北京二手房市场回暖状态开始持续显现。

议价幅度收窄

随着成交量的回升,二手房交易议价难度也在加大,不少业主认为在市场利好的刺激下,房价还有上升空间。

望京区域一位中介门店经纪人告诉记者,本来她手中有两单即将撮合成交易的交易,由于新政的刺激,房主认为价低了,决定临时不卖了。



Source: 北京晨报

Reporter: 武新

Date: 30/10/2014

Page:

Statistics: 1460

Location:

北京晨报

地铁调价影响远郊租客 单身上班族换租先算账

2014-10-30 11:03:00 来源: 北京晨报 作者: 李小娟 陈王京

李丽通过中介看了几套合租房子,结果她的合租愿望落空了。她通过计算发现,宋家庄一间卧室租金为1400元至2000元,以最低的1400元计算,比原来租金上涨540元,全年租金将会增加6480元。与节省的地铁费相比,租金上涨得更多。晨报记者 武新

■业内观点

郊区与城区

租金分化加剧

今年北京租赁市场并未上演往年的火爆景象,租金涨幅明显减弱。据伟业我爱我家集团市场研究院数据显示,从今年8月起,北京租金均价已经连续下降三个月,跌幅达到5%。截至10月27日,北京租金月均价为3879元/套,比去年同期上涨3.6%,这一涨幅创下2009年以来同期新低。

地铁调价将会对租赁市场产生影响。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析说,地铁提价将会促使部分人从远郊区换租至城区附近。对于部分城区租赁热点区域来说,换租需求会造成价格小幅波动,但不会引起租金大幅上涨。

目前,天通苑、大兴等郊区租金跌幅最大。我爱我家提供数据,进入10月,天通苑区域租金均价比9月回落10.1%,劲松区域回落8.5%,大兴区域回落8.2%。21世纪不动产北京区域总经理寇海龙认为,换租导致郊区租客流失,将会拉低郊区租金,对通州、大兴等租赁市场产生较大影响,还会促使郊区与城区的租金分化加剧。

“部分区域出现租客换房情况增多,但不是普遍现象。”链家地产市场研究部张旭表示,因为城区房源租金比郊区高出一倍,换房成本明显增加,一旦租房成本上涨超出100元至300元,“上班族”将难以承受。房主提价过高,将增加租房难度,不一定被市场接受。



Source: 凤凰网

Reporter: 黄平

Date: 28/10/2014

Page:

Statistics: 1130

Location:

鳳凰網 房產
house.ifeng.com

银十收官战号角响起 一二手市场“火力全开”

2014年10月28日 11:09

来源: 凤凰房产

作者: 黄平

220人参与

13评论

对此, 亚豪机构副总经理高姗分析表示, 在楼市处于下行阶段时, 政府对高价盘的预售管制有所放松, 部分中高端改善型项目在经过几个月的蓄客期后, 于下半年集中入市, 是近期改善型楼盘供应量增加的重要因素。同时, 随着银行放松首套房贷评定标准, 部分购房者由六成首付降至三成, 再加上优惠利率的再度出现, 房贷利率由最低1.1倍降至9折, 两项金融优惠的叠加对改善型客群形成有力支撑, 预计后期部分定价合理的刚改项目有望销售提速, 而市场成交热度的增加也将改善预期, 有助于拉动更多处于观望中的购房者入市, 受此影响年底商品住宅成交量将迎来反弹。

二手房市场“回暖”显著 成交均价小幅上升

毋庸置疑, 二手房市场是对区域利好已经政策导向最敏感的版块, 例如通州要建立环球主题公园的消息刚一放出, 该项目周边的二手房市场就应声而动, 此外在“央四条”推出“认贷不认房”的政策后, 不少持币待购意欲在城区置换房产的买家也开始行动, 致使京城二手房市场回暖态势明显。

根据赶集网发布的《2014年二手房分析及预测》报告显示, 2014年9月份北京市二手房均价为32188元/平方米, 截至目前的最新数据显示, 10月份北京市二手房均价为32343元/平方米, 环比增长0.48%, 预计11月份的均价将在33160元/平方米。

此外, 根据21世纪不动产的统计数据详实, 10月份第四周(10月20日-10月26日), 北京市二手住宅成交量为2621套, 环比上涨57.4%, 同比9月上漲4.0%。成交面积为231163平方米, 环比上漲50.6%; 同比9月上漲2.1%。

对此, 21世纪不动产北京区域总经理寇海龙指出, 二手房整体成交量受到信贷政策的影响, 成交量依然会呈上升趋势, 而成交价格会受到高库存的影响涨幅下降, 但市场整体仍会持续回暖状态。



Source: 网易房产 Reporter:

Date: 28/10/2014 Page:

Statistics:1190 Location:

网易房产
house-163.com

北京新房成交连涨3周 二手房周交易量环比增6成

2014-10-28 07:00:00 来源: 网易房产

21世纪不动产统计发现, 上周北京二手住宅成交2621套, 环比上涨57.4%, 同比9月上涨4.0%, 成交面积为231163平方米, 环比上涨50.6%; 同比9月上涨2.1%。

据媒体报道, 住建委10月24日公布数据显示, 此前三天, 北京二手房单日网签量分别为466套、458套、554套, 这是今年首次出现连续三天单日成交量突破450套。

事实上, 国家统计局公布的9月份全国70个大中城市住宅销售价格变动情况数据揭示了二手房成交上涨的原因。在9月份, 全国范围内所有统计城市二手房价格均环比停涨, 最小降幅为0.5%, 最大降幅为2.0%。可以说, 是低价与信贷, 共同作用于二手房市场的回暖。

无折扣, 不买房!
独家优惠 · 海量热盘 · 全程免费 · 上车有座
报名热线: 4008-163-163 转 1
网易房产 房易购
house-163.com EHOUSE.163.COM

截至10月第四周, 价格平稳趋势一直持续。数据显示, 上周北京内城二手房成交价格为39120元/平米, 环比上周微涨0.09%, 受整体房源量增长的影响, 成交均价涨幅有所缩减。

21世纪不动产北京区域总经理寇海龙认为, 受到银行二套房贷款政策放宽的影响, 购房者入市信心正在增强, 部分业主也逐渐看清市场走势转战入市, 这导致了北京二

手房市场回暖状态持续显现。


寇海龙预测, 至10月底, 受信贷政策影响, 全市二手房成交量依然会呈上升趋势, 而成交价格会受到高库存的影响涨幅下降, 市场整体将持续回暖状态。



Source: 新浪乐居 Reporter:

Date: 30/10/2014 Page:

Statistics: 1280 Location:

 新浪乐居

高端改善型市场迎暖冬 学区房升温明显

2014-10-30 13:06:53 新浪房产  微博 (参与讨论)

记者在走访中发现，“930新政”出台以来，望京金茂府等高端改善型楼盘，来电来访量都有了显著的提升。多组客户表示，对望京金茂府的区位及产品都十分认可，尤其是该项目引入的九年一贯制北京景山学校朝阳学校，更是饱受好评。

高性价比学区房率先回暖

不难发现的是，在近些年的每轮市场波动中，学区房都具备了较强的抗跌性及较高的升值空间。“房贷新政对改善型项目的利好是显而易见的，但并非所有的改善型项目都能分一杯羹。”21世纪不动产市场发展中心总监桑豫峰表示，从公司多家门店的反馈来看，学区房最先受益于房贷新政。据介绍，自十一黄金周以来，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均有10%左右的上浮，在8、9月份卖到5万元/平方米的房源，进入10月已涨到6.2万元/平方米。

“拥有重点学校的高端项目，满足了一步到位的购房需求。”购房人刘先生表示，新政后首付门槛的降低，使他们把目光从普通改善型住宅转移到高端改善型住宅，而重点学区房则更是首选，因此拥有九年一贯制北京景山学校朝阳学校的望京金茂府就成为了众多购房人的首选项目之一。

桑豫峰表示，名校学区等资源优势，是房产保值增值的最佳“利器”。尤其是今年初“就近入学”教改新政的推行，让学区房几乎成为上名校的唯一渠道，也让学区房资源变得愈发珍贵。

改善型客群理智出手

在“930新政”的刺激下，高端改善型市场的暖冬是显而易见的，但是并非所有项目都会受到青睐。主要因为改善型客群多有数次置业经历，对产品具备更强的鉴赏力，因此对产品品质会比较挑剔。



Source: 中国经营网 Reporter: 姜小鱼

Date: 24/10/2014 Page:

Statistics: 1420 Location:

中国经营网
WWW.CE.COM.CN

学区房“领涨”真相

经济 来源: 中国经营网 2014-10-24 10:26:41 阅读: 10289 评论: 0

【中国经营网综合报道】多家中介机构透露，进入10月客户咨询量和成交量均快速上升，截至20日，北京市场占有率最大的两家中介机构—链家和我爱我家的二手房实际成交量已达6500套，预计全月成交量会达到17000套。而北京市住建委官方统计，9月二手房的网签量仅9109套。这意味着房贷新政已对低迷的楼市产生了积极的影响。

不过，需要指出的是，从公司多家门店的反馈来看，学区房最先受益于房贷新政。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。

据京华时报报道，中介机构人士透露，本月的前20天，北京市场占有率最大的两家中介机构二手房实际成交量为6500套，“这两家中介机构在北京市场的占有率为55%左右，据此估算，北京目前的实际成交量为11500套，预计全月的实际成交量会在17000套左右。”

实际上，今年8月以来，二手房成交逐渐回温，据北京市住建委数据，8月北京二手房成交量累计为9694套，9月二手房的成交量达到9109套。以目前的趋势发展，10月份的成交数据将较为抢眼。某中介人士透露，其所在门店目前的业绩已仅次于2013年购房者抢交易税末班车时的交易量。

不过，虽然实际成交数据上升显著，但网签数据并未明显体现。根据伟业我爱我家的统计显示，10月前20天的网签数据为3866套。链家地产市场研究部张旭告诉记者，网签数据相对滞后，目前的网签数据并不能显示出实际的成交量，按照目前的情况估计，本月二手房的实际成交量肯定在万套以上。



Source: 和讯房产

Reporter: 21 不动产

Date: 05/10/2014

Page:

Statistics: 580

Location:

和讯 房产

购房者入市信心增强 北京二手房市场周成交涨57%

2014-10-27 17:49:45 来源: 和讯房产 作者: 21世纪不动产

和讯房产消息 10月份第四周(10.20-10.26),北京(楼盘)二手房市场成交量受信贷政策的影响,二手房网签成交量持续呈上涨趋势,客户积极入市购房,市场持续回暖。

上周,北京市二手住宅成交量为2621套,环比上涨57.4%,同比9月上涨4.0%。成交面积为231163平方米,环比上涨50.6%;同比9月上涨2.1%。成交均价分析:10月份第四周,北京市内城二手房成交价格为39120元/平米,环比上周上涨0.09%,北京二手房市场保持平稳,受到整体房源量的增长,成交均价涨幅有所缩减。

供应方面,新增房源环比上周持平,新增客源环比上涨3.0%,房源新增量本周出现小幅度上涨,本周客源新增量小幅度上涨,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表示,10月份第四周,北京市二手房网签量明显上升、成交价格涨幅缩减。10月受到银行二套房贷款政策放宽的影响,购房者入市信心逐渐增强,部分业主也逐渐看清市场走势转战入市,北京二手房市场回暖状态持续显现,新房方面,由于楼市利好政策集中出台,库存量充足,成交量也有上涨趋势,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,成交量依然会呈上升趋势,而成交价格会受到高库存的影响涨幅下降,市场整体仍会持续回暖状态。