

一线城市成交指数上涨

成交面积涨幅最高：3654.18%（厦门）

一线城市成交指数：202.30

三线城市成交指数：59.46

遵义出台措施杜绝问题房开

跌幅最高：-53.66%（福州）

二线城市成交指数：474.91

【本周市场】

第2周（1.6-1.12）

成交量表

城市	面积	环比增幅
北京	20.19	21.71%
上海	19.81	-10.91%
广州	13.75	-26.44%
深圳	6.05	77.13%
天津	17.14	30.74%
重庆	0.00	—

土地成交量表

城市	面积	环比增幅
北京	108.4	-
上海	38.22	-40%
广州	0	-100%
深圳	0	-
南京	0	-
成都	40.63	-66%
武汉	0	-
杭州	152.68	396%
重庆	4.56	-97%
苏州	0	-
天津	33.28	24%

【本周观点】本周一线城市成交指数上涨，海口出台职工申购统建保障房方案

2014年第2周，一线城市成交指数为202.30，环比上涨6.46点，其中深圳成交涨幅最大，为77.13%；其次是天津，环比上涨30.74%。二线城市成交指数为474.91，环比上涨89.82点，其中厦门成交涨幅最大，达3654.18%；呼和浩特的涨幅次之，为705.00%。三线城市成交指数为59.46，环比上涨23.53点，其中常德成交涨幅最大，环比上涨2621.79%；其次是南平，环比上涨1141.37%。遵义市出台了《关于进一步加强房地产市场管理的意见》，规定，将严格执行项目资本金制度，普通商品住房项目的资本金按项目总投资的20%确定，其他房地产开发项目的资本金按项目总投资的30%确定。

【本周关注】

- 热销后的库存:二三线城市大盘危机
- 2014 房产税改革可能进入立法通道
- 房企供需失衡库存缓解要到下半年
- 新华社发文追问 房价调控落空问责会否爽约
- 三四线城市将出现 50 多座鬼城 涨价鬼城并存
- 统计局：强化问责 杜绝房价数据打架
- 土地流转意见有望上半年出台
- 热销后的库存:二三线城市大盘危机
- 商品房泛“高端”住宅供需结构有望缓解
- 绿地集团 12 亿英镑投资英国伦敦两住宅项目
更多研究请详见研究中心官网：yanjiu.cric.com

【政策点评】

政策——遵义出台措施杜绝问题房开 要开发楼盘先亮资本金

为了杜绝“问题房开”，遵义出台措施，1月1日起正式施行。遵义部分房开商在根本不具经济实力的情况下，采取欺骗手段开发楼盘。最终，承建商领不到工程款，楼房便成“烂尾楼”等。遵义市出台了《关于进一步加强房地产市场管理的意见》，规定，遵义市新建房地产开发项目，将严格执行项目资本金制度，普通商品住房项目的资本金按项目总投资的20%确定，其他房地产开发项目的资本金按项目总投资的30%确定。房地产开发企业应一次性将项目资本金存入自主选择的一家银行，接受房地产开发主管部门的监管。

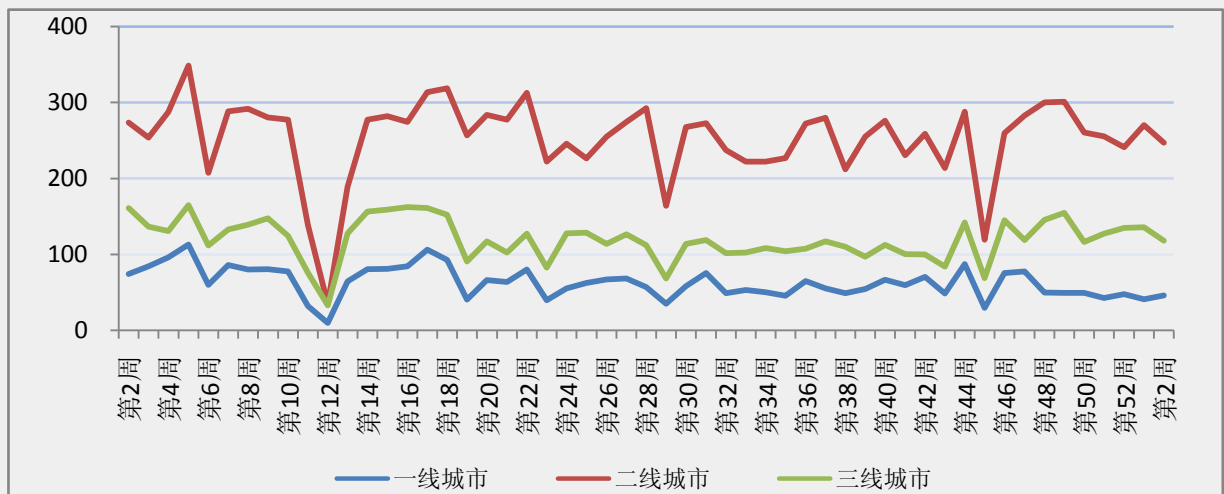
【成交概览】

一线城市：本周6个一线城市成交面积3涨2跌，其中深圳成交涨幅最大，为77.13%；其次是天津，环比上涨30.74%。其中广州成交跌幅最大，为26.44%；其次是上海，环比下跌10.91%

二线城市：本周24个二线城市成交面积11涨11跌，其中厦门成交涨幅最大，达3654.18%；呼和浩特的涨幅次之，为705.00%。其中福州成交跌幅最大，达53.66%；无锡的跌幅次之，为42.25%。

三、四线城市：本周40个三四线城市成交面积31涨4跌，其中常德成交涨幅最大，环比上涨2621.79%；其次是南平，环比上涨1141.37%。其中惠州成交跌幅最大，环比下跌53.53%；其次是兰州，环比下跌42.01%。

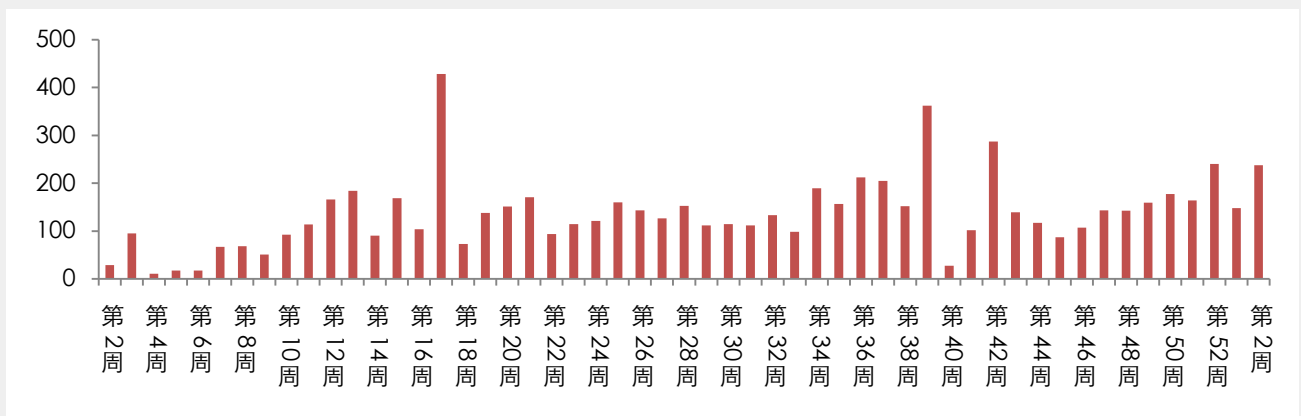
成交指数：一线城市成交指数为202.30，环比上涨6.46点；二线城市成交指数为474.91，环比上涨89.82点；三线城市成交指数为56.46，环比下跌23.53点。



【供应概览】

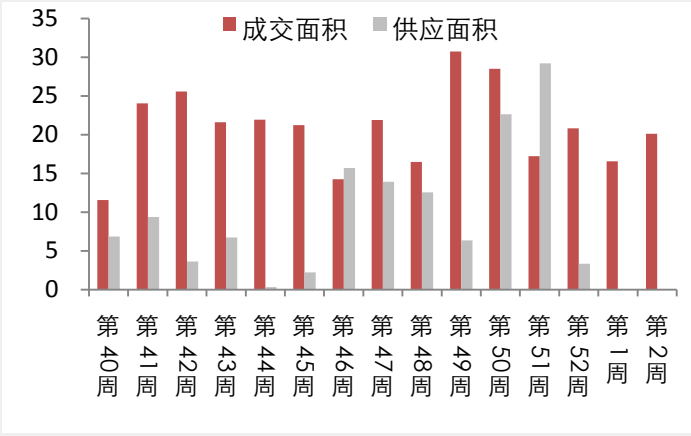
刚刚过去的第2周，CRIC监测的10个一线城市新获得预售证共计120.41万平方米，环比上周下跌41.55%，其中上海为一线城市中新获得预售证面积最多的城市，为23.02万平方米。一线城市项目受政策影响较大，所以企业纷纷抓住一季度市场平稳期跑量。

一线城市新获得预售证走势图 (单位: 万m²)

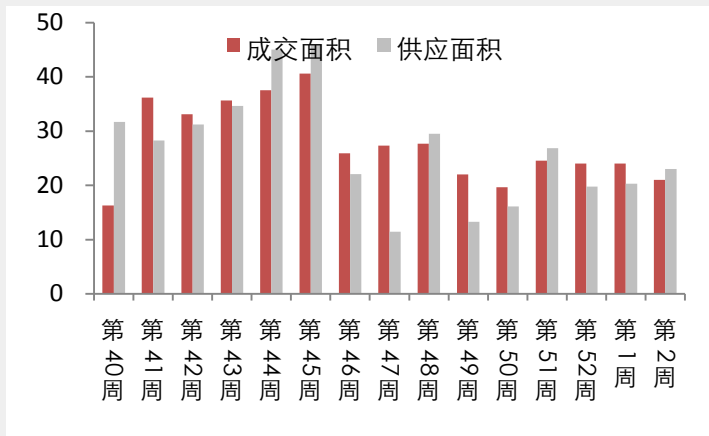


【重点城市】

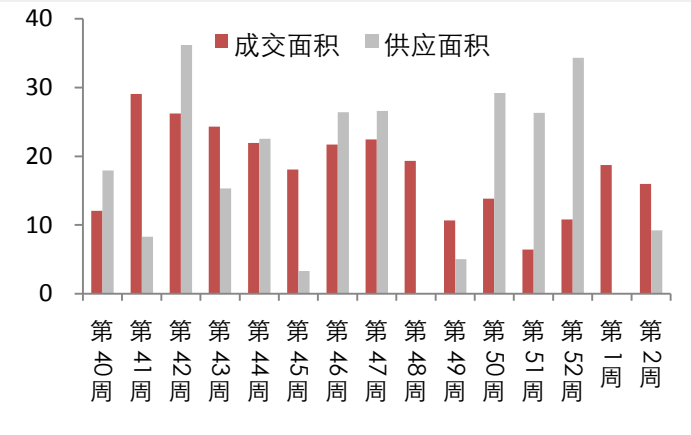
北京周度成交供应走势图



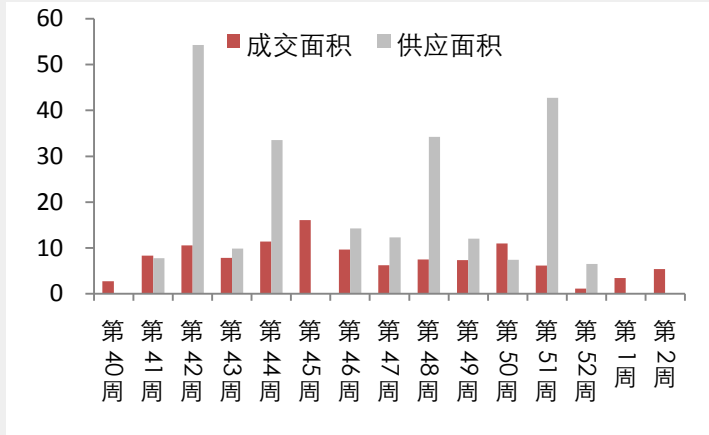
上海周度成交供应走势图



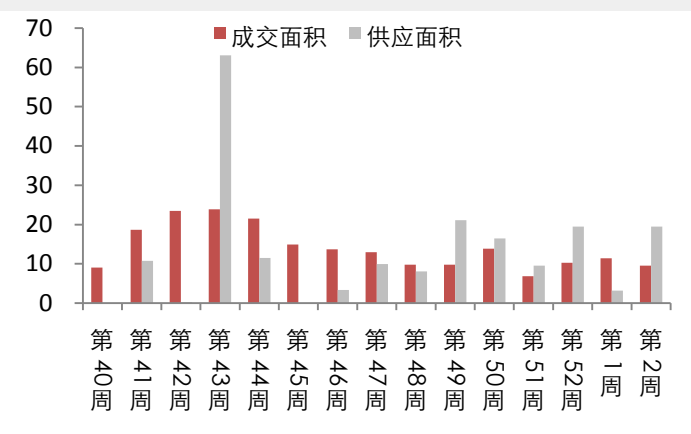
广州周度成交供应走势图



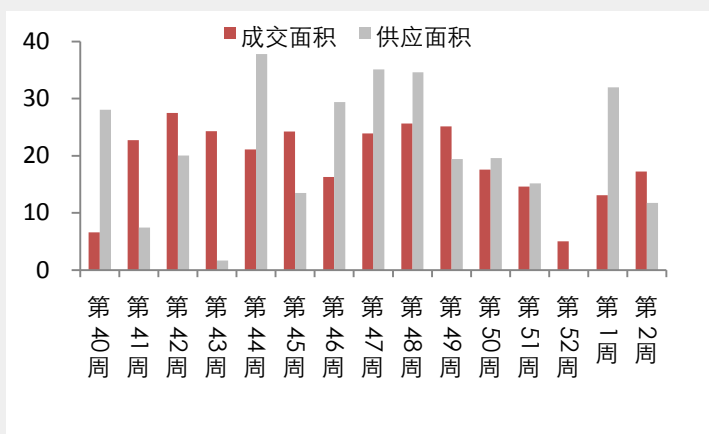
深圳周度成交供应走势图



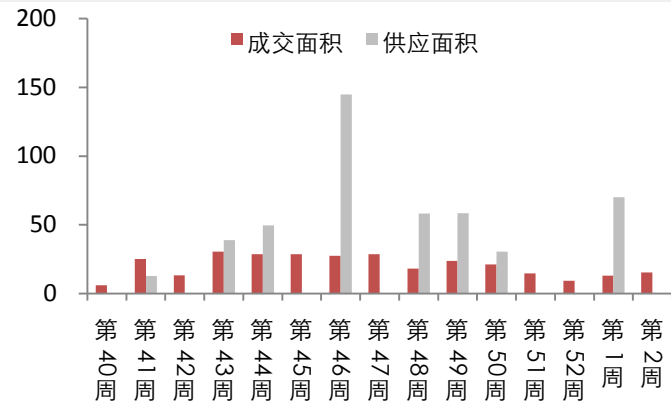
杭州周度成交供应走势图



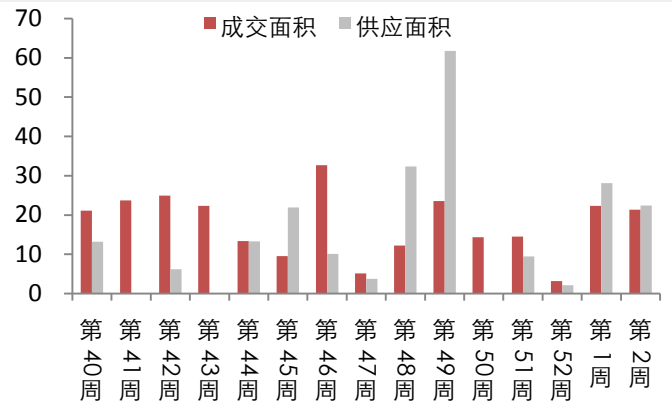
南京周度成交供应走势图



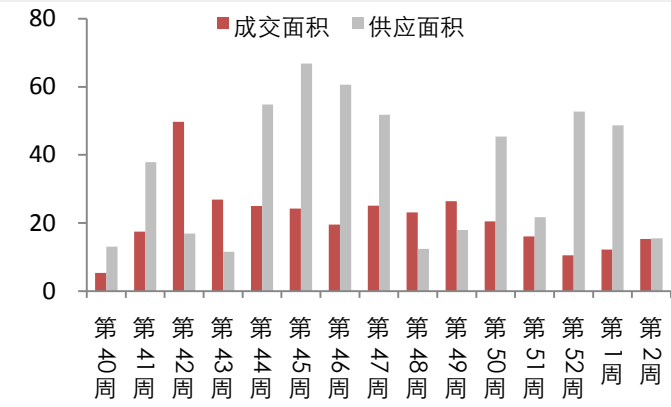
天津周度成交供应走势图



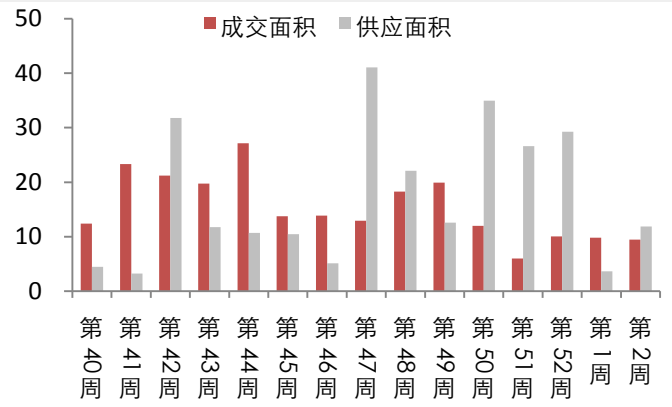
武汉周度成交供应走势图



成都周度成交供应走势图



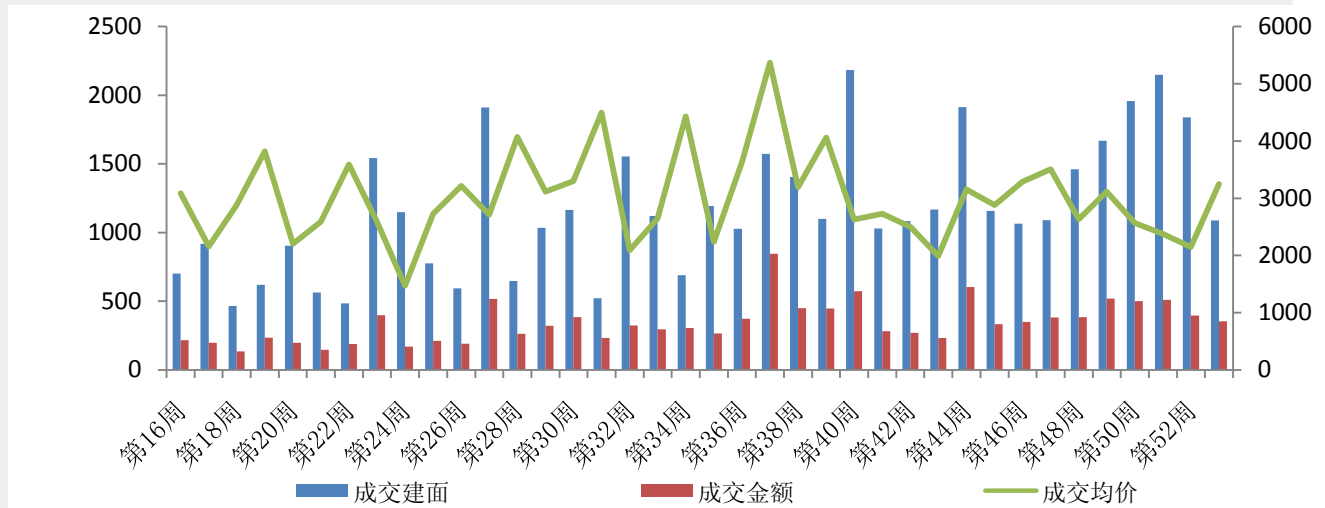
苏州周度成交供应走势图



【土地成交】

本周（12月28日-1月3日）成交经营性土地总建筑面积为1087万m²，环比下降较为明显，降幅为41%；经营性用地成交总金额353亿，环比上周有所下降，下降幅度为11%；本周经营性用地成交均价3247元/m²，比上周上涨了51%。

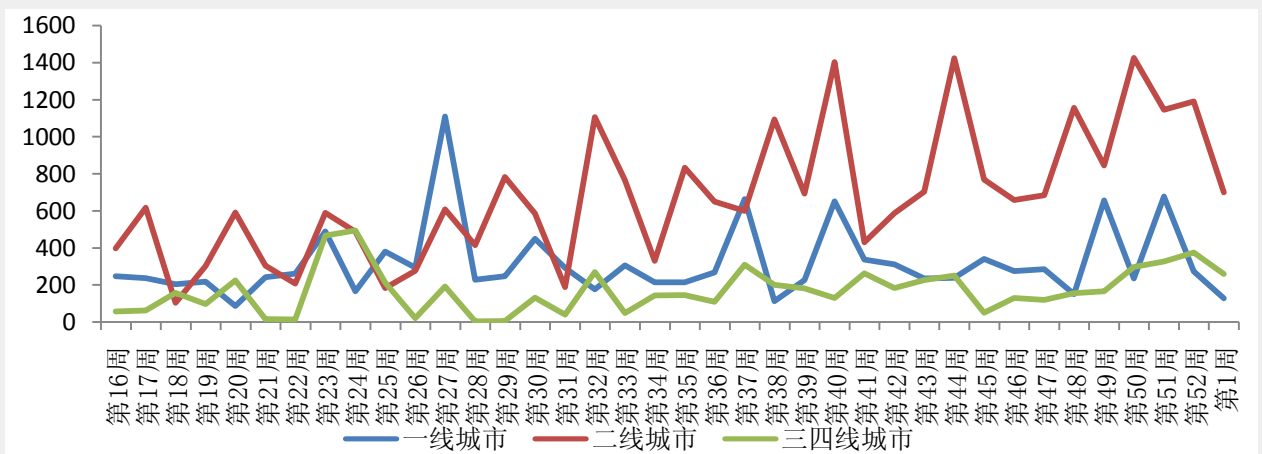
2013年第16周-2014年第1周土地成交走势图



数据来源：CRIC

从成交土地的城市结构来看，本周依然是二线城市为成交主体，成交总量为700万方，环比下降41%，占比为64%，其中，长春、大连、成都、南宁和杭州为成交量最高的五个城市；一线城市成交量本周大幅下降，环比下降了53%，其成交量为128万方，本周六个一线城市中广州、深圳和天津无成交，其中重庆本周成交量最多，为104万方，北京则有18万方的成交量，位列一线城市成交量第二位，上海本周成交量为5万方；本周，三四线城市成交量占比为24%，为259万方，环比下降31%，其中常州、佛山和泉州等为主力成交城市。

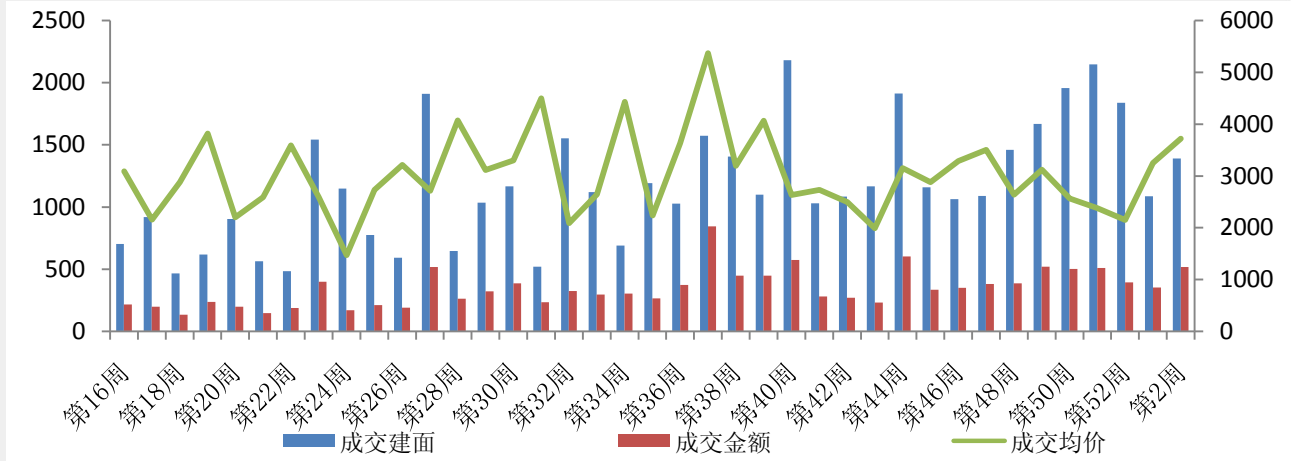
2013年第16周-2014年第1周成交土地城市能级分布走



【土地供应】

本周（1月4日-1月10日）成交经营性土地总建筑面积为1390万m²，环比上涨幅度较为明显，涨幅为28%；经营性用地成交总金额517亿，环比上周上涨近五成，为46%；本周经营性用地成交均价3718元/m²，比上周上涨了14%。

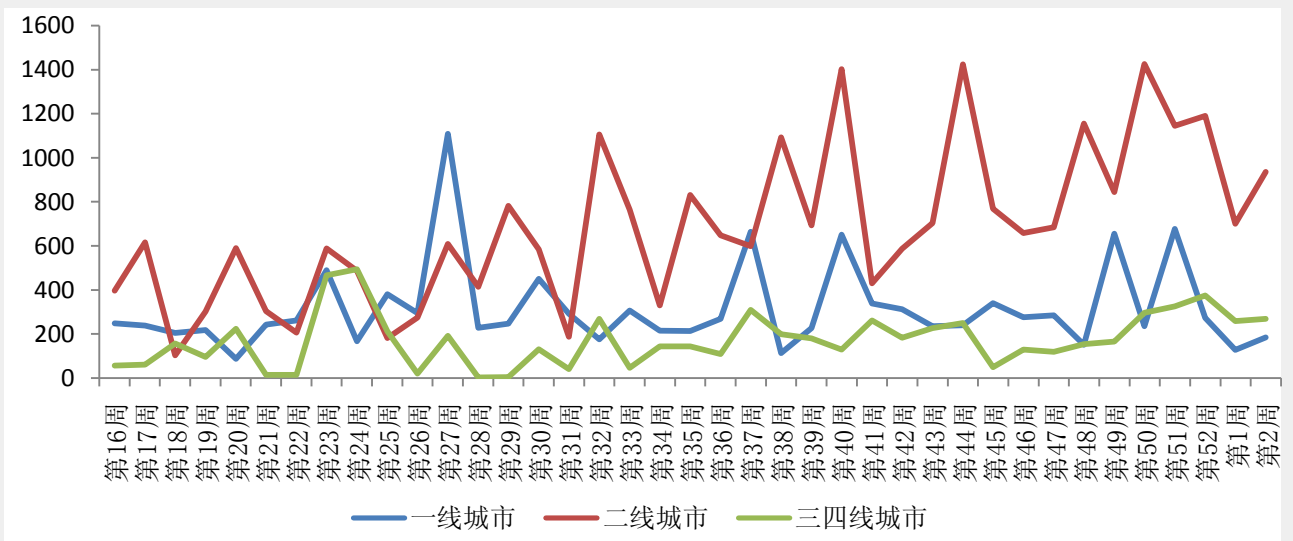
2013年第16周-2014年第2周土地成交走势图



数据来源：CRIC

从成交土地的城市结构来看，本周依然是二线城市为成交主体，成交总量为936万方，环比上涨44%，占比为67%，其中，昆明、西安、杭州和福州为成交量最高的四个城市；一线城市成交量本周涨幅最大，环比上涨了44%，其成交量为184万方，六个一线城市中广州和深圳无成交，其中北京本周成交量最多，为108万方，上海则有38万方的成交量，位列一线城市成交量第二位，天津本周也有33万方的成交量。三四线城市成交量占比为19%，为269万方，环比上涨4%，其中佛山、无锡和东莞等为主力成交城市。

2013年第16周-2014年第2周成交土地城市能级分布走

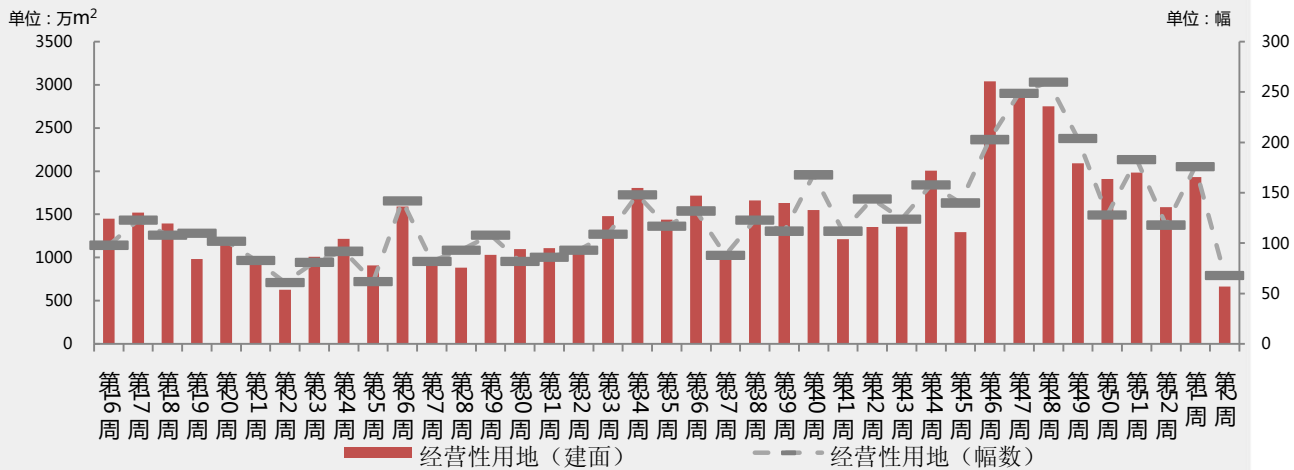


数据CRIC

【土地供应】

本周（1月4日-1月10日）供应经营性土地总幅数环比下降61%，为68幅；供应经营性土地总建面积为665万m²，环比上周下降幅度明显，降幅为66%。

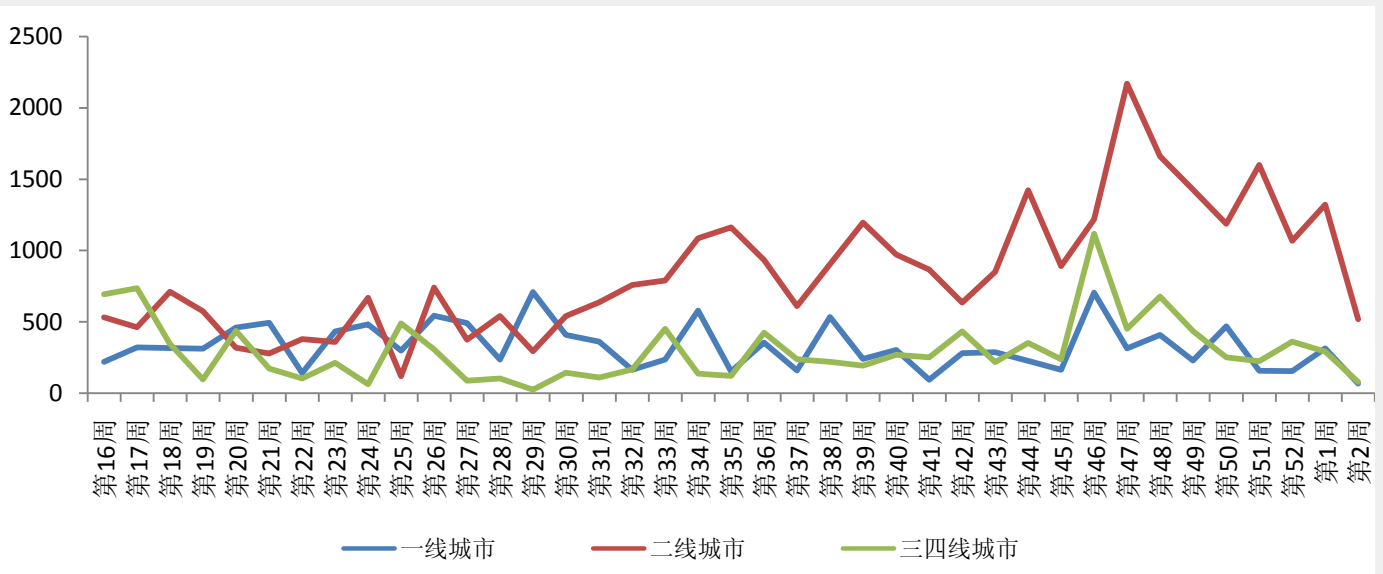
2013年第16周-2014年第2周供应土地走势图



数据来源：CRIC

从供应土地的城市结构来看，本周各能级城市供应量环比均有所下降。二线城市供应量环比下降61%，但占比仍最高，为78%，郑州、杭州、沈阳和南京等为供应的主力城市，其中，郑州供应量最多，为220万方；一线城市仅上海有所供应，供应量为68万方，占比为10%，其余一线城市均无供应；三四线城市占比为12%，环比下降73%，其中，东莞、惠州、桂林和肇庆有着不错的供应量。

2013年第16周-2014年第2周供应土地城市能级分布走势图



数据来源：CRIC

【本周重点地块】

周度重点成交地块：[福州]榕土让[2013]11号台江区宗地 2013-41 号地块

宗地概况				地块地图		
土地地址	台江区	成交日期	2014-01-10			
总用地面积 (㎡)	259,519	底价总价 (万元)	562,000			
总建筑面积 (㎡)	925,881	成交总价 (万元)	562,000			
所属板块	中心城区	详细交易方式	拍卖;			
环线位置	二环内	地块属性	住宅; 商业			
受让方	融信 (福建) 投资集团有限公司					
近两年内周边成交土地情况						
土地名称	出让日期	用途	占地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	总价 (万元)	成交楼板价 (元/㎡)
榕土让[2013]04号鼓楼区宗地 2013-19号地块	2013-09-25	商业;	13,732	13,732	2,060	1,500
近期周边项目情况						
项目名称	新推案日期	用途	总建筑面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)		
F公馆	2013-04-06	普通住宅;	52,210	17,451		
融侨外滩三期	2013-11-02	普通住宅;	105,400	25,513		

数据来源：CRIC

地块分析：

项目地块位于福州市台江区中心城区板块，地块为太平汀州和苍霞旧屋区改造地块，其中苍霞新城地块位于闽江以北，支前路东侧，北临江滨大道，南侧靠近解放大桥等，交通配套完善。太平汀州地块则位于台江的核心地块，福州核心商业圈，未来发展潜力巨大。

项目地块总建筑面积高达 93 万方，容积率为 3.57，被融信以总价 56.2 亿元底价竞得，将被打造成全新城市综合体。此次拿地预示融信正式进驻台江区，填补了融信在台江区“零项目”的空白。

【企业动态】

➤ **北京住总：探路大众养老地产**

（中国建设报）目前，中国房地产呈现出多样化的市场需求，其中养老地产成为了众多房企看好的投资热点。据张贵林透露，目前北京住总正在积极布局养老地产。“我们在昌平桃峪口获得了 750 亩土地，准备与北京国奥集团联合打造养老地产。将来这个项目会采用先进的设计理念，主要提供半社会化养老服务。项目规划包括社区医院、老年活动中心等，让老人能享受到优质的社区养老服务。”

➤ **华夏幸福：华夏幸福产城融合实现“全国布局”**

（中国经营报）华夏幸福独特的“产城融合、城乡一体”产业新城模式再次发力。2013 年华夏幸福实现销售额 374.24 亿元，同比大涨 77.07%。在目前已公布全年业绩的地产类上市公司中，其增幅排名位居前列。其中产业园区结算回款 75.77 亿元，比 2012 年同期上涨 151.23%。截至目前，华夏幸福投资运营的产业新城除主要布局于环渤海区域和长三角区域，还在向中西部地区拓展。事业版图遍布北京、河北、天津、辽宁、江苏、浙江、湖北等地，辐射全国近 20 个区域。华夏幸福 1 月 7 日晚间公告，公司与湖北省葛店经济技术开发区管理委员会经友好协商，就合作事项达成《关于整体合作开发建设经营湖北省葛店经济技术开发区约定区域的意向协议》。

➤ **恒盛地产：独立机构报告称恒盛地产私有化**

（新浪乐居）独立机构 ISS 发表报告，建议恒盛地产的股东接受创办人兼大股东张志熔的私有化要约。报告指出，私有化作价吸引，相对要约公布前有 45.2%溢价，加上股价低迷及股票流通性低，私有化可供小股东离场。

➤ **金隅股份：摩根大通增持金隅股份 81 万股 耗资 494 万港币**

（腾讯财经）港交所最新资料显示，金隅股份主要股东摩根大通于 2014 年 1 月 6 日，场内增持公司好仓 81.2 万股，耗资 494.508 万港币，成交均价 6.09 港币，最高成交价 6.09 港币。变动后持股 1.05590144 亿股，持股占比 9.02%。

【热销项目】

近期热销项目有3个，市场表现较为活跃。其中包括万科两个项目在合肥、厦门两地均创造了热销传奇，1月12日，合肥万科森林公园第五次开盘，408套热销房源当天售罄，是项目自2013年6月以来连续第五次开盘即罄。厦门招商海德公园二期洋房开盘当天现场人气爆棚，现场大量的到访客户以及房源的紧俏，开盘持续至下午6时，仅3个小时所推房源全部。另外，无锡朗诗太湖绿郡开盘当天约400组客户到场抢房，当天认购额接近3亿元。

第2周热销项目表（部分）

城市	项目名称	企业名称	销售情况
无锡	朗诗太湖绿郡	朗诗地产	朗诗太湖绿郡当天认购额接近 3 亿元
合肥	万科森林公园	万科地产	万科森林公园 408 套售罄佳绩贺岁新春
厦门	招商海德公园	万科地产	招商海德公园二期洋房开盘 3 小时售罄

城市	项目名称	区域	物业类型	销售报价 (元/m ²)	本期推案 (万 m ²)	开盘时间	开发商
上海	陈家镇滨江生态	崇明	别墅	25300-35200	1.23	2014-1-11	上海揽海房地产开发有限公司
上海	凤凰景苑	闵行	普通住宅	24400-25800	3.93	2014-1-8	上海闵行置业发展有限公司
上海	黄浦滩名苑	黄浦	普通住宅	57900-68000	3.65	2014-1-6	上海淞南房地产有限公司
上海	金地艺境苑	松江	普通住宅	17700-20300	3.38	2014-1-10	上海荣添房地产发展有限公司
上海	满香苑	闵行	普通住宅	24000-24500	1.61	2014-1-8	上海浦陈房地产开发有限公司
上海	三湘海尚名邸	嘉定	普通住宅	24200-25700	2.80	2014-1-12	上海湘南置业有限公司
上海	申亚乐庭	奉贤	普通住宅	13700-16900	1.30	2014-1-11	上海申德房地产有限公司
上海	阳光花满庭	宝山	别墅	26500-27400	1.44	2014-1-6	上海亚特隆房地产开发有限公司
上海	云邸	杨浦	普通住宅	58100-61800	3.67	2014-1-11	上海盛冠房地产开发有限公司
南京	碧湖天辰苑	江宁区	住宅	9700	0.71	2014-1-11	南京天泰建设有限公司
南京	金尧华府	栖霞区	住宅	12501.43	0.52	2014-1-11	江苏志发房地产开发有限公司
南京	牧龙原墅	江宁区	住宅	13572	0.16	2014-1-11	江苏绿科房地产开发责任公司
南京	竹山华庭	江宁区	住宅	16482	0.36	2014-1-10	南京天邦置业有限公司
南京	荣境品苑	栖霞区	住宅	17938	1.23	2014-1-11	南京高科仙林湖置业有限公司
南京	南方名苑	永阳镇	住宅	10620	3.62	2014-1-9	南京明联房地产开发有限公司
南京	新都雅苑	六合区	住宅	7768	3.81	2014-1-8	南京苏盛房地产开发有限公司
南京	幸福家园	六合区	住宅	7300	2.13	2014-1-11	江苏荣鼎地产有限公司
南京	广成东方名城	永阳镇	住宅	7859.43	0.56	2014-1-9	江苏广成房地产有限公司
南京	冠城大通蓝郡家园	六合区	住宅	7800	3.24	2014-1-8	南京万盛置业有限公司
南京	天生御景	洪蓝镇	住宅	9344	1.03	2014-1-9	南京爱德置业有限公司
杭州	天阳·尚城国际	江干区	商住	18515.62	1.58	2014-1-9	杭州尚诚置业有限公司
杭州	鑫运时代金座	江干区	酒店商业	0	4.19	2014-1-9	浙江玉海房地产开发有限公司
杭州	世茂·之西湖	滨江区	普通住宅	28667.58	6.82	2014-1-10	杭州世融汇盈置业有限公司
杭州	莱蒙·水榭春天	滨江区	商住	29527.14	2.93	2014-1-12	杭州莱水房地产开发有限公司
杭州	广宇·西城年华	西湖区	商业	0	0.03	2014-1-6	广宇集团股份有限公司
杭州	滨江·紫金府	西湖区	商住	24959.79	1.01	2014-1-6	杭州祐康紫金港置业有限公司
杭州	九龙仓·君玺	下城区	普通住宅	46295.64	2.90	2014-1-6	堡盈房地产(杭州)有限公司
武汉	新城世家	新洲区	住宅		0.71	2014-1-9	武汉盛浩房地产开发有限公司
武汉	海赋江城二期	江岸区	住宅		3.54	2014-1-9	中国水电建设房地产武汉公司
武汉	金地·雄楚1号二期	东湖区	住宅		4.42	2014-1-9	武汉市金地房地产开发有限公司
武汉	金地·雄楚1号二期	东湖区	住宅		3.97	2014-1-9	武汉市金地房地产开发有限公司
武汉	金域天下花园	洪山区	住宅		1.64	2014-1-9	佳兆业地产(武汉)有限公司
武汉	金盛·国际	东西湖区	住宅		3.91	2014-1-8	武汉昆斯兰置业投资有限公司
武汉	武汉临空皇冠假日	东西湖区	住宅		4.25	2014-1-6	武汉大地林肯置业发展有限公司
成都	荣富·西城尚锦	青羊区	住宅		1.38	2014-1-10	成都荣富房地产开发有限公司
成都	龙湖金楠天街	武侯区	住宅		1.99	2014-1-10	成都龙湖西晋置业有限公司
成都	佳兆业广场	青羊区	住宅		7.00	2014-1-10	成都市锦新瑞房地产开发公司
成都	交大·归谷建设派	成华区	住宅		2.63	2014-1-9	成都锦棣置业有限责任公司
成都	交大归谷建设派	成华区	住宅		2.48	2014-1-9	成都锦棣置业有限责任公司

城市	项目名称	区域	物业类型	销售报价 (元/m ²)	本期推案 (万 m ²)	开盘时间	开发商
广州	岭南林语花园	萝岗区	住宅		1.17	2014-1-10	广州越禾房地产开发有限公司
广州	温馨里	番禺区	住宅		2.00	2014-1-9	广州市梅山建设综合开发公司
广州	芙蓉春晓花苑	花都区	住宅		3.42	2014-1-8	万信达(广州)房地产有限公司
广州	番禺南天名苑	番禺区	住宅		0.53	2014-1-8	广州市番禺区得宝立房产公司
广州	珑翠花园	番禺区	住宅		0.48	2014-1-6	广州市番禺区香江房地产
广州	金马香颂居	增城市	住宅		1.63	2014-1-6	广州市中展投资控股有限公司
苏州	滨江美韵生活城	吴中区	住宅		6.20	2014-1-10	苏州尼盛地产有限公司
苏州	绿岛花园一期	龙塘港路	住宅		3.15	2014-1-10	中节能绿建发展有限公司
苏州	水漾花城花苑	相城区	住宅		2.52	2014-1-6	苏州恒相房地产开发有限公司
福州	江南水都	仓山区	住宅		1.56	2014-1-9	融侨集团股份有限公司

【周度数据表】
全国典型城市第2周市场成交情况

单位：万平方米，元/平方米

分类	城市	第2周 (1.06-1.12)		2014年周平均成交面积	本月累计成交面积	周环比涨跌幅	
		面积	均价			成交面积	成交均价
一线城市	北京	20.19	—	20.14	31.64	21.71%	—
	上海	19.81	24505	21.03	34.38	-10.91%	10.89%
	广州	13.75	9851	15.98	25.12	-26.44%	-13.47%
	深圳	6.05	24171	5.36	8.42	77.13%	33.37%
	天津	17.14	9709	15.39	24.19	30.74%	-2.78%
	重庆	0.00	—	0.00	0.00	—	—
二线城市	南京	17.59	—	17.28	27.16	33.98%	—
	成都	17.35	—	15.29	24.03	42.06%	—
	武汉	21.67	—	21.39	33.62	-3.06%	—
	杭州	9.26	—	9.52	14.95	-18.91%	—
	苏州	9.07	—	9.47	14.88	-7.42%	—
	东莞	10.00	8940	11.31	17.78	-12.04%	1.37%
	石家庄	6.80	—	4.32	6.80	—	—
	厦门	22.72	—	14.79	23.24	3654.18%	—
	西安	15.58	—	13.03	20.48	168.92%	—
	无锡	8.07	—	10.26	16.12	-42.25%	—
	哈尔滨	10.33	7179	9.92	15.58	6.64%	-1.35%
	南宁	4.48	—	2.85	4.48	—	—
	青岛	17.47	—	20.69	32.51	-26.65%	—
	泉州	3.92	—	5.45	8.57	-45.83%	—
	长春	8.36	—	9.01	14.16	-18.82%	—
	南昌	14.66	—	10.14	15.94	584.11%	—
	福州	1.81	—	3.13	4.92	-53.66%	—
	呼和浩特	2.72	5188	1.73	2.72	705.00%	17.15%
	长沙	14.64	—	13.87	21.79	17.02%	—
	宁波	11.53	13802	10.67	16.76	6.77%	11.69%
昆明	25.45	—	25.04	39.35	11.61%	—	
温州	2.22	—	1.58	2.48	292.60%	—	
大连	3.06	—	3.87	6.08	-39.48%	—	
佛山	0.00	—	0.00	0.00	—	—	
三线城市	惠州	2.22	7410	3.18	5.00	-53.53%	4.85%
	常州	6.44	6901	7.32	11.50	27.43%	0.89%
	吉林	4.69	—	4.43	6.96	40.32%	—
	扬州	3.11	—	2.39	3.76	116.16%	—
	汕头	2.48	12185	1.91	3.01	369.27%	92.41%
	徐州	—	—	0.44	0.68	—	—
	江门	3.23	6861	2.05	3.23	—	—
	常德	17.24	—	10.97	17.24	2621.79%	—
	海口	4.47	8147	4.10	6.45	125.33%	23.85%
	中山	12.76	—	11.81	18.56	42.24%	—

(续上表) 全国典型城市第 2 周市场成交情况

单位: 万平方米, 元/平方米

类别	城市	第 1 周 (1.06-1.12)		2013 年周平 均成交面积	本月累计 成交面积	周环比涨跌幅	
		成交面积	成交均价			成交面积	成交均价
三线城市	包头	0.43	5607	0.44	0.70	59.67%	27.54%
	贵阳	12.68	—	14.88	23.38	3.09%	—
	潍坊	6.89	—	4.94	7.76	698.49%	—
	兰州	5.28	7136	9.15	14.37	-42.01%	13.05%
	泰安	3.83	—	2.44	3.83	197.09%	—
	镇江	9.15	—	7.74	12.17	22.89%	—
	东营	4.46	—	3.24	5.09	603.39%	—
	北海	7.57	—	8.00	12.57	1.89%	—
	南通	2.24	—	2.64	4.15	-22.45%	—
	连云港	3.40	—	3.28	5.15	11.62%	—
	肇庆	1.52	6111	1.66	2.61	10.76%	-1.72%
	韶关	1.61	5634	1.35	2.12	214.79%	8.78%
	三亚	3.61	21758	3.55	5.58	35.39%	2.83%
	龙岩	0.58	—	0.37	0.58	—	—
	牡丹江	0.76	4694	0.78	1.23	8.14%	11.25%
	安庆	3.31	—	2.59	4.07	204.20%	—
	莆田	2.27	7220	1.45	2.27	709.44%	1.64%
	廊坊	2.49	7152	3.03	4.76	-43.55%	1.31%
	南充	0.00	—	0.00	0.00	—	—
	三明	0.37	—	0.24	0.37	—	—
	南平	0.62	5856	0.43	0.67	1141.37%	-25.18%
	黄石	1.47	5195	0.94	1.47	110.05%	40.28%
	梧州	1.47	—	1.12	1.76	109.01%	—
	泸州	4.71	—	3.58	5.62	420.17%	—
	九江	2.84	4984	1.95	3.06	240.83%	2.15%
	舟山	1.33	—	0.97	1.52	250.82%	—
文昌	1.29	7204	1.21	1.90	110.20%	-1.84%	
建阳	0.22	—	0.16	0.26	85.26%	—	
新昌	1.03	9587	0.65	1.03	461.64%	17.18%	
万宁	0.46	9079	0.40	0.63	91.20%	36.60%	

数据来源: CRIC

备注: 每日成交数据均为初步统计数据, 其累计结果与月度成交存在一定出入。

一线城市除重庆为商品房数据, 其它城市为商品住宅数据, 且上海商品住宅数据包含动迁安置房、配套商品房和经济适用房等政策性住房数据。

二线城市除无锡、哈尔滨、宁波、昆明、佛山为商品房数据, 其它城市为商品住宅数据

三线城市除吉林、徐州、海口、镇江为商品房数据, 其它城市为商品住宅数据

四线城市除北海、连云港、三亚、桂林、安庆、南充、泸州、九江、舟山、文昌、万宁、江阴为商品房数据, 其它城市为商品住宅数据