



领先的线上线下房地产信息及咨询服务供应商

【本周市场】

第 15 周 (4.8-4.14)

成交量表 (万 m²)

城市	第 15 周	环比
北京	10.47	30%
上海	16.76	0%
广州	18.08	29%
深圳	3.52	-57%
重庆	57.61	-4%
南京	16.96	-14%
成都	43.49	-15%
武汉	34.33	-5%
杭州	17.72	130%
长沙	15.11	-37%
苏州	28.28	79%

【本周市场】

第 15 周土地成交量表 (万 m²)

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	4.40	-74%
广州	0.00	-
深圳	0.00	-
南京	11.90	-
成都	158.42	1728%
武汉	214.21	-
杭州	11.07	-62%
重庆	27.03	-
苏州	0.00	-
天津	64.31	-

更多资讯请扫描下方二维码关注“克而瑞地产研究”微信公众号查看历史消息



市场：各能级城市成交量持续回升

涨幅最高：399.28% (宁波)

一线城市成交指数：144.16 二线城市成交指数：599.44 三线城市成交指数：21.84

政策：合肥严厉打击炒房

跌幅最大：-56.58% (深圳)

【本周视点】各能级成交量持续回升，地市呈“量涨价跌”

2019 年第 15 周，CRIC 监测的十一个重点城市取得预售证 182.04 万 m²，环比微增 1%。各能级城市成交量持续回升，具体而言，一线城市中北京、广州环比上涨，上海持平。二线城市涨多跌少，仅重庆、成都、武汉、南京、长沙 5 城环比下降，涨幅最大的是宁波，环比涨幅达 399.28%。三四线城市普遍阶段放量，仅温州成交面积环比下跌，但整体规模依旧不高。涨幅最大的城市是东莞，环比上涨 73.21%。

【本周关注】

- 国管公积金中心：二套房公积金贷款“认房认贷”，最高额度降至 60 万
- 监督管理总局：重点打击房产租售等领域侵害消费者个人信息违法行为
- 合肥：严厉打击炒房，哄抬房价等行为
- 广州：新型产业用地管理措施出炉，按办公用途地价 20%计收

更多研究请详见研究中心官网：<http://www.cricchina.com/research/>

【行业数据点评】

➢ 政策——合肥严厉打击炒房，哄抬房价等行为

本周，国管公积金中心宣布：职工二套房公积金贷款“认房认贷”，最高额度降至 60 万；监督管理总局要求重点打击房产租售等领域侵害消费者个人信息违法行为；合肥严厉打击炒房，哄抬房价等行为；广州新型产业用地管理措施出炉，按办公用途地价 20%计收。

近日合肥发布通知，加大对房地产市场的监管力度，严厉打击炒房、哄抬房价等行为。本次合肥的政策是对当前市场的政策补漏，一方面，随着稳定房地产市场的“三稳”政策基调落地，在“因城施策”的政策放权下地方政府逐渐重拾监管权，本次政策表明了合肥对维稳的决心；另一方面，合肥 3 月新房成交面积环比上涨 75.79%，“小阳春”的报道层出不穷，本次政策也旨在相关从业人员严禁哄抬房价、炒作市场回暖，以免受舆论推动楼市升温导致在短时间构成一定量的“刚需压力”，对市场的平稳健康发展造成影响。最后，本次政策也可看为合肥施策的开端，未来将会有更多切合市场的政策展开落地。

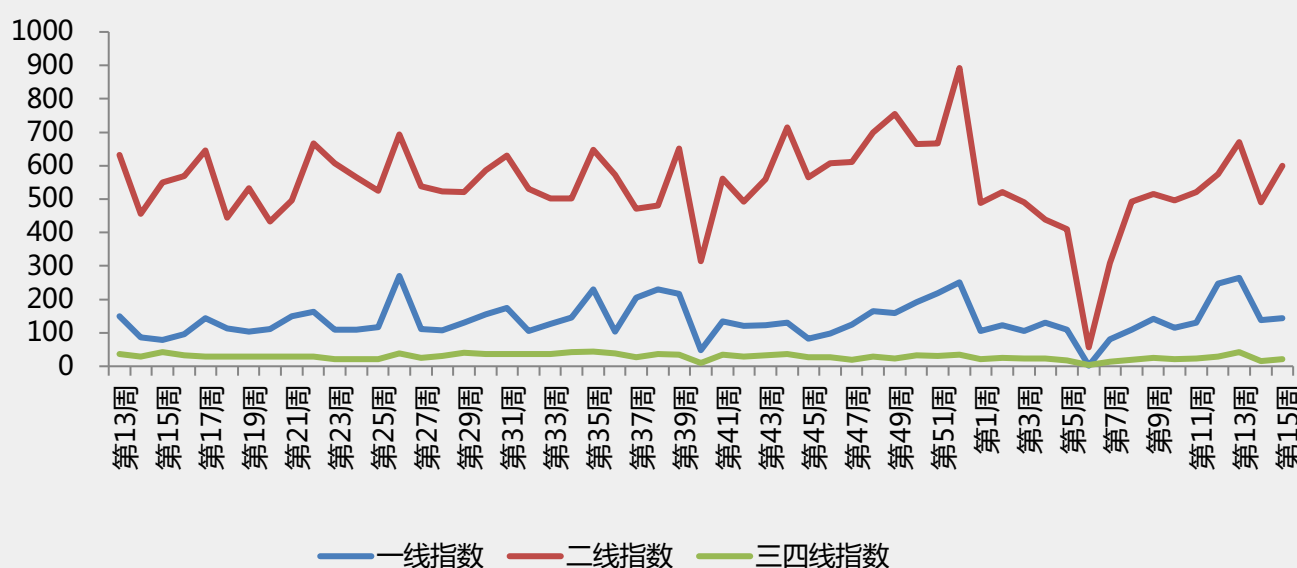
【成交概览】

2019年第15周,各能级城市成交面积普涨。一线城市成交指数为144.16,环比上升5.37点;二线城市成交指数为599.44,环比上升108.11点;三四线城市成交指数为21.84,环比上升5.36点。

一线城市:除深圳外,北京、广州环比上涨,上海持平。北京、广州分别上涨29.54%、28.55%。深圳环比下降56.58%。

二线城市:涨多跌少,仅重庆、成都、武汉、南京、长沙5城环比下降。涨幅最大的是宁波,环比涨幅达399.28%。成交面积环比下降的城市中降幅最大的是长沙,降幅达到36.81%。总体来看,二线城市周度成交表现继上周短暂回调后再次向好发展。

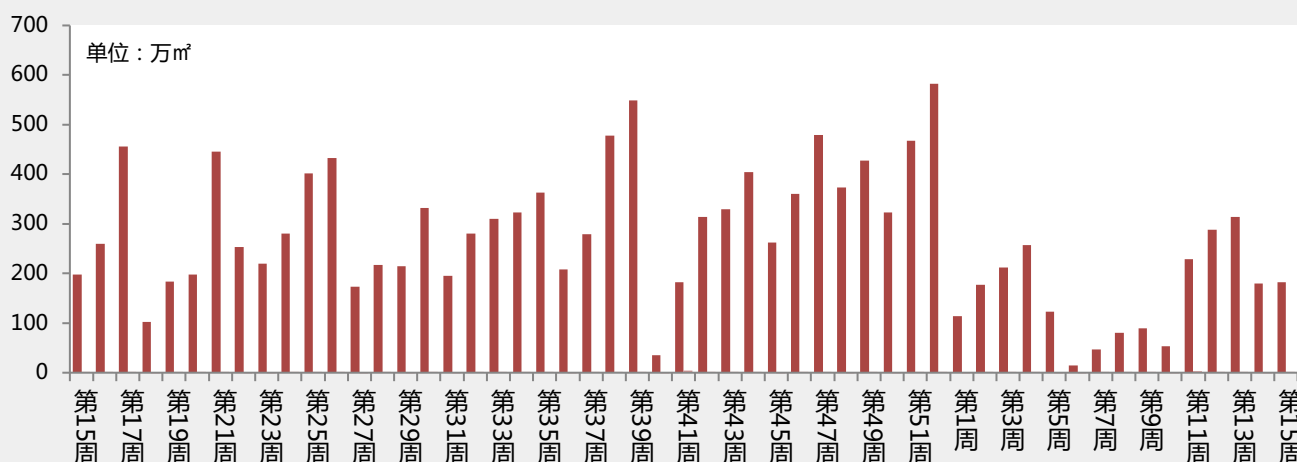
三四线城市:普遍阶段放量,所有城市普遍上涨,仅温州成交面积环比下跌。其余典型城市环比上涨,但整体体量依旧不高。涨幅最大的城市是东莞,环比上涨73.21%。



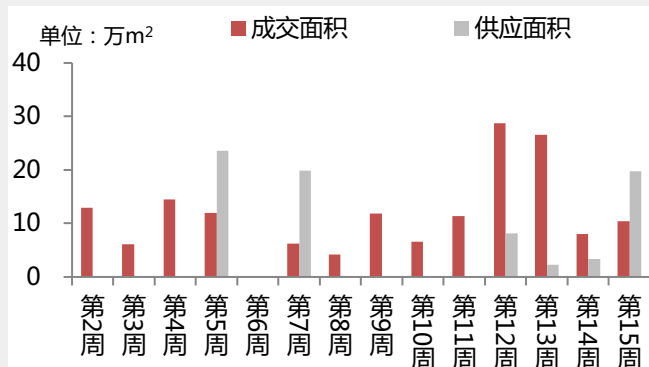
【供应概览】

2019年第15周,CRIC监测的十一个重点城市取得预售证182.04万 m^2 ,环比微增1%,获预售证最多的城市为成都,预售证面积达48.01万 m^2 。

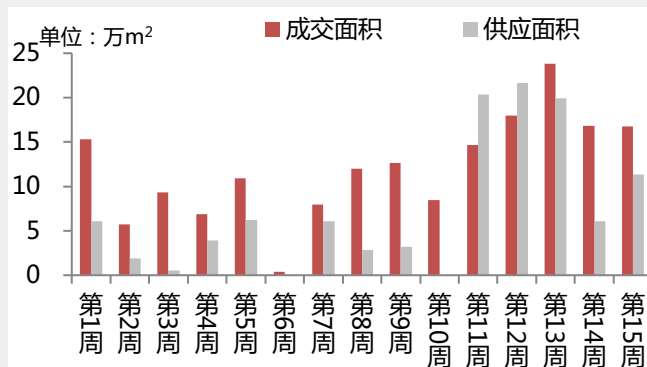
十一个重点城市新获得预售证走势图北京周度成交供应走势图



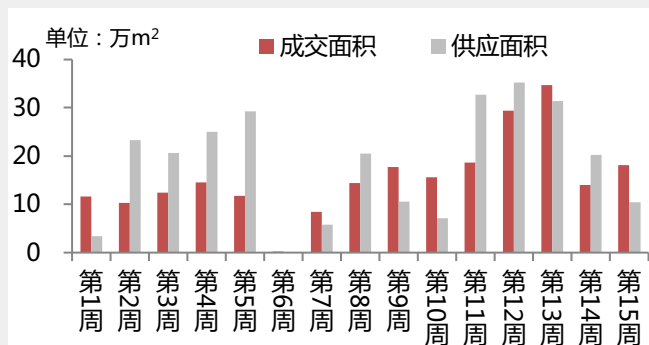
北京周度成交供应走势图



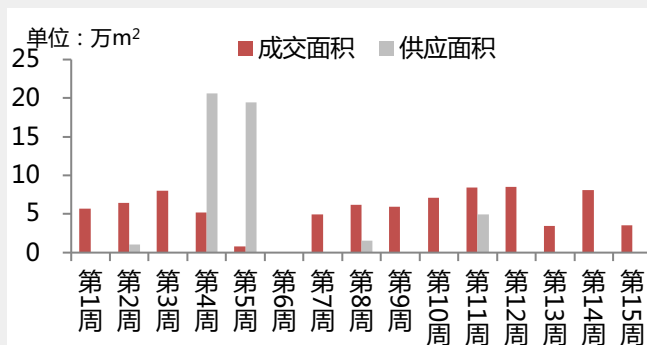
上海周度成交供应走势图



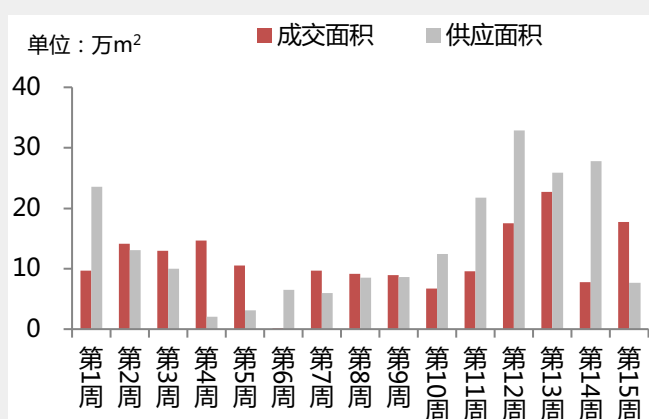
广州周度成交供应走势图



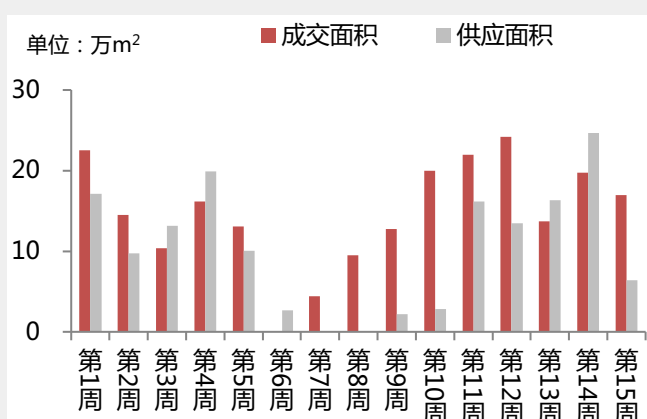
深圳周度成交供应走势图



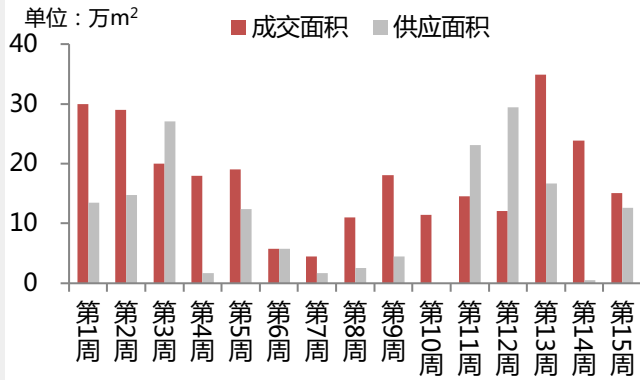
杭州周度成交供应走势图



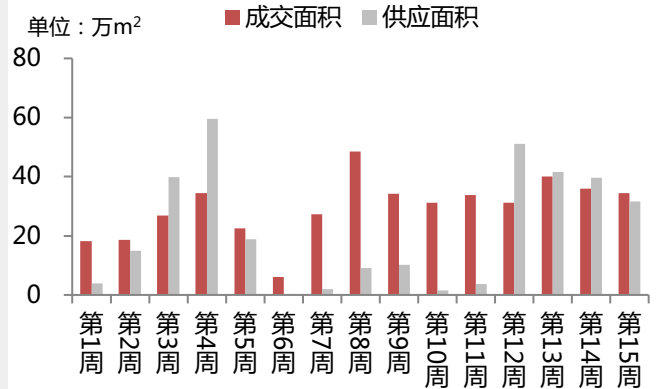
南京周度成交供应走势图



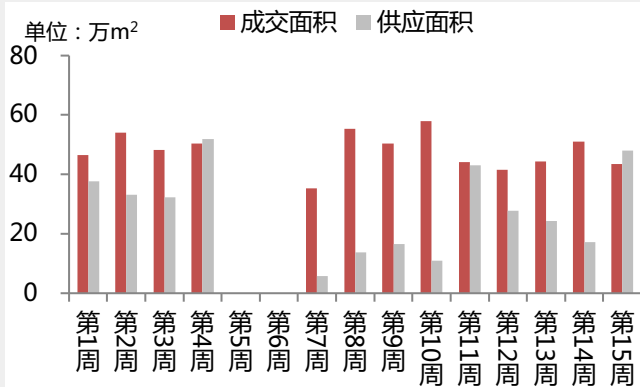
长沙周度成交供应走势图



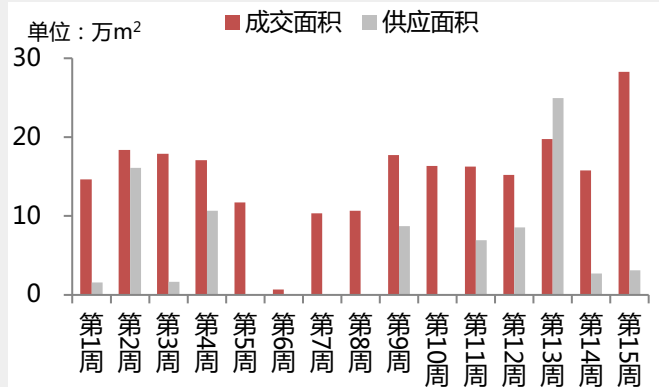
武汉周度成交供应走势图



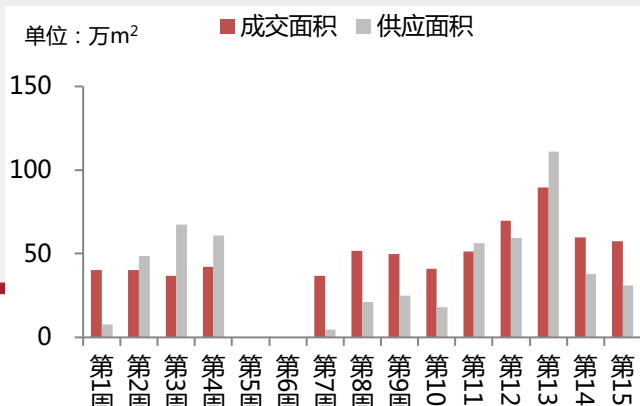
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

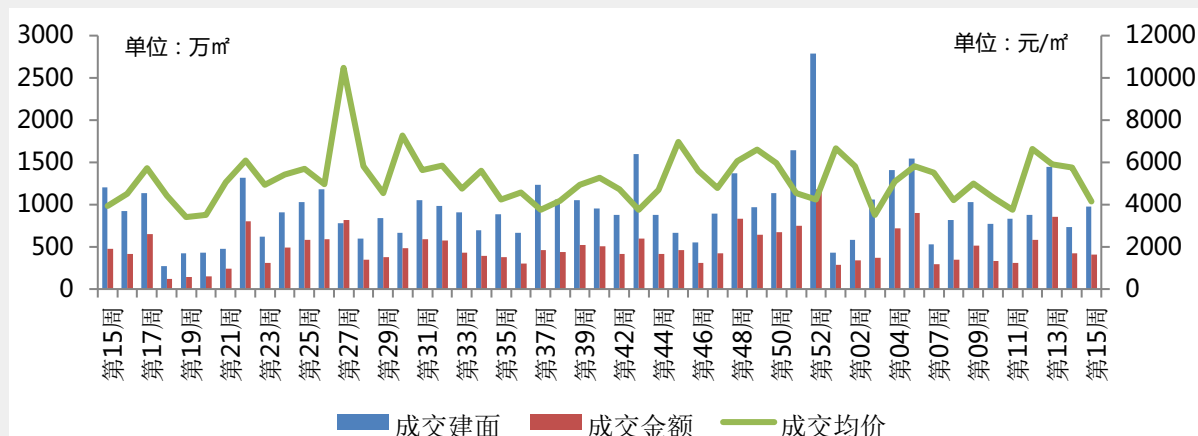


注：重庆为商品房数据，其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

2019年15周,重点监测城市的土地市场量涨价跌。本周成交建筑面积环比上周增长34%,成交体量达到980万平方米,但同比仍旧下跌18%;虽然成交面积上涨,但成交金额环比上周却微跌了3%,为407亿元,同比也下滑了14%;成交均价方面,受一线城市成交量大幅缩减影响,本周成交楼面价环比下跌28%,为4153元/平方米,但已达到去年同期水平。

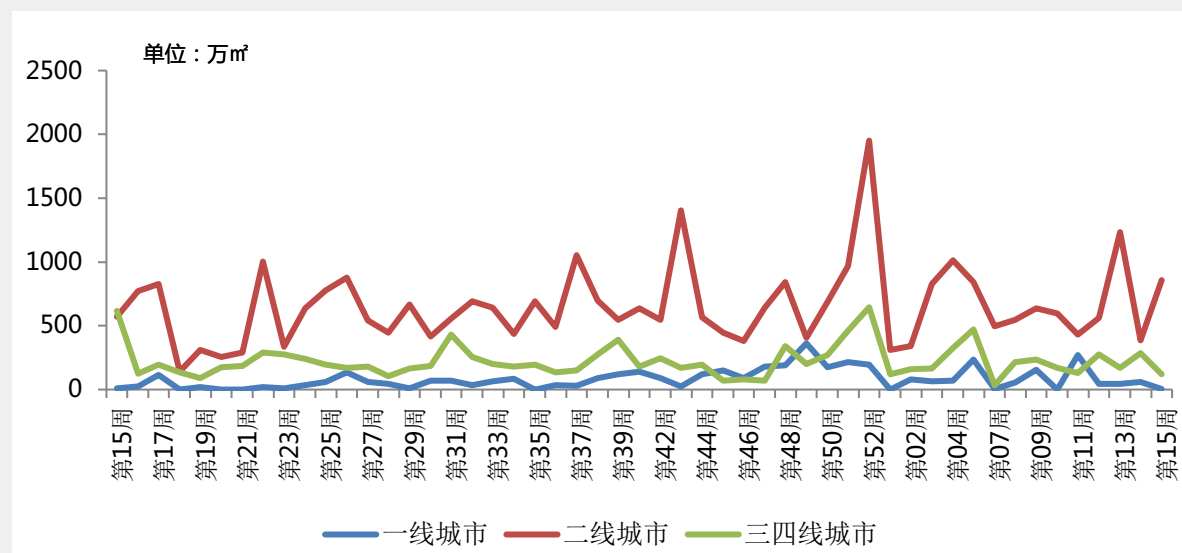
2018年第15周-2019年第15周土地成交走势图



数据来源：CRIC2016

具体分能级来看,一线城市本周成交量仅上海有1宗土地成交,是一宗租赁住宅用地,总建筑面积为4.4万平方米。二线城市中,成交量最大的城市是武汉,总成交建筑面积高达214万平方米,共成交9幅地,基本为底价成交;其次是成都,总成交建面也在100万平方米以上,共成交6宗地,唯一的高溢价地块位于远郊区域简阳,该商住地经历1月份的流拍后再度挂牌上市,以5620元/㎡的楼面价收入,刷新了简阳区域内的最高成交楼面价纪录,成交溢价率高达40.5%;东部热点城市天津、宁波、青岛的成交量比较高,其中天津出让7幅地中有3宗位于宝坻新城的宅地均是最高限价成交。重点监测的三四线城市中,常州的成交量最大,达到42万平方米,共成交5幅地,其中位于新北区的一宗商住用地成交溢价率高达65%,其余城市的成交量均不到30万平方米。

2018年第14周-2019年第14周成交土地城市能级分布走势图



数据来源：CRIC2016

【本周重点地块】
周度重点成交地块：土地市场 2019 第 13 号海沧区 H2019P02

宗地概况				地块地图
区域	海沧区	成交日期	2019-04-10	
总用地面积 (万 m²)	4.12	成交总价 (亿元)	27.05	
总建筑面积 (万 m²)	10.22	楼板价 (元/平方米)	26466	
所属板块	马銮湾板块	详细交易方式	拍卖	
环线位置	岛外	地块属性	商住	
受让方	龙湖			

周边土地成交情况

土地名称	出让日期	用途	占地面积 (万 m²)	建筑面积 (万 m²)	总价 (亿元)	成交楼板价 (元/ m²)
土地市场 2019 第 12 号海沧区 H2019P01	2019-04-10	商住	1.43	4.0	9.68	24200
土地市场 2016 第 071 号海沧区 H2016P02	2016-12-14	商住	2.55	6.3	19.83	31476

周边项目情况

项目名称	最新开盘日期	用途	总建筑面积 (m²)	成交均价 (元/ m²)
海投尚书房	2017-08-19	普通住宅	66,200	34700 (售罄)

数据来源：CRIC

地块分析：

继3月成功出让两宗翔安宅地后，厦门在4月10日又有岛外重点建设区域的宅地出让。这两宗地位于海沧区马銮湾新城，区位较佳，因而备受关注。其中H2019P02号地块因体量相对较大、开发灵活性较好而吸引了龙湖、中海、保利等多家房企前来竞拍，最终由在马銮湾新城已有布局的龙湖溢价32.3%竞得，成交楼面价为26466元/平方米。尽管溢价率相对较高，但地块的成交楼面价仍不及前两年水平，就此来看，企业在拿地上依旧较为理智。

据规划来看，马銮湾新城作为厦门跨岛发展的重要规划之一，被定位为“厦漳区域综合服务中心”，经过三年多时间建设，新城“一湾、两岛、三片、多点”的水陆新界域初具形态，“五横六纵”骨干路网基本成形，相关公共服务配套也在逐步建设中，未来发展潜力较大。就地块周边的情况来看，地块周边已有保利、龙湖等知名开发商的住宅项目，正在形成较浓厚的居住氛围，各项配套设施也在快速完善中：交通方面，地块周边暂无地铁通行，但规划建设有地铁2、4、6号线，未来交通可看高一线；商业方面，地块附近以小型超市为主，与最近的大型购物中心直线距离也在3公里以外；教育方面，目前地块周边已有海沧中学、厦门一中海沧分校等学校，幼教配套相对缺乏。目前地块附近暂无一手房在售，仅有海投白鹭湾预计将于2019年10月开盘销售，新房资源较为缺乏；周边二手房挂牌均价在2.7万元-4万元/平方米之间。从地理位置上来看，地块临近厦门生物医药港等产

业集中区域，附近有大量的潜在购买需求，预计项目建成后的去化速度较快。

【热销项目】

2019 年 4 月 13 日，位于北京的中海寰宇天下三期御山府开盘，当日销售额达 42 亿元，创北京商品房单日开盘销售额记录。我们认为该项目热销主要基于两个方面：

第一，项目地段优秀，一公里完善生活圈。项目位于西山区域板块的石景山，作为北京城六区绿化率最高和人均绿地面积最高的城市版图，绿化率达 51%。享有“一半山水一半城”的美誉。在生活配套方面，紧邻金安桥和苹果园两大交通枢纽，从项目步行至 6 号线首站金安桥站仅有 500 米的距离。常规商业上，项目东侧 1.5 公里处在建 3.5 公顷的京西大悦城。因此，在区位与配套上本项目具有十足优势。

第二，项目及持有开发商拥有极佳口碑，项目暗合需求。项目前期为 2018 年北京单盘销冠，本身即具有巨大的话题热度。同时，项目的开发商为中海地产，作为地产界黄埔军校，中海地产的一贯优良品质使得其始终拥有大体量的认同客群。与此同时，三期主打 82 平方米二居室，推盘套数达 182 套，与当下石景山板块的刚需客群层次相吻合。

综合区位与配套，再加上项目所营造的建筑品质，同时项目打出“纯住宅”、“取得房本即可售”等营销动作均切合当下需求痛点，因此而热销。

第 15 周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
北京	北京安泰兴业置业有限公司	中海寰宇天下	当日销售额达 42 亿元

资料来源：CRIC 监测

【新获预售证项目】

城市	项目名称	区域	物业类型	销售报价 (元/㎡)	本期推案 (㎡)	开盘时间	开发商
北京	景玉苑	石景山区	住宅		147900	4月12日	北京安泰兴业置业有限公司
北京	翡翠华庭家园	怀柔区	住宅		50195	4月12日	北京北科置地有限责任公司
广州	科慧花园	增城区	住宅		22560	4月13日	广州市碧城科技投资有限公司
广州	保利凤鸣花园	从化区	住宅		6573	4月12日	广州悦腾房地产有限公司
广州	珠江铂世湾	番禺区	住宅		20212	4月11日	广州悦利房地产开发有限公司
广州	湖山花园	增城区	住宅		21894	4月9日	广州紫云山庄房地产有限公司
广州	侨雅苑	花都区	住宅		11421	4月8日	广州市花都区侨伟房地产综合开发公司
广州	嘉逸名苑	从化区	住宅		21765	4月12日	广州市晟庭房地产开发有限公司
南京	上悦花苑	江宁区	住宅	25614	11951	4月13日	南京中南锦城房地产开发有限公司
武汉	洪山区大洲村城中村	洪山区	住宅		28561	4月12日	武汉盈锦嘉园房地产开发有限公司
南京	金地北辰阅风华	东西湖区	住宅		10002	4月11日	武汉金辰盈智置业有限公司
南京	庭瑞君悦观澜三期	汉南区	住宅		19716	4月9日	武汉磊越置业发展有限公司
南京	明峰·综合楼	新洲区	住宅		9613	4月9日	武汉市明峰建设工程有限公司
南京	依山龙郡二期	蔡甸区	住宅		12835	4月9日	武汉市龙轩房地产开发有限公司
武汉	碧桂园生态城·东境	东湖区	住宅		18292	4月9日	武汉锦联房地产有限公司
武汉	盛观尚城	经济技术开发区	住宅		18668	4月9日	武汉地铁汉正街置业有限公司
武汉	电建地产·浣悦御府	东西湖区	住宅		29930	4月9日	武汉市浣悦房地产有限公司
武汉	岱山村城中村	江岸区	住宅		23960	4月8日	武汉祥悦房地产开发有限公司
武汉	天纵御府	黄陂区	住宅		26809	4月8日	湖北恒泰天纵置业有限公司
武汉	美联·德玛假日三期	东西湖区	住宅		32750	4月8日	湖北中天华昌房地产开发有限责任公司
武汉	临空香廷	黄陂区	住宅		18873	4月8日	武汉临空香廷置业有限公司
武汉	临空香廷	黄陂区	住宅		17719	4月8日	武汉临空香廷置业有限公司
武汉	中建·壹品澜郡	黄陂区	住宅		10744	4月8日	武汉市壹品蓝郡房地产开发有限公司
苏州	璀璨绿翠花园	吴江区	住宅		30818	4月12日	苏州绿颖置业有限公司
武汉	山水樾澜庭	高新区	住宅		39931	4月12日	苏州新高智建建设发展有限公司
武汉	四季春晓花园	吴江区	住宅		21446	4月12日	苏州金宸房地产开发有限公司
武汉	长乐集花园	相城区	住宅		28510	4月12日	苏州雅居乐置业有限公司
上海	大华锦绣华城	浦东新区	别墅		43917	4月11日	上海锦绣华城房地产开发有限公司
上海	康桥国际花园	浦东新区	住宅		37925	4月12日	上海佳朋房地产开发有限公司
上海	莫里斯花源	嘉定区	住宅		31904	4月13日	上海垠祥置业有限公司

全国重点城市2019年第15周市场成交情况 (单位: 万㎡)

分类	城市	第 15 周 成交面积	2019 年周平均 成交面积	4 月累计 成交面积	15 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	10.47	10.93	18.55	29.54%
	上海	16.76	12.11	33.51	0.03%
	广州	18.08	15.39	32.15	28.55%
	深圳	3.52	5.49	11.64	-56.58%
二线城市	重庆	57.61	47.65	117.45	-3.73%
	成都	43.49	44.90	94.59	-14.89%
	武汉	34.33	29.47	70.27	-4.50%
	青岛	32.94	21.11	51.09	81.54%
	宁波	29.90	9.71	35.89	399.28%
	苏州	28.28	15.43	44.07	79.15%
	长春	20.65	18.14	39.58	9.07%
	杭州	17.72	11.52	25.44	129.63%
	南京	16.96	14.76	36.71	-14.13%
	长沙	15.11	17.70	39.02	-36.81%
	南宁	11.71	18.80	19.56	49.17%
	福州	4.59	5.07	8.05	32.43%
	大连	4.51	2.98	7.50	50.70%
三四线城市	镇江	11.61	11.14	20.26	34.18%
	东莞	9.59	7.12	15.12	73.21%
	泰安	6.81	4.95	12.12	28.50%
	汕头	5.85	4.70	10.39	28.92%
	东营	5.42	2.92	10.72	2.30%
	扬州	4.08	4.62	7.30	27.05%
	廊坊	3.45	2.12	5.84	44.37%
	舟山	2.35	1.86	4.44	12.52%
	莆田	1.79	2.99	3.51	4.07%
	南平	0.72	0.72	1.18	57.26%
	建阳	0.64	3.26	1.09	43.51%
	温州	0.60	1.41	1.63	-42.10%

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。

二线城市除重庆、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