

市场：各线城市成交量持续回升**政策：菏泽鼓励农民进城落户**

涨幅最高：177.48%（温州）

跌幅最大：-23.54%（成都）

一线城市成交指数：156.74 二线城市成交指数：521.6 三线城市成交指数：23.59

【本周市场】**第 11 周（3.11-3.17）****成交量表（万㎡）**

城市	第 11 周	环比
北京	11.34	72%
上海	14.67	48%
广州	18.65	19%
深圳	8.42	19%
重庆	51.30	25%
南京	21.93	10%
成都	44.23	-24%
武汉	33.69	8%
杭州	9.56	42%
长沙	14.50	27%
苏州	16.26	0%

【本周市场】**第 11 周土地成交量表（万㎡）**

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	9.58	-
广州	261.66	-
深圳	0.00	-
南京	0.00	-
成都	19.31	-
武汉	0.00	-
杭州	0.00	-
重庆	60.35	-
苏州	0.00	-
天津	21.19	-74%

【本周视点】各线城市成交量持续回升，地市楼面价进一步回落

2019 年第 11 周，CRIC 监测的十一个重点城市取得预售证 229.32 万㎡，环比上涨 333%。各线城市成交量持续回升，具体而言，一线城市北上广深成交面积环比均上涨。二线城市涨多跌少，仅成都、长春、苏州、大连 4 城环比下跌，涨幅最大的是南宁，环比涨幅达 43.26%。三四线城市在短暂回调后继续上扬。仅汕头、泰安、莆田成交面积环比下跌，其余典型城市环比上涨，但是总体量并不高。可见各地春节挤压的成交备案已基本释放完毕，目前虽然回升但力度平平。

【本周关注】

- 国务院：压缩不动产登记办理时间，年底前实现互通共享
- 芜湖：在芜就业创业人才购买首套房给予安家、契税补贴
- 东莞：东莞二手房交易个人所得税可选择按差额 20%或全额 2%征收
- 菏泽：鼓励农民进城落户，买首套房每平方米补贴 300 元
- 海南：地产开发商、房屋销售中介不得阻挠或拒绝购房人使用公积金贷款
- 海南：重启个人商业贷款转公积金业务 额度上限调至 70 万元
- 深圳：首次提出对更新单元计划实施有效期管理制度

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——菏泽鼓励农民进城落户，买首套房每平方米补贴 300 元**

本周，国务院提出压缩不动产登记办理时间，年底前实现互通共享；芜湖给予在芜就业创业人才购买首套房给予安家、契税补贴；东莞二手房交易个人所得税可选择按差额 20%或全额 2%征收；海南要求地产开发商、房屋销售中介不得阻挠或拒绝购房人使用公积金贷款。

本周菏泽成武县出台新政，鼓励农民进城落户，买首套房每平方米补贴 300 元。此次新政一方面落实了中央“两会”精神，深入推进新型城镇化，抓好农业转移人口落户；另一方面购房房价、利率均有补贴也是为了保障农民基本的居住需求；事实上，近期各类三四线城市均有局部性松绑的措施，以芜湖为例，也推出人才新政，购买首套房给予安家、契税补贴，各地政府正不遗余力的通过吸引外来人口，为本地的房地产行业提供稳固的需求支撑，预期未来较长的一段时间“抢人大战”仍将持续。



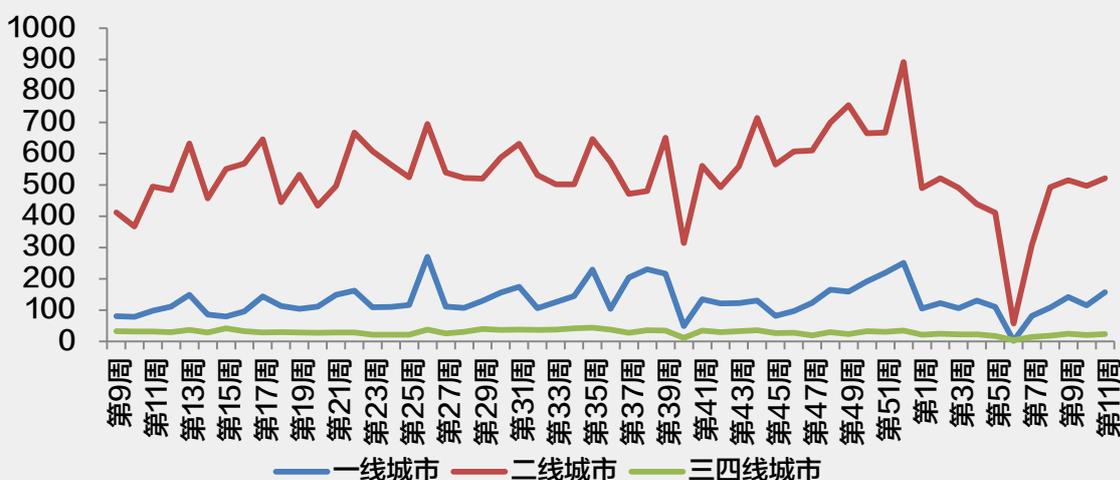
【成交概览】

2019年第11周，整体市场成交表现在上周的小幅回调后继续回暖。一线城市成交指数为156.74，环比上涨40.94点；二线城市成交指数为521.6，环比上涨24.59点；三四线城市成交指数为23.59，环比上涨2.9点。

一线城市：4城成交面积环比均上涨。涨幅最大的是北京，环比上涨72.03%，涨幅最小的是深圳，环比上涨18.85%。

二线城市：涨多跌少，仅成都、长春、苏州、大连4城环比下跌，涨幅最大的是南宁，环比涨幅达43.26%。成交面积环比下降的城市中降幅最大的是成都，降幅达到23.54%。

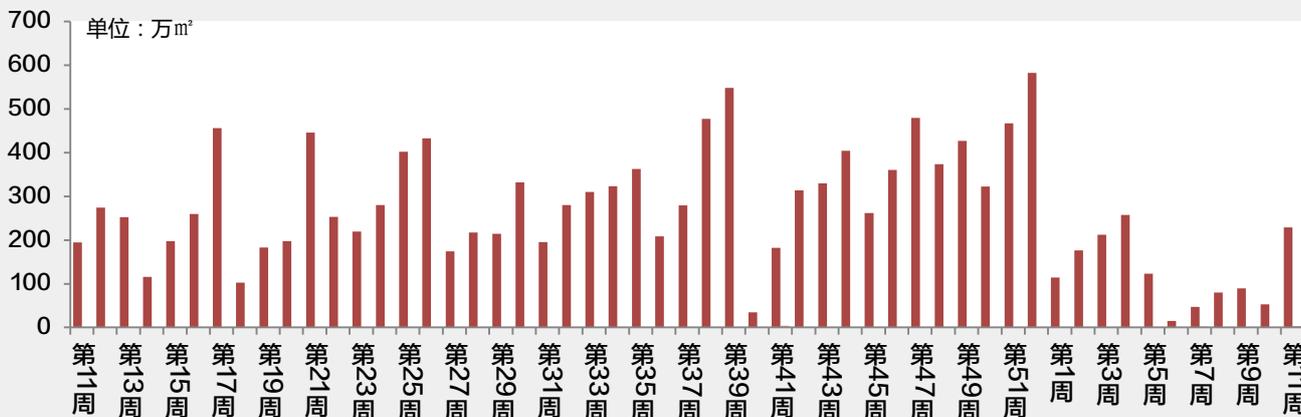
三四线城市：短暂回调后继续上扬，仅汕头、泰安、莆田成交面积环比下跌，其余典型城市环比上涨，但是总体量并不高。可见各地春节挤压的成交备案已基本释放完毕，目前虽然回升但力度平平。涨幅最大的是温州，环比上涨177.48%。



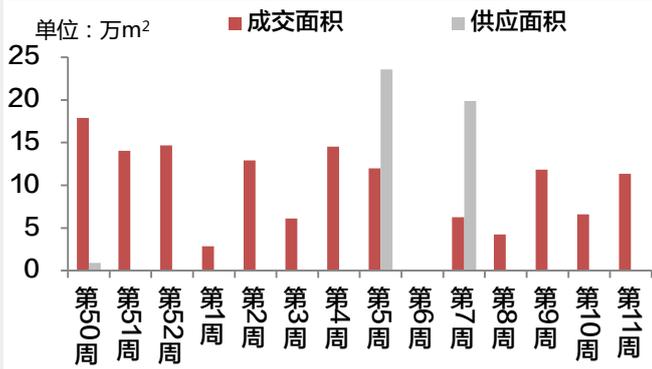
【供应概览】

2019年第11周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证229.32万^m²，环比上涨333%，获预售证最多的城市为重庆，预售证面积达56.49万^m²。

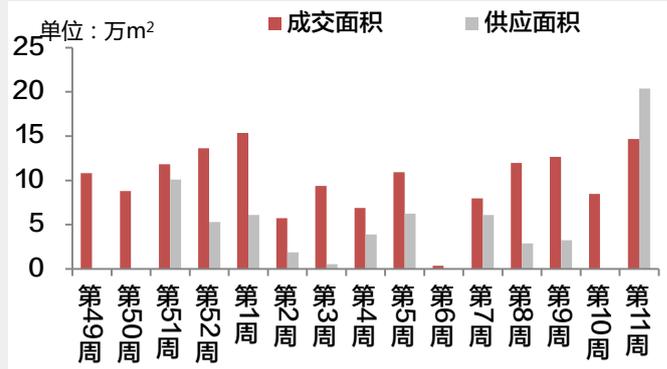
十一个重点城市新获得预售证走势图



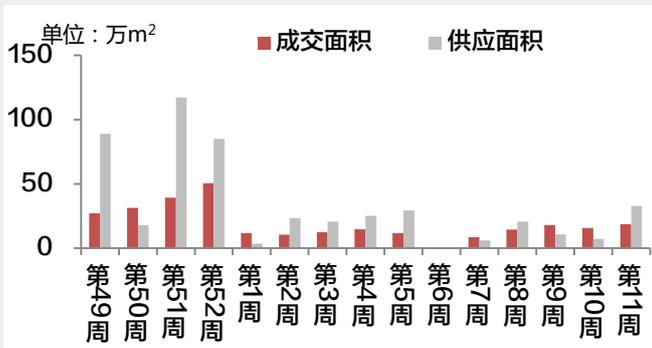
北京周度成交供应走势图



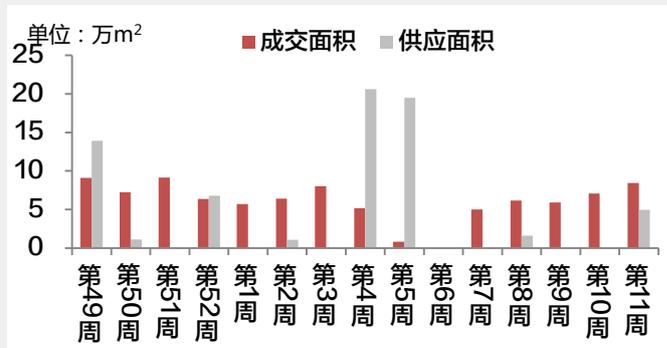
上海周度成交供应走势图



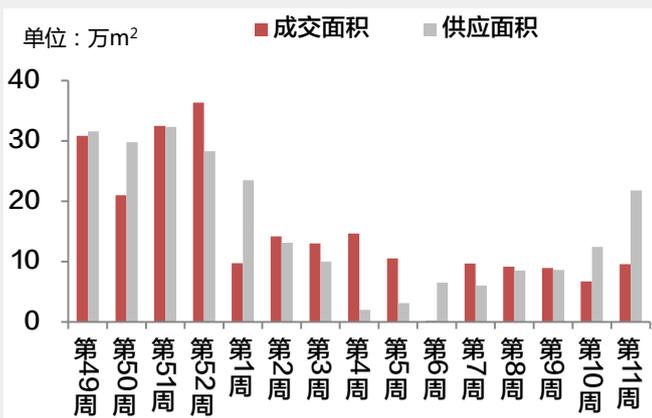
广州周度成交供应走势图



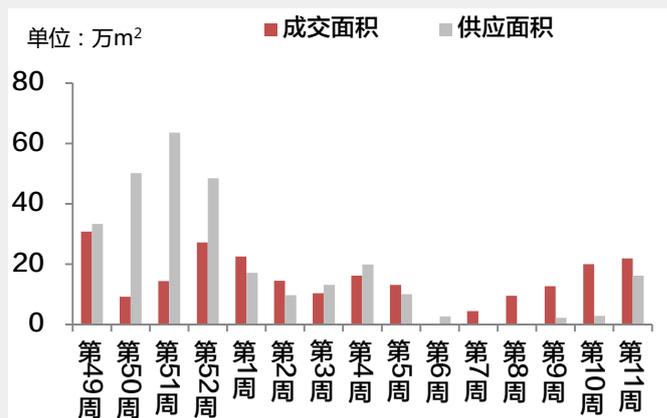
深圳周度成交供应走势图



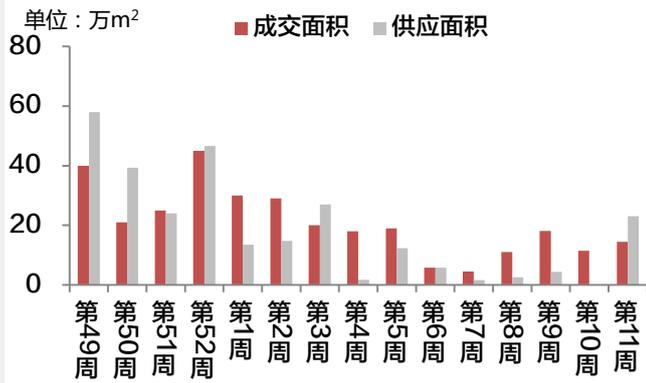
杭州周度成交供应走势图



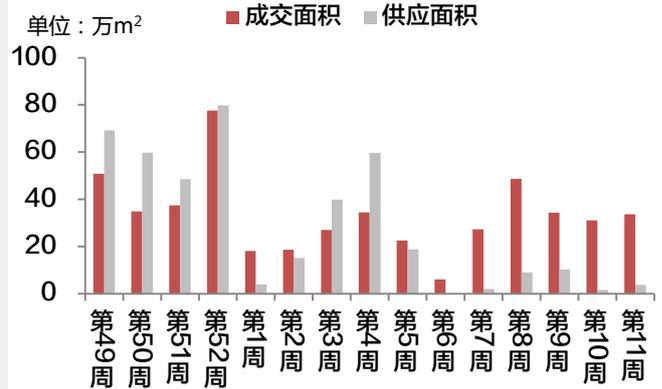
南京周度成交供应走势图



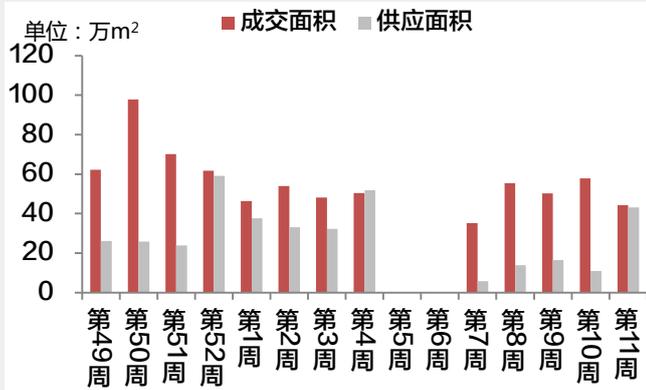
长沙周度成交供应走势图



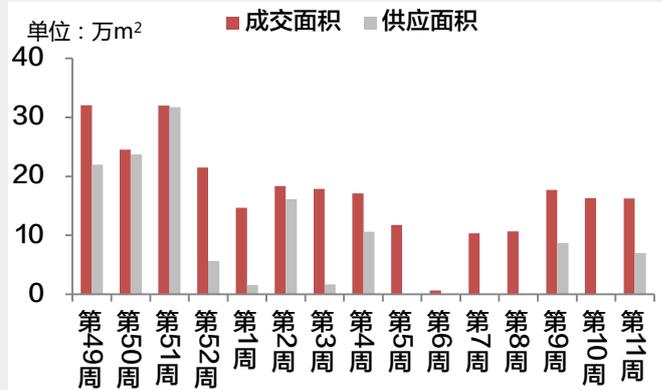
武汉周度成交供应走势图



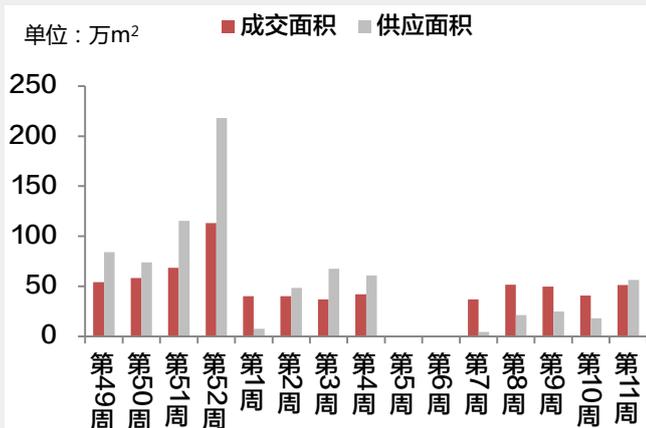
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

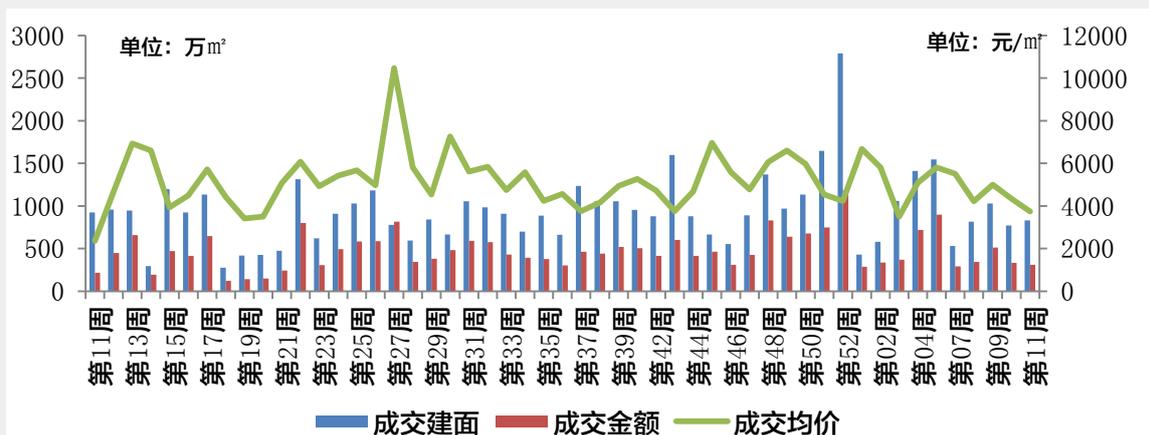


注: 重庆为商品房数据, 其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

2019年11周，重点监测城市的土地市场量跌价涨。本周成交建筑面积回升至831万平方米，环比上涨8%，同比却下跌了10%；虽然成交建体量大涨，但成交地块的含金量明显不及上周，成交金额仅为311亿元，和上周相比下降了7%；成交楼面价则环比下跌了14%，仅为3739元/平方米，但和去年同期相比却大增58%，主要由于一线城市成交比重和去年相比大增，抬升了整体楼面价。

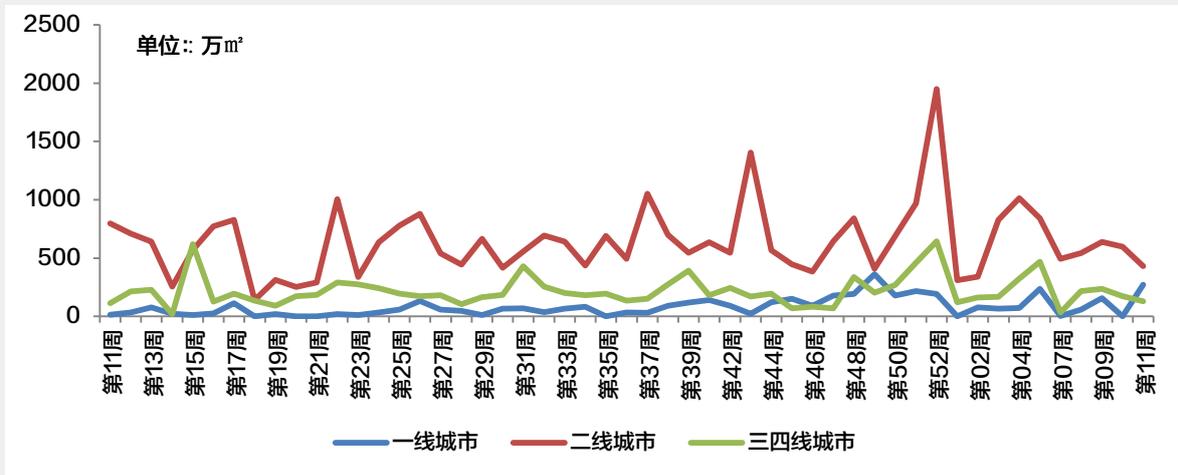
2018年第11周-2019年第11周土地成交走势图



数据来源：CRIC2016

分能级来看，一线城市本周仅有广州和上海有成交，其中成交量最大的广州本周成交建面达262万平方米，共成交2幅体量较大的旧改用地，分别是白云区陈田村地块和荔湾区鹤洞村地块；上海本周仅成交了2宗商办用地。二线城市本周成交主力仍是中西部城市，其中成交量最大的西安成交量为75万平方米，共成交5宗地，成交区域集中在西咸新区和浐灞生态区，其中中梁以42%的溢价率夺得一宗西咸新区的纯宅地；重庆、郑州、石家庄等城市的成交量也超过了50万平方米，其中中华远以14.2亿元的总价落子重庆沙坪坝区，平均溢价率为38%，石家庄也吸引了万科、奥园等企业进入；重点监测的三四线城市中，成交量最大的是台州，本周成交了36万平方米；其次是常州，成交量为26万平方米，仅成交1幅地，该地块是一宗位于天宁区的商住用地溢价率24.71%；其余城市的成交量都低于20万平方米。

2018年第11周-2019年第11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：2018-069 金牛区茶店子街办老建委片区

宗地概况				地块地图			
区域	金牛区	成交日期	2019-03-12				
总用地面积 (万㎡)	3.33	成交总价 (亿元)	17.17				
总建筑面积 (万㎡)	9.98	楼板价 (元/平方米)	17200				
所属板块	茶店子板块	详细交易方式	拍卖				
环线位置	2环-3环间	地块属性	商住				
受让方	德商						
周边土地成交情况							
土地名称	出让日期	用途	占地面积 (万㎡)	建筑面积 (万㎡)	总价 (亿元)	成交楼板价 (元/㎡)	
2018-019 金牛区金泉街道郎家社区1、6组	2018-08-06	商办	0.91	3.62	1.3	3600	
周边项目情况							
项目名称	最新开盘日期	用途	总建筑面积 (㎡)		成交均价 (元/㎡)		
龙湖西宸原著	2017-07-01	普通住宅	549,563		16233 (售罄)		

数据来源：CRIC

地块分析：

随着房企对一、二线的关注度逐渐回升，成都土地市场的温度也有所回暖。本周，成都公开拍卖了一宗位于主城区金牛区的商住地块，虽然该地块的起拍单价较高，但区域内各项配套已较为成熟的优势仍吸引了金地、中海、保利、阳光城、万科、龙湖等36家地产商参与竞拍，最终由成都本土房企德商置业以17.17亿元的总价竞得，成交楼面价为17200元/平方米，刷新了金牛区土地成交均价纪录。

据地块位置来看，地块所在的茶店子板块位于主城区，位置优越，区域内配套也已经发展得十分完善：道路交通方面，地块临近金牛大道、中环路和三环路等多条城市主干道，来往市中心十分便利，并且地块与7号线茶店子站直线距离也不到1公里，周边也有多个公交站点，公共出行也较为便捷；商业方面，龙湖西宸天街就在地块对面，附近2公里内还有一品天下大街、凯德广场等多个商业体，另外，地块还附带约一半体量的商业配比，居民消费需求能够充分得到满足；教育方面，地块紧邻正在扩建的成都二十中，成都七中八一学校、茶店子小学、成都四幼等学校都在地块方圆2公里范围内，资源丰富。从土地成交情况来看，地块所在的茶店子板块在近两年内基本无宅地供应，导致板块内新房市场供应也十分紧张，附近二手房挂牌价格大多在2.3万元/平方米左右，高于区域内一手房的成交价格，再加上地块周边老旧小区十分多，存在大量的换房需求，就此来看，板块内购买新房的需求十分旺盛，项目建成后基本无去化压力。因此，该地块受到多家房企的追捧，最终成交溢价率高达76.41%，是2019年以来成都成交土地中溢价率最高的地块。

【热销项目】

2019年3月16日，位于贵阳的金科·龙里东方新组团“千山园”开盘，当日销售额达3亿元。我们认为该项目热销主要基于两个方面：

第一，项目位于双龙临空经济区，优质资源汇聚。项目落地双龙板块。双龙板块作为国家级临空经济示范区之一，有着雄厚的发展潜力。作为贵阳内陆自贸平台，双龙集航空、铁路、高速于一体，肩负着贵阳对外内陆自贸平台的重要作用，城市、自然、未来在此交汇。

第二，项目配套成熟，交通便利。项目位于中铁大道这一主干道边，这条主路贯穿双龙板块中心，将安纳塔纳度假酒店、巫山峡谷旅游观光带、佰分之一摩都、双龙外国语学校等城市重要配套资源尽数囊括。再加上项目“组团”型的打造方式，从配套和自体设施来看，可以满足生活基本需要以及改善需求，与目标客群的诉求相吻合。

综合区位与配套，再加上项目所营造的新中式的建筑风格，在极大的迎合了改善客群的需求情况下，兼顾了性价比的优越性，改善品质刚需价格，因此而热销。

第11周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
贵阳	贵阳龙里天宸房地产开发有限公司	金科·龙里东方	项目开盘当日销售额3亿元

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
广州	金地香山湖花园	增城区	住宅		28430	3月15日	广州市东凌房地产开发有限公司
广州	誉山国际住宅	增城区	住宅		36779	3月15日	广州礼和置业发展有限公司
广州	一品山湖花园	增城区	住宅		14338	3月15日	广州市市政房地产开发有限公司
广州	一品山湖花园	增城区	住宅		11736	3月15日	广州市市政房地产开发有限公司
广州	敏捷绿湖首府	增城区	住宅		19286	3月14日	广州育丰房地产开发有限公司
广州	科慧花园	增城区	住宅		35898	3月13日	广州市碧城科技投资有限公司
广州	尚东阳光雅苑	增城区	住宅		11313	3月13日	增城市新乐房地产有限公司
广州	金地香山湖花园	增城区	住宅		532	3月13日	广州市东凌房地产开发有限公司
广州	慧富滨海花园	南沙区	住宅		39590	3月14日	广州中璟慧富房地产开发有限公司
广州	慧富滨海花园	南沙区	住宅		38188	3月14日	广州中璟慧富房地产开发有限公司
广州	誉山国际北苑	增城区	住宅		40683	3月14日	广州弘达置业有限公司
广州	远东御江豪庭	荔湾区	住宅		19158	3月13日	广州市星侨房地产开发有限公司
广州	兰亭盛荟花园	天河区	住宅		31183	3月11日	广州佳郡置业有限公司
深圳	富润·乐庭	龙岗区	住宅		49458	3月11日	深圳市南科润投资发展有限公司、深圳市坪山沙垒股份合作公司
南京	逸品花园	江宁区	住宅	26478	409	3月15日	南京东润置业有限公司
南京	云禧花苑	浦口区	住宅	30074	20482	3月15日	江苏保利宇宇房地产开发有限公司
南京	鹭语源墅·惠园	浦口区	住宅	22587	15031	3月13日	南京大吉房地产开发有限公司
南京	雨山花园	浦口区	住宅		126061	3月15日	南京中海海浦房地产有限公司
武汉	中南拂晓城 108	黄陂区	住宅		6416	3月13日	武汉锦御中南房地产开发有限公司
武汉	佳运环湖花园四期	新洲区	住宅		14231	3月13日	武汉巍巍房地产开发有限公司
武汉	孔雀城航天府·滨江苑	新洲区	住宅		16322	3月12日	武汉裕隆苑房地产开发有限公司
苏州	玖誉湾花园	吴江区	住宅		19121	3月15日	苏州市龙光骏誉房地产有限公司
苏州	千邑悦庭	吴江区	住宅		35495	3月14日	苏州嘉众房地产开发有限公司
苏州	万和悦花园	吴江区	住宅		15020	3月14日	苏州远汇伟圣房地产开发有限公司
上海	安亭瑞仕锦庭	嘉定区	住宅		71041	3月11日	上海城建博远置业有限公司
上海	金地云筑	南汇区	住宅		65921	3月11日	上海祝金房地产发展有限公司
上海	凤城雅苑	奉贤区	住宅		26922	3月15日	上海益碧房地产开发有限公司
上海	云著苑	松江区	住宅		31092	3月15日	上海孚达置业有限公司
上海	新城璞樾名邸	青浦区	住宅		8738	3月16日	上海拓裕房地产开发有限公司

全国重点城市2019年第11周市场成交情况 (单位: 万m²)

分类	城市	第 11 周成交面积	2019 年周平均成交面积	3 月累计成交面积	11 周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	11.34	8.15	21.74	72.03%
	上海	14.67	10.43	30.18	47.92%
	广州	18.65	12.18	40.19	19.40%
	深圳	8.42	5.35	18.55	18.85%
二线城市	重庆	51.30	39.69	141.93	25.49%
	成都	44.23	44.82	123.65	-23.54%
	武汉	33.69	27.29	74.66	8.23%
	青岛	24.10	18.89	55.86	1.49%
	宁波	23.86	6.30	45.30	34.80%
	长春	23.48	16.64	61.78	-15.66%
	南京	21.93	13.33	46.13	9.80%
	苏州	16.26	13.84	37.57	-0.34%
	长沙	14.50	16.31	33.71	26.58%
	南宁	11.88	20.84	24.77	43.26%
	杭州	9.56	9.71	18.61	42.27%
	福州	5.57	5.03	13.03	10.79%
	大连	3.88	2.59	9.26	-0.73%
三四线城市	镇江	15.43	9.89	32.77	20.31%
	东莞	8.33	5.96	18.95	4.27%
	惠州	6.73	3.84	12.57	62.82%
	扬州	5.61	4.75	12.07	11.37%
	汕头	4.82	4.42	12.17	-0.19%
	泰安	4.36	4.66	12.24	-23.46%
	廊坊	2.67	1.84	5.81	5.88%
	东营	2.53	2.08	5.02	34.85%
	莆田	2.31	3.26	5.77	-12.50%
	温州	2.16	1.72	3.14	177.48%
	舟山	1.93	1.49	4.07	26.18%
	南平	0.73	0.75	1.55	10.05%

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