

市场：多数城市成交“遇冷”

成交面积涨幅最高：396.49%（建阳）
 一线城市成交指数：220.65
 三线城市成交指数：91.89

政策：云南房价将不再备案

跌幅最高：58.42%（北京）
 二线城市成交指数：711.73

【本周市场】**第1周（12.28-1.03）****成交量表（万㎡）**

城市	面积	环比增幅
北京	16.17	-58.42%
上海	41.46	-1.14%
广州	25.16	-32.48%
深圳	13.97	-13.96%
天津	38.76	9.50%
重庆	66.43	0.97%
南京	33.56	-13.15%
成都	14.17	-22.76%
武汉	51.61	-14.88%
杭州	35.74	-13.00%
苏州	43.63	70.20%

土地成交量表（万㎡）

城市	面积	环比增幅
北京	13.47	-66%
上海	21.09	-59%
广州	1.33	-
深圳	2.66	-93%
南京	-	-
成都	40.50	0%
武汉	99.20	-
杭州	58.74	417%
重庆	316.19	31%
苏州	-	-
天津	93.16	104%

【本周观点】各线城市成交下滑，年末土地市场遇“井喷”

2016年首周，推盘量继续大幅收缩。十一个重点城市新增预售证仅达到163万㎡，环比上周下跌49%。成交方面，各线城市成交指数全线下跌，从成交量来看，一线城市成交面积全部下跌；二、三、四线城市则整体跌多涨少。

土地市场方面，合肥、杭州、青岛等城市掀开“疯狂”拿地大幕。但整体来看，底价成交仍是常态，在一线城市竞争激烈、溢价高涨之下，部分二线城市成为开发商未来布局的选择。

【本周关注】

- 人大：“全面两孩”将正式于2016年1月1日落地实施
- 人大：232地暂调集体所有耕地宅基地使用权规定
- 住建部：2016年安排600万套棚户区改造任务，加大货币安置化比例
- 云南：取消关于商品房备案内容，从2016年1月1日起执行
- 广州：农民集体土地补偿标准提高，基准地价由40%提高到50%
- 昆明：2015年土地市场冷清，主城区推地仅完成全年计划八成

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

【政策点评】**政策——云南房价不再备案，房价将由市场主导**

中央层面，全国人大召开，明确“全面两孩”将正式于2016年1月1日落地实施；另外，授权国务院在北京市大兴区等232个试点县（市、区）行政区域，暂时调整实施《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》关于集体所有的耕地使用权不得抵押的规定等。地方上，云南省发布《云南省商品房销售明码标价实施细则》，房价不再备案，房价将由市场主导；广州调整农民集体土地补偿标准，上涨10%。

云南物价局取消对商品房定价限制，有益于房企根据市场情况适时调价，加快库存去化速度，同时也能加速企业资金回笼。这项政策是或是云南政府视市场状况而相机抉择的暂时性政策，对其他库存压力较大的省市有一定借鉴意义，但房价上涨较快的城市跟进的可能性不大。

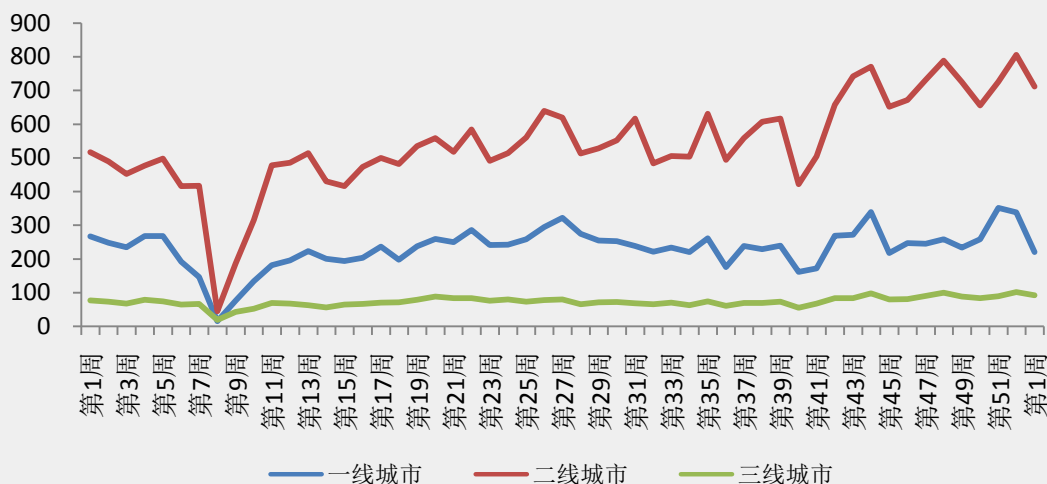
【成交概览】

成交指数:一线城市成交指数220.65,环比下跌117.75点;二线城市成交指数为711.73,环比下跌94.29点;三线城市成交指数91.89,环比下跌9.71点。

一线城市:北上广深周成交全部下跌。其中北京跌幅最大,环比下跌58.42%,其次是广州,环比下跌32.48%。

二线城市:本周19个二线城市成交面积6涨13跌,其中苏州成交涨幅最大,环比上涨70.20%,其次是海口,环比上涨32.68%;哈尔滨跌幅最大,环比下滑52.65%,其次是南昌,环比下跌46.83%。

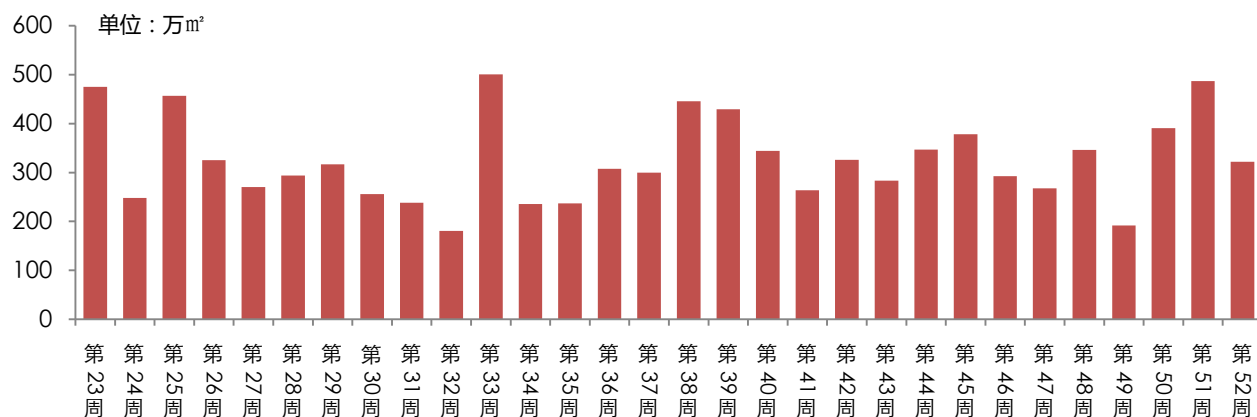
三四线城市:本周32个三线城市成交面积10涨22跌,其中建阳成交涨幅最大,环比上涨396.49%;其次是安庆,环比涨幅达到107.75%;南平跌幅最大,环比下跌56.47%,其次是汕头,环比下跌52.08%。



【供应概览】

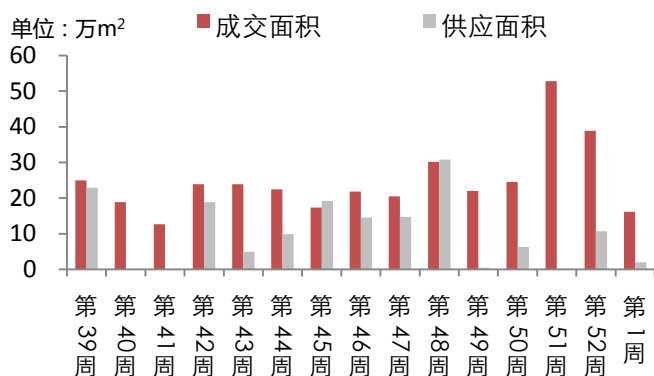
刚刚过去的2016年第一周,CRIC监测的十一个重点城市取得预售证163万 m^2 ,环比上周下跌49%,其中广州为取得预售证面积最多的城市,达44.26万 m^2 。

十一个重点城市新获得预售证走势图

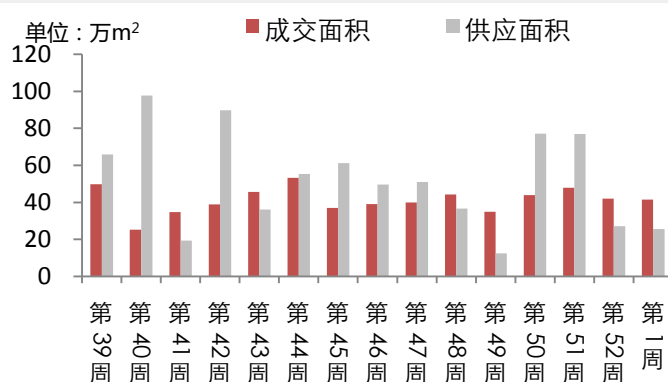


【重点城市】

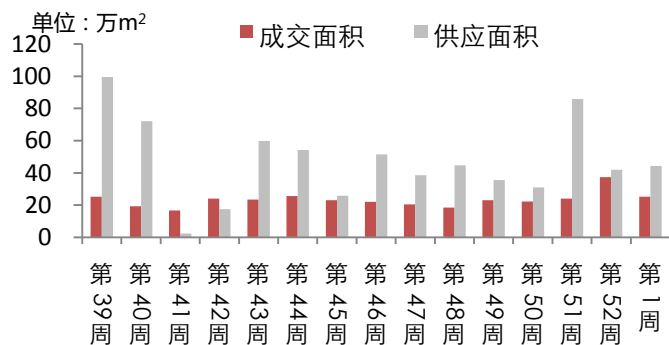
北京周度成交供应走势图



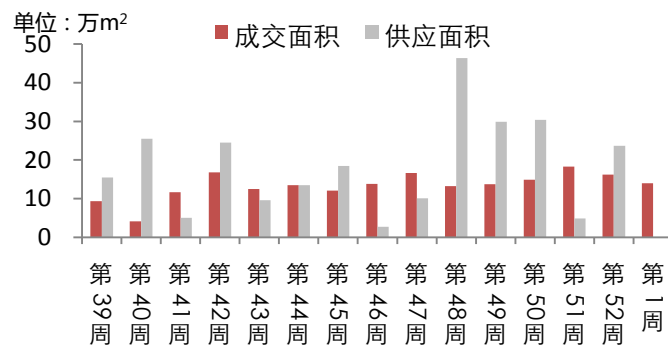
上海周度成交供应走势图



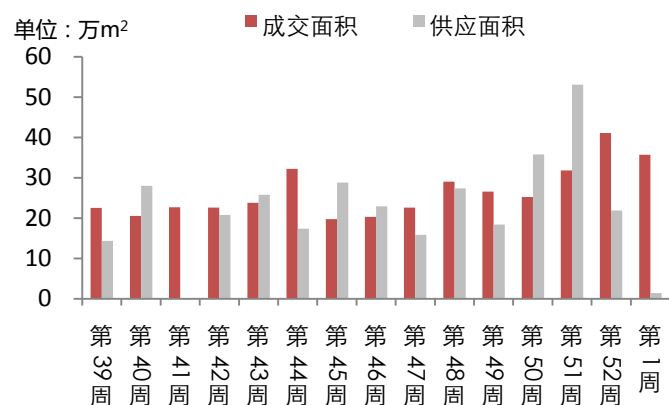
广州周度成交供应走势图



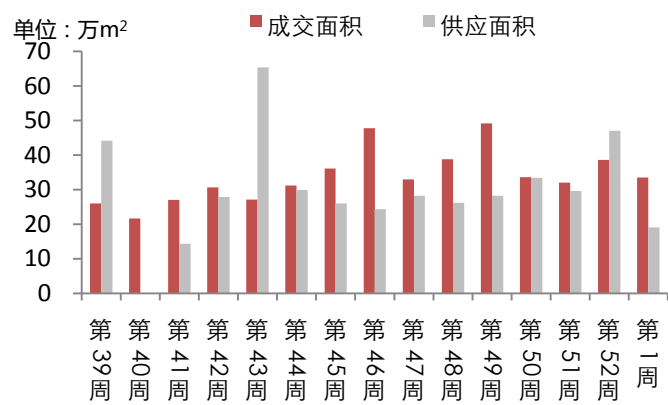
深圳周度成交供应走势图



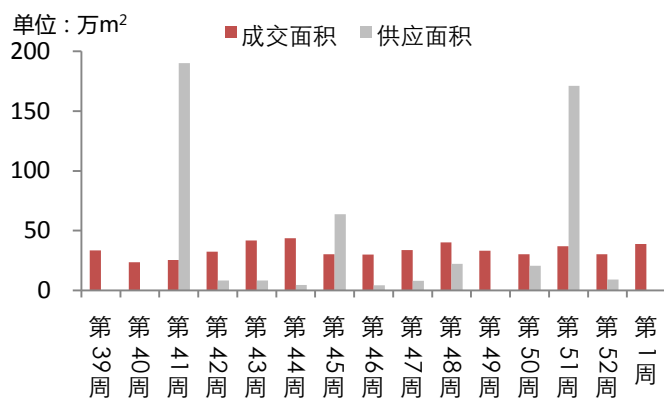
杭州周度成交供应走势图



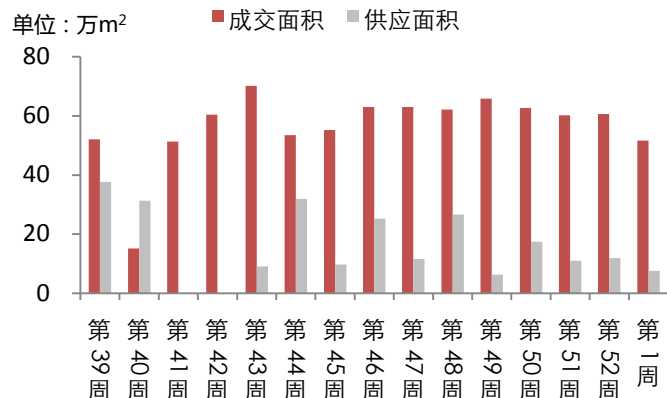
南京周度成交供应走势图



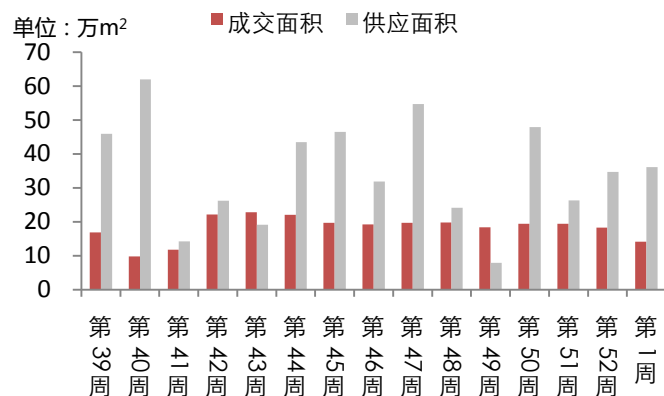
天津周度成交供应走势图



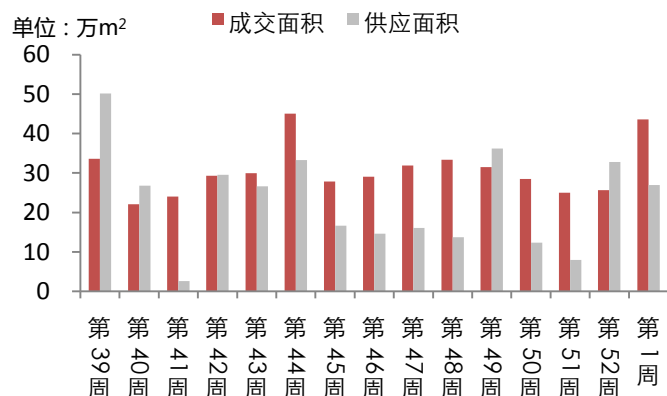
武汉周度成交供应走势图



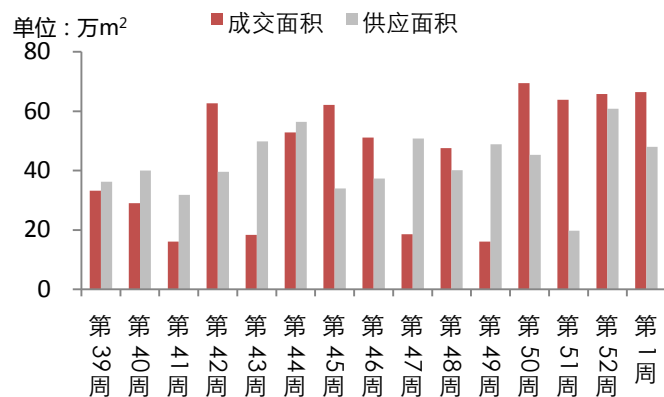
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

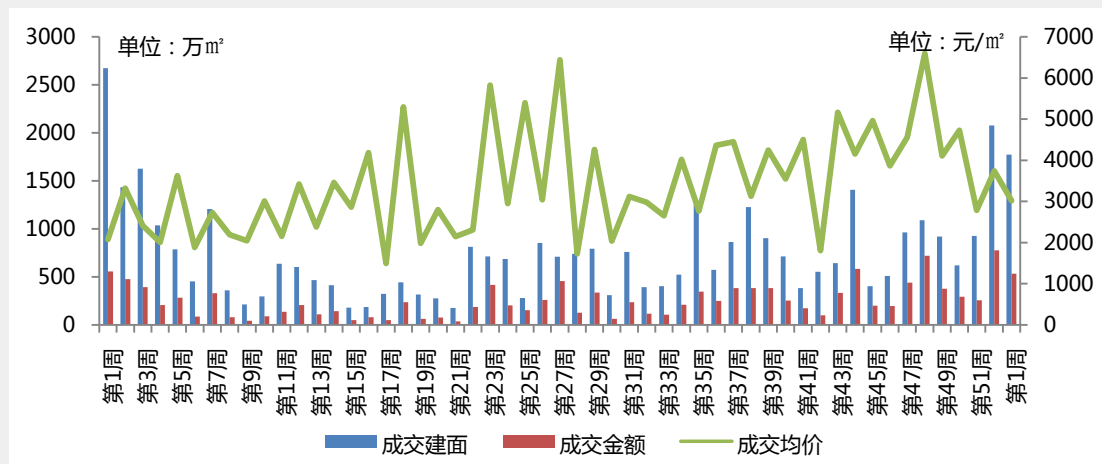


注：重庆为商品房数据，其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

本周（2015年12月28日-2016年1月3日）经营性土地成交量价齐跌。成交总建筑面积 1773 万 m^2 ，环比下跌 15%，同比回落 34%；成交总金额 535 亿元，环比回落 31%，同比下跌 4%；成交均价 3017 元/ m^2 ，环比下跌 19%，同比上涨 45%。

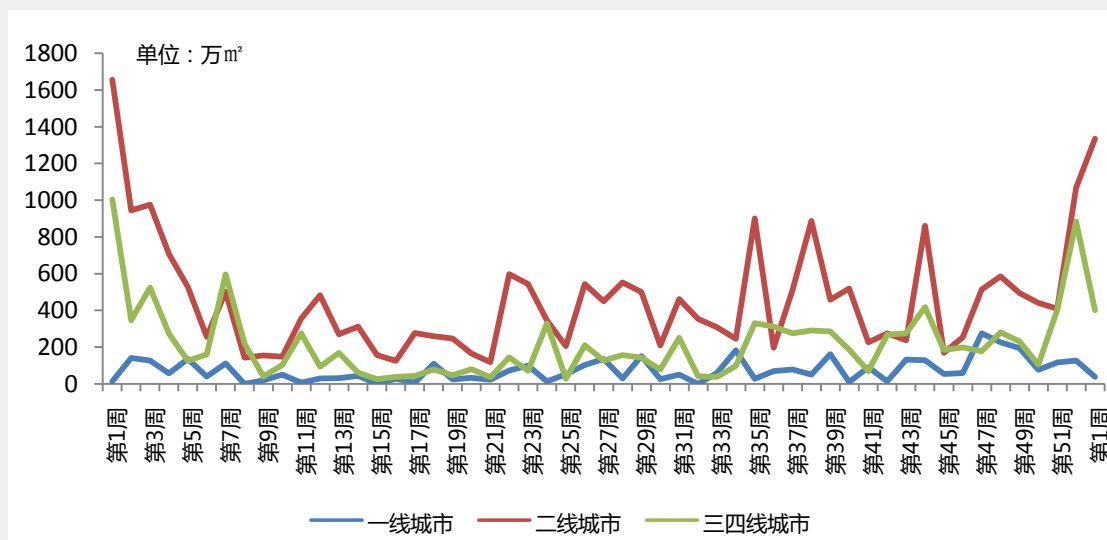
2015年第1周-2016年第1周土地成交走势图



数据来源：CRIC2015

从成交土地的城市结构来看，二线城市土地成交占比显著上升。具体来看，一线城市成交土地面积 39 万 m^2 ，环比大幅回落 70%，占比再度下探，降至 2%。其中上海土地出让最多，成交 3 块地共计 21 万 m^2 ，北京、广州、深圳本周均只有一块地出让。二线城市成交 1335 万 m^2 ，环比上涨 25%，成交占比上升至 75%。合肥、重庆、济南本周均有多块土地出让，成交建筑面积都达到 100 万 m^2 以上。三四线城市成交 399 万 m^2 ，环比下跌 55%，成交占比降至 23%。仅常州一市出让土地较多，成交 23 块地共计 150 万 m^2 。

2015年第1周-2016年第1周成交土地城市能级分布走势图



数据来源：CRIC2015

【本周重点地块】

地址：上海市闸北区广延路383号文武大楼6楼
电话：021-60867863

周度重点成交地块：天津 津丽张 2004-049 号地块

宗地概况				地块地图			
土地地址	东丽	成交日期	2015-12-30				
总用地面积(万㎡)	26.14	底价总价(万元)	305000				
总建筑面积(万㎡)	51.02	成交总价(万元)	461000				
所属板块	张贵庄	详细交易方式	挂牌				
环线位置	中外环	地块属性	商住				
受让方	融创						
近两年周边土地成交情况							
土地名称		出让日期	用途	占地面积(万㎡)	建筑面积(万㎡)	总价(万元)	成交楼板价(元/㎡)
津东丽成（挂）2015-117 号		2015-10-28	住宅	7.24	14.47	76000	5252
近期周边项目情况							
项目名称	日期	用途	总建筑面积(万㎡)		成交均价(元/㎡)		
金隅悦城	2015-9-18	住宅	38.00		14118（普通住宅）；17290（别墅）		

数据来源：CRIC

地块分析：

12月30日，天津津丽张2004-049号宗地竞拍，根据挂牌公告，该宗地位于东丽区津滨大道南侧地块，其内打包地块13宗，土地出让面积约26.1万㎡，土地用途为城镇住宅、商服用地，总规划建筑体量51.02万㎡，其中居住类规划建筑面积约42万㎡。该地块吸引了包括金隅、融创、万科、首创、招商、金地、正荣、平安、旭辉、中骏等11家房企参与竞买。最终，融创经过156轮竞价摘牌，以46.1亿元总价夺得该地块，楼面价约9035.8元/㎡，溢价率为51%。

周边来看，近两年5公里范围内成交仅有一幅住宅地块成交，其他均为工业用地。同时，在售项目也不多，周边3公里内项目中，仅金隅悦城还有新推案，住宅价格在14000元/㎡左右，别墅价格在17000元/㎡左右。我们认为，该地块周边住宅供应较少，稀缺性优势显著，竞争压力较低，加上周边工业用地仍在持续供给，引入产业资源也会带来人口，进而带动住房需求。同时，我们看到，融创获取该地块之后，朝高端住宅方向发展的可能性很高，在品牌溢价的驱动下，项目溢价仍有空间。

【热销项目】

2015年12月28日，南通新城·中南旁城市别墅一号景瑞御府迎来了万众瞩目的首次开盘。仅2小时即狂销别墅百套，创造了长三角别墅销售奇迹，成为本周热销项目。

景瑞御府位于啬园路与通富路交汇处、南通大学旁边，靠近中南商圈，地理位置优越，交通便捷，没有老城区的拥堵。高架中枢近在咫尺，20分钟可以到达周边各商圈、富路、啬园路双主干道。项目周边配套成熟，2公里畅享中南、欧尚、星光耀等商业配套；1公里范围内可享受南通大学、高师附小等优质教育。从市政府规划来看，地处南通重点规划区域，未来升值潜力无限。

产品设计来看，户型的高赠送以及改造空间是项目成功热销的原因之一。景瑞御府140-180m²城市别墅，3.2m层高地下室全部赠送，自带采光井；一层南、北入户花园全部赠送；二层挑空区域全部赠送，可改造成独立房间；三层露台全部赠送，奢享南北通透采光。

第1周热销项目表（部分）

城市	项目名称	企业名称	销售情况
苏州	旭辉城·有栋洋房	旭辉集团	首批300套房源已经售罄
南通	景瑞地产	景瑞御府	2小时劲销百套别墅
江宁	世茂梦享家	世茂房地产	首开去化九成

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	尚湖嘉园	顺义区	住宅	14000	19946	12月31日	北京华恒盛兴置业有限公司
武汉	祥和盛世三期	余姚村	住宅、商业		56032	12月29日	湖北祥和建设集团房地产开发有限公司
武汉	绿地汉口中心 (一期)	江岸区	住宅		20420	12月29日	武汉聚冠实业有限公司
南京	世纪天城	溧水县	住宅	11409.57 -12888.3	7205	12月30日	南京远拓房地产开发有限公司
南京	欢乐广场	六合区	住宅	9800.13- 10455.74	28577	12月29日	南京龙津房地产开发有限公司
南京	紫京府	建邺区	住宅、商业	37504.9- 100000	8768	12月31日	金隅南京房地产开发有限公司
南京	白马澜山苑	浦口区	住宅、商业	17995	5332	1月1日	南京旭城房地产开发有限公司
南京	荣里花园	浦口区	住宅、商业	17554.34 -18619.8 9	29095	1月1日	南京明茂置业有限公司
南京	中交锦兰荟	浦口区	住宅	14728-2 0000	15391	1月2日	南京中交置业有限公司
南京	绿地之窗商务 广场	雨花台区	商业、办公	17715-2 5142	27868	12月30日	绿地集团南京宝地置业有限公司
南京	吉庆里	雨花台区	住宅	33703	12981	12月31日	南京博洲房地产开发有限公司
南京	山语禧园	江宁区	住宅	15857.58 -16156.7 6	13435	1月1日	南京银广房地产开发有限公司
南京	海麟广场	江宁区	住宅	15838-1 6170	20166	12月30日	南京中海满高房地产开发有限公司
南京	晏山居	玄武区	住宅	30322-3 4553	21565	12月30日	矿其地产南京有限公司
成都	香山长岛小区	成华区	住宅、商业		22759	12月31日	成都市首信置业有限公司
成都	蓝光雍锦阁	成华区	住宅、商业		25096	12月31日	成都成华灿琮置业有限公司
成都	佳年华广场	成华区	商业、办公		44703	12月31日	成都佳成时代投资有限公司
成都	金悦天娇公寓	锦江区	住宅、公寓、 商业		16301	12月31日	成都锦江灿琮置业有限公司
成都	汇富大厦	成华区	办公、商业、 车位、酒店		47461	12月31日	四川嘉图房地产开发有限公司
成都	中港央湖名邸	锦江区	住宅、公寓、 商业		17626	12月30日	成都中港置业有限公司
成都	中港央湖名邸	锦江区	住宅、公寓、 商业		35018	12月30日	成都中港置业有限公司

成都	中港央湖名邸	锦江区	住宅、公寓、商业		27958	12月30日	成都中港置业有限公司
成都	一品金天府	高新区	办公、商业、车位		73455	12月30日	成都澜山置业有限公司
成都	瑞升望江橡树林花园	锦江区	住宅、公寓、商业		18979	12月28日	四川瑞升实业集团有限公司
成都	量力健康城	金牛区	商业		31770	12月28日	成都恒泰盛置业有限责任公司
苏州	观澜花园	相城区	住宅		17106	12月31日	苏州普禧地产有限公司
苏州	花海家园	相城区	非住宅		1128	12月31日	苏州星湖湾房产开发有限公司 2015-12-31
苏州	品上商业中心	相城区	非住宅		142393	12月31日	苏州市天虹置业有限公司
苏州	颐和湾花园	吴中区	住宅、非住宅		10173	12月30日	苏州东方城苏南置地有限公司
苏州	誉蓝湾名邸	吴中区	住宅		11121	12月30日	苏州景隆置业有限公司
苏州	幸福城邦家园	吴中区	住宅		29660	12月28日	正荣苏南(苏州)房地产有限公司
苏州	柠檬花园一期	新区	住宅		34762	12月28日	苏州南山新展房地产开发有限公司
苏州	锦苑 2.3 期	工业园区	住宅		5709	12月28日	苏州中南锦城房地产开发有限公司
苏州	塔园路 9 号	吴中区	住宅		9111	12月28日	苏州旭茂置业有限公司
苏州	美澜花园	吴中区	住宅		5991	12月28日	苏州旭峰置业有限公司
苏州	紫玉花园	相城区	住宅、非住宅		2292	12月28日	苏州雅戈尔北城置业有限公司
广州	时尚广场	增城区	住宅、商业		32359	12月31日	广州市凯裕房地产开发有限公司
广州	睿薇御景花园	荔湾区	商业、办公		34118	12月31日	广州黄沙铁路房地产开发有限公司
广州	新城市宜家	番禺区	住宅、商业		7168	12月31日	广州新玥房地产开发有限公司
广州	江隆花园	增城区	住宅、商业		20486	12月31日	广州横沙房地产实业有限公司
广州	仁安花园	增城区	住宅、商业		24897	12月31日	广州仁安房地产开发有限公司
广州	中铁建国际护院	增城区	住宅、商业		24692	12月31日	广州增城中铁房地产置业有限公司
广州	豪进广场	增城区	住宅		16049	12月31日	广州新途物业发展有限公司
广州	景新国际名城	增城区	住宅		22109	12月29日	增城市增林贸易有限公司
广州	泊语湾	萝岗区	住宅		35876	12月29日	广州市满庭芳房地产开发有限公司
广州	万科智慧商业广场	天河区	商业、办公		29333	12月29日	广州市万旭房地产有限公司
广州	牛标峰湖御园	萝岗区	住宅		195479	12月31日	广东华标创业集团有限

							公司
上海	上海五角世贸商城	南汇区	商业	10000	105450	1月1日	上海麦格茂置业有限公司
上海	恒龙金尊广场	奉贤区	办公	18000	12915	12月31日	上海繁逸置业有限公司
上海	新世界花园	卢湾区	普通住宅	82400	24963	12月31日	上海新富港房地产发展有限公司
上海	海赋尚品苑	闵行区	普通住宅	31900	39684	12月31日	上海海赋置业有限公司
上海	水湾雅庭	青浦区	车库/车位	150000	10071	1月1日	上海君强置业有限公司
上海	信达北苑	宝山区	普通住宅	15100	34583	1月1日	上海宝山信达银晨置业有限公司
上海	颐和泊雅轩	南汇区	普通住宅	17600	10938	12月31日	上海颐和观海房地产有限公司
上海	七宝宝龙广场 (扩大范围)	闵行区	办公	35100	13584	12月30日	上海宝龙展飞房地产开发有限公司
上海	金海商业广场	浦东新区	商业	10000	1028	1月1日	上海联北经贸有限公司
上海	吴泾宝龙广场	闵行区	商业	32700	2772	12月30日	上海宝龙精骏房地产开发有限公司
上海	香溢荟苑	嘉定区	商业	27700	72	12月30日	上海嘉定华锐置业有限公司

【周度数据表】

全国典型城市2016年第1周市场成交情况

单位: 万㎡

分类	城市	本周 成交面积	2015 年周平均 成交面积	12 月累计 成交面积	本周 成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	16.17	21.92	146.40	-58.42%
	上海	41.46	27.69	195.87	-1.14%
	广州	25.16	19.58	120.25	-32.48%
	深圳	13.97	12.71	73.08	-13.96%
二线城市	重庆	66.43	—	160.33	0.96%
	武汉	51.61	41.50	272.43	-14.88%
	青岛	45.56	23.38	155.96	28.20%
	苏州	43.63	21.92	135.90	70.20%
	天津	38.76	25.30	150.63	9.50%
	杭州	35.74	21.92	144.98	-13.00%
	南京	33.56	23.39	171.60	-13.15%
	昆明	20.70	19.08	117.05	-45.96%
	长沙	20.03	—	106.09	-18.80%
	南宁	15.01	15.87	97.99	-35.41%
	成都	14.17	16.91	84.76	-22.76%
	宁波	13.65	9.88	54.20	8.10%
	南昌	11.87	11.16	69.18	-46.83%
	海口	11.70	5.21	46.44	32.68%
	长春	10.13	14.79	81.46	-44.19%
	厦门	7.95	6.87	55.84	-33.57%
	呼和浩特	4.68	5.48	28.67	-27.43%
	石家庄	4.17	5.64	15.64	-22.01%
	哈尔滨	3.88	3.18	35.09	-52.65%
三四线城市	东莞	38.18	19.05	124.68	6.38%
	佛山	27.93	22.68	132.18	1.15%
	中山	26.28	16.72	131.97	-5.60%
	无锡	20.05	13.72	81.03	0.92%
	温州	11.99	7.21	51.69	-0.34%
	徐州	11.88	10.12	25.18	4.06%
	惠州	9.91	6.64	46.28	-11.97%
	潍坊	8.72	7.28	48.02	-21.58%
	安庆	8.01	2.91	16.02	107.75%
	连云港	5.36	5.65	29.69	-12.54%
	江门	4.70	3.53	27.57	-30.04%
	吉林	4.14	5.98	28.65	-37.14%
	泰安	4.07	1.14	19.89	-20.94%
	汕头	3.66	3.02	21.09	-52.08%
	九江	3.57	4.77	21.03	-45.05%

(续上表) 全国典型城市 2016 年第 1 周市场成交情况

单位: 万㎡

分类	城市	本周成交面积	2015 年周平均成交面积	12 月累计成交面积	本周成交面积环比涨跌幅
三四线城市	常德	3.25	4.90	19.35	-28.66%
	龙岩	3.18	2.34	8.26	57.43%
	东营	3.15	3.98	18.62	-32.38%
	建阳	3.12	0.65	2.60	396.49%
	肇庆	3.01	3.61	16.03	-10.29%
	韶关	2.84	1.88	12.98	10.66%
	泉州	2.59	2.35	13.56	-14.18%
	南充	2.36	3.71	16.66	-3.10%
	北海	2.34	3.19	8.18	-14.53%
	梧州	2.17	1.88	8.70	36.56%
	舟山	1.96	2.27	11.70	-42.71%
	三明	1.39	1.19	5.76	65.48%
	廊坊	1.35	3.49	14.82	-38.06%
	牡丹江	0.98	1.76	6.39	-45.49%
	扬州	0.82	3.69	19.19	-84.29%
	新昌	0.75	0.82	4.22	-0.22%
	南平	0.55	0.61	4.02	-56.47%

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

受备案延迟影响, 本周扬州房管局披露市场成交面积大幅下跌