



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 33 周 (8.12-8.18)

成交量表 (万 m²)

城市	第 33 周	环比
北京	9.61	-23%
上海	15.82	39%
广州	15.00	-1%
深圳	6.31	-14%
重庆	40.68	-3%
南京	11.20	-23%
成都	53.62	-31%
武汉	40.79	-22%
杭州	16.52	42%
长沙	11.59	5%
苏州	15.67	-25%

【本周市场】

第 33 周土地成交量表 (万 m²)

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	12.17	-67%
广州	0.00	-
深圳	0.00	-
南京	0.00	-
成都	65.95	-12%
武汉	0.00	-
杭州	3.92	-97%
重庆	0.00	-
苏州	11.42	-
天津	58.29	1935%

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：供应回升、成交回调 政策：深圳建设中国特色社会主义先行示范区

涨幅最高：181.59% (江门)

跌幅最大：-53.74% (扬州)

一线城市成交指数：137.98 二线城市成交指数：461.82 三线城市成交指数：35.72

【本周视点】新房成交环比供应回升成交跌势保持，土地延续量价齐跌

2019 年第 33 周，CRIC 监测的十一个重点城市取得预售证 235.32 万 m²，环比上升 12%。成交方面整体继续回调，一线、三四线小幅微升，二线城市继续回落。其中，一线城市中除上海环比上周上升 38.59% 外，北京、深圳、广州均继续环比回调，北京环比跌幅最大，达 22.61%。二线城市仅成都、杭州、长沙环涨，南宁跌幅达 50.48%。三四线城市涨跌参半，整体体量较上周持平微增。

【本周关注】

- 国务院：支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区；
- 南昌：摇号确定市区“三限房”购买对象资格名单；
- 海南：垦区建房禁销售转让，“一户一宅”；
- 上海：总部型机构落沪总资产要求仅 1 亿美元；
- 北京：无房新就业大学生三年内可提取公积金租房
- 郑州：房屋面积超 200 平方米以上不得使用公积金贷款

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

【政策解读】

➤ 政策——国务院发文支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区

本周，国务院发文支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区；上海放款外企落沪要求，总部型机构总资产要求宽至仅 1 亿美元；北京说明无房新就业大学生三年内可提取公积金租房；海南称垦区建房禁销售转让，严格实施“一户一宅”制度；南昌下令当摇号确定市区“三限房”购买对象资格名单；郑州禁止购买面积超 200 平方米以上房屋使用公积金贷款。

对于本周国务院关于深圳的《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，深圳可谓是被委以重任，将分 2025 年、2035 年、本世纪中叶三个时间点建设成为全球标杆城市。为实现上述目标，未来深圳将承担很多重大发展任务。其中，《意见》对房地产的要求是：“建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制，加快完善保障性住房与人才住房制度。”因此在深圳未来的城市发展中，房地产业作为城市发展的基石，当充分发挥“长效机制”，做好经济的稳定器和发展的奠基石，作为完善社会保障体系的一环共建城市民生发展格局。

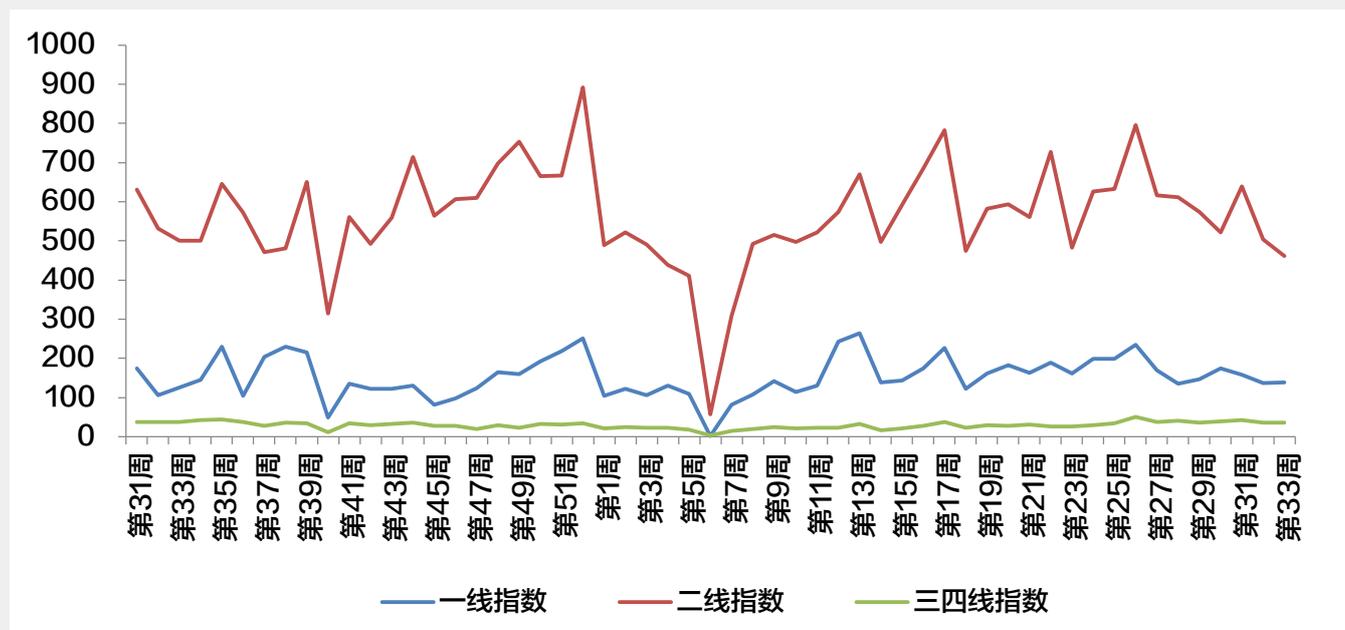
【成交概览】

2019年第33周，一线、三四线整体微升，二线城市继续回落。一线城市成交指数为137.98，环比上升1.29点；二线城市成交指数为461.82，环比下降41.87点；三四线城市成交指数为35.72，环比上升0.29点。

一线城市：除上海环比上升38.59%外，北京、深圳、广州均继续环比回调，北京环比跌幅最大，达22.61%。

二线城市：11个城市除成都、杭州、长沙环比上涨外，其余8城均环跌。杭州环涨最大，达42.29%；南宁跌幅最剧烈，为50.48%。

三四线城市：涨跌参半，涨幅最大的是江门，达181.59%；跌幅最大的扬州，环比跌53.74%。

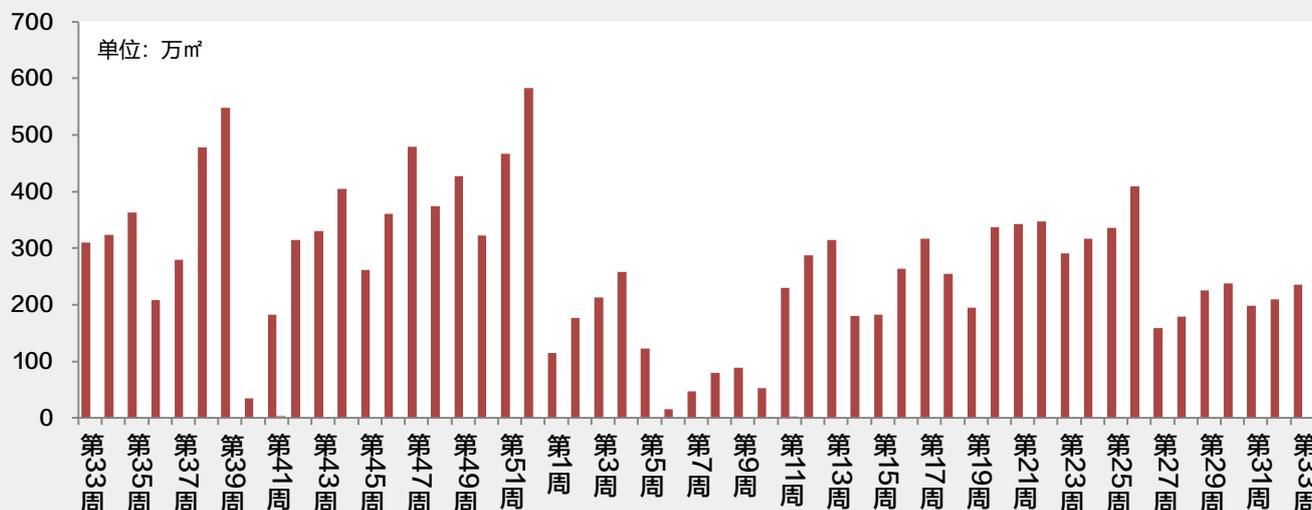


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

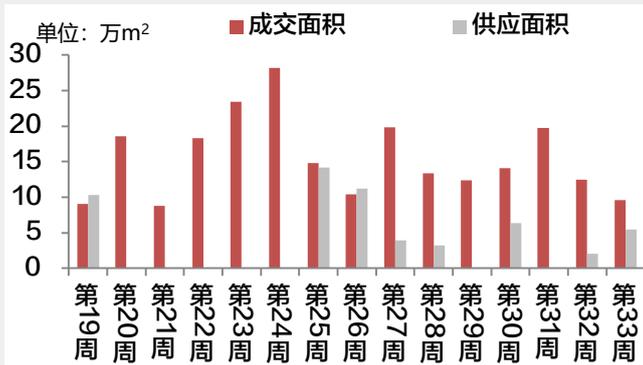
【供应概览】

2019年第33周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证235.32万m²，环比上升12%，获预售证最多的城市为武汉，预售证面积达45.54万m²。

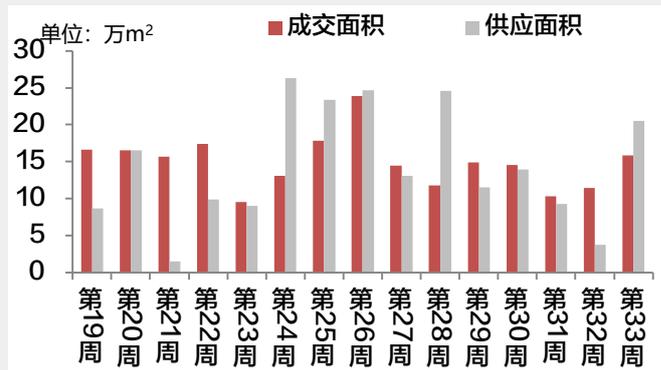
十一个重点城市新获得预售证走势图



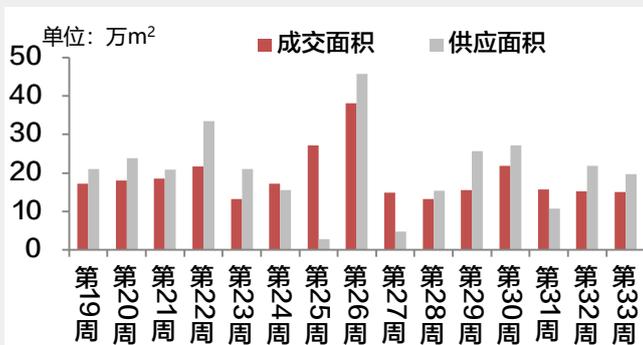
北京周度成交供应走势图



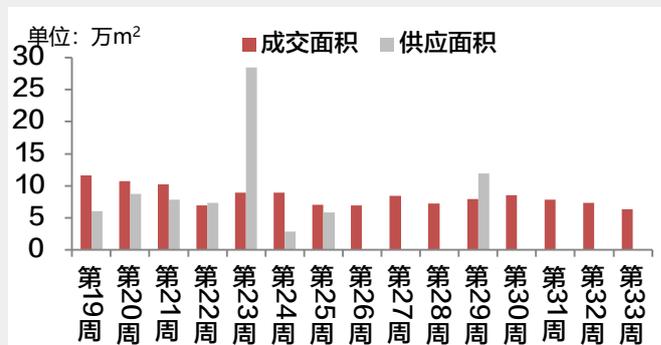
上海周度成交供应走势图



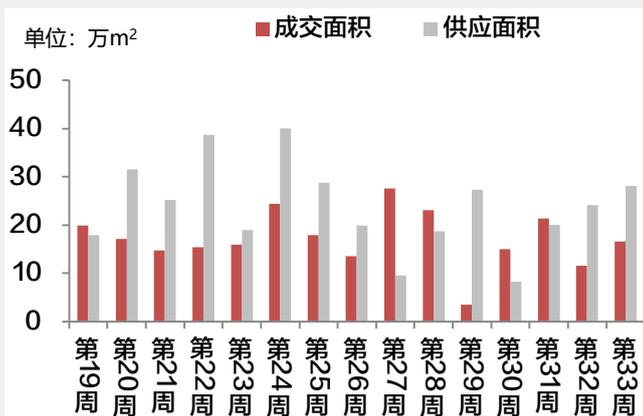
广州周度成交供应走势图



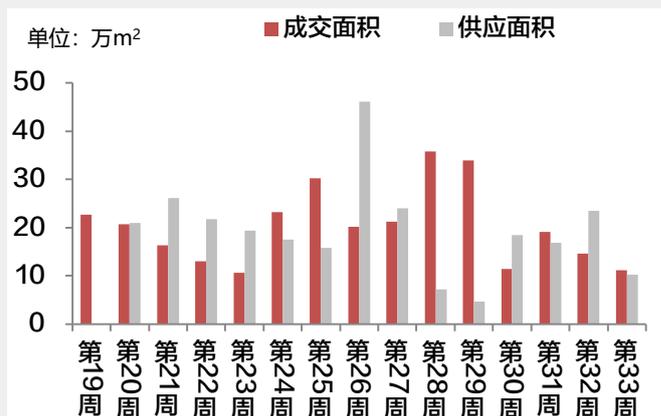
深圳周度成交供应走势图



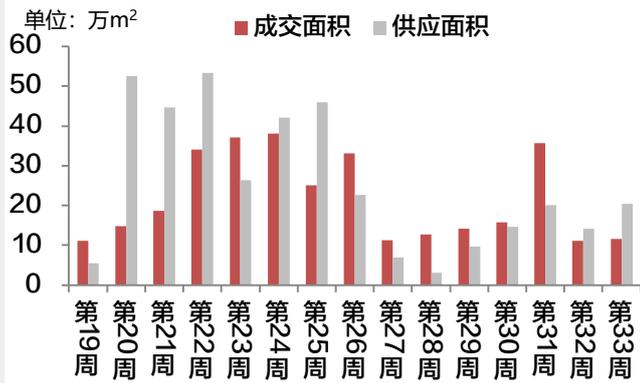
杭州周度成交供应走势图



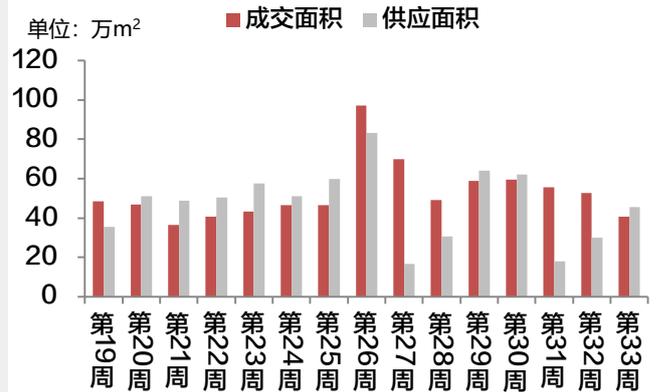
南京周度成交供应走势图



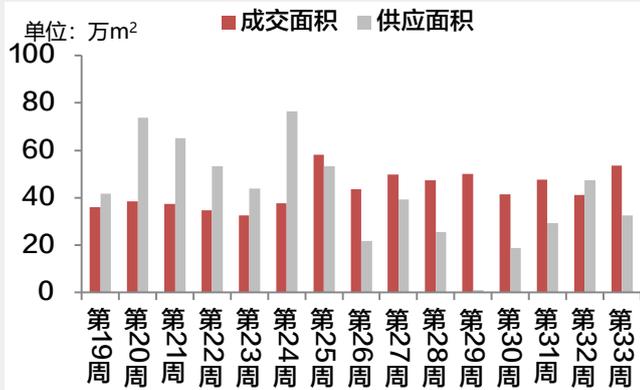
长沙周度成交供应走势图



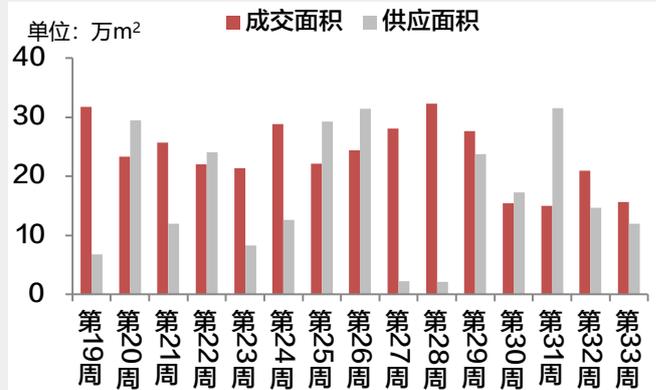
武汉周度成交供应走势图



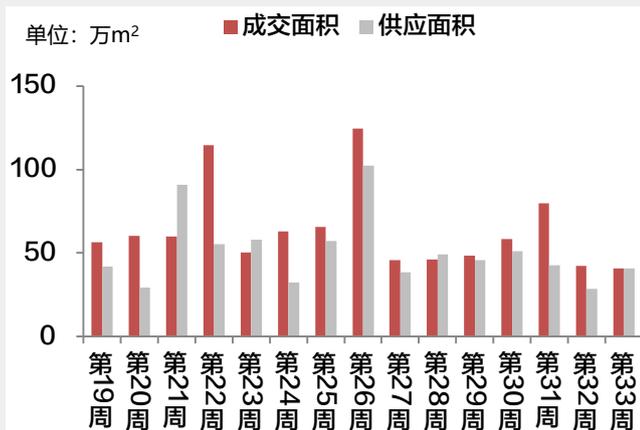
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

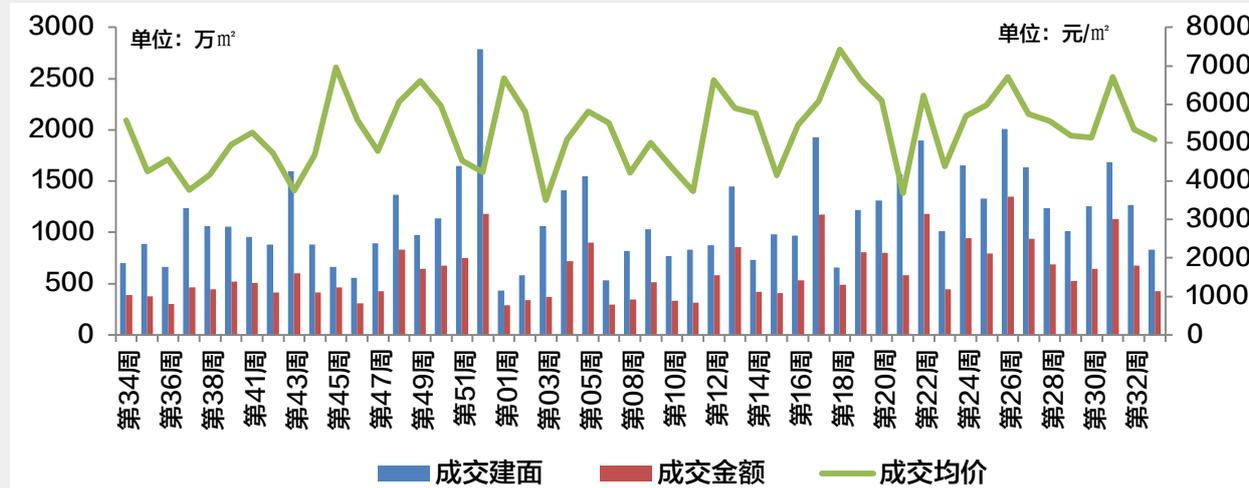


注：重庆为商品房数据，其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

2019年33周，重点城市土地市场量价齐跌，成交总建筑面积缩减至831万平方米，环比大降34%，同比也下降了8%；成交金额降至423亿元，环比下跌38%，同比也减少2%；一、二线成交占比大幅下滑，地价也因此持续回落，平均成交楼面价为5083元/平方米，环比下降5%，同比却上涨了7%。

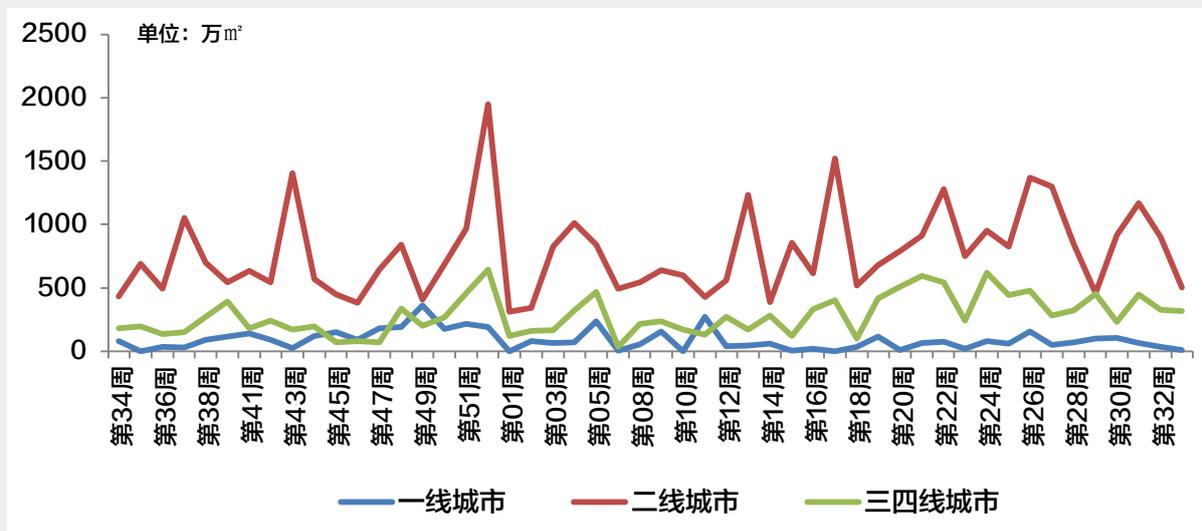
2018年第34周-2019年第33周土地成交走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

分能级来看。一线城市仅上海成功出让了2宗地。二线城市本周成交量最大的是昆明，总成交建面73.94万平方米，共成交5宗地；联系市场热度来看，成交溢价率最高的城市是宁波，出让的3宗地中有2宗最终成交溢价率都超过了50%，据地块条件来看，地块位于慈城新区，生活配套基本都有，享有规划利好，因此吸引了多家企业前来竞拍，最终成交楼面价均超过1万元/平方米，刷新了慈城新区的单价纪录。重点监测的三四线城市本周平均成交溢价率为22%，相比上周大幅上升，主要是主城区地块比例大幅上升，企业拿地积极性高，如南通市主城区两宗地溢价率都在40%以上，另外有后期规划利好的地块也同样备受欢迎，如洛阳市涧西区的一宗商住地因位于中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区、郑洛新国家自主创新示范区双区范畴，升值潜力大，因而吸引了多家房企前来竞拍，在经过165轮竞拍后被绿都斩获，溢价率115%。

2018年第34周-2019年第33周成交土地城市能级分布走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【本周重点地块】

周度重点成交地块：浦锦街道周浦塘南-9 地块

宗地概况				地块地图
区域	闵行区	成交日期	2019-08-14	
总用地面积 (万㎡)	6.50	成交总价 (亿元)	25.03	
总建筑面积 (万㎡)	10.07	楼板价 (元/平方米)	24848	
所属板块	浦江板块	详细交易方式	招标	
环线位置	外郊环	地块属性	商住	
受让方	保利发展			

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/㎡)
闵行区浦江社区 G03-04 地块	2018-10-11	租赁住宅	4.49	12.14	6.67	5500

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/㎡)
建工浦江坤庭	2012-06-22	普通住宅;别墅	270,000	55769 (普通住宅); 48400 (别墅)

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

地块分析：

作为8月份上海开拍的第一宗商住地块，浦锦街道周浦塘南-9地块自然也吸引了诸多关注。该宗地位于闵行区浦江板块，周边居住氛围和配套设施都比较不错，是一块好地，因此吸引了保利发展、金茂、中华企业等前来竞拍，最终由保利以25.03亿元的总价竞得，成交溢价率为6%，平均楼面价达2.48万元/平方米。值得注意的是，该地块曾于去年8月份挂牌出让，起拍总价达26.99亿元，但其后因故终止出让，如今再度挂牌时，起拍总价却降低了3.38亿元至23.61亿元。

据地块位置来看，地块所在的浦江板块是闵行的居住大区，板块内居住氛围极为浓厚，各类配套也比较完善。道路交通上，地块东侧距离8号线江月路站约600米，公共出行较为便捷，周边交通路网也比较发达，临近浦星公路、外环高速、申嘉湖高速等主干道，自驾出行也十分方便。目前，地块周边有多个大型居住社区，因此生活、教育等各类购房者所关心的配套也颇为齐全：商业上，地块南侧斜对面就是浦江生活城市广场，周边也有多个便利店、社区超市等小型商铺，能充分满足居民的日常购物需要；教育方面，地块侧面就是浦江镇第一幼儿园，浦江第一小学也在不远处，幼小资源相对丰富，但中学相对较少；医疗方面，与地块南侧隔河斜对面就是三甲医院仁济医院的南院区，就医也极为便利。目前，地块周边2公里内仅有一个新盘项目——浦江坤庭，该项目普通住宅最新成交均价为55769元/平方米，相邻小区二手房的挂牌价格也在4.4万元/平方米左右，与该地块2.48万元/平方米的成交楼面价相比，仍有较为充足的利润空间。此外，地块还临近漕河泾开发区浦江高科技园等产业园区，区域内潜在购房需求充裕，周边竞品也比较少，因此待地块建成后未来去化压力也比较小。

【热销项目】

2019年8月15日，位于上海的大名城紫金九号加推最后一批小高层房源，当天去化近七成，揽金十亿。

我们认为该项目热销主要基于以下三方面原因：

第一，板块的升值前景。项目位于上海第四代国际社区浦东新区唐镇的核心位置，张江、金桥、川沙三大城市副中心、多个产业园区围绕其周，产业聚集也带动了购房需求的提升。另外，板块内其他项目二手房成交价格的稳步提升也给该项目的升值带来了向好预期。

第二，低密度、宽楼距的布局设计。大名城紫金九号二期占地面积约78亩，仅规划13栋住宅，楼间距近百米，超过上海市标准两倍。低密度、宽楼栋间距的布局设计可提供无遮挡的景观视野和充足的光照，带来优质的居住体验。

第三，良好的教育配套。大名城紫金九号项目周围目前有上海东方外国语学校 and 东方幼儿园诚礼部等教育配套。除此之外，还有计划招生规模达32个班级的小学 and 40个班级的唐镇中学正在建设中，预计于2019年年内建成投入使用。

综上所述，板块的升值前景、低密度宽楼距的布局设计、良好的教育配套都是大名城紫金九号在上海屡次加推热销的原因。

第33周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
上海	上海秀弛实业有限公司	大名城紫金九号	加推当天劲销十亿

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新获预售证项目】

城市	项目名称	区域	物业类型	销售报价 (元/m ²)	本期推案 (m ²)	开盘时间	开发商
北京	兴盛怡景苑	朝阳区	住宅	84951	12061	8月16日	北京兴园置业发展有限公司
北京	西山天璟家园	门头沟区	住宅	67965	42788	8月16日	北京骏宇房地产开发有限公司
广州	科慧花园	增城区	住宅		18728	8月16日	广州市碧城科技投资有限公司
广州	润悦花园	增城区	住宅		13132	8月16日	广州市增城区润昱置业有限公司
广州	天琅花园	黄埔区	住宅		17783	8月16日	广州市璧湖房地产开发有限公司
广州	融创悦府	花都区	住宅		23883	8月15日	广州万达文化旅游城投资有限公司
广州	招商雍景湾	黄埔区	住宅		13638	8月13日	天骄(广州)房地产开发有限公司
广州	珠江国际城	从化区	住宅		103402	8月12日	广州市从化珠江房地产开发有限公司
广州	佳兆业天穗花园	白云区	住宅		3941	8月15日	广州市佳宇房地产开发有限公司
广州	佳兆业天穗花园	白云区	住宅		2345	8月15日	广州市佳宇房地产开发有限公司
南京	语山棠花园	浦口区	住宅		16265	8月13日	南京矿利金房地产开发有限公司
南京	四季嘉园	浦口区	住宅	17439	24596	8月14日	南京力标房地产开发有限公司
南京	锦兰荟小区	浦口区	住宅	16852	49438	8月14日	南京中交置业有限公司
南京	雍宁府	浦口区	住宅	29621	11612	8月16日	南京盛通房地产开发有限公司
武汉	汉口澎湃城	东西湖区	住宅		15299	8月16日	武汉奥山圣宏置业有限公司
武汉	东原·阅境	东西湖区	住宅		18025	8月16日	武汉东启房地产开发有限公司
武汉	云湖湾C地块	黄陂区	住宅		12771	8月16日	武汉蓝色宝岛置业有限公司
武汉	天纵·半岛蓝湾	东西湖区	住宅		11249	8月16日	武汉玉龙置业有限责任公司
武汉	长丰村改造K11地块	硚口区	住宅		45921	8月16日	武汉美好锦程置业有限公司
武汉	新港长江城F地块	汉阳区	住宅		29452	8月15日	武汉安和盛泰房地产开发有限公司
武汉	二七沿江商务核心区北片21号地块	江岸区	住宅		22793	8月14日	武汉泰富二零四九滨江房地产开发有限公司
武汉	盛观尚城	经开区	住宅		30425	8月15日	武汉地铁汉正街置业有限公司
武汉	仙山村改造K13地块	汉阳区	住宅		10859	8月15日	武汉二零四九保利房地产开发有限公司
武汉	金地悦江时代K1	硚口区	住宅		20436	8月15日	武汉新居城房地产开发有限公司
武汉	招商·依云华府	江夏区	住宅		31925	8月15日	武汉招平润丰房地产开发有限公司
武汉	仙山村改造K8-1地块	汉阳区	住宅		34509	8月14日	武汉二零四九保利房地产开发有限公司
武汉	碧桂园·凤凰湾	汉南区	住宅		15391	8月13日	武汉碧阳房地产开发有限公司
武汉	阳光新港	新洲区	住宅		23727	8月13日	武汉常青城市综合开发有限公司
武汉	武汉国博新城	汉阳区	住宅		61936	8月13日	武汉新城国际博览中心有限公司
武汉	新城阅璟台	洪山区	住宅		27103	8月14日	武汉江南印象置业有限公司
武汉	光谷学府	东湖区	住宅		27864	8月13日	TCL科技产业园(武汉)有限公司
武汉	阳逻金茂悦	新洲区	住宅		11919	8月14日	武汉祥茂置业有限公司
武汉	仙山村改造K13地块	汉阳区	住宅		3813	8月12日	武汉二零四九保利房地产开发有限公司
苏州	逅湾花园	相城区	住宅		32814	8月16日	苏州皓龙地产发展有限公司
苏州	蔚蓝花园	相城区	住宅		19111	8月16日	苏州兆龙地产发展有限公司

苏州	锦麟四季花园	吴江区	住宅		24963	8月15日	苏州新希望置业有限公司
苏州	弘庭	吴中区	住宅		42380	8月15日	苏州旭吴房地产开发有限公司
上海	仁和都市花园	南汇区	住宅		45956	8月12日	上海佳地置业有限公司
上海	港龙融创·山水拾间	崇明区	别墅		25966	8月15日	上海崇明豫商房地产开发有限公司
上海	大名城·紫金九号	浦东新区	住宅		26680	8月15日	上海秀弛实业有限公司
上海	龙湖春江天玺	奉贤区	住宅		30300	8月16日	重庆龙湖地产发展有限公司
上海	泰府名邸	静安区	住宅		16470	8月13日	上海上投房地产有限公司
上海	百汇园	徐汇区	住宅		59316	8月16日	上海百汇房地产开发有限公司

全国重点城市2019年第33周市场成交情况(单位:万m²)

分类	城市	第33周成交面积	2019年周平均成交面积	8月累计成交面积	33周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	9.61	13.49	31.34	-22.61%
	上海	15.82	13.83	35.18	38.59%
	广州	15.00	17.26	36.29	-1.10%
	深圳	6.31	6.96	18.81	-13.63%
二线城市	成都	53.62	44.24	121.99	30.53%
	武汉	40.79	40.88	127.05	-22.49%
	重庆	40.68	57.78	162.66	-3.44%
	青岛	24.33	25.43	61.60	-8.13%
	长春	18.54	17.85	48.97	-3.47%
	杭州	16.52	14.62	41.08	42.29%
	苏州	15.67	20.19	45.15	-25.17%
	南宁	14.47	19.53	55.83	-50.48%
	长沙	11.59	19.35	43.06	4.64%
	南京	11.20	17.64	35.21	-23.44%
	福州	4.25	5.10	12.71	-22.37%
三四线城市	镇江	14.75	13.63	34.90	8.04%
	连云港	13.73	2.28	32.45	5.95%
	温州	13.23	5.57	30.77	11.55%
	东莞	9.71	9.46	24.39	-0.42%
	泰安	6.71	5.93	17.56	16.16%
	惠州	6.17	4.67	14.71	7.11%
	汕头	3.14	4.79	7.84	-3.25%
	扬州	3.00	5.47	12.32	-53.74%
	韶关	2.96	0.72	9.05	-26.63%
	梧州	2.57	0.80	7.27	-16.89%
	莆田	2.46	4.05	7.30	-22.88%
	舟山	2.45	1.89	4.49	75.66%
	廊坊	2.21	2.42	5.50	14.24%
	东营	2.18	3.46	5.61	-0.38%
	江门	1.38	0.54	3.19	181.59%
	建阳	0.76	1.86	1.54	36.41%
	南平	0.59	0.74	1.76	-16.92%

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

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