

一线城市成交指数上涨

成交面积涨幅最高：8521.33%（深圳）
 一线城市成交指数：122.35
 三线城市成交指数：40.09

《北京自住房销售规定》出台

跌幅最高：-28.59%（西安）
 二线城市成交指数：289.01

【本周市场】

第7周 (2.10-2.16)

成交量表

城市	面积	环比增幅
北京	6.62	1281.18%
上海	47.73	194.37%
广州	11.22	282.21%
深圳	2.17	8521.33%
天津	19.92	333.77%
重庆	0.00	—

土地成交量表

城市	面积	环比增幅
北京	40	-
上海	74	-
广州	0	-
深圳	0	-
南京	0	-
成都	0	-
武汉	0	-
杭州	43	975%
重庆	48	-
苏州	2	-
天津	0	-

【本周观点】本周一线城市成交指数上涨，组建不动产登记局 展不动产统一登记

2014年第7周，一线城市成交指数为122.35，环比上涨94.99点，其中深圳成交涨幅最大，为8521.33%；其次是北京，环比上涨1281.18%。二线城市成交指数为289.01，环比上涨206.68点，其中南宁成交涨幅最大，达3495.83%；杭州的涨幅次之，为2241.58%。三线城市成交指数为40.09，环比上涨26.42点，其中惠州成交涨幅最大，环比上涨544.50%；其次是常州，环比上涨471.29%。近日，北京市住建委正式出台《北京市自住型商品住房销售管理暂行规定》，明确规定自住房房源、申请、摇号、选房、违规处罚等各环节全部向社会公示，保证信息全透明，并对摇号和选房两个核心环节进行公证，保证销售全监管。

【本周关注】

- 万科业绩大增难掩市场隐忧
 - 高价房“重出江湖”地方“严控”变“松绑”
 - 马年楼市开局低迷 后市扑朔迷离
 - 去年全国房地产用地达20万公顷
 - 小产权房试点共有产权？市国土局：假的！
 - 北京两自住房周六启动网上申购
 - 国土部：去年土地出让收入4.1万亿创纪录
 - 房企融资罕见倒春寒 流动性魔咒未解
 - 不动产投资意愿调头下滑
 - 香港楼市与97年金融危机有些相似
- 更多研究请详见研究中心官网：yanjiu.cric.com

【政策点评】

政策——北京住建委正式出台《北京自住房销售规定》

近日，北京市住建委正式出台《北京市自住型商品住房销售管理暂行规定》，明确规定自住房房源、申请、摇号、选房、违规处罚等各环节全部向社会公示，保证信息全透明，并对摇号和选房两个核心环节进行公证，保证销售全监管。六项公开，保证信息全透明：供地信息公开；项目信息公开，保证项目信息公开；申购信息公开；摇号全程公开；选房全程公开；违规处罚公开。两项公证为摇号公证、选房公证，保证销售全监管。

【成交概览】

一线城市：本周6个一线城市成交面积5涨0跌，其中深圳成交涨幅最大，为8521.33%；其次是北京，环比上涨1281.18%。

二线城市：本周24个二线城市成交面积21涨1跌，其中南宁成交涨幅最大，达3495.83%；杭州的涨幅次之，为2241.58%。其中西安成交跌幅最大，达-28.59%。

三线城市：本周40个三四线城市成交面积6涨0跌，其中惠州成交涨幅最大，环比上涨544.50%；其次是常州，环比上涨471.29%。

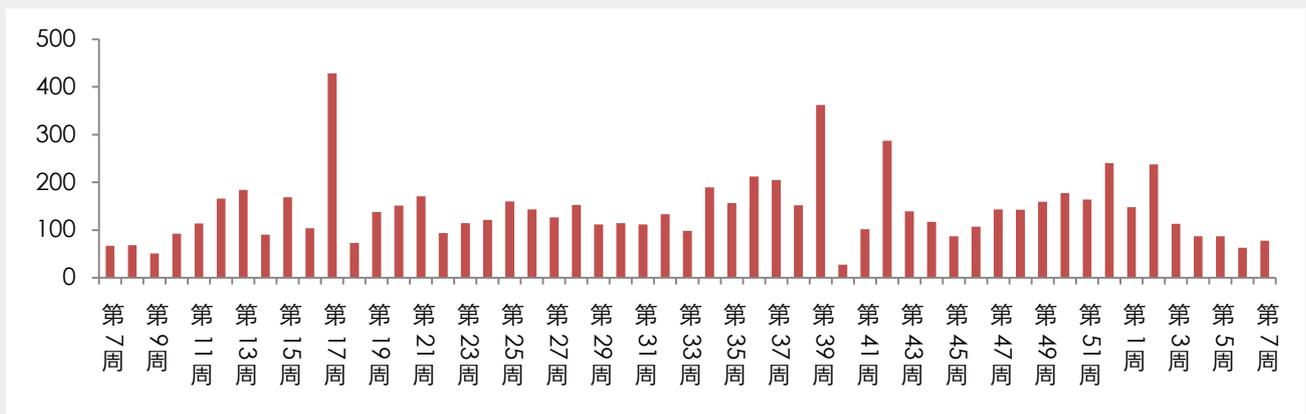
成交指数：一线城市成交指数为122.35，环比上涨94.99点；二线城市成交指数为289.01，环比上涨206.68点；三线城市成交指数为40.09，环比上涨26.42点



【供应概览】

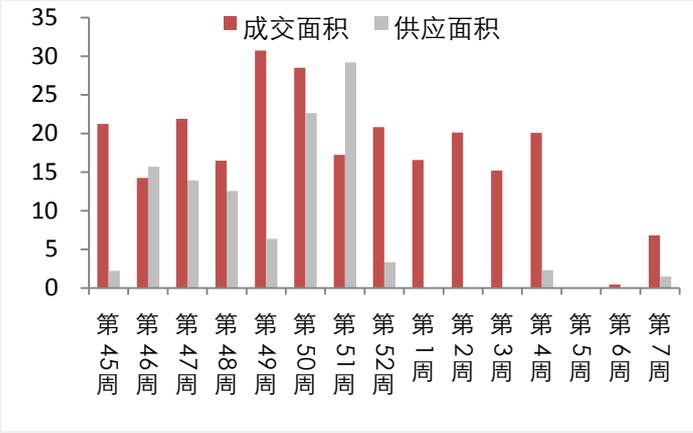
刚刚过去的第7周，CRIC监测的10个一线城市新获得预售证共计52.13万平方米，环比上周上涨89.63%，其中天津为一线城市中新获得预售证面积最多的城市，为30.11万平方米。适逢传统销售淡季，开发商推盘热情不大。

一线城市新获得预售证走势图 (单位: 万m²)

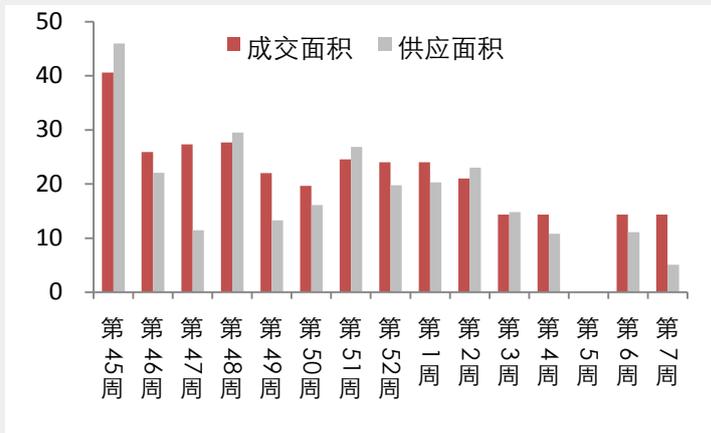


【重点城市】

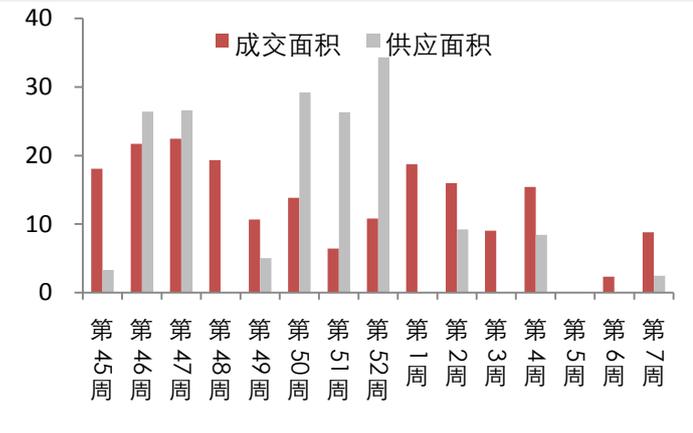
北京周度成交供应走势图



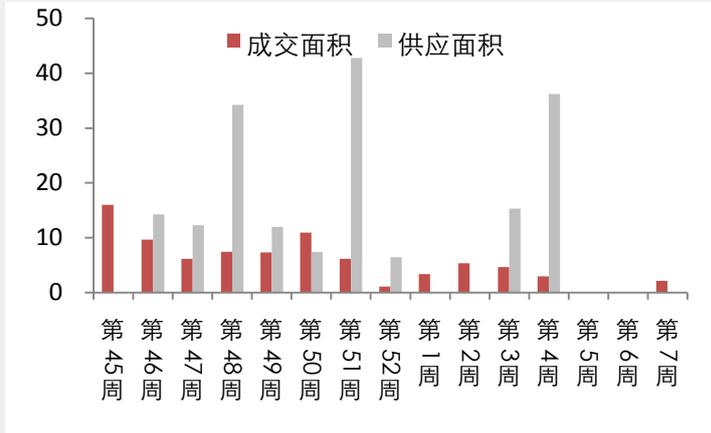
上海周度成交供应走势图



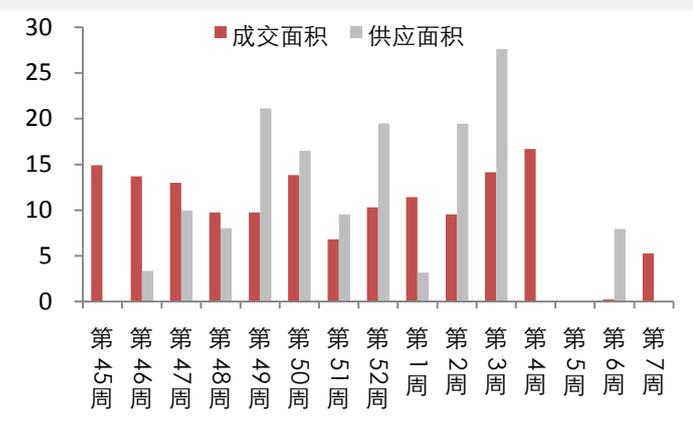
广州周度成交供应走势图



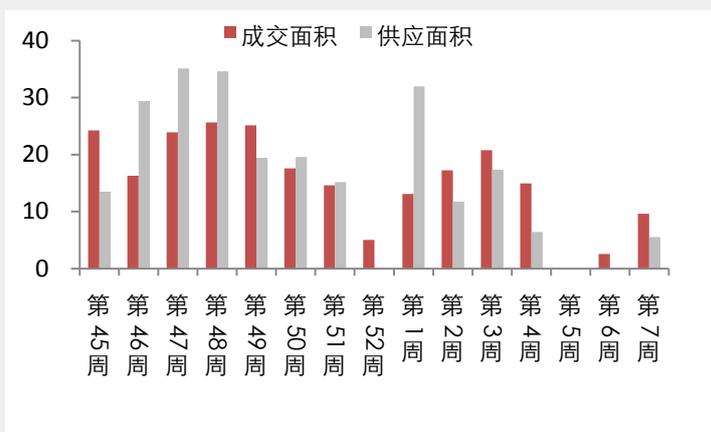
深圳周度成交供应走势图



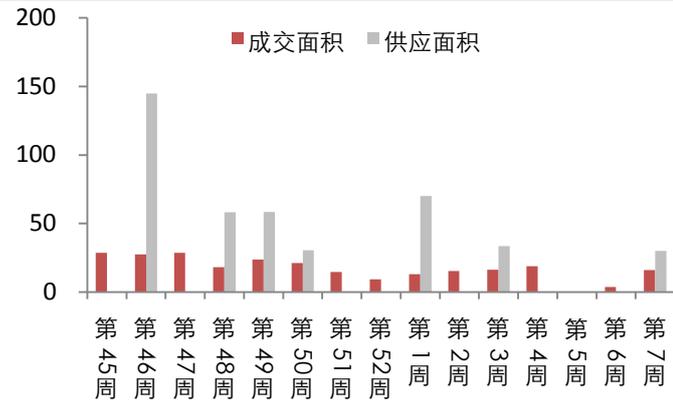
杭州周度成交供应走势图



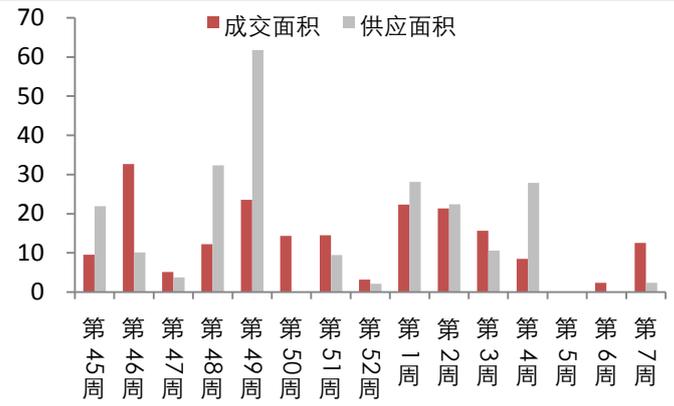
南京周度成交供应走势图



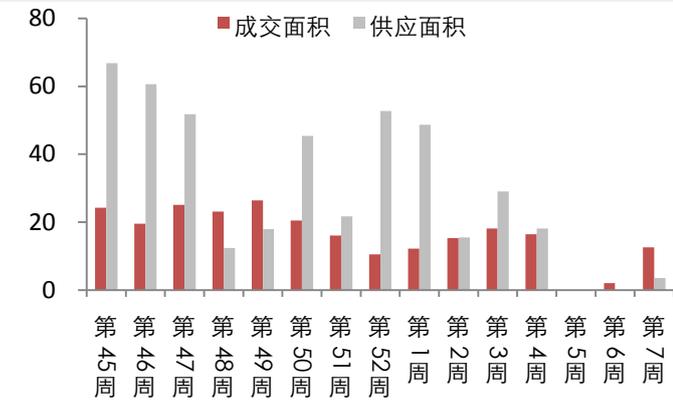
天津周度成交供应走势图



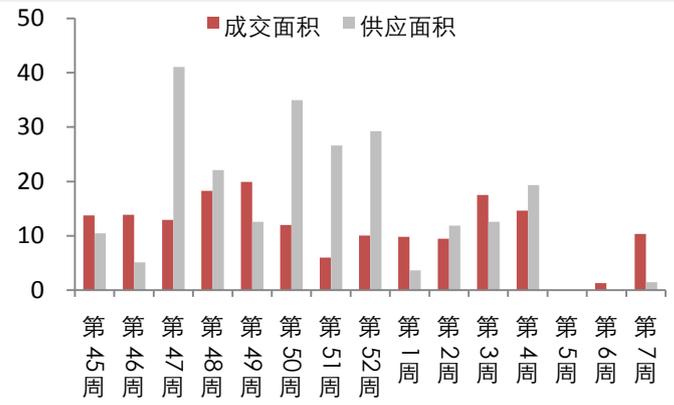
武汉周度成交供应走势图



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（2月8日-2月14日）成交经营性土地总建筑面积为750万m²，环比上涨幅度较大，涨幅为1605%；经营性用地成交总金额225亿，环比上周大幅上涨，上涨幅度为1507%；本周经营性用地成交均价3000元/m²，比上周下降了6%。

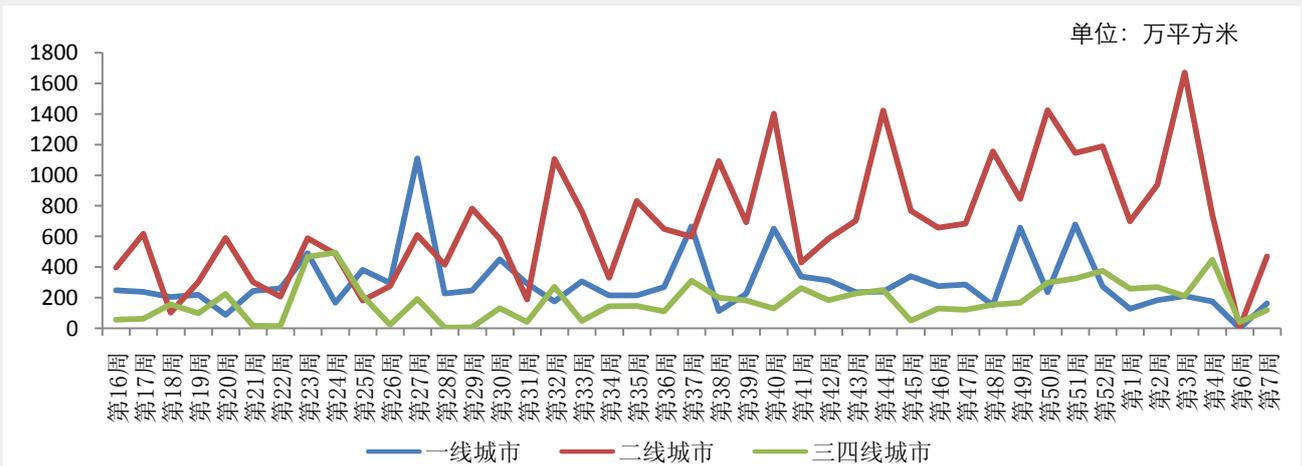
2013年第16周-2014年第7周土地成交走势图



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470万方，环比上涨9300%，占比为63%，其中，贵阳、青岛、杭州、济南和哈尔滨为成交量最高的五个城市；一线城市上周无成交，本周成交量大幅上升，其成交量为162万方，本周六个一线城市中广州、深圳和天津无成交，其中上海本周成交量最多，为74万方，重庆则有48万方的成交量，位列一线城市成交量第二位，北京本周成交量为40万方；本周，三四线城市成交量占比为16%，为118万方，环比上涨203%，其中泉州、三亚和佛山等为主力成交城市。

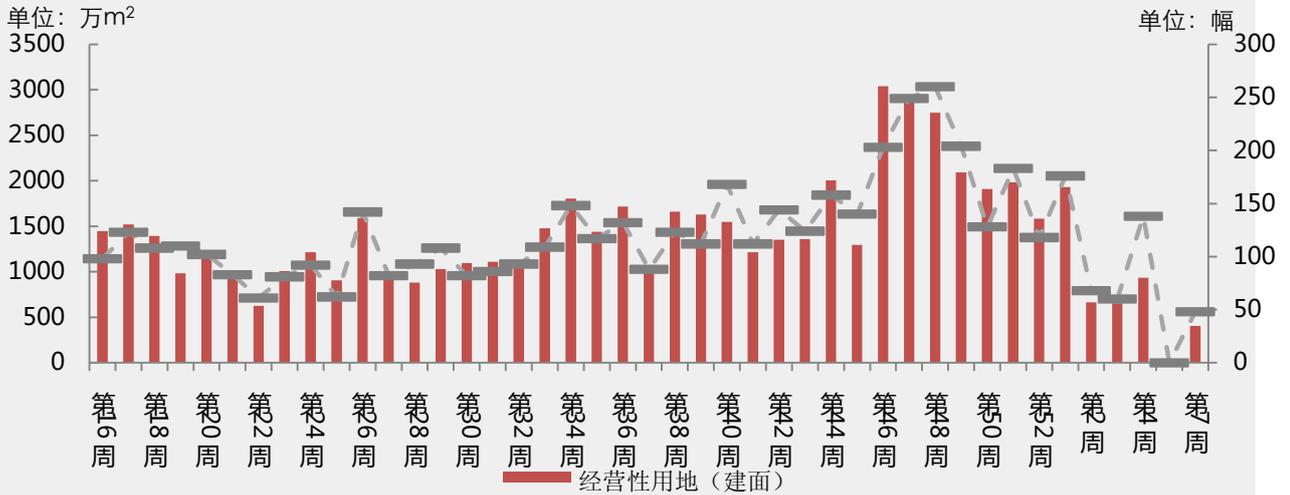
2013年第16周-2014年第7周成交土地城市能级分布走势图



【土地供应】

本周（2月8日-2月14日）供应经营性土地总幅数上周为0，本周供应幅数上涨为48幅；供应经营性土地总建筑面积为403万m²，较上周大幅度上升。

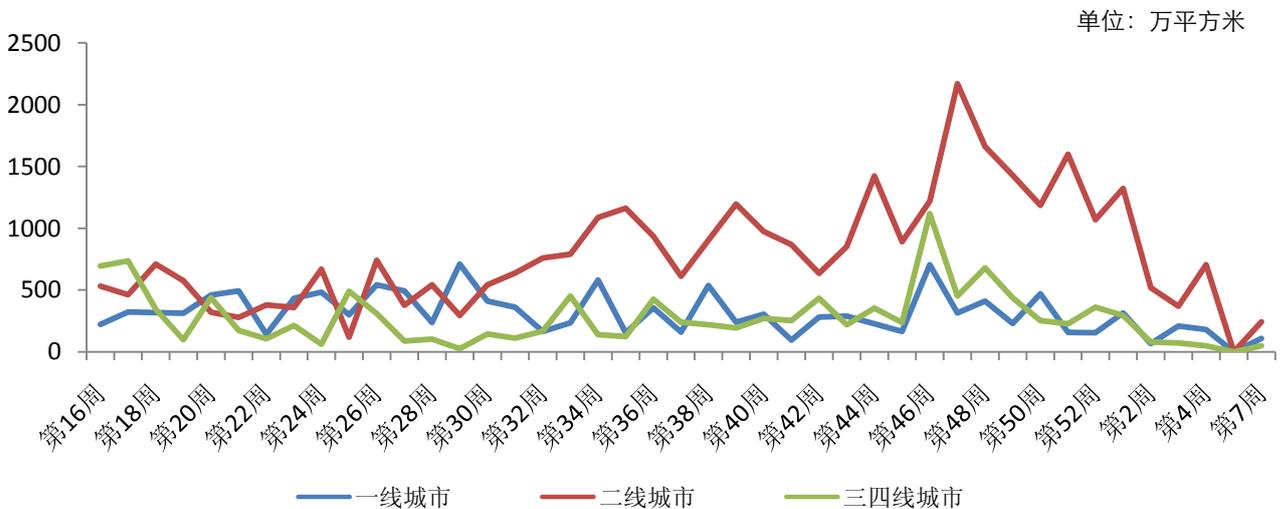
2013年第16周-2014年第7周供应土地走势图



数据来源：CRIC

从供应土地的城市结构来看，由于上周各线城市无供应，本周各能级城市供应量均有不同程度的上涨。二线城市供应量为244，占比仍最高，为61%，其中，西安、大连、合肥和青岛等为供应的主力城市，供应量均在25万方以上；一线城市供应量为109万方，其供应量占比为27%，本周六个一线城市中深圳无供应，其中北京的供应量最多，为92万方土地，天津有9万方的供应量，重庆、广州和上海则分别有3万方、2万方和1万方的供应量；三四线城市占比为12%，常州、佛山和惠州均有着不错的供应量。

2013年第16周-2014年第7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：【北京】京土整储挂(丰)[2013] 151 号北京市丰台区城乡一体化卢沟桥乡西局村旧村改造项目一期 XJ-03-02、XJ-05、XJ-09 地块二类居住、托幼、商业金融用地

宗地概况				地块地图		
土地地址	丰台区	成交日期	2014-02-13			
总用地面积 (㎡)	108,971	底价总价 (万元)	241,000			
总建筑面积 (㎡)	220,201	成交总价 (万元)	357,000			
所属板块	丽泽板块	详细交易方式	挂牌;			
环线位置	三至四环间	地块属性	住宅;商业			
受让方	北京龙湖中佰置业有限公司					
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/㎡)
丰台区小井村新村住宅及配套用地	2007-07-31	住宅;商业	92,112	138,761	104,800	7,553
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/㎡)		
保利·百合花园	2009-03-12	住宅;	134,544	3,536		
金唐国际公寓	2006-09-02	普通住宅;	26,000	8,200		

数据来源：CRIC

地块分析：

项目地块位于北京市丰台区丽泽板块西南三环边，周边三条地铁轨道交通线——14 号线、9 号线和 10 号线环绕项目地块，地理交通位置优异，且为近年来北京出让的为数不多的四环内宅地，引起多家名企关注。同时，项目地块周边配有北京市丰台区太平桥第一小学、北京市丰台区西局小学和西局幼儿园等教育资源，和晓园中医院、北京市丰台区中山医院和丽泽医院等医疗资源，周边较成熟小区较多，配套设施全面，地块价值潜力较高。

项目地块总建筑面积达 22 万方，容积率为 3.1，综合来看，项目地块将被打造为三四环间的城区豪宅，最终被极具打造城区豪宅经验的龙湖联合体竞得，以总价 35.7 亿元及现场竞报限价商品住房面积 54000 平方米的代价获得，溢价率 48%。

➤ **华润置地：将发行 20 亿美元中期票据**

(观点地产网) 2月14日, 华润置地有限公司发布公告称, 公司已向香港联合交易所有限公司提出申请, 申请 20 亿美元中期票据计划于 2014 年 2 月 13 日起计 12 个月内, 以仅向专业投资者发债的方式上市。预期计划将于 2014 年 2 月 14 日或前后上市。

➤ **建业地产 (郑州): 郑州合营项目向甘肃信托贷款 5 亿元**

(观点地产网) 2月14日, 建业地产股份有限公司发布公告称, 公司间接全资附属公司建业中国与甘肃信托订立担保协议, 据此, 建业中国同意就甘肃信托授予建业天明(由建业中国及百瑞信托分别持有 60%及 40%权益的共同控制实体)为数 5 亿元贷款的还款责任, 向甘肃信托提供担保。

➤ **金隅地产 (北京): 自住房 “爆棚” 金隅盘活 700 万平自有工业用地**

(观点地产网) 继恒大御景湾项目去年底火热入市之后, 金隅于今年元宵节推出的两自住房项目, 再演 “爆棚” 场景。

2月15日, 北京金隅嘉业房地产开发公司的两个自住型商品房项目申购正式向社会开放, 共有 5347 套房源, 以首日 (2月15日 17 时) 收到的全部 35700 份申请计算, 仅在首日两个项目的房源和申购人数比例就达到了 1:7。

“北京市推出的自住型商品房项目为金隅股份盘活工业用地储备打开了一扇大门。” 长期跟踪金隅股份的分析师对观点地产新媒体指出。

➤ **雅戈尔 (宁波): 6.61 亿摘宁波姜山区 17 万方宅地**

(观点地产网) 2月14日, 雅戈尔以约 6.61 亿的总价摘得宁波鄞州区姜山镇小城春秋北侧地块。这也是继都市南山、雅戈尔都市华庭后雅戈尔再次出手该区块。

资料显示, 该地块位于鄞州区姜山镇仪门村、侯家村、姜山头村, 东至姜丽公路, 南至天童南路, 西至环镇路, 北至人民路。地块面积为 9.44 万平方米, 容积率 > 1.0 且 ≤ 1.8, 用地性质为普通商品住宅, 成交楼面价 3890 元/平。

【热销项目】

近期热销项目有6个，市场表现较为活跃。其中，南京保利紫荆公馆1月首次开盘，在几乎没有推广的情况下，通过圈层影响力，200余套精装洋房被买房人神秘买走，精装洋房掀起新一轮豪宅置业潮。保利紫荆公馆。作为江心洲的原始股，保利紫荆公馆在生态科技岛规划，项目的产品规划、产品品质和品牌影响力等因素的共同作用下，掀起了河西新一轮的豪宅置业浪潮。

第7周热销项目表（部分）

城市	项目名称	企业名称	销售情况
昆山	中南世纪城	中南建设	中南世纪城首批房源即将告罄 进入封盘状态
杭州	雅戈尔西溪晴雪	雅戈尔	雅戈尔西溪晴雪悦公馆开盘 1 小时去化超 7 成
海南	月亮湾	雅居乐	雅居乐旅游地产春节开年红 领旺全国新春楼市
南京	朗诗保利麓院	朗诗地产	马年麓院首推 “三开门红”
南京	保利紫荆公馆	保利地产	保利紫荆公馆神秘售罄，精装洋房掀起新一轮豪宅置业潮
广州	碧桂园凤凰城	碧桂园	2 月 12 日网签 113 套碧桂园凤凰城 19 再夺冠

【新开盘项目】

城市	项目名称	区域	物业类型	销售报价 (元/m ²)	本期推案 (万 m ²)	开盘时间	开发商
上海	绿城葛洲坝臻园	浦东	普通住宅	39500-82900	4.00	2014-2-14	上海葛洲坝绿融置业有限公司
上海	新江湾嘉苑	杨浦	普通住宅	42500-42800	1.08	2014-2-11	上海山溪地房地产开发有限公司
南京	中海凤凰花园	鼓楼区	住宅		5.56	2014-2-15	南京海润房地产开发有限公司
北京	春熙雅园	大兴区	住宅	22305.67	1.50	2014-2-12	北京保利首开兴泰置业有限公司
天津	雅和园	红桥区	住宅		2.13	2014-2-14	天津中冶和苑置业有限公司
天津	御林园	宁河县	住宅		0.77	2014-2-14	天津御景半岛投资有限公司
天津	御林园	宁河县	住宅		0.91	2014-2-14	天津御景半岛投资有限公司

天津	紫阳道	西青区	住宅		0.37	2014-2-14	天津中一天诚地产开发有限公司
天津	名士华庭	塘沽区	住宅		0.74	2014-2-14	天津南瑞房地产开发有限公司
天津	名士华庭	塘沽区	住宅		0.37	2014-2-14	天津南瑞房地产开发有限公司
天津	名士华庭	塘沽区	住宅		1.07	2014-2-14	天津南瑞房地产开发有限公司
天津	名士华庭	塘沽区	住宅		0.72	2014-2-14	天津南瑞房地产开发有限公司
天津	名士华庭	塘沽区	住宅		0.74	2014-2-14	天津南瑞房地产开发有限公司
天津	盛轩园	武清区	住宅		4.90	2014-2-14	天津晟源祥房地产开发有限公司
天津	翠金湖盛世园	武清区	住宅		3.30	2014-2-14	天津翠金湖房地产开发有限公司
天津	富贾花园	河北区	住宅		1.37	2014-2-14	天津市汇森房地产开发有限公司
天津	林里庄园	北辰区	住宅		1.05	2014-2-14	天津天马国际俱乐部有限公司
天津	林里庄园	北辰区	住宅		1.01	2014-2-14	天津天马国际俱乐部有限公司
天津	珑园	西青区	住宅		1.32	2014-2-14	天津天安数码城有限公司
天津	珑园	西青区	住宅		2.52	2014-2-14	天津天安数码城有限公司
天津	雅仕嘉园	河东区	住宅		2.61	2014-2-14	天津汇登房地产开发有限公司
天津	米兰阳光花园	津南区	住宅		3.60	2014-2-14	天津米兰置业有限公司
天津	米兰阳光花园	津南区	住宅		0.59	2014-2-14	天津米兰置业有限公司
武汉	丰泽园	东西湖区	住宅		2.37	2014-2-13	武汉万丰房地产开发有限公司
成都	锦城南府	高新区	商住		3.53	2014-2-10	成都合创锦城实业有限公司
广州	吴龙花园北区	番禺区	住宅		2.49		广州市番禺房地产开发有限公司
苏州	胥欣路 221 号	吴中区	住宅		1.49	2014-2-14	苏州亿城翠城地产有限公司

【周度数据表】
全国典型城市第7周市场成交情况

单位：万平方米，元/平方米

分类	城市	第7周 (2.10-2.16)		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	6.18	—	11.42	6.62	1281.18%	—
	上海	14.33	25993	18.79	47.73	194.37%	—
	广州	8.82	10395	9.98	11.22	282.21%	-0.92%
	深圳	2.15	25335	2.83	2.17	8521.33%	11.05%
	天津	16.18	9487	12.51	19.92	333.77%	3.47%
	重庆	0.00	—	0.00	0.00	—	—
二线城市	南京	9.63	—	11.84	12.18	278.35%	—
	成都	12.57	—	11.43	14.65	512.32%	—
	武汉	12.56	—	11.78	14.97	429.17%	—
	杭州	5.27	—	8.00	5.50	2241.58%	—
	苏州	10.37	—	9.31	11.67	701.17%	—
	东莞	5.82	9458	6.66	6.59	660.47%	4.38%
	石家庄	2.42	—	3.00	2.65	965.24%	—
	厦门	6.03	—	9.31	7.18	431.15%	—
	西安	7.50	—	11.49	19.98	-28.59%	—
	无锡	6.09	—	7.48	7.71	283.75%	—
	哈尔滨	5.30	7232	6.74	5.30	—	—
	南宁	4.65	—	3.21	4.78	3495.83%	—
	青岛	10.70	—	12.18	12.23	597.37%	—
	泉州	2.87	—	3.23	4.17	121.14%	—
	长春	7.89	—	7.24	10.39	216.51%	—
	南昌	8.28	—	19.74	11.83	133.87%	—
	福州	3.19	—	2.48	4.10	259.32%	—
	呼和浩特	1.28	6659	1.24	1.44	753.70%	7.35%
	长沙	10.89	—	11.90	14.78	181.26%	—
	宁波	4.04	12609	6.44	4.92	357.76%	-2.59%
昆明	13.59	—	19.69	18.32	187.54%	—	
温州	4.21	—	2.84	6.18	120.98%	—	
大连	2.33	—	3.08	3.07	217.15%	—	
佛山	0.00	—	0.00	0.00	—	—	
三线城市	惠州	4.07	6381	2.99	4.85	544.50%	-3.79%
	常州	6.34	6869	6.26	7.45	471.29%	1.18%
	吉林	2.82	—	2.95	2.82	—	—
	扬州	4.59	—	3.06	6.48	143.85%	—
	汕头	1.76	6641	1.65	1.98	704.34%	-5.15%
	徐州	—	—	0.10	0.00	—	—
	江门	1.79	6586	1.75	2.36	220.69%	6.40%
	常德	3.00	—	5.02	4.62	86.92%	—
	海口	2.03	7723	3.15	2.03	—	—
	中山	1.84	—	4.14	3.66	5.28%	—

(续上表) 全国典型城市第 7 周市场成交情况

单位: 万平方米, 元/平方米

类别	城市	第 7 周 (2.10-2.16)		2014 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	包头	1.45	5132	1.52	1.79	356.61%
	贵阳	贵阳	9.28	—	10.56	15.11	64.61%
	潍坊	潍坊	3.16	—	3.52	4.45	145.22%
	兰州	兰州	3.50	6613	6.43	4.40	286.68%
	泰安	泰安	1.84	—	1.74	2.24	365.70%
	镇江	镇江	1.70	—	3.87	2.32	173.26%
	东营	东营	2.49	—	2.50	3.13	283.58%
	北海	北海	2.93	—	4.42	4.67	68.39%
	南通	南通	1.78	—	2.16	1.78	—
	连云港	连云港	3.03	—	2.65	4.19	179.12%
	肇庆	肇庆	2.60	5605	1.36	3.17	425.45%
	韶关	韶关	1.54	5164	1.20	3.10	14.33%
	三亚	三亚	5.28	22839	2.99	5.67	—
	龙岩	龙岩	1.98	—	0.99	2.80	141.46%
	牡丹江	牡丹江	0.87	4545	1.40	1.12	258.47%
	安庆	安庆	4.28	—	2.85	6.09	189.12%
	莆田	莆田	4.40	8568	2.95	6.56	108.73%
	廊坊	廊坊	2.15	7257	2.15	2.52	473.20%
	南充	南充	0.00	—	0.00	0.00	—
	三明	三明	0.19	—	0.17	0.24	280.00%
	南平	南平	1.13	5565	0.71	1.55	172.27%
	黄石	黄石	1.36	4665	1.43	2.45	26.09%
	梧州	梧州	1.99	—	2.66	2.34	476.05%
	泸州	泸州	2.78	—	3.08	3.85	160.13%
	九江	九江	4.49	4872	2.88	7.16	72.64%
	舟山	舟山	0.72	—	1.07	1.03	150.96%
文昌	文昌	0.69	6452	1.04	0.69	—	
建阳	建阳	1.49	—	0.38	1.68	695.89%	
新昌	新昌	0.35	7319	0.57	0.45	229.37%	
万宁	万宁	0.23	6263	0.24	0.23	—	

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