

**一线城市成交指数上涨**

成交面积涨幅最高：416.12%（深圳）  
 一线城市成交指数：225.90  
 三线城市成交指数：56.05

**央行明确规定满足首套信贷需求**

跌幅最高：-100.00%（中山）  
 二线城市成交指数：411.69

**【本周市场】****第 8 周 (2.17-2.23)****成交量表**

城市	面积	环比增幅
北京	9.14	47.96%
上海	28.86	82.68%
广州	15.84	52.72%
深圳	12.14	416.12%
天津	22.21	37.23%
重庆	0.00	——

**土地成交量表**

城市	面积	环比增幅
北京	73	83%
上海	65	-12%
广州	121	-
深圳	13	-
南京	11	-
成都	73	-
武汉	0	-
杭州	73	70%
重庆	4	-92%
苏州	5	150%
天津	145	-

**【本周观点】本周一线城市成交指数上涨，央行明确规定满足首套信贷需求**

2014 年第 8 周，一线城市成交指数为 225.90，环比上涨 98.35 点，其中深圳成交涨幅最大，为 416.12%；其次是上海，环比上涨 82.68%。二线城市成交指数为 411.69，环比上涨 91.02 点，其中呼和浩特成交涨幅最大，达 111.21%；青岛的涨幅次之，为 103.60%。三线城市成交指数为 56.05，环比上涨 13.68 点，其中万宁成交涨幅最大，环比上涨 231.81%；其次是海口，环比上涨 196.00%。近日，央行已将 2014 年信贷政策工作意见下发给各分支机构及各银行业金融机构，明确提出要落实差别化住房信贷政策，满足首套自住购房的贷款需求，切实提高保障性安居工程金融服务水平。

**【本周关注】**

- 央行确定信贷政策 房贷政策明确提出满足首套房需求
- 万达集团：王健林将与腾讯阿里中一家合作电商平台
- 国土部：原则上特大城市中心城区不再新增建设用地
- 北京市出台新规：房屋有违建产权冻结不能过户
- 地方政府偿债高峰今年来临 卖地收入成应急主力
- 保利地产广州急补仓 区域全方位拿地策略启动
- 绿地集团洛杉矶项目启动 开工总投资将达 10 亿美元
- 北京住建委正式出台《北京自住房销售规定》
- 广州卖地收入扣除成本 10%建保障房
- 北京三宗地块成交近 110 亿 2014 年土地市场热度不减  
更多研究请详见研究中心官网：[yanjiu.cric.com](http://yanjiu.cric.com)

**【政策点评】****政策——央行确定信贷政策 明确提出满足首套房需求**

央行已将 2014 年信贷政策工作意见下发给各分支机构及各银行业金融机构。央行明确，2014 年要切实发挥信贷政策导向，更好地支持转方式调结构，服务实体经济发展，并提出要进一步做好信贷政策导向效果评估工作，增强各银行业金融机构对央行信贷政策的响应力。

对于市场关注的房贷政策，央行明确提出要落实差别化住房信贷政策，满足首套自住购房的贷款需求，切实提高保障性安居工程金融服务水平。

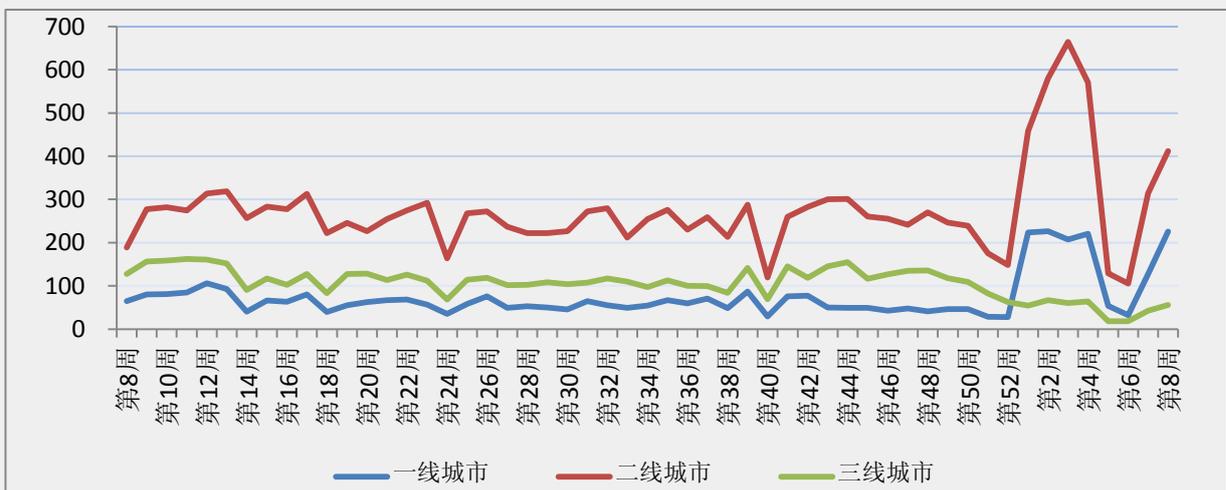
**【成交概览】**

**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416.12%；其次是上海，环比上涨82.68%。

**二线城市：**本周24个二线城市成交面积18涨5跌，其中呼和浩特成交涨幅最大，达111.21%；青岛的涨幅次之，为103.60%。其中温州成交跌幅最大，达-38.36%。

**三线城市：**本周40个三四线城市成交面积28涨10跌，其中万宁成交涨幅最大，环比上涨231.81%；其次是海口，环比上涨196.00%。其中中山成交跌幅最大，达-100.00%。

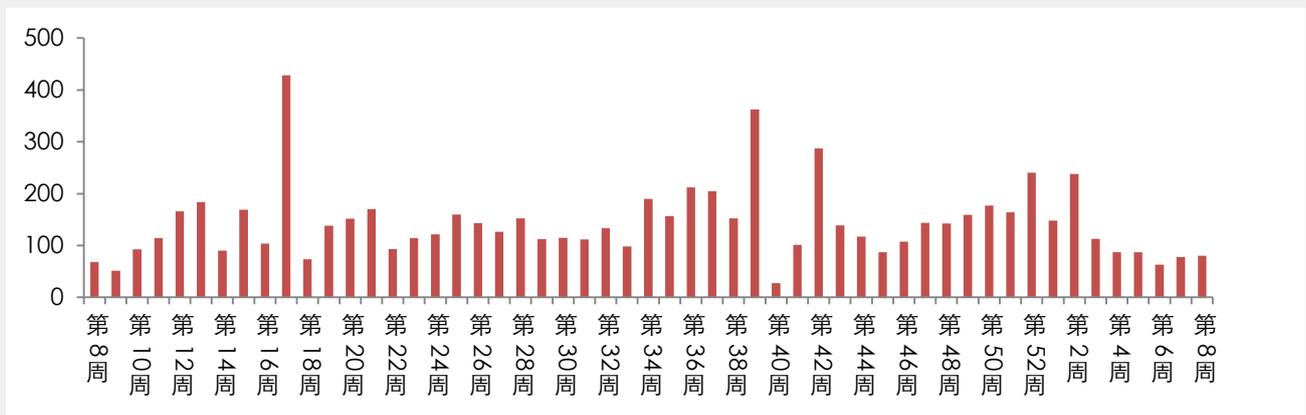
**成交指数：**一线城市成交指数为225.90，环比上涨98.35点；二线城市成交指数为411.69，环比上涨91.02点；三线城市成交指数为56.05，环比上涨13.68点。



**【供应概览】**

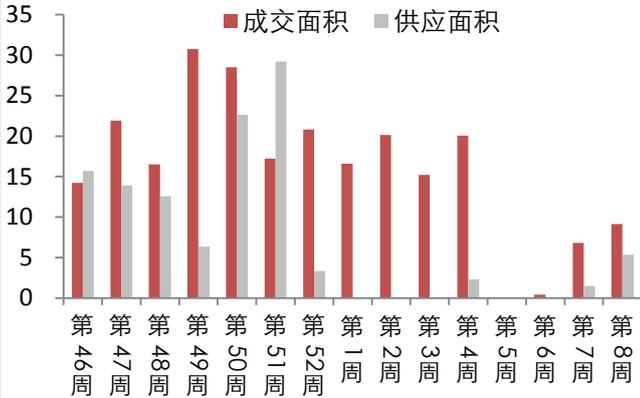
刚刚过去的第8周，CRIC监测的10个一线城市新获得预售证共计73.47万平方米，环比上周上升40.94%，其中上海为一线城市中新获得预售证面积最多的城市，为28.86万平方米。

一线城市新获得预售证走势图 (单位: 万m<sup>2</sup>)

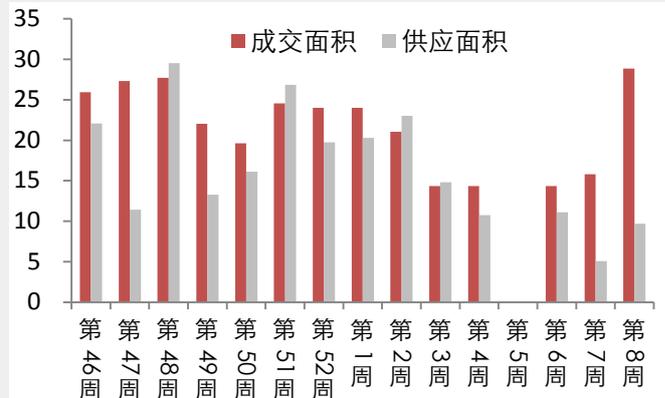


【重点城市】

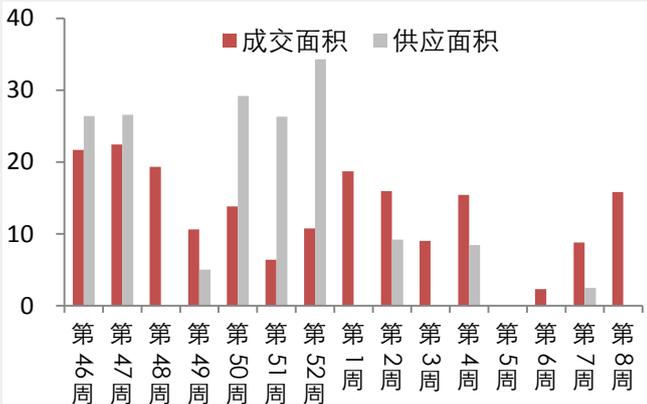
北京周度成交供应走势图



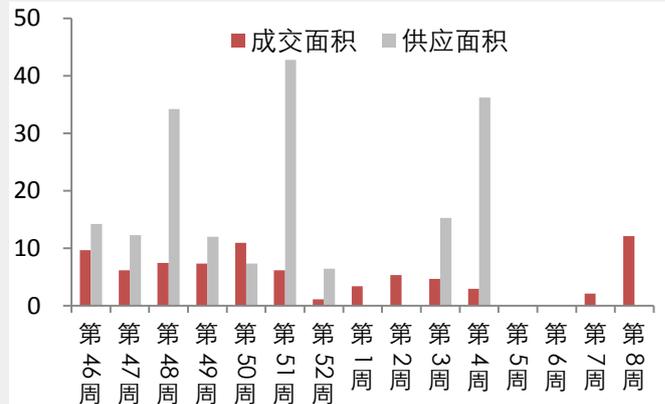
上海周度成交供应走势图



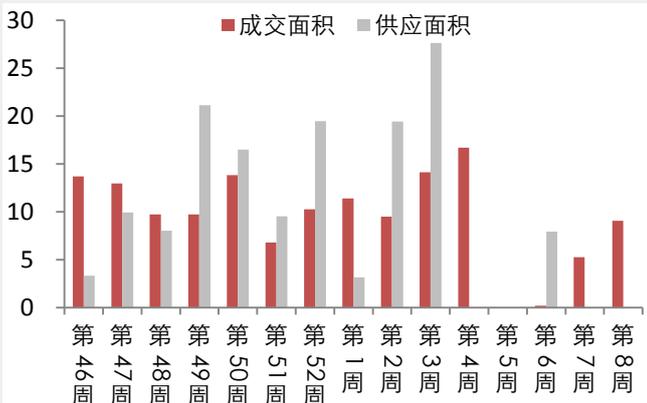
广州周度成交供应走势图



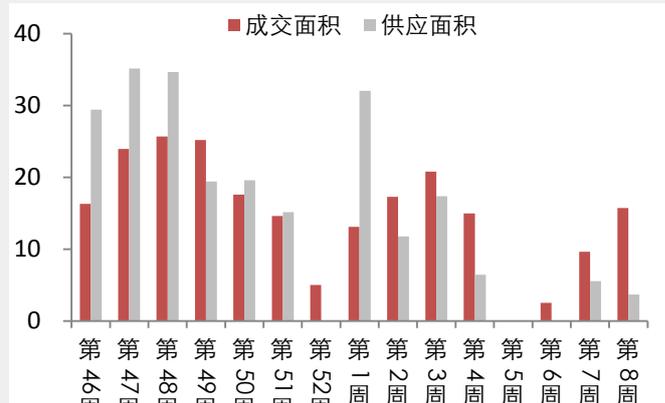
深圳周度成交供应走势图



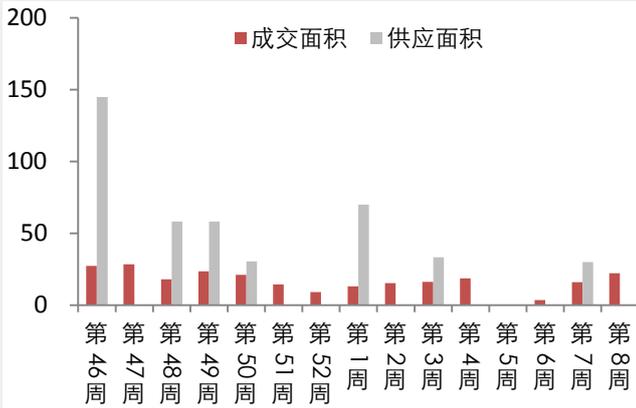
杭州周度成交供应走势图



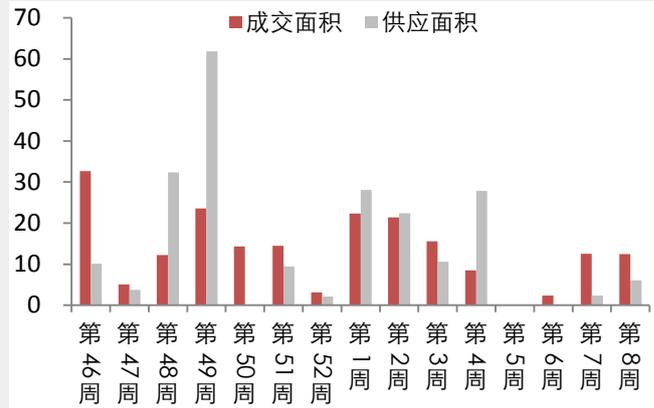
南京周度成交供应走势图



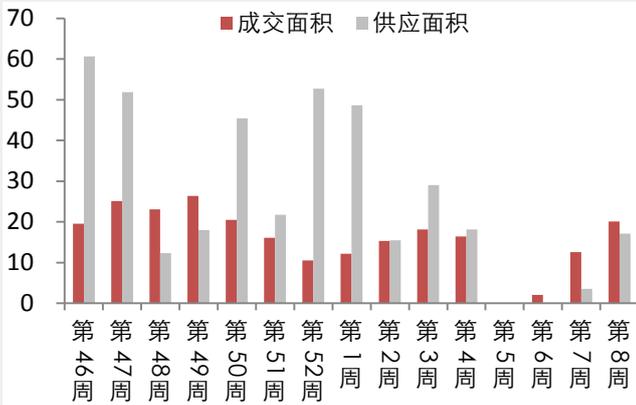
天津周度成交供应走势图



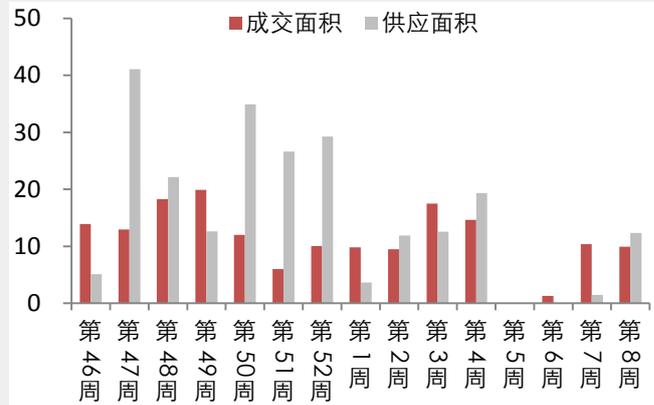
武汉周度成交供应走势图



成都周度成交供应走势图



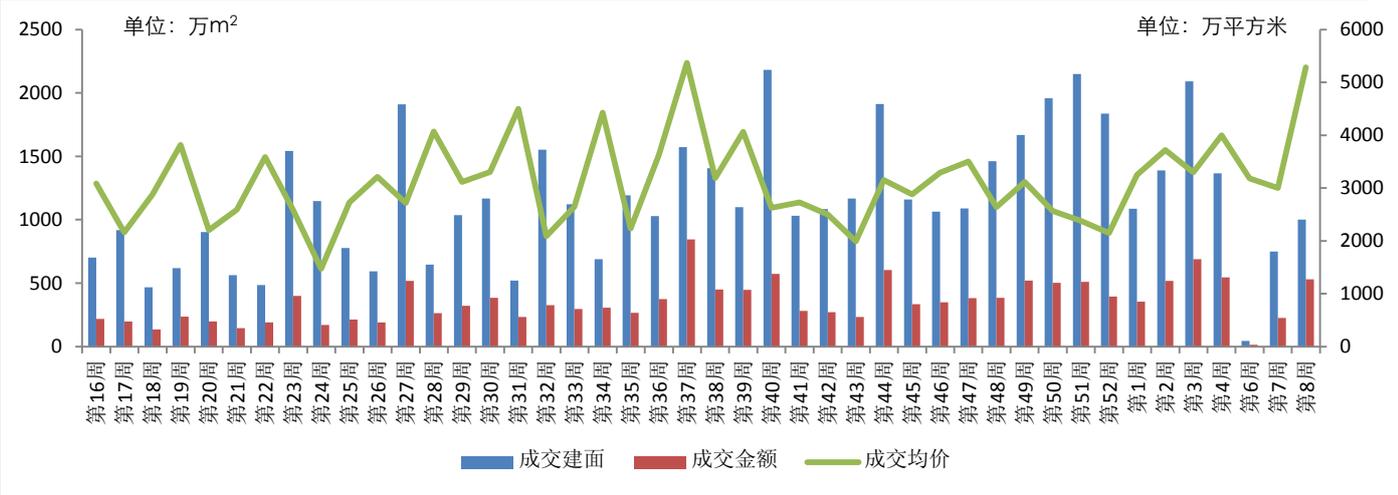
苏州周度成交供应走势图



**【土地成交】**

本周（2月15日-2月21日）成交经营性土地总建筑面积为1001万m<sup>2</sup>，环比上涨明显，涨幅为33%；经营性用地成交总金额529亿，环比上周大幅上涨，上涨幅度为135%；本周经营性用地成交均价5285元/m<sup>2</sup>，比上周上涨了76%。

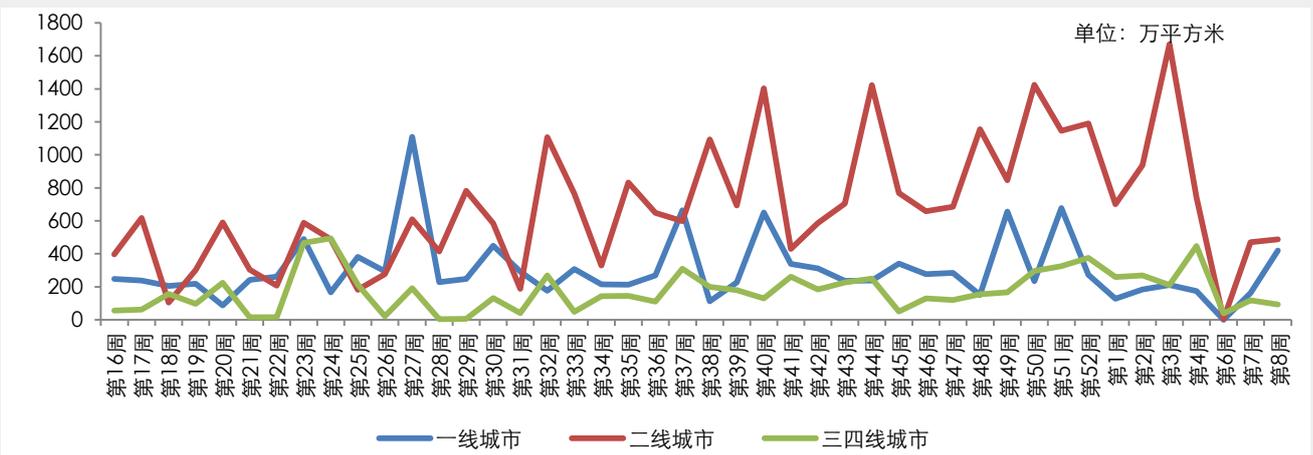
**2013年第16周-2014年第8周土地成交走势图**



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487万方，环比上涨4%，占比为49%，其中，青岛、成都、杭州、宁波和西安为成交量最高的五个城市；一线城市本周成交量大幅上升，其成交量为420万方，本周六个一线城市均有成交，其中天津本周成交量最多，为145万方，广州则有121万方的成交量，位列一线城市成交量第二位，北京本周成交量为73万方，上海、深圳和重庆成交量分别为65万方、13万方和4万方；本周，三四线城市成交量占比为9%，为94万方，环比下降20%，其中佛山、惠州和东莞等为主力成交城市。

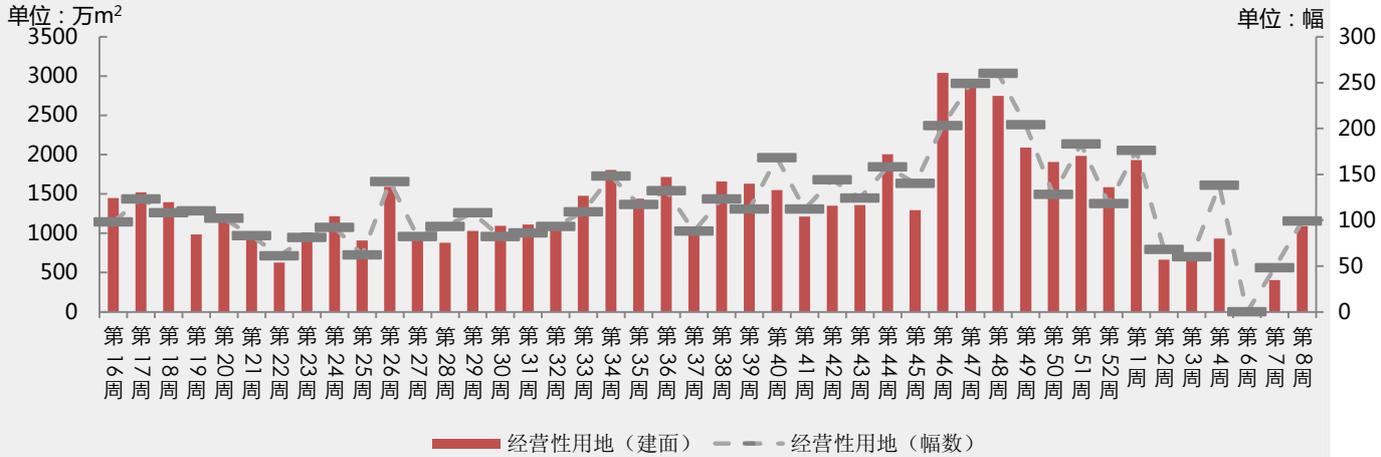
**2013年第16周-2014年第8周成交土地城市能级分布走势图**



数据来源：CRIC

本周（2月15日-2月21日）供应经营性土地总幅数环比上涨170%，为99幅；供应经营性土地总建筑面积为1089万m<sup>2</sup>，较上周大幅上涨，涨幅为106%

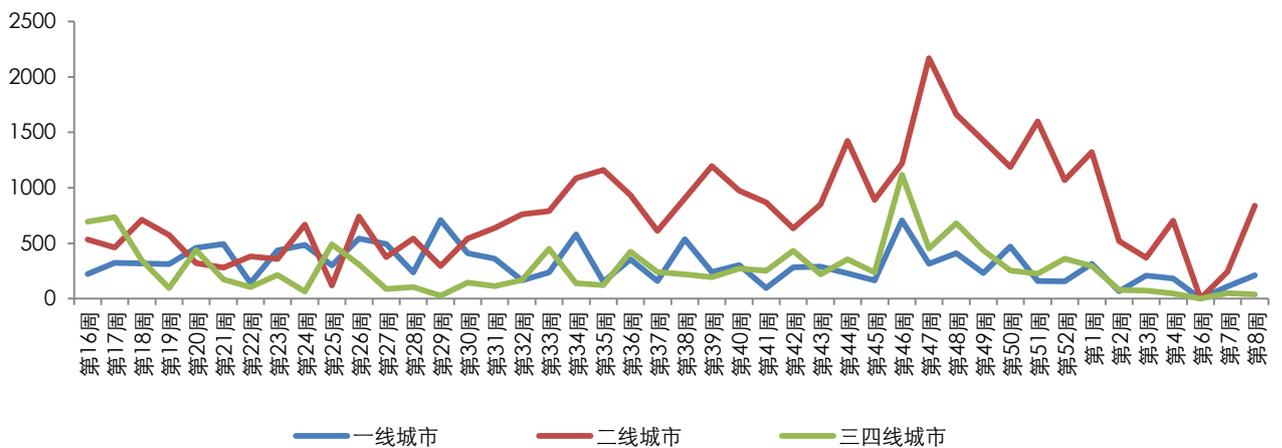
2013年第16周-2014年第8周供应土地走势图



数据来源：CRIC

从供应土地的城市结构来看，本周各级城市供应量各不相同。二线城市供应量环比上涨243%，为838万方，占比仍最高，为77%，其中，昆明、济南、南京、合肥和西安等为供应的主力城市，供应量均在110万方以上；一线城市供应量为212万方，其供应量环比上涨94%，占比为19%，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99万方土地，广州有91万方的供应量，重庆、天津和上海则分别有12万方、9万方和1万方的供应量；三四线城市占比为4%，环比上周下降22%，三四线城市中仅有惠州、东莞、常州、佛山有供应。

2013年第16周-2014年第8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)[2014]002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二期 XJ-03-1、XJ-08 地块二类居住、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	2014-02-20			
总用地面积 (㎡)	96,390	底价总价 (万元)	335,000			
总建筑面积 (㎡)	170,535	成交总价 (万元)	495,800			
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	福州泰禾房地产开发有限公司					
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/㎡)
丰台区卢沟桥乡丽泽商务区 E-15 地块商业金融项目	2011-11-04	商业	16,058	40,000	41,600	10,400
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/㎡)	
三环新城二期	2006-12-31	普通住宅;	200,000		3,670	
三环新城三期	2006-12-31	普通住宅;	140,000		3400.00--3900.00	
拿地评价: 风险						
	CRIC		实际成交			
成交总价 (亿元)	39.4-40.2		49.58		↑	
溢价范围 (%)	17-23		48		↑↑	
楼板价 (元/平方米)	23104-23573		29073		↑↑↑	

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,地理位置优越,临近三条地铁轨道交通线——14号线、9号线和10号线,共吸引了泰禾、融创、懋源、鲁能、龙湖葛洲坝中化方兴联合体等7房企参与竞价。同时,项目地块周边较成熟小区较多,配套设施全面。总体而言,地块出让条件成熟,潜力较大。

项目地块总建筑面积达17万方,楼面价约为5.5万/㎡。经过20轮激烈竞价,最终被泰禾集团旗下福州泰禾房地产开发有限公司以总价49.58亿元竞得,溢价率48%。项目地块将被打造为三四环间的城区豪宅,单价将超过10万元每平方米。但事实上,我们认为泰禾拿下此地块存在一定的风险。首先CRIC对该地块的预估总价、溢价率及楼板价均低于实际成交数据,再加上泰禾不断曝出资金链紧张问题,且企业的资产负债率较高,综合考虑,我们认为泰禾的拿地价格有风险。

## 【企业动态】

➤ **华侨城：任克雷卸任华侨城总经理，西安市副市长或将接位**

（阿思达克通讯社）2月20日讯，有媒体消息指，西安市副市长段先念已于日前正式接替任克雷，出任华侨城控股股东华侨城集团总经理。

➤ **金融街（广州）：29.94亿夺荔湾新单价地王 配建8.3万平**

（观点地产网）2月21日下午，广钢新城首批共五宗地块将以公开竞买方式集中出让，总起始价达155亿元。荔湾区芳村大道南以西鹤洞路以南AF040405地块最后由金融街以29.94亿元、配建面积83100平方米竞得。该地块均价为22031元/平，再次刷新荔湾新地王。

➤ **朗诗地产：绿色地产委向炯为总裁**

（阿思达克通讯社）朗诗绿色地产宣布，芦宝翔获委任为执行董事，丁锋由於需要投放更多时间在公司的土地投资工作而辞任执行董事职务，继续担任公司高级管理人员；同时，向炯获委任为公司总裁，及申乐莹已由公司行政总裁调任为联席总裁，23日起生效。

➤ **雅居乐：再发20亿元人民币优先票据**

（财华社）雅居乐继本月中发行5亿美元(约38.9亿港元)美元票据，昨又再发行20亿元人民币(约25.5亿港元)的优先票据，两次合共向市场筹近64亿港元。雅居乐昨宣布发行总值20亿元人民币的2017年到期优先票据，息率为6.5厘。集团表示，发行票据所得净款约为19.6亿元人民币(约25亿港元)，将用作为2009年票据的再融资。

➤ **阳光100：筹资23亿赴港上市**

（中国经营报）在距离首次启动上市有关工作8年之后，阳光100的上市历程终于“走到终点”。《中国经营报(博客,微博)》记者获悉，阳光100将以阳光100置业的名义于今年全国两会期间在香港联交所正式挂牌交易，“万通六君子”之一的易小迪也将完成个人财富的“飞跃”。多位香港资本市场人士向记者证实，阳光100上市融资约23亿港元。

**【新开盘项目】**

城市	项目名称	区域	物业类型	销售报价 (元/m <sup>2</sup> )	本期推案(万 m <sup>2</sup> )	开盘时间	开发商
南京	荣盛龙湖半岛	六合区	住宅	6805	36898.56	2014-2-21	南京华欧舜都置业有限公司
北京	华玺瀚亭家园	顺义区	住宅	24600	53691.9	2014-2-23	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司
上海	保利西岸名轩	徐汇	普通住宅	63600-73600	33018.96	2014-2-23	上海保利建熹房地产有限公司
上海	绿城麓园	浦东	普通住宅	42000-43900	49716.5	2014-2-18	上海保利泓融房地产有限公司
上海	润地华庭	杨浦	普通住宅	48500-49300	14067.03	2014-2-20	上海润地房地产有限公司
上海	同济城市雅筑	松江	普通住宅	64000	114.6	2014-2-21	上海同茗置业有限公司
武汉	东风凤凰城赤凤苑	经济技术开发区	住宅		61301.9	2014-2-19	东风汽车房地产有限公司
成都	锦绣城(3#地块)	成华区	住宅		68535.34	2014-2-21	成都成华蓝光和骏置业有限公司
成都	招商·雍华府	成华区	住宅		12852.84	2014-2-18	成都招商北城房地产有限公司
成都	蓝光 COCO 金沙 2 期	青羊区	住宅		11904.64	2014-2-18	成都蓝光和骏置业有限公司
成都	飞大·壹号广场	一环路	住宅		77780.95	2014-2-17	成都飞大置业有限公司
苏州	苏地 2003-B-20 号 地块 百家巷商业用 房	西环路	住宅		123175.88	2014-2-21	苏州市顺浩房地产开发有限公司
福州	世欧王庄城象园地 块	晋安区	住宅		1932.22	2014-2-19	福建世欧投资发展有限公司

**【周度数据表】**
**全国典型城市第8周市场成交情况**

单位：万平方米，元/平方米

分类	城市	第8周 (2.17-2.23)		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	9.14	—	12.03	16.67	47.96%	—
	上海	28.86	25042	18.79	47.73	82.68%	3.82%
	广州	15.84	9468	12.11	29.32	52.72%	-8.16%
	深圳	12.14	22376	4.24	14.54	416.12%	-10.07%
	天津	22.21	9203	15.43	42.13	37.23%	-3.00%
	重庆	0.00	—	0.00	0.00	—	—
二线城市	南京	15.72	—	13.59	27.90	63.27%	—
	成都	20.07	—	14.71	37.30	59.63%	—
	武汉	12.48	—	18.05	35.23	-32.89%	—
	杭州	9.08	—	8.55	14.65	72.09%	—
	苏州	9.95	—	10.14	22.43	-4.11%	—
	东莞	9.34	9121	7.47	15.93	60.47%	-3.57%
	石家庄	5.31	—	4.33	8.85	94.48%	—
	厦门	6.72	—	10.12	15.59	11.38%	—
	西安	13.04	—	11.98	33.47	64.04%	—
	无锡	8.95	—	7.67	16.67	46.95%	—
	哈尔滨	5.73	7107	8.08	13.67	-8.89%	-1.24%
	南宁	12.21	—	8.68	20.76	72.88%	—
	青岛	21.78	—	15.11	34.56	103.60%	—
	泉州	3.83	—	3.88	8.00	33.60%	—
	长春	10.81	—	8.78	22.21	21.24%	—
	南昌	8.23	—	20.06	21.22	-12.68%	—
	福州	4.80	—	3.23	9.12	50.83%	—
	呼和浩特	2.70	5050	1.66	4.14	111.21%	-24.16%
	长沙	18.21	—	13.78	35.68	45.79%	—
	宁波	5.16	12065	6.48	10.08	27.80%	-4.32%
昆明	14.46	—	19.00	32.78	6.39%	—	
温州	2.60	—	2.97	8.78	-38.36%	—	
大连	3.15	—	3.27	6.21	34.82%	—	
佛山	0.00	—	0.00	0.00	—	—	
三线城市	惠州	4.51	6586	4.13	9.54	10.85%	3.21%
	常州	3.40	6518	7.31	12.33	-53.10%	-4.11%
	吉林	3.06	—	3.06	6.58	8.53%	—
	扬州	4.22	—	3.39	10.70	-8.04%	—
	汕头	1.98	7974	1.97	4.10	4.25%	20.24%
	徐州	—	—	0.09	0.00	—	—
	江门	2.43	6472	2.03	4.79	35.88%	-1.73%
	常德	3.48	—	5.13	8.10	16.03%	—
	海口	6.02	8465	3.68	8.61	196.00%	9.61%
	中山	0.00	—	3.87	4.22	-100.00%	—

(续上表) 全国典型城市第 8 周市场成交情况

单位: 万平方米, 元/平方米

类别	城市	第 8 周 (2.17-2.23)		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	4.11	5730	2.46	6.02	182.76%	11.64%
	贵阳	16.48	—	11.69	31.95	77.61%	—
	潍坊	5.77	—	4.74	10.87	51.59%	—
	兰州	8.07	6916	7.01	12.47	130.71%	4.58%
	泰安	3.79	—	2.62	6.04	105.72%	—
	镇江	3.84	—	4.67	6.56	82.20%	—
	东营	5.03	—	3.17	8.48	79.89%	—
	北海	7.29	—	4.80	11.96	149.01%	—
	南通	3.36	—	2.43	5.14	88.85%	—
	连云港	3.05	—	2.76	7.23	0.74%	—
	肇庆	2.54	5790	1.68	5.86	-2.38%	3.30%
	韶关	1.92	5706	1.77	5.84	5.42%	9.47%
	三亚	5.09	28753	3.83	15.02	-3.45%	25.89%
	龙岩	1.91	—	1.28	4.99	-3.54%	—
	牡丹江	1.63	4283	1.75	2.90	63.54%	-4.84%
	安庆	3.29	—	3.20	9.38	-23.30%	—
	莆田	5.93	8127	5.01	14.08	14.80%	-4.84%
	廊坊	4.05	7047	2.51	6.58	88.93%	-2.89%
	南充	0.00	—	0.00	0.00	—	—
	三明	0.32	—	0.24	0.56	68.42%	—
	南平	2.29	3856	1.06	4.39	63.01%	-31.70%
	黄石	4.62	5043	2.21	7.33	185.73%	8.64%
	梧州	1.69	—	3.00	4.35	-15.08%	—
	泸州	3.64	—	3.34	7.49	30.82%	—
	九江	4.02	5706	3.32	11.98	-24.12%	16.73%
	舟山	0.91	—	1.19	1.94	27.19%	—
文昌	1.33	7242	1.14	2.44	91.53%	12.24%	
建阳	0.44	—	0.51	2.89	-79.31%	—	
新昌	0.60	6841	0.70	1.06	74.31%	-6.53%	
万宁	0.75	6900	0.32	1.08	231.81%	10.17%	

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