

一线城市成交指数环比下跌 津“非住宅物业维修金”交存新规 3月施行

成交面积涨幅最高：4108.51% (泰安)

跌幅最高：94.33%(南宁)

一线城市成交指数：27.36

二线城市成交指数：82.33

三线城市成交指数：13.67

【本周市场】

第 6 周 (2.3-2.9)

成交量表

| 城市 | 面积 | 环比增幅 |
|----|-------|---------|
| 北京 | 0.45 | -70.08% |
| 上海 | 14.33 | -20.40% |
| 广州 | 2.31 | -52.65% |
| 深圳 | 0.02 | -93.00% |
| 天津 | 3.73 | 25.56% |
| 重庆 | --- | ---- |

土地成交量表

| 城市 | 面积 | 环比增幅 |
|----|----|------|
| 北京 | 0 | / |
| 上海 | 0 | / |
| 广州 | 0 | / |
| 深圳 | 0 | / |
| 南京 | 0 | / |
| 成都 | 0 | / |
| 武汉 | 0 | / |
| 杭州 | 4 | / |
| 重庆 | 0 | / |
| 苏州 | 0 | / |
| 天津 | 0 | / |

【本周观点】本周一线城市成交环比下跌，津“非住宅物业维修金”新规 3月施行

2014年第6周，一线城市成交指数为27.36，环比下跌11.49，其中深圳成交跌幅最大，为93.00%；其次是北京，环比下跌70.08%。二线城市成交指数为82.33，环比下跌19.55，其中南宁成交跌幅最大，达94.33%；杭州的跌幅次之，为82.18%。三线城市成交指数为13.67，环比下跌1.35，其中汕头成交跌幅最大，环比下跌83.91%；其次是舟山，环比下跌64%。天津市国土房管局对本市非住宅物业专项维修资金的交存管理工作提出新的管理意见。3月1日起，凡在本市行政区域内，销售给2个以上业主的新建非住宅物业项目，应当统一交存共用部位、共用设施设备专项维修资金。

【本周关注】

- 北京住建委:今年仍将保持房市稳定
- 2014 房产预言：地产“金融化”养老地产爆发
- 城镇化要根除运动式造城勿仅抱房地产大腿
- 公租房廉租房年内并轨
- 1月九成城市楼市成交量下跌 部分城市“腰斩”
- 恒基地产称 2014 年住宅销售目标持平于 160 亿港元
- 土地市场火爆 2 月份多城续演“马上有地”
- 任志强：政府垄断让土地成肥肉 开发商收益仅 10%
- 多地假清房应付检查：局长搬进处长办公室
- 国土部建不动产登记局 耕地暂不纳入
更多研究请详见研究中心官网：yanjiu.cric.com

【政策点评】

政策——津“非住宅物业维修金”交存新规 3月1日起

天津市国土房管局对本市非住宅物业专项维修资金的交存管理工作提出新的管理意见。3月1日起，凡在本市行政区域内，销售给2个以上业主的新建非住宅物业项目，应当统一交存共用部位、共用设施设备专项维修资金。但是住宅小区内的非住宅物业或住宅小区外与住宅物业结构相连的非住宅物业专项维修资金的交存，将仍然按照市人民政府有关规定执行。非住宅物业的购房人和开发建设单位应当标准分别交存首期专项维修资金。

【成交概览】

一线城市：本周6个一线城市成交面积1涨4跌，其中天津成交涨幅最大，为25.56%；深圳成交跌幅最大，为-93.00%；其次是北京，环比下跌70.08%。

二线城市：本周24个二线城市成交面积7涨15跌，其中东莞成交涨幅最大，达114.1%；呼和浩特的涨幅次之，为104.22%。其中南宁成交跌幅最大，达94.33%；杭州的跌幅次之，为82.18%。

三、四线城市：本周40个三四线城市成交面积18涨19跌，其中泰安成交涨幅最大，环比上涨4108.51%；其次是东营，环比上涨791.33%。其中汕头成交跌幅最大，环比下跌83.91%；其次是舟山，环比下跌64%。

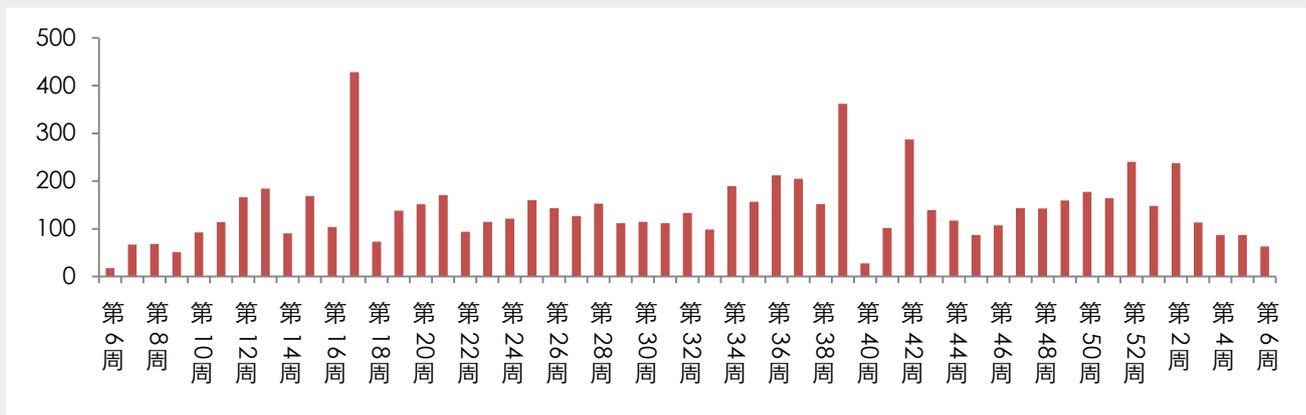
成交指数：一线城市成交指数为27.36，环比下跌11.49点；二线城市成交指数为82.33，环比下跌19.55点；三线城市成交指数为13.67，环比下跌1.35点。



【供应概览】

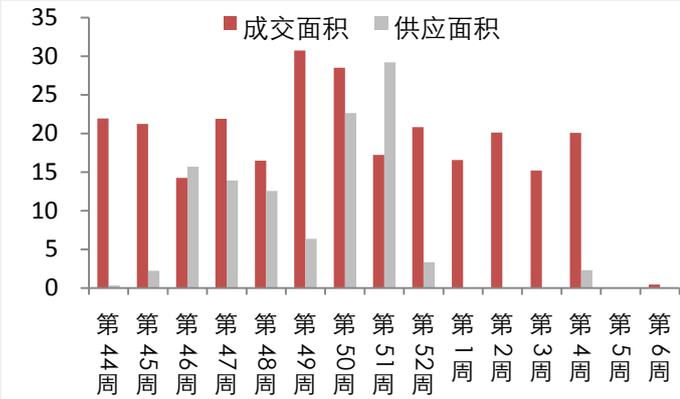
刚刚过去的第6周，CRIC监测的10个一线城市新获得预售证共计19.06万平方米，其中上海为一线城市中新获得预售证面积最多的城市，为11.12万平方米。适逢销售淡季，企业推案量有所减少。

一线城市新获得预售证走势图 (单位: 万m²)

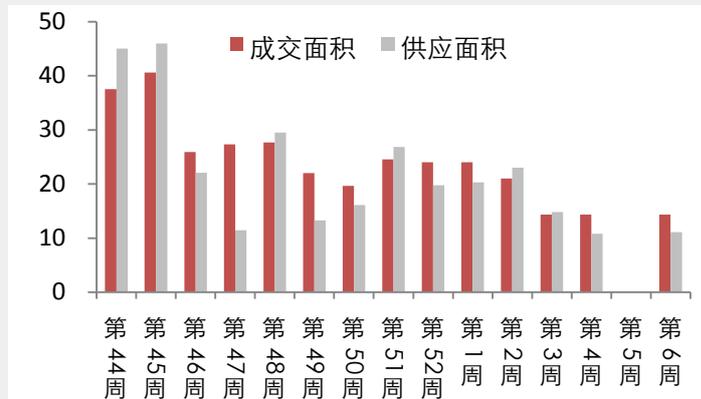


【重点城市】

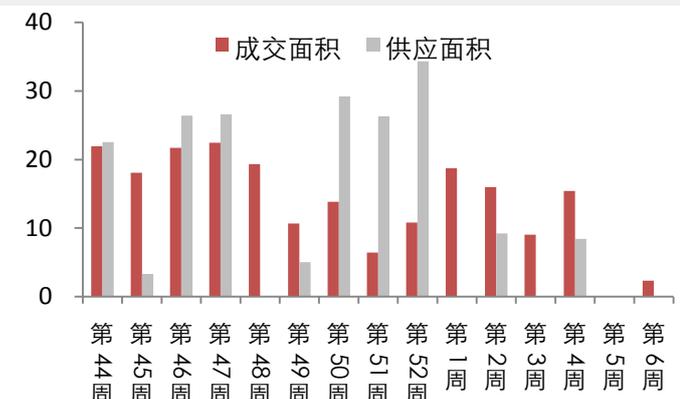
北京周度成交供应走势图



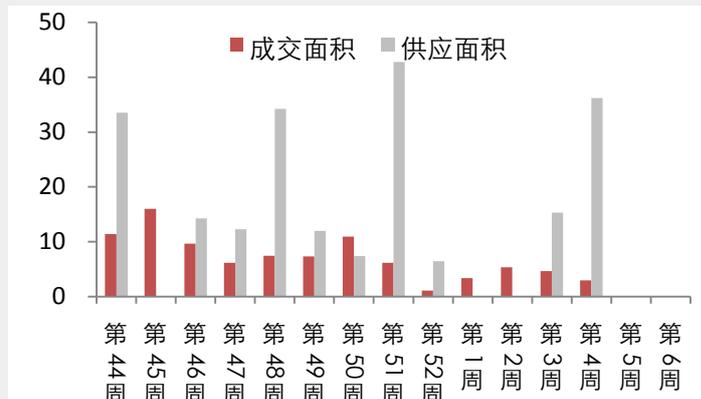
上海周度成交供应走势图



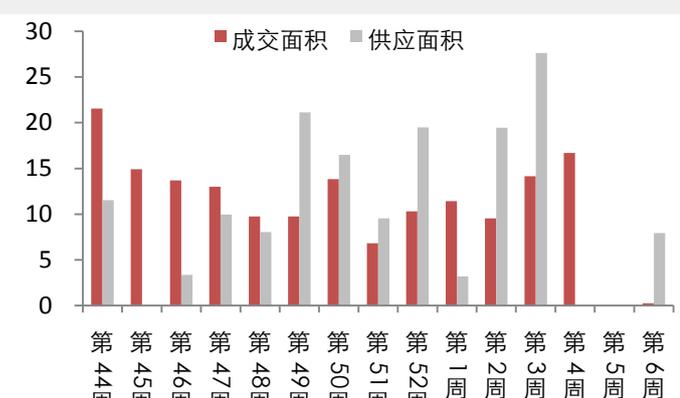
广州周度成交供应走势图



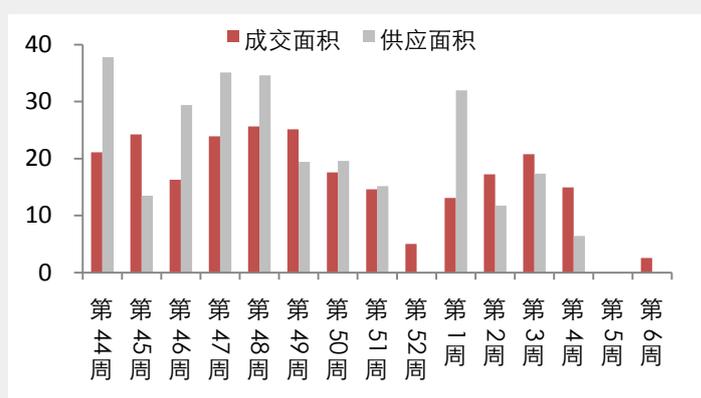
深圳周度成交供应走势图



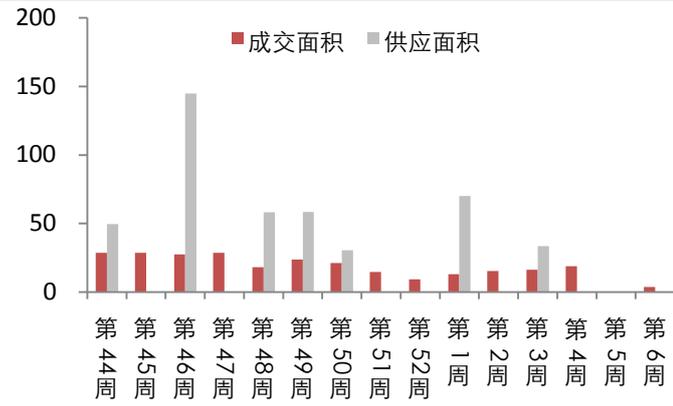
杭州周度成交供应走势图



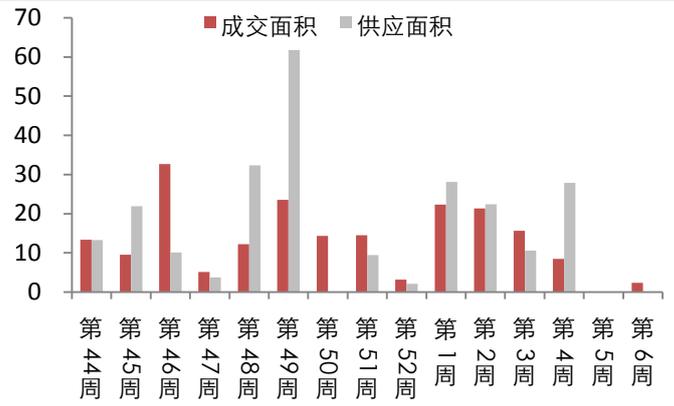
南京周度成交供应走势图



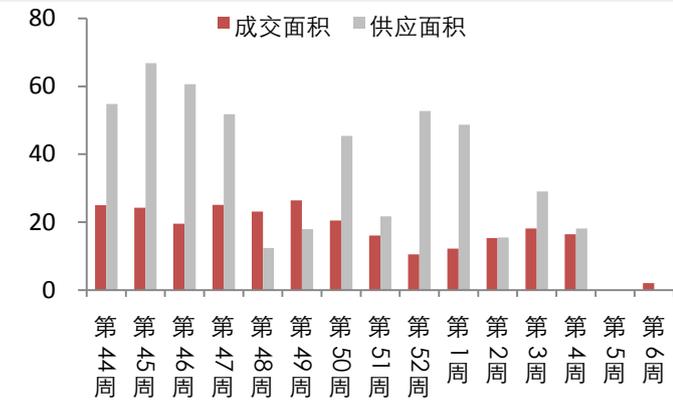
天津周度成交供应走势图



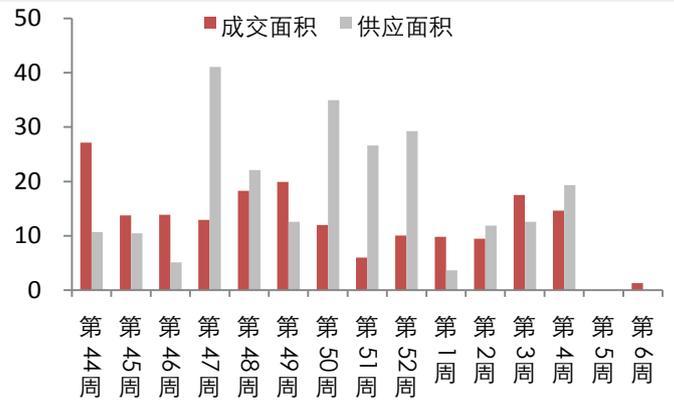
武汉周度成交供应走势图



成都周度成交供应走势图



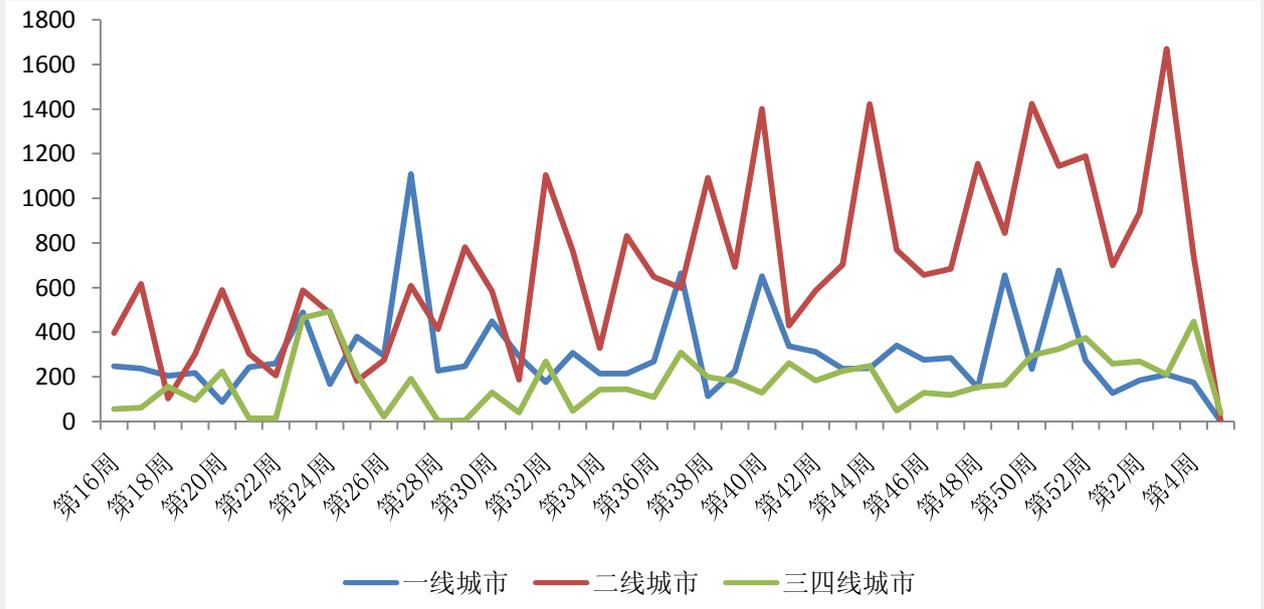
苏州周度成交供应走势图



【土地成交】

本周（2月1日-2月7日）成交经营性土地总建筑面积为44万m²，下降幅度较为明显；经营性用地成交总金额14亿；本周经营性用地成交均价3182元/m²。

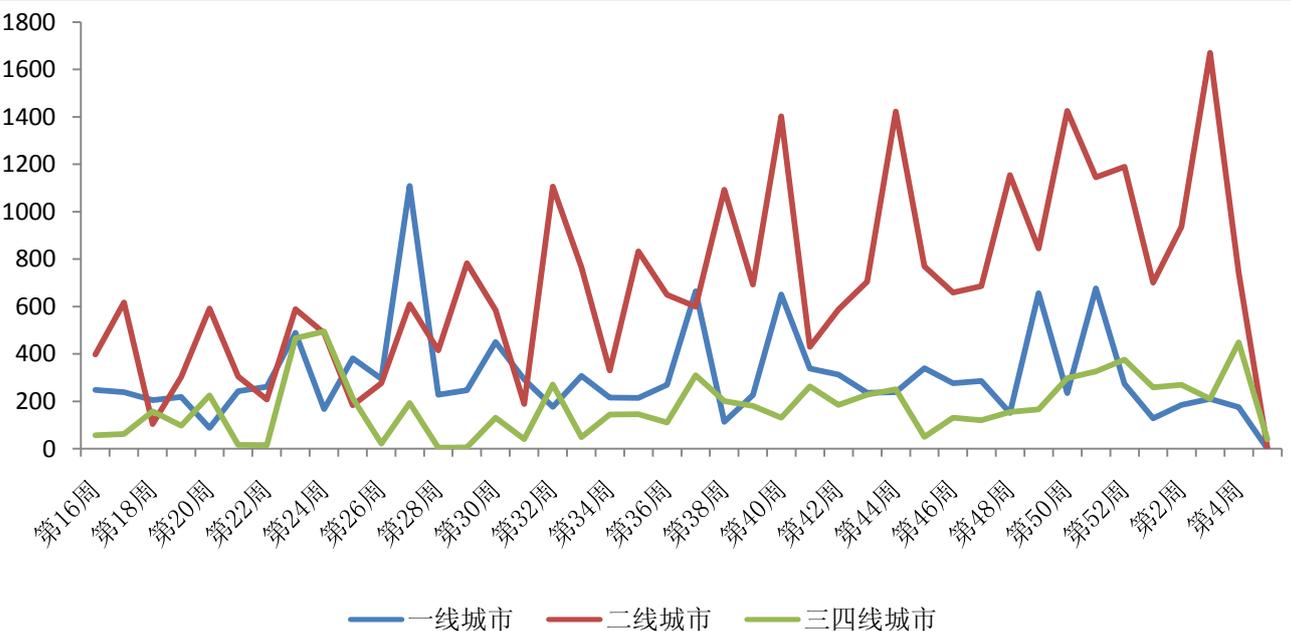
2013年第16周-2014年第6周土地成交走势图



数据来源：CRIC

从成交土地的城市结构来看，本周是三四线城市为成交主体，成交总量为39万方，成交占比为89%，仅有佛山有成交；一线城市本周无成交。二线城市成交量占比为11%，仅有杭州有成交。

2013年第16周-2014年第6周成交土地城市能级分布走势



【土地供应】

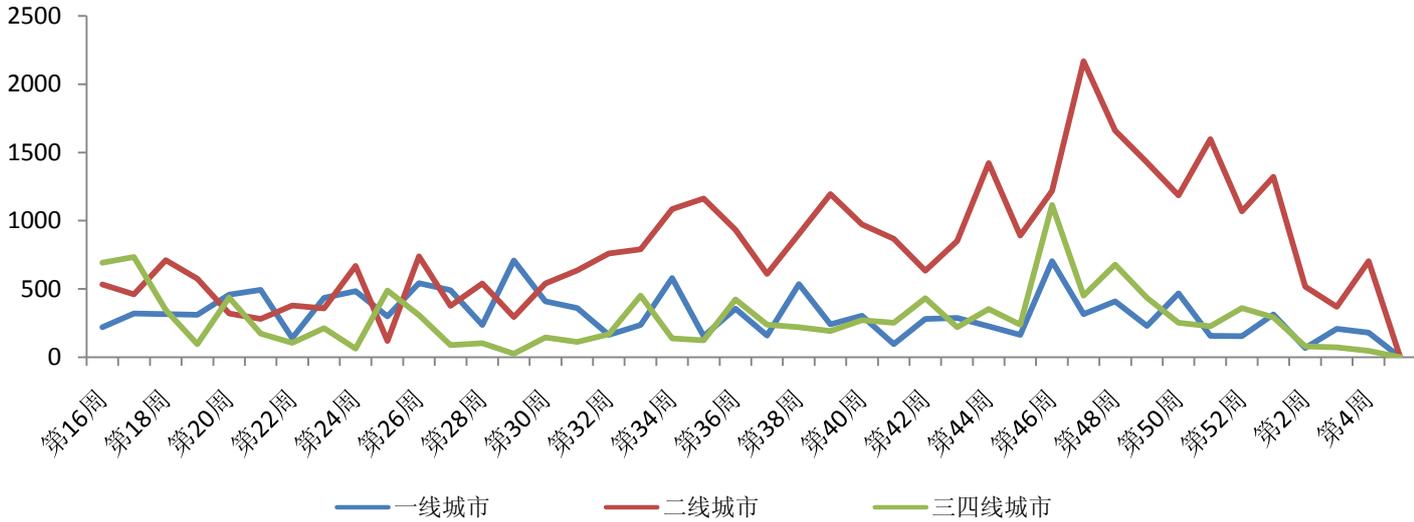
本周（2月1日-2月7日）土地无供应。

2013年第16周-2014年第6周供应土地走势图



数据来源：CRIC

2013年第16周-2014年第6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：[佛山][2014-0101（佛三（挂）2014-001）

| 宗地概况 | | | | 地块地图 |
|-----------|---------------------|-----------|------------|------|
| 土地地址 | 三水区云东海街道 | 成交日期 | 2014-02-07 | |
| 总用地面积 (㎡) | 195,535 | 底价总价 (万元) | 123,200 | |
| 总建筑面积 (㎡) | 391,070 | 成交总价 (万元) | 123,200 | |
| 所属板块 | 云东海旅游经济区 | 详细交易方式 | 招拍挂 | |
| 环线位置 | 北江之滨 | 地块属性 | 住宅 | |
| 受让方 | 佛山市三水区云东海新城开发投资有限公司 | | | |

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/㎡) |
|---------------|------------|-------|----------|----------|---------|------------|
| 佛三（挂）2013-034 | 2013/11/06 | 住宅，商业 | 100,178 | 200,356 | 60,110 | 3,000 |
| 佛三（挂）2013-026 | 2013/09/10 | 住宅，商业 | 61,989 | 123,978 | 37,200 | 3,001 |

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/㎡) |
|----------|------------|---------|-----------|-----------|
| 云东海高尔夫花园 | 2013-10-01 | 别墅 | 73,306 | 10841 |
| 丽日天鹅湖 | 2013-02-04 | 普通住宅;别墅 | 135,108 | 11373 |

数据来源：CRIC

地块分析：

佛三（挂）2014-001 宗地地块位于三水区云东海街道，属于云东海旅游经济区，且周围有广州商学院等教育资源，人文景观环境优越，再加上项目 2.0 容积率，可被打为别墅产品。周边两大别墅社区为云东海高尔夫花园和丽日天鹅湖项目，其成交均价为 10000 元/平方米以上。

本宗地块总建筑面积高达 19 万方，出让底价为 12.32 亿元，最终被佛山市三水区云东海新城开发投资有限公司以底价竞得，楼面价约为 315

【企业动态】

➤ 大华集团（西安）：2.19 亿摘得西安航天基地一商住地

（和讯地产）大华(集团)有限公司于 1 月 30 日以 2.19 亿元竞得西安航天基地一商住地块，折合楼面地价 986 元/平方米。公告显示，该地块编号为 HT01-26-8-3，位于航天基地航新路与神舟大道十字西北角，净用地面积为 6.96 万平方米，用途为居住、商服(共用宗)，其中出让住宅用地 6.72 万平方米，出让商服用地 2394.56 平方米。容积率不大于 3.187，建筑密度不大于 16.22%，绿地率不小于 35%，土地出让年限住宅为 70 年、商服为 40 年。

➤ 合生创展：“2.0 时代”考题 朱桔榕人事布局完成

（新浪财经）就在业内对合生创展发布的 2013 年业绩一片嘘声之时，由朱桔榕主导的合生内部人事布局终于在 2013 年底告一段落，接下来，朱桔榕能否带领合生走出“百亿魔咒”成为摆在这位 25 岁女孩儿面前的考题。《华夏时报》记者获悉，合生老将余洁在日前的内部职务调整中，也从住宅事业部总经理去职，改做总裁办主任，这意味着余洁今后将不再负责合生的营销管理工作，而是以一种“体面的方式”下台。同时，在朱桔榕的主导下，“这次的人事调整，主要是遵从朱桔榕的意愿，不再是朱孟依的意思了。”一位业内人士表示，这也就意味着未来朱桔榕将全权负责合生创展，权力的交接已经完成，然而合生创展的业绩是否可以逆流而上，仍需拭目以待。

➤ 首创置业：设立 10 亿美元有担保中期票据及永续证券计划

（中金在线）首创置业公布，设立本金额上限为 10 亿美元的有担保中期票据及永续证券计划；另订立维好协议，承诺促使发行人及旗下 IFC 有足够流动资金，确保发行人及 IFC 适时支付有关高级票据或它们各自的债项的任何应付款项。

此外，公司与受人订立股权回购承诺，同意在收到受人的书面购股通知后，购入若干境内股权。有关股权包括相关转让人在若干公司在中国册成立的直接或间接附属公司的册资本中所持有的股权。

【周度数据表】

全国典型城市第6周市场成交情况

单位：万平方米，元/平方米

| 分类 | 城市 | 第6周 (2.3-2.9) | | 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 | 0.45 | — | 12.36 | 0.45 | -70.08% | — |
| | 上海 | 14.33 | 25993 | 18.79 | 47.73 | -20.40% | — |
| | 广州 | 2.31 | 10491 | 10.19 | 2.40 | -52.65% | -50.01% |
| | 深圳 | 0.02 | 22814 | 2.95 | 0.02 | -93.00% | -11.04% |
| | 天津 | 3.73 | 9169 | 11.85 | 3.73 | 25.56% | -20.30% |
| | 重庆 | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | — | — |
| 二线城市 | 南京 | 2.55 | — | 12.23 | 2.55 | -5.15% | — |
| | 成都 | 2.05 | — | 11.23 | 2.08 | 7.94% | — |
| | 武汉 | 2.37 | — | 11.64 | 2.41 | -49.74% | — |
| | 杭州 | 0.23 | — | 8.49 | 0.23 | -82.18% | — |
| | 苏州 | 1.29 | — | 9.12 | 1.29 | -47.37% | — |
| | 东莞 | 0.77 | 9061 | 6.81 | 0.77 | 114.10% | -0.07% |
| | 石家庄 | 0.23 | — | 3.10 | 0.23 | -44.05% | — |
| | 厦门 | 1.14 | — | 9.90 | 1.15 | -30.77% | — |
| | 西安 | 10.50 | — | 12.20 | 12.48 | 16.73% | — |
| | 无锡 | 1.59 | — | 7.73 | 1.62 | -27.36% | — |
| | 哈尔滨 | 0.00 | — | 7.00 | 0.00 | — | — |
| | 南宁 | 0.13 | — | 2.95 | 0.13 | -94.33% | — |
| | 青岛 | 1.53 | — | 12.45 | 1.53 | 86.22% | — |
| | 泉州 | 1.30 | 7390 | 3.29 | 1.30 | 37.22% | -11.44% |
| | 长春 | 2.49 | — | 7.12 | 2.49 | -1.45% | — |
| | 南昌 | 3.54 | — | 21.80 | 3.55 | -6.00% | — |
| | 福州 | 0.89 | — | 2.36 | 0.91 | -49.47% | — |
| | 呼和浩特 | 0.15 | 6203 | 1.23 | 0.16 | 104.22% | 40.65% |
| | 长沙 | 3.87 | — | 12.08 | 3.89 | 4.88% | — |
| | 宁波 | 0.88 | 12944 | 6.87 | 0.88 | -65.37% | -17.98% |
| | 昆明 | 4.73 | — | 20.79 | 4.73 | -35.14% | — |
| | 温州 | 1.91 | — | 2.59 | 1.97 | -19.59% | — |
| 大连 | 0.74 | — | 3.21 | 0.74 | -10.87% | — | |
| 佛山 | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | — | — | |
| 三线城市 | 惠州 | 0.63 | 6632 | 2.80 | 0.79 | -20.35% | 26.76% |
| | 常州 | 1.11 | 6789 | 6.25 | 1.11 | -45.33% | 6.95% |
| | 吉林 | 0.00 | — | 2.98 | 0.00 | -100.00% | — |
| | 扬州 | 1.88 | — | 2.79 | 1.89 | -0.85% | — |
| | 汕头 | 0.22 | 7001 | 1.63 | 0.22 | -83.91% | 10.23% |
| | 徐州 | — | — | 0.12 | 0.00 | — | — |
| | 江门 | 0.56 | 6190 | 1.75 | 0.57 | -0.23% | -10.17% |
| | 常德 | 1.61 | — | 5.39 | 1.62 | 63.32% | — |
| | 海口 | 0.00 | — | 3.35 | 0.00 | -100.00% | — |
| | 中山 | 1.74 | — | 4.55 | 1.82 | 55.70% | — |

(续上表) 全国典型城市第 6 周市场成交情况

单位: 万平方米, 元/平方米

| 类别 | 城市 | 第 6 周 (2.3-2.9) | | 2013 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 | 0.32 | 6684 | 1.54 | 0.34 | -66.67% | 44.66% |
| | 贵阳 | 5.64 | — | 10.79 | 5.83 | 34.24% | — |
| | 潍坊 | 1.29 | — | 3.58 | 1.29 | 85.60% | — |
| | 兰州 | 0.90 | 6052 | 6.96 | 0.90 | 51.42% | -4.69% |
| | 泰安 | 0.40 | — | 1.72 | 0.40 | 4108.51% | — |
| | 镇江 | 0.62 | — | 4.26 | 0.62 | -56.94% | — |
| | 东营 | 0.65 | — | 2.51 | 0.65 | 791.33% | — |
| | 北海 | 1.74 | — | 4.69 | 1.74 | 585.83% | — |
| | 南通 | 0.00 | — | 2.23 | 0.00 | -100.00% | — |
| | 连云港 | 1.08 | — | 2.58 | 1.16 | -27.12% | — |
| | 肇庆 | 0.50 | 6249 | 1.13 | 0.56 | 79.01% | 7.33% |
| | 韶关 | 1.34 | 5229 | 1.14 | 1.56 | 85.46% | 0.57% |
| | 三亚 | 0.00 | — | 2.58 | 0.40 | -100.00% | — |
| | 龙岩 | 0.82 | — | 0.81 | 0.82 | 446.67% | — |
| | 牡丹江 | 0.24 | 4515 | 1.49 | 0.24 | 0.41% | 5.31% |
| | 安庆 | 1.48 | — | 2.59 | 1.81 | -37.87% | — |
| | 莆田 | 2.11 | 9209 | 2.69 | 2.16 | 21.87% | 15.00% |
| | 廊坊 | 0.37 | 7581 | 2.15 | 0.37 | 25.88% | 22.39% |
| | 南充 | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | — | — |
| | 三明 | 0.05 | — | 0.17 | 0.05 | 0.00% | — |
| | 南平 | 0.42 | 5960 | 0.64 | 0.42 | 14.50% | -0.46% |
| | 黄石 | 1.08 | 4552 | 1.45 | 1.09 | 33.07% | -1.09% |
| | 梧州 | 0.35 | — | 2.79 | 0.35 | -1.65% | — |
| | 泸州 | 1.07 | — | 3.13 | 1.07 | -20.39% | — |
| | 九江 | 2.60 | 5306 | 2.59 | 2.67 | 70.14% | 3.77% |
| | 舟山 | 0.29 | — | 1.14 | 0.31 | -64.91% | — |
| 文昌 | 0.00 | — | 1.10 | 0.00 | -100.00% | — | |
| 建阳 | 0.19 | — | 0.18 | 0.19 | 84.00% | — | |
| 新昌 | 0.11 | 8381 | 0.61 | 0.11 | -61.79% | 2.66% | |
| 万宁 | 0.00 | — | 0.24 | 0.00 | -100.00% | — | |

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