



领先的线上线下房地产信息及咨询服务供应商

## 市场：一、二线成交企稳回升

## 政策：河南省出台去库存方案

涨幅最高：533.75%（厦门）

跌幅最大：-48.21%（深圳）

一线城市成交指数：244.55    二线城市成交指数：780.66    三线城市成交指数：110.73

### 【本周市场】

第 44 周（10.24-10.30）

成交量表（万㎡）

城市	面积	环比增幅
北京	26.17	9.96%
上海	26.37	20.30%
广州	23.14	6.32%
深圳	7.16	-48.21%
长沙	39.70	-29.70%
重庆	85.15	7.96%
南京	19.07	32.13%
成都	75.97	27.31%
武汉	63.44	29.34%
杭州	24.78	-3.20%
苏州	22.84	117.32%

土地成交量表（万㎡）

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	0.00	-
广州	9.32	-
深圳	0.00	-
南京	0.00	-
成都	115.93	239%
武汉	0.00	-
杭州	9.18	-
重庆	47.53	-18%
苏州	0.00	-
天津	18.01	173%

### 【本周观点】一、二线多城成交企稳回升，北京、南京成交连续升温

第 44 周十一个重点城市取得预售证商品住宅面积 163.07 万平方米，较上周环比下跌 43%。临近月末，市场交易量有所恢复，各线成交指数皆上涨，多数城市成交面积企稳回升。具体来看，一线城市仅深圳成交下滑近 5 成，其余三个城市环比皆上涨；二线城市整体涨多跌少，多数城市成交回升，苏州涨幅达到 117.32%，重庆周成交则迎来 4 连涨，另外，值得注意的是长沙，本周成交环比下滑近 3 成，已经连续两周下跌；三线城市表现平平，涨跌城市数量基本持平，其中徐州、温州涨幅居前。

### 【本周关注】

- 统计局：要求就农村土地逐步建立“三权”运行机制
- 上海：房地产企业公司债募集资金不得用于购置土地
- 深圳：商品房买卖合同需手抄“声明”，确认提供真实材料
- 河南：全面停止新建公租房，鼓励保障性住房平台公司
- 南昌：年底前计划再推 30 宗逾 2700 亩商住土地供应
- 石家庄：降低城市建筑密度和人口密度，打造宜居城市

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

### 【政策点评】

#### 政策——河南出台去库存方案，停建公租房扩大公积金范围

本周，中央出台意见提出完善农地“三权分置”办法，不断探索农村土地集体所有制的有效实现形式。上交所向债券承销机构发布《监管函》称，将对房地产、产能过剩行业公司债券发行审核试行分类监管；地方层面，河南省出台去库存方案，包括停建公租房一级扩大公积金范围；昆明宣布放宽住房公积金贷款条件，只要是云南省内职工均可申请；深圳 28 日起商品房买卖合同需手抄“声明”，以确认提供真实的材料；珠海本周出台限购细则，项目备案价格涨幅不高于基准价 3%；石家庄出台容积率指标规定，明确划分为三个密度等级分区。

针对今年火爆的土地及楼市行情，郑州于中秋节期间及国庆期间出台“郑九条”等限购政策，截止到 8 月郑州住宅库存 325 万平方米，消化周期 1.6 个月，在商品住宅去化前景乐观以及商办库存目前远大于住宅之下，此次“去库存”政策更主要针对商办类产品，暂停新建公租房，可将部分商办类产品转化为租赁用途，短期内也许收效甚微，但在长期看来，也是一个去库存的途径。

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信息



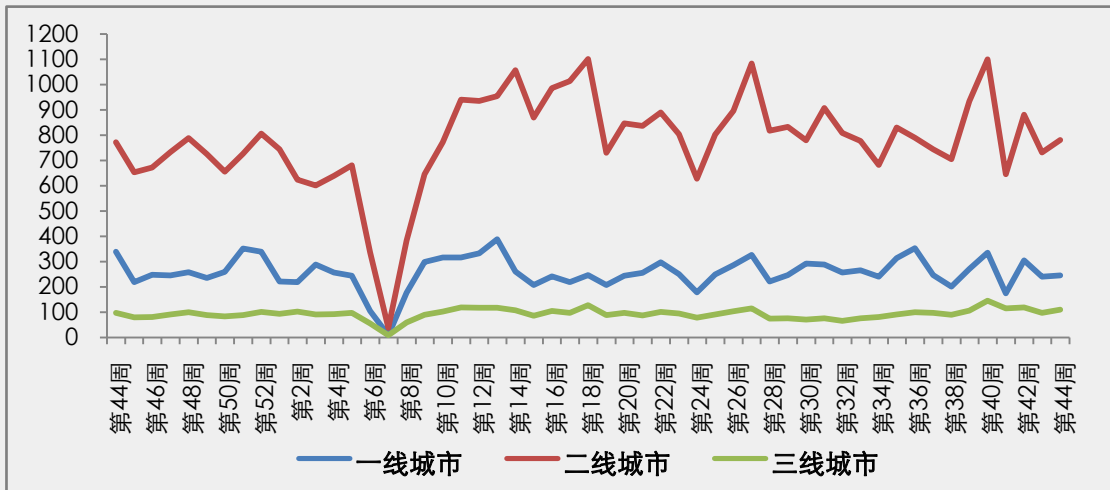
【成交概览】

第44周，一线城市成交指数为244.55，环比微涨4.52点；二线城市成交指数为780.66，环比上涨48.78点；三线城市成交指数110.73，环比上涨12.96点。

**一线城市：**本周4个一线城市仅深圳成交面积环比下跌48.21%，其余三个城市均上涨。其中上海涨幅最大，环比上涨20.30%，其次是北京，环比上涨9.96%。

**二线城市：**本周18个二线城市成交面积11涨7跌，其中厦门涨幅较大，环比上涨533.75%，其次是苏州，环比上涨117.32%；石家庄跌幅最大，环比下跌47.88%，其次是南昌，环比下跌27.61%。

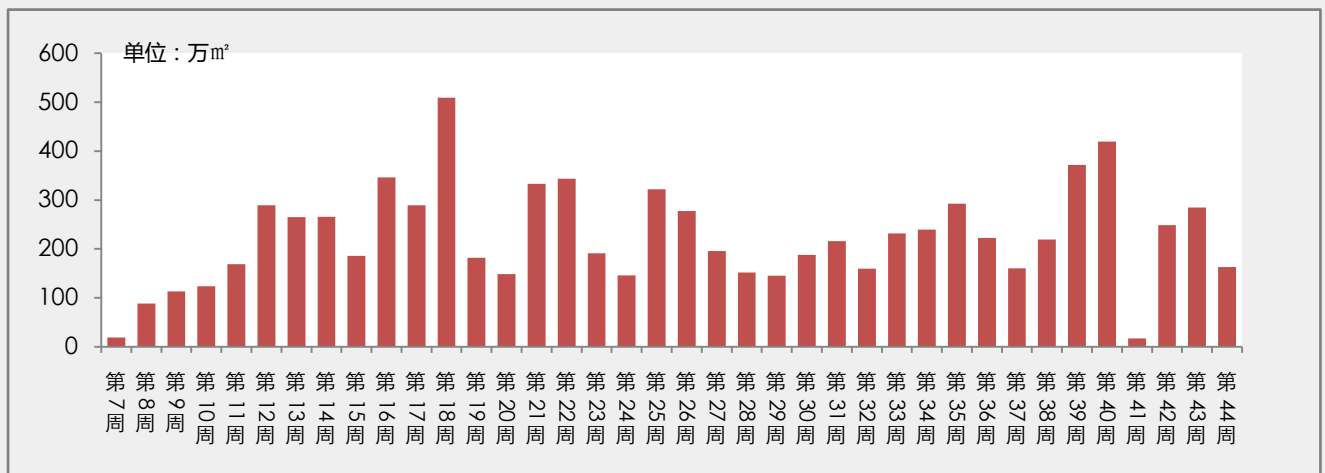
**三四线城市：**本周22个三线城市成交面积11涨11跌，其中三亚涨幅最大，环比上涨68.16%，其次是东营，环比上涨60.14%；常德跌幅最大，环比下跌37.52%，其次是建阳，环比下跌33.05%。



【供应概览】

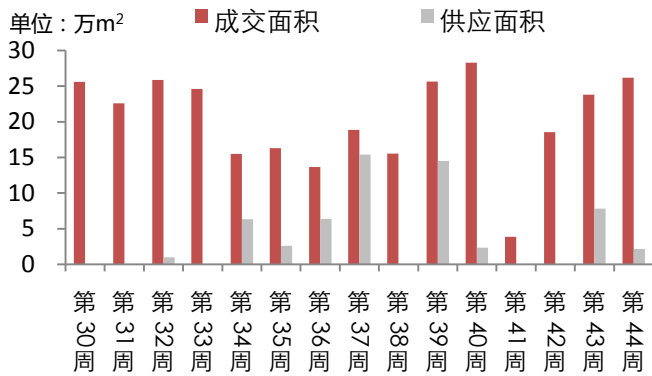
刚刚过去的2016年第44周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证163.07万㎡，环比下跌43%，其中重庆为取得预售证面积最多的城市，达39.48万㎡。

十一个重点城市新获得预售证走势图

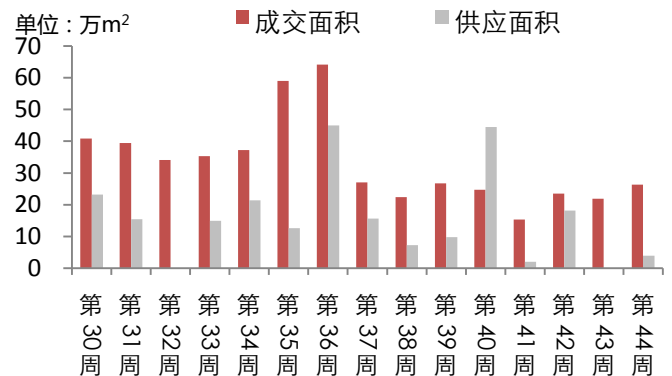


【重点城市】

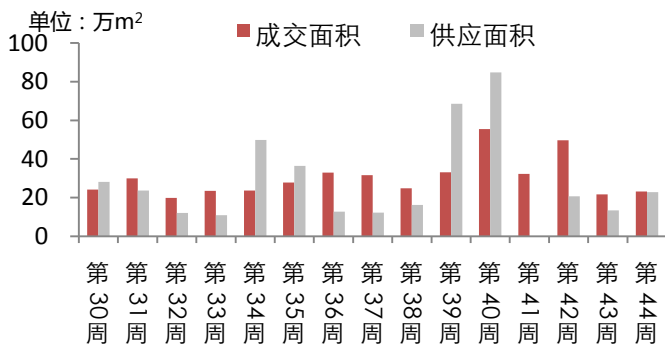
北京周度成交供应走势图



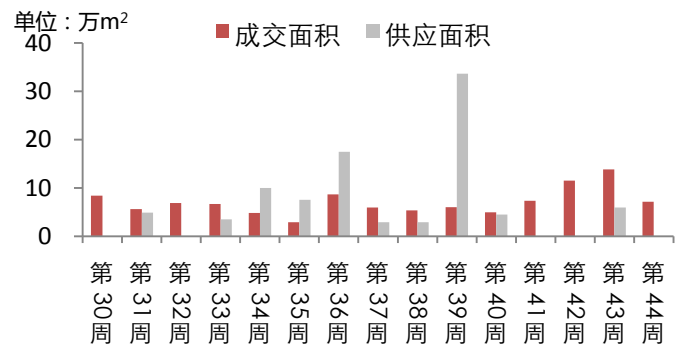
上海周度成交供应走势图



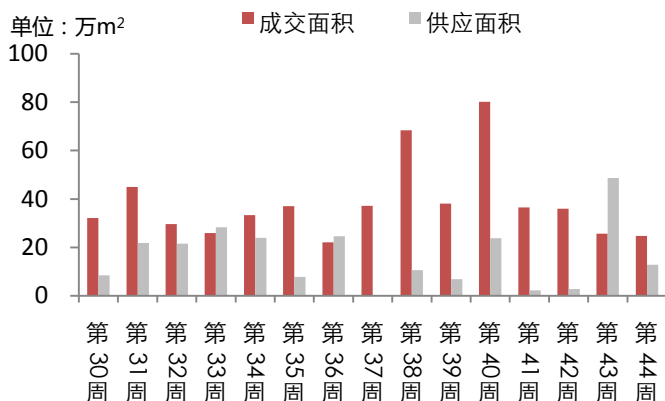
广州周度成交供应走势图



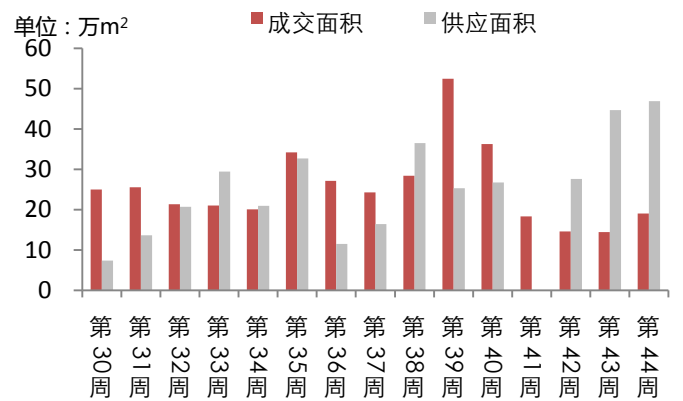
深圳周度成交供应走势图



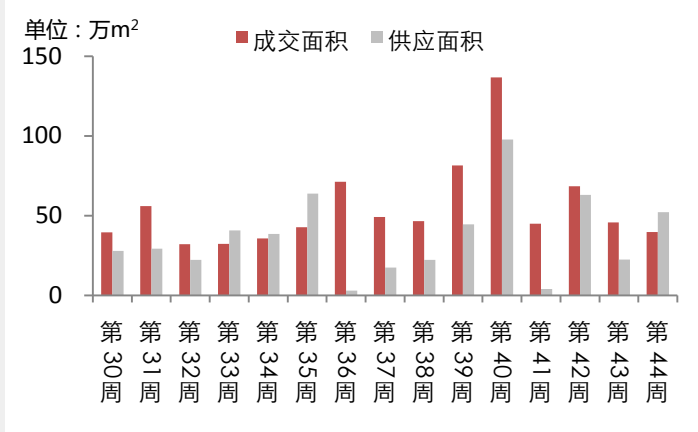
杭州周度成交供应走势图



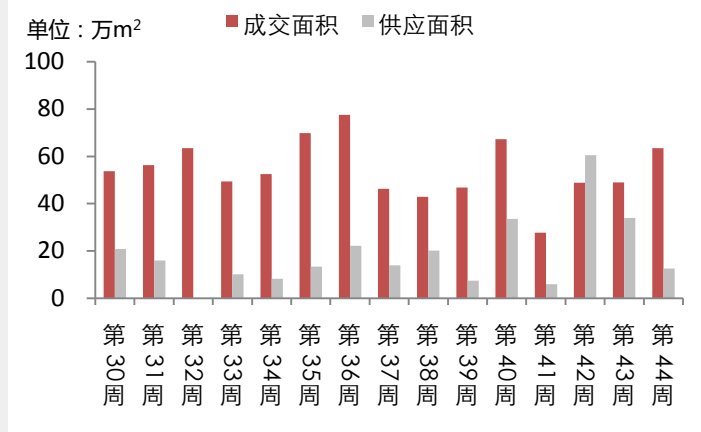
南京周度成交供应走势图



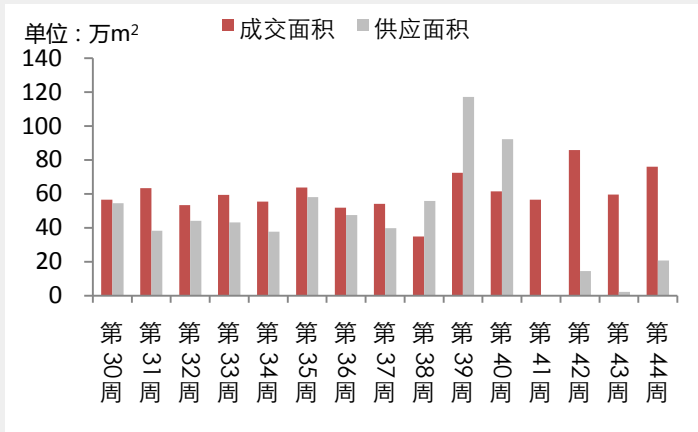
长沙周度成交供应走势图



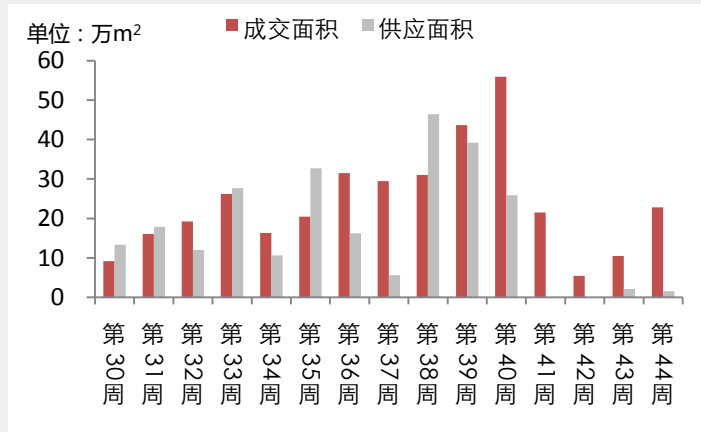
武汉周度成交供应走势图



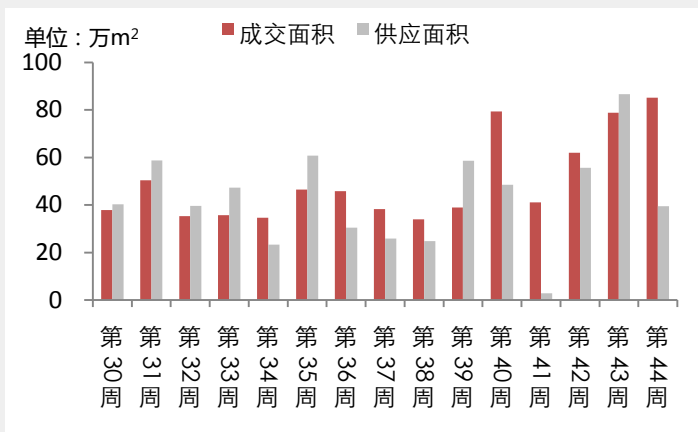
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

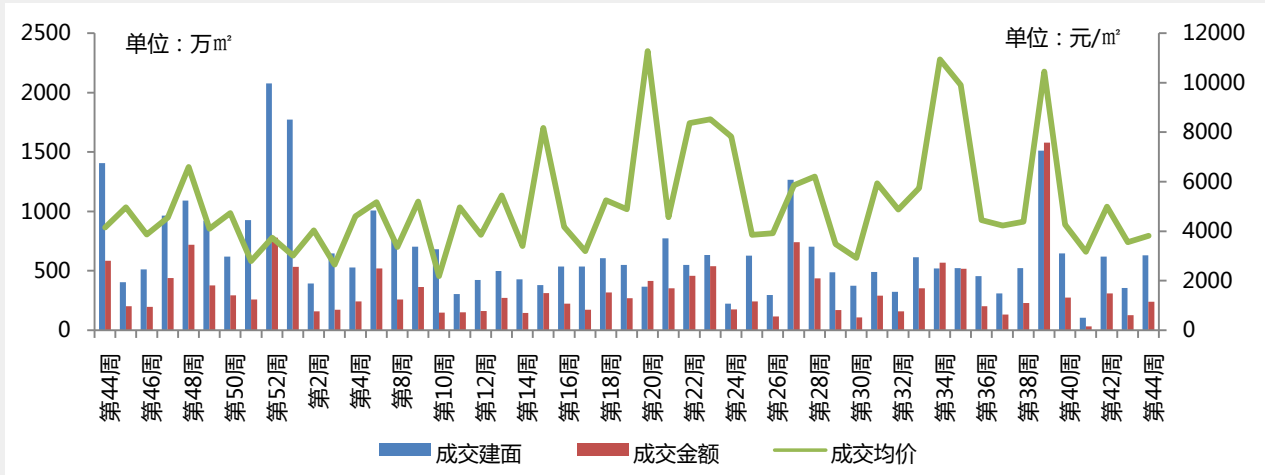


- 注：1、重庆为商品房数据，其他城市为商品住宅数据；  
 2、天津由于官网数据暂停更新，以后将替换成长沙  
 3、成都由于房管局数据暂停更新，故数据将来源 CRIC 监测

【土地成交】

第44周(10月24日-10月30日)受上周较低基数影响,土地成交规模环比回升显著,但同比仍不及去年同期。全国经营性土地成交建筑面积大幅提升至631万平方米,环比增加78%,同比下降55%;成交金额241亿元,环比大增91%,同比减少59%;成交均价微升至3818元/平方米,环比上涨8%,同比下跌8%。

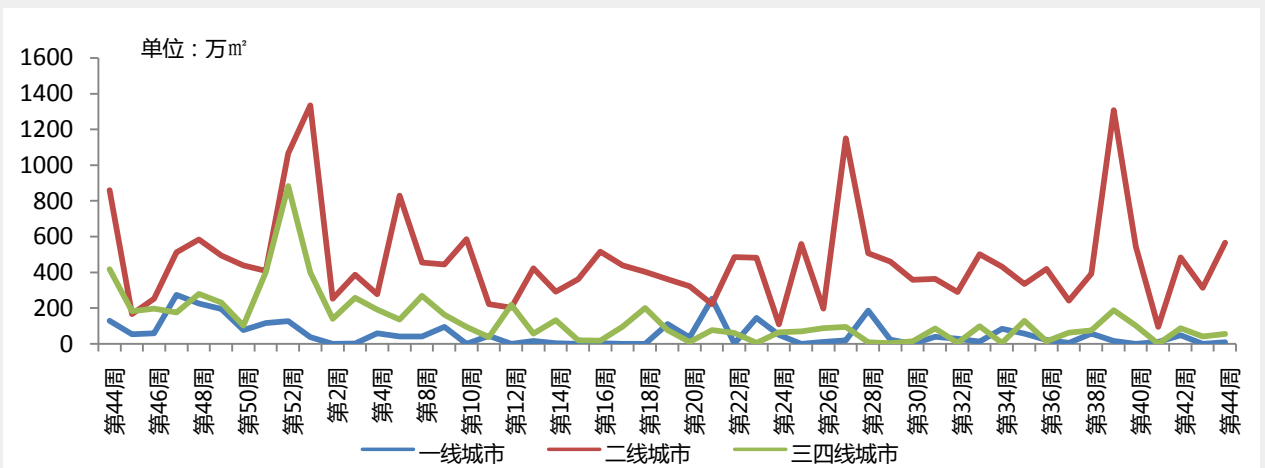
2015年第44周-2016年第44周土地成交走势图



数据来源: CRIC2016

从城市能级来看,各线城市土地成交规模环比均有所提升。一线城市仅广州增城区成交3宗地,合计成交建筑面积不足10万平方米;二线城市成交建筑面积567万平方米,环比增加81%。昆明、成都和合肥土地成交明显放量,成交建筑面积均突破110万平方米;三四线城市成交建筑面积55万平方米,环比增长34%。受困于高库存风险,多数三四线城市大幅调降供地指标,土地成交规模连续数周维持在较低水平。

2015年第44周-2016年第44周成交土地城市能级分布走势图



数据来源: CRIC2016

**【本周重点地块】**
**周度重点成交地块：津滨保（挂）2016-5号**

宗地概况				地块地图
区域	东丽区	成交日期	2016-10-26	
总用地面积(万㎡)	4.02	成交总价(亿元)	19.60	
总建筑面积(万㎡)	6.03	楼板价(元/平方米)	32528	
所属板块	空港板块	详细交易方式	挂牌	
环线位置	外环外	地块属性	纯住宅	
受让方	金隅			

**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(亿元)	成交楼板价(元/㎡)
津滨保（挂）2016-3号	2016-10-26	纯住宅	4.49	5.84	18.40	31498
津滨保（挂）2016-4号	2016-10-26	纯住宅	4.72	6.14	19.50	31751

**近期周边项目情况**

项目名称	最新开盘日期	用途	总建筑面积(㎡)	成交均价(元/㎡)
复地湖滨广场	2016-08-26	普通住宅	500,000	20100
意境兰庭	2016-07-26	普通住宅	285,143	19700

数据来源：CRIC

**地块分析：**

10月26日，津滨保（挂）2016-5号地块挂牌出让，吸引万科、保利、金地、远洋、联发、正荣、首创、华润、龙湖、景瑞、东亚新华、华侨城、金隅、天保等14家房企参与土拍。最终，金隅总价19.6亿元竞得，溢价率521%，楼板价32528元/平方米，问鼎环城四区新的单价地王。

天津土地市场最为火热的区域当属市内六区和环城四区，9.30新政落地后，非本地户籍家庭在市内六区购房实行限购、限贷政策，进一步抬升了环城四区土地市场热度。该宗地位于空港经济区，得益于自贸区建设持续推进，叠加轨道交通Z2线规划利好，土地确实存在一定的升值潜力。不过，地价显著超出市场预期，楼板价高达3.25万/平方米以上，保本售价预计5万-6万元/平方米，周边竞品复地湖滨广场、意境兰庭售价仅2万元/平方米，项目开发前景不容乐观。

**【热销项目】**

10月29日，黄山置地城东栢悦华庭开盘，共推出1#、2#、3#、4#楼110套住宅，面积为110-168㎡，价格为8000-9000元/㎡。截至当天12点，已成功认购100余套房源，开盘热销过亿。分析黄山·栢悦华庭热销有3个原因：

**其一，地段优势。**项目位于城东板块，而城东板块作为黄山的城市核心，其土地价值历来寸土寸金。栢悦华庭又是城东核心区域的首个墅质洋房，地段优势十分明显。

**其二，品牌优势。**该项目是继栢景雅居、栢悦之后，黄山置地于2016年再次落子城东。黄山置地于黄山已深耕11年，以其多年高端项目开发经验，获得良好的口碑，并有深厚的客户积累。

**其三，生活配套完善。**项目位于屯溪区牌坊前路，与市政府、世纪广场、永辉超市等相邻，屯溪示范幼儿园、东城实验小学、田家炳中学等与项目也仅一路之隔，生活设施配套成熟。

**第 44 周热销项目表（部分）**

城市	企业名称	项目名称	销售情况
黄山	黄山置地投资有限公司	栢悦华庭	开盘热销过亿

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 / m <sup>2</sup> )	本期推案(万 m <sup>2</sup> )	开盘时间	开发商
北京	华宸雅苑	门头沟区	住宅	66182	2.14	10月27日	北京金水永业房地产开发有限公司
广州	中泰天境花园	萝岗区	住宅		4.19	10月25日	广州市天境房地产开发有限公司
广州	流溪新岸花园	从化区	住宅		1.74	10月25日	广州佳辉房地产开发有限公司
广州	水电广场	增城区	住宅		3.06	10月27日	广东省水电集团有限公司
广州	蜜友花园	南沙区	住宅		3.09	10月27日	广州市碧豪房地产开发有限公司
广州	江隆花园住宅楼	增城区	住宅		1.81	10月27日	广州横沙房地产实业有限公司
广州	珠光御景山水花园	从化区	住宅		3.67	10月28日	广州御盈房地产有限公司
广州	融穗御府	萝岗区	住宅		1.53	10月28日	广州金融街融展置业有限公司
广州	实地青藤花园	萝岗区	住宅		3.69	10月28日	广州丰实房地产开发有限公司
南京	玉晖名苑	雨花台区	一般住宅	34450	3.90	10月28日	南京绿地御峰置业有限公司
南京	奥和雅苑	建邺区	一般住宅	34993	4.33	10月26日	南京奥建置业有限公司
南京	海玥名都苑	建邺区	一般住宅	44999	5.17	10月29日	南京奥和房地产开发有限公司
南京	世纪雅苑	栖霞区	住宅、商业	24900	3.47	10月26日	南京中南新锦城房地产开发有限公司
南京	堂悦花园	秦淮区	一般住宅	34544	2.15	10月28日	江苏保利宁弘房地产开发有限公司
南京	香悦澜山花园	栖霞区	一般住宅、商业	29981	2.66	10月25日	南京新城万隆房地产有限公司
南京	盛世臻园	浦口区	住宅, 商业	23700	4.03	10月26日	天茂置业(南京)有限公司
南京	仁恒江湾城四期	建邺区	一般住宅	45000	4.74	10月28日	南京仁恒置业有限公司
南京	语山苑	栖霞区	一般住宅、商业	29128	1.09	10月29日	南京世招荃晟置业有限公司
南京	东郊小镇	江宁区	住宅、商业	20000	1.95	10月28日	百胜麒麟(南京)建设发展有限公司
南京	新都雅苑	六合区	住宅	12360	1.32	10月28日	南京苏盛房地产开发有限公司
南京	正荣润江城	浦口区	住宅、储藏室	29962	3.10	10月26日	南京正荣房地产开发



							有限公司
南京	龙湾春江丽城天宸苑	江宁区	一般住宅、商业	29540	2.18	10月27日	南京名万置业有限公司
南京	福晟庭院	洪蓝镇	成套住宅	7295	0.50	10月25日	南京溧水安居经济住房开发有限公司
南京	汇福佳苑	江宁区	一般住宅、商业	23300	1.27	10月28日	江苏瓴江投资发展有限公司
南京	原香颂花园	江宁区	一般住宅, 其它辅助设施	10632	3.28	10月29日	中铁房地产集团南京江宁置业有限公司
南京	金陵湾小区	鼓楼区	住宅	37500	1.74	10月28日	恒盛江旭(南京)房地产开发有限公司
成都	珊瑚道公寓	青羊区	住宅、公寓、车位		4.06	10月24日	成都业瑞房地产开发有限公司
成都	祥云里花园	金牛区	住宅		0.70	10月25日	成都怡悦置业有限公司
成都	大源欢乐颂城	高新区	住宅、公寓、商业		3.70	10月26日	成都锐力投资管理有限公司
成都	金沙城	青羊区	住宅、公寓、商业		5.16	10月26日	成都太行瑞宏房地产开发有限公司
成都	北湖新城	成华区	住宅、公寓、商业		2.43	10月27日	中铁房地产集团西南有限公司
成都	北星城	金牛区	住宅、公寓、商业		3.28	10月27日	四川云鼎莱房地产开发有限公司
成都	保利国宾首府	金牛区	住宅、公寓、商业		1.46	10月28日	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司
武汉	湖墅观止六组团	蔡甸区	住宅、商业		1.61	10月27日	武汉鸿亚假日置业有限公司
武汉	跃进村开发用地 K3 地块	江岸区	住宅、商业		2.76	10月28日	武汉星海原投房地产开发有限公司
武汉	武汉恒大御府(二期)	青山区	住宅		2.80	10月28日	武汉恒大都市房地产开发有限公司
武汉	恒大龙城三期	黄陂区	住宅		2.93	10月28日	武汉三江航天盘龙城房地产开发有限公司
武汉	武汉当代北辰置业有限公司 P(2014)57 号地块二期	东湖新技术开发区	住宅、商业		2.50	10月28日	武汉当代北辰置业有限公司
苏州	石湖桃花源雅筑	姑苏区	住宅		1.57	10月29日	苏州新友置地有限公司
上海	德川新苑	浦东新区	普通住宅		3.96	10月28日	上海陆象置业有限公司

**【周度数据表】**

全国重点城市2016年第44周市场成交情况 (单位: 万㎡)

分类	城市	44周成交面积	2016年周平均成交面积	10月累计成交面积	本周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	26.17	18.44	74.11	9.96%
	上海	26.37	33.35	88.97	20.30%
	广州	23.14	25.55	148.58	6.32%
	深圳	7.16	8.52	41.07	-48.21%
二线城市	重庆	85.15	46.50	289.86	7.96%
	成都	75.97	54.42	291.57	27.31%
	武汉	63.44	58.65	207.97	29.34%
	青岛	44.29	39.32	234.68	13.81%
	长沙	39.70	35.45	215.30	29.70%
	南宁	29.84	19.03	110.33	-6.15%
	昆明	27.28	18.45	104.15	3.18%
	长春	25.04	17.44	84.80	12.39%
	杭州	24.78	34.02	130.17	-3.20%
	苏州	22.84	21.34	69.58	117.32%
	南京	19.07	30.58	69.74	32.13%
	哈尔滨	15.35	11.62	52.18	-25.86%
	宁波	15.34	11.94	66.32	-10.24%
	石家庄	10.00	4.92	52.56	-47.88%
	呼和浩特	9.49	7.67	34.52	-5.54%
	南昌	8.81	14.37	91.54	-27.61%
	海口	6.47	7.78	19.21	94.99%
厦门	4.37	5.53	6.57	533.75%	
三四线城市	镇江	30.73	22.55	147.17	6.62%
	徐州	22.41	14.33	89.98	48.41%
	温州	18.71	11.27	60.37	41.43%
	惠州	13.38	11.07	56.95	-28.45%
	连云港	9.58	8.11	38.84	-14.54%
	东营	8.51	4.48	22.01	60.14%
	常德	8.44	6.77	50.33	-37.52%
	东莞	7.50	19.21	58.40	-17.12%
	莆田	6.66	5.02	33.68	14.90%
	九江	6.19	5.01	28.67	4.56%
	吉林	6.11	5.22	20.81	-20.26%
	肇庆	5.74	3.92	22.66	-7.11%
安庆	5.08	4.95	26.16	-24.83%	

廊坊	4.90	4.07	27.25	-5.00%
北海	4.02	2.55	15.70	-7.46%
龙岩	3.90	2.40	13.82	39.29%
韶关	3.49	4.00	21.34	36.02%
牡丹江	2.08	1.34	6.60	-5.83%
南平	1.78	1.09	7.02	56.60%
三亚	1.73	2.15	5.63	68.16%
建阳	1.58	2.07	14.25	-33.05%
镇江	30.73	22.55	147.17	6.62%

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