

重点城市成交指数下跌 楼市调控普通住房应控价控购

成交面积涨幅最高：1535.58%（湘潭）

跌幅最高：77.80%（海门）

十大城市成交指数：126.85

二十大城市成交指数：142.61

三十个三四线城市成交指数：150.12

【本周市场】

第43周 (10.22-10.28)

成交量表

城市	面积	环比增幅
上海	20.68	-0.25%
南京	17.64	-1.53%
杭州	19.94	0.78%
北京	30.78	-1.53%
天津	19.02	-14.06%
武汉	26.23	-43.60%
成都	12.57	-43.66%
重庆	54.38	21.48%
深圳	9.87	12.72%
广州	26.85	0.13%

供应量表

城市	面积	环比增幅
上海	18.81	74.33%
南京	30.83	191.12%
杭州	18.92	403.19%
北京	11.49	-8.23%
天津	12.82	-93.61%
武汉	/	/
成都	42.13	19.82%
重庆	/	/
深圳	/	/
广州	5.77	168.37%

【本周观点】十月市场延续平淡走势，银十行情未现但交易量仍保持平稳

2012年第43周，十大城市成交指数126.85，环比下跌12.27点，其中成都成交跌幅最大，为43.66%；其次是武汉，环比下跌43.60%。二十大典型城市成交指数为142.61，环比上涨13.88点，其中，贵阳成交涨幅最大，达87.94%；海口的涨幅次之，为84.78%。三十个三四线典型城市成交指数150.12，环比上涨17.58点，其中，湘潭成交涨幅最大，环比上涨1535.58%；其次是新昌，环比上涨251.88%。政策上，国家税务总局原副局长许善达提出，下一步房地产调控政策应分三类实行，即保障性住房限价限购、普通住房控价控购、高档住房放价放购。房地产调控政策要实行分类，现在完全统一的政策是不行的。

【本周关注】

- 深圳房地产潜规则：部分建筑企业出借资质
- 广州购物商场四季度将增31万平米新供应
- 房企品牌价值排名揭晓 中海恒大万科位列前三
- 陕住建厅称限利10%合理 成本核算半年一变
- 土地闲置1年将无偿收回 珠海新政影响有限
- 青岛经适房限价房购买资格可随时申请
- 高溢价难现土地市场难现疯抢行情
- 调控效果明显 北上广深房价上涨趋势放缓
- 天津首付两次缴纳对市场影响有限
- 南京拍卖必得地块 保利、银城低价拿下

更多研究请详见研究中心官网：yanjiu.cric.com

【政策点评】

原税务总局副局长：楼市调控普通住房应控价控购

国家税务总局原副局长、中国注册税务师协会会长许善达近日提出，下一步房地产调控政策应分三类实行，即保障性住房限价限购、普通住房控价控购、高档住房放价放购。许善达认为，房地产调控政策要实行分类，现在完全统一的政策是不行的。政府控制普通住房价格的主要手段，一是控制土地价格，对普通住房的地价有一定的约束；二是税收调节，给予一定的税收减免。如果政府财力条件好，可以把房价控制在10年内能买一套的水平。

【市场概览】——重点城市成交指数环下跌

华东区域：本周华东地区19个城市成交面积9涨9跌，其中，新昌成交面积涨幅最大，环比上涨251.88%；其次是合肥，环比上涨44.77%。海门的成交面积跌幅最大，环比下跌77.80%；其次是扬州，环比下跌27.92%。

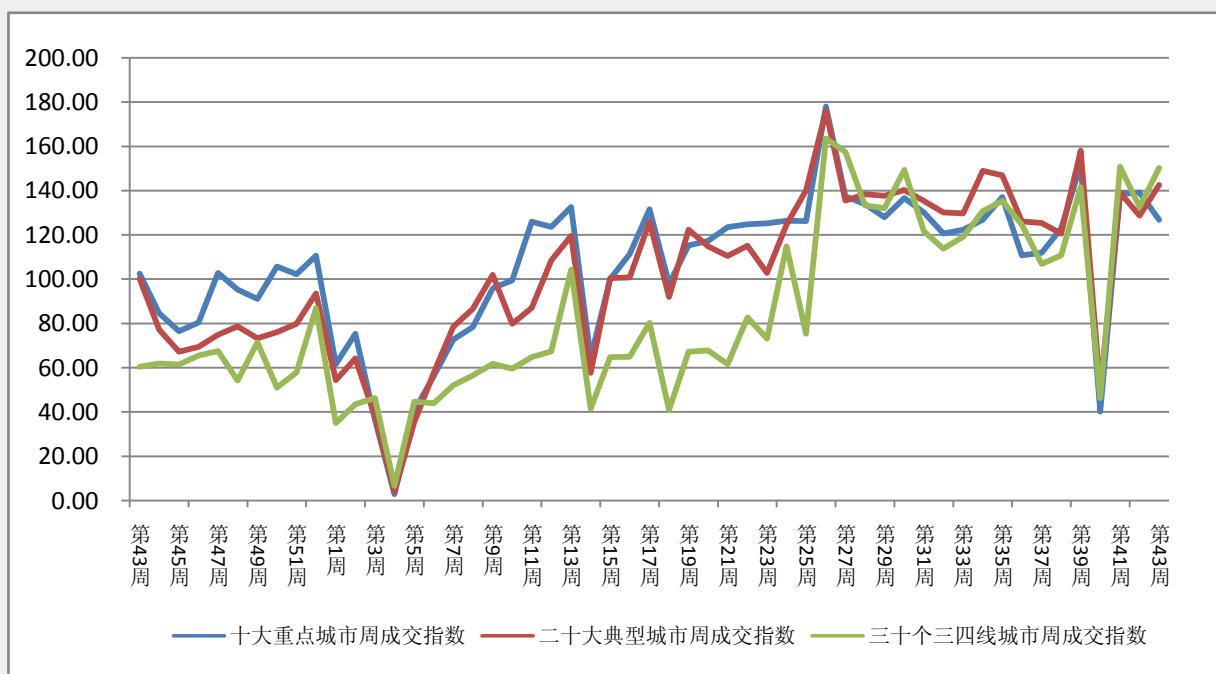
华北区域：本周华北地区10个城市成交面积5涨5跌，其中，丹东成交面积涨幅最大，环比上涨54.06%；其次是青岛，环比上涨11.10%。兰州成交面积跌幅最大，环比下跌45.70%；其次是天津，环比下跌14.06%。

华南区域：本周华南地区18个城市成交面积8涨9跌，其中，建阳成交面积涨幅最大，环比上涨103.20%；其次为海口，环比上涨84.78%。厦门的成交面积跌幅最大，环比下跌60.78%；其次是三亚，环比下跌35.41%。

中部区域：本周中部地区6个城市成交面积3涨2跌，其中，湘潭成交面积涨幅最大，环比上涨1535.58%；其次为常德，环比上涨55.94%。武汉的成交面积跌幅最大，环比下跌43.60%；其次是襄樊，环比下跌26.91%。

西部区域：本周西部区域7个城市成交面积2涨5跌，其中，贵阳成交面积涨幅最大，环比上涨87.94%；其次为重庆，环比上涨21.48%。成都的成交面积跌幅最大，环比下跌43.66%；其次是银川，环比下跌42.88%。

成交指数：十大城市成交指数126.85，环比下跌12.27点；二十大典型城市成交指数为142.61，环比上涨13.88点，三十个三四线典型城市成交指数150.12，环比上涨17.58点。



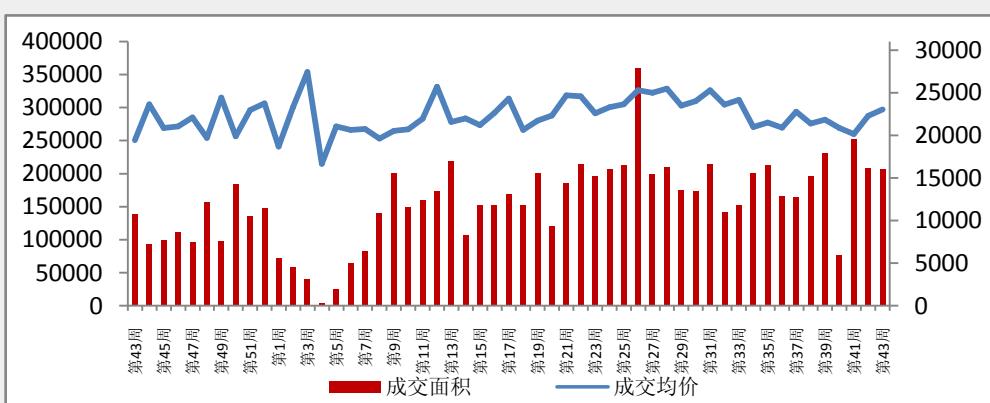
注：2012年第17周开始，30个三四线城市中更换了5个城市，分别是连云港、徐州、潮州、漳平和建阳，替换之前的济宁、绍兴、舟山、绵阳和黄石。

【重点城市】

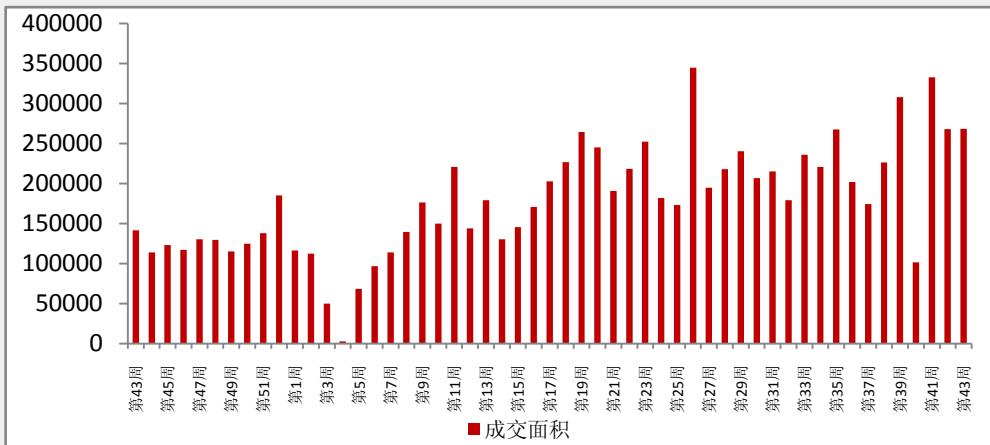
北京——成交量环比下跌



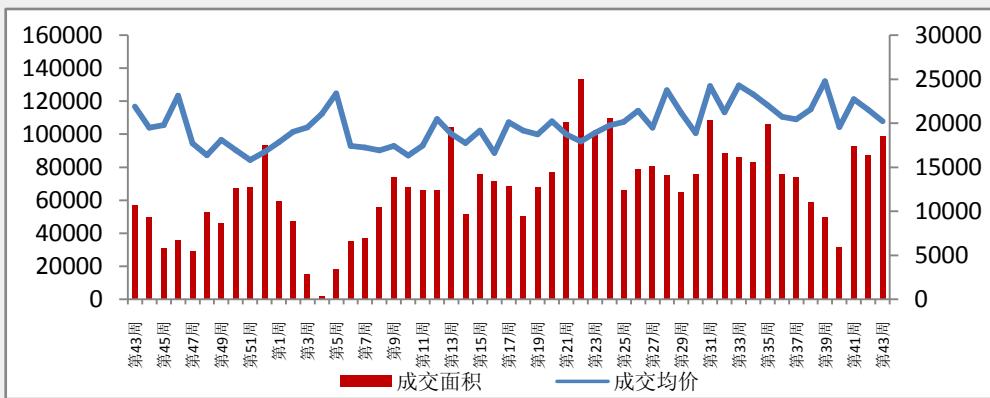
上海——成交量环比下跌, 均价上涨



广州——成交量环比上涨



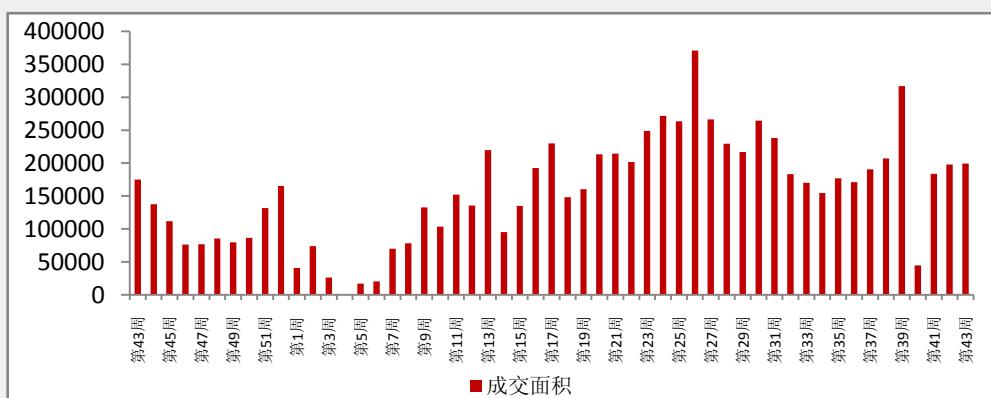
深圳——成交量环比上涨, 均价下跌



南京——成交量环比下跌



杭州——成交量环比上涨



天津——成交量环比下跌，均价下跌



武汉——成交量环比下跌



成都——成交量环比下跌



重庆——成交量环比上涨



【三四线城市导航】——桂林

桂林市位于广西壮族自治区东北部，其北面与湖南省交界，西面和南面与柳州地区相连，东面与贺州地区毗邻，是广西东北部地区的政治、经济、文化、科技中心。全市辖五个城区12个县，总面积2.78万平方公里，全市总人口493.8万人。

2010年全市地区生产总值1336.07亿元，按可比价格计算，比上年增长12.2%。全年全社会固定资产投资1140.20亿元，比上年增长28.9%。房地产开发投资158.09亿元，增长34.0%。商品房销售面积303.69万平方米，下降6.1%；其中，住宅290.81万平方米，下降5.3%。商品房销售额118.19亿元，增长2.2%；其中，住宅109.18亿元，增长2.7%。

以下两张图表统计桂林市商品房成交情况，从2011年9月至2012年9月月均成交面积3.89万平方米，月均成交套数为380套。从图中可以看出，2012年3月桂林市在春节传统淡季过后成交量显著回升至3.3万平方米，环比上涨了96%，已接近12个月来的平均水平，3月以来桂林市场回暖，成交量缓步回升，并且第三季度稳定在相对较高水平，预计今年最后一个季度，桂林市场仍较稳定。

图一：2011.9~2012.9 桂林市商品房成交面积月度统计



数据来源：CRIC

图二：(2011 年~2012 年) 桂林市商品房成交面积周统计



数据来源：CRIC

【新开盘项目】

本周，十大重点城市共有47个项目获得预售许可，数量上小于上周，其中成都获得预售证项目最多，共有15个。本周天津新增项目减少，杭州、南京、广州、上海等城市都有大幅度上涨，其中杭州新增供应面积涨幅环比达到了403.19%。从十大重点城市总的预售面积来看，本周达140.77万方，环比减少了49.85%。金地自在城项目位于杭州市西湖区三墩镇，东至通济路，南至金渡北路，项目占地面积546亩，总建筑面积约85万平方米，地块内金家汇河、董家桥河、池华港河、三墩港河四条天然河道环绕。建筑类型包括杭城稀有的大规模城市别墅组团、花园洋房、精装修高层景观公寓、时尚SOHO等，是目前杭州三墩板块规模最大、起点最高的综合性住宅项目，也是金地地产进驻杭州的首个重量级大盘，在未来将成为区域高端住宅标杆。

城市	项目名称	区域	物业类型	建筑面积 (万 m ²)	容积率	销售报价 (元/m ²)	本期推案 (万 m ²)	开盘时间	开发商
北京	文龙家园	海淀区	普通住宅	78.21	2.40	35000	6.54	2012-10-24	北京城建兴华地产有限公司
北京	亚奥悦家园	朝阳区	普通住宅	13.70	2.50	35000	4.95	2012-10-24	北京方兴融创房地产开发有限公司
上海	城花新园(标四)	闵行区	普通住宅	40.00	1.50	27917	1.65	2012-10-24	上海万科宝北置业有限公司
上海	海上湾华庭	青浦区	普通住宅	8.00	0.50	30128	2.74	2012-10-26	上海丰泽置业有限公司
上海	汇贤铭邸	奉贤区	普通住宅	5.62	1.80	17921	2.10	2012-10-27	上海铭邦奉贤置业有限公司
上海	金山新城区宏阳 新村北地块商品 房项目	金山区	普通住宅	/	/	7881	3.38	2012-10-27	上海房业联合开发有限公司
上海	丽都华庭	南汇区	普通住宅	8.80	1.40	12831	3.19	2012-10-28	上海给力房地产开发有限公司
上海	三湘海尚城	宝山区	普通住宅	15.63	1.70	35367	0.82	2012-10-26	上海湘源房地产发展有限公司
上海	上隽嘉苑	嘉定区	普通住宅	9.39	1.60	23964	1.90	2012-10-27	上海隽翔房地产开发有限公司
上海	同润山河小城	松江区	普通住宅	39.00	1.83	17728	3.02	2012-10-27	通润集团
广州	金月湾	番禺区	普通住宅	52.96	2.22	13000	2.81	2012-10-25	广州市敏捷投资有限公司
广州	星汇文瀚苑	番禺区	普通住宅	7.93	3.12	19000	2.96	2012-10-25	广州市城市建设开发有限公司
南京	新都国际公寓	下关区	普通住宅	30.04	1.69	16140	5.87	2012-10-27	南京润昌房地产开发有限公司
南京	悦府	建邺区	普通住宅	10.38	3.40	25520	4.86	2012-10-27	华润置地(南京)有限公司
南京	林景雅园	浦口区	普通住宅	25.00	1.60	8525	0.62	2012-10-23	江苏通宇投资有限公司
南京	荣境品苑	栖霞区	普通住宅	/	/	待定	3.48	2012-10-24	南京高科仙林湖置业有限公司
南京	富力城	江宁区	普通住宅	6.23	1.00	11052	1.15	2012-10-22	富力南京地产开发有限公司
南京	万科金域蓝湾	江宁区	普通住宅	57.28	2.00	14708	2.44	2012-10-23	南京金域蓝湾置业有限公司
南京	花语馨苑	六合区	普通住宅	20.86	2.50	5790	3.75	2012-10-25	南京华欧舜都置业有限公司
南京	丰盛凤凰府	六合区	普通住宅	/	/	待定	8.66	2012-10-27	南京仁盛房地产开发有限公司
杭州	富越香郡	拱墅区	普通住宅	13.00	3.10	19697.54	2.58	2012-10-22	杭州中瑞置业有限公司
杭州	文溪鼎园	西湖区	普通住宅	10.00	3.33	29800	4.94	2012-10-22	浙江天湖房地产开发有限公司
杭州	田园牧歌	拱墅区	普通住宅	5.82	2.40	24994	3.72	2012-10-22	杭州绿城北秀置业有限公司
杭州	金地自在城	西湖区	普通住宅	37.90	3.30	19564	3.88	2012-10-26	杭州金地中天房地产发展有限公司
杭州	滨江·金色黎明	江干区	普通住宅	60.00	3.75	20361	0.91	2012-10-26	杭州滨江城东房地产开发有限公司
杭州	滨江·曙光之城	江干区	普通住宅	22.50	4.80	21368	0.53	2012-10-26	杭州曙光之城房地产开发有限公司
杭州	金隅·观澜时代	下沙区	普通住宅	/	/	13018	2.36	2012-10-27	金隅(杭州)房地产开发有限公司

城市	项目名称	区域	物业类型	建筑面积 (万 m ²)	容积率	销售报 (元/m ²)	本期推案 (万 m ²)	开盘时间	开发商
天津	菁英豪庭	宝坻区	普通住宅	/	/	9000	2.06	2012-10-23	天津亿景置业有限公司
天津	淳清园	武清区	普通住宅	7.88	1.99	待定	0.58	2012-10-23	天津浩华恒昌投资有限公司
天津	禹洲尊府	静海县	普通住宅	27.03	2.00	5888 起	2.16	2012-10-23	天津禹洲津海地产投资有限公司
天津	金筑家园	红桥区	普通住宅	7.23	/	待定	6.44	2012-10-23	天津金品投资有限公司
天津	海河华鼎公寓	红桥区	普通住宅	/	/	16500	1.58	2012-10-23	华业希望房地产开发有限公司
成都	中日会馆 新城国际广场	高新区	商住	/	/	待定	4.90	2012-10-26	成都成房置业有限公司
成都	北城天街	金牛区	住宅、公寓	19.00	3.75	49 万/套起	0.66	2012-10-26	成都龙湖北城置业有限公司
成都	蓝光锦绣城	成华区	商住、公寓	44.16	4.98	7900	1.66	2012-10-26	成都成华蓝光和骏置业有限公司
成都	吉宝·凌云峰阁	锦江区	商住	/	/	待定	4.02	2012-10-26	成都希瑞房地产开发有限公司
成都	中建·锦城	高新区	商住	/	/	待定	1.17	2012-10-26	成都锦城中建地产开发有限公司
成都	蓝光·COCO	成华区	商住、公寓	21.75	5.93	9300	1.90	2012-10-26	成都成华和骏置业有限公司
成都	国际交流中心	高新区	商住、公寓	5.72	7.98	9600	5.69	2012-10-26	成都中航瑞赛置业有限公司
成都	首航欣程	武侯区	商住、公寓	/	/	待定	2.57	2012-10-25	四川首飞置业发展有限公司
成都	沙河湾	成华区	普通住宅	9.66	5.13	9000	3.26	2012-10-25	成都万诚多宝置业有限公司
成都	七里晓月	武侯区	商住、公寓	2.63	3.45	6800	2.15	2012-10-25	成都金城冶金实业有限公司
成都	世茂·玉锦湾	成华区	普通住宅	39.00	5.58	13800	8.55	2012-10-25	成都世茂房地产开发有限公司
成都	誉峰	高新区	普通住宅	20.00	2.95	16000	1.26	2012-10-24	中天盈房地产开发有限公司
成都	正成·城市乐章	武侯区	住宅、公寓	15.16	4.80	7100	1.67	2012-10-23	成都市正成投资开发有限公司
成都	华润金悦湾	青羊区	商住	33.00	2.90	21000	1.91	2012-10-23	华润置地(成都)青羊有限公司
成都	中大君悦金沙	青羊区	商住	/	/	9200	0.76	2012-10-22	四川思源科技开发有限公司

【周度数据表】

全国 30 大中型城市第 43 周市场成交情况

单位: 万平方米, 元/平方米

类别	城市	第 43 周 (10.22-10.28)		2012 年周平均 成交面积	10 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
十 大 重 点 城 市	上海	20.68	23040	15.91	57.64	-0.25%	3.30%
	南京	17.64	/	14.12	59.90	-1.53%	/
	杭州	19.94	/	16.62	62.61	0.78%	/
	北京	30.78	/	23.45	89.15	-1.53%	/
	天津	19.02	9780	15.64	58.09	-14.06%	-1.25%
	武汉	26.23	/	29.63	127.57	-43.60%	/
	成都	12.57	/	21.30	66.16	-43.66%	/
	重庆	54.38	/	38.45	154.83	21.48%	/
	深圳	9.87	20238	6.91	31.08	12.72%	-6.02%
	广州	26.85	4953	18.27	97.10	0.13%	/
二 十 大 典 型 城 市	苏州	16.08	/	26.72	57.90	6.65%	/
	宁波	7.02	14358	6.97	23.16	0.51%	10.21%
	无锡	16.52	8209	12.17	49.30	10.54%	0.84%
	合肥	29.93	/	15.80	70.96	44.77%	/
	常州	14.88	7328	11.72	46.98	5.77%	-0.09%
	扬州	3.39	/	2.12	13.91	-27.92%	/
	镇江	12.52	/	8.33	45.04	-2.11%	/
	包头	15.16	4397	6.11	41.84	-0.58%	6.53%
	长春	19.22	/	10.42	54.89	9.15%	/
	大连	8.00	/	3.56	26.88	-10.30%	/
	兰州	1.72	7121	1.48	6.86	-45.70%	2.74%
	青岛	23.64	/	14.20	74.41	11.10%	/
	银川	1.36	7930	1.60	5.87	-42.88%	19.09%
	长沙	31.24	/	17.44	99.28	18.69%	/
	贵阳	24.28	/	16.50	65.37	87.94%	/
	昆明	11.65	/	13.19	43.64	-23.84%	/
	海口	6.89	7146	4.91	15.87	84.78%	-14.44%
	厦门	2.80	/	8.97	38.15	-60.78%	/
	三亚	0.85	22085	1.80	3.87	-35.41%	-12.28%
	福州	7.71	/	4.36	18.56	40.39%	/

数据来源: CRIC

注: 每周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。

除杭州、苏州、无锡、合肥、常州、镇江、银川、武汉、成都、重庆、昆明、深圳、海口、三亚为商品房数据, 其它城市为商品住宅数据。自 2012 年第 10 周起, 二十大典型城市中常州替换泰州。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。

全国 30 个三四线城市第 43 周市场成交情况

单位: 万平方米, 元/平方米

城市	第 43 周 (10.22-10.28)		2012 年周平均 成交面积	10 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
安庆	2.07	/	2.10	12.25	-25.25%	/
海门	0.35	7123	1.26	5.14	-77.80%	4.27%
江阴	4.03	7355	2.77	14.85	-16.73%	-5.30%
连云港	4.94	/	3.45	15.65	6.72%	/
徐州	19.40	/	12.94	69.01	-12.56%	/
盐城	6.75	/	4.70	23.96	-7.73%	/
宜兴	3.50	7816	2.24	10.07	39.17%	-11.02%
潮州	/	/	0.55	/	/	/
桂林	1.74	/	0.85	6.53	-16.59%	/
南宁	13.42	/	8.22	38.05	-3.47%	/
泉州	4.99	9213	3.04	17.96	5.38%	13.46%
吉林	5.75	/	4.58	20.96	-7.87%	/
唐山	10.91	5862	7.34	39.37	1.93%	1.42%
南充	6.70	4329	4.07	24.54	-0.46%	-5.32%
常德	5.55	/	2.30	15.89	55.94%	/
岳阳	2.99	/	1.71	11.79	0.09%	/
芜湖	/	/	3.97	/	/	/
新昌	1.79	7796	0.56	2.98	251.88%	16.57%
丹东	0.97	3606	0.75	1.97	54.06%	6.56%
牡丹江	2.70	4527	2.02	8.25	3.21%	8.15%
漳平	0.40	3667	0.27	1.57	-33.44%	-7.92%
东莞	17.64	8077	8.44	52.85	27.65%	-0.46%
惠州	6.71	6215	4.90	23.32	-5.57%	-3.54%
江门	2.60	6049	1.91	10.95	-12.99%	-7.23%
三明	1.59	/	0.85	5.71	3.92%	/
汕头	1.66	7129	1.08	5.70	-10.44%	1.01%
中山	15.76	/	9.01	65.12	-3.67%	/
建阳	1.92	/	0.47	3.78	103.20%	/
湘潭	20.67	/	2.56	25.32	1535.58%	/
襄樊	1.81	5695	1.91	4.30	-26.91%	6.26%

数据来源: CRIC

注: 每周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。

除安庆、海门、济宁、江阴、绍兴、盐城、宜兴、舟山、桂林、南宁、泉州、吉林、唐山、南充、常德、岳阳为商品房数据, 其它城市为商品住宅数据。

2012 年第 17 周开始, 30 个三四线城市中更换了 5 个城市, 分别是连云港、徐州、潮州、漳平和建阳, 替换之前的济宁、绍兴、舟山、绵阳和黄石。