

市场：一线成交企稳回升，二、三线缓步回落

政策：深圳停止公布均价

涨幅最高：68.37% (舟山)

跌幅最大：-85.31% (杭州)

一线城市成交指数：149.74 二线城市成交指数：573.59 三线城市成交指数：35.81

【本周市场】

第 29 周 (7.15-7.21)

成交量表 (万 m²)

城市	第 29 周	环比
北京	12.36	-7%
上海	14.85	26%
广州	15.59	18%
深圳	7.92	9%
重庆	48.51	5%
南京	33.93	-5%
成都	50.16	6%
武汉	58.86	20%
杭州	3.44	-85%
长沙	14.15	12%
苏州	27.69	-14%

【本周市场】

第 29 周土地成交量表 (万 m²)

城市	面积	环比增幅
北京	21.65	-
上海	25.35	-63%
广州	53.58	-
深圳	0.00	-
南京	24.51	-24%
成都	10.07	-87%
武汉	1.48	-
杭州	3.17	-
重庆	2.39	-
苏州	0.00	-
天津	8.99	-47%

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消息



【本周视点】一线成交企稳回升，二、三线缓步回落

2019 年第 29 周，CRIC 监测的十一个重点城市取得预售证 225.23 万 m²，环比上涨 26%。各线城市成交量环比涨跌互现。其中，一线城市成交量企稳回升，但整体仍处低位，除北京环比微降 7%之外，上海、广州和深圳皆有提升，环比涨幅都在 30%以内。二线城市成交量持续走低，南京、南宁、苏州皆转升为降，福州、杭州连续两周回落，杭州成交量更是降至历史低位，环比再降 85%。三四线城市成交量小幅回调，舟山、建阳等市场有所转暖，环比涨幅超 40%，温州、惠州等再陷低迷，环比跌幅都在 30%以上。

【本周关注】

- 发改委：发债只能用于偿还一年内债务
- 财政部、税务总局：拟将集体房地产纳入征税范围
- 深圳：停止公布成交金额及均价信息
- 开封：撤销取消限售
- 武汉：年内筹长租公寓 5 万套 为大学生提供租赁补贴
- 广州：商业住宅可申请改造租赁住房

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

➢ 政策——深圳停止公布成交金额及均价信息

本周，发改委要求房企发债只能用于偿还一年内债务；财政部、税务总局拟将集体房地产纳入征税范围；深圳停止公布成交金额及均价信息；开封隔天撤销取消限售的决定；武汉年内筹长租公寓 5 万套，为大学生提供租赁补贴；广州商业住宅可申请改造租赁住房。

深圳此次停更事件其实也在意料之中，相信在不久的将来，还会有更多的城市效仿。此举对于稳定房地产市场，还原真实市场有积极意义，也可一定程度上对于解除了对高价盘供应的限制，为改善客群提供了更多的购房选择，在真正意义上保持房地产市场的稳定。不过，为保障房地产市场运行的稳定有序，具体楼盘的价格数据还是应当持续发布，但总的均价确实没有必要再报了，用总均价来衡量城市房价涨跌毕竟不科学，并且建议全国各城市也都不要提供所谓均价。若要稳定城市房价，通过对单个楼盘价格的核定即可，这样更符合市场发展的规律。

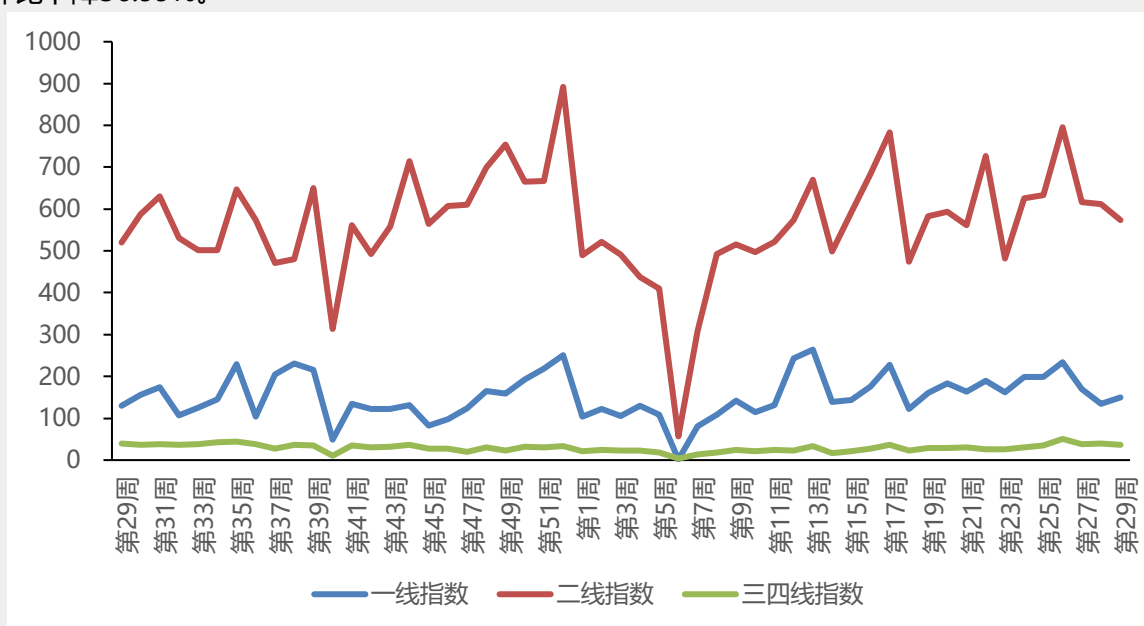
【成交概览】

2019年第29周, 一线城市成交指数为149.74, 环比增长15.01点; 二线城市成交指数为573.59, 环比下降37.77点; 三四线城市成交指数为35.81, 环比下降4.2点。

一线城市: 一线城市仅北京成交量小幅回调, 环比下降7.36%, 上海、广州和深圳皆有提升, 上海暂以26.17%环比涨幅居首。

二线城市: 11个二线城市成交量环比涨跌互现, 武汉环比涨幅最大, 环比上涨19.75%, 杭州环比跌幅最大, 环比下降85.13%。

三四线城市: 17个三四线城市成交量整体跌多涨少, 舟山环比涨幅最大, 环比上涨68.37%, 温州环比跌幅最大, 环比下降36.99%。

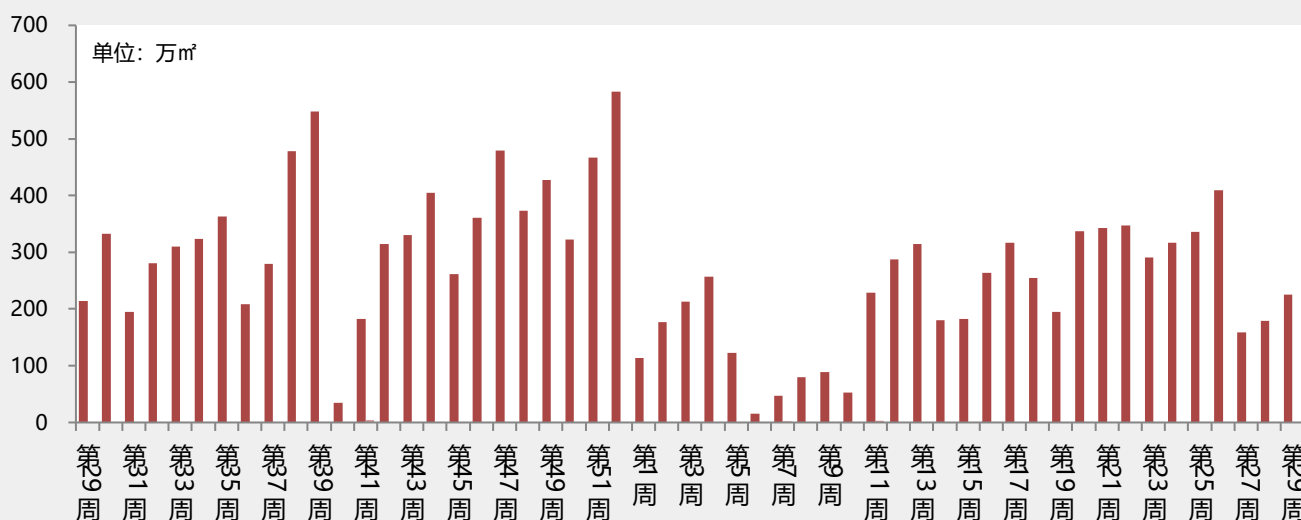


数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

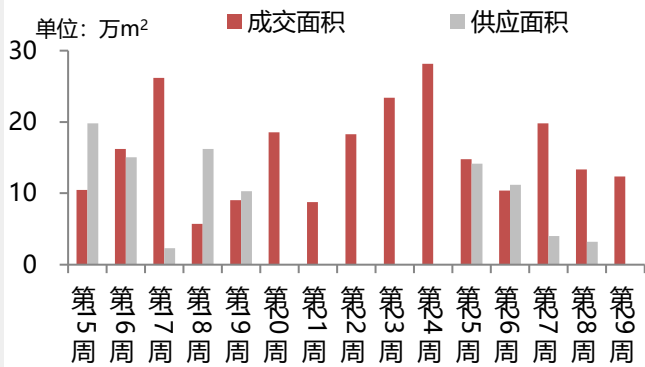
【供应概览】

2019年第29周, CRIC监测的十一个重点城市取得预售证225.23万m², 环比上涨26%, 获预售证最多的城市为武汉, 预售证面积达64.16万m²。

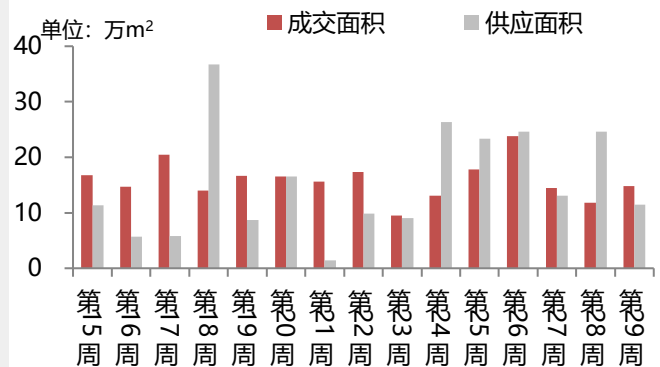
十一个重点城市新获得预售证走势图



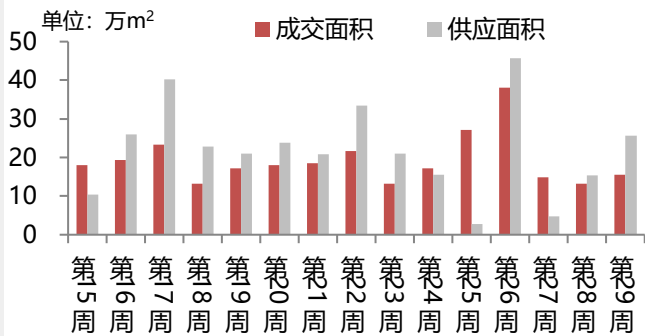
北京周度成交供应走势图



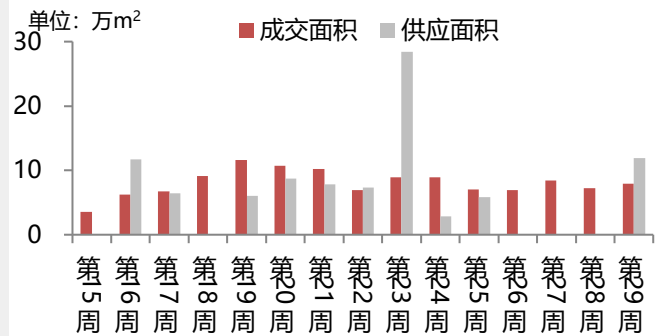
上海周度成交供应走势图



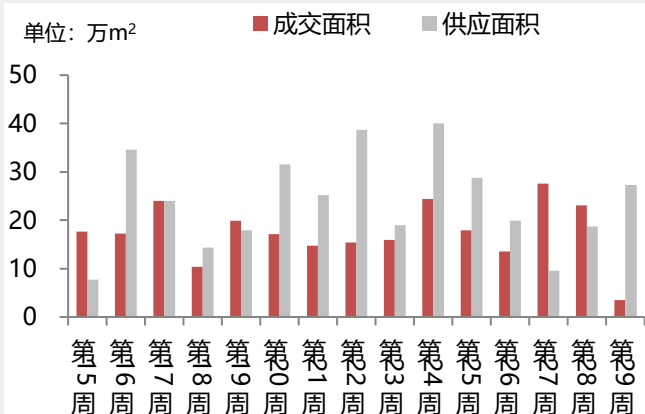
广州周度成交供应走势图



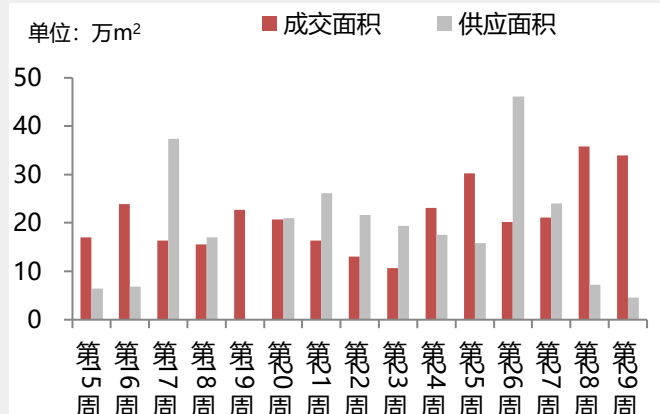
深圳周度成交供应走势图



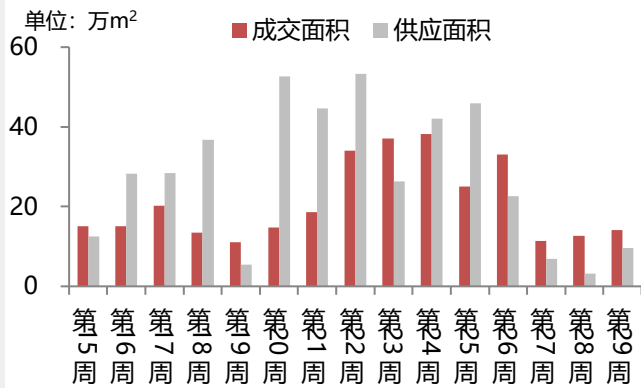
杭州周度成交供应走势图



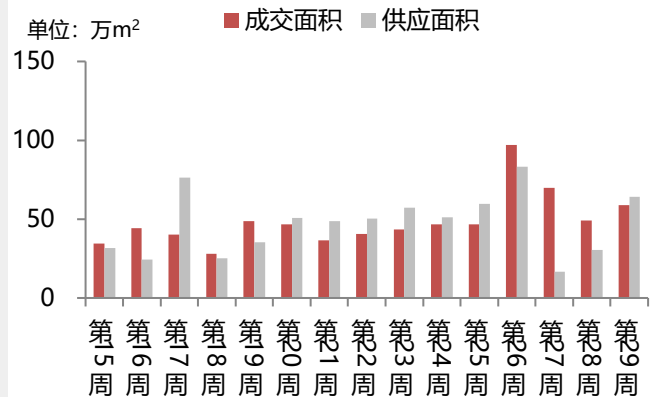
南京周度成交供应走势图



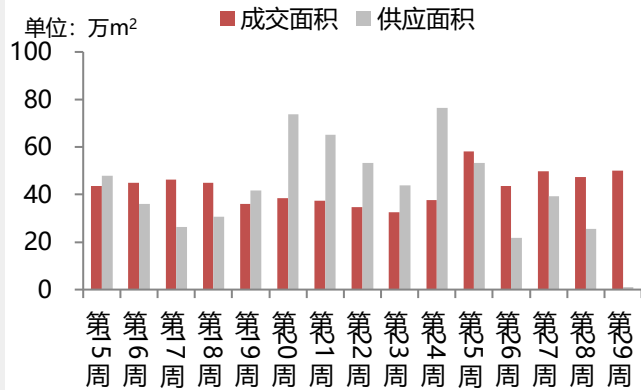
长沙周度成交供应走势图



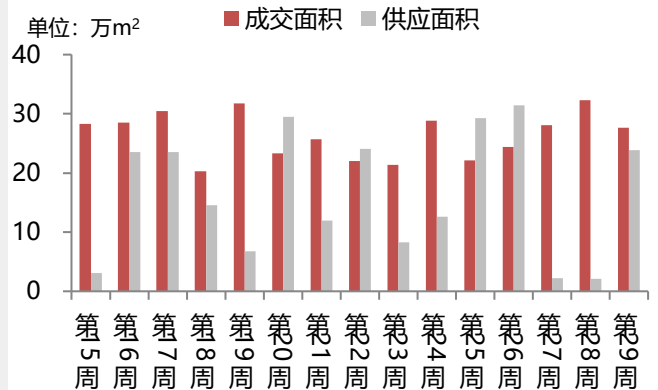
武汉周度成交供应走势图



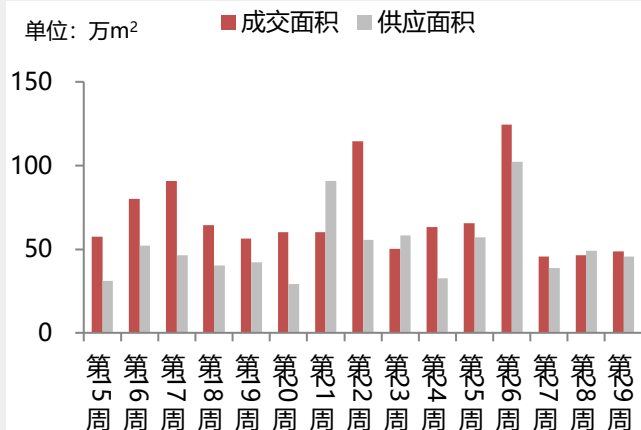
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

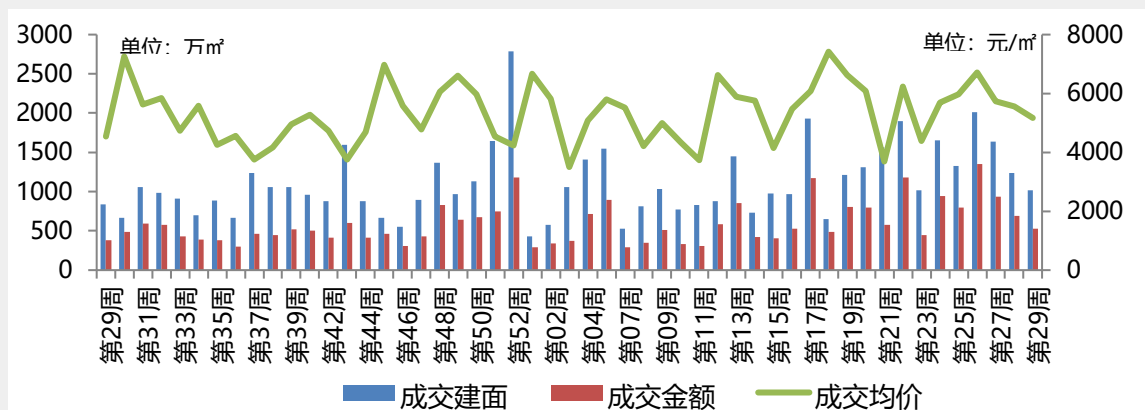


注: 重庆为商品房数据, 其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

2019年29周,重点监测城市的土地市场成交量价连续第三周环比下跌。本周土地成交建筑面积为1013万平方米,环比下降18%,同比则是上涨趋势,幅度在两成以上;成交金额为525亿元,环比下降24%;成交楼面价为5179元/平方米,环比下降7%,主要是受三四线成交量占比升高影响,整体地价被拉低。

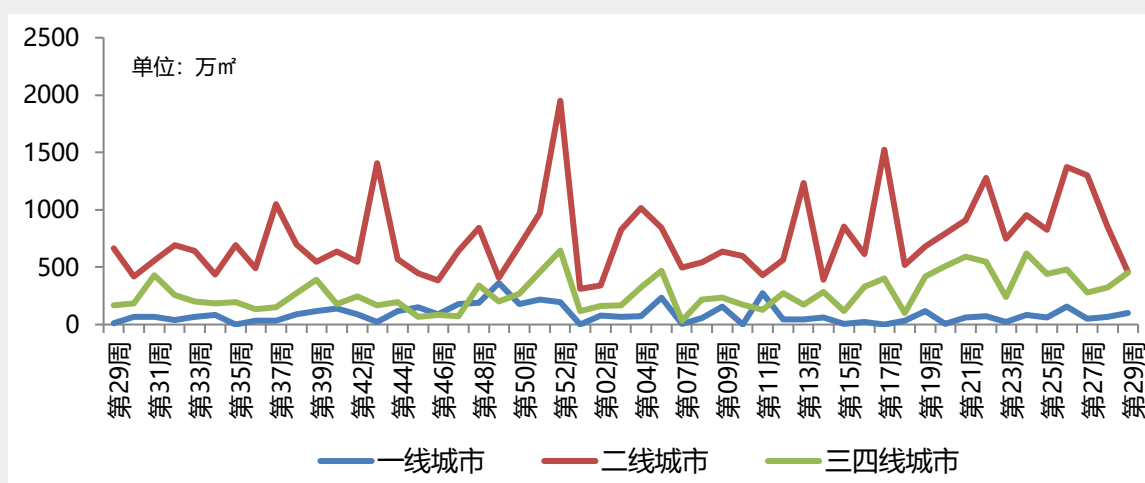
2018年第29周-2019年第29周土地成交走势图



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

具体到各能级来看。一线城市除深圳外,其余三市均有土地成交,成交量最大的是广州,总成交面积为54万平方米,共成交3幅地,分别位于增城、南沙和白云,其中增城商住地块由万科以底价40亿摘得,另2幅商业地块也是底价成交;上海也成交了3幅地,2宗位于宝山的动迁安置地块由中冶和大华拿下,龙湖也底价收入了1宗位于奉贤的商业用地;北京则成交了1幅商住用地,该地块位于四环内,临近丰台科技园总部,区位优势,周边配套也比较完善,最终成交总价高达79.4亿元,刷新了今年北京成交地块的总价纪录。二线城市中,本周成交体量最大的是长沙,总成交量为66万平方米,共成交4宗地,招商蛇口、越秀、佳兆业等各有收获;联系本周成交溢价率情况来看,随着房企融资环境的进一步收紧,二线城市土地市场热度明显得到控制,此前热点南宁本周成交溢价率降至55%,多数二线城市的成交溢价率均低于15%。三四线城市中,成交区域集中在长三角一带,启东、南通市区、无锡等城市的成交量均超过了50万平方米,其中成交量最大的启东共计成交12宗地,由碧桂园和招商蛇口联合体以6.8亿元的底价包揽,计划用于打造中国首个加勒比航海文旅小镇。

2018年第29周-2019年第29周成交土地城市能级分布走势图



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

【本周重点地块】

周度重点成交地块：北京市丰台区花乡造甲村 1512-653 等地块

宗地概况				地块地图
区域	丰台区	成交日期	2019-07-15	
总用地面积 (万㎡)	6.87	成交总价 (亿元)	79.4	
总建筑面积 (万㎡)	21.65	楼板价 (元/平方米)	36682	
所属板块	-	详细交易方式	挂牌	
环线位置	四至五环间	地块属性	商住	
受让方	中海			

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/㎡)
京土整储挂(丰)[2015]035 号	2015-10-20	纯住宅	13.22	20.38	49.5	24286

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/㎡)
金融街融府	2019-03-15	普通住宅; 别墅	87,077	67963 (住宅)
懋源夏家璟岳	2018-11-13	普通住宅; 别墅	76,630	117599 (别墅)

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

地块分析：

7月15日，北京迎来了2019年下半年的首场土拍。本次成交的地块位于西南三环至四环间，位置优越；地块自身条件也比较优异：规划总建筑面积高达21.65万平方米，其中居住用地总建规模为10.06万平方米，不设置商品房销售价格限制以及“90/70”政策限制，因而备受市场关注。在经过多轮争夺后，由中海以79.4亿元的总价竞得，溢价率为19%，成交楼面价为36682元/平方米，是北京今年成交总价最高的地块。虽然该地块区位优势、配套完善，但地块上商业组成比较复杂，除需要配建养老、垃圾站等设施，还需无偿还建59500平方米的地上商业用房，开发难度和资金成本较高，因而成交溢价率并不高，竞得人也是融资压力较小的国企中海。

据地块位置来看，地块与丰台科技园生态主题公园仅一街之隔，南侧则紧邻康辛路，不到500米处就是地铁9号线的丰台南站，未来在该站还可换乘16号线，直线距离约1.2公里处还有地铁10号线丰台站，公共交通出行极为便捷。地块附近的教育、医疗等各类资源也十分丰富：商业方面，地块附近以周边社区底商为主，花乡奥莱村、资和信百货、龙湖西宸广场等大型商场距离该地块都相对较远；教育方面，地块方圆1公里处幼儿园、中小学齐备，质量也相对较佳；医疗资源同样优质，地块斜对面即是北京丰台医院，直线距离约1.5公里处还有北京天坛医院，就医也十分方便。目前，地块周边在售住宅项目不多，限竞房项目的销售均价在7万元/平方米左右，商品住宅的销售价格则在10万元~12万元/平方米之间不等，而地块的实际成交楼面价约为6.6万元/平方米，加上代建和建安成本，项目售价预计会在10万元/平方米之上。结合供求来看，四环以内的商品住宅一直供不应求，待项目建成后，去化压力预计较小。

【热销项目】

2019 年 7 月 17 日，位于常熟的中梁珑璟阁首开，开盘当天劲销 6 亿。我们认为该项目热销主要有以下几方面原因：

第一，临近在建高铁站，交通发达。项目位于珠海路西侧，宁波路北侧，临近三环快速路，日常出行十分便捷。另外，中梁珑璟阁距离在建的常熟高铁站仅 4 公里，可以预期未来将进一步融入长三角的交通网络，快捷通达各地。

第二，成熟的商业配套和物业服务。项目毗邻万达广场，尚品生活一步到位，周边还有隆盈广场、好美生活广场等丰富的商业配套。项目配套中梁物业，十大无偿增值服务营造豪宅品质。总的来说，商业和物业能全面满足业主生活所需，品质居住与多维配套服务完美结合。

第三，优良的生态环境和教育资源。项目所在片区教育资源丰富，游文幼儿园、游文小学、游文中学（在建）、外国语中学环绕，坐享一站式全龄段优质教育。在生态环境方面，项目拥有常熟难得的约 200 米中央景观轴，老街生态园、虞山国家森林公园亦触手可及，在此生活与自然亲密相拥。

综上所述，便捷的交通、成熟的商业配套、中梁品质物业、良好的教育资源和生态环境等优势都是促成该盘热销的因素。

第 29 周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
常熟	常熟梁颂置业有限公司	中梁珑璟阁	首开热销 6 亿元

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新获预售证项目】

城市	项目名称	区域	物业类型	销售报价 (元/m²)	本期推案 (m²)	开盘时间	开发商
广州	中森茗苑	增城区	住宅		24582	7月18日	广州市中森房地产开发有限公司
广州	融创华府	花都区	住宅		30144	7月19日	广州万达文化旅游投资有限公司
广州	万科幸福悦花园	黄埔区	住宅		11975	7月19日	广州市启日房地产开发有限公司
广州	时代香海花园	南沙区	住宅		19960	7月19日	广州市耀杰房地产开发有限公司
广州	时代香海花园	南沙区	住宅		23390	7月19日	广州市耀杰房地产开发有限公司
广州	睿成花园	增城区	住宅		8601	7月19日	广州市锦基房地产开发有限公司
广州	誉山国际北苑	增城区	住宅		19831	7月18日	广州弘大置业有限公司
广州	方圆云玺花园	增城区	住宅		12308	7月18日	广州市增城区方圆明盛房地产有限公司
广州	方圆云玺花园	增城区	住宅		12285	7月18日	广州市增城区方圆明盛房地产有限公司
广州	美的星耀尚诚花园	南沙区	住宅		12894	7月18日	广州美峻房地产开发有限公司
广州	中交蓝色海湾	南沙区	住宅		19671	7月18日	广州中交邮轮母港投资发展有限公司
广州	水恋花园	南沙区	住宅		10494	7月17日	广州市辉瑾房地产发展有限公司
广州	臻悦府	花都区	住宅		15035	7月16日	广州宏耀房地产开发有限公司
广州	保利保宏花园	南沙区	住宅		5932	7月15日	广州市保宏房地产开发有限公司
广州	碧桂园（一期）	番禺区	住宅		29205	7月16日	广州市番禺碧桂园物业发展有限公司
深圳	壹成未来花园	宝安区	住宅		119205	7月18日	深圳市鸿荣源实业有限公司
南京	上悦花苑	江宁区	住宅	25619	11951	7月15日	南京中南锦城房地产开发有限公司
南京	锦绣华城香醍美颂花园	浦口区	住宅	7934	18494	7月16日	南京大华投资发展有限公司
南京	高淳雅园	高淳区	住宅	17708	3886	7月20日	江苏雅达置业有限公司
南京	紫栎园	玄武区	别墅	43857	12044	7月20日	南京钟山国际高尔夫置业有限公司
武汉	江城大道与汉阳大道交叉处 A-2 地块	汉阳区	住宅		47633	7月18日	武汉誉天东方置地有限公司
武汉	P(2016)110 号地块	黄陂区	住宅		22679	7月19日	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司
武汉	中建·壹品澜郡	黄陂区	住宅		22946	7月19日	武汉市壹品蓝郡房地产开发有限公司
武汉	蓝空南太子湖	经开区	住宅		15703	7月19日	武汉蓝空房地产开发有限公司
武汉	云玺（一期）	东湖区	住宅		16190	7月19日	湖北恒瑞盛隆置业发展有限公司
武汉	武汉诺德逸园	黄陂区	住宅		13440	7月19日	武汉中铁锦兴房地产开发有限公司
武汉	云湖湾 C 地块	黄陂区	住宅		27399	7月19日	武汉蓝色宝岛置业有限公司
武汉	碧桂园·凰城悦山湖	汉南区	住宅		42499	7月19日	武汉盛凯纳房地产开发有限公司
武汉	大华·滨江天地(三期)	青山区	住宅		37744	7月19日	武汉大华东兴房地产有限公司
武汉	南德长江城	黄陂区	住宅		26073	7月18日	武汉南德天昊置业有限公司
武汉	云境	东湖区	住宅		4596	7月18日	湖北恒瑞盛隆置业发展有限公司
武汉	佳兆业·悦府	东西湖区	住宅		9042	7月18日	金兆佳置业（武汉）有限公司
武汉	金沙半岛一期	蔡甸区	住宅		4090	7月17日	武汉金沙半岛置业有限公司
武汉	天汇龙城龙华苑	黄陂区	住宅		80233	7月17日	武汉城开天汇房地产开发有限公司
武汉	国瑞·新港广场二期	新洲区	住宅		20925	7月16日	武汉国瑞投资有限公司

武汉	二七滨江商务区南住宅	江岸区	住宅		42348	7月15日	武汉硅创置业有限公司
武汉	居住、商服、绿地项目	江岸区	住宅		60503	7月16日	武汉首地兴业房地产开发有限公司
武汉	武汉诺德逸园	黄陂区	住宅		13441	7月16日	武汉中铁锦兴房地产开发有限公司
武汉	碧桂园·凤凰湾二期	汉南区	住宅		11234	7月15日	武汉碧阳房地产开发有限公司
武汉	德雅国际城·万家华府	新洲区	住宅		107785	7月15日	武汉新七德雅实业发展有限公司
武汉	美联·奥林匹克花园	东西湖区	住宅		15056	7月15日	武汉美联地产有限公司
苏州	豪门府邸二期	吴江区	住宅		15316	7月19日	苏州伟盛置业有限公司
苏州	紫云花苑	吴江区	住宅		25517	7月19日	苏州昱成房地产开发有限公司
苏州	大河华章花园	吴江区	住宅		29456	7月18日	苏州华运地产有限公司
苏州	光樾华庭	吴江区	住宅		28262	7月18日	光明房地产集团(苏州)置业有限公司
苏州	孙武花园	吴中区	住宅		131393	7月18日	苏州太湖城市投资发展有限公司
苏州	钓鱼台别墅	相城区	别墅		8109	7月18日	苏州好景房地产开发有限公司
上海	圣骊河滨苑	杨浦区	住宅		16458	7月16日	上海圣骊房地产有限公司
上海	合生广富汇·正和园	松江区	别墅		19777	7月17日	上海合生锦廷房地产开发有限公司
上海	佘山玺樾	松江区	别墅		30359	7月18日	上海北方广富林置业有限公司
上海	泰禾大城小院	崇明区	住宅; 别墅		19180	7月21日	上海禾铃房地产开发有限公司
上海	水悦堂	青浦区	别墅		29380	7月21日	上海久青置业有限公司

全国重点城市2019年第29周市场成交情况 (单位: 万m²)

分类	城市	第 29 周 成交面积	2019 年周平均 成交面积	7 月累计 成交面积	29 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	12.36	13.42	45.55	-7.36%
	上海	14.85	13.83	41.04	26.17%
	广州	15.59	17.31	43.72	17.61%
	深圳	7.92	6.88	23.58	8.95%
二线城市	武汉	58.86	39.31	177.90	19.75%
	成都	50.16	43.99	147.30	5.76%
	重庆	48.51	58.13	140.41	5.00%
	南京	33.93	18.13	90.96	-5.35%
	青岛	29.75	25.25	85.99	7.67%
	苏州	27.69	20.67	88.11	-14.29%
	南宁	21.86	19.58	79.10	-36.88%
	长春	20.08	17.58	65.05	2.88%
	长沙	14.15	19.47	38.09	11.98%
	福州	4.13	5.10	14.71	-11.58%
	杭州	3.44	14.41	54.14	-85.13%
三四线城市	温州	11.20	4.31	42.72	-36.99%
	镇江	13.04	13.44	37.42	10.69%
	连云港	12.33	0.86	24.84	-1.50%
	东莞	10.76	9.30	32.07	-5.52%
	泰安	6.97	5.83	20.97	12.52%
	扬州	4.82	5.56	14.88	-23.23%
	惠州	4.67	4.51	17.34	-33.33%
	莆田	3.93	4.06	19.74	-13.44%
	东营	3.57	3.57	10.81	-2.19%
	梧州	3.48	0.39	11.33	-4.43%
	汕头	3.26	4.97	11.97	-26.19%
	韶关	2.89	0.36	5.45	12.82%
	廊坊	2.61	2.43	7.40	-17.10%
	舟山	1.98	1.91	4.56	68.37%
	江门	1.44	0.43	4.03	20.35%
	建阳	0.63	2.04	1.53	45.82%
	南平	0.49	0.75	1.53	13.04%

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

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