

## 【本周市场】

第 42 周 (10.14-10.20)

成交量表 (万 m<sup>2</sup>)

| 城市 | 第 42 周 | 环比   |
|----|--------|------|
| 北京 | 22.70  | 51%  |
| 上海 | 8.97   | -33% |
| 广州 | 15.38  | -3%  |
| 深圳 | 7.43   | 11%  |
| 重庆 | 43.90  | 2%   |
| 南京 | 24.71  | -37% |
| 成都 | 42.69  | -9%  |
| 武汉 | 64.00  | -5%  |
| 杭州 | 20.75  | -4%  |
| 长沙 | 7.52   | -72% |
| 苏州 | 19.31  | -3%  |

## 【本周市场】

第 42 周土地成交量表 (万 m<sup>2</sup>)

| 城市 | 面积     | 环比增幅 |
|----|--------|------|
| 北京 | 44.63  | -    |
| 上海 | 26.00  | -3%  |
| 广州 | 2.42   | -79% |
| 深圳 | 0.00   | -    |
| 南京 | 0.00   | -    |
| 成都 | 30.90  | -47% |
| 武汉 | 167.08 | -    |
| 杭州 | 44.26  | 205% |
| 重庆 | 13.19  | 44%  |
| 苏州 | 0.00   | -    |
| 天津 | 35.11  | 234% |

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



市场：供应继续放量、二线成交回落 政策：南京六合、天津、三亚等放宽限购

涨幅最高：683.54% (南平)

跌幅最大：-71.75% (长沙)

一线城市成交指数：160.84 二线城市成交指数：572.19 三线城市成交指数：49.31

## 【本周视点】供应继续放量，成交一线与三四线环涨、二线回落

2019 年第 42 周，CRIC 监测的十一个重点城市取得预售证 283.22 万 m<sup>2</sup>，环比上升 38%。成交方面二线城市环比上周有所回落，一线三四线继续环涨。一线城市 4 城中北京、深圳环比继续上涨，北京涨幅最大 51.26%；上海、广州稍有回调，网签告一段落后上海环降最大，达 33.06%。二线城市由于备案减少而普遍下跌，仅青岛、长春 2 城环比上涨，其余城市成交体量均有收窄。三四线城市涨跌参半，整体体量较上周微升。

## 【本周关注】

- 农村农业部：支持宅基地发展文旅等产业业态；
- 厦门：对“类住宅”变相改造进行严管；
- 南京：放宽六合区非本地户籍购房限制；
- 天津：承接北京非首都功能，放开部分人才购房社保限制；
- 深圳：首推稳租金商品房租赁试点项目，年租金涨幅不超过 5%；
- 三亚：大专及以上学历人才，降低购房社保限制至一年。

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

## 【政策解读】

## ➢ 政策——南京六合区对有南京居住证，大专学历的外地人放松限购

本周，农村农业部发文支持宅基地发展文旅等产业业态；厦门对“类住宅”变相改造进行严管；南京放开六合区非本地户籍购房限制；天津承接北京非首都功能，放开部分人才购房社保限制；深圳首推稳租金商品房租赁试点项目，年租金涨幅不超过 5%。

本次六合区放宽限购政策是继 6 月高淳区放开限购后的又一次“松动”，究其原因，不外乎以下两点：一方面调控取得了阶段性成果，整体成交维稳。据 CRIC 监测，2019 年下半年以来，六合区商品住宅的月均成交量基本维持在 5.7 万平方米，较 2019 年上半年有了小幅提升，成交维稳。另一方面区域市场暗藏下行风险，六合区的商品住宅库存量自 2019 年以来节节攀升，目前维持在 60 万平方米左右的高位，去化周期维持在 10 个月左右，仍显著高于南京整体水平。而南京政府选择在此时局部放宽限购政策，也有利于刺激短期市场需求，达到促进成交，谨防库存风险的目的。

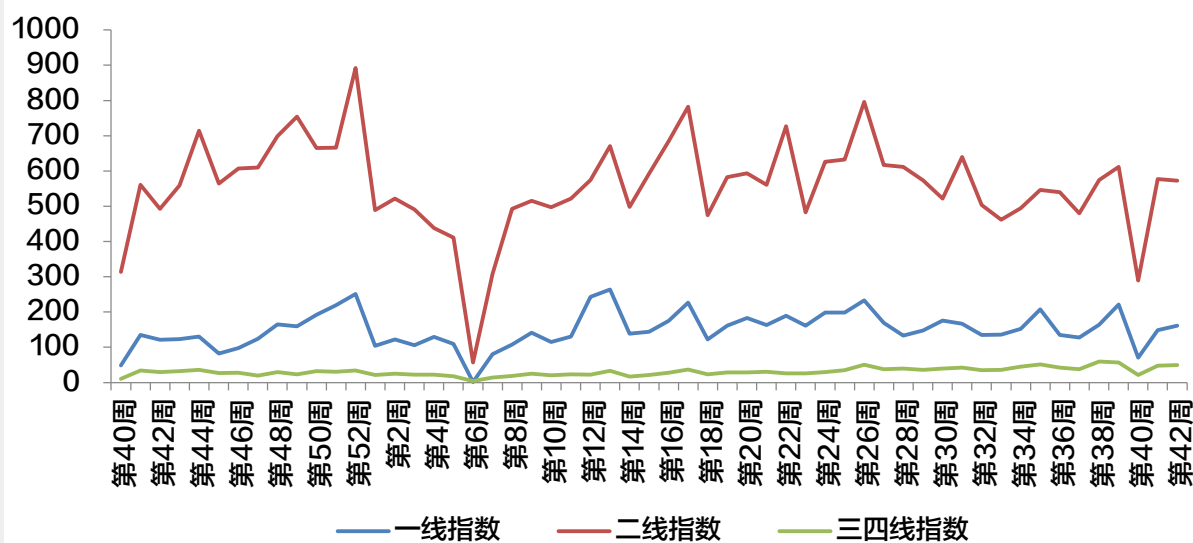
## 【成交概览】

2019年第42周,二线城市环比回落,一线、三四线继续环涨。一线城市成交指数为160.84,环比上涨10.32点;二线城市成交指数为572.19,环比下降53.55点;三四线城市成交指数为49.31,环比上涨1.27点。

**一线城市:**北京、深圳环比继续上涨,北京涨幅最大51.26%;上海、广州稍有回调,网签告一段落后上海环降最大,达33.06%。

**二线城市:**11个重点城市由于备案减少而普遍下跌,仅青岛、长春2城环比分别上涨27.29%和43.68%,其余城市本周成交体量均有收窄。长沙环比降幅最大,达71.25%。

**三四线城市:**涨跌参半,环比涨幅最大的是南平,达683.54%,跌幅最大的是肇庆,为53.55%。

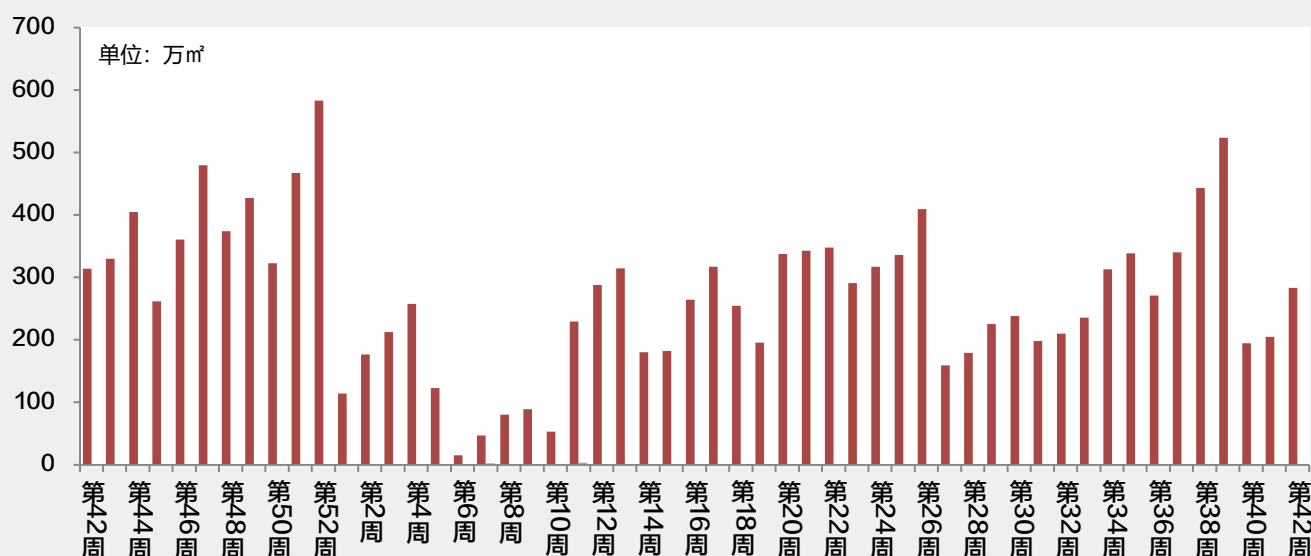


数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

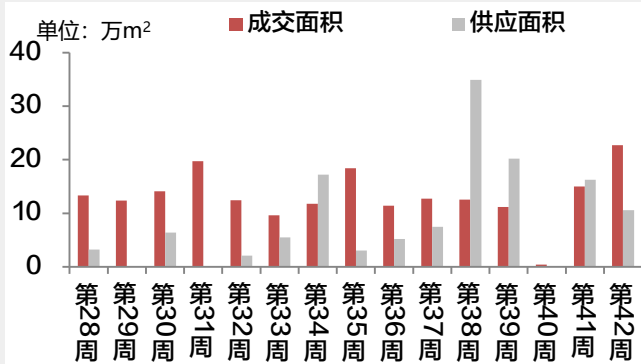
## 【供应概览】

2019年第42周,CRIC监测的十一个重点城市取得预售证283.22万 $m^2$ ,环比上升38%,获预售证最多的城市为成都,预售证面积达103.27万 $m^2$ 。

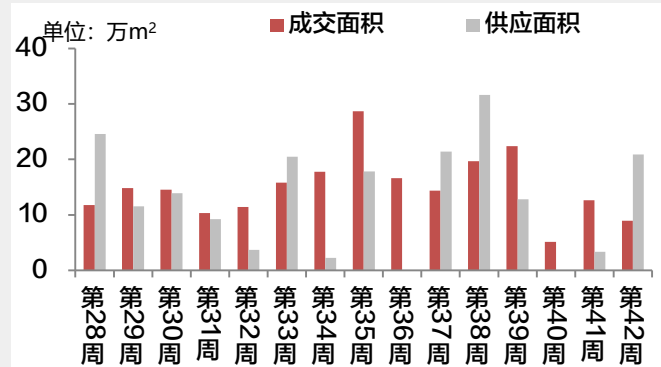
十一个重点城市新获得预售证走势图



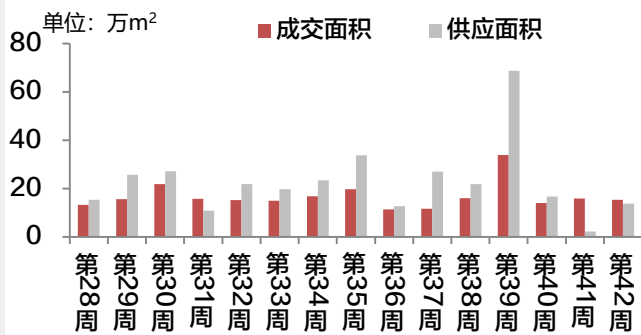
北京周度成交供应走势图



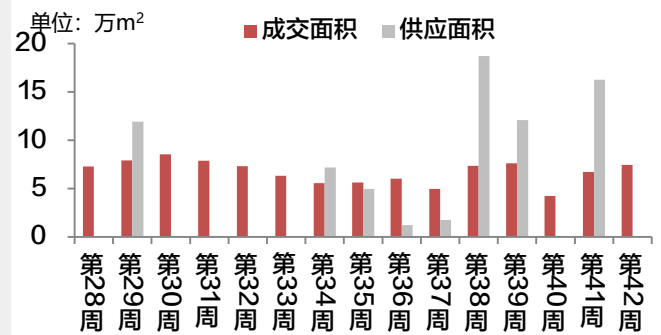
上海周度成交供应走势图



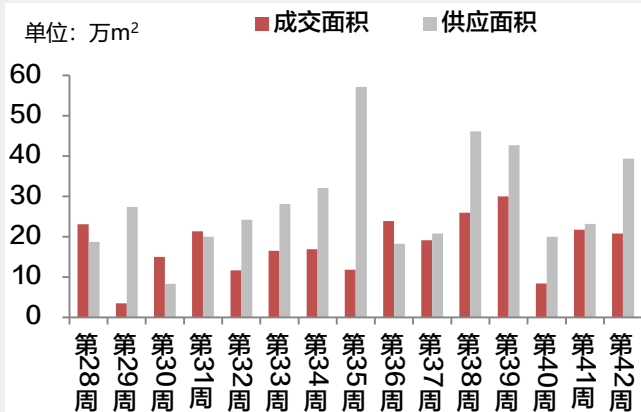
广州周度成交供应走势图



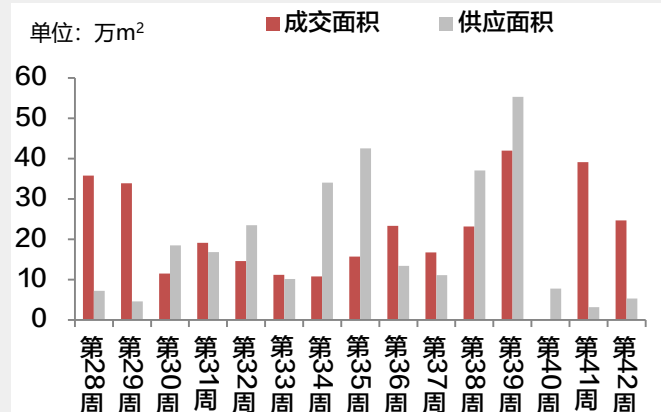
深圳周度成交供应走势图



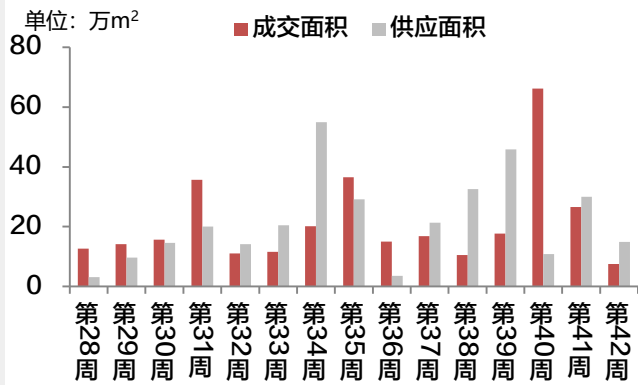
杭州周度成交供应走势图



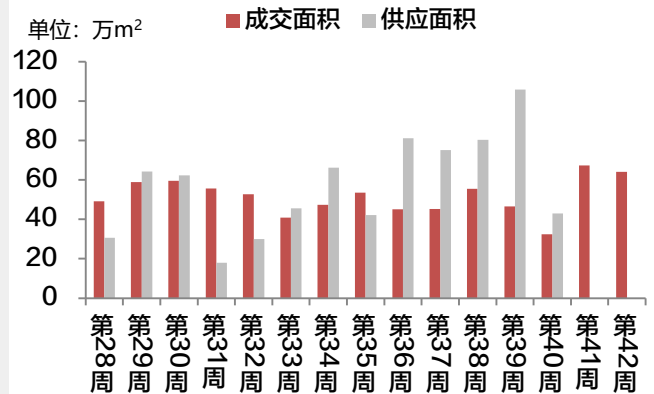
南京周度成交供应走势图



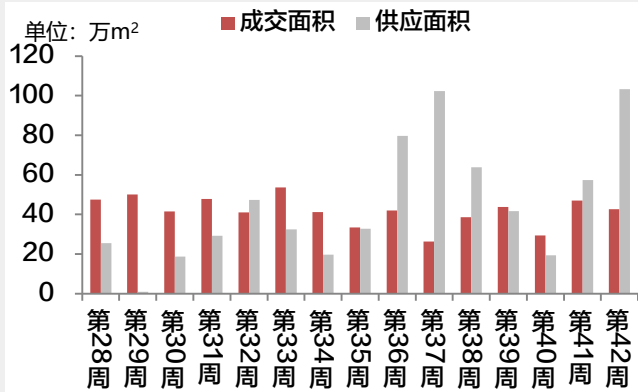
长沙周度成交供应走势图



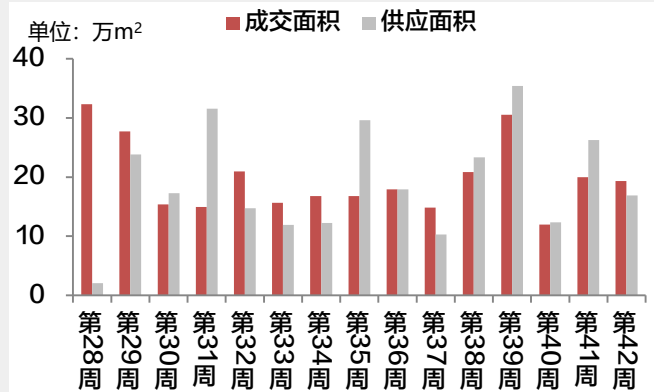
武汉周度成交供应走势图



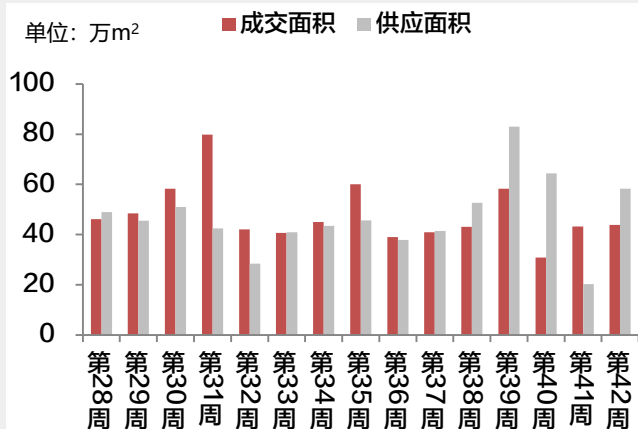
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

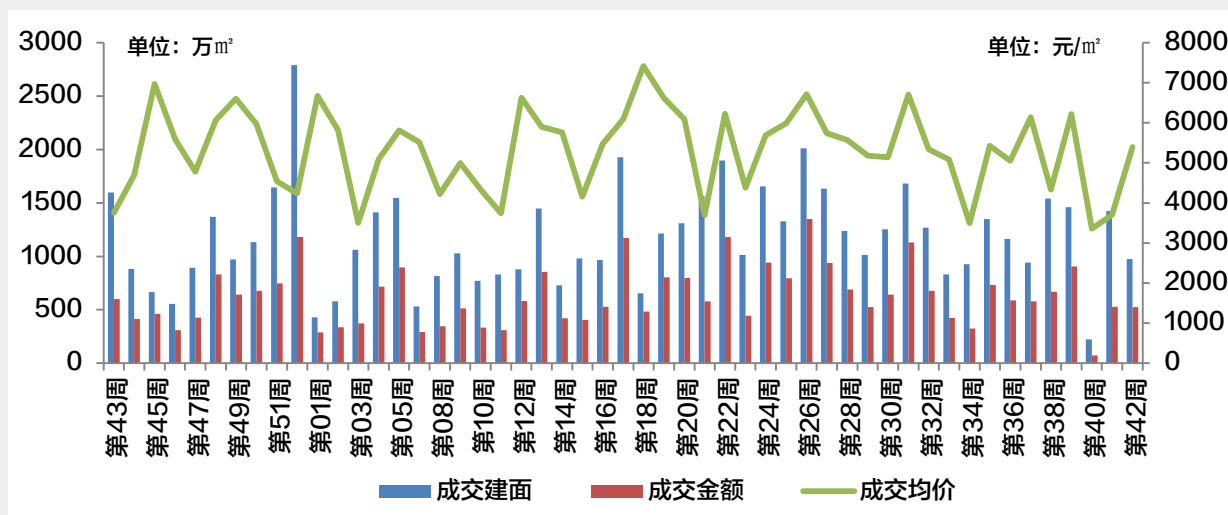


注: 重庆为商品房数据, 其他城市为商品住宅数据。

## 【土地成交】

2019年42周，重点监测的土地市场成交量跌价涨。本周成交总建筑面积为975万平方米，环比下降32%，同比则有11%的涨幅；成交金额为526亿元，和上周大致持平，和去年同期相比则增长了27%；受一线城市成交占比大增影响，本周地价环比上涨超过4成，达到5398元/平方米，同比也呈现上涨趋势，涨幅为14%。

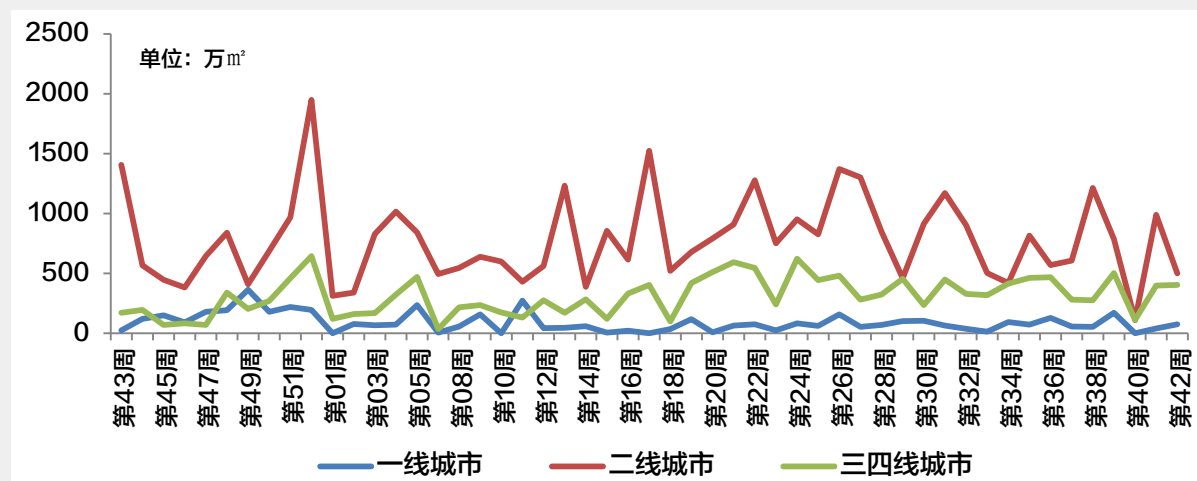
2018年第43周-2019年第42周土地成交走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

各能级城市来看。一线城市本周成交总量为73万平方米，除深圳外，其余三个城市均有土地出让。北京成交4宗地，3宗为限竞房宅地，分别位于大兴和通州，其中大兴区的2宗宅地均是溢价出让。上海成交了5宗地，3宗为动迁安置用地，2宗纯宅地位于嘉定和宝山，由大华和嘉宝实业分食。二线城市中，仅有武汉的成交量突破百万，其余城市的成交量都不多；成交量最大的武汉共计成交了9宗地，由于本次出让地块条件较好，因此，除新洲地块底价成交外，其余7宗地全部溢价出让，东湖新区的3宗地溢价率甚至超过50%，和此前的武汉市场热度截然相反，本周平均溢价率高达28.7%。重点监测的三四线城市成交量最大的当属珠海，本周出让一宗体量接近百万方的商办用地，该地块位于港珠澳大桥珠海口岸，由世茂以56.4亿元的总价收入；成交量超过50万平方米的城市还有常州和南通，其余城市的活跃度不高。

2018年第43周-2019年第42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：京土整储挂(兴)[2019]026号

| 宗地概况      |         |            |            | 地块地图                                                                               |
|-----------|---------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 区域        | 大兴区     | 成交日期       | 2019-10-15 |  |
| 总用地面积(万㎡) | 5.67    | 成交总价(亿元)   | 44.3       |                                                                                    |
| 总建筑面积(万㎡) | 12.64   | 楼板价(元/平方米) | 35597      |                                                                                    |
| 所属板块      | 旧宫板块    | 详细交易方式     | 挂牌         |                                                                                    |
| 环线位置      | 四至五环间   | 地块属性       | 综合         |                                                                                    |
| 受让方       | 电建+京能置业 |            |            |                                                                                    |

| 周边土地成交情况           |            |    |          |          |        |            |
|--------------------|------------|----|----------|----------|--------|------------|
| 土地名称               | 成交日期       | 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(兴)[2017]011号 | 2017-04-13 | 综合 | 6.64     | 14.60    | 57.4   | 39306      |

| 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/㎡)   |
| 熙悦林语   | 2018-11-14 | 普通住宅;别墅 | 328,068  | 50685(普通住宅) |
| 棠颂别墅   | 2016-09-02 | 普通住宅;别墅 | 109,550  | 55339(别墅)   |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 地块分析：

10月15日，北京市挂牌出让3宗综合宅地。这3宗地均为限竞房地块，2宗位于大兴，1宗位于通州，总占地面积接近15万平方米，总起价84.3亿元，最终全部成功出让，共揽金97亿元。此次出让地块中最吸引人关注当属旧宫地块，宗地介于四环至五环间，区位优势明显，并且紧邻地铁站，周边配套也十分完善，是位置、配套较好的限竞房地块，在开拍前就已经收到了10次报价。最终，该地块由电建联合京能置业以44.3亿元的总价斩获，平均楼面价达35597元/平方米，溢价率34.24%。

据规划来看，宗地所在的旧宫板块是新兴的城市化改造区域，改造力度十分大，因此未来整体规划前景也相对较好。地理位置方面，宗地靠近南五环，并且与亦庄线旧宫站距离也比较近，因此交通出行十分便捷。目前，地块所在的凉水河东侧则以办公楼居多，住宅项目多集中在与宗地一河之隔的对面，因此可享河岸对面的丰富配套资源：商业方面，旧宫地铁站旁就是住总万科广场，距离购物广场不远处还有农贸市场，因此能够充分满足居民的日常消费需求；教育资源同样也聚集在凉水河以西，旧宫中学、旧宫实验小学距离地块都在2公里内。当前，地块周边在售住宅项目较少，附近的葛洲坝紫郡府、朗润园等项目的二手房挂牌价格平均在5.6万元~6万元/平方米，高出宗地上项目的54715元/平方米的销售均价限价，因此项目的性价比相对较高；加之，地块还有位于五环内的位置优势以及邻近地铁临河优势，因此未来去化将不成问题。从企业的盈利空间来看，地块的成交楼板价为3.6万元/平方米，和销售限价之间仍然存在接近2万元/平方米的价差，利润空间仍然较为充裕。

## 【热销项目】

2019 年 10 月 17 日，位于乌鲁木齐的汇源·公园畔开盘推出 164 套房源，当天全部售罄。我们认为该项目热销主要基于以下三方面原因：

**第一，地处城芯区位，园区规划完善。** 项目选址在城市主轴之间，与政府、公园、生态园一路之隔，四横两纵，以及醇熟的商业，畅享城芯区生活利好。园区内超大楼间距，充分提升采光和居住私密性，绿地率达到 35%，生活在公园中，体验自然本质。项目内还规划有重点学区托里县一中及幼儿园，孩子在家门口上学校，接送更方便安心。

**第二，刚需精致户型设计。** 汇源·公园畔本次推出的房源全部户型方正且南北通透，卧室居于客厅两侧全朝南。在卫生间上做到了干湿分离，餐厅客厅相连，明亮宽敞。123 m<sup>2</sup>-154 m<sup>2</sup>的建筑面积 3、4 房设计面向刚需客户群体。

第 42 周热销项目表（部分）

| 城市   | 企业名称  | 项目名称   | 销售情况                |
|------|-------|--------|---------------------|
| 乌鲁木齐 | 金旭房地产 | 汇源·公园畔 | 开盘推出 164 套房源，当天全部售罄 |

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<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 本期推案<br>(m <sup>2</sup> ) | 开盘时间   | 开发商               |
|----|-----------|------|------|-----------------------------|---------------------------|--------|-------------------|
| 北京 | 金亦家园      | 大兴区  | 住宅   |                             | 105987                    | 10月14日 | 北京金隅兴大房地产开发有限公司   |
| 广州 | 番禺南天名苑    | 番禺区  | 住宅   |                             | 8328                      | 10月18日 | 广州市番禺区得宝立实业有限公司   |
| 广州 | 逸翠庄园      | 增城区  | 住宅   |                             | 15886                     | 10月16日 | 和记黄埔地产(广州增城)有限公司  |
| 广州 | 奥园誉湖湾     | 花都区  | 住宅   |                             | 4176                      | 10月14日 | 广州新弘房地产有限公司       |
| 广州 | 建发央玺花园    | 白云区  | 住宅   |                             | 31032                     | 10月17日 | 广州建穗房地产开发有限公司     |
| 广州 | 万科岚林花园    | 白云区  | 住宅   |                             | 13216                     | 10月17日 | 广州市万毅房地产有限公司      |
| 广州 | 碧臻花园      | 番禺区  | 住宅   |                             | 25013                     | 10月18日 | 广州碧臻房地产开发有限公司     |
| 广州 | 万科岚林花园    | 白云区  | 住宅   |                             | 9429                      | 10月17日 | 广州市万毅房地产有限公司      |
| 广州 | 海珠半岛花园    | 海珠区  | 住宅   |                             | 29910                     | 10月18日 | 广州市东迅房地产发展有限公司    |
| 南京 | 鹭语源墅·惠园   | 浦口区  | 住宅   | 22916                       | 5019                      | 10月18日 | 南京大吉房地产开发有限公司     |
| 南京 | 远棠花园      | 六合区  | 住宅   | 9868                        | 17055                     | 10月20日 | 南京远鑫置业有限公司        |
| 南京 | 合悦花苑      | 六合区  | 住宅   | 16145                       | 5283                      | 10月17日 | 南京盛利置业有限公司        |
| 南京 | 五星商业广场玖棠府 | 浦口区  | 住宅   |                             | 19866                     | 10月17日 | 南京康星科技产业园运营管理有限公司 |
| 南京 | 紫郡府       | 江宁区  | 住宅   | 26622                       | 5556                      | 10月15日 | 葛洲坝融创南京房地产开发有限公司  |
| 苏州 | 望月湾雅舍     | 吴江区  | 住宅   |                             | 13911                     | 10月17日 | 苏州市宏骏房地产开发有限公司    |
| 苏州 | 星翠澜庭      | 工业园区 | 住宅   |                             | 69126                     | 10月17日 | 苏州新高园建建设发展有限公司    |
| 苏州 | 熙上雅苑      | 工业园区 | 住宅   |                             | 46460                     | 10月17日 | 苏州湖天置业有限公司        |
| 苏州 | 缤纷桃李花园    | 吴江区  | 住宅   |                             | 39506                     | 10月15日 | 苏州市吴江滨湖投资集团有限公司   |
| 上海 | 天和前滩时代    | 奉贤区  | 住宅   |                             | 36354                     | 10月14日 | 上海仁阅置业有限公司        |
| 上海 | 亚通水岸景苑    | 崇明区  | 住宅   |                             | 29329                     | 10月16日 | 上海同瀛宏明房地产开发有限公司   |
| 上海 | 华侨城新浦江城   | 闵行区  | 别墅   |                             | 4644                      | 10月18日 | 上海天祥华侨城投资有限公司     |
| 上海 | 央玺        | 宝山区  | 住宅   |                             | 31404                     | 10月18日 | 上海众承房地产开发有限公司     |
| 上海 | 禹洲雍锦府     | 奉贤区  | 住宅   |                             | 40917                     | 10月19日 | 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司    |
| 上海 | 保利云上      | 嘉定区  | 住宅   |                             | 31968                     | 10月19日 | 上海建劭置业有限公司        |
| 上海 | 碧桂园凤凰城    | 金山区  | 住宅   |                             | 34072                     | 10月20日 | 启东碧松置业有限公司        |

全国重点城市2019年第42周市场成交情况(单位: 万m<sup>2</sup>)

| 分类    | 城市  | 第 42 周<br>成交面积 | 2019 年周平均<br>成交面积 | 10 月累计<br>成交面积 | 42 周成交面积<br>环比涨跌幅 |
|-------|-----|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 一线城市  | 北京  | 22.70          | 13.36             | 37.99          | 51.26%            |
|       | 上海  | 8.97           | 14.21             | 22.69          | -33.06%           |
|       | 广州  | 15.38          | 17.25             | 36.58          | -3.08%            |
|       | 深圳  | 7.43           | 6.79              | 17.65          | 10.75%            |
| 二线城市  | 武汉  | 64.00          | 43.00             | 158.81         | -4.95%            |
|       | 重庆  | 43.90          | 55.02             | 117.99         | 1.50%             |
|       | 成都  | 42.69          | 42.95             | 114.89         | -9.27%            |
|       | 青岛  | 36.29          | 27.01             | 76.67          | 27.29%            |
|       | 南京  | 24.71          | 18.52             | 63.85          | -36.86%           |
|       | 长春  | 23.34          | 18.71             | 45.94          | 43.68%            |
|       | 南宁  | 22.96          | 19.42             | 59.26          | -7.28%            |
|       | 杭州  | 20.75          | 15.73             | 46.61          | -4.33%            |
|       | 苏州  | 19.31          | 19.88             | 45.84          | -3.25%            |
|       | 长沙  | 7.52           | 20.38             | 90.89          | -71.75%           |
|       | 福州  | 6.33           | 5.31              | 14.18          | -1.45%            |
| 三四线城市 | 温州  | 19.09          | 8.62              | 49.90          | -14.40%           |
|       | 连云港 | 15.16          | 5.26              | 32.70          | 11.27%            |
|       | 镇江  | 14.16          | 13.69             | 35.87          | -24.53%           |
|       | 东莞  | 12.79          | 9.83              | 20.18          | 106.83%           |
|       | 肇庆  | 8.45           | 2.29              | 28.63          | -53.55%           |
|       | 梧州  | 7.21           | 1.50              | 7.21           | —                 |
|       | 汕头  | 6.68           | 4.58              | 11.76          | 73.97%            |
|       | 泰安  | 6.34           | 6.07              | 15.37          | -12.84%           |
|       | 南平  | 6.04           | 0.88              | 6.81           | 683.54%           |
|       | 惠州  | 5.73           | 4.87              | 13.61          | -11.33%           |
|       | 莆田  | 4.74           | 4.14              | 13.67          | 9.65%             |
|       | 扬州  | 4.68           | 5.07              | 9.85           | 28.96%            |
|       | 韶关  | 3.59           | 1.32              | 9.28           | -5.96%            |
|       | 东营  | 2.56           | 3.67              | 7.59           | -48.96%           |
|       | 江门  | 1.90           | 0.76              | 3.75           | 28.59%            |
|       | 舟山  | 1.30           | 1.90              | 3.22           | -20.35%           |
|       | 建阳  | 1.24           | 1.61              | 2.15           | 37.83%            |

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