

一线城市成交指数下跌

成交面积涨幅最高：60.89%（昆明）
一线城市成交指数：179.03
三线城市成交指数：45.48

今年将开展共有产权住房试点

跌幅最高：-94.35%（常州）
二线城市成交指数：393.47

【本周市场】

第 10 周 (3.3-3.9)

成交量表

城市	面积	环比增幅
北京	13.66	36.54%
上海	14.33	0.50%
广州	11.99	-55.28%
深圳	5.15	-45.15%
天津	15.19	-29.50%
重庆	0.00	—

土地成交量表

城市	面积	环比增幅
北京	0	-100%
上海	0	-100%
广州	2	-
深圳	0	-100%
南京	0	-100%
成都	0	-100%
武汉	249	79%
杭州	0	-100%
重庆	3	-
苏州	0	-100%
天津	0	-100%

【本周观点】本周一线城市成交指数下跌，今年将开展共有产权住房试点

2014 年第 10 周，一线城市成交指数为 179.03，环比下跌 64.02 点，其中广州成交跌幅最大，为 55.28%；其次是深圳，环比下跌 45.15%。二线城市成交指数为 393.47，环比下跌 74.08 点，其中泉州成交跌幅最大，达 68.55%；西安的跌幅次之，为 48.48%。三线城市成交指数为 45.48，环比下跌 12.48 点，其中常州成交跌幅最大，环比下跌 94.35%；其次是文昌，环比下跌 73.50%。3 月 6 日，全国政协委员、住建部副部长齐骥表示，今年将选择部分供需矛盾突出、房价压力大的城市，开展共有产权住房试点。共有产权住房不同于经济适用房，也不完全等同于限价房。

【本周关注】

- 住建部透露今年房地产政策：双向调控
- 房企回流一二线城市 三四线或整体低迷
- 前两月房企海外融资超 800 亿
- 今年新开工保障房 700 万套以上
- 全球房价恢复 投资房产比例提高
- 住建部部长：房地产将实行双向调控
- 香港豪宅买家频违约 楼市银主盘涌现
- 苏州吴中万达广场 3 月 9 日正式开放
- 郭广昌：复星将加大养老业务投资力度
- 万科：今年拿地同样会关注三四线城市
更多研究请详见研究中心官网：yanjiu.cric.com

【政策点评】

政策——今年将开展共有产权试点

3 月 6 日，全国政协委员、住建部副部长齐骥表示，今年将选择部分供需矛盾突出、房价压力大的城市，开展共有产权住房试点。

共有产权住房不同于经济适用房，也不完全等同于限价房。是以小户型为主，主要供应对象是新就业职工中的无房户。政府在出让共有产权住房土地时，需明确这部分商品住房的供应对象、开发要求和销售价格。所谓共有产权，就是指在土地出让过程中，政府让渡部分土地出让金，并把让渡的部分作为产权的一部分，另外一部分产权由购房者来支付。

【成交概览】

一线城市：本周6个一线城市成交面积1涨4跌，其中北京成交涨幅最大，为36.54%；。其中广州成交跌幅最大，达-55.28%，其次是深圳，跌幅为-45.15%。

二线城市：本周24个二线城市成交面积5涨18跌，其中昆明成交涨幅最大，达60.89%；温州的涨幅次之，为56.45%。其中泉州成交跌幅最大，达-68.55%，其次是西安，跌幅为-48.48%。

三线城市：本周40个三四线城市成交面积11涨25跌，其中舟山成交涨幅最大，环比上涨28.97%；其次是连云港，环比上涨27.49%。其中常州成交跌幅最大，达-94.35%，其次是文昌，跌幅为-73.50%。

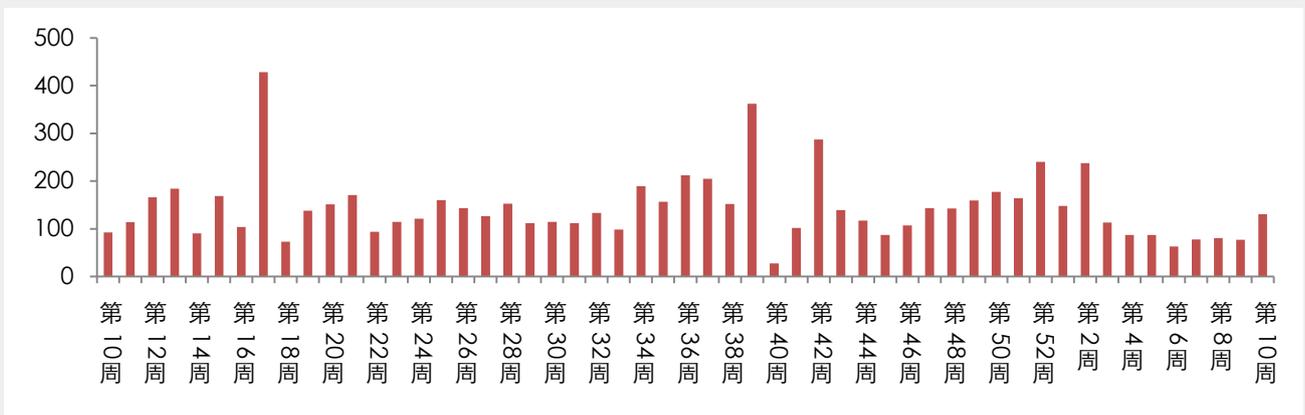
成交指数：一线城市成交指数为179.03，环比下跌64.02点；二线城市成交指数为393.47，环比下跌74.08点；三线城市成交指数为45.48，环比下跌12.48点。



【供应概览】

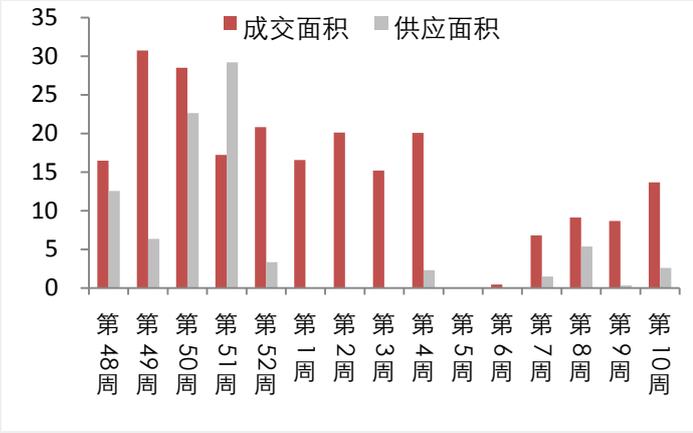
刚刚过去的第10周，CRIC监测的10个一线城市新获得预售证共计129.43万平方米，环比上周上升56.96%，其中上海为一线城市中新获得预售证面积最多的城市，为37.13万平方米。

一线城市新获得预售证走势图 (单位: 万m²)

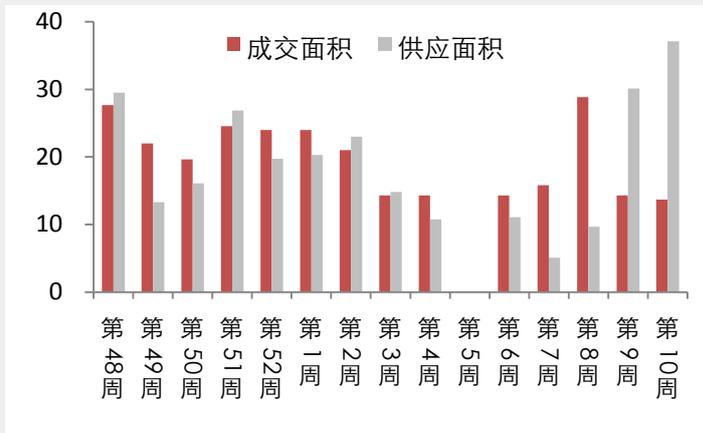


【重点城市】

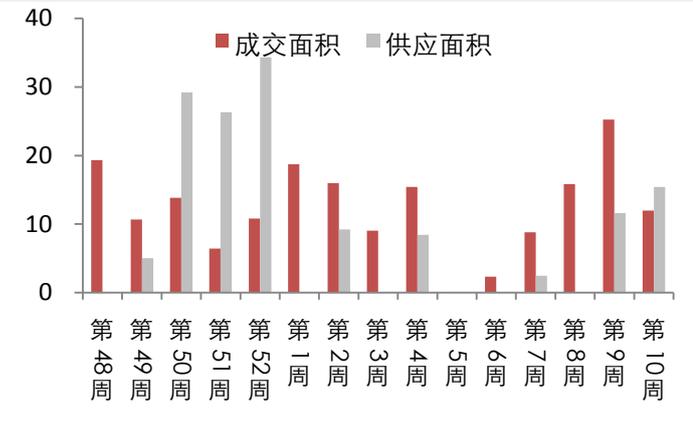
北京周度成交供应走势图



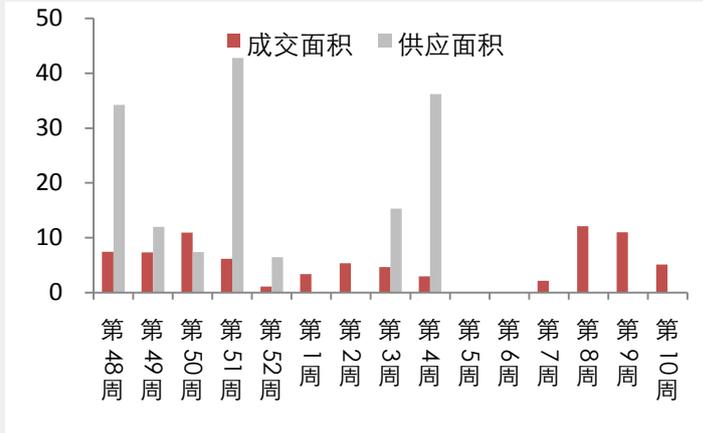
上海周度成交供应走势图



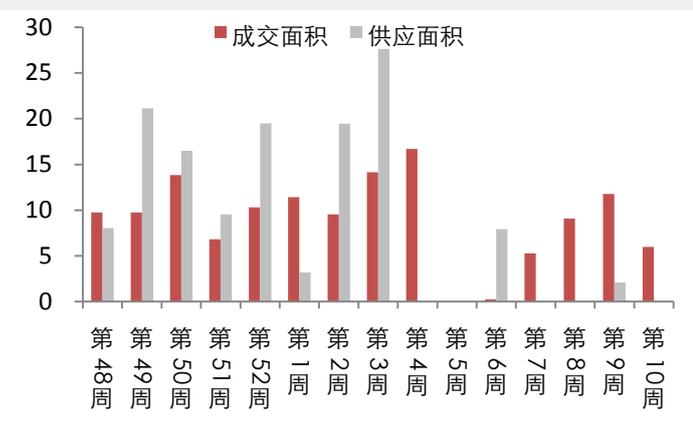
广州周度成交供应走势图



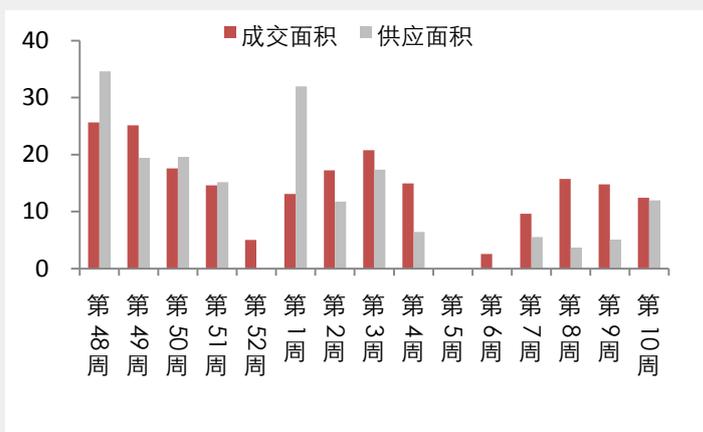
深圳周度成交供应走势图



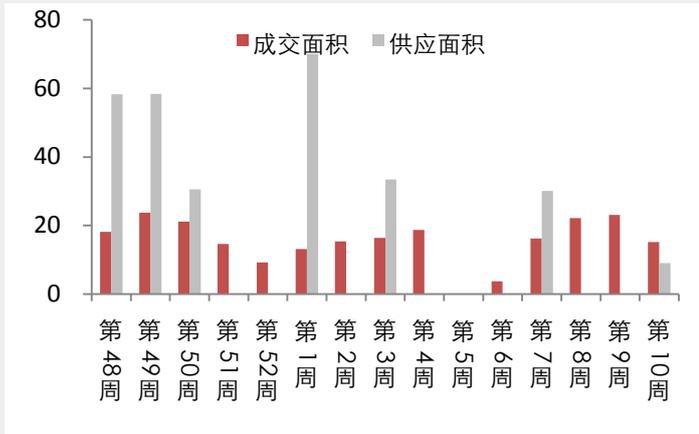
杭州周度成交供应走势图



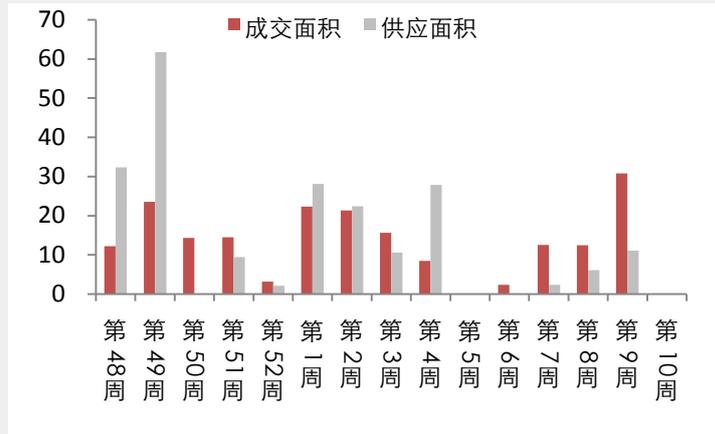
南京周度成交供应走势图



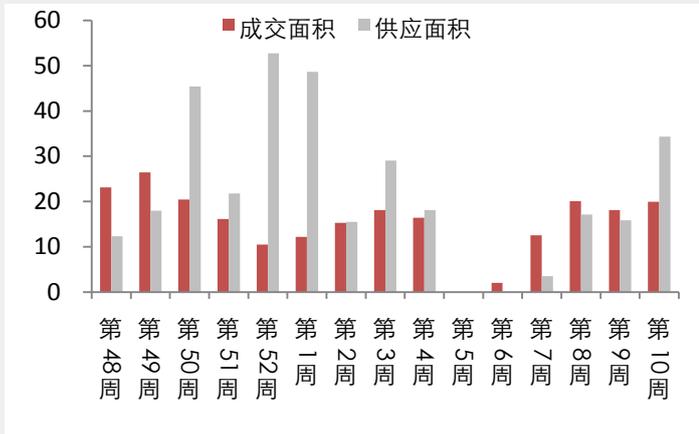
天津周度成交供应走势图



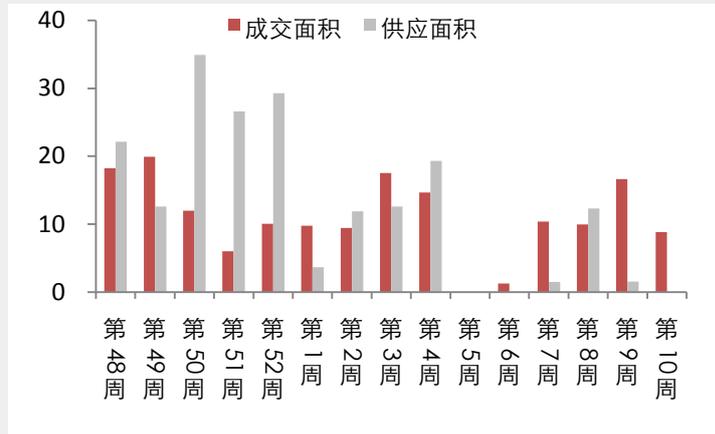
武汉周度成交供应走势图



成都周度成交供应走势图



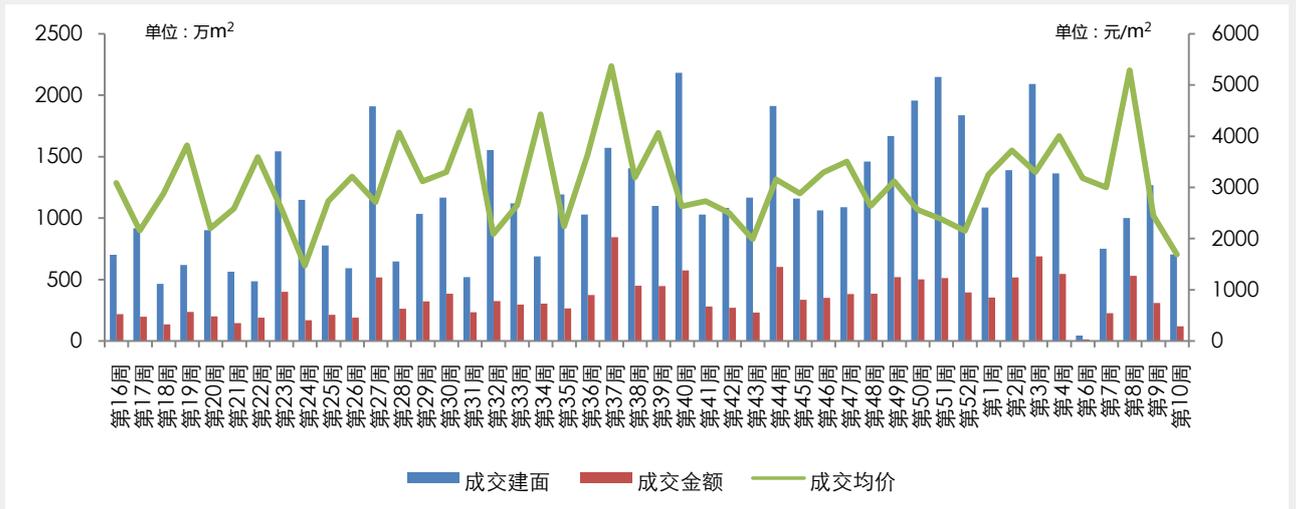
苏州周度成交供应走势图



【土地成交】

本周（3月1日-3月7日）成交经营性土地总建筑面积为704万m²，环比下降较为明显，降幅为44%；经营性用地成交总金额119亿，环比上周下降显著，下降幅度为62%；本周经营性用地成交均价1690元/m²，比上周下降了31%。

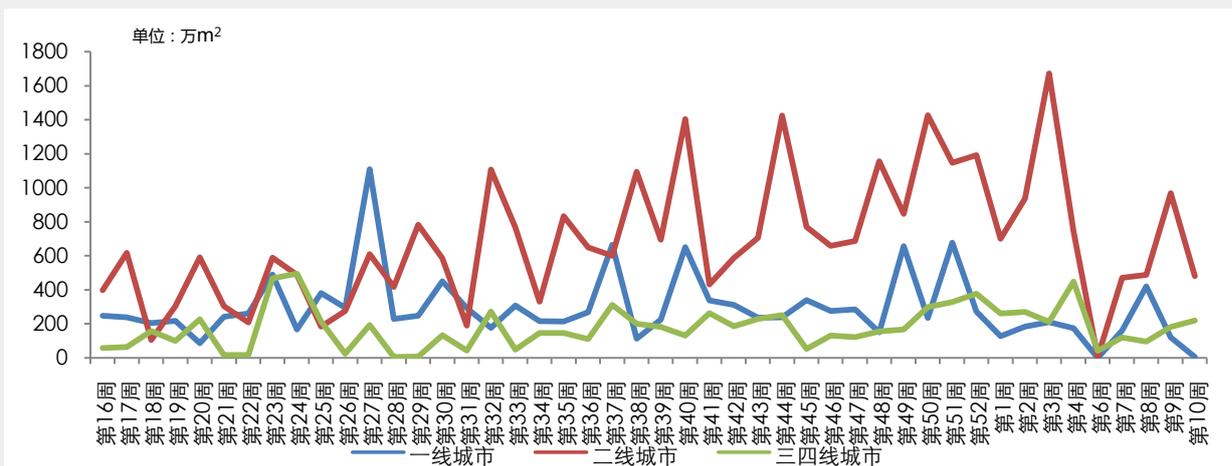
2013年第16周-2014年第10周土地成交走势图



数据来源：CRIC

从成交土地的城市结构来看，本周依然是二线城市为成交主体，成交总量为480万方，环比下降50%，占比为68%，其中，武汉、郑州、哈尔滨、西安和长沙为成交量最高的五个城市；一线城市本周成交量大幅下降，降幅为95%，其成交量为6万方，本周六个一线城市中仅有广州和重庆有成交，其中重庆本周成交量较多，为3万方，广州则有2万方的成交量，位列一线城市成交量第二位；本周，三四线城市成交量占比为31%，为218万方，环比上涨20%，其中惠州、常州和佛山等为主力成交城市。

2013年第16周-2014年第10周成交土地城市能级分布走势图

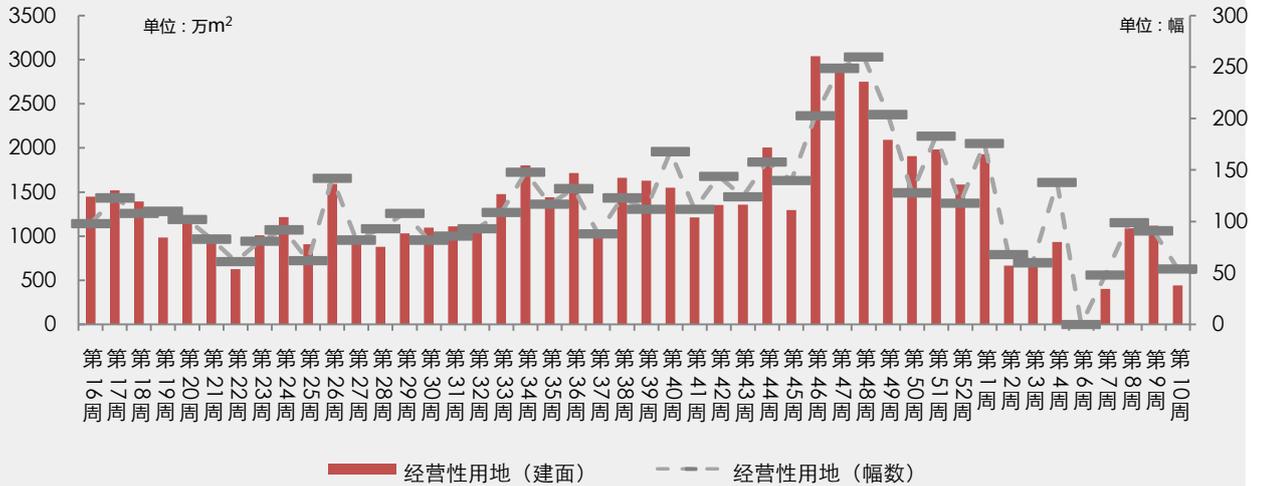


数据CRIC

【土地供应】

本周（3月1日-3月7日）供应经营性土地总幅数环比下降41%，为54幅；供应经营性土地总建面积为442万m²，环比较上周下降明显，降幅60%。

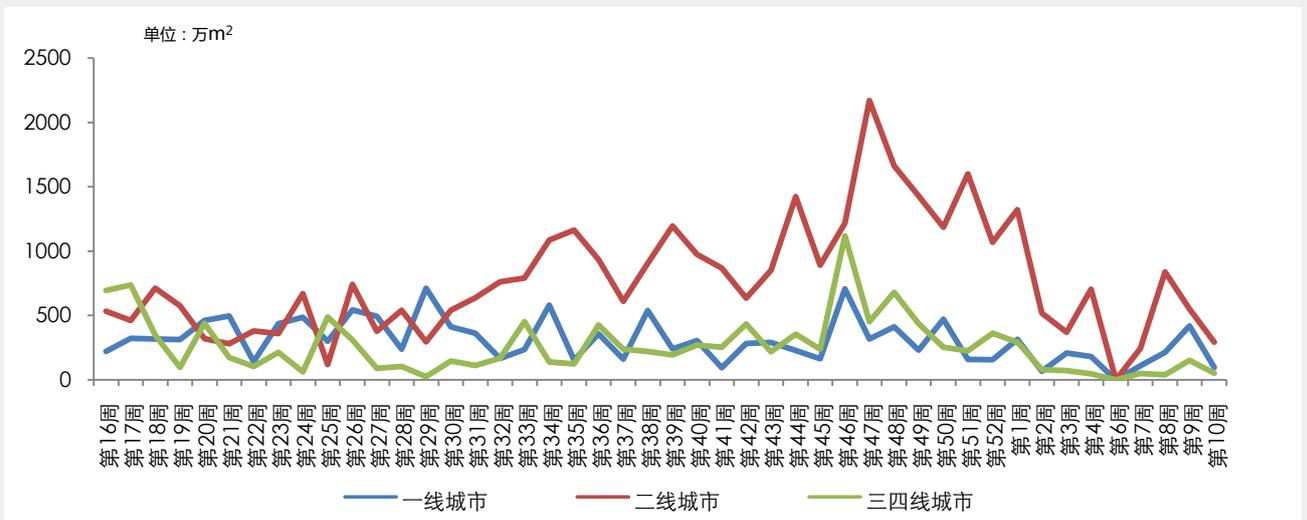
2013年第16周-2014年第10周供应土地走势图



数据来源：CRIC

从供应土地的城市结构来看，本周各级城市供应量各不相同。二线城市供应量环比下降47%，为293万方，占比仍最高，为66%，其中，杭州、成都、昆明和苏州等为供应的主力城市，供应量均在30万方以上；一线城市供应量为96万方，其供应量环比下降77%，占比为22%，本周六个一线城市中北京和深圳无供应，其中天津的供应量最多，为41万方土地，上海有28万方的供应量，重庆和广州则分别有14万方、13万方的供应量；三四线城市占比为12%，环比较上周大幅下降，降幅为66%，三四线有供应城市中桂林、肇庆和中山供应量均在10万方以上。

2013年第16周-2014年第10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：【武汉】武告字（2014年）2号硚口区长丰村C1包地块

宗地概况				地块地图
土地地址	硚口	成交日期	2014-03-06	
总用地面积 (㎡)	156,114	底价总价 (万元)	160,090	
总建筑面积 (㎡)	250,600	成交总价 (万元)	160,090	
所属板块	古田	详细交易方式	挂牌;	
环线位置	二三环间	地块属性	住宅; 商业	
受让方	名流置业武汉江北有限公司			

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/㎡)
硚口区长丰村C2包地块	2014-01-30	住宅;商业	74,781	343,995	77,550	2,254

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/㎡)
金湖天地	2011-10-01	住宅;	340,000	6,800
马城壹号	2011-05-03	住宅;	27,664	6,000—6,200

数据来源：CRIC

地块分析：

项目地块位于武汉市硚口区长丰村，南临长丰大道，西靠丰顺路，紧邻三环线，地理交通位置优越。项目地块周边配有武汉市第七十九中学、湖北警官学院、硚口区长丰小学等教育资源和武汉顺园中医院、等医疗资源，周边较成熟小区较多，配套设施全面，具有一定的发展前景。

项目地块总建筑面积达 25 万方，容积率为 4.38，楼面价约为 2344 元每平方米，为名流置业在硚口区长丰村拿下的 5 宗地中起始价最高的一块，至此，名流在武汉已有 5 个开发或待开发的城中村项目。由于武汉硚口区的商贸实力、区位交通和滨水景观等基础优势日益显著，此次名流置业硚口区拿地正是顺应武汉城中村改造正在加快的趋势和进一步深耕武汉的举措。

【企业动态】**➤ 恒大地产：增持华夏银行，实业与资本结合是大势所趋**

（重庆商报）在银行股频频“破净”之时，地产大鳄进军银行业呈现出风起云涌之势。华夏银行近日发布股权变动公告称，广州 5 家公司从去年 11 月至今年 3 月累计买入公司股份 4.45 亿股，占公司总股本的 5%。商报记者查询获悉，这 5 家公司背后的实际控制人其实只有一个——在香港联交所上市的恒大地产。在金融业内人士看来，房企频繁“联姻”银行，除了看重银行股投资价值外，也是拓宽融资渠道的需要。

➤ 华夏幸福（无锡）：信托融资 5 亿开发无锡项目

（观点地产网）2014 年 3 月 10 日公告,公司与全资子公司京御地产及京御地产全资子公司无锡幸福基业拟与华鑫国际信托有限公司签订《关于无锡幸福基业房地产开发有限公司投资事项之合作框架合同》及《股权转让协议》,涉及华鑫信托作为“华鑫信托·聚鑫 2 号集合资金信托计划”受托人以总计 5 亿元人民币受让京御地产持有的无锡幸福基业 51%股权。

➤ 华夏幸福（廊坊）：3.51 亿收购河北廊坊近 7 万方宅地

（观点地产网）华夏幸福基业股份有限公司 2 月 24 日发布公告称，其全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司拟与霸州市京华房地产开发有限公司及廊坊市圣斌房地产开发有限公司签订《股权并购框架意向协议》，京御地产拟收购京华房地产持有的下属项目公司圣斌房地产 100%股权，交易价款共计 3.51 亿元。

公告称，鉴于京华房地产持有 67821.22 平方米国有土地使用权，圣斌房地产为京华房地产拥有 100%权益的子公司，京华房地产拟以目标地块向圣斌房地产进行增资。在此基础上，华夏幸福附属京御地产拟收购京华房地产持有的圣斌房地产 100%股权。

➤ 万科地产：放弃当老大,与腾讯合作微信平台

（网易房产）万科在社区互联网服务上，正在与腾讯协商搭建微信平台，并有可能放弃已于去年 11 月 11 日上线的社区 APP “住这儿”，因为手机的 APP 搭载量有限，微信的渠道范围更广，粘性更强。但万科已有和将开发的社区服务的互联网平台尚不考虑盈利运营，仍集中做万科社区业主和邻近楼盘社区的物业生活服务。

【新开盘项目】

城市	项目名称	区域	物业类型	销售报价 (元/m ²)	本期推案(万 m ²)	开盘时间	开发商
南京	天淳江南	淳溪镇	住宅	7500	0.93	2014-3-7	高淳县天信置业有限公司
南京	天元新城	江宁区	一般住宅	7901	1.07	2014-3-4	南京江宁市政建设房地产
南京	凯阳花园	永阳镇	住宅	7983.13	0.79	2014-3-4	南京凯阳置业有限公司
南京	万科金域蓝湾	江宁区	一般住宅	18750	0.31	2014-3-4	南京金域蓝湾置业有限公司
南京	珑湾花园	江宁区	一般住宅	17678	1.32	2014-3-4	南京新城创隆房地产有限公司
南京	九月森林	浦口区	住宅	17600.7	0.05	2014-3-4	南京德润置业有限公司
南京	雍华府	建邺区	住宅	22800	2.11	2014-3-8	南京招商瑞盛房地产有限公司
南京	骏景园	六合区	住宅	6775	5.36	2014-3-3	南京龙海土地开发有限公司
南京	九月森林	浦口区	住宅	17600.7	0.05	2014-3-4	南京德润置业有限公司
北京	众美雅苑	大兴区	住宅	16194.1	1.89	2014-3-9	北京众美房地产开发有限公司
北京	臻园	朝阳区	住宅	46264.71429	0.69	2014-3-8	北京广盈房地产开发有限公司
武汉	万科城花璟苑	东湖开发区	住宅		6.00	2014-3-7	武汉万科城花璟苑房地产有限公司
武汉	纯水岸·东湖二期	江夏区	住宅		2.98	2014-3-7	武汉华侨城实业发展有限公司
武汉	万科长征村城中村	洪山区	住宅		6.45	2014-3-4	武汉万科金色城市物业发展有限公司
成都	航天·城上城	高新区	住宅		9.23	2014-3-10	成都神州航天房地产有限公司
成都	蓝润锦江春天	锦江区	住宅		1.97	2014-3-7	成都蓝润华锦置业有限公司
成都	中铁二局·东郡城	成华区	住宅		3.20	2014-3-7	成都福瑞置业有限公司
成都	万科金色乐府	成华区	住宅		2.74	2014-3-7	成都传媒文化置业有限公司
成都	龙湖世纪城	高新区	住宅		5.91	2014-3-6	成都嘉南置业有限公司
成都	和泓·东28	成华区	住宅		2.88	2014-3-5	成都和泓房地产开发有限公司
成都	招商·雍华府	成华区	住宅		0.12	2014-3-4	成都招商北城房地产有限公司
成都	中环岛	高新区	住宅		1.06	2014-3-4	成都华高置业有限公司
成都	信和御龙山	成华区	住宅		2.76	2014-3-4	信和置业(成都)有限公司
成都	英祥商业广场	高新区	住宅		4.45	2014-3-4	成都名川房地产
广州	锦绣星辰花园	增城市	住宅		0.98	2014-3-7	广州市锦凡房地产开发有限
广州	星汇金沙花园	白云区	住宅		1.03	2014-3-5	广州市宏锦房地产开发有限
广州	新世界花园万象苑	增城市	住宅		1.09	2014-3-7	广州保新房地产有限公司
广州	新世界花园万象苑	增城市	住宅		0.65	2014-3-7	广州保新房地产有限公司
南京	天淳江南	淳溪镇	住宅	7500	0.93	2014-3-7	高淳县天信置业有限公司
广州	愉德园一期	番禺区	住宅		1.85	2014-3-5	广州市佳盛房产物业发展有
广州	紫茗花园	南沙区	住宅		1.94	2014-3-3	广东省肇庆市第二建筑工程集团
广州	东洲洲花园	番禺区	住宅		7.89	2014-3-4	广州市东洲洲房地产
苏州	小石城花园	吴中	住宅		3.21	2014-3-7	苏州招商南山地产有限公司
苏州	天亚水景苑	相城区	住宅		0.29	2014-3-4	苏州天亚置业发展有限公司
福州	香开新城	晋安区	住宅		1.77	2014-3-3	首开中庚(福州)房地产
杭州	华联·UDC时代大厦	江干区	办公, 商业	0.00	0.00	2014-3-9	杭州华联置业有限公司
上海	保利叶轩	宝山	普通住宅	29200-32000	3.90	2014-3-8	上海保利建瑾房地产有限公司
上海	步阳御江金都二期	嘉定	普通住宅	18300-21500	3.49	2014-3-9	上海步阳置业有限公司
上海	涵云雅庭	闵行	别墅	31100-70400	7.77	2014-3-4	上海陆家嘴浦江置业有限公司

城市	项目名称	区域	物业类型	销售报价 (元/m ²)	本期推案(万 m ²)	开盘时间	开发商
上海	涵云雅庭	闵行	普通住宅	30800-34000	1.38	2014-3-4	上海陆家嘴浦江置业有限公司
上海	花木绿城兰庭	浦东	普通住宅	47800-56800	3.95	2014-3-8	上海花木房地产开发经营公司
上海	华润置地橡树湾城	杨浦	普通住宅	44000-48000	0.03	2014-3-5	坚实置地(上海)有限公司
上海	嘉宝梦之湾景苑	嘉定	别墅	30100-40800	1.27	2014-3-6	上海嘉宝新菊房地产有限公司
上海	嘉宝梦之湾景苑	嘉定	普通住宅	21900-25000	2.87	2014-3-6	上海嘉宝新菊房地产有限公司
上海	绿地香颂名邸	宝山	别墅	37400-44800	0.76	2014-3-5	上海绿地泰杨置业有限公司
上海	绿地香颂名邸	宝山	普通住宅	20300-22400	2.31	2014-3-5	上海绿地泰杨置业有限公司
上海	天和锦园	奉贤	别墅	31000-56600	1.51	2014-3-8	上海康都置业有限公司
上海	西郊百丽苑	松江	普通住宅	25900-27600	2.97	2014-3-8	上海佳铭房产有限公司
上海	中环国际公寓	宝山	普通住宅	25400-28300	4.90	2014-3-8	上海康德利房地产经营有限公司
天津	美韵园 9、10、15 号楼	滨海新区	城镇住宅用 地		1.76	41701	天津生态城建设投资有限公司
天津	美韵园 2-4 号楼	滨海新区	城镇住宅用 地		1.87	41701	天津生态城建设投资有限公司
天津	泽城花园 2、3 号楼	滨海新区	城镇混合住 宅用地		2.58	41701	天津弘泽华信房地产开发有限公司
天津	莹波苑 1-4 号楼	滨海新区	城镇住宅用 地		2.86	41701	天津市政滨新置业有限公司

【周度数据表】

全国典型城市第10周市场成交情况

单位：万平方米，元/平方米

分类	城市	第10周 (3.3-3.9)		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	13.66	—	11.99	16.92	36.54%	—
	上海	14.33	25993	14.62	47.73	-23.63%	—
	广州	11.99	10703	13.63	18.13	-55.28%	-26.43%
	深圳	5.15	20921	4.87	5.37	-45.15%	-6.79%
	天津	15.19	10720	16.04	19.57	-29.50%	3.65%
	重庆	0.00	—	0.00	0.00	—	—
二线城市	南京	12.42	—	13.44	14.66	-6.99%	—
	成都	19.92	—	15.58	22.18	11.65%	—
	武汉	22.48	—	20.14	32.25	-33.01%	—
	杭州	5.96	—	8.58	8.57	-47.98%	—
	苏州	8.82	—	10.44	8.82	-38.83%	—
	东莞	7.01	8732	7.60	9.02	-23.31%	-3.61%
	石家庄	6.69	—	4.62	6.69	40.10%	—
	厦门	6.95	—	9.58	8.40	-13.84%	—
	西安	8.24	—	12.01	15.65	-48.48%	—
	无锡	7.34	—	7.97	9.51	-32.40%	—
	哈尔滨	12.99	7499	8.94	14.21	14.06%	3.21%
	南宁	0.00	—	7.30	0.00	-100.00%	—
	青岛	15.64	—	15.82	19.14	-26.86%	—
	泉州	1.32	—	3.64	2.47	-68.55%	—
	长春	11.93	—	9.48	14.12	-2.99%	—
	南昌	7.61	—	17.48	9.41	-3.18%	—
	福州	4.02	—	3.40	4.42	-2.34%	—
	呼和浩特	2.43	5578	1.87	2.84	-16.12%	-2.50%
	长沙	13.22	—	14.19	16.29	-27.41%	—
	宁波	4.68	11138	6.12	5.29	-3.97%	-16.85%
昆明	28.30	—	19.83	33.71	60.89%	—	
温州	2.06	—	2.70	2.25	56.45%	—	
大连	4.39	—	3.57	4.70	-13.67%	—	
佛山	0.00	—	0.00	0.00	—	—	
三线城市	惠州	4.51	6380	4.27	5.52	-11.46%	-0.91%
	常州	0.45	7277	6.66	2.35	-94.35%	-4.51%
	吉林	3.60	—	3.27	4.96	-19.96%	—
	扬州	2.04	—	3.36	2.72	-54.27%	—
	汕头	1.74	7122	2.00	2.27	-28.06%	2.09%
	徐州	—	—	0.07	0.00	—	—
	江门	2.62	7344	2.22	3.35	-19.77%	7.75%
	常德	3.62	—	5.01	4.05	-33.29%	—
	海口	6.55	8802	4.18	7.38	18.62%	-0.11%
	中山	8.29	—	3.93	8.29	—	—

(续上表) 全国典型城市第 10 周市场成交情况

单位: 万平方米, 元/平方米

类别	城市	第 10 周 (3.3-3.9)		2014 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	3.58	5806	2.93	4.37	-38.66%	2.86%
	贵阳	9.33	—	10.96	12.50	-40.59%	—
	潍坊	7.30	—	5.25	8.21	3.73%	—
	兰州	5.01	7201	7.02	5.90	-45.00%	7.50%
	泰安	5.28	—	3.07	6.21	23.25%	—
	镇江	4.34	—	4.65	5.17	-10.10%	—
	东营	0.00	—	2.86	0.00	-100.00%	—
	北海	5.73	—	5.18	6.89	-23.84%	—
	南通	1.42	—	2.38	1.84	-51.88%	—
	连云港	4.31	—	2.98	4.66	27.49%	—
	肇庆	1.64	5725	1.74	1.98	-28.34%	-4.84%
	韶关	1.51	5324	1.80	1.86	-34.93%	-18.69%
	三亚	4.50	23472	3.91	5.14	13.87%	-2.61%
	龙岩	1.26	—	1.38	1.74	-44.74%	—
	牡丹江	1.65	4033	1.72	1.84	8.51%	-4.81%
	安庆	1.61	—	3.05	2.18	-52.36%	—
	莆田	2.84	7838	4.55	3.84	4.05%	-1.39%
	廊坊	0.00	—	1.99	0.00	—	—
	南充	0.00	—	0.00	0.00	—	—
	三明	0.37	—	0.26	0.39	12.12%	—
	南平	2.00	3484	1.24	2.27	11.08%	-18.49%
	黄石	2.14	4642	2.23	3.00	-12.10%	-5.92%
	梧州	1.27	—	2.70	1.51	-31.93%	—
	泸州	4.56	—	3.58	5.22	3.03%	—
	九江	3.13	5666	3.41	4.12	-27.99%	12.41%
	舟山	1.53	—	1.22	1.74	28.97%	—
文昌	0.68	6057	1.24	2.19	-73.50%	-28.72%	
建阳	0.00	—	0.44	0.01	-100.00%	—	
新昌	0.40	7920	0.64	0.43	-14.86%	15.58%	
万宁	0.25	6963	0.35	0.29	-61.44%	31.49%	

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