

【本周市场】

第 23 周 (5.29-6.04)

成交量表 (万 m²)

城市	第 22 周	第 23 周
北京	16.58	5.79
上海	19.59	15.89
广州	14.17	9.77
深圳	3.73	5.18
长沙	14.30	23.50
重庆	78.07	66.02
南京	10.90	8.55
成都	50.50	38.00
武汉	33.93	30.25
杭州	21.90	15.45
苏州	16.09	9.47

第 23 周土地成交量表 (万 m²)

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	21.20	144%
广州	0.00	-
深圳	0.00	-
南京	0.00	-
成都	0.00	-
武汉	0.00	-
杭州	0.00	-
重庆	0.00	-
苏州	0.00	-
天津	18.90	-

市场：超 8 成城市成交回落

政策：西安出台经适房退出细则

涨幅最高：679.87% (江门)

跌幅最大：-72.23% (廊坊)

一线城市成交指数：108.13

二线城市成交指数：455.61

三线城市成交指数：50.69

【本周视点】供应环比锐减近 4 成致超 8 成城市成交回落

本周十一个重点城市取得预售证商品住宅面积 194.30 万 m², 环比减少 37%。受供应偏紧影响, 整体成交量较上周有所减少, 环比降幅达 14.7%, 超 8 成城市成交量环比回落。具体来看, 一线城市仅深圳成交增加, 其余城市环比均有所下跌, 其中北京周成交不足 6 万方; 二线城市仅长沙成交增加, 涨幅达 64.34%, 其他城市成交均回落, 其中苏州、长春、呼和浩特跌幅均在三成以上; 三四线城市整体跌多涨少, 但整体成交环比增加, 江门、东莞、南平涨幅居前, 而廊坊、牡丹江跌幅较大。

【本周关注】

- 温州：销售项目未经批准不得随意调价或取消优惠
- 徐州：限售+限价，2017 年计划出让宅地 8000 亩
- 长沙：楼市调控细则出台，明确限购执行时间节点
- 佛山：定金、首付款、购房贷款存入监管专用账户
- 天津：外地人在津买房社保个税可补缴
- 西安：购买经适房满 5 年补 15% 差价可上市交易
- 佛山：限购升级，6 月 1 日起二手房纳入限购范围

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

【政策点评】

➤ 政策——西安：购经适房满 5 年补 15% 差价可上市交易

本周，温州楼市新政销售项目未经批准不得随意调价或取消优惠；徐州楼市新政限售+限价，2017 年计划出让宅地 8000 亩；长沙楼市调控细则出台，明确限购执行时间节点；佛山加强楼市限购 6 月 1 日起二手房纳入限购范围；天津楼市政策微调外地人在津买房社保个税可补缴；西安购买经适房满 5 年补 15% 差价可上市交易；佛山再出新政定金、首付款、购房贷款存入监管专用账户。

实际上，西安经适房上市早有类似规定，如 2016 年发布的《西安市经济适用住房管理办法》既已明确，购买经济适用房满五年后可以以市场价上市出售；出售时应当按照规定缴纳有关税费。本次细则的出台是对《管理办法》执行细则的明确，而统一规定 15% 差价款也利于实际执行。另外本次细则还额外提出了禁止闲置的要求，并对于违规处置经适房行为给出了处理方案，有助于经适房这一“善政”落到实处。对于房地产市场而言，拓宽经适房上市路径，可增加二手房市场的有效供应，解放初更多的置换购房需求，有助于促进供求平衡，也可助力区域楼市的多层次发展。



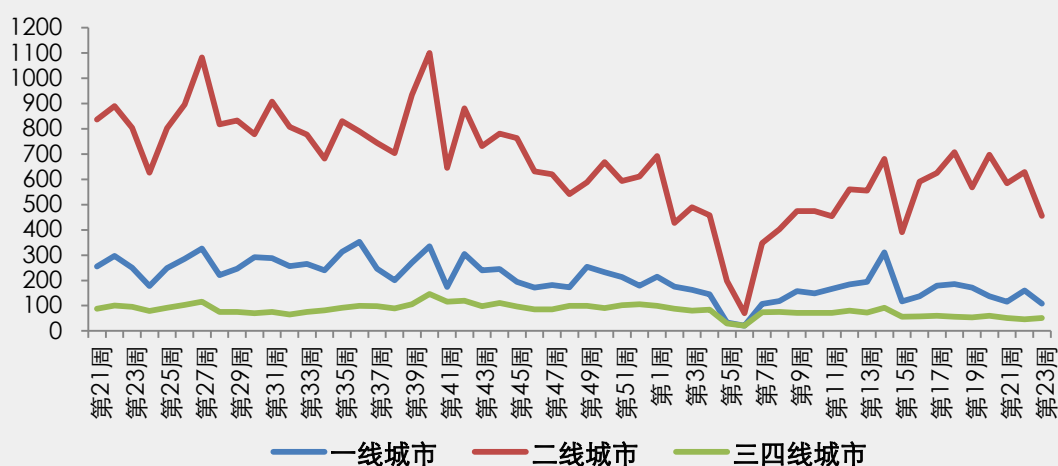
【成交概览】

2017年第23周，一线城市成交指数为108.13，环比回落51.49点；二线城市成交指数为455.61，环比下降172.76点；三线城市成交指数50.69，环比增加4.47点。

一线城市：仅深圳成交面积环比增加38.96%，其他城市均回落。其中北京降幅最大，环比下降65.06%；其次是广州，环比回落31.08%。

二线城市：13个二线城市成交面积仅1个城市环比增加，即长沙环比上涨64.34%；其中宁波跌幅最大，环比下跌54.37%，其次是苏州，环比下跌41.13%。

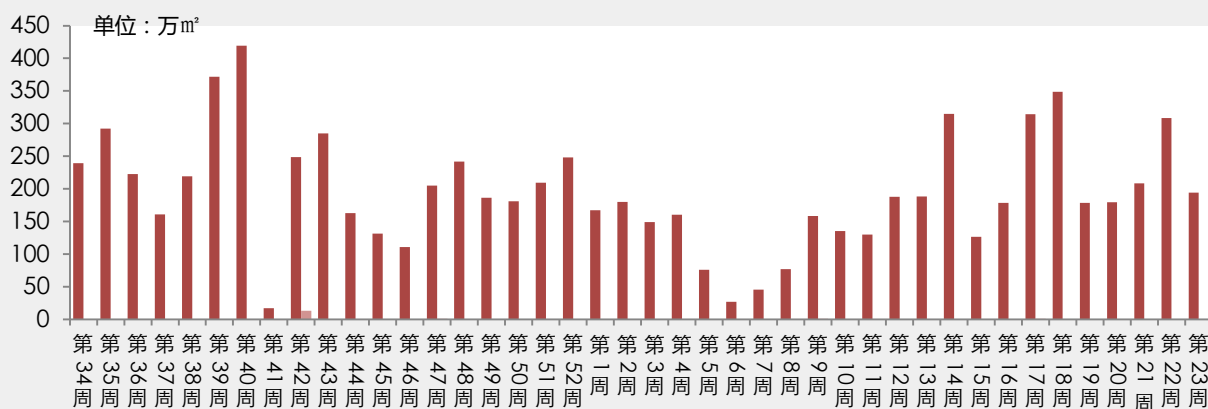
三四线城市：20个三线城市成交面积15跌5涨，其中江门涨幅最大，环比上涨679.87%，其次是东莞，环比上涨131.01%；廊坊跌幅最大，环比下跌72.23%，其次是牡丹江，环比下跌57.61%。



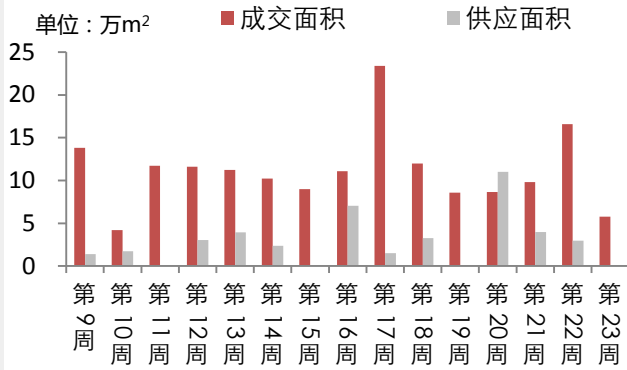
【供应概览】

2017年第23周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证194.30万^m²，环比减少37%，获取预售证最多的城市为上海，预售证面积达66.86万^m²。

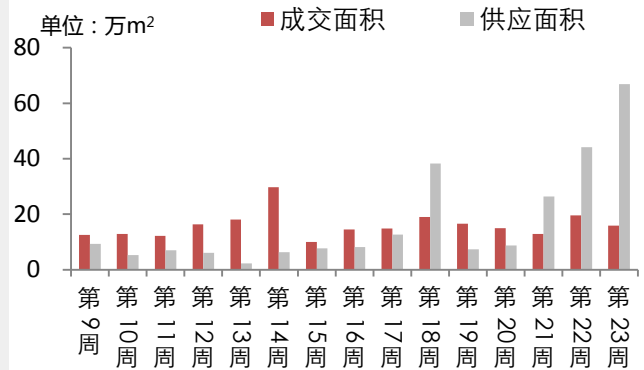
十一个重点城市新获得预售证走势图



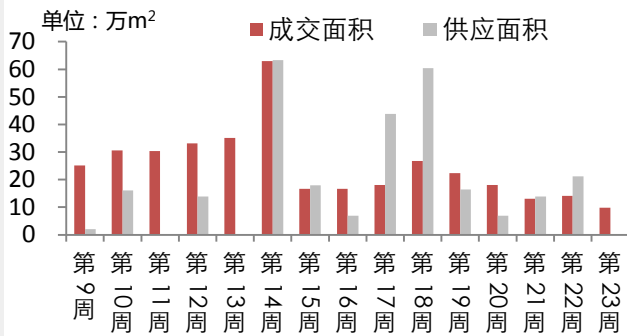
北京周度成交供应走势图



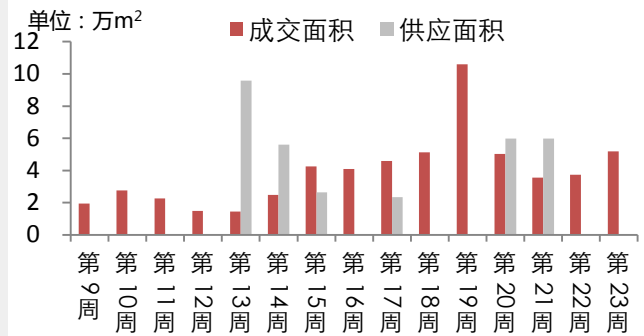
上海周度成交供应走势图



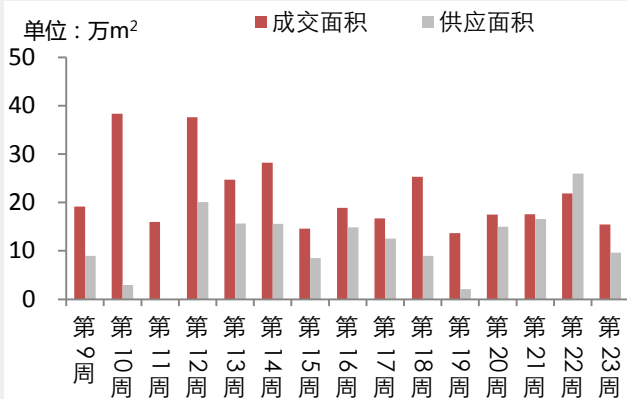
广州周度成交供应走势图



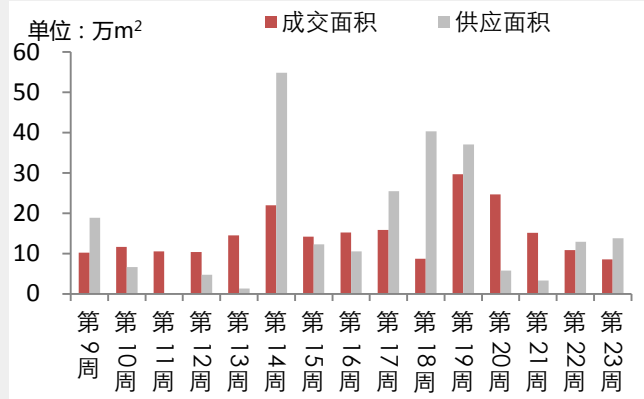
深圳周度成交供应走势图



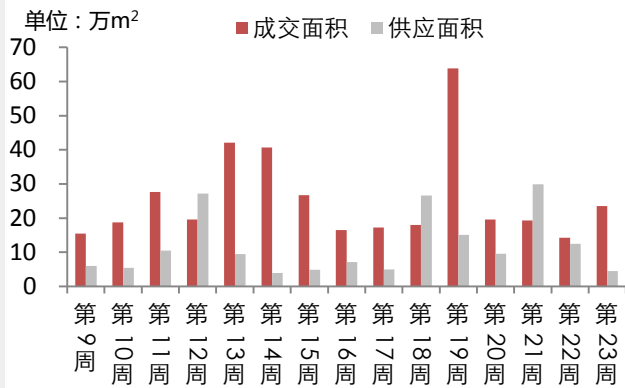
杭州周度成交供应走势图



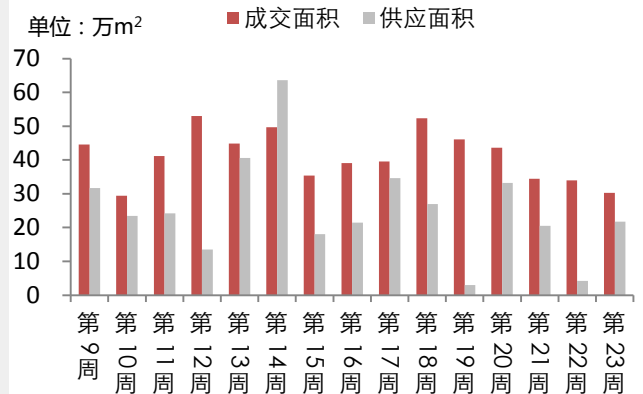
南京周度成交供应走势图



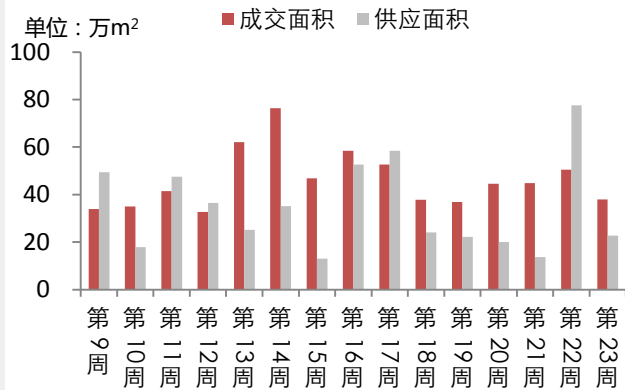
长沙周度成交供应走势图



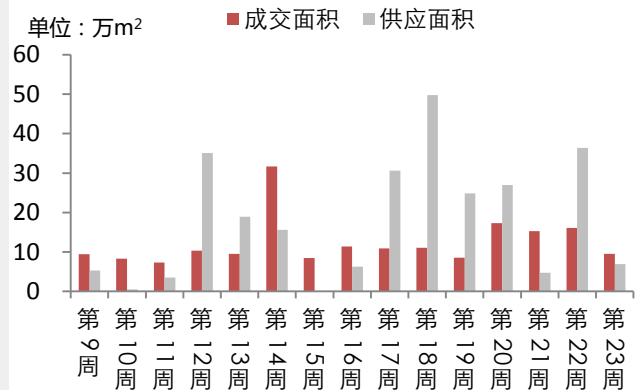
武汉周度成交供应走势图



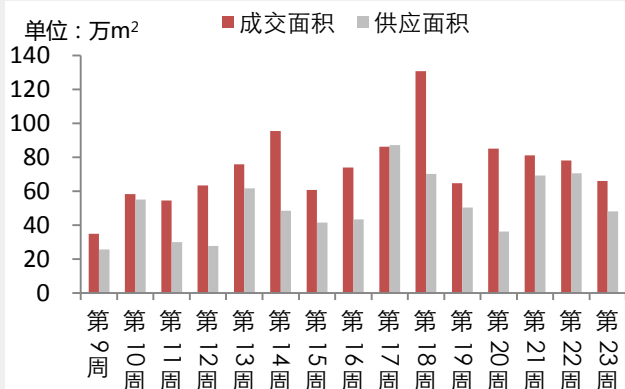
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

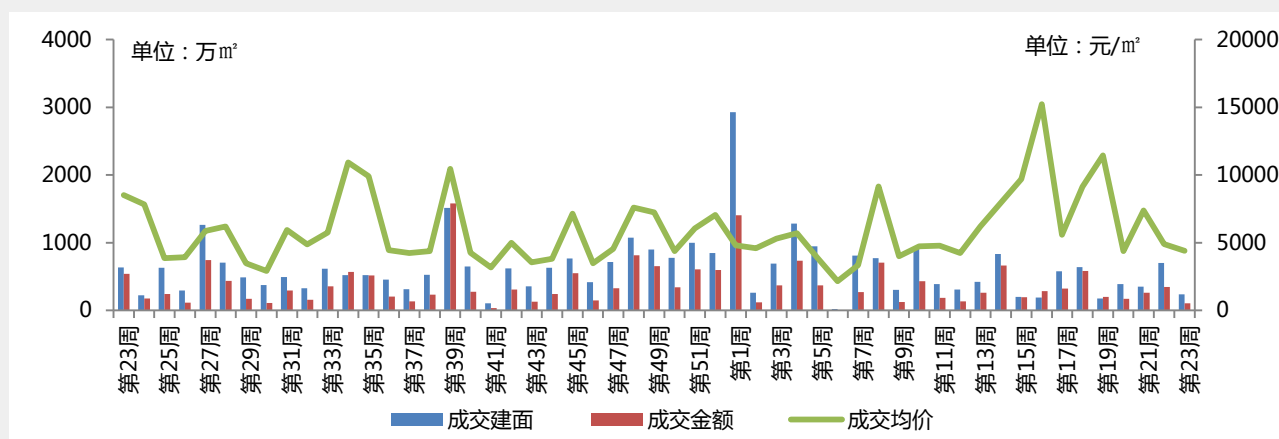


注: 重庆为商品房数据, 其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

第22周(5月22日-5月28日),全国经营性土地成交建筑面积702万平方米,环比大涨99%,同比涨幅28%;成交金额344亿元,环比上涨32%,同比下降25%;本周土地成交均价为4902元/平方米,环比下跌34%;第23周(5月29日-6月4日),全国经营性土地成交建筑面积235万平方米,同环比分别下跌63%和67%;成交金额103亿元,同环比分别下跌81%和70%;本周土地成交均价为4395元/平方米,环比下跌10%;连续两周成交金额回落主要原因是一线成交较冷,二线及三四线成交地块主要位于偏远郊区,溢价率较低。

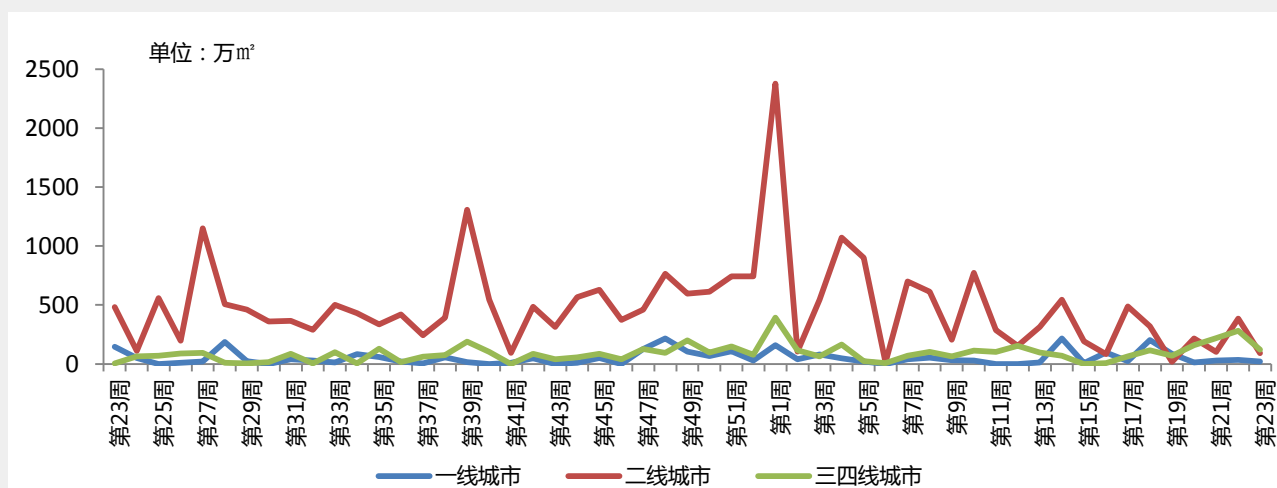
2016年第23周-2017年第23周土地成交走势图



数据来源: CRIC2016

第22周在端午小长假前迎来土拍小高峰,节后第23周成交回落较大。从两周总成交来看,一线城市共成交建筑面积57万平方米,占比6%,北京、广州各成交一宗地块,都为底价成交,上海成交一宗商办用地及三宗远郊含宅地块,商办地块溢价率170%,楼板价25717元/平方米,远郊含宅地块采用招挂复合方式出让,表现较为理性;二线城市两周共成交建筑面积477万平方米,在各能级中占比最高,达到51%,其中杭州成交9宗经营性用地,除3宗地商办地块以外,另外6宗地均以高溢价成交。此外昆明、武汉、西安均有较多纯住宅用地出让;三四线城市成交仍然主要集中于常州、佛山等环上海、环广深区域,漳州成交7宗纯住宅用地,且溢价率均高于500%,主要由于出让底价非常低导致。

2016年第23周-2017年第23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：奉贤区奉城镇 57-05 区域地块

宗地概况				地块地图
区域	奉贤区	成交日期	2017-06-01	
总用地面积(万㎡)	7.52	成交总价(亿元)	17.55	
总建筑面积(万㎡)	1.6	楼板价(元/平方米)	14581	
所属板块	奉城板块	详细交易方式	招标	
环线位置	郊环外	地块属性	纯住宅	
受让方	中海			

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/㎡)
奉贤区奉城镇 44-10 区域地块	2015-02-15	纯住宅	1.53	6.88	2.18	3168

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/㎡)
新城花屿湾	2016-06-04	普通住宅;别墅;	68,753	19000
水榭兰亭	2016-04-30	普通住宅;	107,792	16500
绿地小米公社	2015-04-30	普通住宅;别墅;	105,671	25500

数据来源：CRIC

地块分析：

6月1日，上海土地市场官方网站公布三宗挂牌长达近半年的远郊地块竞得方，其中奉贤区奉城镇57-05区域号纯宅地花落中海，最终成交总价17.55亿元，溢价率49%，成交楼板价14581元/平方米，该地块去年12月底首次挂牌出让，中间曾以土拍资金审核未完成、调整为招挂复合方式出让等原因多次暂停出让，过程一波三折。

地块位于奉贤区东部，距离奉贤核心大约20公里，位置较偏且目前暂无轨交规划，地块附近有奉城汽车站，出行较为不便；生活配套方面，地块西侧2.5公里为奉城镇核心生活区，有幼儿园、小学、奉城高级中学等教育配套以及奉城医院、太阳城时代广场等基本配套，配套等级较低。周边项目多为尾盘销售状态，新城花屿湾、水榭兰亭等项目暂无房源推出，从周边项目成交均价上看，新房售价20000元/平方米以上问题不大，部分二手房源售价在25000元/平方米，面粉价已低于面包价，且该地块1.6的容积率可打造一部分溢价较高的产品，面市价格压力不大。

【热销项目】

5月30日，济南中新锦绣天地开盘，此次开盘首推2栋小高层共280套房源，开盘当天劲销3.5亿元，推出的所有房源成交量达约92%。分析项目热销有3个原因：

其一，出行便利。项目位于历城区世纪大道与凤鸣路交界处，南侧连接经十路，交通便利。沿着世纪大道可通往工业南路，沿凤鸣路可通往经十路，经十路为济南东西主干道，贯穿东西，自驾出行非常便利。

其二，教育环境较好。项目社区内有自建的36班小学，整个项目内规划有一所高中、三所初中、五所小学、一座国际学校、八所幼儿园，这将改善东城教育资源较少之现状，项目后期教育配套资源还是相对较为丰富的。另外，项目周边有山东建筑大学和山东体育学院两所大学。

其三，自然环境优越。项目周边有凤凰山、将山、龙骨山，环境优越，后期凤凰山将打造成山体公园；沿着世纪大道向东，规划有鲁能运动公园，及唐冶山公园等，后期周边山体公园较多，为人们提供休闲健身的场所。

第23周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
济南	济南远孚置业有限公司	中新锦绣天地	开盘劲销3.5亿，去化约92%

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/㎡)	本期推案 (㎡)	开盘时间	开发商
南京	翡翠雅苑	溧水区	住宅	11489	42687.73	5月30日	南京凯达置业有限公司
南京	都荟雅居	雨花台区	住宅		28137.3	5月31日	南京荟峰置业有限公司
南京	悦山名邸	江宁区	住宅	24231	18001.45	5月31日	南京嘉茂房地产开发有限公司
南京	荣城熙苑	六合区	住宅		49520.32	6月3日	南京荣盛盛景置业有限公司
武汉	漫水春晓	黄陂区	住宅		65333.97	6月2日	武汉长安鑫盛投资有限公司
武汉	中核城	蔡甸区	住宅		29923.01	6月2日	武汉核建房地产开发有限公司
武汉	臻园	蔡甸区	住宅		21056.61	6月2日	武汉市奔业房屋开发有限公司
武汉	汉南新城欧洲风情小镇	汉南区	住宅		34511.92	5月31日	绿地控股集团武汉汉南置业有限公司
武汉	石桥村城中村改造 K7 地块	江岸区	住宅		44732	6月2日	武汉美联地产有限公司
武汉	万润·橄榄城(	黄陂区	住宅		21849	6月1日	武汉万润房地产开发有限公司
苏州	太湖东岸花园	吴江区	住宅		17643	6月2日	苏州绿地泊玺湾置业有限公司
苏州	叠翠雅院	虎丘区	住宅		17663	6月2日	苏州璟辉置业有限公司
苏州	魅力花园	相城区	住宅		33908	6月2日	苏州万金房地产有限公司
上海	陈家镇裕安社区 配套商品房	崇明县	住宅	4340-46 40	160817	6月2日	上海崇裕置业发展有限公司
上海	淀湖山庄	青浦区	住宅	3000	1553	6月2日	上海西洲置业有限公司
上海	海曲雅苑	南汇区	住宅	6400	297527	5月30日	上海康虹置业发展有限公司
上海	恒荣府邸	嘉定区	别墅	33219-4 2024	19290	6月4日	上海隽城置业有限公司
上海	恒荣府邸	嘉定区	住宅	26359-2 7011	6680	6月4日	上海隽城置业有限公司
上海	凌桥新村	浦东新区	住宅	15000	152	6月4日	上海凌桥房地产有限公司
上海	世纪长江苑	宝山区	住宅	35860-3 6060	7097	6月2日	上海世纪长江产业发展有限公司
上海	首旭嘉苑	嘉定区	别墅	32520-3 8085	11178	6月2日	上海首嘉置业有限公司
上海	塘和家园古楼新苑	松江区	住宅	17300	21170	5月30日	上海松江新城投资建设有限公司
上海	云汉富颐苑	南汇区	住宅	5400-57 00	143151	6月1日	上海富珩置业有限公司

【周度数据表】

全国重点城市2017年第22、23周市场成交情况 (单位: 万 m²)

分类	城市	第 22 周 成交面积	第 23 周 成交面积	2017 年周平均 成交面积	6 月累计 成交面积	23 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	16.58	5.79	11.24	3.89	-65.06%
	上海	19.59	15.89	18.70	47.73	-18.92%
	广州	14.17	9.77	21.81	6.26	-31.08%
	深圳	3.73	5.18	3.63	4.00	38.96%
二线城市	重庆	78.07	66.02	72.05	66.02	-15.43%
	南京	10.90	8.55	13.25	6.87	-21.51%
	成都	50.50	38.00	45.58	21.71	-24.75%
	武汉	33.93	30.25	37.54	17.73	-10.83%
	杭州	21.90	15.45	18.01	8.23	-29.47%
	苏州	16.09	9.47	10.61	6.54	-41.13%
	南宁	17.80	14.05	15.92	5.22	-21.09%
	青岛	38.45	30.45	34.95	18.94	-20.81%
	长春	22.35	13.63	14.69	8.78	-38.99%
	南昌	9.05	7.04	10.15	3.67	-22.19%
	呼和浩特	10.00	6.77	7.89	3.43	-32.33%
	长沙	14.30	23.50	22.00	22.05	64.34%
	宁波	16.92	7.72	13.68	5.11	-54.37%
三四线城市	温州	14.81	8.51	12.27	4.81	-42.53%
	东莞	5.45	12.59	9.14	11.36	131.01%
	佛山	5.24	5.07	14.13	4.60	-3.34%
	惠州	8.25	4.76	6.75	2.88	-42.25%
	吉林	5.62	3.57	3.66	2.53	-36.43%
	扬州	4.89	3.45	7.52	3.45	-29.52%
	江门	5.80	45.24	7.02	19.83	679.87%
	常德	3.67	2.68	7.74	2.68	-26.87%
	东营	6.14	3.64	5.22	2.46	-40.69%
	北海	10.71	5.77	6.93	2.71	-46.17%
	连云港	6.28	3.23	7.34	0.00	-48.64%
	肇庆	2.45	2.47	5.52	1.28	0.80%
	牡丹江	1.58	0.67	1.37	0.38	-57.61%
	安庆	1.86	2.05	3.40	1.72	9.88%
	莆田	6.80	6.13	4.54	2.46	-9.85%
	廊坊	5.64	1.56	5.96	1.18	-72.23%
	三明	1.17	0.56	0.89	0.39	-52.14%
	南平	1.18	2.49	1.13	1.25	111.16%

	舟山	5.76	3.03	4.01	2.01	-47.46%
	新昌	1.58	0.74	1.50	0.45	-53.35%

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