

市场：城市供求稳步回升

政策：惠州房企不得拒绝公积金贷款

涨幅最高：171.01%（宁波）

跌幅最大：-38.83%（深圳）

一线城市成交指数：79.61

二线城市成交指数：550.30

三线城市成交指数：41.77

【本周市场】

第 15 周 (4.9-4.15)

成交量表 (万 m²)

城市	第 15 周	环比
北京	3.46	9%
上海	8.37	-17%
广州	11.77	16%
深圳	3.37	-39%
重庆	50.52	1%
南京	27.60	96%
成都	48.29	94%
武汉	25.87	6%
杭州	16.69	33%
长沙	19.30	7%
苏州	20.19	-4%

【本周市场】

第 15 周土地成交量表 (万 m²)

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	11.84	-47%
广州	0.00	-
深圳	0.00	-
南京	0.00	-
成都	93.96	142%
武汉	0.00	-
杭州	22.23	-20%
重庆	0.00	-
苏州	78.03	-
天津	55.98	191%

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信息



【本周视点】整体供求稳步回升，土地市场量升价跌

2018 年第 15 周,CRIC 监测的十一个重点城市取得预售证 197.7 万 m², 环比上涨 71%, 受基数较低影响, 城市总体成交量稳步回升。其中, 一线城市 2 涨 2 跌, 北京和广州均小幅上涨; 二线城市成交环比呈现涨多跌少的局面, 仅苏州、南昌、福州三城不同程度的下跌。三四线城市成交环比同样呈现涨多跌少的情况, 除温州、东营、安庆、舟山和廊坊成交量呈不同程度的小幅下跌外, 其余各城均呈上涨趋势。

【本周关注】

- 发改委等五部门：规范主题公园建设，严控房地产倾向
- 北京：2018 年拟建 17 万套政策房，共 125 个项目
- 惠州：公积金贷款 15 天完成发放，房企拒绝公积金扣 20 分
- 广州：外籍人士提供相关证明及无住房的，即可购 1 套住宅
- 长沙：七部门开展房地产专项检查，打击违规预售等 28 类行为
- 深圳住建局：保障房收购办法适用于公共租赁房及安居商品房

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

【政策点评】

➢ 政策——惠州公积金贷款 15 天完成发放，房企拒绝公积金扣 20 分

➢ 本周, 国家发改委等五部门发布《关于规范主题公园建设发展的指导意见》。《意见》提出, 对拟新增立项的主题公园项目要科学论证评估, 严格把关审查, 防范“假公园真地产”项目, 严控房地产倾向; 广州取消了外籍人士(含港澳台)居住和工作证明满一年的限制, 提供相关学习、工作、居住证明以及单位证明, 明确在广州无住房, 且经过审核, 即可购买 1 套自住住宅。

自 2016 年 10 月初启动惠州楼市调控以来, 跟随价格监制、预售规范等行业监管机制的完善, 以及去年 4 月初的政策加码, 相关政策在市房地产市场监督领导小组连续部署的市场专项整治行动中不断得到落地深化。此次提出要求住房公积金管理中心和受托银行 15 天内完成公积金贷款发放, 房企拒绝公积金需扣 20 分。一方面有助于维护刚需客群购房的基本权益, 另一方面也是对于房企卖房行为的规范, 防止企业在交易过程中实现违规套利, 由此我们不难看出, 后期的调控政策也将更加趋于人性化, 打击投资性需求的同时, 也会保障刚需客群的权益。

【成交概览】

2018年第15周，一线城市成交指数为79.61，环比下跌5.88点；二线城市成交指数为550.30，环比上涨93.90点；三四线城市成交指数为41.77，环比上涨13.46点。

一线城市：一线城市2涨2跌，北京和广州均小幅上涨；深圳跌幅最大，环比下跌38.83%，其次为上海，环比下跌17.35%。

二线城市：二线城市成交环比呈现涨多跌少的局面，仅苏州、南昌、福州三城不同程度的下跌，其余各城均呈上涨趋势。其中涨幅最大的城市为宁波，环比大涨171.01%，其次为南京和成都，环比涨幅均在95%左右。从成交量上来看，重庆以50.52万平方米成交量居于所有城市成交量首位。

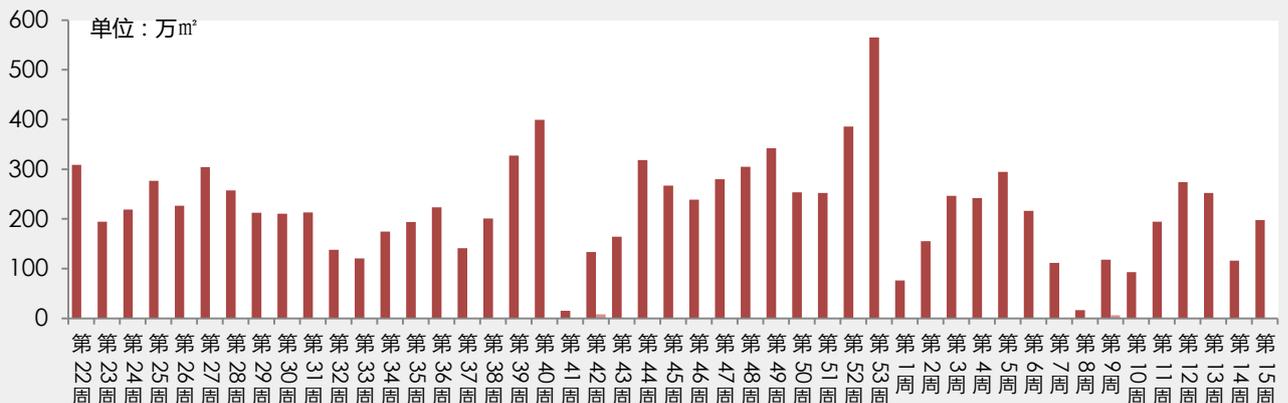
三四线城市：三四线城市成交环比同样呈现涨多跌少的情况，除温州、东营、安庆、舟山和廊坊成交量呈不同程度的小幅下跌外，其余各城均呈上涨趋势。涨幅最突出的城市为镇江，环比上涨分别154.33%，其次为三明，环比上涨91.07%。



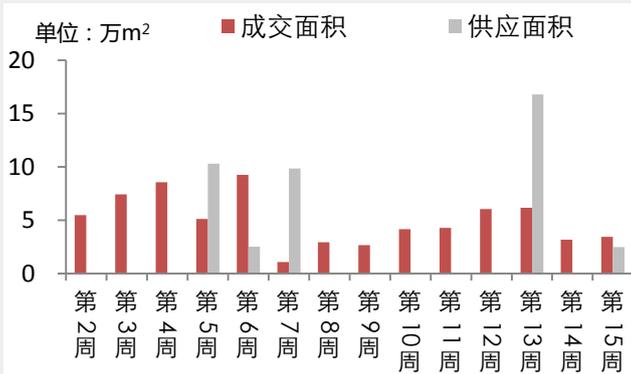
【供应概览】

2018年第15周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证197.7万 m²，环比上涨71%，获预售证最多的城市为广州，预售证面积达44.37万 m²。

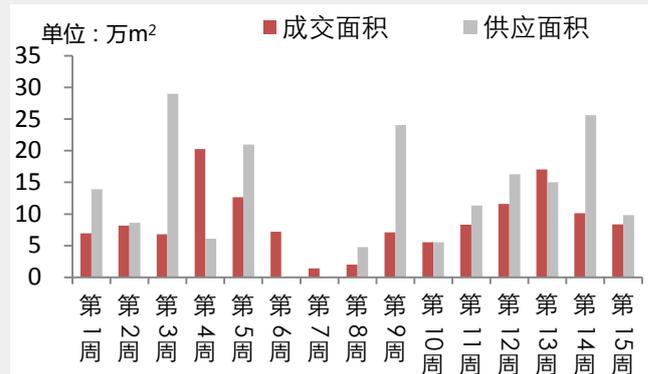
十一个重点城市新获得预售证走势图



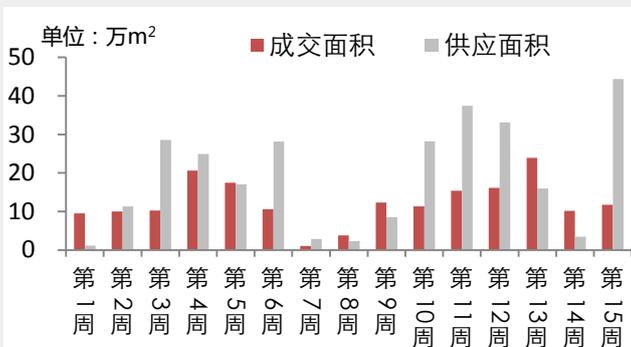
北京周度成交供应走势图



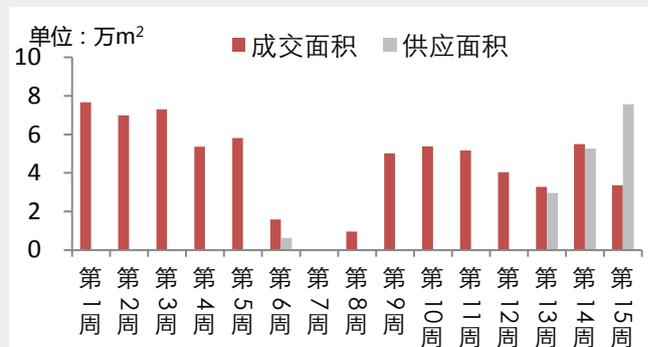
上海周度成交供应走势图



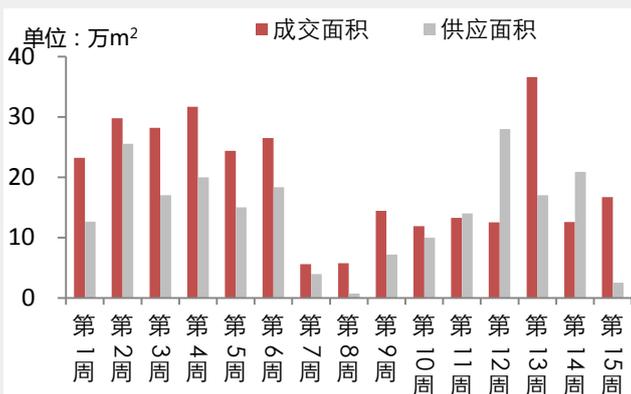
广州周度成交供应走势图



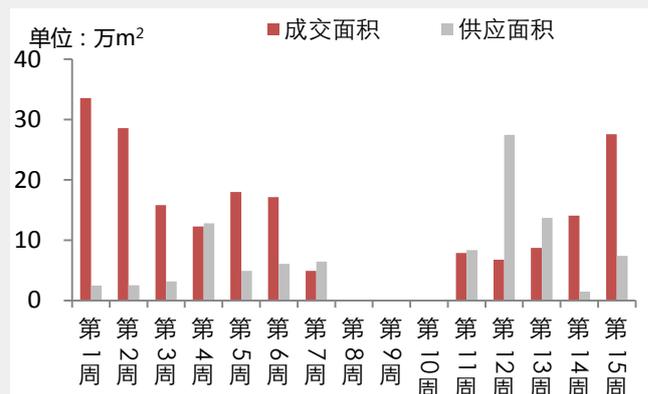
深圳周度成交供应走势图



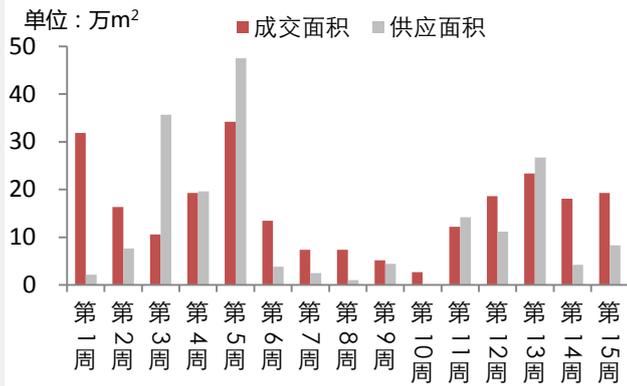
杭州周度成交供应走势图



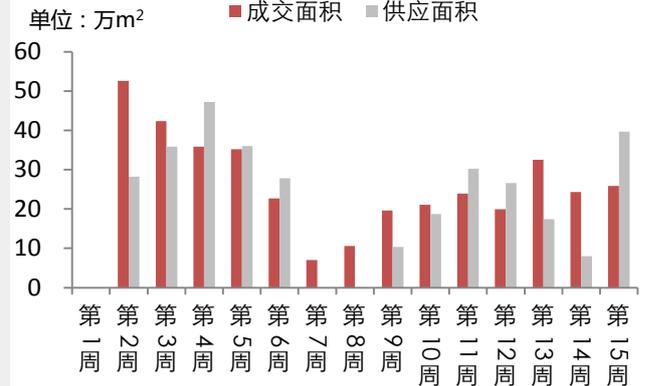
南京周度成交供应走势图



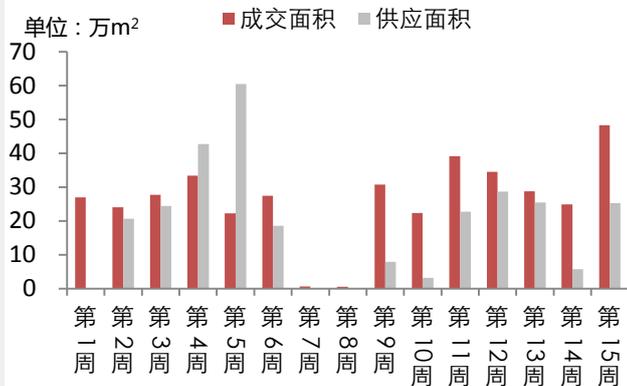
长沙周度成交供应走势图



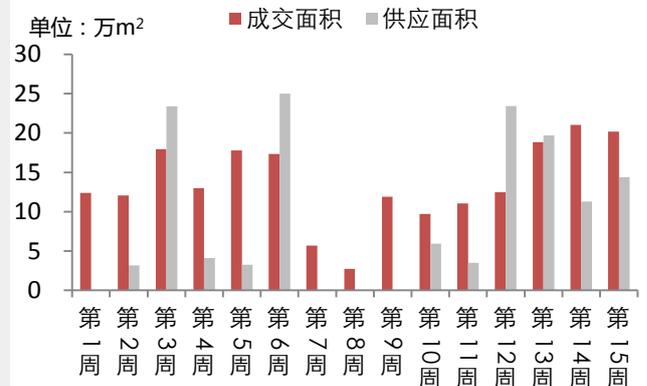
武汉周度成交供应走势图



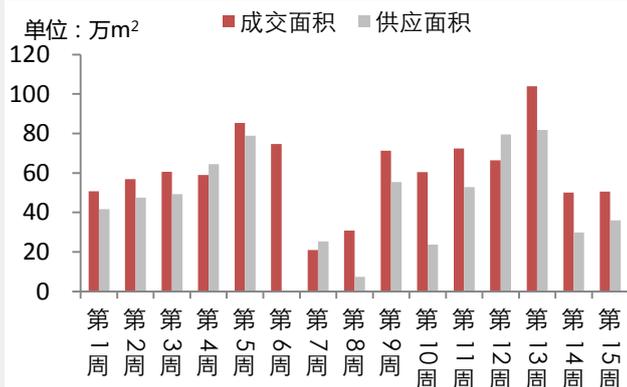
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

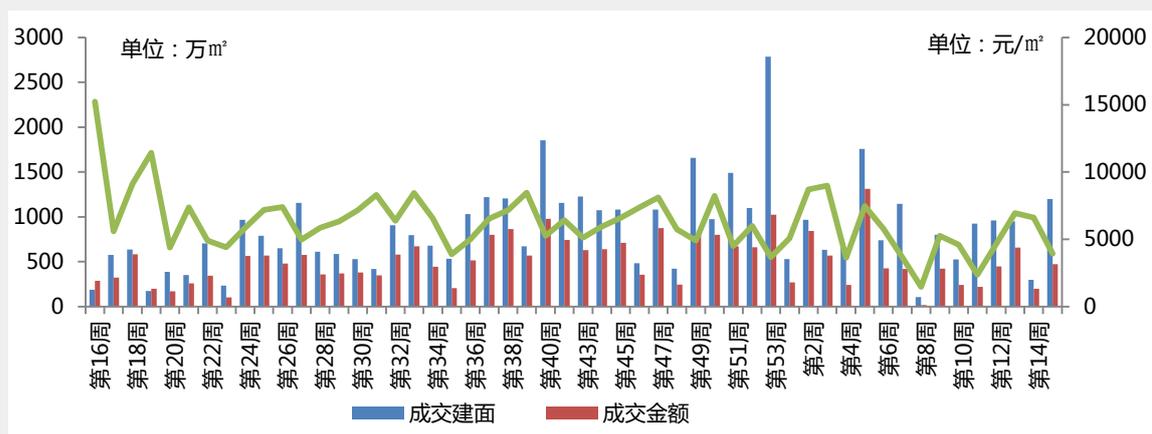


注: 重庆为商品房数据, 其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

第15周(04月09日-04月15日),重点监测城市的本周土地成交量升价跌。本周成交建筑面积为1200万平方米,环比和同比都大涨,涨幅分别为304%和540%;本周成交金额为472亿元,环比大幅上涨141%,同比也上涨了66%。成交均价方面,本周为3937元/平方米,环比下降40%,与2017年同期相比也依旧下跌,跌幅达74%,监测城市平均楼板价仍未出现全面回升。

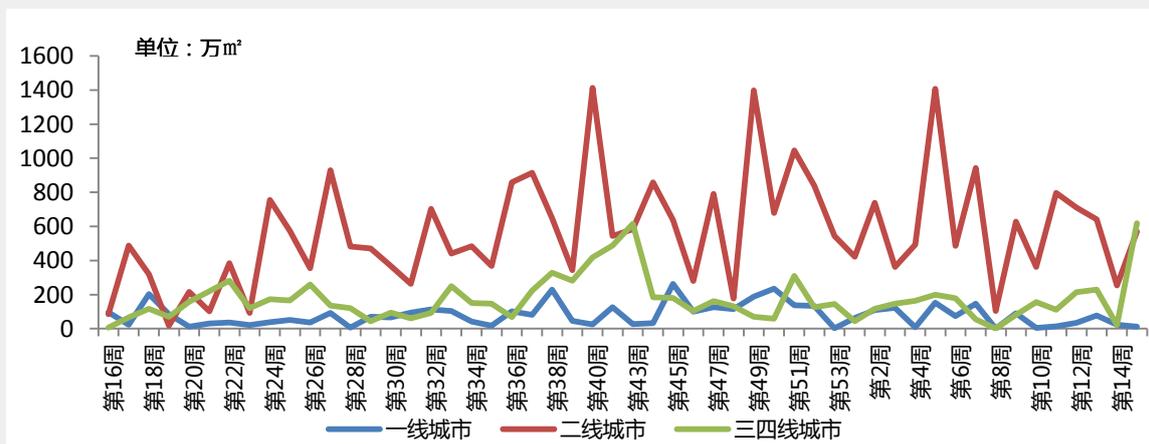
2017年第16周-2018年第15周土地成交走势图



数据来源: CRIC2016

本周重点监测的城市中,三四线城市成为成交主力,一、二线城市的成交占比均有所下降。具体来看,一线城市本周依旧仅有上海有土地成交,本周上海共成交了2幅地块,其中一幅是位于宝山区的纯住宅用地,同时也是上海今年拍出的首宗可售住宅用地,为“城中村”改造项目,被大华以底价拍下,楼板价30194元/平方米;另一幅则是位于松江区的动迁安置用地;整体来看,商品住宅的开发机会依旧稀缺。二线城市本周共成交了54幅地块,郑州的成交建面最大,达到170万平方米,是本周重点监测的二线城市中唯一成交建面超过100万平方米的城市。成都、苏州、合肥及天津的成交体量也超过了50万平方米,其余二线城市的成交面积较少,活跃度比较低。重点监测的三线城市方面,有土地成交的城市依旧主要集中在华东地区,其中慈溪市成交总建筑面积最大,达到了373万平方米,占本周重点监测三四线城市成交总建筑面积的60%。此外,佛山和南通本周的土地市场也比较活跃,成交建面也都超过了50万平方米。

2017年第16周-2018年第15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：杭政储出[2018]12号

宗地概况				地块地图
区域	江干区	成交日期	2018-04-12	
总用地面积(万㎡)	3.67	成交总价(亿元)	35.46	
总建筑面积(万㎡)	8.07	楼板价(元/平方米)	43929	
所属板块	金融城	详细交易方式	挂牌	
环线位置	绕城高速路内	地块属性	纯住宅	
受让方	安徽置地			

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/㎡)
杭政储出[2018]2号	2018-03-08	商办	1.44	5.05	7.16	14188
杭政储出[2016]34号	2016-12-26	纯住宅	6.48	16.84	72.91	43288

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/㎡)
中海钱江湾	2018-03-28	普通住宅	102,613	50000
天阳凤起	2015-12-19	普通住宅	34,807	36492 (售罄)
东润枫华	2011-09-17	普通住宅	66,968	27000-29000 (售罄)

数据来源：CRIC

地块分析：

杭州本周内共成交3宗含宅地块，其中一幅位于江干区金融城板块的地块由于位置较好而备受关注，因此有诸多知名房地产商如万科、招商等前来竞拍。在经过63轮报价后，最终由安徽置地以35.46亿竞得，溢价率为49.86%，平均楼板价达43929元/平方米，是本周成交楼板价最高的一块地，也是杭州楼面单价第三高的地块，刷新了江干区的单价纪录。

据规划来看，杭州金融城被规划为区域性金融服务中心。区域内，与该地块距离最近的地铁站是4号线的景芳站，直线距离在700米左右，公共出行较为方便；该地块靠近钱潮路和凤起东路，自驾出行也比较方便。从地块周边来看，住宅小区多为普通住宅类项目，如天阳凤起、东润枫华等，居住氛围较好。周边配套趋于醇熟：商业配套上，方圆3公里内不仅有满足日常需求的小型连锁超市如世纪联华等，也有银泰百货、万象城等大型综合购物中心；教育方面，周边有多所幼儿园和中小学，其中还不乏茅以升实验小学等名校；医疗资源上，地块周边医院数量也比较多，资源也较为优质。目前该地块周边方圆3公里内在售新楼盘项目较少，以中海钱江湾为例，目前售价约5万元/平方米，不包含装修费用，而该地块成交楼板价就已经高达4.4万元/平方米，并且竞得人还需自持16%，因此盈利难度较大。

【热销项目】

2018年4月14日，位于重庆的京汉·凤凰城2号楼加推，共计256套，110分钟即全部售罄。我们认为该项目热销主要基于三个方面：

第一，区位和交通优势明显。京汉·凤凰城位于龙洲湾商圈之心，毗邻海洋公园，邻靠轻轨3号线，商圈、位置、交通优势明显。而龙洲湾片区将会打造成重庆中央活动区（CAZ）。凭借与重庆中央商务区（CBD）错位发展的思路，这片土地以更加宜居的方式呈现，以高规格、高品位、高水准的规划，逐渐成为重庆主城的“新地标”。该项目20分钟直达主城核心，轻轨就在家附近，交通和区位十分便利。

第二，闹中取静，热闹之所的悠然栖居。京汉·凤凰城在建筑排布上，依托对住宅和居住需求的精心钻研与分析，聘用知名设计师倾力打造时尚艺术商圈华宅。小区采取了围合向心的布局，54000㎡景观、超大中庭设计，最大化地保证了小区中庭的景观和较宽的楼间距，这样有利于把景观资源集中到一起，让居住者更能享受到都市中绿意悠然之感。小区内部设计有凤凰大道、星空跑道、七彩剧场、童话城堡、秘野仙踪，五重体验式园林景观；让生态自然的绿色中庭整体连成一片，让小区绿化更显得错落有致。

第三，配套设施完善。京汉·凤凰城自身打造的10万方集中商业—凤凰广场，也是吸引客户最终选择这个项目的重要原因之一。凤凰广场建成后，会有凤凰国际剧院、艺术品展览馆、儿童教育街区等商业配套，提升整个巴南区的消费品质与品位，能就近享受到高品质的商业配套。

第15周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
重庆	重庆市汉基伊达置业有限公司	京汉·凤凰城	开盘110分钟即全部售罄

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
北京	永丰嘉园	海淀区	住宅		25077	4月11日	北京德成兴业房地产开发有限公司
广州	振业天颂花园	荔湾区	住宅		4780	4月10日	广州市振发房地产开发有限公司
广州	振业天颂花园	荔湾区	住宅		5386	4月10日	广州市振发房地产开发有限公司
广州	远东御江豪庭	荔湾区	住宅		5170	4月11日	广州市星侨房地产开发有限公司
广州	兰亭盛荟花园	天河区	住宅		7951	4月11日	广州佳郡置业有限公司
广州	兰亭盛荟花园	天河区	住宅		10004	4月11日	广州佳郡置业有限公司
广州	华发尚座花园	荔湾区	住宅		10089	4月10日	广州华宁房地产开发有限公司
广州	华发尚座花园	荔湾区	住宅		7777	4月10日	广州华宁房地产开发有限公司
广州	华发尚座花园	荔湾区	住宅		7707	4月10日	广州华宁房地产开发有限公司
广州	华发尚座花园	荔湾区	住宅		11208	4月10日	广州华宁房地产开发有限公司
广州	华发尚座花园	荔湾区	住宅		6668	4月10日	广州华宁房地产开发有限公司
广州	金地香山湖花园	增城区	住宅		7378	4月11日	广州市东凌房地产开发有限公司
广州	金地香山湖花园	增城区	住宅		18028	4月11日	广州市东凌房地产开发有限公司
广州	南沙星河山海湾	南沙区	住宅		23922	4月9日	广州智祥房地产开发有限公司
广州	保利紫郡花园	白云区	住宅		14277	4月13日	广州宏嘉房地产开发有限公司
广州	敏捷绿湖首府	增城区	住宅		48489	4月12日	广州育丰房地产开发有限公司
广州	兰亭盛荟花园	天河区	住宅		17848	4月11日	广州佳郡置业有限公司
广州	天合尚悦花园	天河区	住宅		39557	4月13日	广州璟仑房地产开发有限公司
广州	兰亭盛荟花园	天河区	住宅		27632	4月11日	广州佳郡置业有限公司
广州	佳滨苑	海珠区	住宅		36621	4月13日	广州市东建实业集团有限公司
广州	颐和盛世花园	花都区	住宅		127595	4月13日	广州东湛房地产开发有限公司
广州	嘉兰轩	越秀区	住宅		5614	4月10日	广州嘉强投资有限公司
深圳	菁英领寓	宝安区	住宅		44057	4月13日	深圳市兴益合置业有限公司
深圳	悦都会华庭	龙岗区	住宅		31575	4月13日	深圳市泰富华悦都会置业有限公司
南京	香山花园	浦口区	住宅	17163	16172	4月12日	明发集团南京浦口房地产开发有限公司
南京	源筑花园	溧水区	住宅	11190	58157	4月13日	南京风盛房地产开发有限公司
武汉	黄陂临空港 P111 地块	黄陂区	住宅		29726	4月13日	武汉北辰辰智房地产开发有限公司
武汉	保利上城	洪山区	住宅		31322	4月13日	武汉常阳润力房地产开发有限公司
武汉	保利上城	洪山区	住宅		31318	4月13日	武汉常阳润力房地产开发有限公司
武汉	曙光村城中村	东湖区	住宅		90970	4月12日	武汉菩提城置业有限公司
武汉	楚天都市沁园 K3	洪山区	住宅		41758	4月12日	武汉楚天都市置业有限公司

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
武汉	江北雅苑	阳逻经济开发区	住宅		33607	4月12日	武汉市雅苑房地产开发有限责任公司
武汉	雄楚春天	武昌区	住宅		88841	4月11日	武汉兴业联置业有限公司
武汉	雄楚春天	武昌区	住宅		22970	4月11日	武汉兴业联置业有限公司
武汉	星悦湾	汉南区	住宅		25976	4月10日	武汉新泽新置业有限公司
苏州	悦棠湾花苑	吴江区	住宅		32608	4月15日	苏州正瑞置业发展有限公司
苏州	千邑悦庭	吴江区	住宅		79638	4月14日	苏州嘉众房地产开发有限公司
苏州	润元名著花园	相城区	住宅		31334	4月12日	苏州辉耀弘阳置业有限公司
上海	翠湖天地隼荟都	卢湾区	住宅	125000-140000	42345	4月10日	上海骏兴房地产开发有限公司
上海	云润新苑	松江区	住宅	39390-42020	55972	4月10日	上海云间房地产开发有限公司

全国重点城市2018年第15周市场成交情况 (单位: 万㎡)

分类	城市	第 15 周 成交面积	2018 年周平均 成交面积	4 月累计 成交面积	15 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	3.46	5.00	7.81	8.56%
	上海	8.37	8.91	19.63	-17.35%
	广州	11.77	12.28	24.15	16.08%
	深圳	3.37	4.49	9.92	-38.83%
二线城市	重庆	50.52	60.92	204.51	0.76%
	成都	48.29	24.31	77.26	94.25%
	青岛	39.62	29.09	80.60	4.59%
	南京	27.60	11.56	42.97	95.85%
	武汉	25.87	24.91	54.38	6.39%
	苏州	20.19	13.60	43.89	-3.91%
	长春	20.01	15.07	36.99	25.99%
	长沙	19.30	14.91	40.74	6.63%
	杭州	16.69	19.54	34.49	32.90%
	南昌	9.26	9.66	22.05	-24.46%
	南宁	8.69	7.83	17.33	10.44%
	宁波	5.87	2.92	8.03	171.01%
	福州	1.41	2.93	3.42	-18.87%
三四线城市	东莞	9.96	8.11	16.91	69.18%
	温州	9.26	10.80	20.21	-3.31%
	扬州	9.22	7.38	15.21	57.48%
	无锡	8.50	7.07	13.29	82.40%
	惠州	6.81	3.45	13.20	21.45%
	东营	5.88	6.61	13.05	-14.36%
	连云港	5.04	4.72	5.04	—
	镇江	4.92	4.41	6.86	154.33%
	安庆	4.86	4.74	10.40	-12.18%
	舟山	3.48	2.34	8.21	-9.11%
	韶关	3.28	3.42	6.25	16.04%
	肇庆	3.23	3.58	5.77	41.69%
	牡丹江	1.45	0.93	2.24	84.71%
	廊坊	1.10	1.08	2.56	-21.69%
三明	1.07	1.30	1.66	91.07%	

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, 数据

