

市场：热点分化，观望加大

涨幅最高：155.23%（廊坊）

一线城市成交指数：332.81

三线城市成交指数：117.80

政策：苏州新政调控房价

跌幅最大：70.93%（新昌）

二线城市成交指数：855.51

【本周市场】**第 12 周 (3.14-3.20)****成交量表（万 m²）**

城市	面积	环比增幅
北京	18.95	27.04%
上海	61.14	7.96%
广州	23.58	-2.72%
深圳	9.06	-20.17%
天津	56.15	10.74%
重庆	55.57	12.95%
南京	29.48	-8.76%
成都	20.23	14.57%
武汉	74.71	6.43%
杭州	52.46	-0.89%
苏州	24.64	-16.86%

土地成交量表（万 m²）

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	0.00	-
广州	0.00	-
深圳	0.00	-
南京	45.16	-
成都	0.00	-
武汉	0.00	-
杭州	0.00	-
重庆	0.00	-
苏州	0.00	-
天津	14.99	-85%

【本周观点】 热点城市成交出现分化，市场观望情绪逐渐加大

本周十一个重点城市取得预售证 279.06 万 m²，环比上涨 7%。成交方面，整体市场依然延续前两周上涨态势，但各城市走势出现分化，在房价不断冲高、地方政府政策频出之下，部分城市市场观望情绪正逐渐加大。分能级看，一线城市中深圳成交连续三周下跌，市场量缩明显；二线热点城市苏州、南京、杭州等周成交持续下滑；三线城市成交整体涨多跌少。

【本周关注】

- 统计局：70 大中城市房价上涨城市增加，且涨幅增大
- 广州：90 平方米以下家庭唯一住房按契税 1% 执行
- 珠海：全面放开楼市限购，外地人可购买所有类型住宅
- 上海：严格执行限购政策，同时在细节上更加收紧
- 苏州：出台楼市十条，促进房地产市场健康稳定发展
- 云南：未预售房地产项目可申请调整商住比例

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

【政策点评】**政策——“苏十条”稳定市场发展，增加供应、限定房价涨幅**

本周，广州落实契税政策，调整后，只要在广州是家庭唯一住房，可享受 90 平方米以下按契税 1% 执行，90-144 平方米以及 144 平方米以上的则都按契税 1.5% 执行；苏州出台十条政策，其中新房价格半年涨幅不能超 6%；云南省表示未预售房地产项目可申请调整商住比例；珠海本周全面放开楼市限购，外地人可购买所有住宅类型。

去年下半年开始，苏州市场持续升温，供不应求的市场态势下，房价一路上涨，在火热楼市和几次土拍的助推下，不少项目售价更是较 2015 年初翻番。此次苏州出台十条政策，主要是集中在土地供应、商品房预售、以及价格控制上，一方面通过增加供应缓解目前市场供小于求的局面，另一方面，控制新房价格涨幅来维稳房价，在商品房预售环节，防止捂盘等抬高房价等行为。

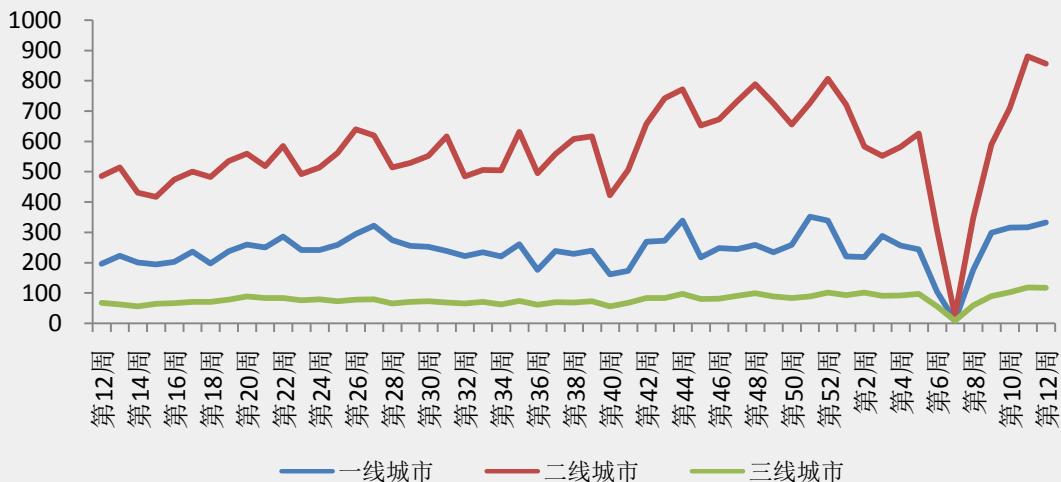
【成交概览】

一线城市成交指数为332.81，环比上涨16.52点；二线城市成交指数为855.51，环比下跌24.78点；三线城市成交指数117.80，环比微跌0.68点。

一线城市：4个一线城市本周2涨2跌。其中北京涨幅较大，环比上涨27.04%，其次是上海，环比上涨7.96%；深圳跌幅较大，环比下跌20.17%，其次是广州，环比下跌2.72%。

二线城市：本周19个二线城市成交面积14涨5跌，其中昆明涨幅最大，环比上涨94.40%，其次是厦门，环比大涨52.31%；苏州跌幅最大，环比下跌16.86%，其次是哈尔滨，环比下跌15.15%。

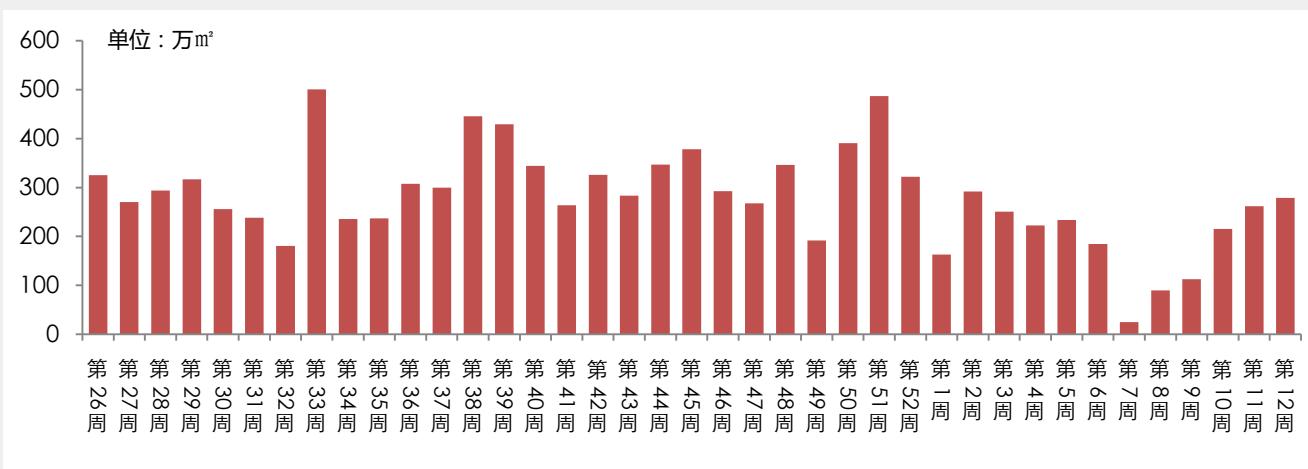
三四线城市：本周29个三线城市成交面积20涨9跌，其中廊坊涨幅最大，环比上涨155.23%，其次是吉林，环比上涨65.00%；新昌跌幅最大，环比下跌70.93%，其次是徐州，环比下跌62.45%。



【供应概览】

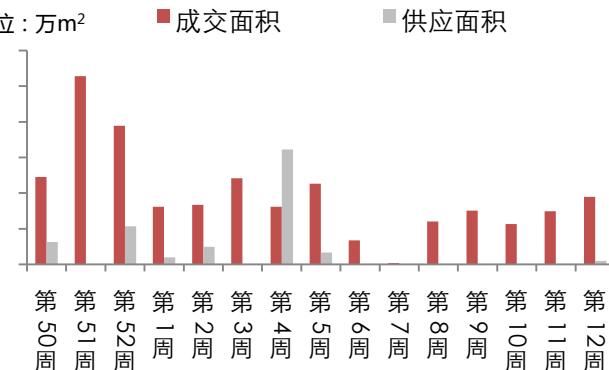
刚刚过去的2016年第12周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证279.06万m²，环比上周增长7%，其中武汉为取得预售证面积最多的城市，达74.49万m²。

十一个重点城市新获得预售证走势图

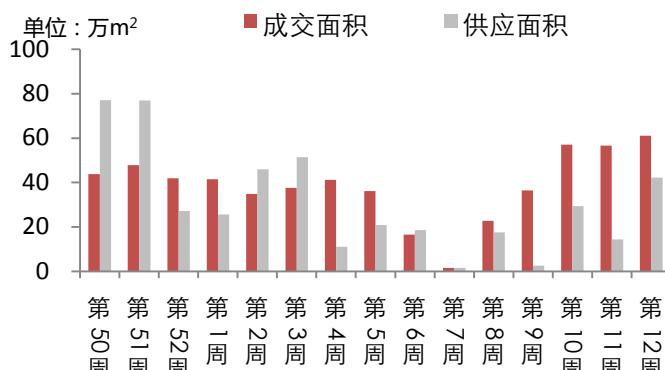


【重点城市】

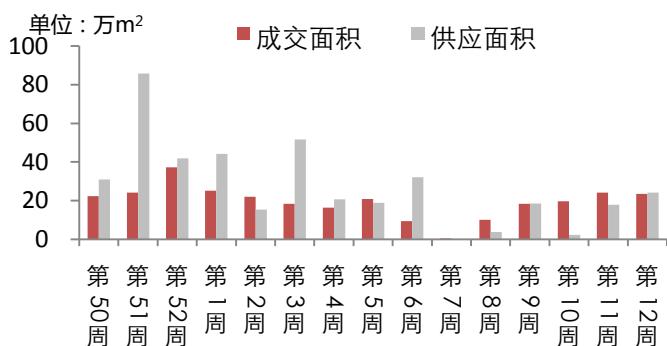
北京周度成交供应走势图



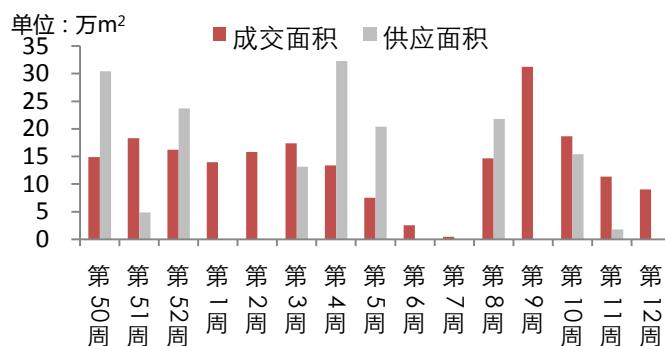
上海周度成交供应走势图



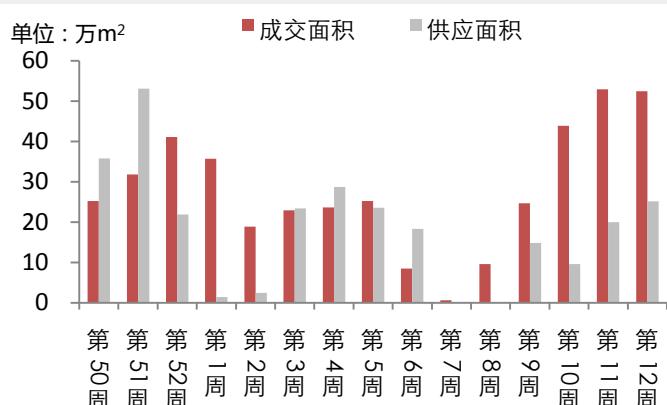
广州周度成交供应走势图



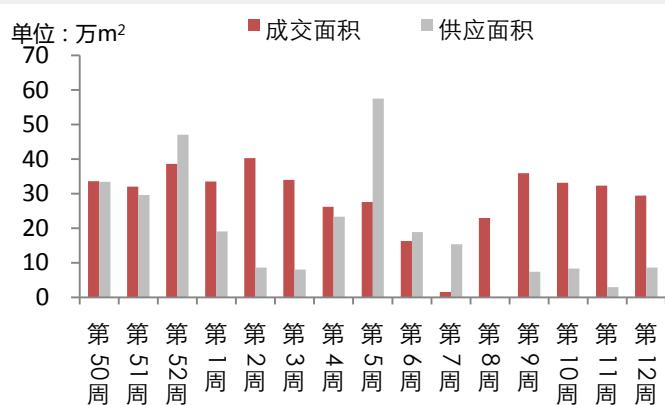
深圳周度成交供应走势图



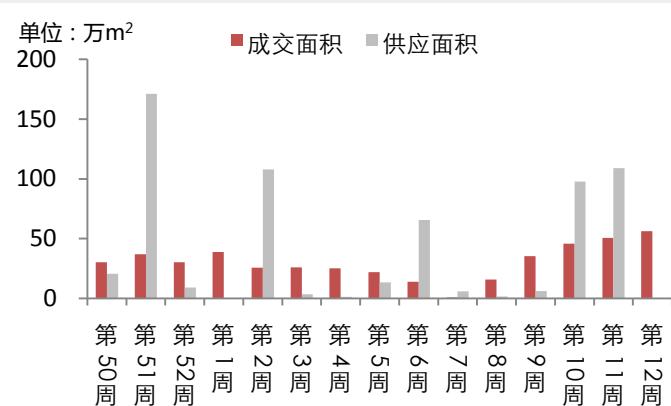
杭州周度成交供应走势图



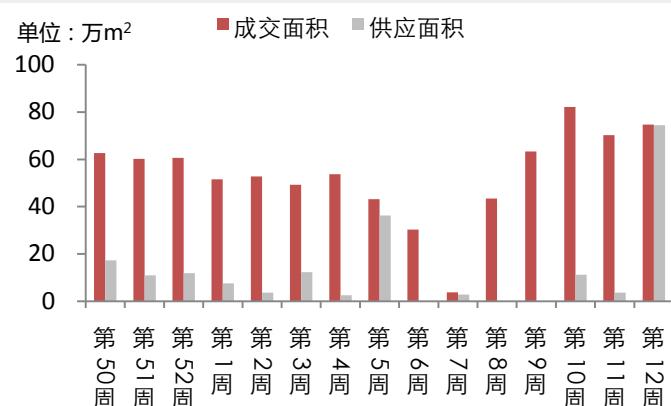
南京周度成交供应走势图



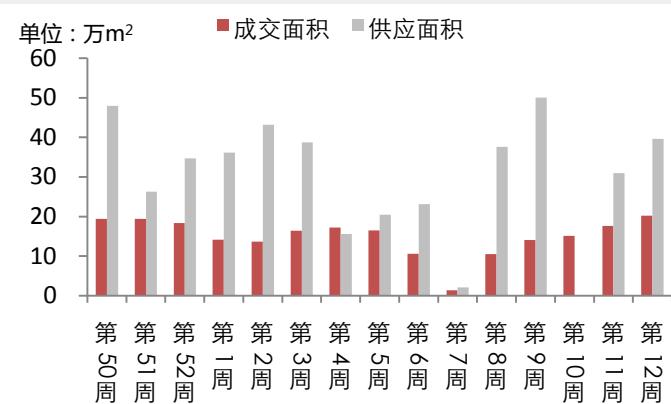
天津周度成交供应走势图



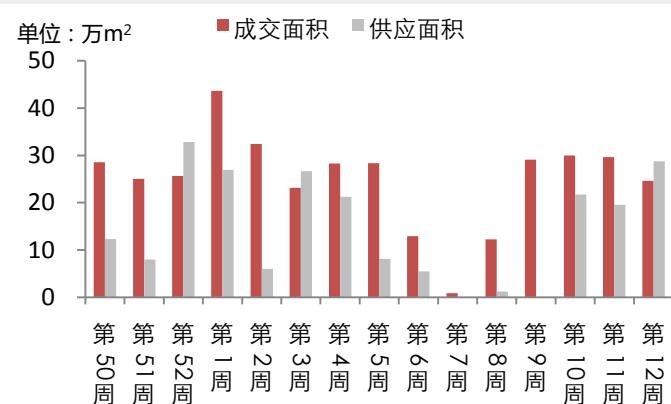
武汉周度成交供应走势图



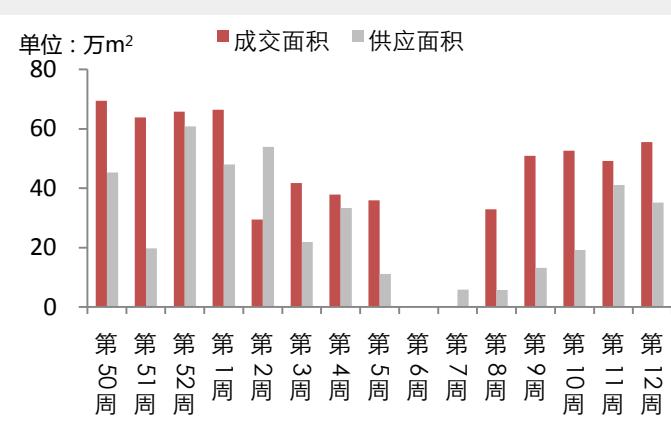
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

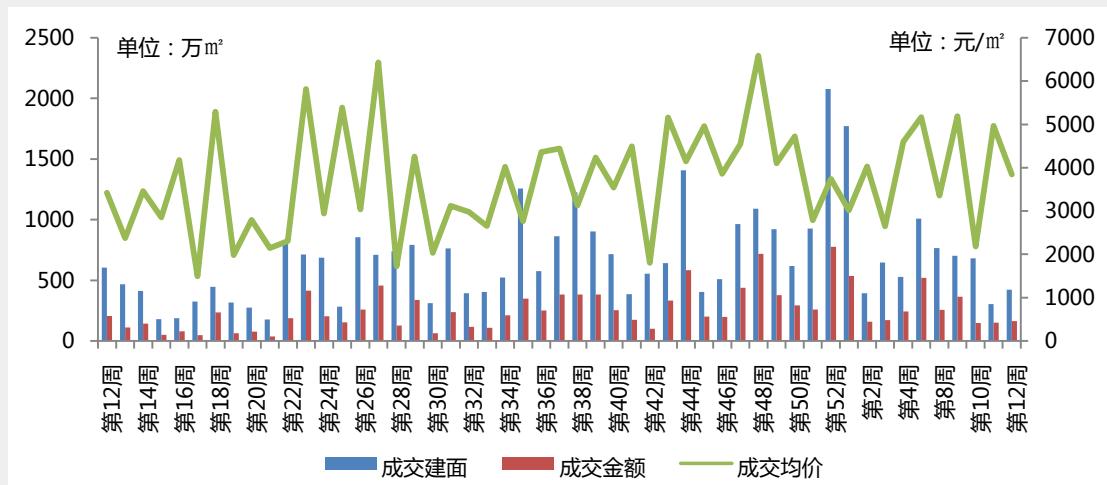


注：重庆为商品房数据，其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

本周(3月14日-3月20日)全国经营性土地共成交总建筑面积为422万平方米, 同环比均上涨近4成左右; 成交金额为162亿元, 环比上涨75%, 同比上涨81%, 与成交建筑面积相比, 成交金额环比涨幅远低于成交面积, 这主要是由于本周一线城市无成交, 过半的土地成交集中在地价偏低的三四线城市, 同时导致本周成交均价环比大跌23%, 为3850元/平方米。

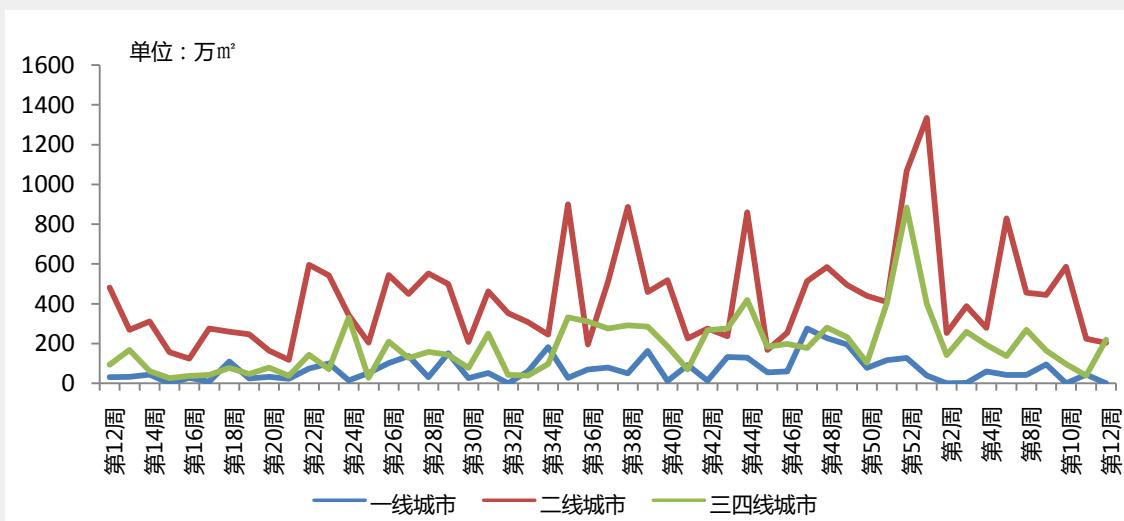
2015年第12周-2016年第12周土地成交走势图



数据来源: CRIC2015

从各城市能级来看, 一线城市继第十周之后再次无成交。二线城市总建筑面积203万平方米, 占比仅有48%, 环比下跌近1成。其中南京土地市场热度最高, 成交的6宗土地中5宗溢价率在86%以上, 6宗地块成交金额高达92.75亿元, 占二线城市总成交金额的7成。三四线城市成交占比高达52%, 其中淮安和香河贡献最高, 成交面积分别占三四线城市总量的40%和34%。

2015年第12周-2016年第12周成交土地城市能级分布走势图



数据来源: CRIC2015

【本周重点地块】

周度重点成交地块：2016年第01号 鼓楼区 NO.2016G01

宗地概况				地块地图
土地地址	鼓楼区	成交日期	2016-03-18	
总用地面积(万m ²)	6.27	底价总价(万元)	258900	
总建面积(万m ²)	16.12	成交总价(万元)	482000	
所属板块	城北板块	详细交易方式	挂牌	
环线位置	内环线	地块属性	商住	
受让方	招商局地产（南京）有限公司			

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m ²)	建筑面积(万m ²)	总价(万元)	成交楼板价(元/m ²)
2015年第13号 鼓楼区 NO.2015G34	2015-08-21	商住	3.32	9.30	208000	22373

近期周边项目情况

项目名称	日期	用途	总建面积(万m ²)	成交均价(元/m ²)
世茂外滩新城二期	2015-12-27	住宅	59.82	27000
龙湖春江紫宸	2015-10-29	住宅	46.79	26500

数据来源：CRIC

地块分析：

G01 地块位于南京鼓楼区热河南路，位居鼓楼龙江与滨江重要地段，所处的滨江板块是南京市政府“十二五”重点发展的板块，期间斥资 1078 亿元打造滨江商务区，引入高新创意型产业。地块西临长江，北依秦淮河，自然环境十分优美。周边交通网络发达，地铁 9 号线（在建）在周边设站，加上四通八达的公交线路，交通设施较为完善。并且周边各类生活设置齐全，大观天地 Mall、龙湖新城市广场，证大大拇指商业公园等商业在侧，居住氛围浓厚。

南京楼市发展成熟，众多开发商早已进驻，中海、世贸、龙湖等房企均有项目在该板块，目前板块内项目在售价格在 25000-27000 元/平方米。根据 G01 地块拍出的楼板价来看，入市价格在 40000-50000 元/平方米。

【热销项目】

3月19日，杭州雅居乐国际花园推出了21号楼B单元，约190套房源，根据开发商统计数据，2小时去化160套，成为本周的热销项目。

区域发展潜力、价值洼地以及59 m²小户型的畅销是项目开盘客户众多，一天去化9成的关键。

雅居乐国际花园位于闲林街道中心区域，闲林板块目前居住氛围浓，大盘林立，居住环境优良。整体来看，闲林板块位于未来科技城南端，距其核心区(文一西路沿线)约4公里，房价只有其6成左右，是目前杭州楼市中的价值洼地。近两年闲林板块商业配套已经有了很大改善，核心区两大商业配套华元欢乐城和嘉凯城城市客厅项目都已开工，随着商业配套的成熟，未来该区域发展潜力巨大。而项目本身就配建有3.6万m²商业街，可满足业主生活需求。

从项目本身来看，此次推出的是59 m²两房和89 m²三房，特别是59 m²的房源占到整个房源的三分之一，低总价吸引了多数有需求的青年置业者。

第12周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
梅州	万达	万达公馆	开盘2小时跃居梅州2016年度销售榜首
杭州	雅居乐	雅居乐国际花园	2小时去化160套

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(万㎡)	开盘时间	开发商
南京	城市水岸花园	建邺区	住宅	33500	2.19	3月19日	南京奥信房地产开发有限公司
南京	康利华府	溧水区	住宅	7980	2.27	3月17日	南京康利置业有限公司
南京	金东城世家	溧水区	商业	23000	1.01	3月17日	南京金友都房地产开发有限公司
南京	苏宁雅居	溧水县	住宅	7662	3.15	3月16日	高淳县苏宁置业有限公司
北京	天璞家园	朝阳区	住宅	96500-97000	0.97	3月19日	北京锦泰房地产开发有限公司
武汉	唐家墩城中村开发 K7 地块 D 区	江汉区	住宅、商业		4.16	3月17日	武汉乾敬置业发展有限公司
武汉	绿地汉口中心(一期)	江岸区	住宅、商业		2.73	3月17日	武汉聚冠实业有限公司
武汉	金阶尚城	江岸区	住宅、商业		2.7	3月17日	湖北房地产投资集团御龙苑项目有限公司
武汉	万国集锦园住宅小区	蔡甸区	住宅		5.08	3月18日	武汉市天道隆发房地产开发有限公司
武汉	旭辉御府二期	高新区	住宅		5.12	3月18日	武汉旭程置业有限公司
武汉	中民幸福里(长青20号地块)限价商品房	硚口区	住宅、商业		8.15	3月16日	武汉中民正承工贸有限公司
武汉	武汉中央文化区K4地块一期	武昌区	住宅、商业		2.44	3月18日	武汉万达东湖置业有限公司
武汉	安普顿小镇(合嘉项目2.2期)	东湖区	住宅		3.47	3月16日	武汉合嘉置业有限公司
武汉	碧桂园生态城·左岸	东湖区	住宅		12.12	3月16日	武汉联松房地产有限公司
武汉	碧桂园生态城·左岸	东湖区	住宅、商业		10.84	3月16日	武汉联松房地产有限公司
武汉	新长江香榭东沙	武昌区	住宅		0.34	3月16日	武汉新长江东沙地产开发有限公司
武汉	中建·南湖壹号一期	洪山区	住宅		3.79	3月14日	武汉市鼎顺祥城房地产开发有限公司
武汉	武汉软件新城住宅一期	东湖区	住宅		3.47	3月14日	武汉软景房地产开发有限公司
武汉	广场花城 18 号楼	蔡甸区	住宅、商业		2.45	3月17日	武汉三和广宇房地产开发集团有限公司
武汉	中建·南湖壹号一期	洪山区	住宅、商业		3.9	3月14日	武汉市鼎顺祥城房地产开发有限公司

	造 K10 地块(二期)					日	有限公司
成都	旭和蓝花楹花园	高新区	住宅、储藏间	0.23	3月18日	成都旭和瑞房地产开发有限公司	
成都	绿地锦都小区	武侯区	住宅、商业	0.62	3月18日	绿地集团四川申宏置业有限公司	
成都	保利公园里	金牛区	住宅、商业	2.05	3月18日	成都市保利金蓉房地产开发有限公司	
成都	招商华府	成华区	住宅、商业	1.13	3月18日	成都招商博时房地产开发有限公司	
成都	金悦府	成华区	住宅、商业	1.8	3月18日	成都成华正惠房地产开发有限公司	
成都	吉宝·凌云峰阁	锦江区	住宅	3.59	3月18日	成都希瑞房地产开发有限公司	
成都	蓝光金悦金沙公寓	金牛区	住宅	1.7	3月16日	成都金牛正惠房地产开发有限公司	
成都	信和御龙山	成华区	住宅	5.92	3月16日	信和置业(成都)有限公司	
成都	华熙艺术村悦都	锦江区	住宅、商业	4.32	3月16日	四川华熙龙禧投资有限公司	
成都	华熙艺术村盈都	锦江区	住宅、商业	4.98	3月16日	四川华熙龙禧投资有限公司	
成都	量力健康城	金牛区	住宅、商业	12.92	3月15日	成都恒泰盛置业有限责任公司	
成都	华宇西城雅郡	金牛区	商业	0.33	3月14日	成都华宇业瑞房地产开发有限公司	
广州	宝光名轩	从化区	住宅、商业	1.20	3月18日	广州市宝展光房地产开发有限公司	
广州	天宸原著花园自编10号楼	天河区	住宅	0.25	3月18日	广州市湖品房地产有限公司	
广州	天宸原著花园自编11号楼	天河区	住宅	0.25	3月18日	广州市湖品房地产有限公司	
广州	天宸原著花园自编9号楼	天河区	住宅	0.25	3月18日	广州市湖品房地产有限公司	
广州	天宸原著花园自编8号楼	天河区	住宅	1.39	3月18日	广州市湖品房地产有限公司	
广州	威华雅苑自编1#、2#、3#、4#、s3、s4	增城区	住宅、商业	2.99	3月16日	增城市威华中纤板制造有限公司	
广州	珠江源昌花园	南沙区	住宅、商业	1.91	3月16日	广州市新鹏兴房地产开发有限公司	
广州	金地香山湖花园伴湖居	增城区	住宅	6.63	3月18日	广州市东凌房地产开发有限公司	
广州	万科南方公元花园自编B3-B9栋	南沙区	住宅	5.88	3月18日	广州市荣达家用电器有限公司	
广州	合汇广场	增城区	住宅	3.39	3月18日	广州万庆房地产有限公司	
苏州	优步花园六期	工业园区	住宅	0.88	3月18日	苏州金辉房地产开发有限公司	
苏州	星公元名邸	工业园区	住宅	0.94	3月18	苏州中锐尚城置业	

						日	有限公司
苏州	乾唐墅	相城区	住宅、商业	0.23	3月18日	苏州绿鼎置业有限公司	
苏州	水漾花城花苑	相城区	住宅	1.54	3月18日	苏州恒相房地产开发有限公司	
苏州	南门世嘉华庭(第3期)	姑苏区	住宅	1.42	3月18日	宁沪置业(苏州)有限公司	
苏州	观澜花园	相城区	住宅	0.76	3月18日	苏州普禧地产有限公司	
苏州	誉蓝湾名邸	吴中区	住宅	1.16	3月18日	苏州景隆置业有限公司	
苏州	棠悦湾花园五期	高新区	住宅	4.78	3月18日	仁恒置业(苏州)有限公司	
苏州	双湾锦园	吴中区	住宅、商业	3.04	3月18日	中海海纳(苏州)房地产有限公司	
苏州	浅湾雅苑七期	高新区	住宅、商业	2.15	3月17日	苏州金辉新园置业有限公司	
苏州	魅力花园	相城区	住宅	0.78	3月17日	苏州万金房地产有限公司	
苏州	太湖汇景花园	吴中区	住宅	5.98	3月17日	苏州华丽家族置业投资有限公司	
苏州	珍珠湾花园	相城区	住宅	0.59	3月15日	苏州市海伦堡房地产开发有限公司	
苏州	俪珠华庭	相城区	住宅、商业	1.30	3月15日	苏州鑫联嘉置业有限公司	
苏州	熙溪花园	吴中区	住宅	0.71	3月15日	苏州运昌置业发展有限公司	
苏州	国领花园	吴中区	住宅	2.52	3月17日	正荣苏南(苏州)置业发展有限公司	
上海	东方城市豪庭	南汇区	普通住宅	3000-23000	3.07	3月18日	上海南园房地产有限公司
上海	恒荣府邸(二期)	嘉定区	普通住宅	24400-39000	1.97	3月18日	上海隽城置业有限公司
上海	汇福家园平安里	南汇区	普通住宅	9800	3.12	3月15日	上海建工汇福置业发展有限公司
上海	汇福家园泰顺里	南汇区	普通住宅	9800	10.67	3月15日	上海建工汇福置业发展有限公司
上海	嘉定萃庭	嘉定区	普通住宅	19000-21400	2.18	3月18日	上海地产古北安亭置业有限公司
上海	金色茸城苑	松江区	商业	30200-53700	0.06	3月18日	上海万茸置业有限公司
上海	凯佳公寓	浦东新区	普通住宅	34400-36100	6.25	3月19日	上海浦东山佳实业有限公司
上海	绿地汇方广场	杨浦区	商业	47600	0.18	3月20日	上海绿地盛杨置业有限公司
上海	七宝万新国际中心	闵行区	办公	35000-41000	0.75	3月20日	上海东苑美墅置业有限公司
上海	七宝万新国际中心	闵行区	商业	58000-6	0.06	3月20	上海东苑美墅置业

				0000		日	有限公司
上海	齐友佳苑	浦东新区	普通住宅	5600	10.24	3月18日	上海申昶房地产开发有限公司
上海	齐友佳苑	浦东新区	商业	8400	0.06	3月18日	上海申昶房地产开发有限公司
上海	同润金色橘苑	南汇区	普通住宅	15200-1 7200	3.53	3月17日	上海垄襄房地产开发有限公司
上海	香云庭	松江区	商业	34000-3 6400	0.02	3月14日	上海松铭房地产开发有限公司

【周度数据表】

全国典型城市2016年第12周市场成交情况

单位：万㎡

分类	城市	本周 成交面积	2016 年周平均 成交面积	3月累计 成交面积	本周 成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	18.95	14.32	43.55	27.04%
	上海	61.14	36.38	167.92	7.96%
	广州	23.58	16.97	64.27	-2.72%
	深圳	9.06	12.79	31.96	-20.17%
二线城市	武汉	74.71	51.86	218.32	6.43%
	天津	56.15	29.90	146.03	10.74%
	重庆	55.57	36.36	189.86	12.95%
	杭州	52.46	25.80	140.25	-0.89%
	青岛	38.91	23.62	97.30	4.11%
	昆明	30.71	14.19	52.65	94.40%
	南京	29.48	27.14	88.96	-8.76%
	苏州	24.64	23.35	77.65	-16.86%
	成都	20.23	13.70	50.20	14.57%
	长春	18.78	10.96	48.14	14.16%
	南昌	14.86	8.21	36.43	4.20%
	宁波	14.13	7.97	37.72	3.34%
	南宁	13.77	13.38	36.62	3.67%
	海口	11.69	9.73	32.22	8.64%
	厦门	9.51	3.43	19.23	52.31%
	哈尔滨	7.63	7.95	24.31	-15.15%
	呼和浩特	7.07	4.93	18.13	17.57%
三四线城市	石家庄	6.53	3.96	14.97	4.67%
	福州	6.07	4.34	18.28	-12.03%
	无锡	39.25	20.22	125.65	-29.88%
	佛山	36.34	23.36	102.83	-5.70%
	镇江	31.66	15.50	80.02	12.95%
	东莞	28.26	22.36	71.83	13.75%
	温州	12.37	8.04	31.93	1.17%
	徐州	4.02	6.21	21.10	-62.45%
	惠州	15.61	9.38	35.50	47.36%
	潍坊	11.87	6.76	27.56	27.53%
	扬州	8.34	5.51	25.23	-8.68%
	连云港	8.89	8.42	21.44	30.21%
	江门	8.25	4.97	19.77	24.35%
	九江	5.78	4.17	15.73	5.82%
	安庆	5.69	5.48	13.92	11.43%
	泰安	4.77	4.24	13.42	-4.73%
	莆田	6.27	4.11	14.37	32.57%

(续上表) 全国典型城市 2016 年第 12 周市场成交情况

单位: 万 m²

分类	城市	本周 成交面积	2016 年周平均 成交面积	3 月累计 成交面积	本周 成交面积 环比涨幅跌幅
三四线城市	肇庆	5.01	3.32	13.81	11.27%
	常德	5.12	5.24	14.28	19.21%
	吉林	6.85	3.32	15.63	65.00%
	汕头	3.92	3.03	11.37	-2.72%
	舟山	4.51	1.93	10.79	18.58%
	南充	3.77	6.76	10.64	1.04%
	东营	4.64	2.78	11.99	34.51%
	韶关	2.92	2.37	6.86	20.12%
	龙岩	2.13	1.45	5.64	7.58%
	梧州	1.88	1.53	5.13	13.92%
	牡丹江	1.65	0.93	3.98	22.22%
	建阳	0.66	1.64	6.12	-41.90%
	新昌	0.31	0.57	2.12	-70.93%
	南平	1.03	0.79	2.79	3.53%
	三明	1.04	1.47	2.84	25.30%

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