

市场：二线城市成交“遇冷”

成交面积涨幅最高：576.30%（扬州）

一线城市成交指数：218.91

三线城市成交指数：101.27

政策：辽宁省公积金额下调

跌幅最高：79.49%（建阳）

二线城市成交指数：578.12

【本周市场】

第2周（1.04-1.10）

成交量表（万㎡）

城市	面积	环比增幅
北京	16.68	3.14%
上海	34.88	-15.87%
广州	22.00	-12.56%
深圳	15.83	13.29%
天津	25.66	-39.53%
重庆	29.43	-55.70%
南京	40.26	19.99%
成都	13.64	-3.69%
武汉	52.80	2.31%
杭州	18.89	-47.15%
苏州	32.43	-25.65%

土地成交量表（万㎡）

城市	面积	环比增幅
北京	-	-
上海	-	-
广州	-	-
深圳	-	-
南京	-	-
成都	4.88	-88%
武汉	24.99	-75%
杭州	42.41	-28%
重庆	45.82	-86%
苏州	-	-
天津	9.22	-90%

【本周观点】供应环比大涨，多数城市成交持续下滑

受天津推盘量暴增影响，本周整体推盘量大幅上涨，十一个重点城市新增预售证达到 292.13 万㎡，环比上周大涨 79%。成交方面，一、二线城市成交指数下跌，从成交量来看，一线城市成交面积涨跌各半，上海跌幅较大；二线城市表现不佳，多数城市成交持续下滑，三、四线部分城市成交较上周有所回升，则整体表现涨多跌少。

【本周关注】

- 央行：逆回购 1300 亿元维稳流动性
- 中科院：预计 2016 年商品房销售均价同比或上涨 3.9%
- 上海：房地产投资市场空前活跃，优质写字楼需求潜力大
- 南京：明确可以提取公积金的 20 种情况，并规范审核标准
- 辽宁：辽宁省直公积金个贷最高额降至 40 万元
- 深圳：2015 年共成交商品住宅 66450 套，同比上涨近七成

更多研究请详见研究中心官网：<http://www.cricchina.com/research/>**【政策点评】****政策——辽宁省省直公积金贷款额度下调，影响有限**

本周鲜有政策出台，且主要集中在地方上。其中，南京市于 2015 年末出台了《南京市公共信用信息归集和使用管理暂行办法》，管理办法倡导规范、诚信缴存和使用住房公积金，通过对缴存单位、职工、开发单位的失信信息的采集、使用，达到对失信行为的预防和保障资金安全的目的。辽宁日前对省直住房公积金贷款政策进行了调整，其中个人贷款最高限额由 80 万元降至 40 万元。

此次辽宁下调省直公积金贷款额度，并不等同于省公积金，因此，此举对房地产市场影响不大，主要是省直公积金的覆盖人群有限。此前，在 2015 年 4 月，辽宁省将公积金贷款额度最高上调至 80 万，随即沈阳、大连两地的存量消化周期降幅明显，但部分城市存量仍维持较高水平，沈阳甚至不减反增。因此，关于省公积金的调整，我们认为未来仍会保持宽松态势，或进一步降低提取门槛、提高贷款上限。

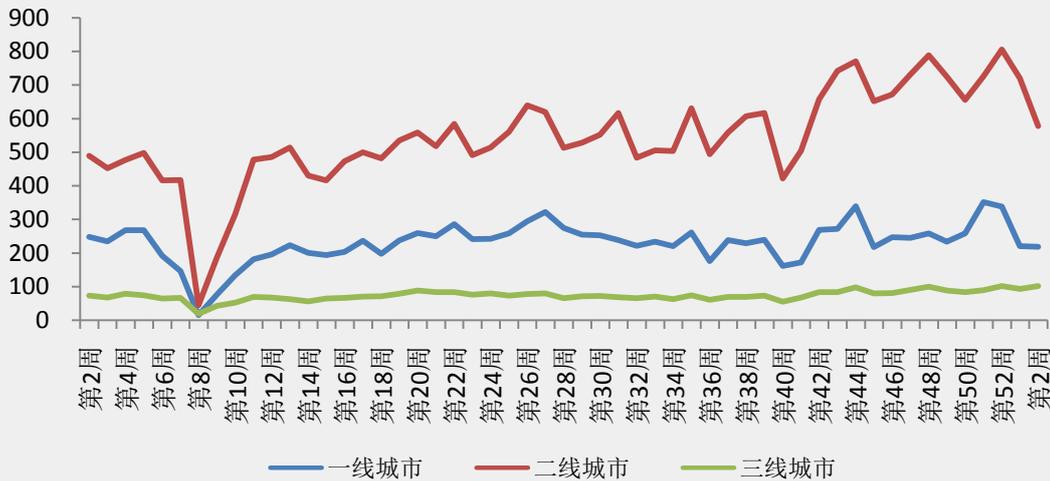
【成交概览】

成交指数: 一线城市成交指数218.91, 环比微跌1.74点; 二线城市成交指数为578.12, 环比大跌142.85点; 三线城市成交指数101.27, 环比上涨8.25点。

一线城市: 4个一线城市成交面积2涨2跌。其中上海跌幅较大, 环比下跌15.87%, 其次是广州, 环比下跌12.56%。深圳涨幅较大, 环比上涨13.29%, 其次是北京, 环比上涨3.14%。

二线城市: 本周19个二线城市成交面积8涨11跌, 其中哈尔滨成交涨幅最大, 环比上涨68.55%, 其次是南宁, 环比上涨25.51%; 厦门跌幅最大, 环比下滑77.21%, 其次是宁波, 环比下跌62.68%。

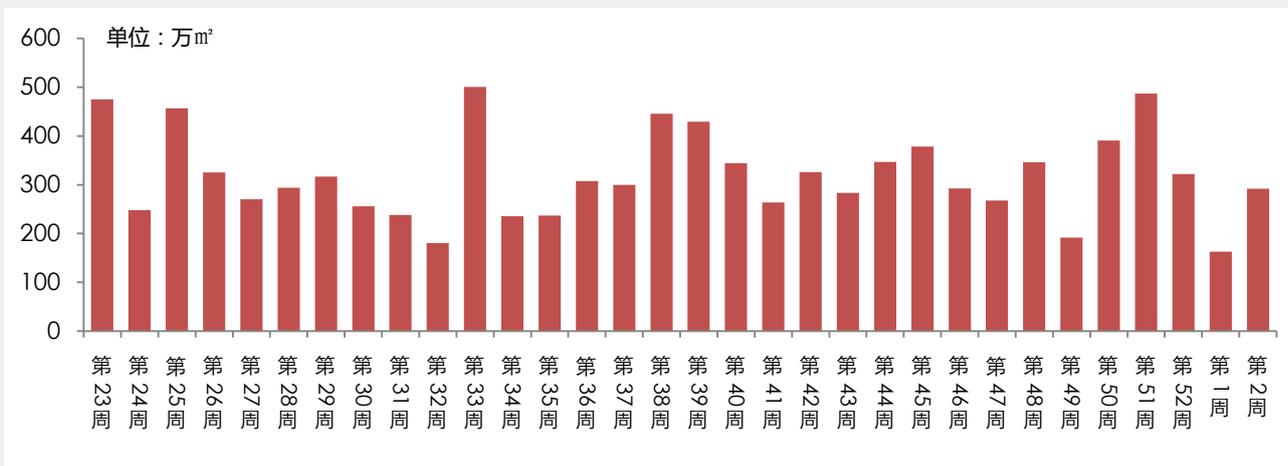
三四线城市: 本周32个三线城市成交面积17涨15跌, 其中扬州成交涨幅最大, 环比上涨576.30%; 其次是三明, 环比涨幅达到183.45%; 建阳跌幅最大, 环比下跌79.49%, 其次是莆田, 环比下跌62.19%。



【供应概览】

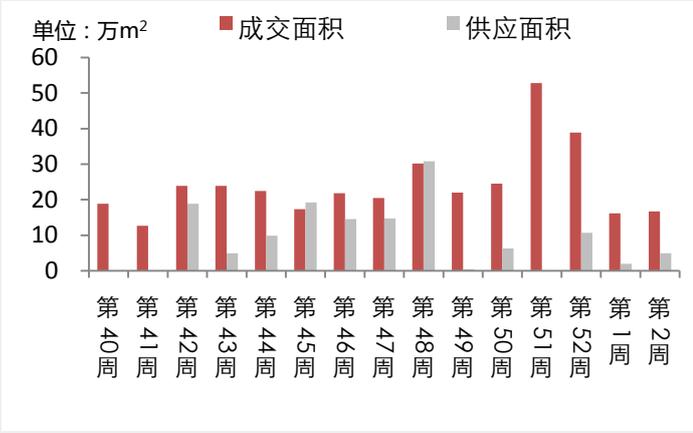
刚刚过去的2016年第2周, CRIC监测的十一个重点城市取得预售证292.13万㎡, 环比上周大涨79%, 其中天津为取得预售证面积最多的城市, 达107.88万㎡。

十一个重点城市新获得预售证走势图

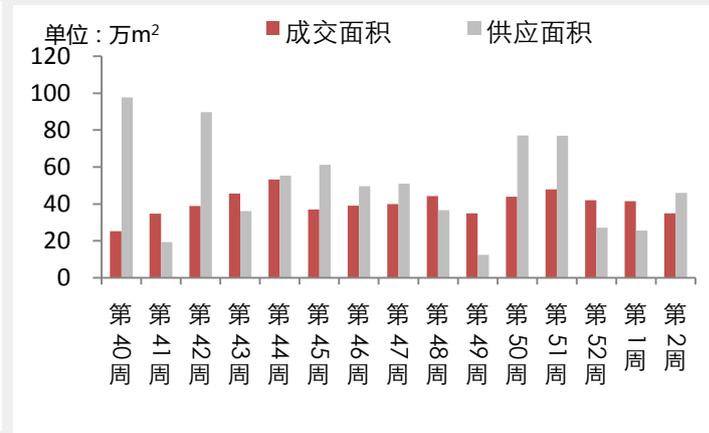


【重点城市】

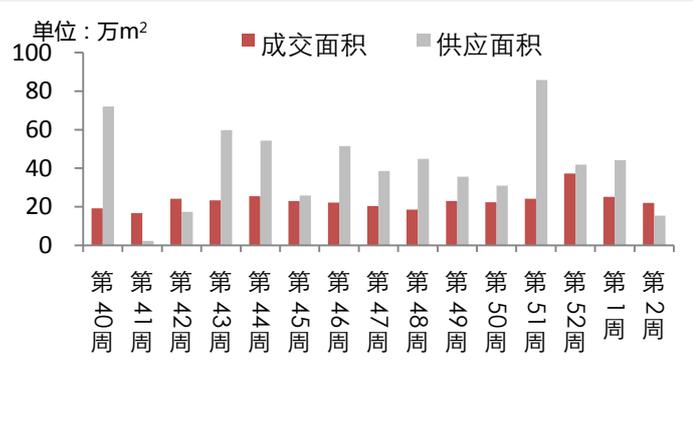
北京周度成交供应走势图



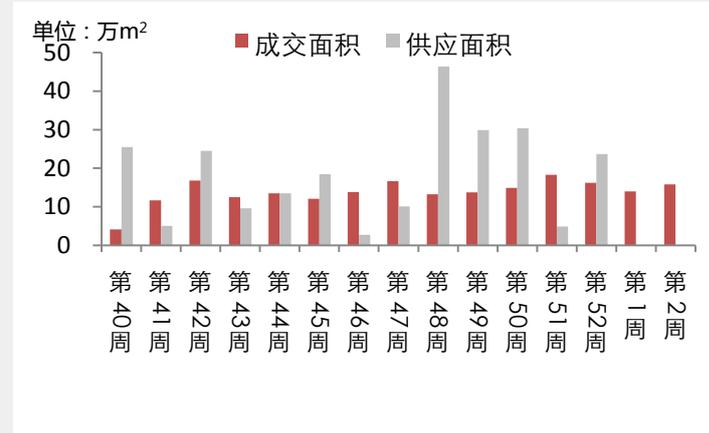
上海周度成交供应走势图



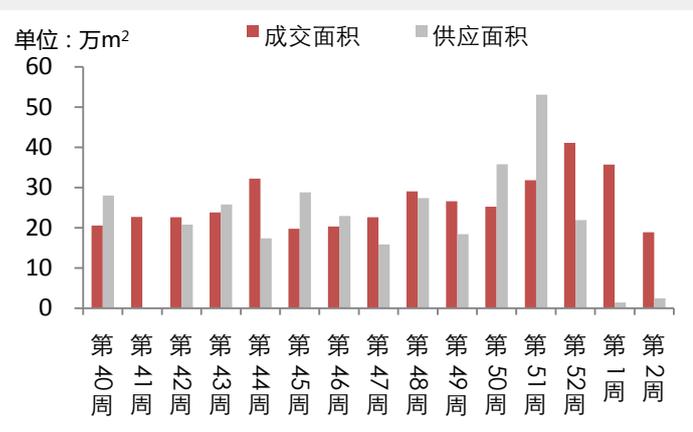
广州周度成交供应走势图



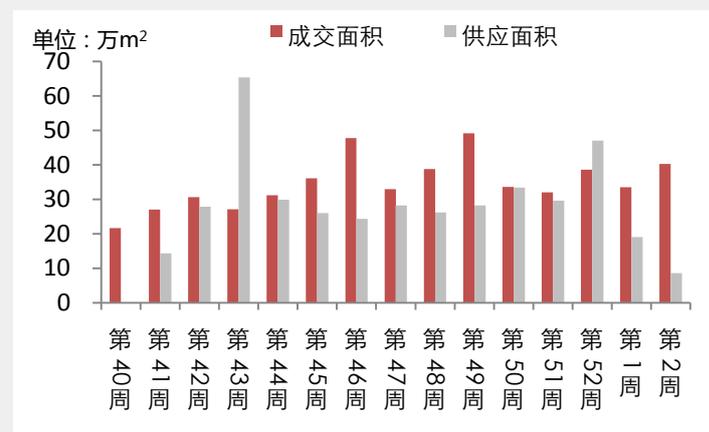
深圳周度成交供应走势图



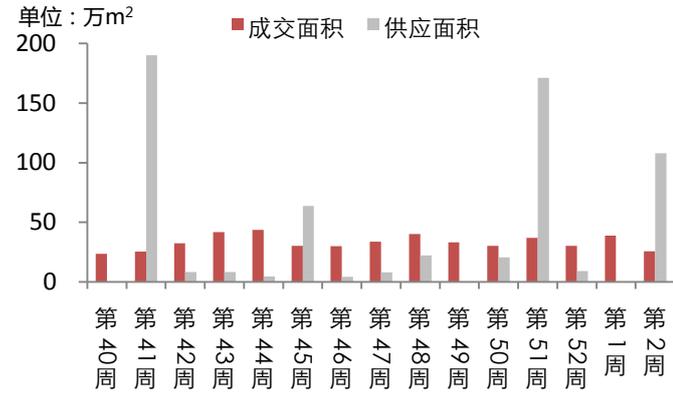
杭州周度成交供应走势图



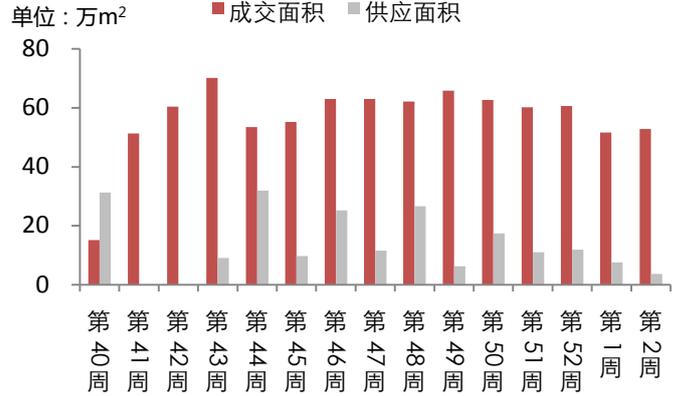
南京周度成交供应走势图



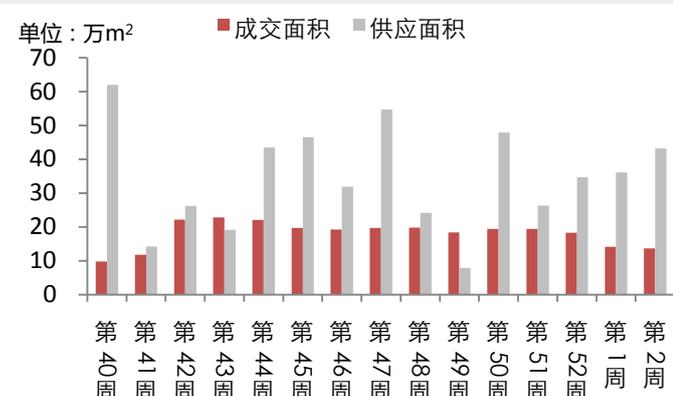
天津周度成交供应走势图



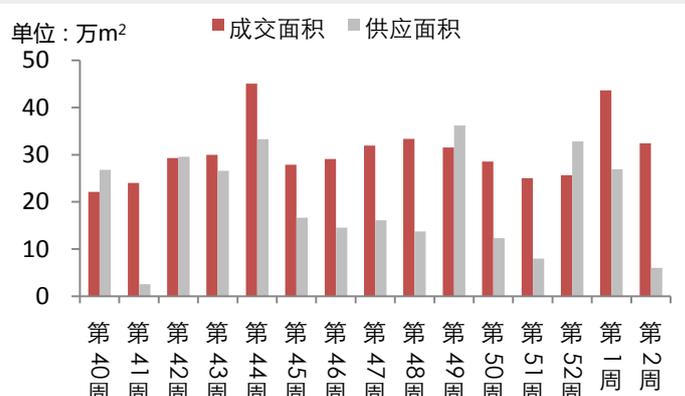
武汉周度成交供应走势图



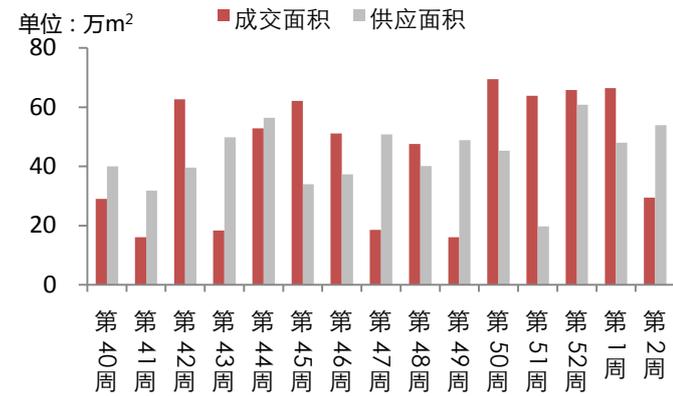
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

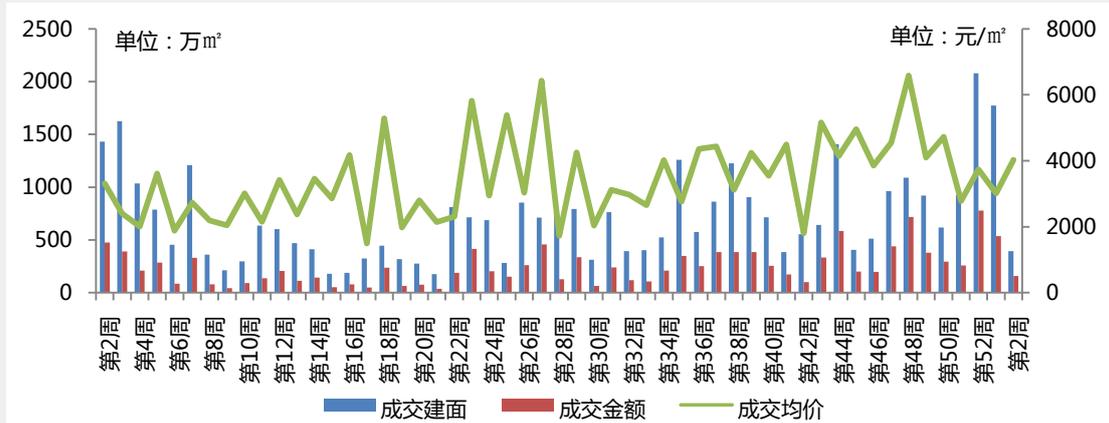


注：重庆为商品房数据，其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

本周(1月4日-1月10日)经营性土地成交环比量跌价升。其中,成交总建筑面积 393 万㎡,环比下降 78%,同比下跌 73%;成交总金额 159 亿元,环比下降 70%,同比下降 67%;成交均价为 4032 元/㎡,环比上涨 34%,同比上涨 22%。

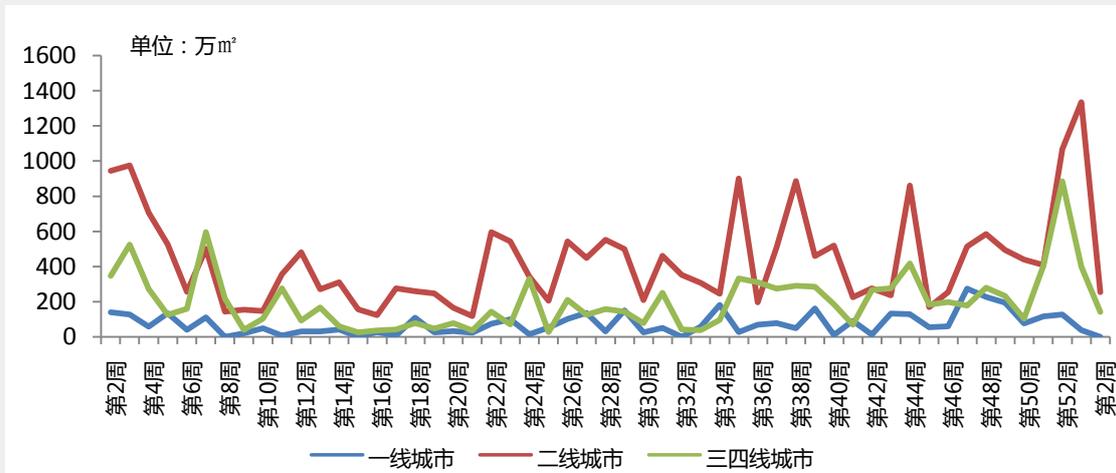
2015年第2周-2016年第2周土地成交走势图



数据来源: CRIC2015

从成交土地的城市结构来看,本周各线城市土地成交面积纷纷环比下降。具体来看,一线城市无土地成交。二线城市成交 253 万㎡,环比下降 81%,占比降至 64%,其中郑州土地成交建筑面积最高,成交 6 幅地块,合计面积超过 70 万㎡,其次重庆成交 1 幅地块,合计面积超过 46 万㎡,成交面积超过 30 万㎡的城市还有杭州、昆明。三四线城市成交 140 万㎡,环比下降 65%,其中九江土地成交建筑面积最高,成交 6 幅地块,合计面积近 73 万㎡,其次是中山、东莞成交建筑面积超过 10 万㎡。

2015年第2周-2016年第2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：杭州杭政储出[2015]41号

宗地概况				地块地图
土地地址	上城区	成交日期	2016-1-6	
总用地面积(万㎡)	3.30	底价总价(万元)	204707	
总建筑面积(万㎡)	9.24	成交总价(万元)	339000	
所属板块	钱江新城	详细交易方式	挂牌	
环线位置	绕城高速路内	地块属性	住宅	
受让方	信达地产			

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(万元)	成交楼板价(元/㎡)
杭州杭政储出[2015]34号	2015-10-27	住宅	3.86	7.72	162500	21046

近期周边项目情况

项目名称	日期	用途	总建筑面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)
绿地旭辉城	2015-10-8	住宅	26.46	27728
中凯城市之光	2015-11-27	住宅	9.05	17537

数据来源：CRIC

地块分析：

1月6日，杭州杭政储出（2015）41号地块公开竞拍，吸引了融创大家联合体、朗怀实业、滨江平安联合体、信达地产、金地、保利等12家房企参与。其中，融创大家联合体、朗怀实业和信达地产三家对41号地意向更为明确。最终，信达地产经过36轮次竞价，以总价33.9亿元、折合楼面价36680元/㎡、溢价率65.6%夺下宅地。杭州新的单价“地王”由此诞生。

从周边来看，5公里范围内同期成交的地块并不多，仅10月成交一幅杭州杭政储出[2015]34号宅地，但楼板价却远低于41号地块，由九龙仓、绿城开发，作为专业开发豪宅项目的房企，未来竞争力可以预见。同时，5公里内住宅项目成交均价在17500-28000元/㎡区间，远低于41号地块楼板价，“面粉价格高出面包太多”，项目开发前景令人担忧。但是，我们看到，信达作为资产管理公司，凭借融资成本低这一显著优势，或许能在行情升温、产品差异化、客群提前锁定等基础上获得成功。

【热销项目】

2016年1月3日，南京佳兆业·城市广场加推，现场吸引数百组认筹客户。短短1小时，佳兆业·城市广场本次推出的103套房源就已售罄，成为本周热销项目。

项目所处地段是项目人气高涨、热销的最主要原因。佳兆业·城市广场坐落于河西南正核心，这里众多高端配套资源汇聚，地铁多、学校多、公园多。项目靠公园近，离地铁站不远，开车便捷。此前河西房价已经“起飞”，甚至到达四万，而河西南目前价格相对来说还处在洼地。最重要的是市政府西移，不仅带动政治中心西移，更带动经济中心西移，因此，在规划和政策落实之下，未来升值潜力巨大。

在此次加推中，建筑面积约123㎡四房三卫精装户型较为热销，引发很多购房者抢购。该户型餐厅面宽约4.6米，远远大于一般仅约3.8米餐厅的户型。同时，餐厅预留西厨拓展空间，在区域内仅项目能做到，不仅能满足中西双厨的需求，还能收纳更多的厨房小家电。北像阳台面积全赠送，性价比高，与北阳台相连的多功能房除了作为带卫生间的保姆房，还可以作为带窗的储藏室，满足不同家庭阶段的需求。

第2周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
南京	佳兆业	佳兆业·城市广场	不到1小时，房源全部售罄
三亚	绿城中国	绿城蓝湾小镇	元旦三天，销售额已突破4亿元
常州	龙湖地产	龙湖原山	单日5000万刷常州别墅日签记录

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
北京	润西山苑	门头沟区	住宅	48049 -52788	4.93	1月10日	华润置地发展(北京)有限公司
南京	琥珀花园	雨花台	住宅	/	/	1月6日	江苏安家利置业有限公司
南京	麒麟山庄	江宁	住宅	13544	2.40	1月6日	南京麒麟山庄开发有限公司
南京	宝驰景秀苑	江宁	住宅	/	/	1月6日	南京宝驰置业有限公司
南京	九岛梦都城	江宁	住宅	14511	3.47	1月7日	南京金梦都房地产开发有限责任公司
南京	西善桥岱山西侧B地块经济适用住房	雨花台	商业	/	/	1月7日	南京建设发展集团保障房建设有限公司
南京	浅山艺境园	浦口	住宅	20482 -20911	0.63	1月9日	南京金硕房地产开发有限公司
南京	城市水岸花园	建邺	住宅、商业	30999 -60000	1.21	1月9日	南京奥信房地产开发有限公司
南京	世纪雅苑	栖霞	住宅、商业	16500	0.87	1月9日	南京中南新锦城房地产开发有限公司
武汉	凯信后湖生活广场	江岸区	商业		3.67	1月5日	凯信时代地产武汉有限公司
成都	量力健康城	金牛区	商业、办公		3.06	1月8日	成都恒泰盛置业有限责任公司
成都	龙邸一期	成华区	商业		0.78	1月8日	成都通瑞置业有限公司
成都	时代锦绣小区	武侯区	住宅、公寓		0.80	1月8日	成都西源同祥置业有限公司
成都	恒大翡翠华庭	青羊区	住宅、商业		1.45	1月8日	成都市恒大新西城置业有限公司
成都	都城乐颂居	高新区	住宅、公寓		1.56	1月7日	裕丰置业(成都)有限公司
成都	龙湖世纪城	高新区	住宅、商业		2.53	1月6日	成都景汇置业有限公司
成都	建发翡翠鹭洲	成都市	住宅、商业、车位		10.38	1月6日	成都华翎龙房地产开发有限公司
成都	中港央湖名邸	锦江区	住宅、公寓、商业		5.29	1月5日	成都中港置业有限公司
成都	中铁鹭岛艺术城	金牛区	住宅、公寓		14.08	1月5日	成都同基置业有限公司
成都	首信红星广场	武侯区	商业、办公		3.27	1月5日	四川首信实业有限公司
天津	宝境檀香苑	宝坻区	住宅		1.69	1月7日	天津天思投资发展有限公司

天津	北润华庭	北辰区	住宅		4.05	1月7日	天津农垦金安投资有限公司
天津	北泽雅居	北辰区	住宅		1.83	1月7日	天津农垦金安投资有限公司
天津	博御园	蓟县	住宅		1.55	1月7日	天津南郡蓝山投资有限公司
天津	春海园	静海县	住宅		1.34	1月7日	天津市实泰房地产开发有限责任公司
天津	黛湖花园	西青区	住宅		0.26	1月7日	天津耀华投资发展有限公司
天津	东篱庭苑玖香园	武清区	住宅		1.16	1月7日	天津市丰联房地产开发有限公司
天津	丰盛园	河东区	住宅		5.08	1月7日	天津市河东区东美安居建设有限公司
天津	观澜御景花苑	东丽区	住宅		0.65	1月7日	天津市北大资源置业有限公司
天津	国和园	红桥区	住宅		10.59	1月7日	天津住宅建设发展集团有限公司
天津	皓林园	河东区	住宅		3.45	1月7日	天津顺驰新地置业有限公司
天津	恒颐园	武清区	住宅		0.34	1月7日	天津山水城投资有限公司
天津	嘉阳花苑	武清区	住宅		2.01	1月7日	美克筑嘉(天津)投资有限公司
天津	金水湾花园	宝坻区	住宅		0.27	1月7日	天津长远嘉和置业有限公司
天津	金钟公路3699号	东丽区	办公、商业		1.96	1月7日	天津亿联投资控股集团有限公司
天津	津源大厦	河北区	商业、酒店		1.92	1月7日	天津市海晟投资有限公司
天津	康和园	红桥区	住宅		11.95	1月7日	天津住宅建设发展集团有限公司
天津	澜景园	武清区	住宅		2.02	1月7日	天津亚泰兰海投资有限公司
天津	丽德花园	武清区	住宅		0.72	1月7日	金泰丽城(天津)置业投资有限公司
天津	绿荫名邸	南开区	商业、酒店		5.38	1月7日	天津鲁能置业有限公司
天津	梦和园	红桥区	住宅		14.21	1月7日	天津住宅建设发展集团有限公司
天津	民和巷花园	东丽区	住宅		1.71	1月7日	天津万科民和巷有限公司
天津	沐景园	武清区	住宅		1.58	1月7日	天津恒信远大实业有限公司
天津	七贤北里	河西区	住宅		0.40	1月7日	天津中冶名泰置业有限公司

天津	儒林轩	宝坻区	住宅		2.96	1月7日	天津市金滩实业有限公司
天津	三诚里	河西区	住宅、商业		2.58	1月7日	天津博雅置业有限公司
天津	赏湖苑	东丽区	住宅		1.42	1月7日	天津万科房地产有限公司
天津	尚悦家园	武清区	住宅		1.48	1月7日	天津富润房地产开发有限公司
天津	社会山东苑	西青区	住宅		0.47	1月7日	天津利南文化产业有限公司
天津	盛庭丽景花园	北辰区	住宅		1.89	1月7日	天津市华景房地产开发有限公司
天津	双迎里	河西区	住宅、商业		0.86	1月7日	天津渤海置业有限公司
天津	文成花园	武清区	住宅		2.87	1月7日	世侨融通(天津)投资有限公司
天津	梧桐北里	静海区	住宅		1.22	1月7日	天津新塘团泊投资有限公司
天津	西子花园	西青区	住宅		1.20	1月7日	天津耀华投资发展有限公司
天津	熙雅花园	武清区	住宅		1.09	1月7日	天津运河城投资有限公司
天津	星湖苑	武清区	住宅		0.70	1月7日	博大汇升(天津)投资发展有限公司
天津	雅晟轩	津南区	商业		0.13	1月7日	天津晟鑫源置业有限公司
天津	怡润轩	津南区	住宅		1.42	1月7日	天津市天山房地产开发有限公司
天津	逸景名士华庭	塘沽区	住宅		1.27	1月8日	天津南瑞房地产开发有限公司
天津	永基花园	南开区	办公、商业		1.49	1月7日	天津泰达尚城置业有限公司
天津	禹州尊府	静海区	住宅		1.13	1月7日	天津禹州津海地产投资有限公司
天津	玉锦园	武清区	住宅		5.39	1月7日	信置房地产开发(天津)有限公司
天津	御景嘉园	河东区	住宅		0.24	1月7日	天津欣荣宏房地产开发有限公司
天津	悦林名邸	北辰区	住宅		0.39	1月7日	天津金瑾房地产开发有限公司
天津	紫韵花苑	武清区	住宅		1.60	1月7日	天津雨麟投资发展有限公司
苏州	金域平江花园商业(第7期)	姑苏区	非住宅		0.41	1月8日	苏州万江房地产有限公司
苏州	山景玉园五期	高新区	住宅		1.61	1月8日	苏州融鼎置业有限公司

苏州	优步花园四期	工业园区	住宅		0.43	1月8日	苏州金辉房地产开发有限公司
苏州	胥江湾花园	吴中区	住宅、非住宅		1.34	1月8日	苏州胥河房地产开发有限公司
苏州	珍珠湾花园	相城区	住宅		0.92	1月6日	苏州市海伦堡房地产开发有限公司
苏州	时代上城花园三区(第六批)	工业园区	住宅		1.30	1月5日	苏州高龙房产发展有限公司
广州	中海锦汇华庭	荔湾区	住宅、商业、办公		5.65	1月6日	广州荔旭房地产开发有限公司
广州	南沙珠江船务大厦	南沙区	商业、办公		7.02	1月4日	广州盈港房地产有限公司
广州	华发荟花园	荔湾区	住宅		1.72	1月5日	广州华昊房地产开发有限公司
广州	领江公馆二期	海珠区	住宅、商业		1.04	1月5日	广州市东基明丰房地产开发有限公司
上海	宝祁雅苑	宝山	动迁房		10.81	1月5日	上海中冶凯程置业有限公司
上海	华悦家园	徐汇	商业		1.44	1月6日	上海汇成置业有限公司
上海	嘉宝梦之湾景苑	嘉定	其他		4.24	1月8日	上海嘉宝新菊房地产有限公司
上海	乐康苑	奉贤	商业、办公		1.58	1月8日	上海和瑞置业有限公司
上海	明发商业广场	嘉定	酒店式公寓、商业		1.83	1月9日	明发集团上海实业有限公司
上海	融创紫荆园	宝山	公寓		3.69	1月6日	上海融绿汇谊置业有限公司
上海	万科海尚华庭	奉贤	商业		0.11	1月9日	上海资贤投资发展有限公司
上海	祥和星宇花园	普陀	其他		2.55	1月8日	上海祥和古浪房地产有限公司
上海	象屿怡庭	松江	公寓		3.09	1月6日	上海磐基房地产有限公司
上海	新民旺苑	奉贤	动迁房		6.44	1月5日	上海民旺置业有限公司
上海	旭辉泓园	松江	公寓、别墅		3.19	1月8日	上海旭领湖置业有限公司
上海	永康城浦芳苑	闵行	动迁房		4.07	1月8日	上海莘松缘澄房地产有限公司
上海	中铁建青秀苑	宝山	公寓		2.98	1月9日	中铁房地产集团上海置业有限公司

【周度数据表】

全国典型城市2016年第2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	1月累计 成交面积	本周 成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	16.68	14.99	19.27	3.14%
	上海	34.88	29.26	41.83	-15.87%
	广州	22.00	23.34	30.01	-12.56%
	深圳	15.83	14.02	18.02	13.29%
二线城市	武汉	52.80	55.54	71.41	2.31%
	南京	40.26	36.40	46.80	19.99%
	苏州	32.43	33.22	42.71	-25.65%
	重庆	29.43	40.53	57.91	-55.70%
	长沙	26.26	24.38	34.84	25.51%
	青岛	25.74	35.21	45.27	-43.50%
	天津	25.66	35.43	45.55	-39.53%
	昆明	22.46	21.43	27.56	8.51%
	杭州	18.89	20.69	26.60	-47.15%
	南宁	18.67	17.31	22.25	24.41%
	成都	13.64	11.74	15.10	-3.69%
	长春	12.38	10.76	13.83	22.16%
	哈尔滨	8.80	6.84	8.80	68.55%
	海口	8.54	7.91	10.17	-27.03%
	南昌	6.94	6.52	8.38	-41.47%
	呼和浩特	5.47	4.85	6.23	16.78%
	宁波	5.09	7.06	9.08	-62.68%
	石家庄	3.62	3.48	4.48	-13.25%
	厦门	1.81	1.68	2.16	-77.21%
	三四线城市	东莞	43.69	43.03	55.32
中山		38.95	37.08	47.68	48.22%
佛山		26.97	24.13	31.02	-3.45%
安庆		15.93	14.37	18.48	98.83%
惠州		15.28	13.50	17.36	68.05%
无锡		14.62	12.79	16.45	-27.11%
徐州		7.94	7.72	9.93	-33.14%
连云港		7.89	6.73	8.66	47.34%
潍坊		7.29	7.27	9.35	-16.33%
泰安		6.37	5.70	7.33	56.50%
扬州		5.53	4.93	6.34	576.30%
温州		5.36	4.64	5.97	-55.29%
九江		4.94	4.66	5.99	38.36%
东营		4.03	3.48	4.47	28.16%
三明	3.94	3.55	4.57	183.45%	

(续上表) 全国典型城市 2016 年第 2 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	1 月累计成交面积	本周成交面积环比涨跌幅
三四线城市	肇庆	3.33	3.07	3.95	10.61%
	汕头	3.18	3.22	4.14	-13.24%
	韶关	3.14	3.26	4.19	10.52%
	常德	2.97	2.52	3.24	-8.55%
	南充	2.83	4.34	5.58	-52.48%
	泉州	2.42	2.35	3.02	-6.66%
	梧州	2.41	2.18	2.81	11.21%
	吉林	2.39	1.93	2.48	-42.15%
	舟山	1.73	1.51	1.94	-11.84%
	龙岩	1.32	1.97	2.53	-58.49%
	廊坊	1.18	1.28	1.65	-12.94%
	莆田	1.15	1.60	2.05	-62.19%
	牡丹江	1.15	0.97	1.24	16.68%
	南平	0.87	0.78	1.00	57.60%
	新昌	0.78	0.71	0.91	3.27%
	建阳	0.64	2.65	3.41	-79.49%
泸州	0.28	0.26	0.33	32.29%	

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

受备案延迟影响, 本周扬州房管局披露市场成交面积大幅下跌