

一线城市成交指数上涨

成交面积涨幅最高：229.40%（武汉）
 一线城市成交指数：243.05
 三线城市成交指数：57.96

关于强化耕地保护制度的通知

跌幅最高：-86.42%（廊坊）
 二线城市成交指数：467.55

【本周市场】

第9周 (2.24-2.28)

成交量表

城市	面积	环比增幅
北京	8.66	-8.49%
上海	14.33	-8.86%
广州	25.25	71.40%
深圳	11.04	0.79%
天津	23.06	7.69%
重庆	——	——

土地成交量表

城市	面积	环比增幅
北京	26	-64%
上海	41	-37%
广州	0	-100%
深圳	25	92%
南京	53	382%
成都	195	167%
武汉	139	-
杭州	25	-66%
重庆	0	-100%
苏州	37	640%
天津	29	-80%

【本周观点】本周一线城市成交指数上涨，关于强化耕地保护制度的通知

2014年第9周，一线城市成交指数为243.05，环比上涨17.145点，其中深圳成交涨幅最大，为416.12%；其次是上海，环比上涨82.68%。二线城市成交指数为467.55，环比上涨55.87点，其中呼和浩特成交涨幅最大，达111.21%；青岛的涨幅次之，为103.60%。三线城市成交指数为57.96，环比上涨5.46点，其中万宁成交涨幅最大，环比上涨231.81%；其次是海口，环比上涨196.00%。国土资源部下发《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》，要求各地将保护耕地作为土地管理的首要任务，全面强化规划统筹、用途管制、用地节约和执法监管，严守18亿亩耕地红线。

【本周关注】

- 亿城去年销售约23.4亿 续售燕西华府
- 市场房地产板块24日股价大跌
- 南京再有两家市属国资房企挂牌退市
- 浦东金桥拟定增30亿 收购联发全部股权
- 杭楼市:新盘入市谨慎土地拍卖遇冷
- 多数城市房价普涨 新国五条成“空调”
- "停贷事件"搅动市场 13家银行公告澄清
- 当代置业1.98亿摘得武汉一宗宅地
- 中国新城镇去年亏2.13亿 毛利跌25%

京首个自住项目现场审核 7万人淘汰

更多研究请详见研究中心官网：yanjiu.cric.com

【政策点评】

政策——关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知

国土资源部下发《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》（以下简称《通知》），要求各地将保护耕地作为土地管理的首要任务，全面强化规划统筹、用途管制、用地节约和执法监管，严守18亿亩耕地红线，确保耕地实有面积基本稳定、质量不下降。主要措施如下：一是加大土地规划计划管控力度。二是强化耕地数量和质量占补平衡。三是严格划定和永久保护基本农田。四是严肃查处乱占滥用耕地行为。五是建立耕地保护长效机制，完善省级人民政府耕地保护责任目标考核办法。

【成交概览】

一线城市：本周6个一线城市成交面积3涨2跌，其中深圳成交涨幅最大，为416.12%；其次是上海，环比上涨82.68%。

二线城市：本周24个二线城市成交面积18涨5跌，其中武汉成交涨幅最大，达229.40%；哈尔滨的涨幅次之，为113.61%。其中南宁成交跌幅最大，达-53.54%其次是温州，跌幅为-50.08%。

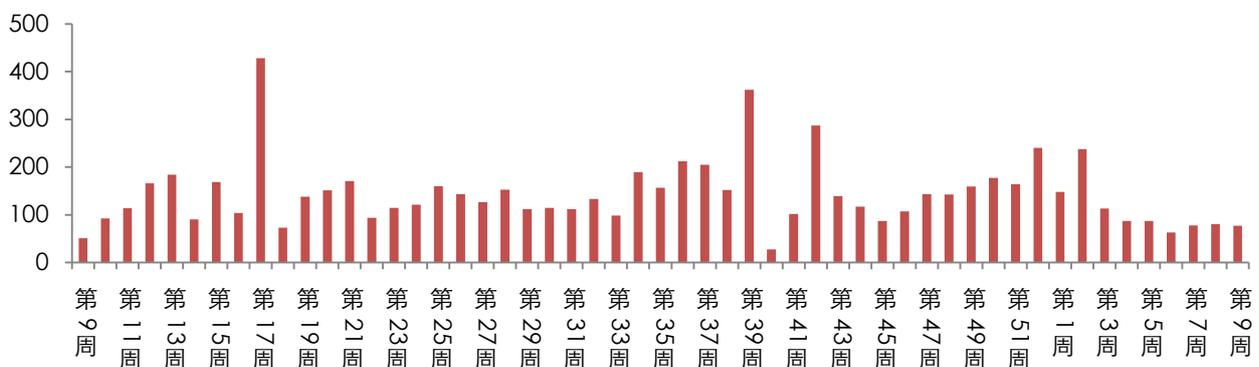
三线城市：本周40个三四线城市成交面积20涨17跌，其中包头成交涨幅最大，环比上涨90.48%；其次是兰州，环比上涨73.70%。其中廊坊成交跌幅最大，达-86.42%，其次是建阳，跌幅为-60.45%。

成交指数：一线城市成交指数为243.05，环比上涨17.15点；二线城市成交指数为467.55，环比上涨55.87点；三线城市成交指数为57.96，环比上涨5.46点。



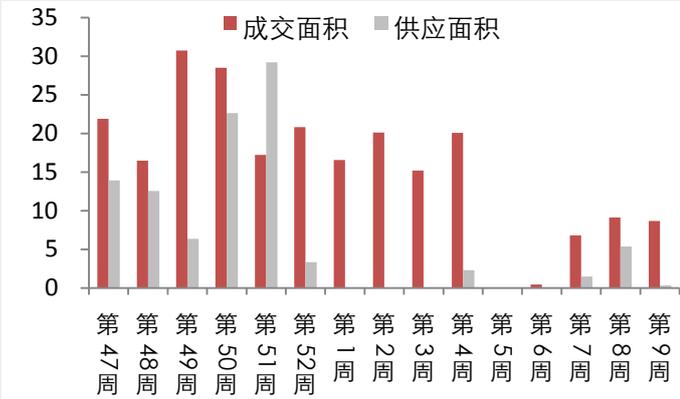
【供应概览】

刚刚过去的第9周，CRIC监测的10个一线城市新获得预售证共计77.81万平方米，环比上周上升5.91%，其中上海为一线城市中新获得预售证面积最多的城市，为30.15万平方米。

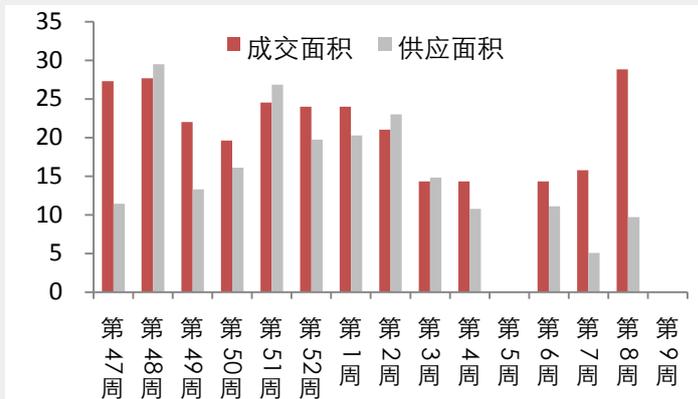
一线城市新获得预售证走势图 (单位: 万m²)

【重点城市】

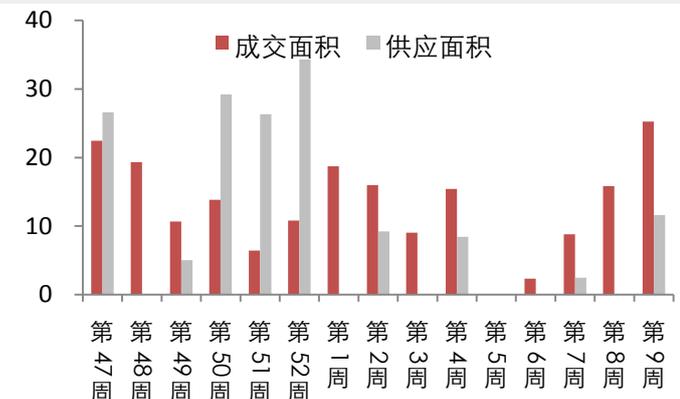
北京周度成交供应走势图



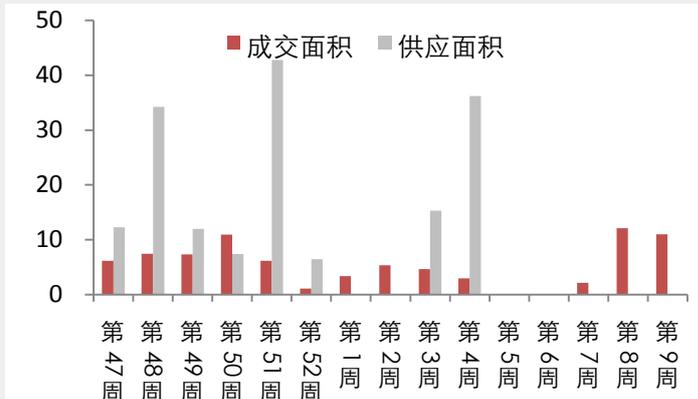
上海周度成交供应走势图



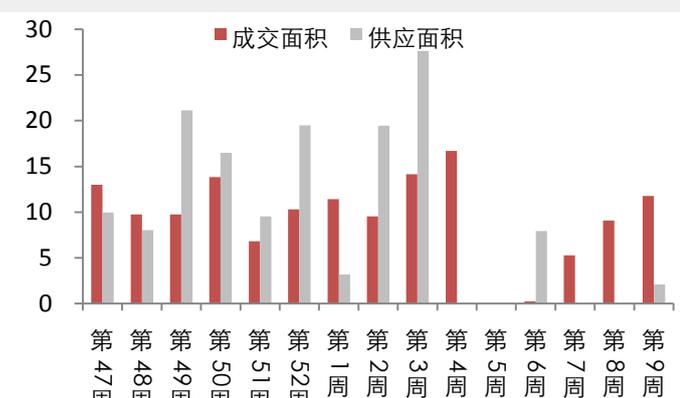
广州周度成交供应走势图



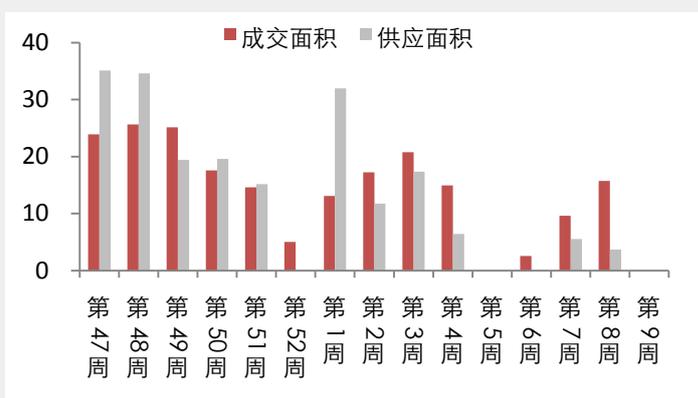
深圳周度成交供应走势图



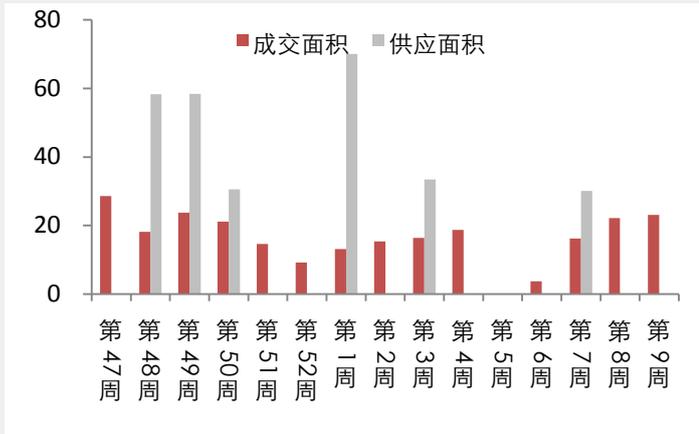
杭州周度成交供应走势图



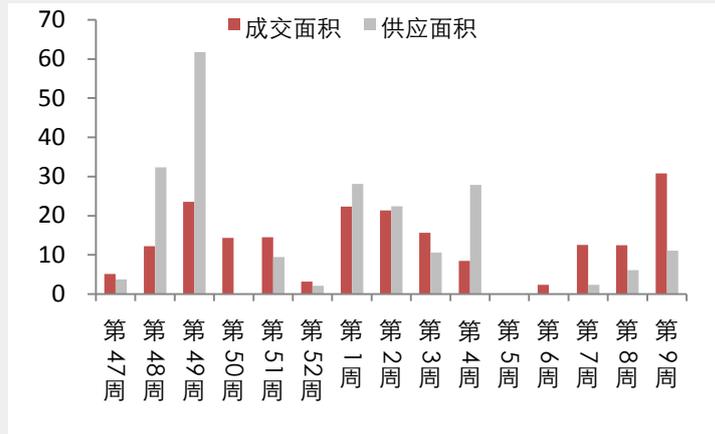
南京周度成交供应走势图



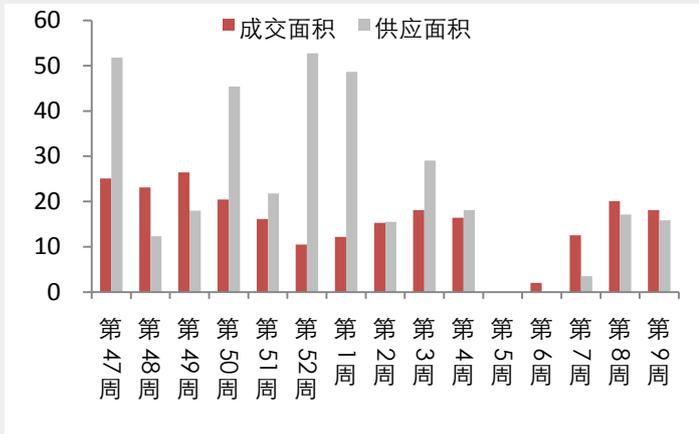
天津周度成交供应走势图



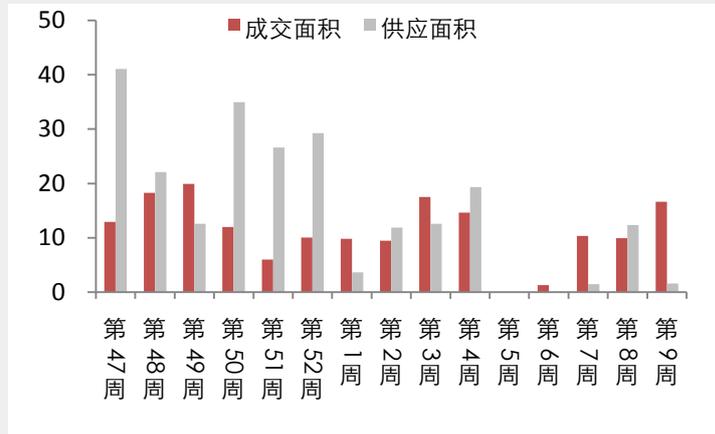
武汉周度成交供应走势图



成都周度成交供应走势图



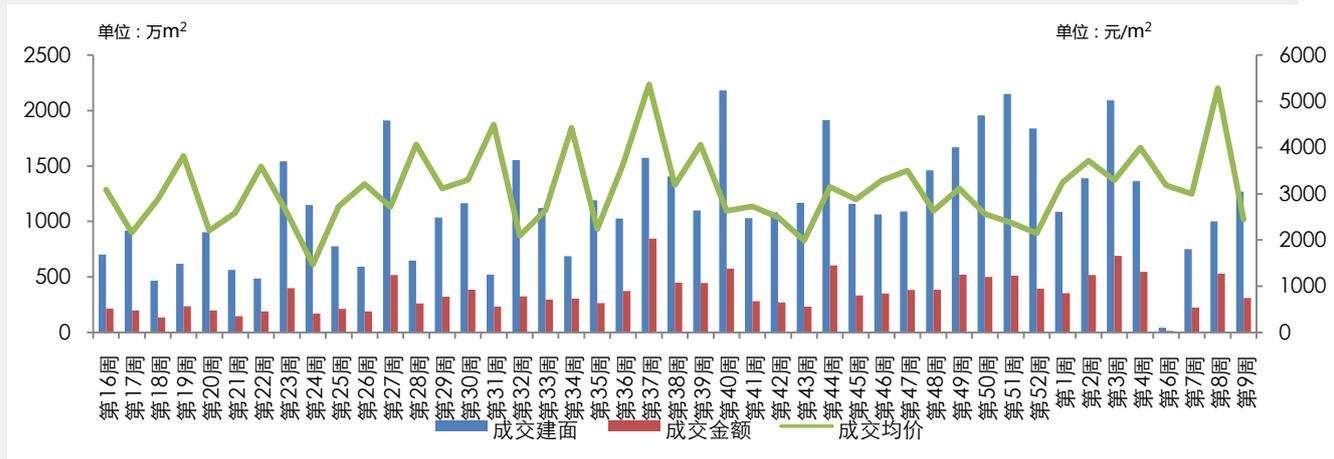
苏州周度成交供应走势图



【土地成交】

本周（2月22日-2月28日）成交经营性土地总建筑面积为1268万m²，环比上涨明显，涨幅为27%；经营性用地成交总金额310亿，环比上周有所下降，下降幅度为41%；本周经营性用地成交均价2445元/m²，比上周下降了54%。

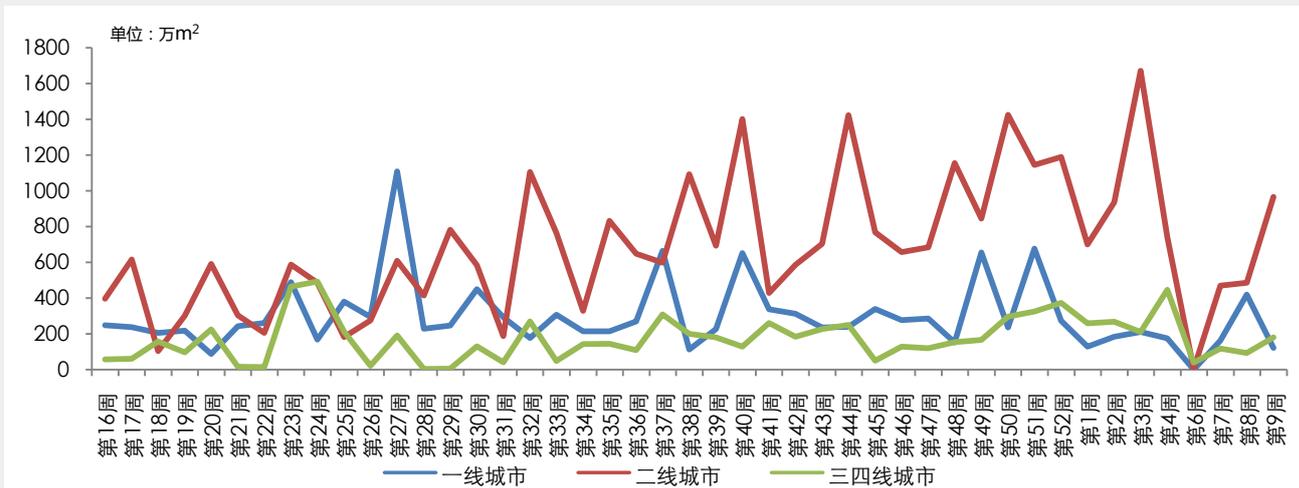
2013年第16周-2014年第9周土地成交走势图



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967万方，环比上涨99%，占比为76%，其中，南宁、成都、武汉、长沙和宁波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71%，其成交量为121万方，本周六个一线城市中广州和重庆无成交，其中上海本周成交量最多，为41万方，天津则有29万方的成交量，位列一线城市成交量第二位，北京本周成交量为26万方，深圳成交量为25万方；本周，三四线城市成交量占比为14%，为181万方，环比上涨93%，其中惠州、常州和佛山等为主力成交城市。

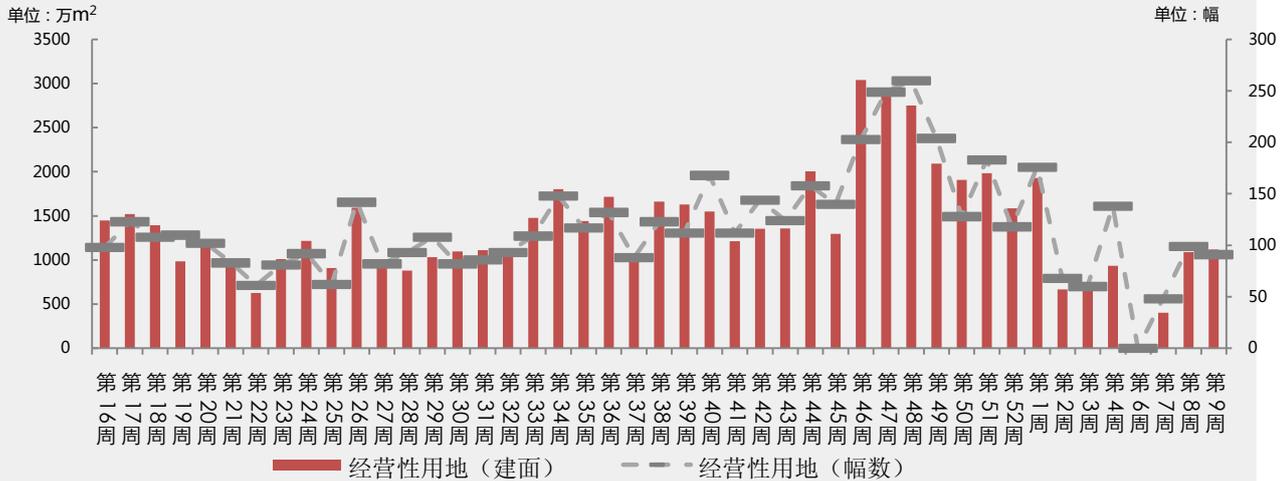
2013年第16周-2014年第9周成交土地城市能级分布走势图



【土地供应】

本周（2月22日-2月28日）供应经营性土地总幅数环比下降8%，为91幅；供应经营性土地总建面积为1118万m²，较上周稍有上涨，涨幅为3%。

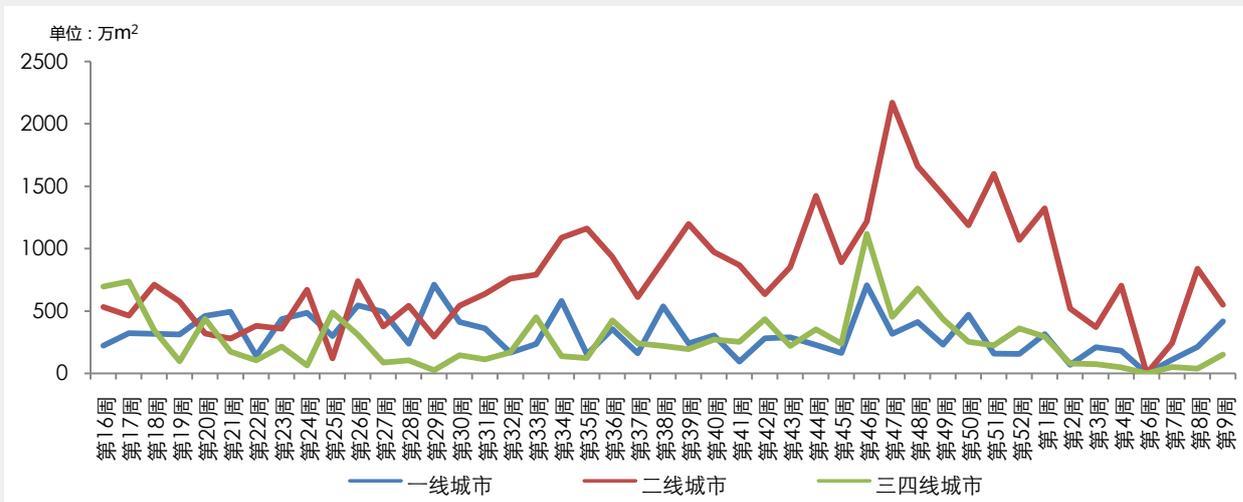
2013年第16周-2014年第9周供应土地走势图



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34%，为550万方，占比仍最高，为49%，其中，南京、西安、长春和长沙等为供应的主力城市，供应量均在50万方以上；一线城市供应量为417万方，其供应量环比上涨97%，占比为37%，本周六个一线城市中重庆无供应，其中北京的供应量最多，为296万方土地，深圳有51万方的供应量，天津、上海和广州则分别有43万方、22万方和4万方的供应量；三四线城市占比为14%，环比上周大幅上涨，为287%，三四线有供应城市中江阴、连云港、东莞和佛山供应量均在10万方以上。

2013年第16周-2014年第9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：【深圳】深土交告（2014）3号龙岗区 G01003-0024 地块

宗地概况				地块地图
土地地址	龙岗区	成交日期	2014-02-27	
总用地面积 (㎡)	66,644	底价总价 (万元)	176,600	
总建筑面积 (㎡)	250,600	成交总价 (万元)	176,600	
所属板块	龙城板块	详细交易方式	挂牌;	
环线位置	外环	地块属性	商业;办公	
受让方	深圳市万科房地产有限公司			

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/㎡)
G01020-0204	2009-04-29	住宅;商业	38,666	153,890	53,000	3,444

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/㎡)
鹏达摩尔城	2009-11-04	商业;	40,000	16,000
龙岗万科大厦	2013-11-21	办公;	260,000	19,000—29,000

数据来源：CRIC

地块分析：

项目地块位于深圳市副中心龙岗区龙城街道，与龙岗万科广场接近，临近地铁轨道交通线龙岗线，地理交通位置优越。项目地块周边配有深圳市西埔小学等教育资源和深圳仁安医院、深圳港龙医院等医疗资源，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，为深圳近期最大的商业用地，容积率为 3.76，楼面价约为 7047 元每平方米。此项目仅有三家企业金地、佳兆业和万科参与竞拍，最终被万科集团以底价 17.66 亿元拍的。综合来看，此次项目是万科主动介入非住宅业务的开始，是万科进一步提速商业发展的表现。

【企业动态】

➤ 龙湖地产：融资逾 76 亿港元

（新浪乐居）龙湖地产昨日公布，与 13 家香港及国际银行签订一项 76.72 亿港元的四年期俱乐部式筹组贷款，刷新了内房企业单笔贷款融资规模的新纪录。本次贷款为四年期定期贷款，款项将主要用于偿还 2014 年上半年到期债务，优化债务结构。

➤ 绿地集团：拟投 200 亿马来西亚造城

（东方早报）2 月 28 日，绿地集团就马来西亚新山市两个地产项目签署合作备忘录，计划投资额近 200 亿元人民币。其中一个项目，将成为迄今为止中国企业在马来西亚投资的最大规模房地产单体项目。这是绿地集团首次进军马来西亚房地产市场。此次签约的两个项目，分布在马来西亚新山市的东区和西区，沿柔佛海峡，与新加坡隔海相望。两个项目总占地面积约 860 亩，规划建筑面积约 230 万平方米，规划建设大型住宅社区、中高端服务式公寓、酒店及配套商业。华尔街日报称，这两个项目将建设住宅、酒店式公寓和酒店。绿地称，项目预计在 6 个月内正式开工建设。

➤ 泰禾集团：全国政协委员、泰禾集团董事长黄其森建议推广自住型商品房

（每日经济新闻）北京推出的自住型商品房，是政府花大力气实实在在地解决夹心层住房问题，是百姓的福利。我建议推广这个政策，特别是房价较高的特大城市。相反，人们担心的是，自住型商品房搞两年做做样子就不搞了，那对于后面具备条件、但还没买到的人来说，是一种不公平。政策不能着眼于短期，而要有持续性。保障房与自住型商品房的完成情况，从民生角度，建议列入地方政府考核机制。这比单纯的 GDP 考核更能体现民生的重要，体现以人为本的精神。

➤ 中国奥园：宋献中辞任中国奥园独董 胡江继任

（观点地产网）中国奥园地产集团股份于 2 月 28 日发布公告，宣布宋献中因其他工作安排及事务，已辞任公司独立非执行董事及不再为公司薪酬委员会、提名委员会及审核委员会各自的成员，由 2 月 28 日起生效。另外，胡江已获委任为该公司独立非执行董事、薪酬委员会、提名委员会及审核委员会各自的成员，由同日起生效。

【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	香溢紫郡花园	浦口区	普通住宅	10799.63	3.03	2014-2-27	南京新城允升房地产有限公司
南京	弘阳旭日爱上城	浦口区	普通住宅	12200	1.04	2014-2-28	南京红太阳房地产开发有限公司
南京	弘阳旭日爱上城	浦口区	普通住宅	12200	1.04	2014-2-28	南京红太阳房地产开发有限公司
南京	云深处花园	江宁区	普通住宅		0.00	2014-2-27	南京鸿信房地产开发有限公司
南京	上水园	雨花台区	普通住宅		0.00	2014-2-28	南京源久房地产开发有限公司
北京	理想家园	大兴区	普通住宅	55843.5	0.32	2014-2-27	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
武汉	保利博高华	新洲区	普通住宅		3.45	2014-2-25	保利博高华(武汉)房地产股份有限公司
武汉	保利中央公馆四区	洪山区	普通住宅		5.46	2014-2-25	武汉林宇房地产开发有限公司
武汉	花山郡一期一组团	东湖开发区	普通住宅		2.19	2014-2-25	武汉联投生态城房地产有限公司
成都	中铁金花城	武侯区	普通住宅		2.68	2014-2-28	成都润宏府置业有限公司
成都	中德·英伦世邦K区	高新区	普通住宅		3.07	2014-2-28	成都中德红谷投资有限公司
成都	上实·海上海南苑	成华区	普通住宅		4.73	2014-2-28	成都上实置业有限公司
成都	保利梧桐语	金牛区	普通住宅		4.26	2014-2-28	成都保鑫投资有限公司
广州	锦绣御景国际花园	增城市	普通住宅		3.29	2014-2-28	广州市敏捷房地产
广州	合景天峻广场	萝岗区	普通住宅		1.66	2014-2-28	广州市朗誉房地产开发有限公司
广州	星尚名钜花园	番禺区	普通住宅		6.66	2014-2-28	广州市良机投资有限公司
苏州	青澄花园四区	苏州工业园区	普通住宅		1.56	2014-2-27	苏州协信圆融房地产开发有限公司
杭州	金隅·田员外	拱墅区	普通住宅	1.7	2.11	2014-3-2	金隅山墅房地产开发有限公司
上海	保利星海屿筑	嘉定	普通住宅	25000	2.06	2014-3-1	上海保利茂佳房地产开发有限公司
上海	湖山在望花园二期	闵行	别墅		1.61	2014-2-28	上海莘松房地产有限公司
上海	华润置地菁英苑 A02-1 地块	嘉定	普通住宅	27200	3.61	2014-3-1	华润(上海)房地产开发有限公司
上海	华润置地菁英苑 A02-3 地块	嘉定	普通住宅	28000	2.84	2014-3-1	华润(上海)房地产开发有限公司
上海	嘉定好世商业广场	嘉定	普通住宅	26900	2.44	2014-2-28	上海好世嘉定置业有限公司
上海	锦绣逸庭	青浦	别墅	27100	1.07	2014-2-28	上海锦逸房地产发展有限公司
上海	陆家嘴梧桐公寓	浦东	普通住宅	53200	6.81	2014-2-24	上海陆家嘴(集团)有限公司
上海	仁恒森兰雅苑	浦东	普通住宅	49000	2.82	2014-2-24	上海仁恒森兰置业有限公司
上海	徐汇世家花园	徐汇	普通住宅	45600	1.65	2014-3-1	上海华京置业有限公司
上海	中信君廷名邸	徐汇	普通住宅	66600	5.25	2014-2-26	上海盛博房地产开发有限公司

【周度数据表】
全国典型城市第9周市场成交情况

单位：万平方米，元/平方米

分类	城市	第9周 (2.24-3.3)		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	8.66	—	11.81	23.43	-8.49%	—
	上海	14.86	27871	14.75	41.80	13.45%	—
	广州	25.25	13558	13.56	49.98	71.40%	45.85%
	深圳	11.04	22093	4.98	23.72	0.79%	-3.69%
	天津	23.06	9948	16.17	59.29	7.69%	8.86%
	重庆	0.00	—	0.00	0.00	—	—
二线城市	南京	14.80	—	13.76	39.01	2.14%	—
	成都	18.14	—	15.32	52.87	1.94%	—
	武汉	30.81	—	19.37	59.01	229.40%	—
	杭州	11.76	—	8.88	23.48	40.97%	—
	苏州	16.62	—	11.00	36.84	52.63%	—
	东莞	9.46	9107	7.69	23.06	2.40%	-4.38%
	石家庄	4.77	—	4.53	13.62	-19.41%	—
	厦门	8.06	—	10.05	22.20	23.53%	—
	西安	12.76	—	11.98	42.07	14.45%	—
	无锡	10.94	—	8.06	25.35	26.35%	—
	哈尔滨	11.85	7218	8.61	23.83	113.61%	0.58%
	南宁	5.43	—	8.43	24.88	-53.54%	—
	青岛	21.24	—	15.97	52.44	10.87%	—
	泉州	3.70	—	3.91	11.03	17.13%	—
	长春	10.11	—	9.25	32.32	-25.03%	—
	南昌	8.03	—	19.06	27.28	-4.48%	—
	福州	5.11	—	3.40	12.83	17.79%	—
	呼和浩特	2.84	5753	1.82	6.64	15.77%	20.15%
	长沙	20.09	—	14.42	50.83	20.33%	—
	宁波	5.77	12962	6.43	14.35	26.32%	6.45%
昆明	14.55	—	18.84	44.96	2.69%	—	
温州	1.63	—	2.85	9.91	-50.08%	—	
大连	5.55	—	3.56	10.99	99.39%	—	
佛山	0.00	—	0.00	0.00	—	—	
三线城市	惠州	5.15	6455	4.27	13.63	17.13%	-1.78%
	常州	6.04	7570	7.41	18.37	18.00%	12.88%
	吉林	3.14	—	3.17	9.72	-12.27%	—
	扬州	4.62	—	3.55	14.48	5.29%	—
	汕头	2.17	6769	2.03	5.99	10.57%	-14.61%
	徐州	—	—	0.08	0.00	—	—
	江门	3.01	6682	2.16	7.33	30.66%	4.07%
	常德	5.67	—	5.30	13.11	71.46%	—
	海口	5.77	8814	3.93	13.30	11.26%	7.11%
	中山	0.00	—	3.54	4.22	—	—

(续上表) 全国典型城市第 9 周市场成交情况

单位: 万平方米, 元/平方米

类别	城市	第 9 周 (2.24-3.3)		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	6.29	5811	2.86	11.06	90.48%	9.19%
	贵阳	12.53	—	11.15	35.81	16.74%	—
	潍坊	6.81	—	5.07	17.00	18.86%	—
	兰州	10.99	6664	7.40	20.68	73.70%	-3.94%
	泰安	4.44	—	2.80	9.39	56.98%	—
	镇江	4.91	—	4.75	10.56	34.94%	—
	东营	3.56	—	3.30	11.86	-30.04%	—
	北海	7.42	—	5.16	18.32	18.99%	—
	南通	2.72	—	2.53	7.66	-14.33%	—
	连云港	3.52	—	2.88	10.27	3.20%	—
	肇庆	2.46	6048	1.77	7.80	-7.94%	5.99%
	韶关	2.34	6581	1.85	7.82	21.32%	15.92%
	三亚	4.33	24539	3.90	18.33	-17.26%	-11.54%
	龙岩	2.08	—	1.39	6.79	-2.35%	—
	牡丹江	1.55	4269	1.76	4.22	-1.67%	1.12%
	安庆	2.81	—	3.27	12.19	-23.52%	—
	莆田	2.55	7475	4.79	15.81	-58.71%	-7.15%
	廊坊	0.59	7454	2.30	6.58	-86.42%	5.33%
	南充	0.00	—	0.00	0.00	—	—
	三明	0.39	—	0.26	0.87	34.48%	—
	南平	1.73	4259	1.16	5.93	-26.33%	9.04%
	黄石	2.90	5003	2.21	8.90	-23.70%	0.24%
	梧州	1.99	—	2.94	5.97	11.64%	—
	泸州	4.77	—	3.51	11.26	40.57%	—
	九江	3.97	5500	3.44	15.34	-11.39%	-1.61%
	舟山	1.17	—	1.20	2.93	29.11%	—
文昌	1.11	7376	1.17	3.50	-34.82%	6.09%	
建阳	0.37	—	0.50	3.22	-60.45%	—	
新昌	0.46	6917	0.69	1.49	-23.54%	1.11%	
万宁	0.60	4915	0.37	1.68	-20.78%	-28.77%	

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