



领先的线上线下房地产信息及咨询服务供应商

【本周市场】

第 26 周 (6.25-7.1)

成交量表 (万 m²)

城市	第 26 周	环比
北京	11.40	112%
上海	11.47	31%
广州	61.44	244%
深圳	7.22	-4%
重庆	143.01	77%
南京	10.86	124%
成都	33.88	16%
武汉	54.20	88%
杭州	20.84	-25%
长沙	26.00	18%
苏州	18.12	-19%

【本周市场】

第 26 周土地成交量表 (万 m²)

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	13.98	418%
广州	118.98	-
深圳	0.00	-
南京	60.76	-42%
成都	47.24	262%
武汉	0.00	-
杭州	13.04	-22%
重庆	167.96	14%
苏州	0.00	-
天津	54.48	746%

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消息



市场：供求双双上涨 政策：住建部等七部委对 30 城开展治理楼市乱象行动

涨幅最高：259.96% (温州)

跌幅最大：-25.51% (杭州)

一线城市成交指数：270.20

二线城市成交指数：694.11

三线城市成交指数：38.05

【本周视点】供应小幅放量、成交激增，地市量涨价跌

2018 年第 26 周,CRIC 监测的十一个重点城市取得预售证 433.16 万 m², 环比上涨 8%。总体成交量环比全线上涨,一线城市除深圳下跌 4.24%外,其余三城均呈上涨态势;二线城市成交环比呈现涨多跌少的局面,其中重庆、武汉、成都、长沙、青岛、南京、大连、宁波八城成交量均呈上涨趋势,其余城市成交量均呈不同程度的下跌态势;三四线城市成交环比同样呈现涨多跌少的情形,其中增幅最突出的城市为温州,环比涨幅达 259.96%

【本周关注】

- 七部委：联合整治楼市乱象 30 城市先行开展专项行动
- 上海：实施租赁合同网签备案 公积金月限额提至 3000 元
- 昆明：7 月 1 日起非云南省户籍自然人限购 1 套房
- 长沙：二套房公积金贷款首付款比例不得低于 60%
- 石家庄：商业库存较大区域 允许调整商服用地性质
- 哈尔滨：困难企业可申请降低住房公积金缴存比例
- 浙江德清：首批宅基地“三权分置”签约发证

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

【政策点评】

➢ 政策——住建部等七部委对北京等 30 城开展治理楼市乱象行动

近日,住房和城乡建设部等七部委联合印发《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为 治理房地产市场乱象专项行动的通知》,决定于 2018 年 7 月初至 12 月底,在北京、上海等 30 个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。本次专项行动的打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面。

本次楼市乱象专项治理活动有两大看点：一方面,先行开展治理城市多达 30 城,基本囊括核心一二线以及少数热点三四线城市,监察城市范围之广实属罕见,足以彰显管理层治理楼市乱象的决心;另一方面,本地专项行动事无巨细,重点打击炒房团、“黑中介”、违规开发商和虚假广告等四个方面,严堵市场监管漏洞,进而建立房地产市场监管长效机制,切实维护群众合法经济利益。我们认为加强市场监管固然重要,更为重要的是,热点城市亟需增加土地供应,缓解供需错位、房价上涨预期,真正落实“房住不炒”的定位,才是避免楼市乱象根本之策。

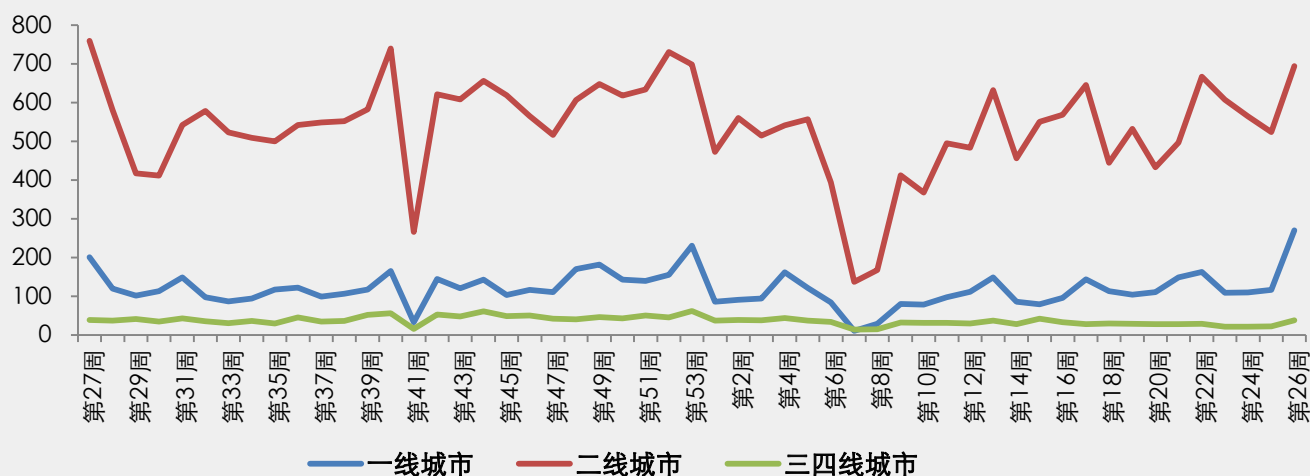
【成交概览】

2018年第26周，一线城市成交指数为270.20，环比上涨153.51点；二线城市成交指数为694.11，环比上涨169.72点；三四线城市成交指数为38.05，环比上涨16.24点。

一线城市：一线城市除深圳下跌4.24%外，其余三城均呈上涨态势；其中，广州上涨幅度最大，达到243.58%。

二线城市：二线城市成交环比呈现涨多跌少的局面，其中重庆、武汉、成都、长沙、青岛、南京、大连、宁波八城成交量均呈上涨趋势，其余城市成交量均呈不同程度的下跌态势。其中南京以123.57%的环比涨幅居于二线城市首位。从成交量上来看，重庆以143.01万平方米成交量居于所有城市首位。

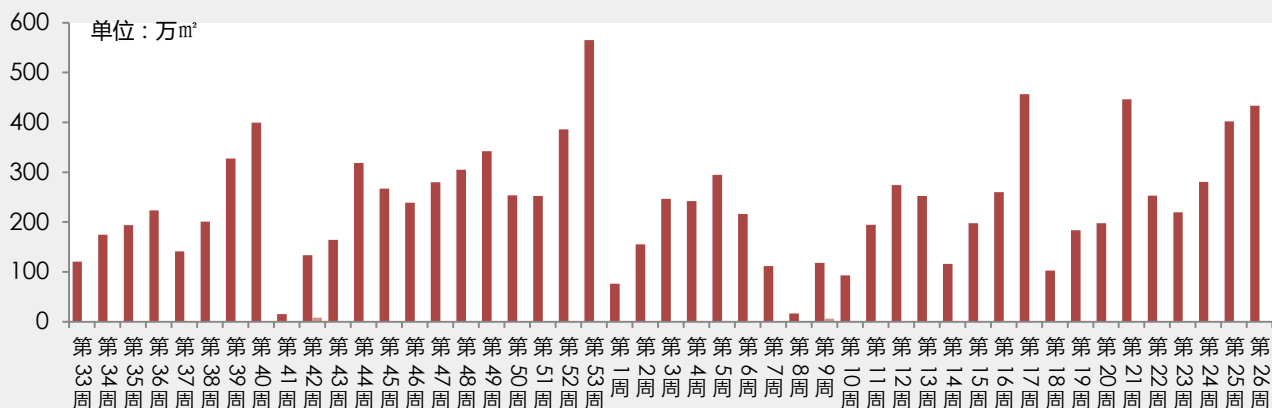
三四线城市：三四线城市成交环比同样呈现涨多跌少的情形，除韶关环比下降9.03%外，其余城市成交量环比均呈上涨趋势，其中增幅最突出的城市为温州，环比涨幅达259.96%。



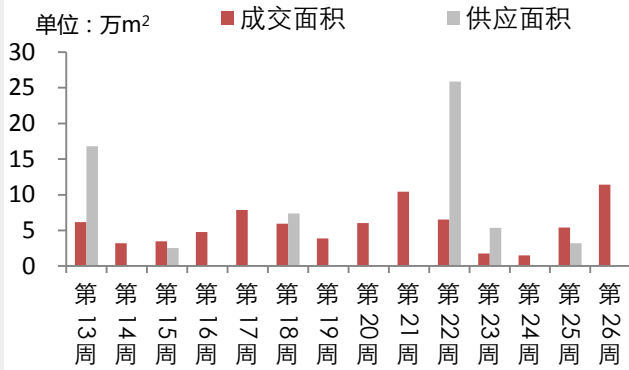
【供应概览】

2018年第26周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证433.16万^m²，环比上涨8%，获预售证最多的城市为重庆，预售证面积达156.56万^m²。

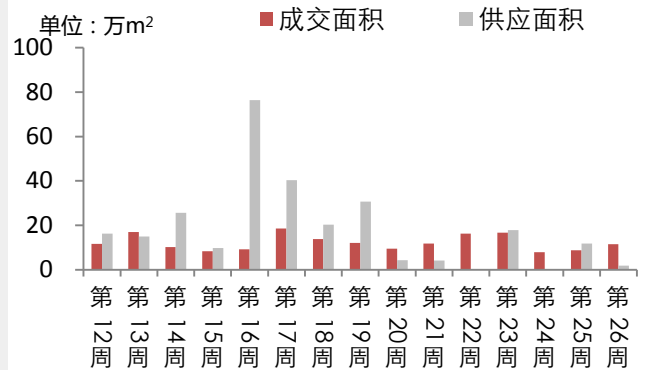
十一个重点城市新获得预售证走势图



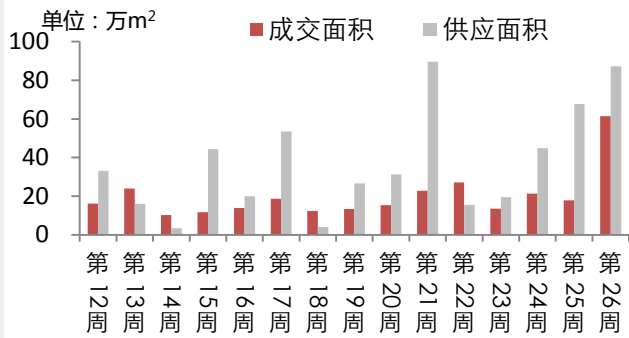
北京周度成交供应走势图



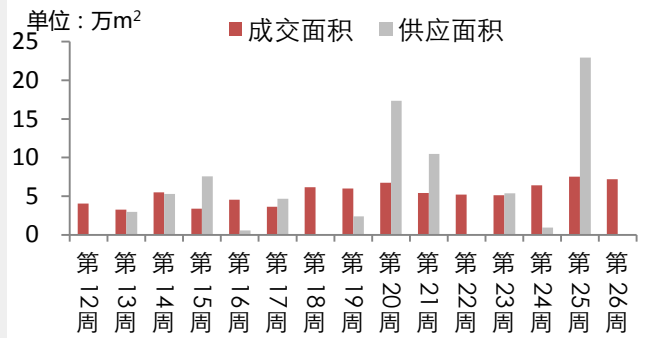
上海周度成交供应走势图



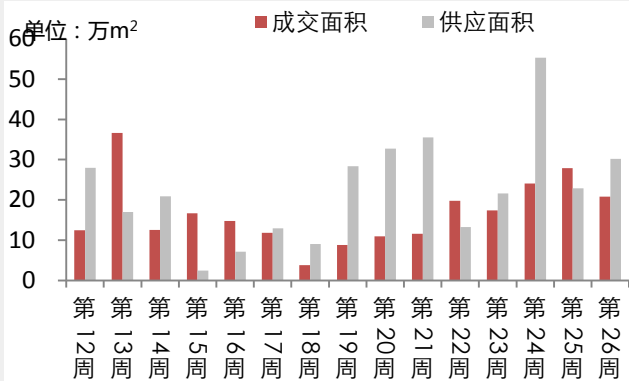
广州周度成交供应走势图



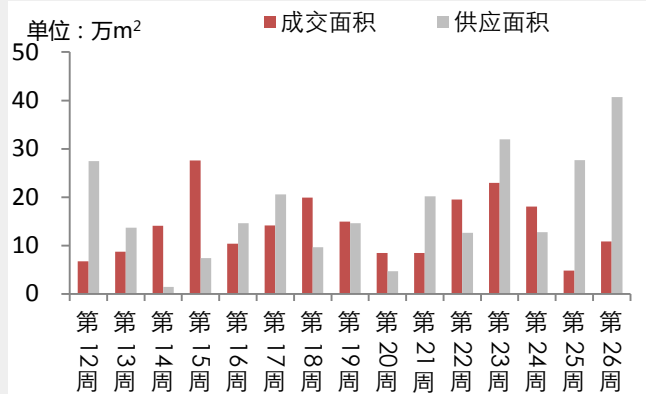
深圳周度成交供应走势图



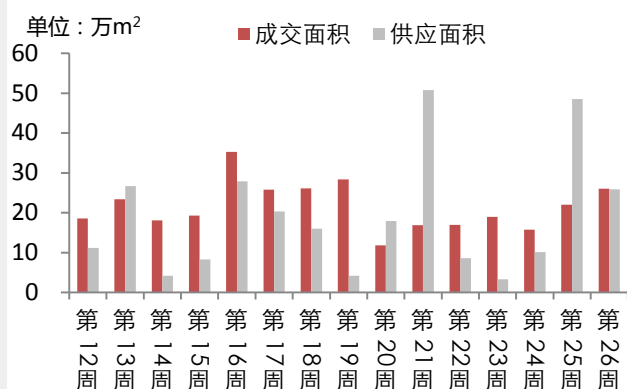
杭州周度成交供应走势图



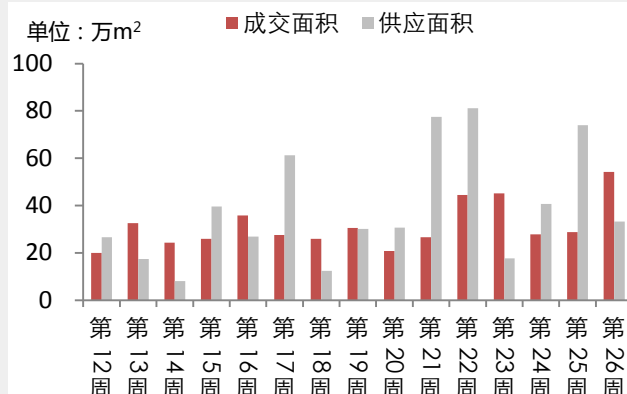
南京周度成交供应走势图



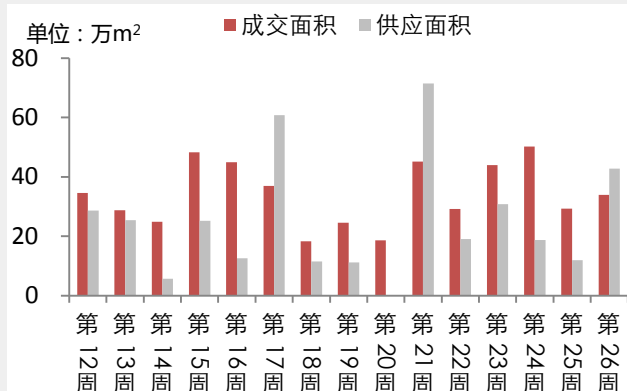
长沙周度成交供应走势图



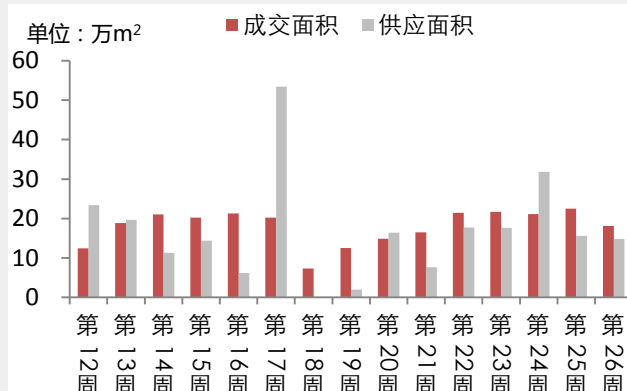
武汉周度成交供应走势图



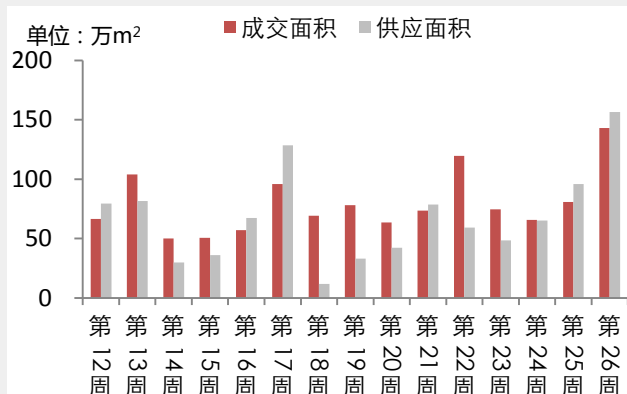
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

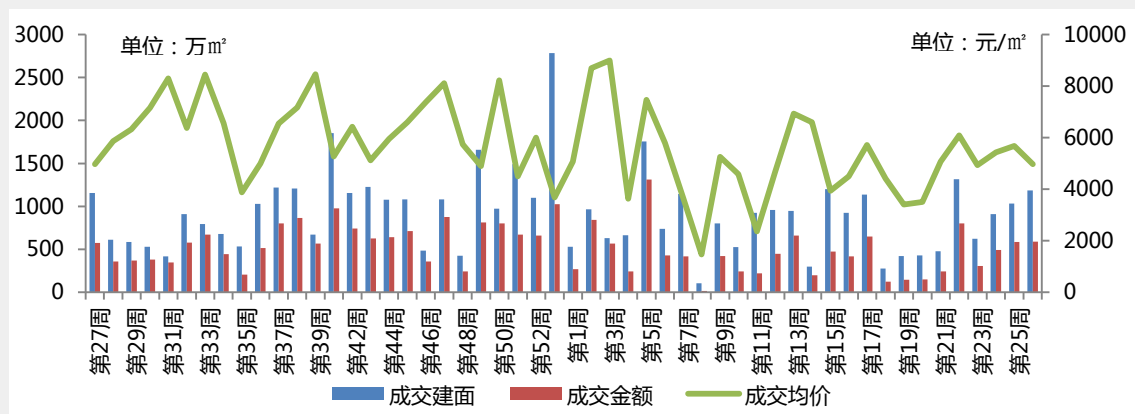


注: 重庆为商品房数据, 其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

第26周(06月25日-07月01日),重点监测城市的本周土地市场出现量涨价跌的趋势。本周成交建筑面积为1185万平方米,连续第三周上涨,环比涨幅为15%,同比略增2%;本周成交金额达到589亿元,同环比基本持平。成交均价方面,监测城市的平均楼板价又呈现下跌趋势,本周为4973元/平方米,环比下降12%,与上年同期基本持平。

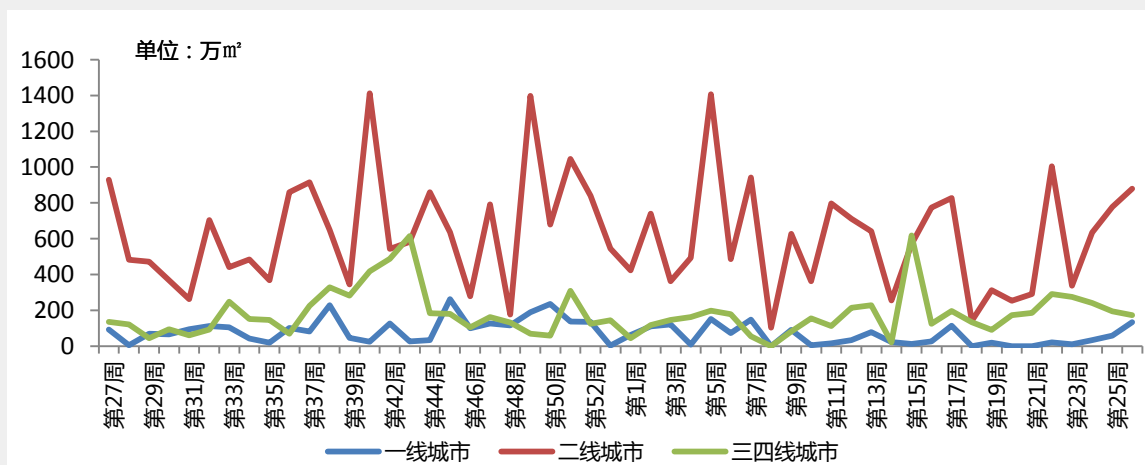
2017年第27周-2018年第26周土地成交走势图



数据来源: CRIC2016

在重点监测的城市中,二线城市的土地市场本周热度再起,平均土拍溢价率达到43%。具体来看,一线城市中本周有土地成交的是广州和上海:广州本周成交量较大,共成交11宗地,合计成交119万平方米,其中有8宗纯住宅用地,但均位于环城高速外,且有4块地是用于租赁住房建设,另外4宗宅地中,南沙和增城地块单价在1.3万元/平米左右,而从化区则相对洼地,楼板价仅8000元/平方米;上海本周则成交两块动迁安置用地,均位于嘉定。重点监测的二线城市本周成交体量为879万平方米,共计成交77块土地,其中重庆的成交量最大,达到168万平方米,成交6块地,除被远洋拍下的住宅用地溢价率达到49%外,其余地块的平均溢价率仅为2%;其次是昆明,本周成交10块地,其中位于西北新城的6块综合用地被龙湖地产以28.1亿元打包拍下,溢价率达到100.32%;此外,南京的成交建面也超过了100万平方米,剩余城市的成交量较少。重点监测的三四线城市本周土地市场持续低迷,本周成交量最大是广东肇庆,成交建筑面积为35万平方米,成交幅数为8幅,且均是底价成交,其余城市的活跃度较低。

2017年第27周-2018年第26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：2018 年宁出第 05 号 NO.2018G26

宗地概况				地块地图
区域	江宁区	成交日期	2018-06-29	
总用地面积(万㎡)	16.79	成交总价(亿元)	55.6	
总建筑面积(万㎡)	39.23	楼板价(元/平方米)	14171	
所属板块	江宁板块	详细交易方式	挂牌	
环线位置	外环线	地块属性	纯住宅	
受让方	万科			

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/㎡)
2014 年第 14 号 江宁区 NO.2014G56	2014-11-28	商住	2.46	4.91	3.61	7349

项目名称	最新开盘日期	用途	总建筑面积(㎡)	成交均价(元/㎡)
天泽苑三期	2018-02-03	普通住宅; 别墅	173,297	27951 (普通住宅)
银城林茵里	2014-05-21	别墅	21,741	17000 (售罄)
鸿意万嘉	2011-09-25	普通住宅	34,327	12500 (售罄)

数据来源：CRIC

地块分析：

6月29日南京土拍，成交了2幅含宅地块，其中位于江宁区的一块纯住宅用地地理位置优越，距离江宁区政府直线距离仅有3.5公里，但该地块仅经过7轮就被万科拍下，成交总价仅高出底价0.6亿元，溢价率为1.09%，成为南京本轮土拍中总价最高地块，由此来看南京土地市场有所降温。

据规划来看，该地块处于江宁区科学园板块，区位极佳，周边配套也比较成熟。公共交通方面：与该地块距离最近的地铁站为1号线的天印大道站，直线距离不到1千米，地铁出行十分方便，并且周边还有在规划的5号线，未来交通可看高一线；道路交通上，该地块靠近天印大道和南京绕城高速，自驾出行较为方便。从地块周边来看，住宅小区多为普通住宅项目，如天泽苑、鸿意万嘉等，居住氛围较为浓厚，周边配套也比较齐全：地块周边2公里内有苏果等本地连锁超市，附近也有较多购物中心，如财富广场、谭桥商业中心等；教育方面，方圆2公里内中小学至幼儿园配套都有，且资源也较佳。目前，该地块周边方圆3公里内在售新楼盘项目较少，以距离其最近的天泽苑为例，最新成交价达到了27951元/平方米，且包含装修，同时周边二手房报价主要在2.5万元/平方米左右，与新房价差较小。该地块的楼板价已达到14171元/平方米，而江宁区整体区域限价在3万元/平方米，加之万科还需要配套建设人才公寓、幼儿园及社区中心，因此对于企业来说该地块的预计盈利空间较小。

【热销项目】

2018年6月28日，位于深圳的华润城润府三期首次开盘，首次开盘放出741套房源，当日全部售罄，引起社会广泛关注。我们认为该项目热销主要基于两个方面：

第一，地理位置好，片区配套齐全。华润城润府地处南山科技金融城，处于科技园片区的核心区域。交通方面，科技园片区临近北环大道、沙河西路、深南大道，可连接广深高速、南坪快速、滨海大道，交通通达度高。商业配套方面，华润城自带的大型购物中心——万象天地在去年已经开业，足以满足华润城润府及周边其他楼盘业主的生活和娱乐需求。教育方面，项目周边教育氛围浓厚，不仅规划建设3个幼儿园，还建有南山外国语学校（集团）科华学校、大冲学校、文华学校三个中小学，华润城润府在上述学校划分的学区范围内。

第二，限价政策下一二手房价倒挂，性价比极高。项目所在片区因为严格的限价措施导致一二手房出现倒挂，华润城润府三期开盘均价8.55万元/平方米，最低7.53万元/平方米，而华润城润府一期二手房挂牌价为10-11万元/平方米，最高13万元/平方米，较三期备案均价高出了约4.5万元/平米。周边二手房均价也在9万元/平方米左右。故正由于存在巨大投资套利空间造就了华润城润府三期的火爆情况。

第26周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
深圳	华润置地（深圳）有限公司	华润城润府	首次开盘全部售罄

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
广州	水恋花园	南沙区	住宅		17737	6月29日	广州市辉瑾房地产发展有限公司
广州	保利紫郡花园	白云区	住宅		4807	6月29日	广州宏嘉房地产开发有限公司
广州	东江逸珑湾	增城区	住宅		15984	6月29日	增城新塘新图纺织印染有限公司
广州	东江逸珑湾	增城区	住宅		16225	6月29日	增城新塘新图纺织印染有限公司
广州	湖山花园	增城区	住宅		11295	6月29日	广州紫云山庄房地产有限公司
广州	从化珠江国际城	从化区	住宅		35570	6月29日	广州市从化珠江房地产开发有限公司
广州	天奕花园	白云区	住宅		12045	6月29日	广州市振梁房地产有限公司
广州	源海御景苑	增城区	住宅		9315	6月28日	广州源海发展有限公司
广州	隽业滨海花园	南沙区	住宅		12277	6月28日	广州隽业房地产开发有限公司
广州	天琅花园	黄埔区	住宅		891	6月28日	广州市璧湖房地产开发有限公司
广州	天琅花园	黄埔区	住宅		25750	6月28日	广州市璧湖房地产开发有限公司
广州	誉山国际五区	增城区	住宅		16143	6月25日	广州礼和置业发展有限公司
广州	叠溪花园	增城区	住宅		18043	6月25日	广州市金璟置业发展有限公司
广州	中森茗苑	增城区	住宅		12291	6月25日	广州市中森房地产开发有限公司
广州	万科里享花园	黄埔区	住宅		20352	6月25日	广州市金仑房地产开发有限公司
广州	天琅花园	黄埔区	住宅		12963	6月26日	广州市璧湖房地产开发有限公司
广州	万科白鹭郡花园	南沙区	住宅		21285	6月28日	广州市万凌房地产有限公司
广州	保利海德花园	荔湾区	住宅		13456	6月29日	广州市埔域房地产开发有限公司
广州	茉莉花园	黄埔区	住宅		36445	6月29日	广州中耀实业投资有限公司
广州	玺悦花园	南沙区	住宅		48638	6月28日	广州融创实业投资有限公司
广州	星汇云山花园	白云区	住宅		13490	6月29日	广州宏胜房地产开发有限公司
广州	保利紫郡花园	白云区	住宅		14038	6月29日	广州宏嘉房地产开发有限公司
广州	保利紫郡花园	白云区	住宅		14848	6月29日	广州宏嘉房地产开发有限公司
广州	熙然府	南沙区	住宅		71523	6月28日	广州市逸涛万国房地产有限公司
广州	佳兆业盛世广场	黄埔区	住宅		21779	6月25日	广州市兆昌房地产开发有限公司
广州	岭南新世界家园	白云区	住宅		25385	6月27日	广州新穗旅游中心有限公司
广州	保利紫尚阁	白云区	住宅		20163	6月29日	广州市宏轩房地产开发有限公司
广州	新世界东逸花园	天河区	住宅		13243	6月26日	广东新华晨房地产有限公司
广州	万科幸福誉花园	黄埔区	住宅		51978	6月25日	广州知识城置业发展有限公司
广州	海玥花园	海珠区	住宅		24468	6月26日	广州市晖邦置业有限公司
广州	星汇湾花园	海珠区	住宅		26858	6月29日	广州东耀房地产开发有限公司
广州	海玥花园	海珠区	住宅		30933	6月27日	广州市晖邦置业有限公司
广州	保利紫云府	白云区	住宅		34422	6月29日	广州璟晔房地产开发有限公司
广州	星汇湾花园	海珠区	住宅		31266	6月29日	广州东耀房地产开发有限公司
广州	星汇云山花园	白云区	住宅		34854	6月29日	广州宏胜房地产开发有限公司

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
广州	珠江金茂府	荔湾区	住宅		43492	6月29日	广州融方置业有限公司
广州	金地公馆	天河区	住宅		12943	6月27日	广州市富昌房地产开发有限公司
广州	金地公馆	天河区	住宅		25548	6月27日	广州市富昌房地产开发有限公司
南京	大华锦绣华城	浦口区	住宅	7423	30246	6月30日	南京大华投资发展有限公司
南京	玉澜府	浦口区	住宅	25493	11635	6月29日	南京弘威盛房地产开发有限公司
南京	红树林花园	浦口区	住宅	27539	27704	6月29日	南京金东房地产开发有限公司
南京	荣境品苑	栖霞区	住宅	19806	18598	6月29日	南京高科仙林湖置业有限公司
南京	威尼斯水城	浦口区	住宅	8680	40960	6月28日	南京浦东房地产开发有限公司
南京	云禧花苑	浦口区	住宅		22798	6月30日	江苏保利宁宇房地产开发有限公司
南京	万江共和新城	浦口区	住宅	4753	65388	6月27日	南京嘉泰隆房地产实业有限公司
南京	东山阳光新城	江宁区	住宅	18645	19726	7月1日	南京同昇房地产开发有限公司
南京	紫阙花园	建邺区	住宅		119206	6月30日	南京正荣德信房地产开发有限公司
南京	瑜憬湾花园	栖霞区	住宅	22004	24155	6月27日	南京栖霞建设股份有限公司
南京	紫郡兰园	鼓楼区	住宅	36867	26391	6月26日	葛洲坝南京置业有限公司
武汉	天下壹品莲花	蔡甸区	住宅		24756	6月29日	武汉上善至高置业集团有限公司
武汉	海伦堡军山	经济技术开发区	住宅		25499	6月27日	武汉澳兴置业有限公司
武汉	海伦堡军山	经济技术开发区	住宅		18604	6月27日	武汉澳兴置业有限公司
武汉	长丰村城中村	硚口区	住宅		69887	6月27日	武汉美好锦程置业有限公司
武汉	世茂锦绣长江	汉阳区	住宅		35407	6月26日	武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司
武汉	中建御景星城	硚口区	住宅		69349	6月26日	武汉中建三局江北房地产开发有限公司
武汉	中建·光谷之星	东湖区	住宅		32648	6月25日	中建三局武汉光谷投资发展有限公司
武汉	世茂龙湾	蔡甸区	住宅		26458	6月25日	武汉世茂新城房地产开发有限公司
武汉	世茂龙湾	蔡甸区	住宅		29337	6月25日	武汉世茂新城房地产开发有限公司
苏州	未名苑	吴中区	住宅		30232	6月28日	苏州东山墅房地产开发有限公司
苏州	荷塘月苑	吴江区	住宅		36145	6月27日	苏州丝绸置业有限公司
苏州	悦棠湾花苑	吴江区	住宅		22398	6月26日	苏州正瑞置业发展有限公司
苏州	禧苑	吴江区	住宅		29608	6月26日	苏州创瑞房地产咨询有限公司
苏州	北园别墅	姑苏区	住宅		5205	6月25日	苏州北园文化置业发展有限公司
苏州	紫竹云山墅	吴中区	住宅		24367	6月25日	苏州欣润房地产有限责任公司
上海	浦凌佳苑	浦东新区	住宅	8300	18031	6月30日	上海浦发升荣房地产开发有限公司

全国重点城市2018年第26周市场成交情况 (单位: 万㎡)

分类	城市	第 26 周 成交面积	2018 年周平均 成交面积	7 月累计 成交面积	26 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	11.40	5.40	0.71	111.68%
	上海	11.47	10.36	1.33	31.49%
	广州	61.44	16.23	2.56	243.58%
	深圳	7.22	5.05	1.11	-4.24%
二线城市	重庆	143.01	70.59	143.01	77.12%
	武汉	54.20	28.51	2.43	88.26%
	成都	33.88	28.45	4.84	15.79%
	长沙	26.00	17.99	3.71	18.18%
	长春	22.11	17.45	0.83	-0.34%
	青岛	21.14	31.16	2.26	11.34%
	杭州	20.84	17.88	0.09	-25.20%
	苏州	18.12	15.45	2.25	-19.39%
	南宁	12.31	11.72	2.94	-21.36%
	南京	10.86	12.53	3.77	123.57%
	大连	8.32	5.42	0.20	55.04%
	宁波	4.58	3.78	0.01	10.79%
	福州	2.85	2.61	0.12	-16.76%
三四线城市	东莞	19.88	9.11	1.06	77.70%
	无锡	18.30	6.92	0.59	60.67%
	惠州	11.38	4.86	0.91	90.15%
	汕头	10.89	4.20	0.40	74.50%
	温州	6.92	7.86	1.28	259.96%
	镇江	5.93	6.03	3.07	75.66%
	莆田	5.20	0.35	0.22	139.78%
	廊坊	4.49	1.35	0.64	141.43%
	韶关	3.65	3.71	0.33	-9.03%
	泰安	3.62	2.11	0.26	—
	江门	1.89	2.21	0.13	—
	南平	0.75	0.39	0.03	3.39%
	建阳	0.31	0.20	0.01	0.37%

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