

市场：多数城市成交下滑

政策：发改委鼓励企业发行债券

涨幅最高：236.81%（东莞）

跌幅最大：-53.57%（三明）

一线城市成交指数：93.77

二线城市成交指数：508.84

三线城市成交指数：36.48

## 【本周市场】

第 34 周 (8.14-8.20)

成交量表 (万㎡)

城市	第 34 周	环比
北京	7.9	39%
上海	9.13	4%
广州	10.37	2%
深圳	4.36	-8%
重庆	50.42	-9%
南京	5.71	-28%
成都	44.82	22%
武汉	36.56	-11%
杭州	28.88	2%
长沙	12.15	-7%
苏州	11.29	24%

第 34 周土地成交量表 (万㎡)

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	32.66	286%
广州	0.00	-
深圳	9.31	-
南京	0.00	-
成都	29.20	96%
武汉	0.00	-
杭州	102.41	205%
重庆	23.18	-
苏州	0.00	-
天津	13.18	37%

## 【本周视点】新增供应环比涨 45%，三四线成交整体低迷

本周十一个重点城市取得预售证商品住宅面积 174.54 万㎡，环比上涨 45%。供应上涨并未带动成交回升，多数城市成交量持续低位运行。具体来看，一线城市除深圳持续回落之外，北京、上海和广州均有所增长，北京环比增长 39%；二线城市成交涨跌基本持平，宁波成交量快速萎缩，环比下降 45%，长春成交量，环比涨幅达 31%；三四线城市大多数成交持续低迷，三明成交量大幅降低，环比跌破 50%，无锡、温州、安庆、新昌等市成交量明显回落，环比跌幅超 20%，新昌、三明、建阳等市已不足 1 万平方米。但东莞、牡丹江成交量逆势回升，尤其东莞涨势迅猛，涨幅高达 237%。

## 【本周关注】

- 国务院：限制房地产、酒店、影视等领域开展境外投资
- 发改委：鼓励符合条件的企业发行债券以发展住房租赁业务
- 长沙：取消首套房 90 平方米以下可提又可贷规定
- 烟台：积极探索“租购同权”制度，土地供应以棚改、旧改为主
- 济南：取消购房和投资纳税落户条件限制
- 北京：共有产权住房属产权类住房，可按规办理落户、入学
- 南京：建设或筹集租赁性住房不低于 50 万平方米

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

## 【政策点评】

## ➢ 政策——发改委鼓励符合条件的企业发行债券以发展住房租赁业务

本周，长沙公积金新规出台，取消首套房 90 平米以下可提可贷规定；烟台积极探索“租购同权”制度，土地供应以棚改、旧改为主；北京推进住房租赁建设，增加供应加大金融支持；国务院发文限制房地产、酒店、影视等领域开展境外投资；发改委鼓励符合条件的企业发行债券以发展住房租赁业务；北京申明共有产权住房属产权类住房，可按规办理落户、入学；南京全面推进住房租赁，建设或筹集租赁性住房不低于 50 万平方米。

此次发改委率先发布新政，通过鼓励发行债券来支持住房租赁业务发展，正是“兵马未动粮草先行”，从资金源头上支持租赁住房市场的发展。在此之后，预计财政、国土、工商、税务等国家部委还会有更多相关政策推出；地方政府层面也会有更多城市效仿广州、武汉，出台新政发展租赁住房市场。

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



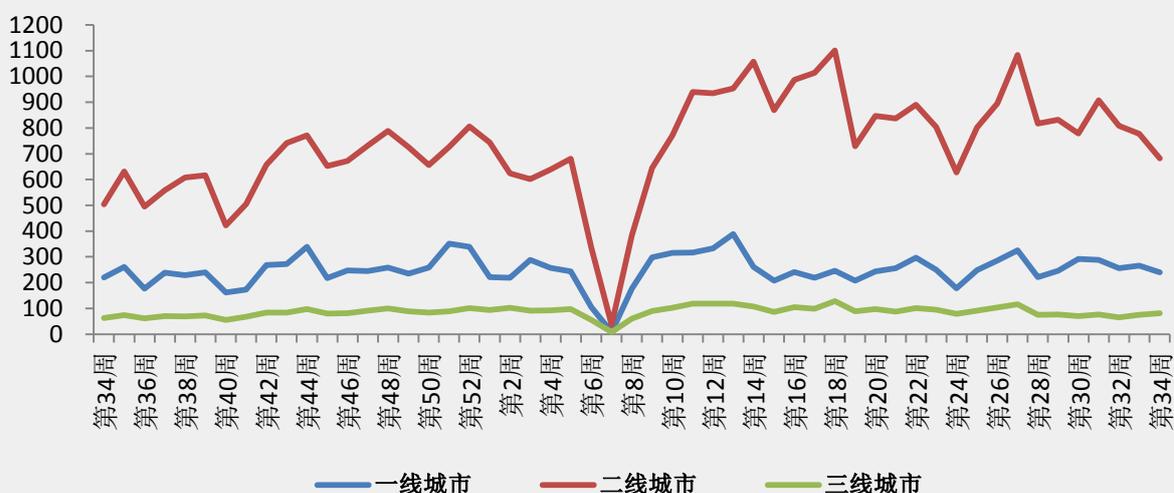
【成交概览】

2017年第34周，一线城市成交指数为93.77，环比增加7.16点；二线城市成交指数为508.84，环比下降14.50点；三四线城市成交指数为36.48，环比减少5.60点。

**一线城市：**北京、上海、广州成交量低位回升，北京涨幅最大，环比上升39%。深圳成交量连续三周回落，环比下降8%。

**二线城市：**13个二线城市成交量环比6跌7涨，长春、苏州成交明显放量，环比分别增长31%和24%，宁波跌幅最大，环比下降45%。

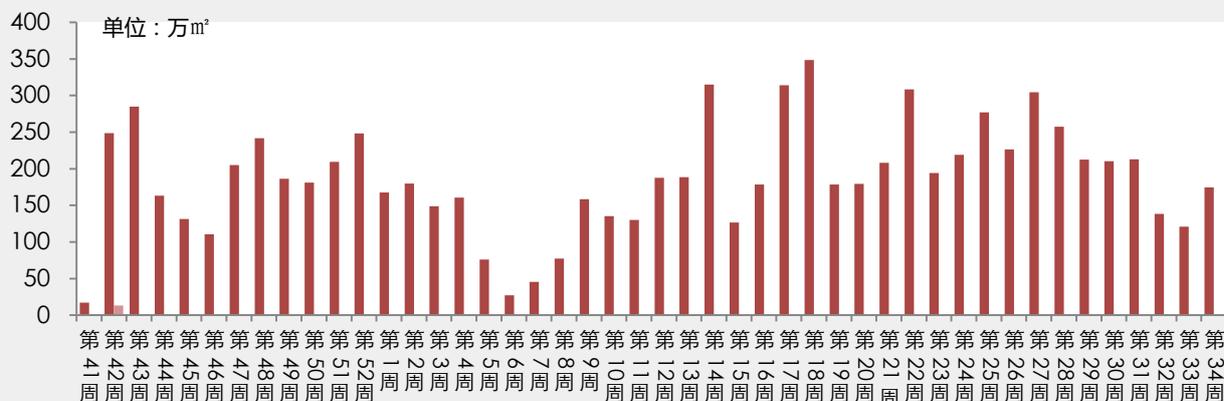
**三四线城市：**16个三四线城市成交量环比4涨12跌，东莞涨幅最大，环比增长高达237%，三明跌幅最大，环比下降54%，其次无锡、温州、安庆、新昌环比跌幅均超20%。



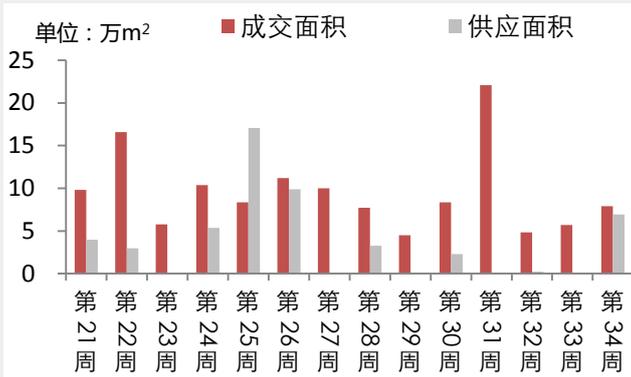
【供应概览】

2017年第34周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证174.54万㎡，环比上涨45%，获取预售证最多的城市为重庆，预售证面积达43.91万㎡。

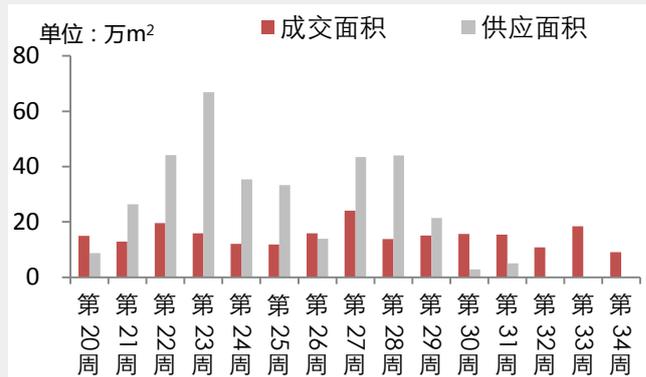
十一个重点城市新获得预售证走势图



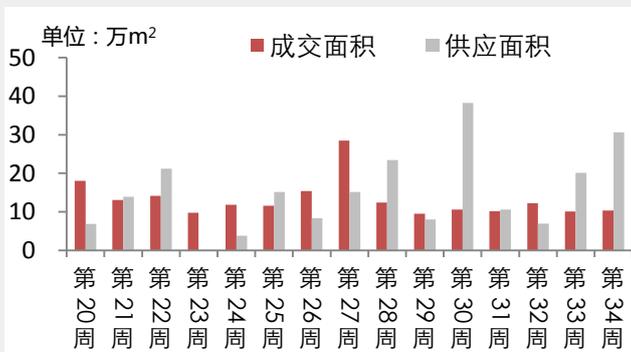
北京周度成交供应走势图



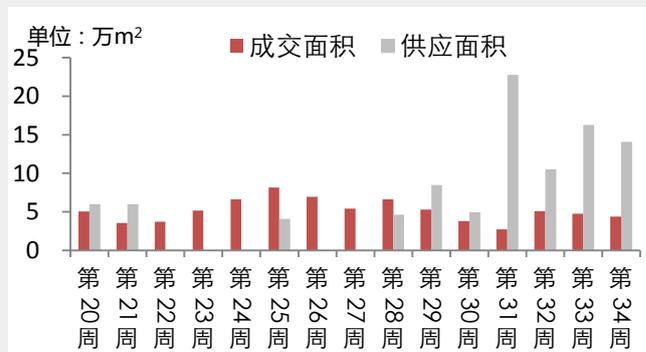
上海周度成交供应走势图



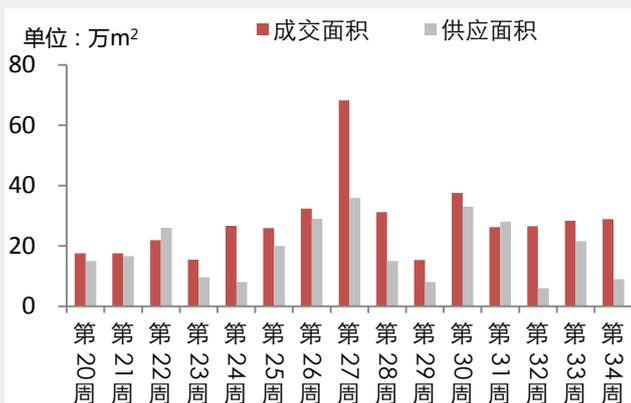
广州周度成交供应走势图



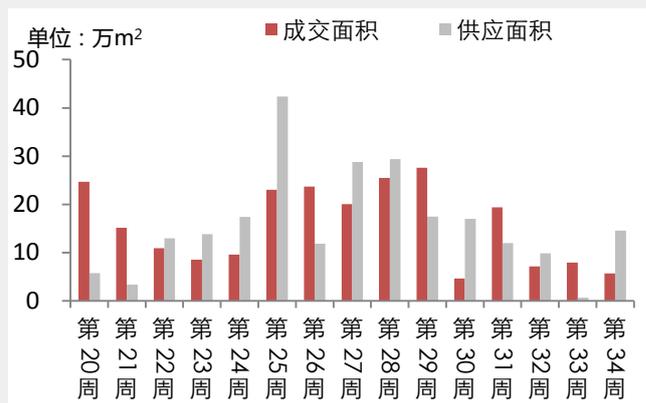
深圳周度成交供应走势图



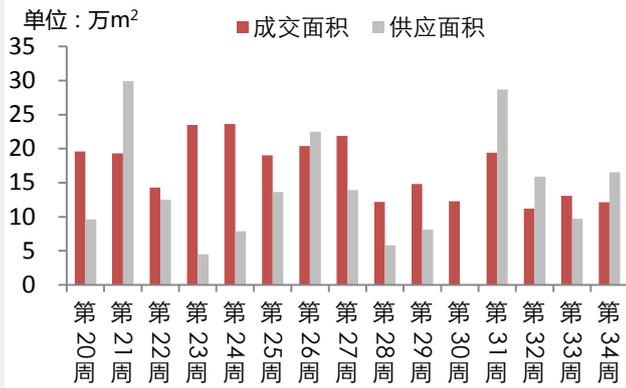
杭州周度成交供应走势图



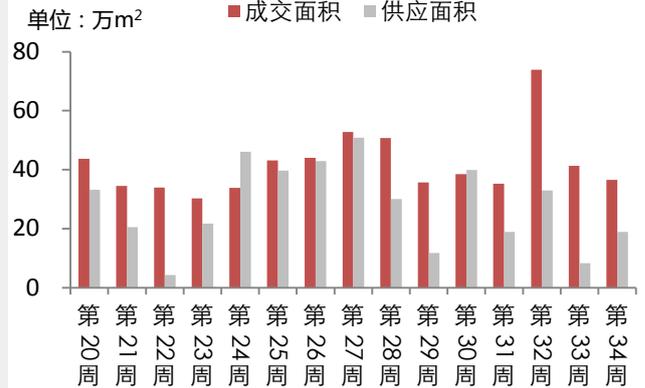
南京周度成交供应走势图



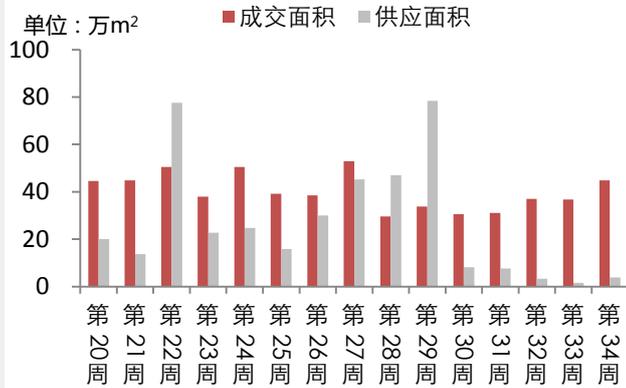
长沙周度成交供应走势图



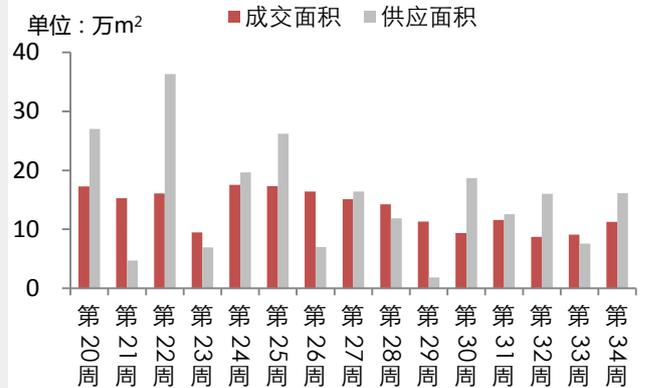
武汉周度成交供应走势图



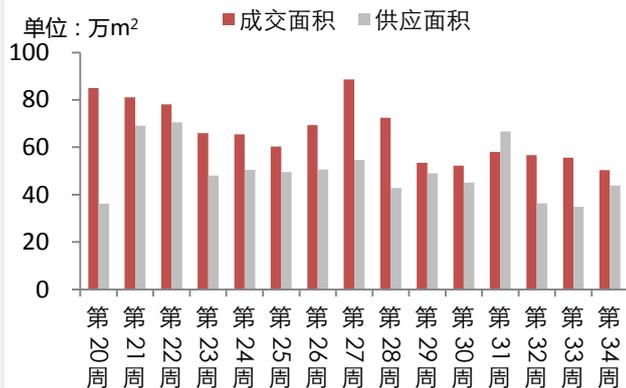
成都周度成交供应走势图



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34周(8月14日-8月20日),全国经营性土地成交建筑面积677万平方米,环比下降15%;成交金额444亿元,同环比分别跌落22%和34%;本周土地成交均价为6559元/平方米,同环比分别回落40%和22%;本周土地成交规模持续回落,且量价均有不同幅度的下跌。

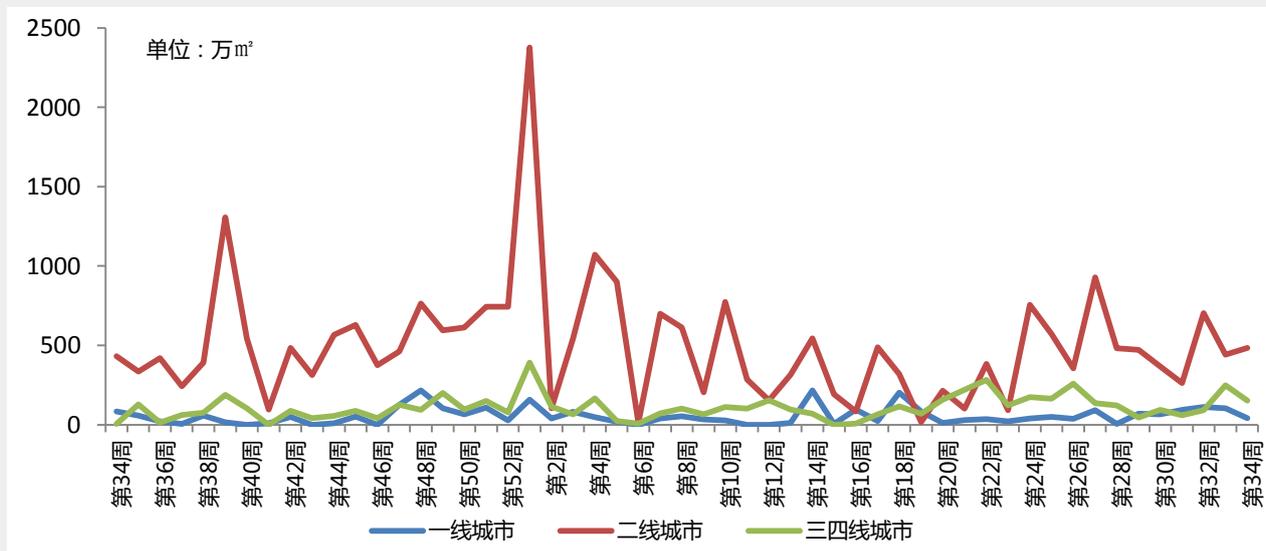
2016年第34周-2017年第34周土地成交走势图



数据来源: CRIC2016

本周土地成交连续回落,量价同步走低,但8月份总体土地成交规模已经超过7月份水平,分能级来看,本周仅二线城市成交环比有所回升,一线、三四线城市成交下滑显著。一线城市本周成交建筑面积42万平方米,仅占总成交的6%,环比跌幅达到60%;二线城市本周成交建筑面积484万平方米,环比微涨10%,占总成交的71%,热点城市杭州本周集中出让13宗土地,其中9宗位于主城区内,20余家开发商参与竞拍,无论是补仓还是新进杭州,表现都较为积极;监控的三四线城市本周成交建面151万平方米,环比回落39%,成交主力城市为张家港和常熟,碧桂园、保利等一线房企持续重仓,环上海、环广深区域的三四线城市仍是三四线中最受市场欢迎的城市。

2016年第34周-2017年第34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：京土整储挂(丰) [2017]041号

宗地概况				地块地图
区域	拱墅区	成交日期	2017-08-14	
总用地面积 (万㎡)	5.34	成交总价 (亿元)	60.64	
总建筑面积 (万㎡)	14.96	楼板价 (元/平方米)	40542	
所属板块	申花板块	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	融信			

## 近两年周边土地成交情况 (周边近两年内无土地出让)

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[2017]27号	2017-07-03	纯住宅	1.52	3.33	12.5	37509
杭政储出[2016]27号	2016-11-28	商办	0.62	2.11	2.65	12571
杭政储出【2016】21号	2016-08-18	纯住宅	3.64	9.46	32.2	34028
杭政储出[2016]12号	2016-06-03	纯住宅	6.92	19.36	64.1	33106
杭政储出【2016】7号	2016-05-20	纯住宅	2.78	7.52	23.61	31404

## 近期周边项目情况

项目名称	最新开盘日期	用途	总建筑面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
滨江·锦绣之城	2017-08-16	普通住宅:	109,149	48,089
首开金茂府	2017-08-06	普通住宅:	193,623	49,189

数据来源: CRIC

## 地块分析:

地块位于拱墅区申花板块, 距离目前在建地铁5号线益乐路站不足1公里, 预计2019年底试运营, 通车后三站可达拱墅区核心板块; 板块内目前已有首开、绿城、金茂等一线房企入驻, 居住小区整体档次较高, 商业方面, 地块方圆3公里内有城西银泰城、拱墅区国美等大型商圈, 此外板块内还有浙江大学紫金港校区等顶级高校, 整体板块内主要以居住、商业和教育资源为主, 且配套档次较高。目前周边在售项目情况来看, 地块紧邻的首开金茂府项目7月份住宅销售均价为4.9万元 /平方米, 本次土拍后再度迎来火爆成交, 本地块的成交对周边项目成交上涨带来一定动力。

**【热销项目】**

2017年8月20日，位于合肥的西子曼城首次开盘，最终，该项目696套房源在1小时内共计去化9成。我们认为该项目热销主要基于四个方面：

**第一，性价比高。**在限价政策的高压之下，限价盘的推出，无疑与“热销”绑在一起。据悉，西子曼城首开房源的备案均价为13199.99元/㎡，单价最低仅为11803元/㎡。放眼整个市区，这样的价格也是性价比十足。现在三县不少楼盘的高层均价都已经卖到了1.3万元/㎡以上，市区高层1.5万元/㎡以下的也非常少见，而高新区西子曼城均价仅1.3万/㎡，不在价格洼地，价格却胜似洼地，足以可见西子曼城价格的优势之大。

**第二，交通便利。**项目位于望江西路与鸡鸣山路交汇处，地铁4号线首发站鸡鸣山路站就在项目的东南角，恰好与项目无缝对接，是真正的地铁口住宅。4号线预计运营时间在2020年，与项目交房时间相同，开通后，将成为项目直达城区的专属私家车。而项目南侧的望江西路是城市东西向的黄金主干道，目前还在往小庙方向打通，交通出行方便快捷。另外，除了望江西路之外，项目周边还有长江西路、方兴大道等，未来交通网将更加发达。

**第三，配套完善。**项目坐拥高新区“一山两湖”的自然景观资源，距离蜀西湖商圈不到3公里，坐享砂之船奥特莱斯、高新区银泰的全方位高端乐享消费体验。另外，项目配建一所12班的幼儿园，北边还规划有36班的小学 and 48班的中学，满足基本的学区教育。此外，合肥七中新校区坐落于此，规划中的中科大高新校区也将于2025年基本建成，是区域内不可多得的全龄教育社区。

**第四，景观雅致。**项目70%以上的楼栋间距大于60米，是规范间距要求的1.5倍，楼栋日照指数满分。项目综合容积率为2.15，仅规划21栋住宅，采用围合式布局设计出超过2万平米的中央景观，让园区景观共享最大化，实现户户有景，让住在高层社区里的业主，也能享受洋房般的景观配备。

**第34周热销项目表（部分）**

城市	企业名称	项目名称	销售情况
合肥	保利	西子曼城	1小时内696套房源去化率9成

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	颐和天璟家园	顺义区	住宅		13788	8月16日	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司
北京	华润智慧中心	昌平区	住宅		29483	8月16日	北京未来科技城润昌置业有限公司
北京	天悦名苑	丰台区	住宅		26016	8月16日	北京悦恒置业有限公司
广州	实地蔷薇花园	增城区	住宅		15762	8月18日	广东誉丰地产发展有限公司
广州	珠光御景山水花园	从化区	住宅		38072	8月18日	广州御盈房地产有限公司
广州	金地香山湖花园	增城区	住宅		29134	8月17日	广州市东凌房地产开发有限公司
广州	万科幸福荟花园	萝岗区	住宅		4644	8月18日	广州知识城置业发展有限公司
广州	富立鸿御苑	南沙区	住宅		35333	8月14日	广州富立鸿地产有限公司
广州	碧御花园	从化区	住宅		22707	8月18日	广州君之源投资管理有限公司
广州	万科山景园	黄埔区	住宅		36019	8月18日	广州市万畅房地产有限公司
广州	恒大山水郡花园	增城区	住宅		18502	8月16日	广州市顺利投资有限公司
广州	中信西关海御花园	荔湾区	住宅		9223	8月18日	广州市荔港南湾房地产开发有限公司
广州	万科山景园	黄埔区	住宅		34871	8月18日	广州市万畅房地产有限公司
广州	南沙东苑	南沙区	住宅		62013	8月15日	广州南沙开发建设有限公司
深圳	康达尔山海上园	宝安区	住宅		45852	8月15日	深圳市康达尔(集团)股份有限公司
深圳	香山里花园	南山区	住宅		94888	8月18日	深圳华侨城房地产有限公司
南京	秦河世家花园	溧水区	住宅	12066	108538	8月20日	南京金碧房地产开发有限公司
南京	滨水花园月桂苑	溧水区	住宅	8971	30269	8月20日	南京源辉置业有限公司
南京	东方雅园	高淳区	住宅	8024	6667	8月16日	江苏海基房地产开发有限公司
武汉	金地·雄楚1号	高新区	住宅		35203	8月14日	武汉市金地房地产开发有限公司
武汉	海伦堡·君临长江滨江苑	蔡甸区	住宅		31242	8月14日	武汉澳兴置业有限公司
武汉	纯水岸·东湖	东湖区	住宅		26240	8月17日	武汉华侨城实业发展有限公司
武汉	揽胜公园	洪山区	住宅		16346	8月17日	湖北润源房地产开发有限公司
武汉	金海湾	东西湖区	住宅		36082	8月18日	武汉新琪安置业有限公司
武汉	金色港湾·双湖林语	经济技术开发区	住宅		43935	8月16日	武汉新港美德信房地产开发有限公司
苏州	枫香花园	吴江区	住宅		26001	8月18日	苏州开平房地产开发有限公司
苏州	甬源名筑	吴中区	住宅		51791	8月18日	苏州弘阳置地有限公司
苏州	悦珑湾花园	相城区	住宅		31449	8月16日	苏州恒大房产开发有限公司
苏州	盛誉华庭	吴江区	住宅		25953	8月16日	江苏盛泽碧桂园房地产开发有限公司
苏州	四季风景花园	吴江区	住宅		26146	8月16日	苏州高新新吴置地有限公司

**【周度数据表】**

全国重点城市2017年第34周市场成交情况 (单位: 万㎡)

分类	城市	第 34 周成交面积	2017 年周平均成交面积	8 月累计成交面积	34 周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	7.90	10.55	18.16	38.74%
	上海	9.13	13.30	26.25	3.93%
	广州	10.37	18.86	29.39	2.47%
	深圳	4.36	4.23	14.03	-7.95%
二线城市	重庆	50.42	68.81	154.59	-9.30%
	成都	44.82	41.28	108.61	21.96%
	武汉	36.56	39.75	147.44	-11.46%
	青岛	30.40	33.69	92.92	-15.21%
	杭州	28.88	22.52	81.95	2.09%
	长春	25.29	16.43	58.67	30.98%
	南宁	18.99	16.53	51.97	5.09%
	长沙	12.15	20.14	34.85	-7.10%
	南昌	11.87	9.72	29.39	11.91%
	苏州	11.29	11.38	27.59	24.15%
	南京	5.71	14.11	20.19	-27.98%
	宁波	4.65	14.09	25.79	-44.89%
	呼和浩特	4.00	7.02	12.32	3.83%
	三四线城市	东莞	19.10	9.22	31.82
扬州		8.41	6.99	22.84	0.27%
温州		7.45	12.37	27.68	-23.40%
连云港		6.70	7.36	20.66	-17.88%
惠州		5.41	6.34	15.45	-18.65%
东营		5.29	5.36	16.30	-7.20%
无锡		4.64	5.69	17.08	-30.75%
肇庆		4.22	5.00	11.97	-8.94%
江门		3.06	6.10	8.45	-6.14%
廊坊		2.76	4.67	5.73	19.27%
安庆		2.76	3.25	7.11	-23.05%
舟山		2.28	3.59	6.68	-5.44%
牡丹江		1.66	1.30	3.32	67.24%
新昌		0.85	1.39	2.48	-20.45%
三明		0.78	0.96	5.99	-53.57%
建阳		0.46	0.87	1.58	-18.07%

数据来源: CRIC

**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