



领先的线上线下房地产信息及咨询服务供应商

市场：多数城市成交下跌

政策：太原出台去库存“十六条”

涨幅最高：569.18%（建阳）

跌幅最大：-66.12%（南平）

一线城市成交指数：194.25

二线城市成交指数：763.69

三线城市成交指数：96.57

【本周市场】

第 45 周（10.31-11.06）

成交量表（万㎡）

城市	面积	环比增幅
北京	16.52	-36.88%
上海	18.23	-30.87%
广州	26.05	12.57%
深圳	5.00	-30.15%
长沙	47.10	18.80%
重庆	73.64	-13.52%
南京	27.60	44.71%
成都	82.54	8.65%
武汉	69.17	9.03%
杭州	17.62	-28.88%
苏州	13.48	-40.98%

土地成交量表（万㎡）

城市	面积	环比增幅
北京	9.10	-
上海	13.35	-
广州	28.60	207%
深圳	0.00	-
南京	0.00	-
成都	46.80	-60%
武汉	0.00	-
杭州	38.71	322%
重庆	0.00	-
苏州	0.00	-
天津	6.45	-64%

【本周观点】超 6 成城市成交环比下跌，唯南京环比增 45%

第 45 周十一个重点城市取得预售证商品住宅面积 131.22 万平方米，较上周环比下跌 20%。距集中调控已过一月，城市成交量仍处低位，本周多数城市成交继续下滑。其中一线城市北、上、深环比跌幅超 3 成，仅广州则有所上涨；二线城市整体跌多涨少，重点城市市场分化明显，其中厦门、苏州环比跌幅均超过四成，南京、成都、武汉则环比上涨，其中南京涨幅为 44.71%，表现颇为亮眼；三线城市同样跌多涨少，其中建阳涨幅最大，南平、惠州则跌幅居前。

【本周关注】

- 国土部：1-9 月全国住宅用地供应面积同比减少 8.4%
- 上海：进一步要求各商业银行严格落实房地产调控政策
- 重庆：金融办公告称将适度放宽小贷公司部分股东条件
- 广州：发文收紧公积金，其中六种失信行为将限制贷款
- 深圳：10 月新房成交面积为 42.25 万平方米，同比下降 22.1%
- 广东：前三季度广东商品房销售面积同比增长 32%

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

【政策点评】

政策——太原出台去库存“十六条”，首套房首付比例降至 20%

本周，地方层面，合肥、杭州均开展规范房地产开发企业、房地产经纪机构经营行为专项整治行动；太原出台去库存“十六条”，包括首套房最低首付比例下调至 20%，扩大住房公积金使用范围，今年起全面停止新建公租房等措施；石家庄提出对四大主城区实行新建商品房预售资金监管；上海进一步要求各商业银行严格落实房地产调控政策；重庆市金融办调整重庆市小额贷款公司有关监管规定；广州再发文收紧公积金，六种失信行为将限制贷款。另外，自 11 月 5 日起香港全面提高所有住宅物业印花税至 15%。

热点城市出台收紧政策，太原则在本周出台去库存“16 条”政策，其中包括首套房比例下调至 20%。一方面是符合当前因城施策的大基调，去库存与控风险并举；另一方面，截止 9 月末太原库存达到 650.8 万平方米，消化周期为 7.8 个月，尽管较去年已经有较大下滑，但存量绝对值仍就较大。

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信息



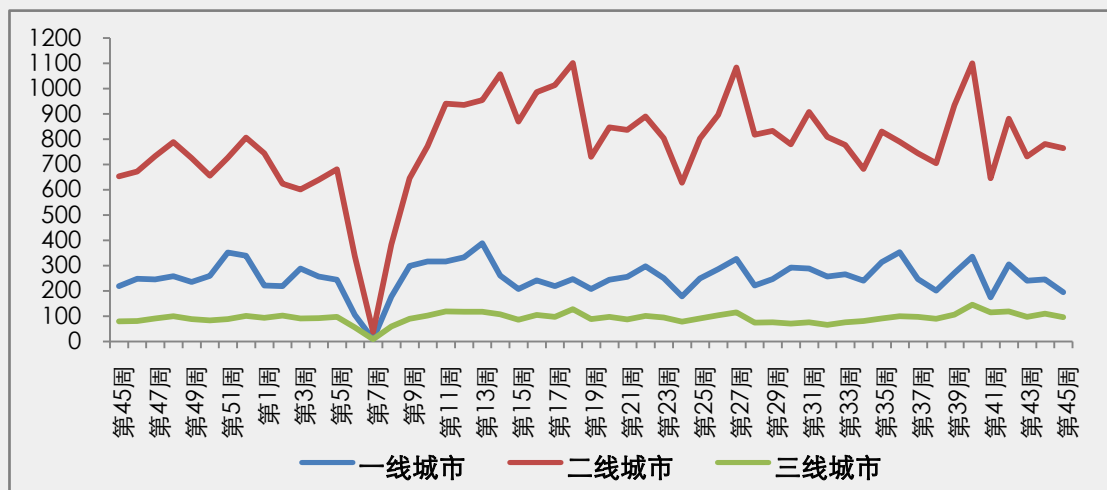
【成交概览】

第45周，一线城市成交指数为194.25，环比大幅回落50.30点；二线城市成交指数为763.69，环比下降16.97点；三线城市成交指数96.57，环比回落14.16点。

一线城市：一线城市仅广州成交环比上涨12.57，其余三城皆下降。其中北京跌幅最大，达36.88%，其次是上海，环比下跌30.86%。

二线城市：本周18个二线城市成交面积6涨12跌，其中南京涨幅较大，环比上涨44.71%，其次是海口，环比上涨27.76%；厦门跌幅最大，环比下跌46.80%，其次是苏州，环比下跌40.98%。

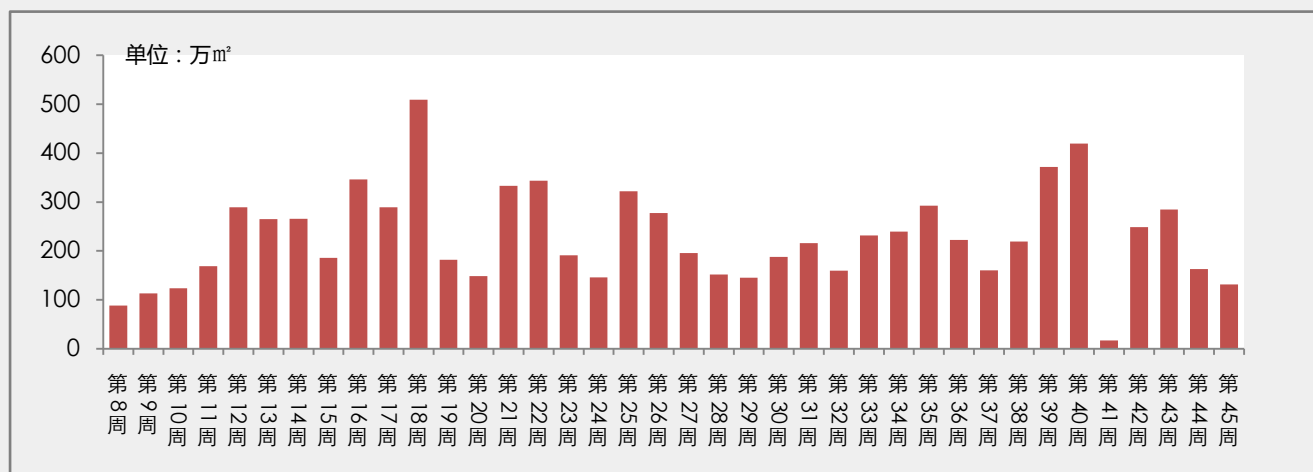
三四线城市：本周21个三线城市成交面积7涨14跌，其中建阳涨幅最大，环比上涨569.18%，其次是廊坊，环比上涨96.11%；南平跌幅最大，环比下跌66.12%，其次是惠州，环比下跌45.24%。



【供应概览】

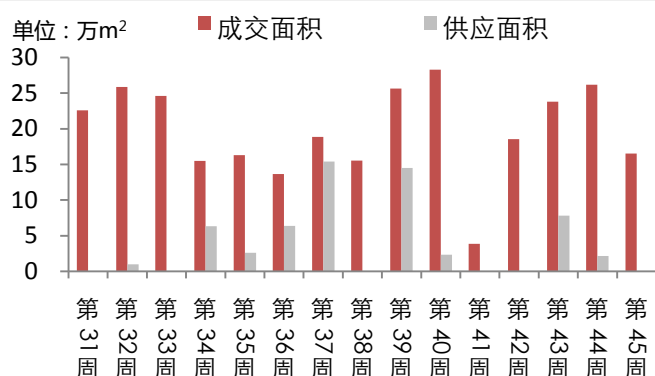
刚刚过去的2016年第45周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证131.22万^m²，环比下跌20%，其中重庆为取得预售证面积最多的城市，达58.2万^m²。

十一个重点城市新获得预售证走势图

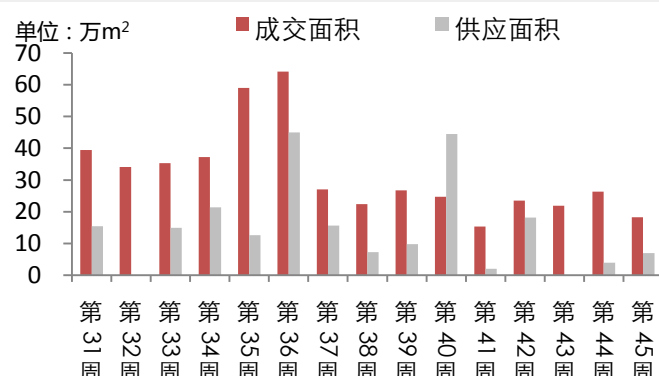


【重点城市】

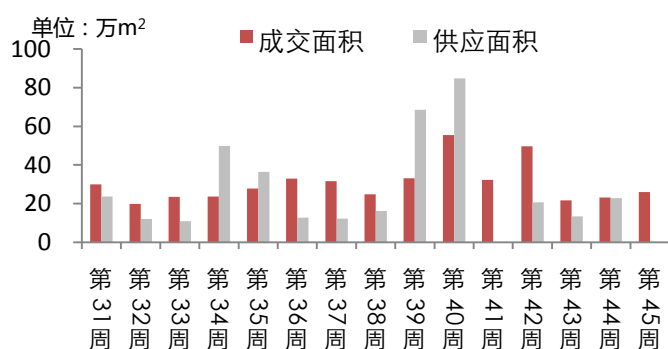
北京周度成交供应走势图



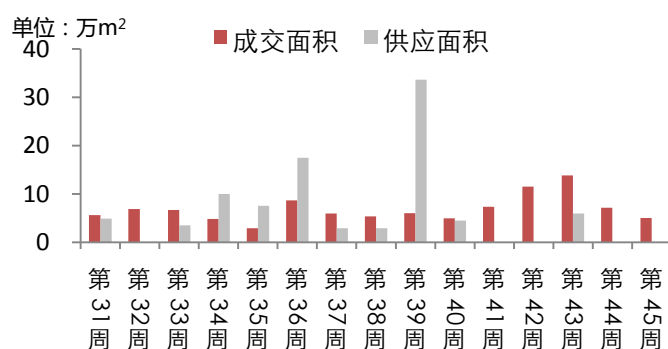
上海周度成交供应走势图



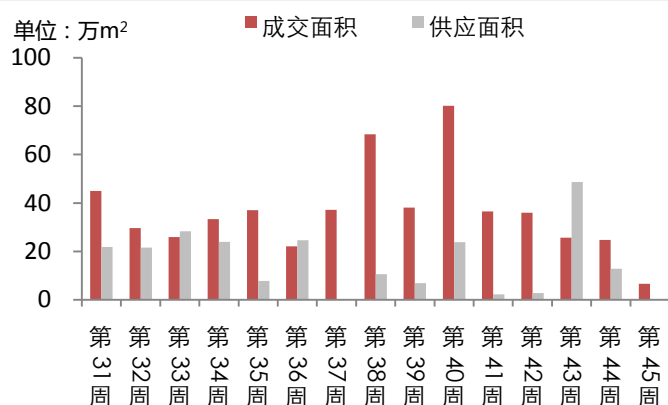
广州周度成交供应走势图



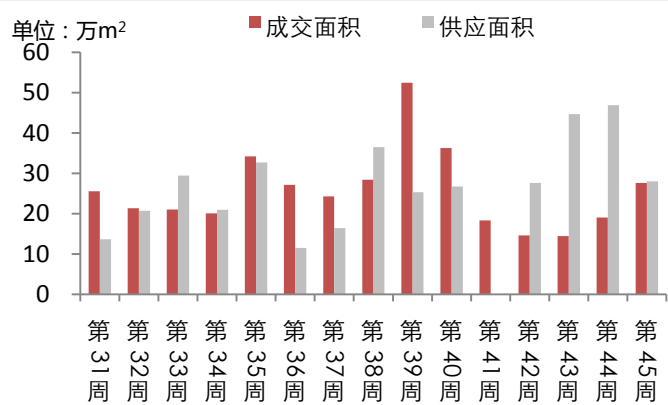
深圳周度成交供应走势图



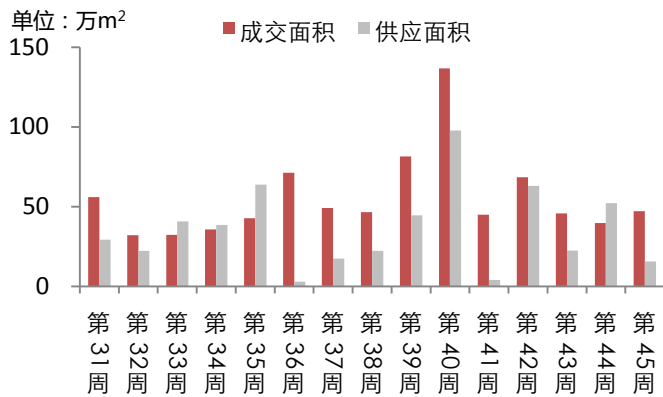
杭州周度成交供应走势图



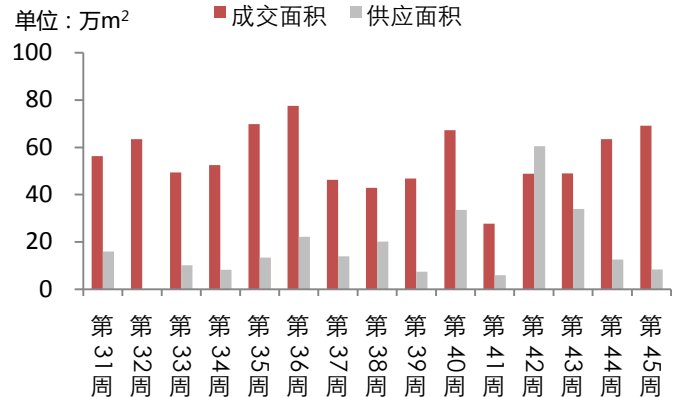
南京周度成交供应走势图



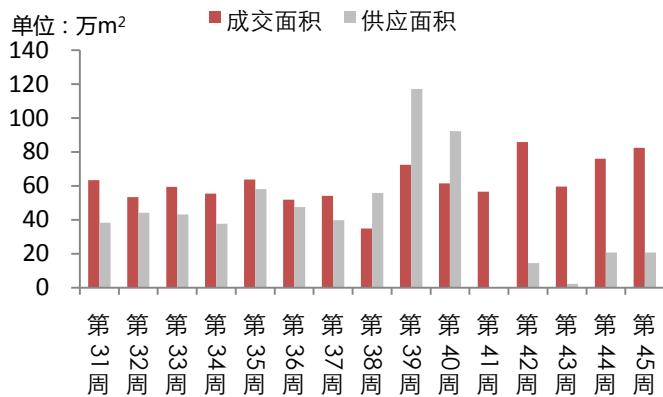
长沙周度成交供应走势图



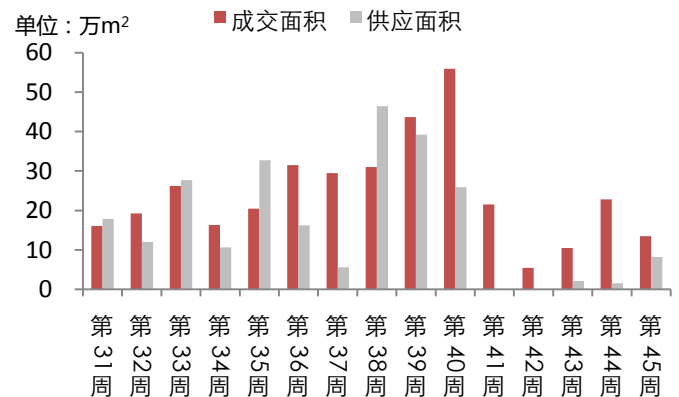
武汉周度成交供应走势图



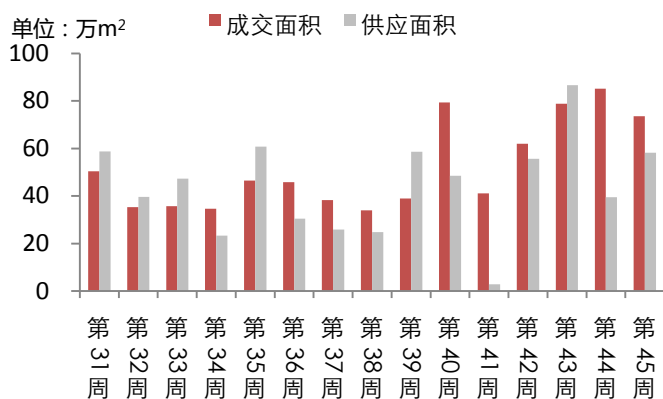
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

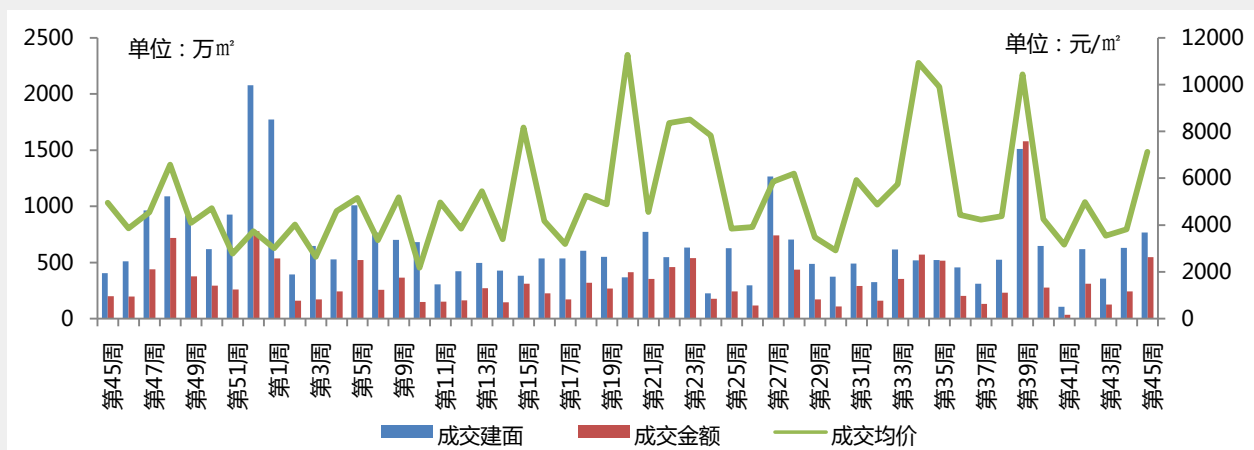


注: 1、重庆为商品房数据, 其他城市为商品住宅数据;
2、成都由于房管局数据暂停更新, 故数据将来源 CRIC 监测

【土地成交】

第45周(10月31日-11月6日)全国土地成交规模连续两周回升,地价更是创近6周新高。经营性土地成交建筑面积进一步提升至767万平方米,环比增长22%,同比大增90%;成交金额548亿元,同、环比翻番;成交均价7139元/平方米,环比上涨87%,同比上涨44%。

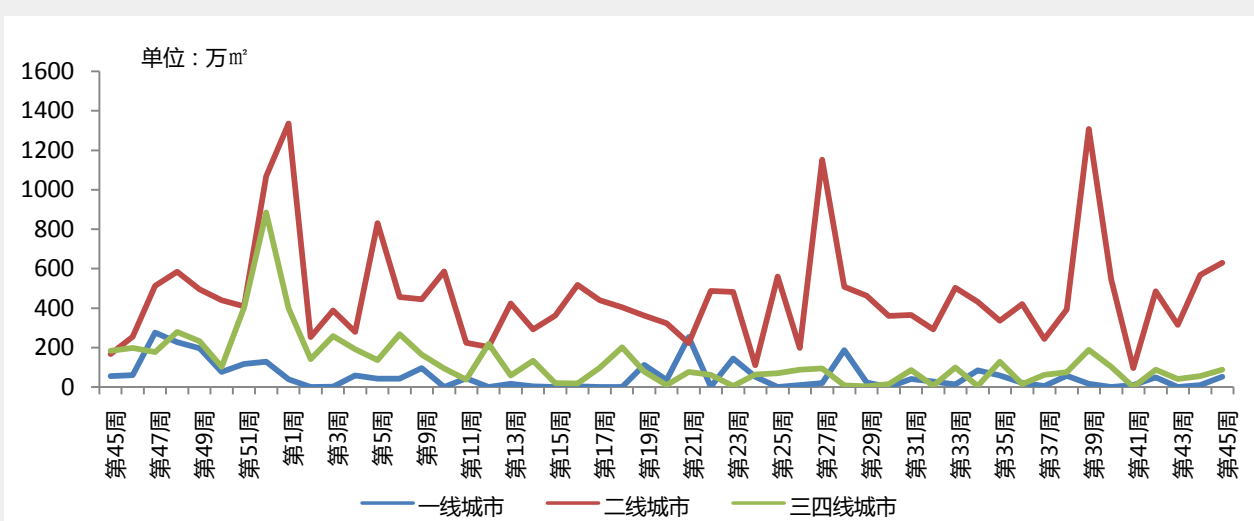
2015年第45周-2016年第45周土地成交走势图



数据来源: CRIC2016

从城市能级来看,各线城市土地成交规模环比都有不同比例增长。一线城市环比大增448%,广州增城区再次成交3宗经营性土地,合计成交建筑面积28.6万平方米,两宗纯宅地分别拍出了180%和174%的高溢价率,土拍竞争愈加激烈;二线城市成交建筑面积升至629万平方米,环比增加11%。济南土地成交显著放量,成交建筑面积接近200万平方米,平均溢价率高达193%,土地市场热度可见一斑;三四线城市成交建筑面积87万平方米,环比增长58%,佛山、烟台土地成交最为活跃,成交建筑面积都在40万平方米以上。临近广州的佛山市南海和顺德两区土地市场持续高热,两宗商住用地溢价率超90%。反观烟台受制于高库存风险,土地市场乏人问津,底价成交成常态。

2015年第45周-2016年第45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：济南历城区彩石组团地块

宗地概况				地块地图
区域	历城区	成交日期	2016-11-1	
总用地面积(万㎡)	58.81	成交总价(亿元)	92.78	
总建筑面积(万㎡)	71.02	楼板价(元/平方米)	13064	
所属板块	——	详细交易方式	挂牌	
环线位置	——	地块属性	综合	
受让方	中铁联合体			

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(亿元)	成交楼板价(元/㎡)
历城区 2016-G006	2016-03-04	纯住宅	10.79	25.88	3.24	1,250
历城区 2013-G155	2013-11-08	纯住宅	15.36	40.23	5.39	1339

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/㎡)
帝华鸿府	2016-07-02	普通住宅	408,817	8000
银丰山青苑	2015-09-26	普通住宅	193,405	8700

数据来源：CRIC

地块分析：

11月1日，济南历城区彩石组团地块（包括G102、G103、G104、G105和G106）挂牌出让，吸引万科、华润、龙湖、中铁、金地、绿地、荣盛、中南、旭辉、鲁商、K2、和昌、融创、碧桂园等15家房企参与土拍。最终，中铁联合体总价92.78亿元竞得，溢价率199%，楼板价13064元/平方米，刷新历城区单价地王纪录。

彩石片区地处济南绕城高速和京沪高速交汇处，距离市区约20公里，地理位置较为偏僻，暂无轨道交通规划利好，交通出行着实不便。区域内生活配套设施尚不成熟，更是缺乏高能级商业及医疗资源，日常生活着实不便。周边在售项目不多，仅帝华鸿府和银丰山青苑，售价不足9000元/平方米，地价明显高于周边竞品售价，地王开发困难程度可见一斑。彩石镇历史悠久、山水秀美，是理想的养老养生之地，鉴于彩石组团地块容积率不高，在1.1-1.5之间，预计将开发成为低密度洋房及别墅产品，吸引主城区外溢改善性需求前来置业。

【热销项目】

11月2日，南京市建邺区仁恒江湾城四期开盘，此次推出的是仁恒江湾城最后的两栋楼，共214套房源，户型包括200平方米、206平方米、251平方米，房源的均价为45000元/平方米，总价区间655.7万-1292万元。此外，本次所有房源最低首付8成。截至中午12点半，江湾城214套房全部卖完，共收金22亿。分析南京·仁恒江湾城热销有3个原因：

其一，品牌优势。自仁恒地产于2006年拿下河西奥南地块，并将项目案名确定为“仁恒江湾城”，仁恒已在河西深耕十年，获得良好的口碑和深厚的客户基础。

其二，交通方便。项目距离地铁二号线、十号线元通站步行约1.5公里；此外距公交7、134、160路棉花堤站步行200米即到。

其三，配套成熟。项目十分钟车程范围内有明基医院、中华中学、小红花小学、伊顿国际学校、奥体中心、滨江公园、绿博园、国际博览中心、河西中央公园、家乐福等，可满足业主医疗、教育、购物等生活需求。

第 45 周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
南京	仁恒投资（南京）有限公司	仁恒江湾城	开盘当天售罄，共销售 22 亿

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	武夷绿洲	江宁区	住宅、商业、车位	26314	1.06	10月31日	南京武宁房地产开发有限公司
南京	东骏悦府	六合区	住宅、商业、办公	12200	2.14	11月3日	江苏嘉佑置业有限公司
南京	龙珺花园	江宁区	商业、住宅	26640	4.02	11月5日	南京恒裕房地产开发有限公司
南京	甘泉溪墅	江宁区	住宅	14180	0.05	11月5日	南京莱昂置业有限公司
南京	竹水居	江宁区	住宅、商业	12200	2.84	11月5日	南京弘灏房地产开发有限公司
南京	锦绣江山	鼓楼区	住宅、商业、车位	27986	1.67	11月2日	南京临江老城改造建设投资有限公司
南京	融侨观城	浦口区	住宅、车库	25500	2.26	11月4日	江苏融侨置业有限公司
南京	锦致雅苑	雨花台区	住宅、商业	29500	1.75	11月1日	南京中交万正置业有限公司
南京	西江月花苑	浦口区	住宅、商业	28876	2.58	11月4日	江苏保利宁成房地产开发有限公司
南京	东方曼园	高淳县	住宅、储藏室	6669.14	1.35	11月5日	江苏海发房地产开发有限公司
南京	天福江南小区	高淳县	住宅	7280	0.62	11月5日	高淳县天工置业有限公司
南京	滨水花园	溧水县	住宅	9647	1.42	11月4日	南京源辉置业有限公司
南京	祥云伴山居	江宁区	商业、住宅	25294	1.75	11月5日	中粮祥云置业南京有限公司
南京	紫金华府	玄武区	住宅	37300	0.92	11月5日	南京新浩宁房地产开发有限公司
南京	九月森林	浦口区	住宅	27800	1.09	11月2日	南京德润置业有限公司
南京	梦幻家园	雨花台区	住宅	17491	2.52	11月5日	南京明发浦泰置业有限公司
成都	祥云里花园	金牛区	住宅、商业		2	11月4日	成都怡悦置业有限公司
成都	宜华大东展中心	成华区	住宅、公寓、商业		1.72	11月4日	成都宜华置业有限公司
成都	保利国宾首府	金牛区	住宅、公寓、商业		1.48	11月4日	成都市保鑫泉房地产开发有限公司
成都	碧桂园城市花园	金牛区	住宅、商业		1.32	11月4日	成都市金牛碧桂园房地产开发有限公司
武汉	石桥村城中村改造 K7 地块	江岸区	住宅		3.22	11月4日	武汉美联地产有限公司

							司
武汉	海伦春天三期	经济技术开发区	住宅		0.94	11月4日	武汉市颐海房地产开发有限公司
武汉	中国水电·盛世江城项目三期	江汉区	住宅		4.28	11月2日	湖北鼎汉投资有限公司
苏州	苏州湾湖畔花园	吴中经济开发区	住宅		4.92	11月4日	苏州德尔太湖湾地产有限公司
苏州	丽景湾花园	吴中区	住宅		3.91	11月4日	江苏中昂置业有限公司
上海	崧泽华城昱翠雅苑	青浦区	普通住宅		7.01	10月31日	上海坤昱置业有限公司

【周度数据表】

全国重点城市2016年第45周市场成交情况 (单位: 万 m²)

分类	城市	45 周 成交面积	2016 年周平均 成交面积	11 月累计 成交面积	本周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	16.52	18.39	14.84	-36.88%
	上海	18.23	33.01	14.66	-30.86%
	广州	26.05	25.56	22.61	12.57%
	深圳	5.00	8.44	3.88	-30.15%
二线城市	成都	82.54	55.04	70.74	8.65%
	重庆	73.64	47.10	63.12	-13.52%
	武汉	69.17	58.88	61.54	9.03%
	青岛	53.48	39.64	47.24	20.74%
	长沙	47.10	35.69	47.30	18.80%
	南宁	28.68	19.25	25.17	-3.88%
	南京	27.60	30.51	23.55	44.71%
	昆明	23.57	18.56	19.06	-13.58%
	长春	22.08	17.55	18.45	-11.81%
	杭州	17.62	33.65	15.32	-28.88%
	苏州	13.48	21.17	10.69	-40.98%
	哈尔滨	13.09	11.66	9.73	-14.73%
	宁波	12.62	11.95	11.28	-17.76%
	呼和浩特	9.48	7.71	7.74	-0.11%
	石家庄	8.93	5.01	7.66	-10.71%
	南昌	8.68	14.25	7.02	-1.49%
	海口	8.27	7.79	5.80	27.76%
	厦门	2.33	5.45	1.29	-46.80%
三四线城市	镇江	24.11	22.59	19.66	-21.57%
	徐州	17.08	14.39	12.31	-23.78%
	温州	11.78	11.28	9.73	-37.03%
	建阳	10.55	2.27	10.41	569.18%
	廊坊	9.62	4.19	7.20	96.11%
	连云港	9.49	8.14	6.24	-0.89%
	常德	9.44	6.83	7.30	11.84%
	惠州	7.33	10.98	3.42	-45.24%
	东营	7.04	4.54	5.91	-17.26%
	安庆	6.53	4.99	5.55	28.56%
	九江	6.45	5.04	5.28	4.24%
	东莞	5.85	18.91	4.69	-21.92%
	吉林	4.70	5.21	4.07	-23.14%

	莆田	4.38	5.01	3.61	-34.13%
	肇庆	4.28	3.92	3.48	-25.36%
	北海	4.21	2.59	3.31	4.54%
	韶关	2.67	3.97	1.92	-23.39%
	龙岩	2.42	2.40	1.92	-37.95%
	三亚	2.36	2.15	1.81	36.26%
	牡丹江	1.24	1.34	0.93	-40.48%
	南平	0.60	1.08	0.16	-66.12%

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