

一线城市成交指数下跌

成交面积涨幅最高：607.29%（南通）
 一线城市成交指数：202.44
 三线城市成交指数：47.19

南京“宁七条”出台

跌幅最高：-84.62%（包头）
 二线城市成交指数：430.90

【本周市场】

第 11 周 (3.10-3.16)

成交量表

城市	面积	环比增幅
北京	12.57	32.29%
上海	18.79	14.21%
广州	13.56	7.39%
深圳	4.99	17.95%
天津	15.93	-2.48%
重庆	0.00	—

土地成交量表

城市	面积	环比增幅
北京	47	-
上海	7	-
广州	0	-100%
深圳	14	-
南京	0	-
成都	117	-
武汉	0	-100%
杭州	7	-
重庆	0	-100%
苏州	0	-
天津	19	-

【本周观点】本周一线城市成交指数下跌，南京“宁七条”出台

2014 年第 11 周，一线城市成交指数为 202.44，环比上涨 23.41 点，其中北京成交涨幅最大，为 32.29%；其次是深圳，环比上涨 17.95%。二线城市成交指数为 430.90，环比上涨 37.43 点，其中西安成交涨幅最大，达 134.07%；大连的涨幅次之，为 59.21%。三线城市成交指数为 47.19，环比上涨 1.71 点，其中常州成交涨幅最大，环比上涨 74.37%；其次是贵阳，环比上涨 53.34%。近日，南京市政府下发了[2014]13 号文《市政府办公厅关于进一步加强我市房地产市场管理工作的通知》，对房地产市场的调控和管理提出了七条意见，简称“宁七条”。

【本周关注】

- 多家银行细化名单制 防三四线城市崩盘
- 沪楼市低迷开局 开发商“走一步算一步”
- 资本时代 上市仍是房企未来潮流
- 易居中国子公司携手腾讯赴美 IPO
- 沿海家园 13.95 亿股公开发售获超额认购
- 房产因素拉动地方财政 3.9 个百分点
- 因城因地分类调控 抑投机投资
- 中海去年毛利率超 35%可推 2200 亿港元
- 杭州建首家儿童商业综合体 年底试营业
- 苏州高新募资 15 亿元获江苏国资委批复
更多研究请详见研究中心官网：yanjiu.cric.com

【政策点评】

政策——南京“宁七条”出台

近日，南京市政府下发了[2014]13 号文《市政府办公厅关于进一步加强我市房地产市场管理工作的通知》，对房地产市场的调控和管理提出了七条意见，简称“宁七条”。

该《通知》在住房供应结构方面进一步突出了刚需类产品的位置，并要求 90 平方米以下户型占供应用地的比达到 50%以上。而土地出让上，继续强调最高限价原则上控制在起始价的 45%。

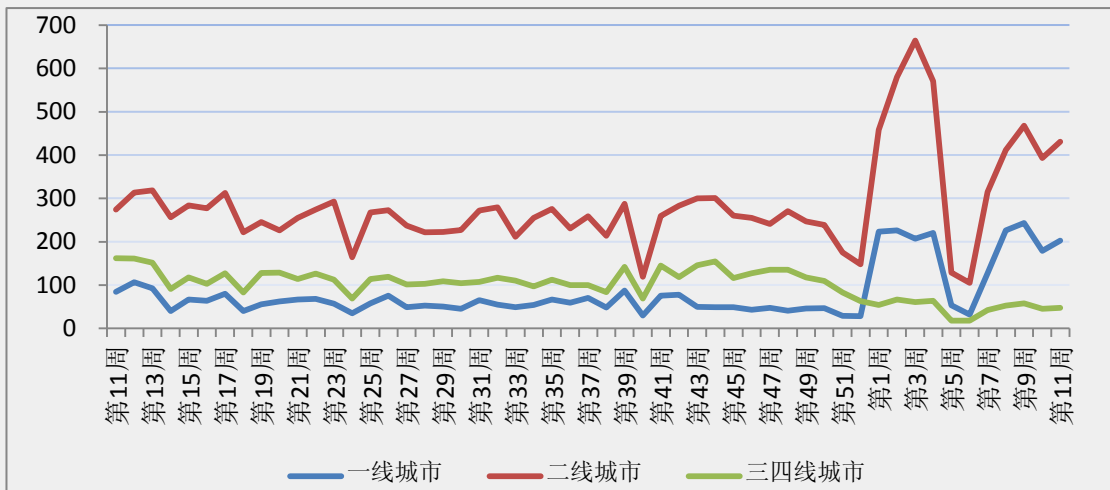
【成交概览】

一线城市：本周6个一线城市成交面积4涨1跌，其中北京成交涨幅最大，为32.29%，深圳的涨幅次之，为17.95%；。其中天津成交跌幅最大，达-2.48%，

二线城市：本周24个二线城市成交面积14涨8跌，其中西安成交涨幅最大，达134.07%；大连的涨幅次之，为59.21%。其中温州成交跌幅最大，达-26.40%，其次是武汉，跌幅为-23.39%。

三线城市：本周40个三四线城市成交面积16涨19跌，其中常州成交涨幅最大，环比上涨74.37%；其次是贵阳，环比上涨53.34%。其中包头成交跌幅最大，达-84.62%，其次是江门，跌幅为-26.96%。

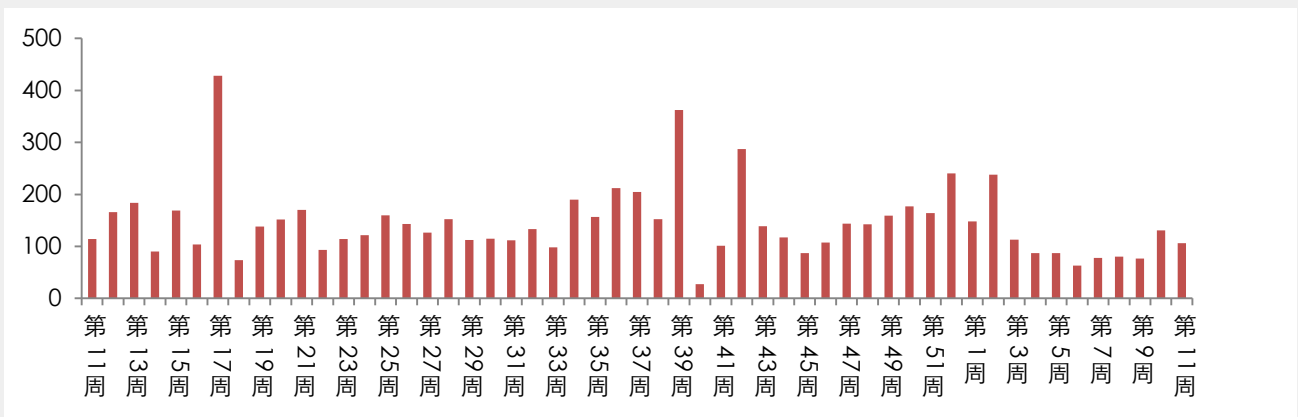
成交指数：一线城市成交指数为202.44，环比上涨23.41点；二线城市成交指数为430.90，环比上涨37.43点；三线城市成交指数为47.19，环比上涨1.71点。



【供应概览】

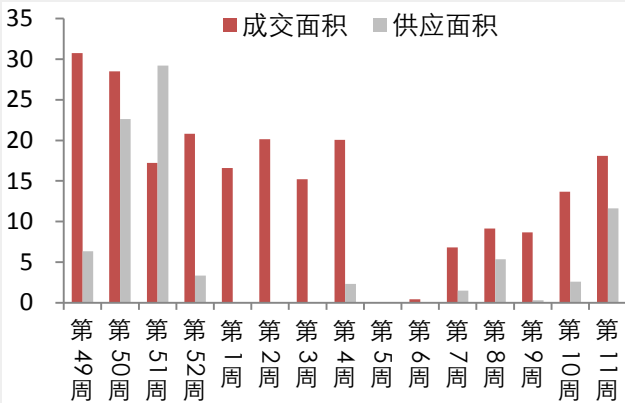
刚刚过去的第11周，CRIC监测的10个一线城市新获得预售证共计161.01万平方米，环比上周上升24.4%，其中武汉为一线城市中新获得预售证面积最多的城市，为44.81万平方米。

一线城市新获得预售证走势图 (单位: 万m²)

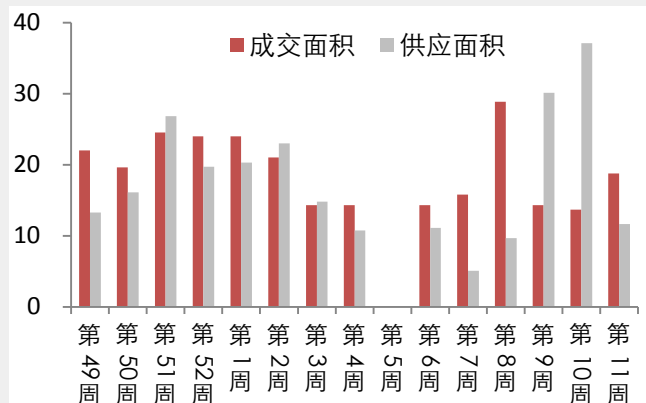


【重点城市】

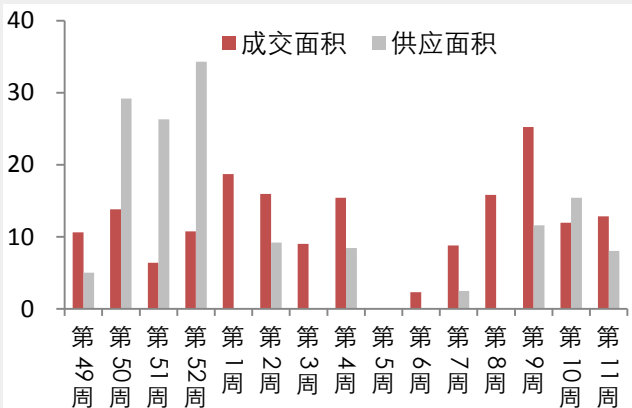
北京周度成交供应走势图



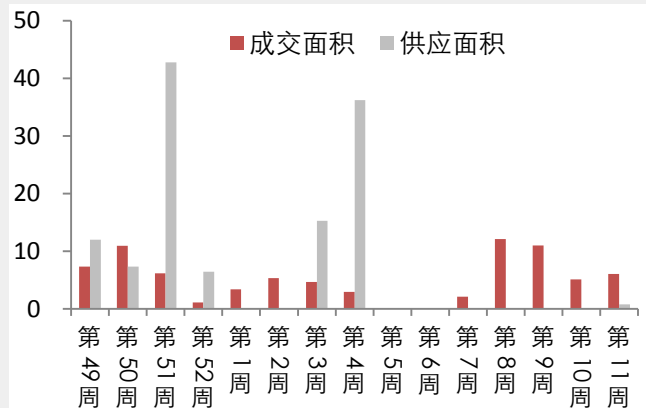
上海周度成交供应走势图



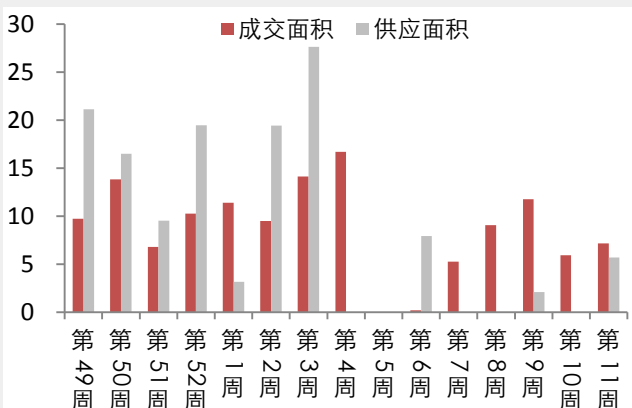
广州周度成交供应走势图



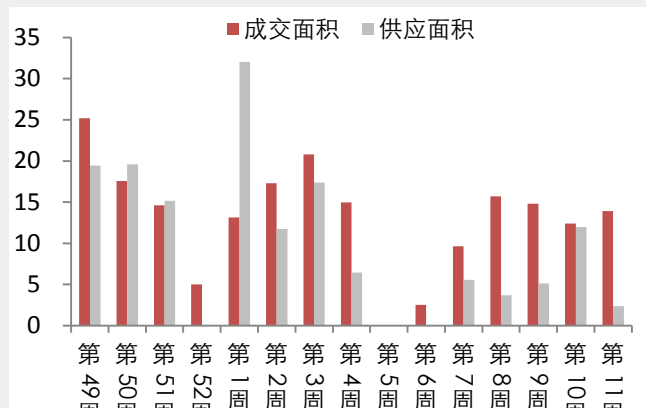
深圳周度成交供应走势图



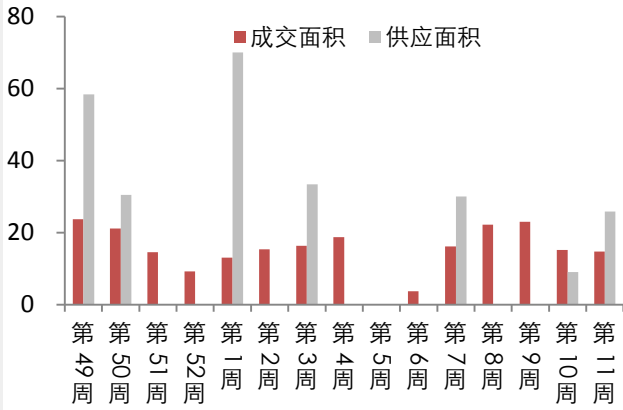
杭州周度成交供应走势图



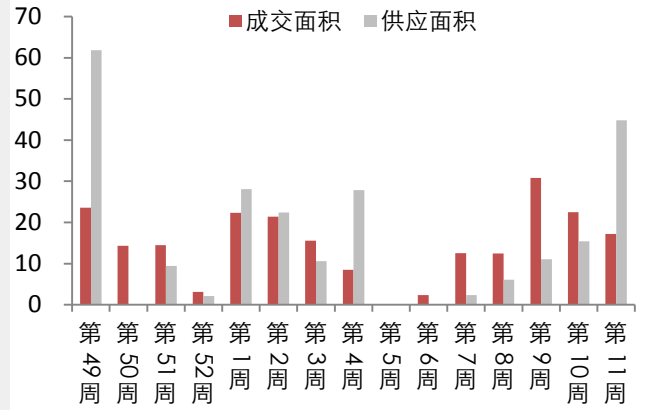
南京周度成交供应走势图



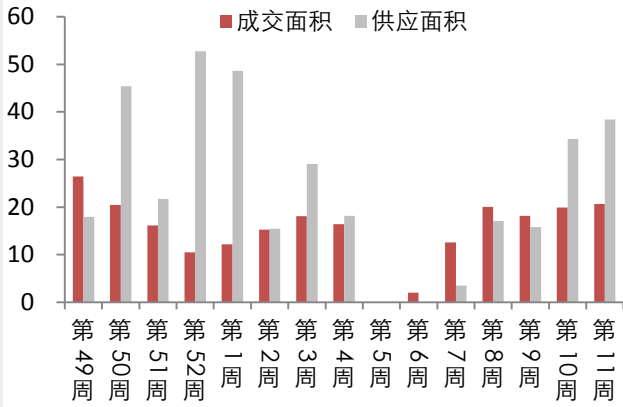
天津周度成交供应走势图



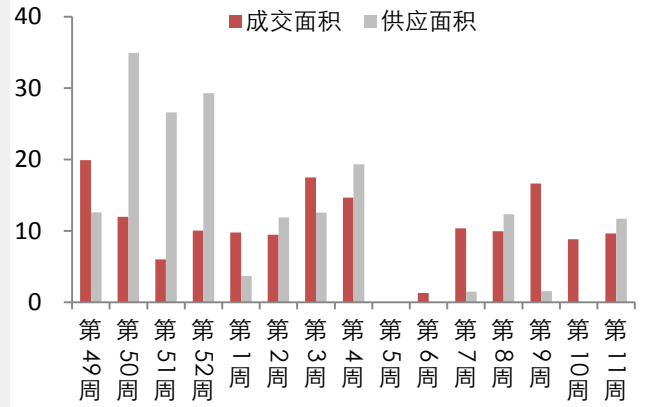
武汉周度成交供应走势图



成都周度成交供应走势图



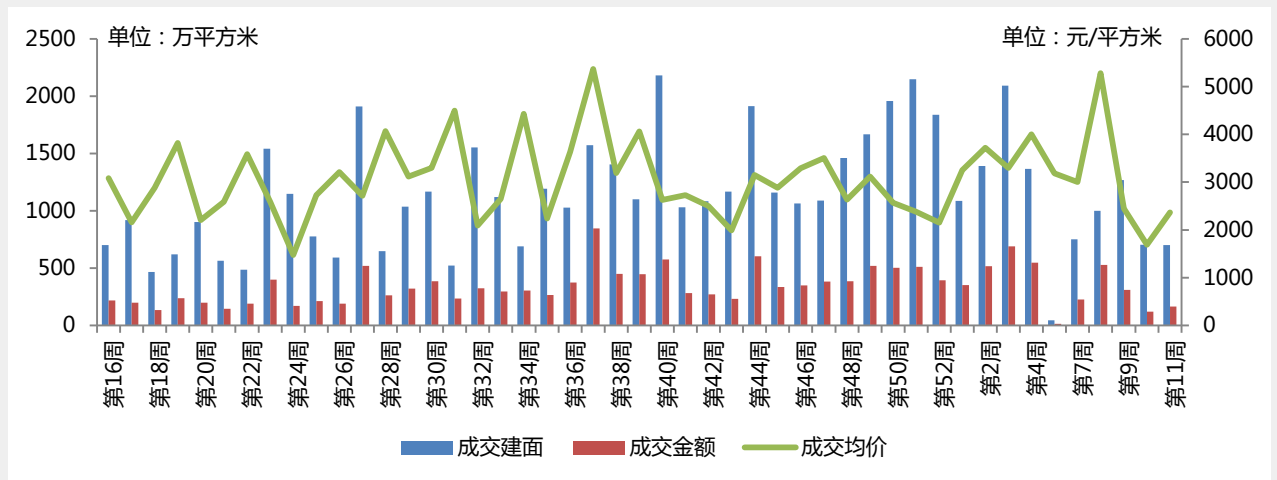
苏州周度成交供应走势图



【土地成交】

本周（3月8日-3月14日）成交经营性土地总建筑面积为702万m²，环比基本持平；经营性用地成交总金额166亿，环比上周有所上涨，上涨幅度为39%；本周经营性用地成交均价2365元/m²，比上周上涨了40%。

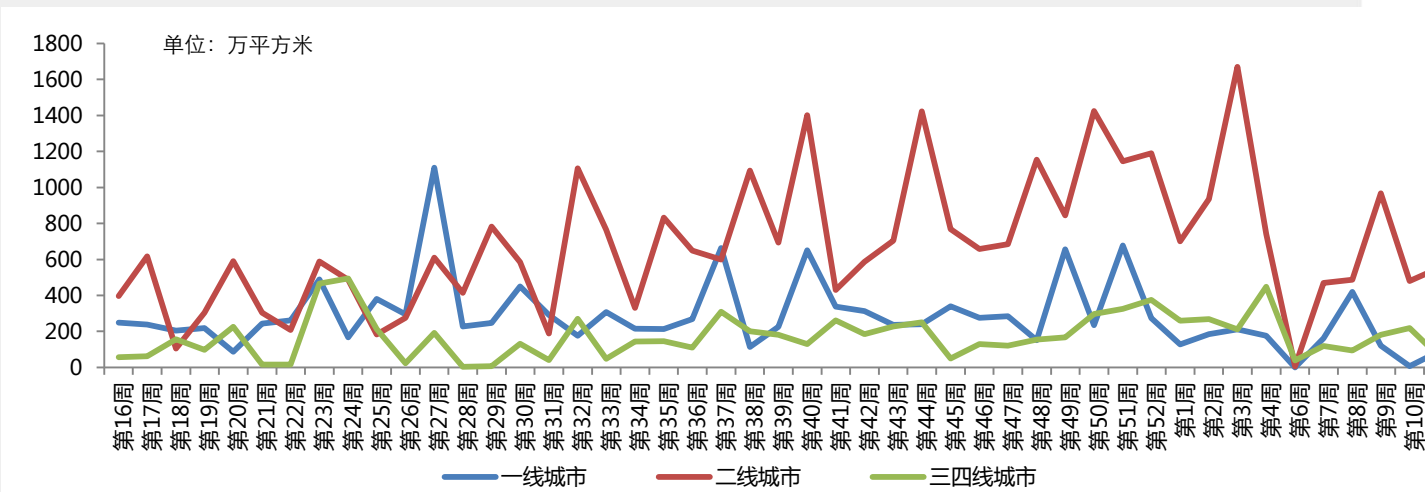
2013年第16周-2014年第11周土地成交走势图



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552万方，环比上涨15%，占比为79%，其中，兰州、成都、西安、郑州和沈阳为成交量最高的五个城市；一线城市本周成交量大幅上涨，涨幅为1350%，其成交量为87万方，本周六个一线城市中广州和重庆无成交，其中北京本周成交量最多，为47万方，天津则有19万方的成交量，位列一线城市成交量第二位；本周，三四线城市成交量占比为9%，为64万方，环比下降71%，仅东莞、佛山和惠州等为主力成交城市。

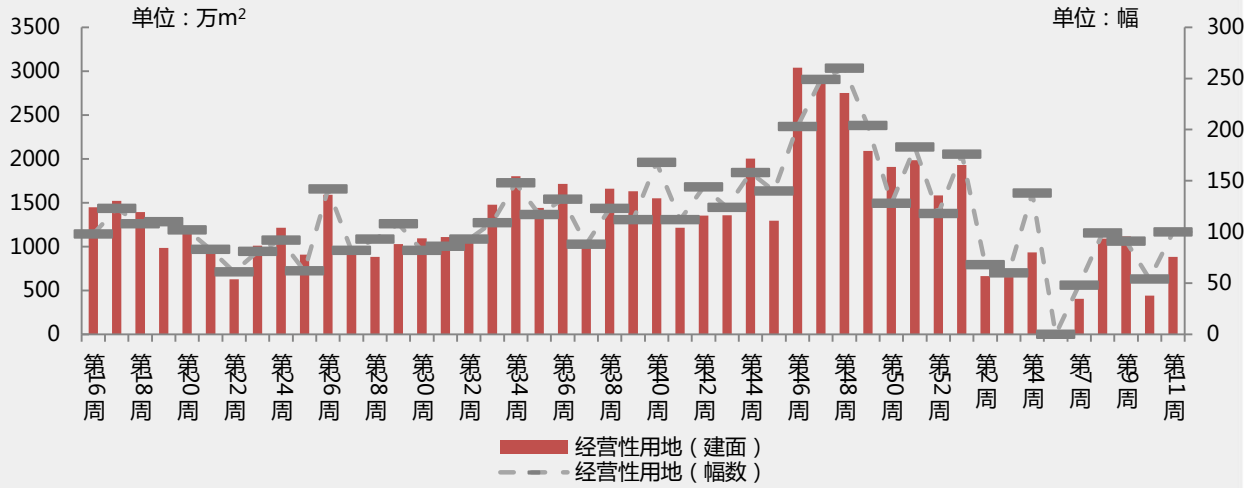
2013年第16周-2014年第11周成交土地城市能级分布走势图



数据CRIC

本周（3月8日-3月14日）供应经营性土地总幅数环比上涨85%，为100幅；供应经营性土地总建面积为883万m²，环比较上周大幅上涨，涨幅100%

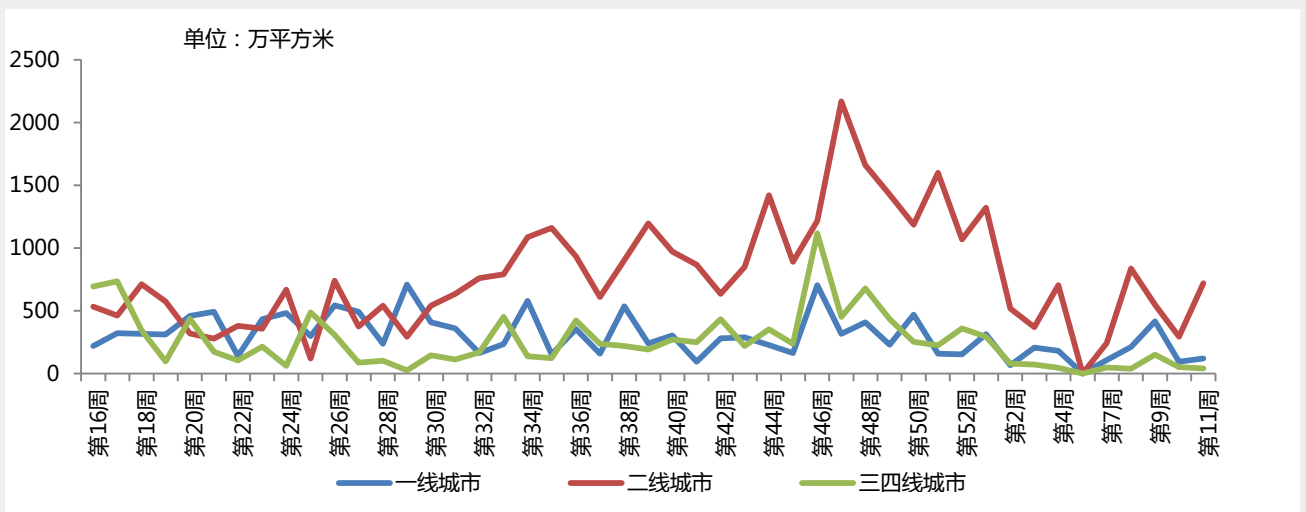
2013年第16周-2014年第11周供应土地走势图



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大幅上涨，为146%，供应量为721万方，占比仍最高，为82%，其中，苏州、济南、沈阳和南宁等为供应的主力城市，供应量均在70万方以上；一线城市供应量为120万方，其供应量环比上涨25%，占比为14%，本周六个一线城市中北京、广州和深圳无供应，其中天津的供应量最多，为67万方土地，上海有46万方的供应量，重庆则有7万方的供应量；三四线城市占比为5%，环比上周有所下降，降幅为21%，三四线有供应城市中连云港和惠州的供应量均在14万方以上。

2013年第16周-2014年第11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：【北京】京土整储招(昌)[2014]007 号北京市昌平区北七家镇 R2 二类居住、C2 商业金融、U21 公共交通、R54 中小学合校、R53 托幼等用地

宗地概况				地块地图
土地地址	昌平区	成交日期	2014-03-10	
总用地面积 (㎡)	430,509	底价总价 (万元)	-	
总建筑面积 (㎡)	471,796	成交总价 (万元)	488,180	
所属板块	昌平板块	详细交易方式	挂牌;	
环线位置	五环外	地块属性	商品房	
受让方	北京龙冠房产开发有限责任公司			

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/㎡)
北七家工业区配套住宅用地	2010-04-16	住宅	196,008	234,719	180,733	7,700

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/㎡)
温哥华森林四期	2013-07-31	别墅;	128,040	30,000
望都新地	2008-04-20	住宅;	177,773	25,000

数据来源：CRIC

地块分析：

项目地块位于北京市昌平区七家镇，五环路、六环路为横向干道，定泗路、七北路则连贯东西，同时京藏高速、京承高速和立汤路组成三条纵向交通动脉，未来地铁 5 号线延长线、地铁 17 号线也将在该区域通过并设站，地理交通位置优越，周边配套齐备。由于目前该区域以低层住宅及别墅为主，随着“未来科技城”落户该地，众多央企签约入驻，北七家区域已成为品牌开发商竞相进入的热土，金融街、京基地产、远洋等品牌房企相继进驻，使得该区域的价值得以迅速提升。

项目地块建设用地面积 216360.19 平方米，规划建筑面积为 471796 平方米，容积率为 2.18，楼面地价 10347 元/平米。地块底价为 48.6 亿元，3 月 7 日开标时显示，首农、金隅、北京建工均有投标。最终首农集团旗下北京龙冠房地产以 48.818 亿元总价竞得，地块溢价率不足 1%，仅为 0.45%。

【企业动态】

➤ **绿城集团：2月销售40亿 均价为每平方米2.73万元**

(财经网) 2014年3月12日, 绿城中国控股有限公司发布其2月营运数据。数据显示, 2014年2月, 绿城集团(包括绿城中国控股有限公司与其附属公司连同其合营企业及联营公司)共取得销售996套, 总销售面积约15万平方米, 当月销售金额约为40亿元, 销售均价为每平方米27328元。

➤ **路劲基建：2013年房地产销售122亿元 纯利升24%至10亿港元**

(凤凰网) 截至2013年12月31日止年度, 路劲基建公司股东应占溢利为10.02亿港元, 每股盈利1.36港元, 较2012年增长24%。全年房地产业务销售合同额(包括一个合资企业项目)为人民币122.10亿元, 较2012年的人民币95.63亿元增长28%。2013年销售合同额较2012年上升28%, 平均售价每平方米约人民币11060元, 较2012年提高18%。

➤ **旭辉地产：前两月合同销售30.2亿 均价近1.3万/平**

(观点地产网) 2014年首两月, 旭辉集团录得累计合同销售(连合营项目销售)金额约30.2亿元, 合同销售面积约23.38万平方米。期内, 该公司合同销售均价约12920元/平方米。

➤ **阳光100：3月在港挂牌上市 称将留守二三线城市**

(华龙网) 马年首只赴港上市的地产股阳光100昨日发布公告称, 将于2014年3月13日正式在港交所挂牌上市。根据招股书显示, 阳光100去年销售额为53.53亿元, 阳光100董事长易小迪表示, 未来阳光100将留守二三线城市, 去住宅化而转向租售并举的街区综合体开发。

➤ **雅居乐：华东区人事调整 或为破营销困局**

(观点地产网) 近期, 有消息称雅居乐出现了人事调动, 原华东区域营销总监邵晴调离南京, 到苏南区域担任营销总监, 南京区域将由原华南营销负责人蔡晓鹏接管, 而原苏南区域营销总监谭伟江则调回集团。

【热销项目】

近期热销项目有 2 个，市场表现较为活跃。其中，3 月通州万达广场万方大厦 C 座推出臻稀房源 200 余席，开盘即被抢购一空。其中仍有大批客户未能买到房子，客户之所以如此热衷于通州万达广场项目，主要是对于该项目的地段和产品特别认同，而连续开盘四次均热销的场面更引爆了全城对该项目的看好。

第11周热销项目表（部分）

城市	项目名称	企业名称	销售情况
通州	万达广场	万达集团	推出房源 200 余席，开盘即被抢购一空
苏州	碧桂园凤凰城	碧桂园	保利居上中央景观王座，加推一小时即售罄

资料来源：CRIC 监控

【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	天淳江南	淳溪镇	酒店式公寓	5500	0.41	2014-3-15	高淳县天信置业有限公司
南京	创维佳园	溧水区经济开发区	住宅	5951	0.78	2014-3-18	南京创维数字乐园建设有限公司
南京	银河湾卓苑	栖霞区	住宅	19575	0.38	2014-3-11	南京华光置业发展有限公司
南京	九间堂别墅	江宁区	别墅	36412	0.38	2014-3-15	南京康厚置业有限公司
南京	金东城世家西园	溧水区经济开发区	住宅	6608	0.41	2014-3-18	南京金友都房地产开发有限公司
北京	合生华景家园	通州区	住宅	26823	6.11	2014-3-16	北京合生绿洲房地产开发有限公司
北京	富力金禧家园	通州区	住宅	28068	2.75	2014-3-16	富力(北京)地产开发有限公司
北京	上兴佳园	大兴区	住宅	22176	2.75	2014-3-14	北京住总万科房地产开发有限公司
天津	炫风时尚北街1号楼	滨海新区	住宅		1.76		天津生态城建设投资有限公司
天津	炫风时尚北街2号楼	滨海新区	商服用地		0.13		智造(天津)创意产业有限公司
天津	炫风时尚南街1-5号楼	滨海新区	商服用地		0.98		智造(天津)创意产业有限公司
天津	炫风时尚北街6号楼	滨海新区	商服用地		0.24		智造(天津)创意产业有限公司
天津	炫风时尚北街3-5号楼	滨海新区	商服用地		0.53		智造(天津)创意产业有限公司
天津	博瑞园	武清区	商业、办		0.84		天津国梁投资有限公司
天津	提香轩	宝坻区	住宅		0.39		天津市金厦龙坻建设开发有限公司
天津	合畅园	津南区	住宅		1.90		天津津南新城房地产开发有限公司
天津	合畅园	津南区	住宅		2.54		天津津南新城房地产开发有限公司
天津	芸香雅苑	武清区	住宅		0.24		天津益聚投资有限公司
天津	鸿儒新园	津南区	住宅、商		0.96		天津钱隆房地产开发有限公司
天津	联邦名邸园	北辰区	工业		0.44		天津盛世达置业有限公司
天津	大沽北路167号	和平区	酒店公寓		2.38		天津市天泰置业发展有限公司
天津	依水郡	泊新城西区	住宅		1.16		天津招江投资有限公司
天津	名都馨园	东丽区	住宅		2.39		天津滨侨投资有限公司
天津	名都馨园	东丽区	住宅		0.86		天津滨侨投资有限公司
天津	富贾花园	河北区	公寓		1.51		天津市汇森房地产开发有限公司
天津	象博豪庭	津南区	住宅		1.08		天津市龙人房地产开发有限公司
天津	聆湖苑	津南区	住宅		1.81		天津中信天嘉湖投资有限公司
天津	枫丹天城	武清区	住宅		1.76		北京裕昌置业集团天津投资
天津	天和城	滨海新区	住宅		0.91		滨海置地有限公司
天津	天和城	滨海新区	住宅		1.07		滨海置地有限公司
武汉	莲花新居	蔡甸区	住宅		0.38	2014-3-11	武汉鸿经伟置业发展有限公司
武汉	金域天下花园(C地块)	洪山区	住宅		2.32	2014-3-14	武汉市佳兆业投资有限公司
武汉	紫云府一期	洪山区	住宅		2.57	2014-3-14	华润置地(武汉)房地产有限公司
武汉	武汉奥特莱斯商业城	江夏区	商业		8.06	2014-3-14	湖北奥特莱斯投资发展有限公司
武汉	常福商务中心	蔡甸区	住宅		6.26	2014-3-14	武汉宏源祥商贸有限公司
武汉	武汉光谷朗诗城二期	东湖开发区	住宅		4.27	2014-3-13	武汉朗华置业有限公司

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
武汉	惠誉水岸国际 K1 地块	武昌区	住宅		6.11	2014-3-14	武汉福星惠誉置业有限公司
武汉	凤凰水岸公馆	盘龙城经济开发区	住宅		1.38	2014-3-12	湖北基玉置业发展有限公司
武汉	(国际百纳一期)	江岸区	住宅		5.73	2014-3-14	武汉泽健实业有限公司
武汉	住宅楼	黄陂区	住宅		2.41	2014-3-11	武汉人信新城房地产开发有限公司
武汉	中建·开元公馆	青山区	住宅		5.32	2014-3-11	武汉中建开元地产开发有限公司
成都	香月湖	高新区	住宅		1.42	2014-3-14	成都乐家置业有限公司
成都	中粮锦云	成华区	住宅		5.59	2014-3-14	成都中粮锦悦置业有限公司
成都	凯德·风尚三期	青羊区	住宅		1.97	2014-3-14	成都信凯实业有限公司
成都	海棠佳苑	锦江区	住宅		7.80	2014-3-13	成都成房置业有限公司
成都	中粮祥云悦云府	武侯区	住宅		2.41	2014-3-13	成都悦城实业有限公司
成都	银木佳苑	锦江区	住宅		5.61	2014-3-12	成都成房置业有限公司
成都	中海.仁和片区 39 号地块 A 地块	高新区	住宅		2.37	2014-3-12	中海嘉泓(成都)房地产开发有限公司
成都	国宾·时光汇	金牛区	住宅		1.99	2014-3-10	四川鸿丰恒居房地产开发有限公司
成都	航天.城上城	高新区	住宅		9.23	2014-3-10	成都神州航天房地产有限公司
上海	宝厦雅苑	浦东	别墅	38200-39700	0.20	2014-3-11	上海宝厦雅园置业有限公司
上海	宝厦雅苑	浦东	普通住宅	33400-33500	0.98	2014-3-11	上海宝厦雅园置业有限公司
上海	繁荣华庭	南汇	普通住宅	21200-24200	1.04	2014-3-16	上海贝能房地产开发有限公司
上海	嘉城五期	嘉定	普通住宅	24800-25200	1.23	2014-3-14	上海华江建设发展有限公司
上海	金臣源墅	闵行	别墅	114900-169300	1.46	2014-3-16	上海金臣房地产发展有限公司
上海	融景雅苑	嘉定	普通住宅	26900-27400	3.14	2014-3-15	上海同筑置业有限公司
上海	旭辉缙香苑	南汇	普通住宅	31800-37100	1.88	2014-3-15	上海旭康置业有限公司
上海	阳光花满庭	宝山	别墅	27500-42000	1.70	2014-3-15	上海亚特隆房地产开发有限公司
上海	阳光花满庭	宝山	普通住宅	36000	0.03	2014-3-15	成都成房置业有限公司

【周度数据表】

全国典型城市第11周市场成交情况

单位：万平方米，元/平方米

分类	城市	第11周 (3.10-3.17)		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	18.08	—	12.57	34.99	32.29%	—
	上海	14.33	25993	18.79	47.73	14.21%	-63.69%
	广州	12.87	10828	13.56	31.00	7.39%	1.16%
	深圳	6.08	23681	4.99	11.45	17.95%	13.19%
	天津	14.81	10270	15.93	34.38	-2.48%	-4.20%
	重庆	0.00	—	0.00	0.00	—	—
二线城市	南京	13.90	—	13.49	28.57	11.95%	—
	成都	20.64	—	16.06	42.83	3.64%	—
	武汉	17.22	—	19.86	49.47	-23.39%	—
	杭州	7.19	—	8.45	15.76	20.69%	—
	苏州	9.66	—	10.37	18.48	9.63%	—
	东莞	7.07	9333	7.55	16.09	0.94%	6.89%
	石家庄	5.57	—	4.71	12.26	-16.66%	—
	厦门	7.00	—	9.33	15.40	0.78%	—
	西安	19.29	—	12.70	34.94	134.07%	—
	无锡	9.11	—	8.08	18.61	24.07%	—
	哈尔滨	12.15	7487	9.24	26.36	-6.49%	-0.16%
	南宁	7.47	—	7.31	7.47	—	—
	青岛	13.10	—	15.56	32.25	-16.21%	—
	泉州	1.49	4273	3.44	3.97	13.33%	—
	长春	13.66	—	9.88	27.78	14.46%	—
	南昌	7.49	—	16.54	16.90	-1.55%	—
	福州	3.77	—	3.44	8.20	-6.05%	—
	呼和浩特	3.62	5324	2.04	6.46	48.57%	-4.55%
	长沙	13.59	—	14.13	29.89	2.79%	—
	宁波	5.86	11506	6.10	11.15	25.12%	3.31%
昆明	27.43	—	20.55	61.14	-3.09%	—	
温州	1.52	—	2.59	3.77	-26.40%	—	
大连	6.99	—	3.90	11.70	59.21%	—	
佛山	0.00	—	0.00	0.00	—	—	
三线城市	惠州	4.44	6840	4.29	9.96	-1.49%	7.21%
	常州	0.78	6829	6.10	3.13	74.37%	-6.17%
	吉林	3.31	—	3.27	8.28	-7.97%	—
	扬州	2.25	—	3.25	4.97	10.49%	—
	汕头	2.08	6951	2.00	4.35	19.65%	-2.40%
	徐州	—	—	0.06	0.00	—	—
	江门	1.92	7517	2.19	5.27	-26.96%	2.35%
	常德	2.66	—	4.79	6.71	-26.45%	—
	海口	6.00	9284	4.35	13.39	-8.41%	5.48%
	中山	6.52	—	4.18	14.81	-21.35%	—

(续上表) 全国典型城市第 11 周市场成交情况

单位: 万平方米, 元/平方米

类别	城市	第 11 周 (3.10-3.17)		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	0.55	5593	2.70	4.92	-84.62%	-3.68%
	贵阳	14.31	—	11.27	26.81	53.34%	—
	潍坊	6.45	—	5.36	14.66	-11.75%	—
	兰州	5.29	7180	6.85	11.18	5.65%	-0.28%
	泰安	5.48	—	3.30	11.69	3.80%	—
	镇江	3.35	—	4.53	8.51	-22.82%	—
	东营	0.00	—	2.59	0.00	—	—
	北海	6.19	—	5.28	13.08	7.95%	—
	南通	10.04	—	3.11	11.88	607.29%	—
	连云港	4.08	—	3.09	8.74	-5.34%	—
	肇庆	1.61	6018	1.73	3.59	-1.83%	5.13%
	韶关	1.84	5276	1.80	3.70	21.39%	-0.90%
	三亚	3.40	21145	3.86	8.54	-24.32%	-9.91%
	龙岩	1.07	—	1.35	2.81	-15.08%	—
	牡丹江	1.95	4783	1.74	3.79	18.19%	18.59%
	安庆	0.00	—	2.77	2.18	-100.00%	—
	莆田	2.91	7332	4.39	6.75	2.21%	-6.45%
	廊坊	0.00	—	1.80	0.00	—	—
	南充	0.00	—	0.00	0.00	—	—
	三明	1.10	—	0.34	1.49	197.30%	—
	南平	2.00	3358	1.31	4.27	-0.23%	-3.61%
	黄石	1.87	4649	2.19	4.86	-12.65%	0.15%
	梧州	1.33	—	2.57	2.84	4.91%	—
	泸州	3.94	—	3.62	9.16	-13.54%	—
	九江	2.73	4791	3.35	6.85	-12.63%	-15.44%
	舟山	0.95	—	1.20	2.68	-38.34%	—
文昌	1.50	9868	1.26	3.69	120.21%	62.93%	
建阳	0.00	—	0.40	0.01	—	—	
新昌	0.76	6863	0.66	1.19	90.96%	-13.35%	
万宁	0.60	8435	0.37	0.89	141.43%	21.14%	

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