



领先的线上线下房地产信息及咨询服务供应商

市场：供应成交双双下滑 政策：湖北保障房租满 5 年可购买 购买 5 年可转让

涨幅最高：120.50%（扬州）

跌幅最大：-71.59%（连云港）

一线城市成交指数：78.13

二线城市成交指数：367.44

三线城市成交指数：31.53

【本周市场】

第 10 周 (3.5-3.11)

成交量表 (万㎡)

城市	第 10 周	环比
北京	4.17	56%
上海	5.55	-22%
广州	11.35	-8%
深圳	5.39	8%
重庆	60.4	-15%
南京	0	-----
成都	22.32	-27%
武汉	21.09	7%
杭州	11.87	-18%
长沙	2.7	-48%
苏州	9.69	-19%

【本周市场】

第 10 周土地成交量表 (万㎡)

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	4.99	-62%
广州	0.00	-
深圳	0.00	-
南京	20.62	-
成都	8.01	-80%
武汉	0.00	-
杭州	45.16	-
重庆	0.00	-
苏州	0.00	-
天津	8.65	-61%

【本周视点】供应成交双双下滑，地市量价齐跌

2018 年第 10 周，CRIC 监测的十一个重点城市取得预售证 93.21 万平方米，环比下滑 19%。总体成交量环比略有回落。具体来看，一线城市涨跌互现，北京、深圳环比上涨，北京成交量环比上涨 55.84%，深圳环比小幅上涨 7.69%；而上海、广州分别下降 21.99%和 8.09%。二线城市成交环比涨少跌多，仅青岛、武汉、长春小幅上涨；宁波、长沙和南宁成交明显下降，环比分别下降 49.83%、48.08%和 38.49%。值得注意的是，重庆以 60.40 万平方米成交量居于所有城市成交量首位。14 个三四线城市成交环比同样出现涨少跌多的情况，扬州、东营成交量环比上涨显著，涨幅分别为 120.50%和 83.37%，降幅最突出的城市为连云港，环比下降 71.59%。

【本周关注】

- 统计局：2 月份全国居民消费价格同比上涨 2.9% 居住价格上涨 2.2%
- 财政部：相关部门正起草完善房地产税法法律草案
- 银监会：坚持差别化住房信贷政策 遏制投机炒房
- 央行：前两月人民币贷款增加 3.74 万亿 住户部门增 1.18 万亿元
- 佛山：房企自持租赁住房须优先开发 不得捆绑销售
- 成都：成都居住证积分入户管理办法试行细则公布
- 湖北：保障房租满 5 年可购买 购买 5 年可转让

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

【政策点评】

➢ 政策——湖北：保障房租满 5 年可购买 购买 5 年可转让

《湖北省城镇保障性住房管理办法》已经由省政府常务会议审议通过，将于今年 4 月 1 日起施行。该办法明确了保障房的选址、申请条件等，并表示保障房租满五年可购买，购买 5 年可转让。办法同时公布了六种须退出保障房的情形，并公布了相关处理细则。

这一办法可以看作政府对于租售并举制度的全新探索。根据该办法，保障房租满 5 年的还可以购买；保障房建设、管理有了制度“保障”，该《办法》规范了城镇住房保障政策，保障城镇困难家庭基本权益，实现住有所居、促进民生改善和社会公平的重要制度安排。

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



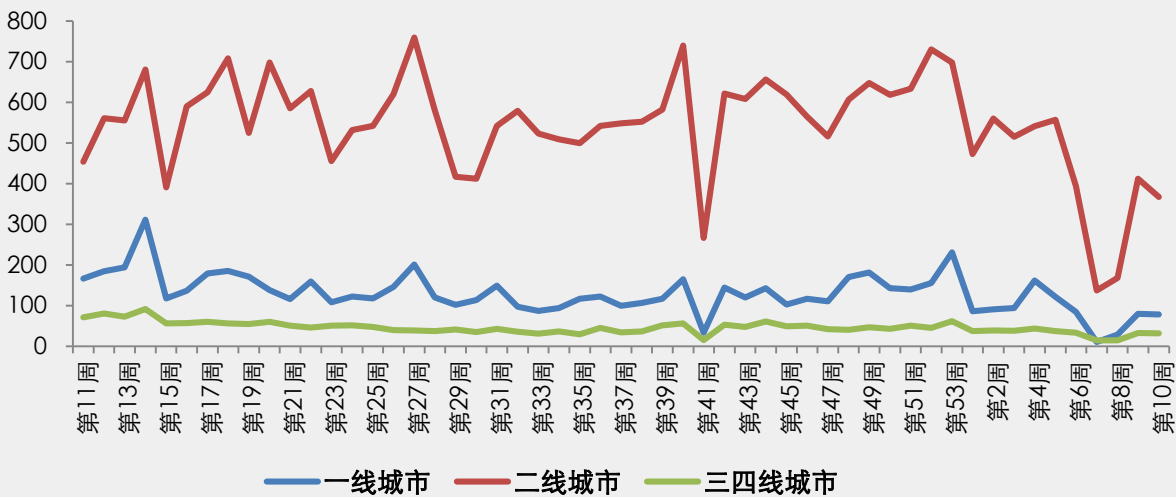
**【成交概览】**

2018年第10周，一线城市成交指数为78.13，环比下降2.02点；二线城市成交指数为367.44，环比下降44.93点；三四线城市成交指数为31.53，环比下降0.72点。

**一线城市：**一线城市涨跌互现，北京、深圳环比上涨，北京成交量环比上涨55.84%，深圳环比小幅上涨7.69%；上海、广州分别下降21.99%和8.09%。

**二线城市：**二线城市成交环比涨少跌多，仅青岛、武汉、长春小幅上涨，环比上涨分别为35.01%、7.39%和17.60%。宁波、长沙和南宁成交明显下降，环比分别下降49.83%、48.08%和38.49%。值得注意的是，尽管较上月成交量环比下降15.28%，但重庆以60.40万平方米成交量居于所有城市成交量首位。

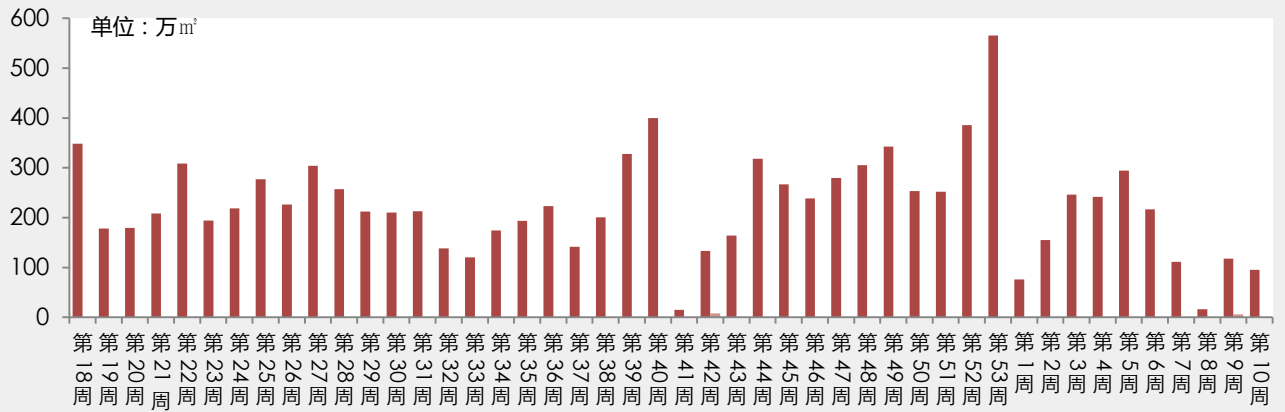
**三四线城市：**14个三四线城市成交环比同样出现涨少跌多的情况，扬州、东营成交量环比分别上涨120.50%和83.37%，东莞、安庆、廊坊成交量也不同程度的上涨，其余城市成交量环比均不同程度的下降，降幅最突出的城市为连云港，环比下降71.59%。



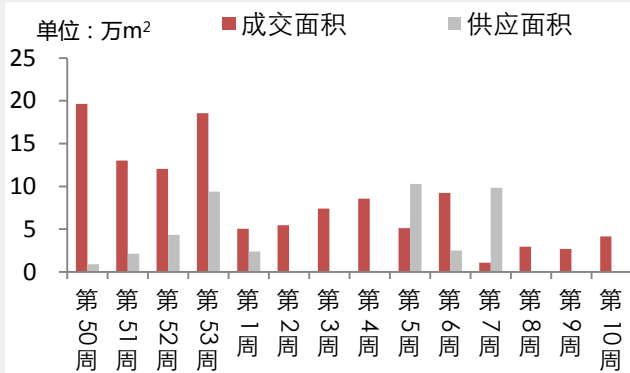
**【供应概览】**

2018年第10周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证93.21万㎡，供应下滑19%，获预售证最多的城市为广州，预售证面积达28.21万㎡。

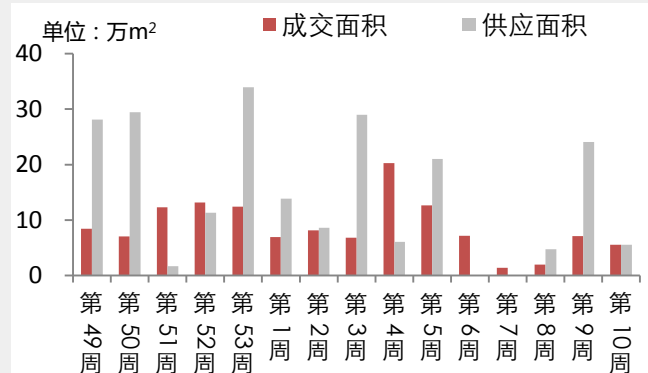
十一个重点城市新获得预售证走势图



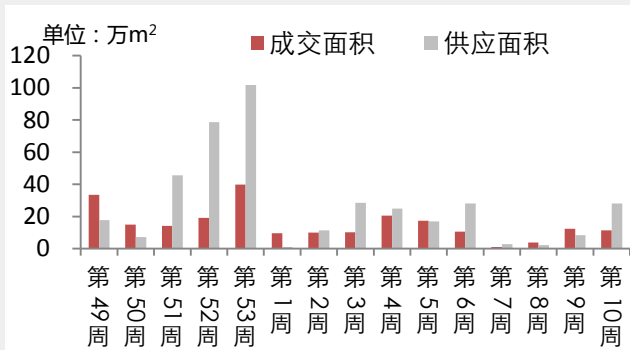
北京周度成交供应走势图



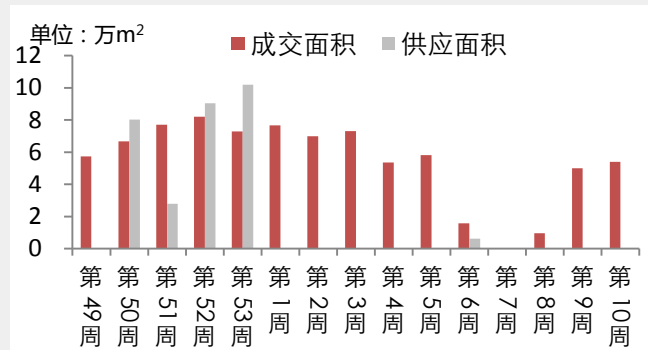
上海周度成交供应走势图



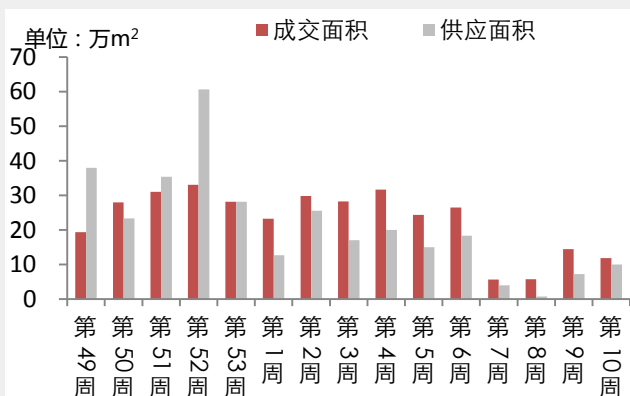
广州周度成交供应走势图



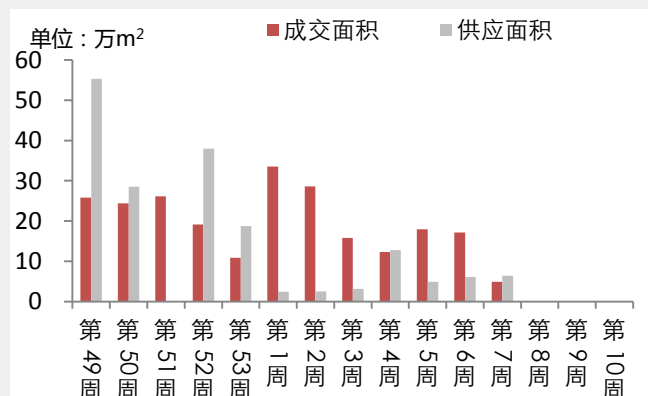
深圳周度成交供应走势图



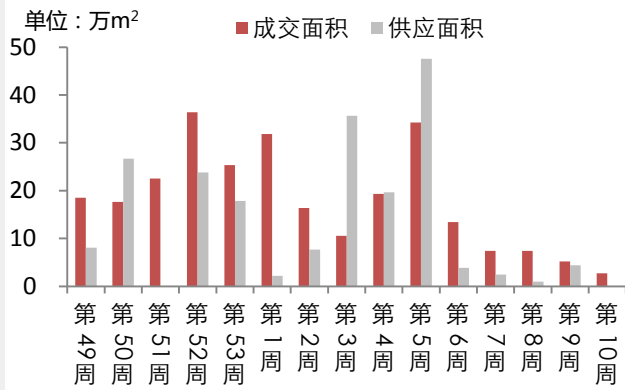
杭州周度成交供应走势图



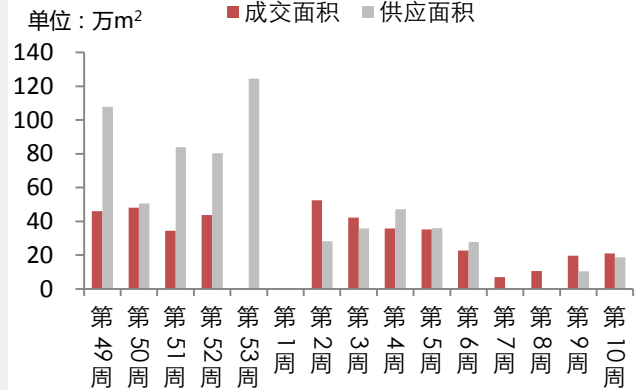
南京周度成交供应走势图



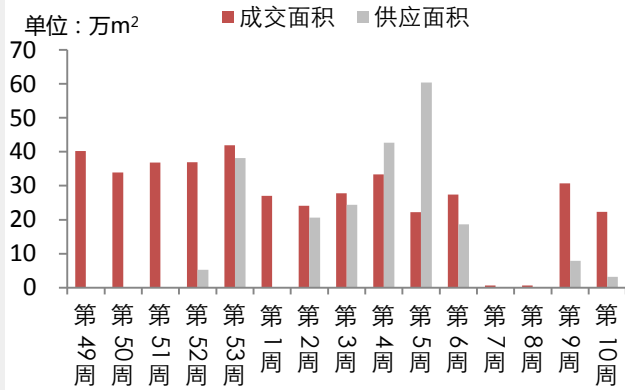
长沙周度成交供应走势图



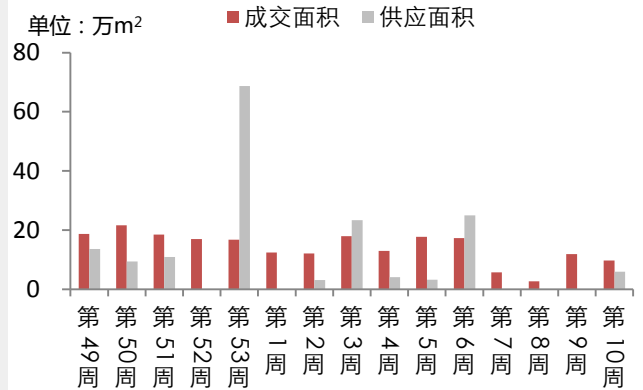
武汉周度成交供应走势图



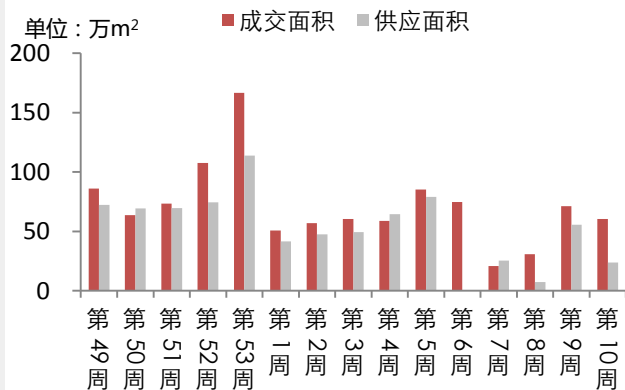
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

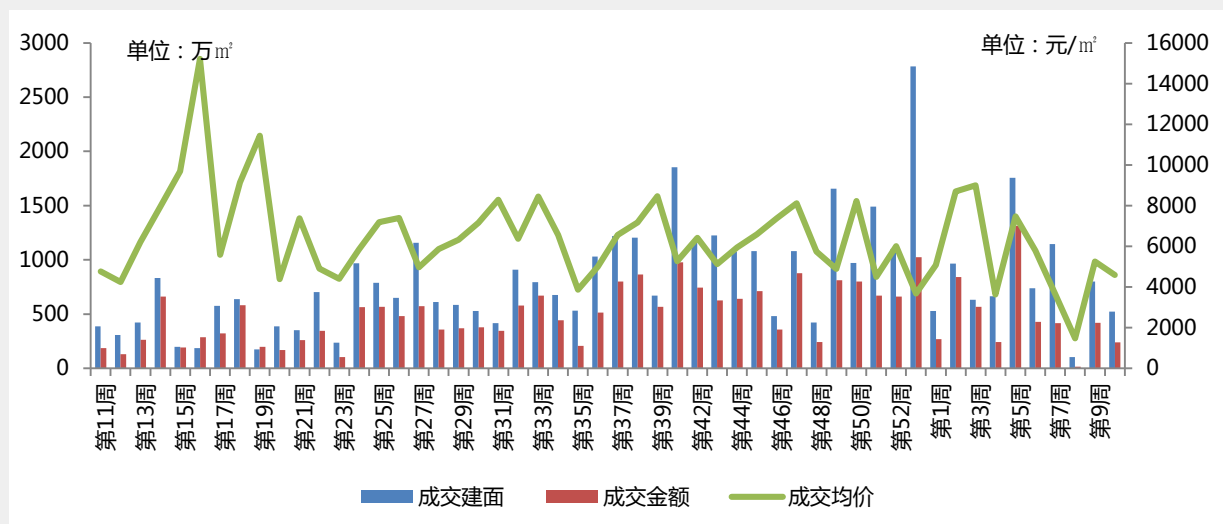


注: 重庆为商品房数据, 其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

第10周(03月05日-03月11日)中重点监测城市的土地成交出现量价齐跌的情况。本周成交建筑面积相比上一周大幅度下降,为524万平方米,环比降幅达35%,同比上涨35%;本周成交金额为240亿元,环比下降43%,同比同样有30%的涨幅,从成交规模来看,虽然环比大降,但热度高于去年同期;本周成交均价也降至4584元/平方米,环比和同比降幅分别为13%和4%,本周重点监测城市中,一、二线城市土地成交量减少,而三四线城市成交量大增,因此整体平均地价相比上周也有所下降。

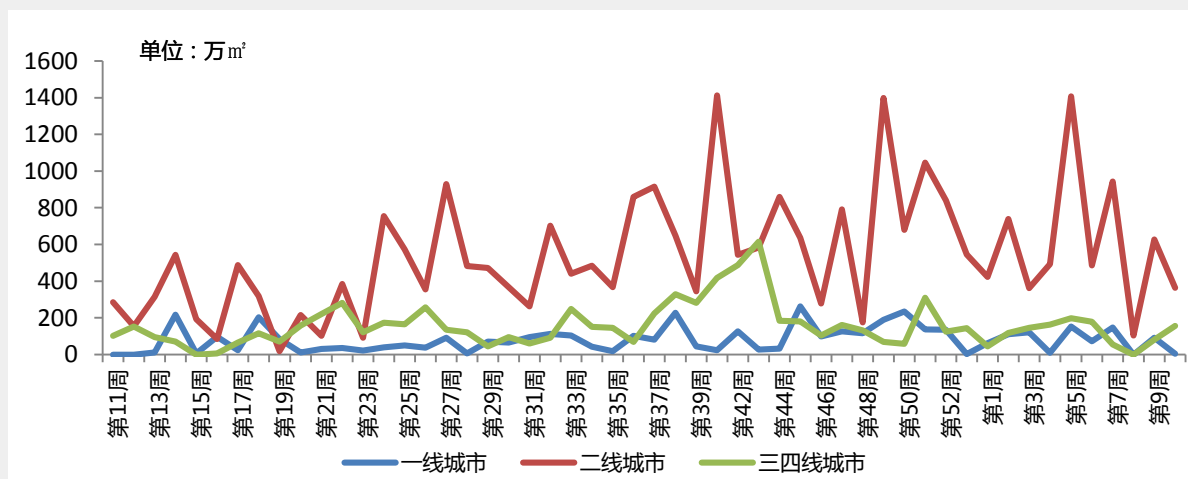
2017年第11周-2018年第10周土地成交走势图



数据来源: CRIC2016

本周重点监测的城市中,二线城市仍是重点监测城市中的成交主力,而三四线城市成交占比增长20%。一线城市本周仅有上海发生成交1宗动迁安置房地块,成交建筑面积5万平方米,位于浦东新区,商品房地块依旧稀缺。二线城市中青岛的土地市场最为活跃,本周成交了17宗地块,成交建筑面积多达104万平方米;此外,郑州本周的成交建面也超过了60万平方米,其余二线城市本周土地市场则相对不活跃。重点监测的三四线城市本周有十个城市有土地成交,且依旧集中在长三角区域,成交量最大的芜湖本周成交建面积为32万平方米,但仅有2宗土地,其中1宗位于镜湖区的土地被碧桂园以7.3亿拍下,溢价率高达55%,而另1宗地块的溢价率也高达73%。

2017年第11周-2018年第10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：甬土资告〔2018〕03002号海曙区气象路地段 HS06-03-10a 地块**

宗地概况				地块地图
区域	海曙区	成交日期	2018-03-09	
总用地面积(万㎡)	8.90	成交总价(亿元)	43.3	
总建筑面积(万㎡)	23.13	楼板价(元/平方米)	18720	
所属板块	副海曙板块	详细交易方式	挂牌	
环线位置	-	地块属性	纯住宅	
受让方	中铁建			

**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/㎡)
甬土资告〔2018〕03002号海曙区气象路地段 HS06-03-08c /HS06-03-09c 地块	2018-03-09	纯住宅	8.57	19.3	38.0	19650
甬土资告〔2017〕01019号海曙原朝阳新村地块	2017-08-24	纯住宅	1.20	2.39	4.97	20750

**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/㎡)
公园道	2017-12-20	普通住宅	115,712	22500-23600
中粮壹号院	2017-11-15	普通住宅	210,000	21500
北辰府	2017-10-14	普通住宅	189,671	29000

数据来源：CRIC

**地块分析：**

宁波本周共成交 2 宗含宅地块，均位于海曙区气象路地段，由于这两块地位置好，周边配套较为成熟，因此吸引了多家房企争夺。其中 HS06-03-10a 地块在经过多轮报价后最终由中铁建以 43.3 亿元的总价竞得，溢价率 13%，成为本周成交地块中总价最高的一块地。

据规划来看，该地块所在的气象路地段是海曙区的核心区，区域内该地块与最近的地铁站为2号线的客运中心站直线距离仅有1公里，且与客运总站和火车站也相距较近，公共交通和城际交通便捷程度高；道路交通上，该地块靠近机场路和环城南路，自驾出行也比较方便。地块周边的住宅小区多为普通住宅类项目，有如公园道、中粮壹号院等预售项目，但也有海光新都、顺德华庭等已有住宅小区，居住氛围较好；其他配套醇熟：商业配套上，方圆3公里内不仅有能满足日常需求的小型连锁超市如农工商等，也有如恒一广场、铭悦广场类的大型购物中心；教育方面，地块方圆3公里内从幼儿园到中学全覆盖，且数量较多；医疗资源方面，地块方圆3公里内有多家医院，并且医院等级较高。目前该地块周边方圆3公里内新楼盘在售项目较多，以公园道为例，其售价目前



约为2.25万元/平方米，且包含全部装修费用；而该地块的成交楼板价就已达18720元/平方米，因此盈利难度较大，产品的竞争压力也比较大。

### 【热销项目】

2018年3月9日晚，位于常州的绿都万和城迎来开盘，此次加推的阳湖郡7#楼，仅120套，短短数小时内劲销2.1亿。我们认为该项目热销主要基于三个方面：

**第一，区位优势明显。**绿都万和城项目占地1200亩，总建筑面积约200万平米，规模占整个飞龙居住区的四分之一，是常州超大规模、一站式和谐生态生活示范区，是未来常州宜居的大型城市居住集群之一。项目占据常州市飞龙板块的心脏位置，多维立体交通网络之心，东临长江路，西至龙江路，北依龙城大道，南至飞龙路，驾车可以非常便利的出行于新老城区；还有多路公共交通遍布项目周边，便捷高速、通达全城。

**第二，准现房，户型佳，配套完善。**开盘的绿都万和城阳湖郡7#楼，面积约为115-168㎡，户型为经典三居，并且是准现房，对于购房者而言，所见及所得，买房更放心。并且阳湖郡坐拥绿都万和城近10万平方米商业配套，配有MiniMall、高级会所、购物中心、大型商超、综合性菜场、幼儿园等惠民工程，周边还配套有飞龙实验小学、飞龙实验中学、公交中心、体育公园、环带公园、麦德龙、三井医院等，未来的3号地铁线也将经过这里，满足居民的各类生活需求，与自带商业风情街也仅仅是一路之隔。

**第三，景观优势明显。**项目景观设计，由主笔“城市让生活更美好”为主题的上海世博会中心景观的设计公司——荷兰设计师NITA集团担纲设计。在细部的造景手法上，以经典法式园林造景艺术为蓝本，以自然生态为设计之根本。结合欧式新古典园林风格，坚持细节处理与法国生活的高雅品位相契合的设计原则，顺应现代人的审美需求，塑造出全新的现代风情园林。

第10周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
常州	常州绿都房地产有限公司	绿都万和城阳湖郡	短短数小时劲销2.1亿

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（㎡）	开盘时间	开发商
广州	玺悦花园	南沙区	住宅		22336	3月中下旬	广州融创实业投资有限公司
广州	南沙星河山海湾	南沙区	住宅		19369	3月9号	广州智祥房地产开发有限公司
广州	招商雍景湾	萝岗区	住宅		56906	3月6日	天骄（广州）房地产开发有限公司
广州	信达金茂府	天河区	住宅		19608	3月16日	广州启创置业有限公司
广州	天宸原著花园	天河区	住宅		39634	3月17日	广州市君梁房地产有限公司
广州	兆佳业盛世广场	黄埔区	住宅		21021	3月31日	广州市兆昌房地产开发有限公司



广州	招商雍华府	天河区	住宅		80100	3月10日	广州联森房地产有限公司
广州	星汇云山花园	白云区	住宅		12037	3月12日	广州宏胜房地产开发有限公司
武汉	中勘大厦	武昌区	住宅		31274	3月7日	武汉盛泰房地产开发有限公司
武汉	芸海园	江汉区	住宅		41443	3月11日	武汉中央商务区建设投资股份有限公司
武汉	菁英城	洪山区	住宅		114080	-----	武汉地产集团知音房地产开发有限公司
上海	首旭嘉苑(二期)	嘉定区	住宅	22426-25055	24677	3月8日	上海首嘉置业有限公司
上海	万科天空融苑	青浦区	住宅	53402-58753	30658	3月10日	上海广欣投资发展有限公司

全国重点城市2018年第10周市场成交情况 (单位: 万㎡)

分类	城市	第10周成交面积	2018年周平均成交面积	3月累计成交面积	10周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	4.17	5.18	5.81	55.84%
	上海	5.55	7.81	9.25	-21.99%
	广州	11.35	10.69	16.74	-8.09%
	深圳	5.39	4.61	9.02	7.69%
二线城市	重庆	60.40	57.05	131.69	-15.28%
	青岛	27.67	23.26	37.48	35.01%
	成都	22.32	18.91	39.86	-27.29%
	武汉	21.09	24.70	31.57	7.39%
	长春	13.76	13.14	18.33	17.60%
	南昌	12.06	10.22	19.73	-31.46%
	杭州	11.87	20.14	18.30	-17.75%
	苏州	9.69	12.05	16.83	-18.57%
	大连	5.11	5.07	7.23	-18.35%
	南宁	3.98	8.32	8.80	-39.49%
	长沙	2.70	13.20	5.67	-48.08%
	福州	2.67	3.18	4.26	-22.96%
宁波	1.86	2.81	4.06	-49.83%	
三四线城市	安庆	12.10	4.38	17.27	48.85%
	温州	10.89	10.87	15.61	-22.41%
	东营	10.72	5.93	12.42	83.37%
	东莞	10.05	7.27	14.57	49.55%
	扬州	6.85	8.01	9.96	120.50%
	韶关	3.63	3.30	5.46	-5.08%
	连云港	3.32	6.58	8.66	-71.59%
	无锡	2.86	5.78	4.10	-18.52%
	肇庆	2.55	3.34	3.56	-6.09%
	舟山	1.79	1.91	2.94	-32.13%
	镇江	1.51	5.92	3.76	-57.64%
	廊坊	1.14	0.88	1.43	13.24%
	三明	0.97	1.63	2.03	-53.00%
牡丹江	0.69	0.87	0.93	-21.92%	

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，