



领先的线上线下房地产信息及咨询服务供应商

市场：供应增长成交维稳

政策：大连限购、限售且上调二套首付至七成

涨幅最高：80.42%（惠州）

跌幅最大：-39.15%（韶关）

一线城市成交指数：111.68

二线城市成交指数：483.50

三线城市成交指数：29.94

【本周市场】

第 12 周 (3.19-3.25)

成交量表 (万 m²)

城市	第 12 周	环比
北京	6.04	41%
上海	11.59	39%
广州	16.15	5%
深圳	4.04	-22%
重庆	66.49	-8%
南京	6.76	-14%
成都	34.53	-12%
武汉	19.97	-17%
杭州	12.51	-6%
长沙	18.60	52%
苏州	12.46	13%

【本周市场】

第 12 周土地成交量表 (万 m²)

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	33.75	129%
广州	0.00	-
深圳	0.00	-
南京	120.27	-
成都	86.34	-23%
武汉	193.33	64%
杭州	5.52	-62%
重庆	0.00	-
苏州	0.00	-
天津	11.07	-

【本周视点】供应继续增加而成交涨跌参半，地市量涨价涨依旧

2018 年第 12 周,CRIC 监测的十一个重点城市取得预售证 274.14 万 m², 供应上涨 41%。成交量与上周大体持平, 其中一线城市除深圳下降 21.63% 外, 其余三城均呈上涨态势。北京和上海环比涨幅均在 40%左右; 广州小幅上涨 5.23%。二线城市成交环比涨跌参半, 其中涨幅最大的城市为长沙, 高达 52.46%, 其次为宁波, 涨幅为 32.34%; 13 个三四线城市成交环比同样呈现涨跌参半的情况, 东莞、东营、安庆、韶关、牡丹江、三明成交量呈不同程度的下降, 降幅突出的城市为韶关, 环比下降 39.15%; 其余各城成交均呈上涨趋势。

【本周关注】

- 武汉：房地产企业不得拒绝购房人使用公积金贷款
- 大连新政：限制区新购住房满 2 年方可交易，二套首付不低于 60%
- 央行副部长潘功胜：金融支持住房租赁市场相关文件或上半年出台
- 广东：规划滨海旅游公路，总长 1875 公里串接沿海 14 个城市
- 住建部王蒙徽：房价过快上涨得到遏制，加快住房制度改革

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

【政策点评】

➢ 政策——大连限购、限售且上调二套首付至七成

➢ 本周，武汉发布《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》，提出充分尊重购房人选择购房贷款方式的权利，房地产开发企业不得拒绝购房人正常使用公积金贷款。辽宁省大连市国土资源和房屋局发布《关于进一步贯彻落实房地产市场平稳健康发展通知》，限制区新购住房满 2 年方可交易，二套首付不低于 60%。

近日，大连市发布《通知》，对本市户籍居民拥有 2 套及以上住房的，暂停向其销售限制区住房，限制区新购住房满 2 年方可交易，二套首付不低于 60%。此轮限购限贷双管齐下，意味着大连去库存的政策基本告一段落，行政调控和金融收紧同时作用有利于过热区域的市场降温，促进市场的稳定健康发展。而且从此次大连政策收紧中，我们不难看出差别化调控正从“因城施策”升级为“因区施策”，根据不同区域的市场热度采取差别化的调控，不仅有助于局部市场降温，而且能合理化引导购房客群，这也将成为未来城市差别化调控的主流方向。

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



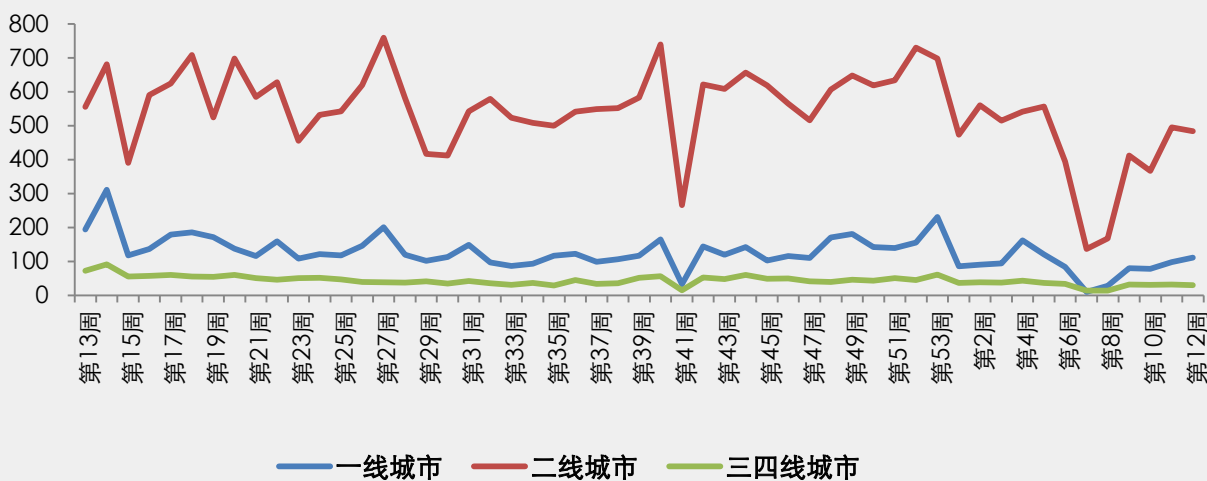
【成交概览】

2018年第12周，一线城市成交指数为111.68，环比上涨13.88点；二线城市成交指数为483.50，环比下跌11.52点；三四线城市成交指数为29.94，环比下跌1.74点。

一线城市：一线城市除深圳下降21.63%外，其余三城均呈上涨态势。北京和上海环比涨幅均在40%左右；广州小幅上涨5.23%。

二线城市：二线城市成交环比涨跌参半，其中涨幅最大的城市为长沙，高达52.46%，其次为宁波，涨幅为32.34%；跌幅最为显著的城市为武汉，跌幅为16.57%。从成交量上来看，重庆以66.49万平方米成交量居于所有城市成交量首位。

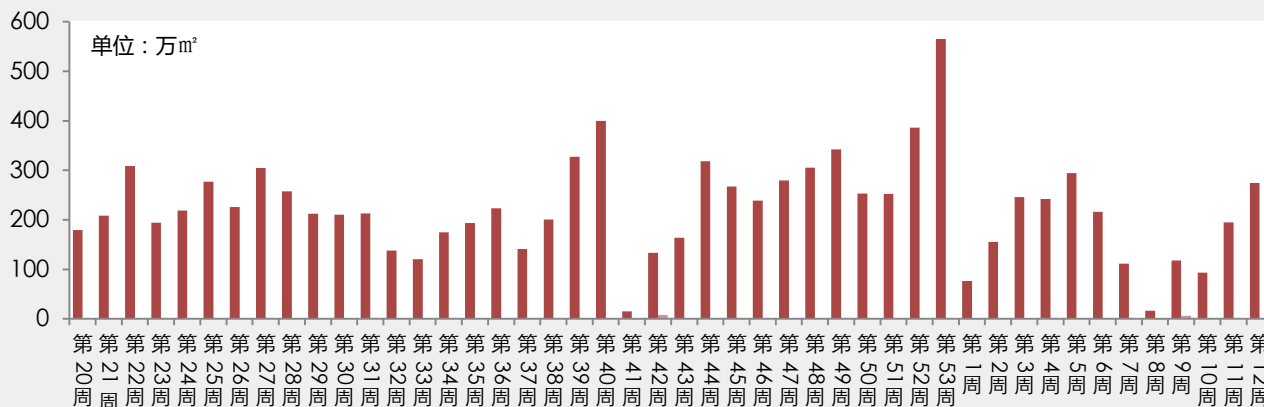
三四线城市：13个三四线城市成交环比同样呈现涨跌参半的情况，东莞、东营、安庆、韶关、牡丹江、三明成交量呈不同程度的下降，降幅突出的城市为韶关，环比下降39.15%；其余各城成交均呈上涨趋势，涨幅最突出的城市为惠州，环比上涨80.42%，成交量最为突出的是无锡，成交量为11.49万平方米，环比上涨75.96%。



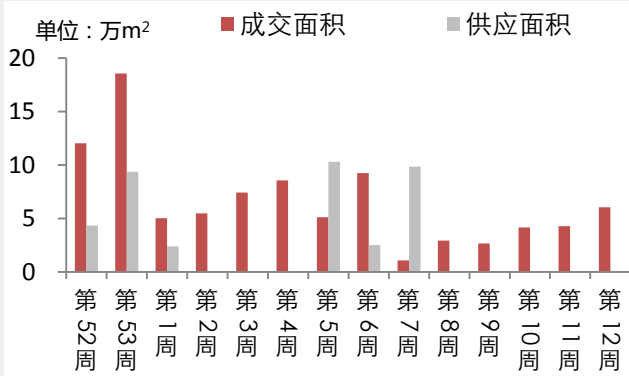
【供应概览】

2018年第12周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证274.14万㎡，供应上涨41%，获预售证最多的城市为重庆，预售证面积达79.49万㎡。

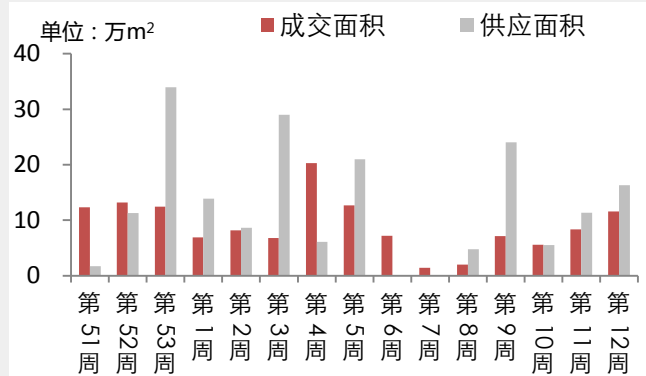
十一个重点城市新获得预售证走势图



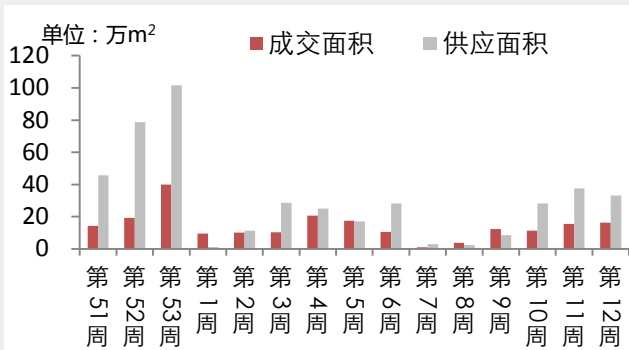
北京周度成交供应走势图



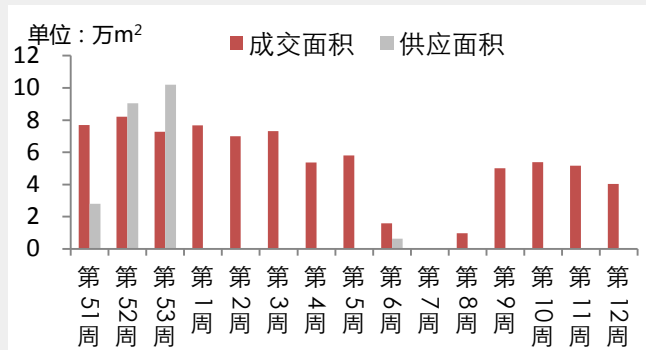
上海周度成交供应走势图



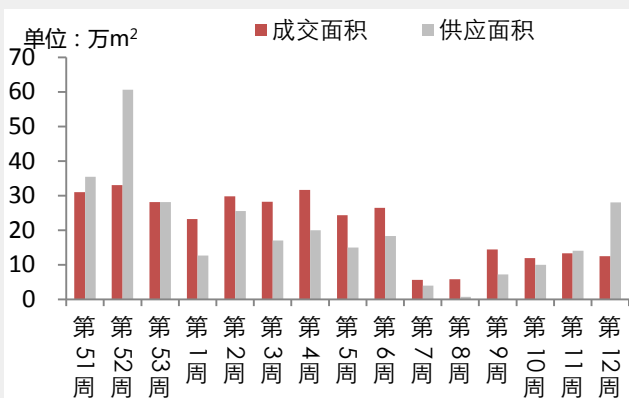
广州周度成交供应走势图



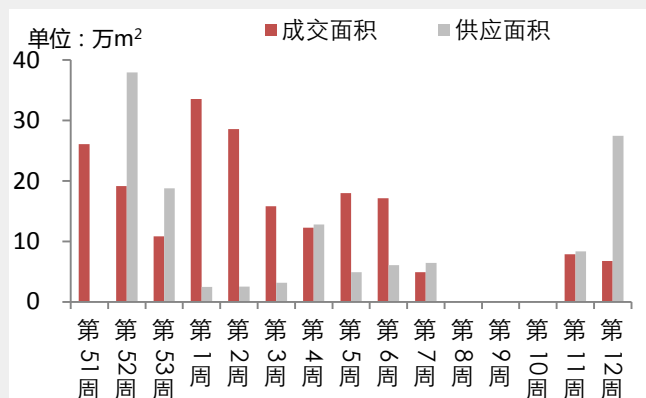
深圳周度成交供应走势图



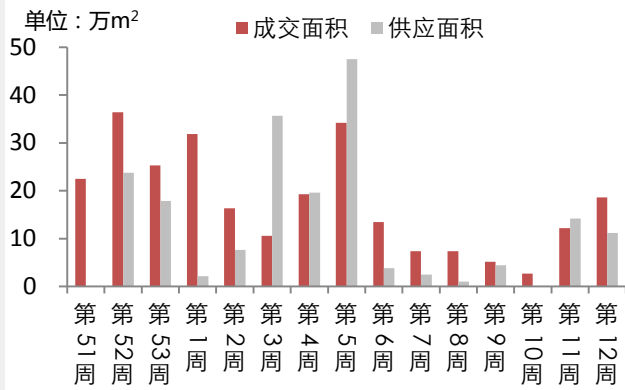
杭州周度成交供应走势图



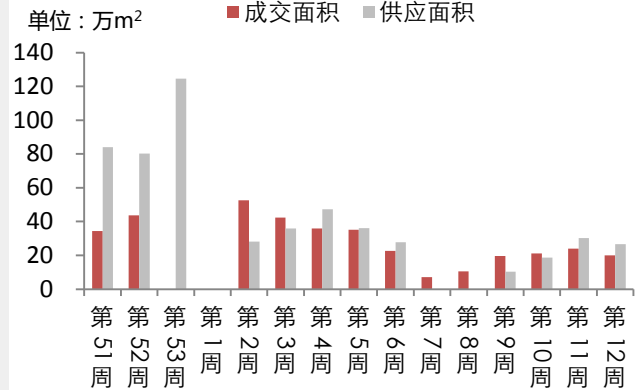
南京周度成交供应走势图



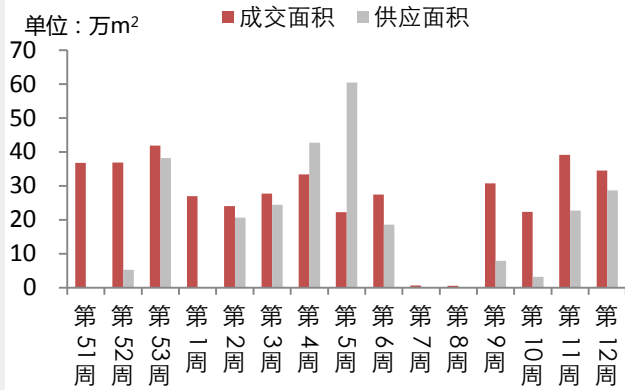
长沙周度成交供应走势图



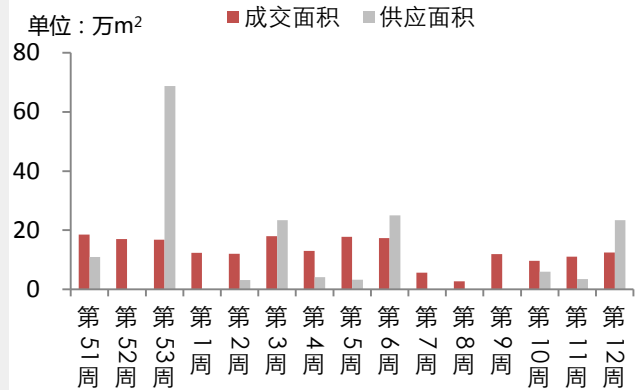
武汉周度成交供应走势图



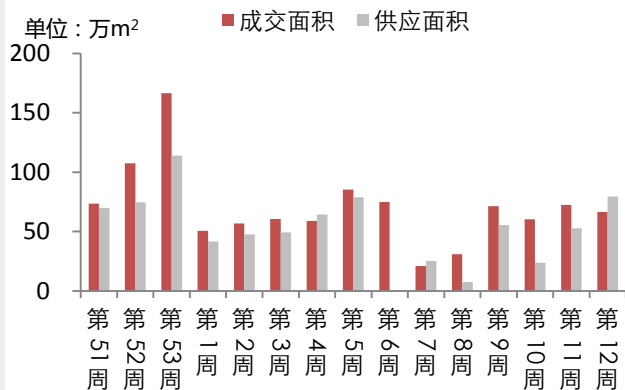
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

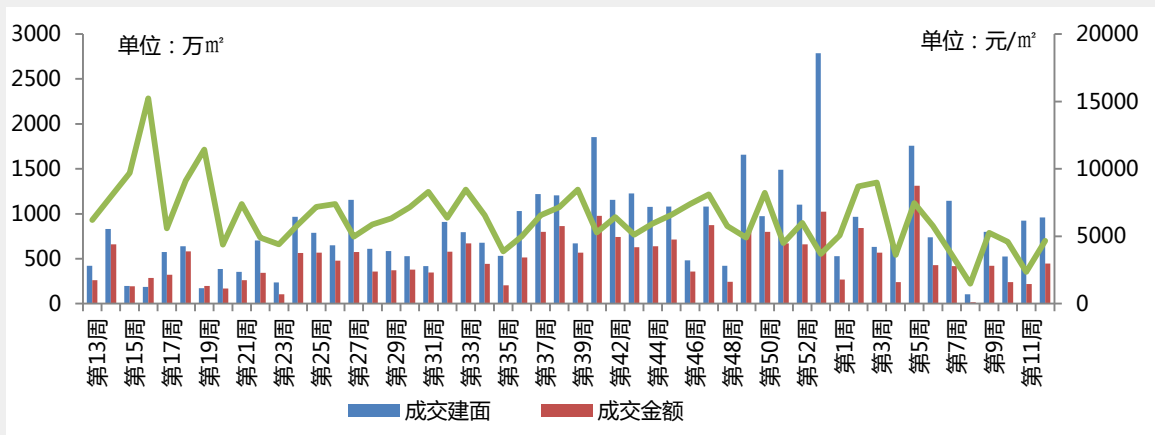


注: 重庆为商品房数据, 其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

第12周(03月19日-03月25日),重点监测城市土地成交量增价涨。本周成交建筑面积为959万平方米,环比上升4%,同比上涨127%;本周成交金额为448亿元,为近七周新高,环比增长105%,同比增长71%。成交均价方面,本周为4669元/平方米,较11周环比大增98%,主要是因为上海、成都、南京等一二线城市本月有大量高价地出让所致,但是与2017年同期相比依旧下跌25%,监测城市平均楼板价仍未出现全面回升。

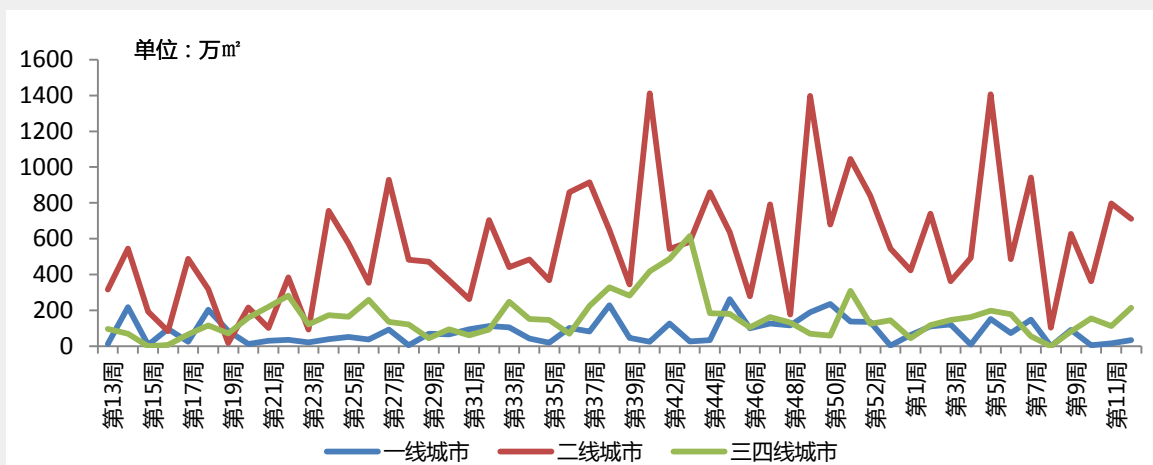
2017年第13周-2018年第12周土地成交走势图



数据来源: CRIC2016

本周重点监测的城市中,二线城市成交占比有所下降,但土地市场的成交主力。具体来看,一线城市本周仅上海成交了5幅地块,除一幅加油站地块之外,其余四幅均为住宅用地,但是从出让属性来看,其中两幅为动迁安置房,另外两幅为租赁住房地块,住房用地供应仍在继续向中低收入者倾斜,商品住宅的开发机会依旧稀缺。二线城市本周共成交了52幅地块,其中郑州成交地块数量最多,达到了21幅,合计建筑面积达到220.28万平方米,此外南京、武汉本周土地成交建筑面积也都超过了100万平方米,但是依然鲜有高单价地块拍出,绝大多数地块成交楼板价都在1万元/平方米以下。重点监测的三线城市方面,本月佛山、常州、漳州等市均有土地成交,其中佛山市成交地块数量最多达到8块,总成交建筑面积也最大,达到了132万平方米,其中南海区一地块更是以49.81亿元的成交总价,高居本周地块总价榜的首位。

2017年第13周-2018年第12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：2018-0209（南海区 TD2018(NH)WG0004）

宗地概况				地块地图
区域	南海区	成交日期	2018-3-19	
总用地面积(万㎡)	13.02	成交总价(亿元)	49.81	
总建筑面积(万㎡)	32.55	楼板价(元/平方米)	15300	
所属板块	千灯湖板块	详细交易方式	挂牌	
环线位置	-	地块属性	商住	
受让方	保利			

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/㎡)
2017-0505 (禅城区 TD2017(CC)XG0004)	2017-06-14	商住	2.29	8.00	10.0	12500
2017-0503 (禅城区 TD2017(CC)XG0003)	2017-06-07	商住	5.50	19.3	24.0	12466

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/㎡)
保利碧桂园天汇	2018-03-19	普通住宅; 酒店式公寓	165,562	17000-19500
星星广场	2018-03-10	普通住宅; 酒店式公寓	339,017	17500-18500
时代香海彼岸	2017-08-19	普通住宅	171,531	22000

数据来源：CRIC

地块分析：

佛山本周内共成交 7 宗含宅地块，其中位于南海桂城的一块地由于区位优势较好、体量较大而备受关注，经过多轮报价后最终由保利以最高限价 49.8 亿元的总价竞得，且附带 1000 平方米的租赁住房建筑面积的条件，溢价率达 53%，成为本周成交地块中总价最高的一块地。

据规划来看，区域内该地块周边暂无地铁，但距离在建2号线的邓州站直线距离在3公里内，通过该线路可直达广州南站，公共出行目前较为不便；道路交通上，该地块靠近佛山一环和魁奇路，自驾出行比较方便。地块周边的住宅小区多为普通住宅类项目，居住氛围较好；商业配套上，方圆3公里内以能满足日常需求的小型连锁超市居多；教育方面，地块方圆3公里内从幼儿园到中学全覆盖，数量也比较多；医疗资源方面，周边医院较少，且多以社区医院为主。目前该地块周边方圆3公里内新楼盘在售项目较多，以保利碧桂园天汇为例，其售价目前约为1.7-1.95万元/平方米，且包含装修费用5000元/平方米；而该地块的成交楼板价就已达1.53万元/平方米，因此盈利难度较大，且因为项目周边在售产品较多，因此产品的竞争压力也比较大。

【热销项目】

2018年3月24日，位于郑州的谦祥福晟兴隆城开盘，共推出263套，瞬间秒清，销售金额达2.93亿元。我们认为该项目热销主要基于三个方面：

第一，区位和交通优势明显。钱隆城位于科学大道西三环，有地铁1号线延长线已经通车，而谦祥福晟兴隆城位于高新区惠济区交界处，京广快速路(沙口路)与兴隆铺路交汇，有京沙快速路，向北临西三环高架，有地铁3号线兴隆铺站已经在建中，3号线与1号线、2号线、4号线（规划中）、5号线（在建中）、6号线（规划中）都可以交叉换乘，交通和区位比较优越。

第二，完善的配套设施。项目匠造升级，以“复兴城市门庭”为建设构想，以“优筑”“优观”“优教”“优待”“优智”为开发理念，打造优+产品升级新品；7大建筑标准4重保障体系，筑建品质建筑典范；全龄段、全方位功能景观，营造互动式社区空间；名校合作模式，开启12年一站式教育服务体系；全身心服务标准，乐享便捷周到的生活服务；11大智能宅配，建设三维立体化智能社区；3大主题公园、社区医疗服务保障，各种配套设施完善，生活十分便利。

第三，户型丰富，可选空间较多。项目包含66-72平方米两房、89平方米小三房、108-127平方米大三房和143平米四房，满足不同人群需求、体现人文关怀。

第12周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
城市	河南谦晟祥和实业有限公司	谦祥福晟兴隆城	瞬间秒清，销售金额达2.93亿元

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	云峰原著花园	黄埔区	住宅		1404	3月23日	广州市君庭房地产有限公司
广州	云峰原著花园	黄埔区	住宅		5862	3月23日	广州市君庭房地产有限公司
广州	佳兆业天穗花园	白云区	住宅		1726	3月22日	广州市佳宇房地产开发有限公司
广州	尚东阳光雅苑	增城区	住宅		46532	3月23日	增城市新乐房地产有限公司
广州	敏捷绿湖首府	增城区	住宅		32794	3月22日	广州育丰房地产开发有限公司
广州	万科尚城御府	黄埔区	住宅		12256	3月22日	广州市万卓置业有限公司
广州	悦然府	南沙区	住宅		41693	3月22日	广东逸涛万国房地产有限公司
广州	万科尚城御府	黄埔区	住宅		12976	3月22日	广州市万卓置业有限公司
广州	万科尚城御府	黄埔区	住宅		12955	3月22日	广州市万卓置业有限公司
广州	花都尚品雅居	花都区	住宅		31419	3月22日	广州市花都西城经济开发有限公司
广州	佳兆业盛世广场	黄埔区	住宅		14562	3月23日	广州市兆昌房地产开发有限公司
广州	万科尚城御府	黄埔区	住宅		13072	3月22日	广州市万卓置业有限公司
广州	万科尚城御府	黄埔区	住宅		13065	3月22日	广州市万卓置业有限公司
广州	海玥花园	海珠区	住宅		20129	3月22日	广州市晖邦置业有限公司
广州	海棠花园	荔湾区	住宅		33166	3月22日	广州市正林房地产开发有限公司
广州	珠江金茂府	荔湾区	住宅		37356	3月22日	广州融方置业有限公司
南京	荣里花园	浦口区	住宅	20307	17016	3月24日	南京明茂置业有限公司
南京	九月森林	浦口区	住宅	15346	6291	3月24日	南京德润置业有限公司
南京	中岛花园	六合区	住宅	11537	23581	3月22日	南京华欧舜都置业有限公司
南京	滨水花园	溧水区	住宅	9627	70214	3月25日	南京源辉置业有限公司
南京	高淳碧桂园	高淳区	住宅	7018	18846	3月26日	南京市高淳区碧桂园房地产开发有限公司
南京	万江共和新城	浦口区	住宅	4281	26072	3月22日	南京嘉泰隆房地产实业有限公司
南京	龙湾春江郦城	江宁区	住宅	28864	15249	3月25日	南京名万置业有限公司
南京	玖溪桃花源墅	江宁区	住宅	27908	6892	3月25日	南京金宏源房地产开发有限公司
南京	瑜憬湾花园	栖霞区	住宅	20564	15293	3月21日	南京栖霞建设股份有限公司
南京	金域澜庭	江宁区	住宅	22747	37341	3月24日	南京裕宁置业有限公司
南京	金域澜庭	江宁区	住宅	22747	30106	3月24日	南京裕宁置业有限公司
南京	四季嘉园	浦口区	住宅	16158	7726	3月20日	南京力标房地产开发有限公司
武汉	居住项目	东湖区	住宅		14706	3月23日	武汉新高兴谷置业有限公司
武汉	武汉恒大翡翠华庭	汉阳区	住宅		27083	3月23日	武汉市金碧翡翠房地产开发有限公司
武汉	墨水湖南岸	汉阳区	住宅		36096	3月23日	武汉新得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
武汉	长源假日港湾	东西湖区	住宅		79786	3月23日	湖北长源房地产开发有限责任公司
武汉	新城阅璟台	洪山区	住宅		24368	3月23日	武汉江南印象置业有限公司
武汉	丰泽园	东西湖区	住宅		21094	3月20日	武汉万丰房地产开发有限公司
武汉	武汉雅居乐国际花园	江夏区	住宅		40650	3月21日	武汉长凯物业发展有限公司
武汉	盘龙·理想城	黄陂区	住宅		21840	3月20日	武汉中和置业有限公司
苏州	湖山樾苑	吴中区	住宅		42672	3月23日	苏州苏航置业有限公司
苏州	芯汇花园	相城区	住宅		52140	3月23日	苏州聿盛房地产开发有限公司
苏州	太湖汇景花园	吴中区	住宅		88578	3月22日	苏州华丽家族置业投资有限公司
苏州	天著湖韵花园	工业园区	住宅		32659	3月21日	苏州工业园区建屋恒业房地产有限公司
苏州	苏州湾湖畔花园	吴中区	住宅		18141	3月19日	苏州德尔太湖湾地产有限公司
上海	保利熙悦名邸	宝山区	住宅	44856-49924	74477	3月25日	上海泓钧房地产开发有限公司
上海	民乐城文竹苑	南汇区	住宅	13500	36842	3月20日	上海中建申拓投资发展有限公司
上海	同济华城	闵行区	住宅	62940-65740	31077	3月21日	上海同瑞房地产开发有限公司
上海	新城璞樾名邸	青浦区	别墅	40216-57536	11523	3月25日	上海拓裕房地产开发有限公司
上海	新城璞樾名邸	青浦区	住宅	35798-38848	3292	3月25日	上海拓裕房地产开发有限公司
上海	禹洲华庭	嘉定区	住宅	29234	5724	3月25日	禹洲置业(上海)有限公司

全国重点城市2018年第12周市场成交情况 (单位: 万㎡)

分类	城市	第12周成交面积	2018年周平均成交面积	3月累计成交面积	12周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	6.04	5.18	16.15	40.88%
	上海	11.59	8.17	29.18	39.12%
	广州	16.15	11.53	48.24	5.23%
	深圳	4.04	4.61	18.22	-21.63%
二线城市	重庆	66.49	59.11	270.56	-8.14%
	青岛	43.27	26.47	122.50	3.65%
	成都	34.53	21.90	113.53	-11.78%
	武汉	19.97	24.24	75.46	-16.57%
	长沙	18.60	13.57	36.47	52.46%
	长春	18.29	13.95	54.32	3.40%
	杭州	12.51	18.93	44.10	-5.81%
	苏州	12.46	12.00	40.34	12.73%
	大连	8.01	5.50	22.50	10.17%
	南昌	7.01	9.77	34.79	-12.94%
	南京	6.76	10.24	14.65	-14.24%
	南宁	5.78	7.91	20.52	-2.75%
	福州	3.24	3.20	10.83	-2.73%
	宁波	2.69	2.73	8.78	32.34%
三四线城市	无锡	11.49	6.32	22.12	75.96%
	温州	10.00	10.68	35.08	5.57%
	东莞	8.62	7.62	33.32	-14.94%
	扬州	8.46	7.95	25.28	23.53%
	东营	7.88	6.61	32.41	-34.88%
	肇庆	5.48	3.59	13.25	30.01%
	安庆	4.79	4.67	29.47	-35.31%
	惠州	4.57	2.85	9.10	80.42%
	韶关	3.06	3.43	13.56	-39.15%
	舟山	2.72	2.01	8.01	15.12%
	廊坊	1.38	0.92	3.64	65.88%
	牡丹江	0.89	0.90	2.97	-22.45%
	三明	0.38	1.43	2.88	-19.15%

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, 数据