



领先的线上线下房地产信息及咨询服务供应商

市场：供应上升、成交微降

政策：南京暂停向企事业单位销售商品住房

涨幅最高：441.43%（宁波）

跌幅最大：-72.00%（长沙）

一线城市成交指数：139.41

二线城市成交指数：501.45

三线城市成交指数：37.47

【本周市场】

第 33 周 (8.13-8.19)

成交量表 (万 m²)

城市	第 33 周	环比
北京	8.12	31%
上海	17.80	28%
广州	13.30	64%
深圳	8.00	-7%
重庆	55.00	-8%
南京	10.46	-37%
成都	34.93	54%
武汉	37.59	11%
杭州	15.68	5%
长沙	14.00	-72%
苏州	18.75	-10%

【本周市场】

第 33 周土地成交量表 (万 m²)

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	18.90	-48%
广州	47.47	-
深圳	0.00	-
南京	31.84	-59%
成都	0.00	-
武汉	0.00	-
杭州	17.24	-77%
重庆	0.00	-
苏州	39.81	364%
天津	0.00	-

【本周视点】供应上升而成交微降，地市持续“降温”态势

2018 年第 33 周,CRIC 监测的十一个重点城市取得预售证 309.96 万 m², 环比上涨 10%。总体成交量环比小幅下降,一线城市除深圳下跌 6.92%外,北京、上海、广州均呈上涨态势;二线城市成交环比呈现涨多跌少的局面,其中仅重庆、苏州、长沙、南京、大连五城成交量呈下跌趋势,其余成交量均呈不同程度的上涨态势,其中宁波以 441.43%的环比涨幅居于二线城市首位;三四线城市成交环比呈现涨跌参半的情况,涨幅最大的城市为东营,跌幅最突出的城市为温州。

【本周关注】

- 统计局：7 月份一二线城市房价涨幅回落 三四线有所扩大
- 合肥：发布人才新政 本科每人每年租房补贴 1 万
- 苏州：九部门联合发文 开展规范房地产市场秩序专项行动
- 贵州：整治房地产乱象 重点针对投机炒房、黑中介等
- 重庆：国土局联合公安局打击哄抬房价、炒卖房号等行为
- 成都：部署加强商品房销售行为监管 打击投机炒房
- 南京：暂停向企事业单位销售商品住房

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

【政策点评】

➢ 政策——南京暂停向企事业单位销售商品住房

8 月 13 日,南京市委宣传部新闻发布官方微信《关于调整我市企事业单位住房限购政策的通知》要求,自即日起,在南京全市范围内暂停向企事业单位及其他机构销售商品住房。

“限企”作为楼市加码调控“查漏补缺”的方式之一,目前已在包括西安、长沙、杭州、上海、深圳、江阴等多个城市相继推行,此次南京楼市也推出了限制向企事业单位销售商品住房主要是基于以下几点:一方面是为了缓解市场短期过热的情况,据 CRIC 监测,南京 7 月商品住宅成交面积达 106 万平方米,环比上升 89%,创 2018 年以来单月新高,供需矛盾持续加剧;另一方面此举也充分贯彻了向刚需倾斜的购房政策,遏制了投机需求,避免将市面上多余的资金涌入房地产市场,一定程度也起到了降低楼市泡沫的作用。

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



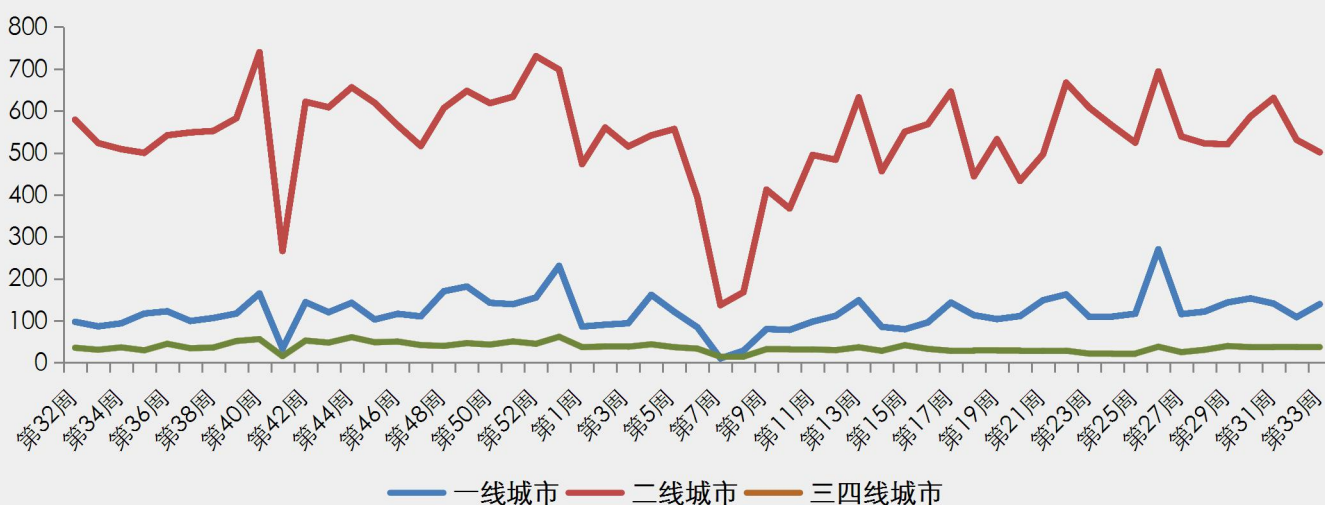
【成交概览】

2018年第33周,一线城市成交指数为139.41,环比上涨30.85点;二线城市成交指数为501.45,环比下跌29.62点;三四线城市成交指数为37.47,环比上涨0.22点。

一线城市: 一线城市除深圳下跌6.92%外,北京、上海、广州均呈上涨态势;其中,广州上涨幅度最大,达到63.89%。

二线城市: 二线城市成交环比呈现涨多跌少的局面,其中仅重庆、苏州、长沙、南京、大连五城成交量呈下跌趋势,其余成交量均呈不同程度的上涨态势,其中成都以54.08%的环比涨幅居于二线城市首位,其次为长春,成交量涨幅约为30.04%。从成交量上来看,重庆以55万平方米成交量居于所有城市首位。

三四线城市: 三四线城市成交环比呈现涨跌参半的情况,涨幅最大的城市为东营,达到45.59%;跌幅最突出的城市为温州,环比跌幅达58.52%。



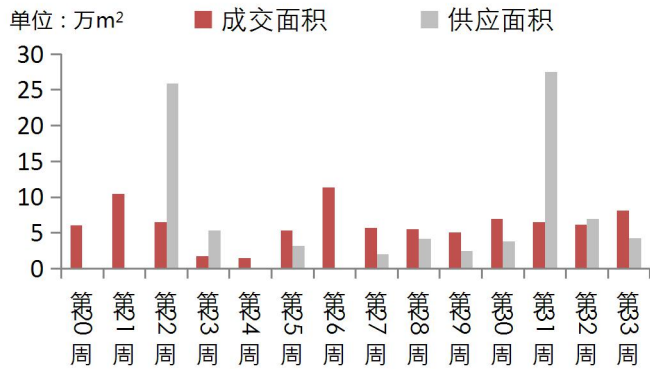
【供应概览】

2018年第33周,CRIC监测的十一个重点城市取得预售证309.96万㎡,环比上涨10%,获预售证最多的城市为重庆,预售证面积达65.27万㎡。

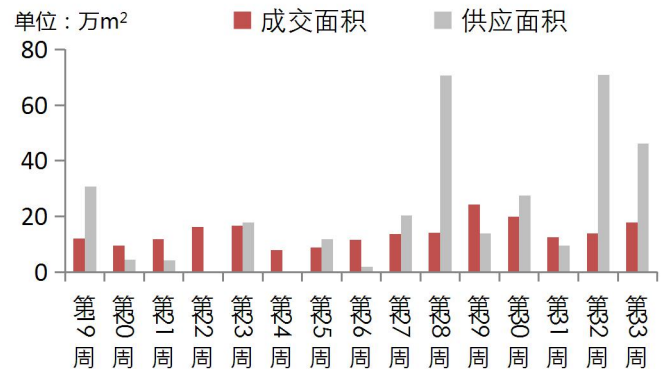
十一个重点城市新获得预售证走势图



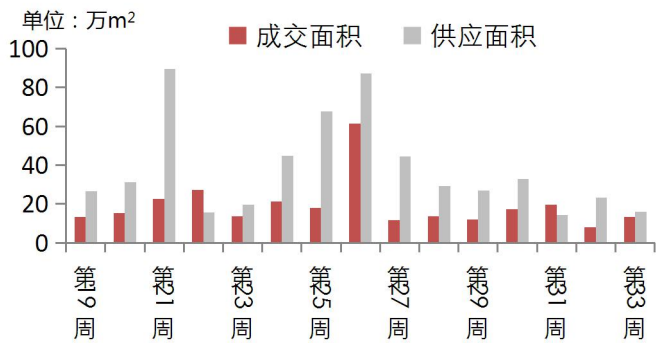
北京周度成交供应走势图



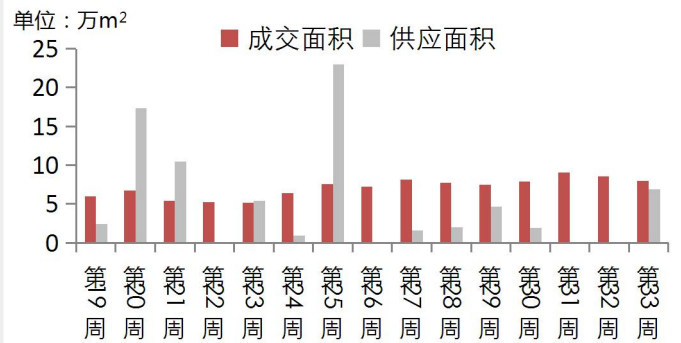
上海周度成交供应走势图



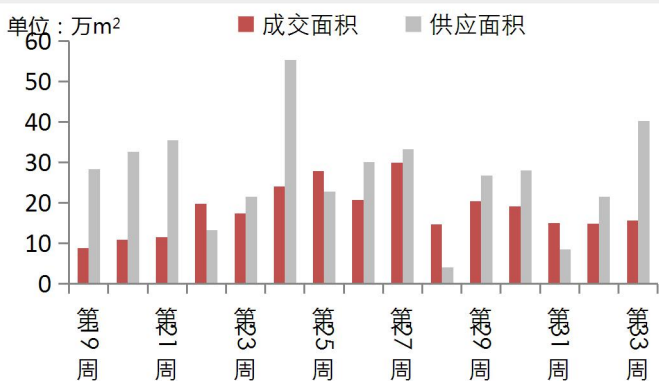
广州周度成交供应走势图



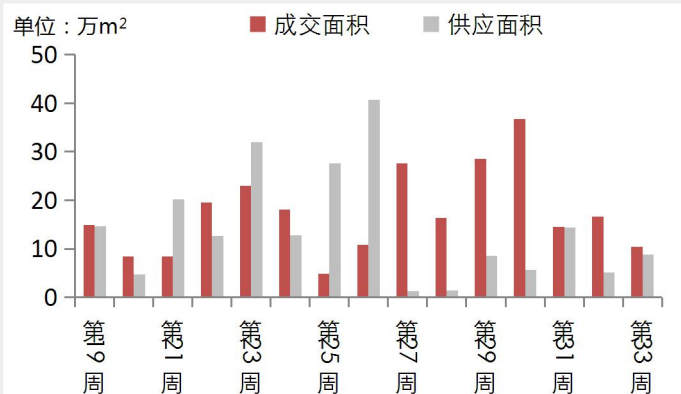
深圳周度成交供应走势图



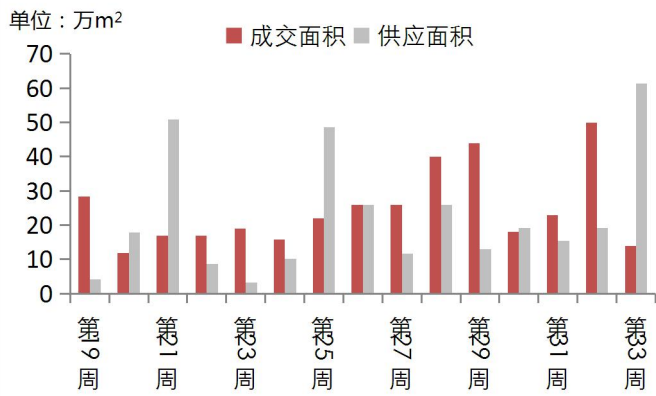
杭州周度成交供应走势图



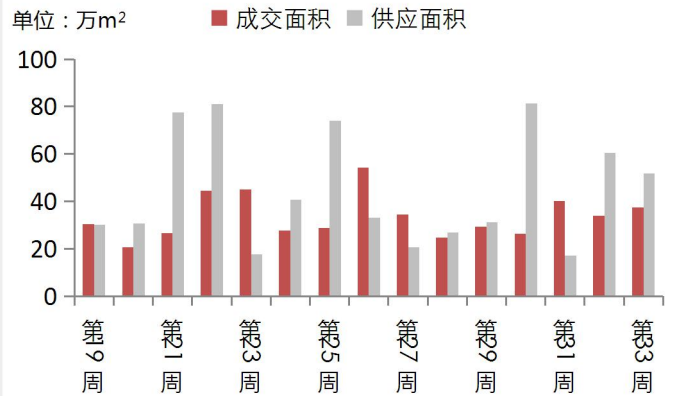
南京周度成交供应走势图



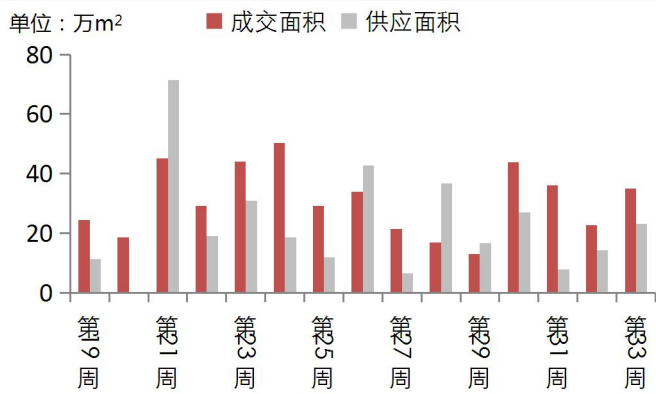
长沙周度成交供应走势图



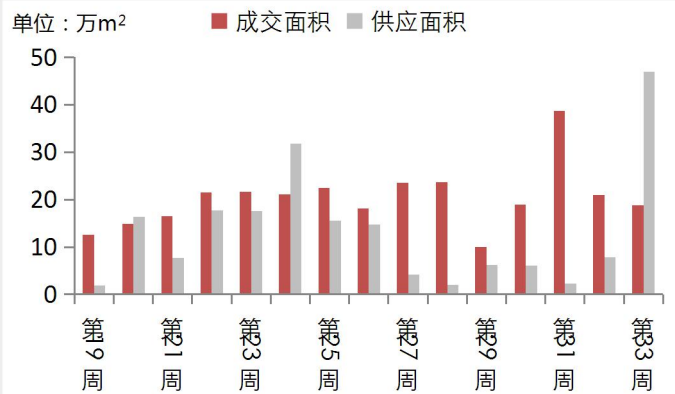
武汉周度成交供应走势图



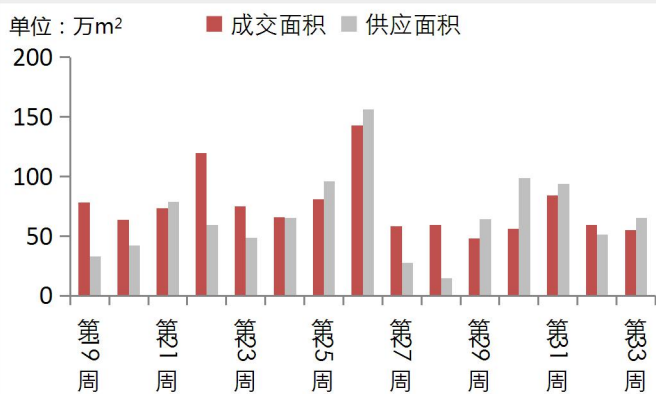
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

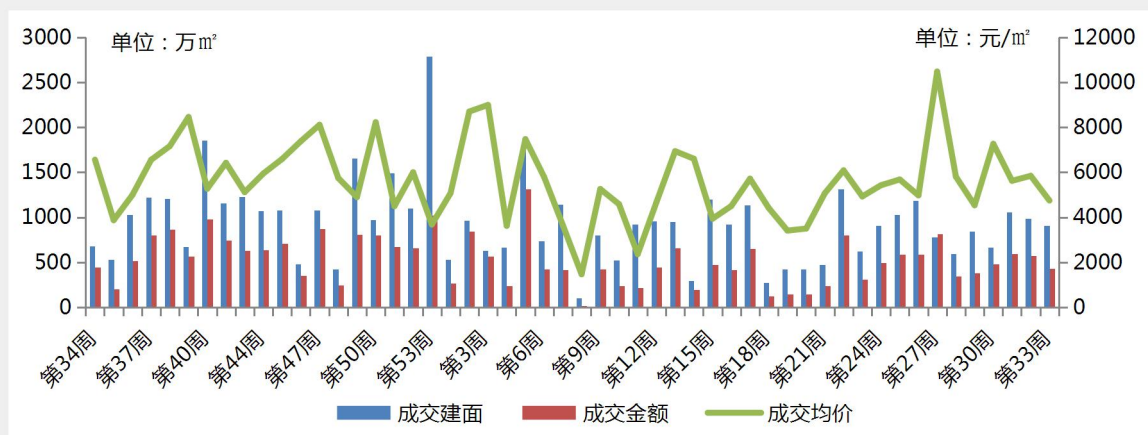


注：重庆为商品房数据，其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

第33周(08月13日-08月19日),重点监测城市的本周土地市场量价齐跌。本周成交建筑面积为908万平方米,环比下降8%,但同比却大涨34%;本周成交金额达到431亿元,环比大幅下降35%,同比微降3%;成交均价方面,监测城市的平均楼板价重回5000元/平方米以下,为4743元/平方米,环比下降19%,同比也下降了28%,连续第六周同比下跌,土地市场与去年同期相比热度持续下降。

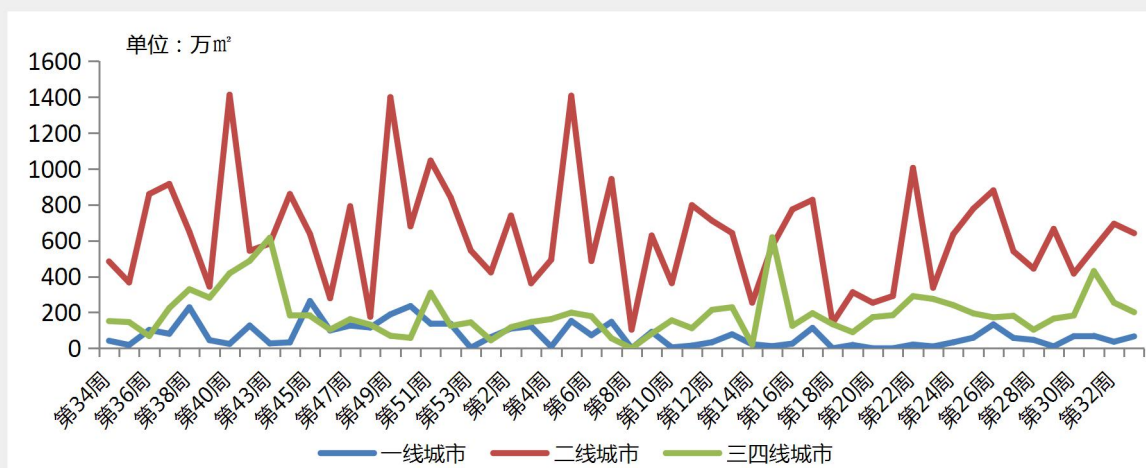
2017年第34周-2018年第33周土地成交走势图



数据来源: CRIC2016

重点监测的城市中,二线城市本周依旧是土地市场的成交主力。具体来看,一线城市中本周广州和上海均有土地成交:广州本周成交了5幅住宅用地,地块分别位于花都和增城,合计揽金近65亿,成交溢价率最高仅为11.89%;上海本周也成交了三块地,分别是位于闵行区的商办用地、南汇的动迁安置用地及杨浦区的租赁住房用地,均是底价成交,一线城市低溢价成交的住宅地块较多,在金融政策收紧的时下,房企拿地越发理智。二线城市中本周成交量最大的城市是昆明,成交建面达143万平米,其中位于呈贡区的13宗地被平安不动产以56.89亿元打包拿下;青岛继上周后成交建面再超100万平方米,成交了20幅地;此外,西安本周的成交量也达到了50万平方米以上,其余城市的成交量相对较少。重点监测的三四线城市中,本周广西柳州体量最大,达到78万平方米,共成交9宗地,其中位于城中区鸬鹚江板块的商办和住宅用地的溢价率均超过了100%,而其他城区的土地溢价率相对较低。此外,徐州的成交体量也超过了50万平方米,其余三四线城市的活跃度不高。

2017年第34周-2018年第33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：郑东新区郑政东出〔2018〕18号（网）

宗地概况				地块地图
区域	郑东新区	成交日期	2018-08-14	
总用地面积 (万㎡)	6.89	成交总价 (亿元)	24.8	
总建筑面积 (万㎡)	10.32	楼板价 (元/平方米)	24024	
所属板块	北龙湖板块	详细交易方式	挂牌	
环线位置	郑东新区	地块属性	纯住宅	
受让方	正恒国际			

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/㎡)
郑政东出〔2018〕2号（网）	2018-03-07	商办	1.65	5.77	2.23	3867
郑政东出〔2017〕13号（网）	2017-11-16	纯住宅	6.95	10.42	25.05	24032

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/㎡)
万众如意府	2017-08-20	普通住宅	78,745	28260
冠景君悦湖	2016-07-08	普通住宅	42,514	31965

数据来源：CRIC

地块分析：

近几月来，郑州市的土地市场转冷，地块多以低溢价率成交，但属于各大房企必争之地的北龙湖板块的两宗宅地于7月11号挂出后就备受关注。两幅地于近日挂牌成交，其中位于足球公园旁的地块更是北龙湖区域今年出让地块中为数不多过百亩的住宅用地，在经历多方角逐后，最终被正恒国际以24.8亿元的总价竞得，溢价率为24.9%，平均楼板价更是达到了24024元/平方米，成为本周成交楼板价最高的地块。

据规划来看，北龙湖板块位于主城区旁，紧邻金水区和城市CBD，绿化环境极佳，城市规划方面也有较多利好：虽目前地块周边并无地铁站点，但在地块两侧一公里内有4号线和6号线地铁在建，双地铁加持，未来交通可看高一线；道路交通上，该地块靠近北三环和中州大道，可通过此道路直达郑州主城区，因此自驾出行相对较为方便。地块周边2公里内，住宅小区基本上都是新建的普通住宅，因此周边配套设施相对缺乏：商业上，地块周边2公里内小型超市及便利店几乎没有，与最近的熙地港购物中心直线距离也在2公里以上，日常需求难以就近满足；教育上，地块方圆2公里内教育资源目前较为缺乏，但已有规划在建的多所中小学。地块周边2公里内新建住宅较多，目前在售的项目却比较少，以距离其最近的冠景君悦湖项目来看，该住宅的最新成交价为31965元/平方米，项目当时备案价格仅在2.6万元左右，可以看出地段升值较快，但正恒地块的成交楼板价已达2.4万元/平方米，以3.2万/平方米的售价来看盈利难度不小。

【热销项目】

2018年8月19日，位于武汉的中建大公馆8、9号楼盛大开盘，552套房源网络开盘5分钟售罄，销售额达14亿元。我们认为该项目热销主要基于两个方面：

第一，项目交通便捷，户型设计合理。项目位于地铁10号线上，距离光谷广场距离约2.5公里，位于关山大道与南湖大道交汇处，与光谷天地与光谷软件园仅一条马路相隔。项目所有的户型都比较方正，整体空间利用率高。户型大部分都是南北双阳台设计，户型通透，采光条件和空气的流通性都比较好。卧室布置在户型深侧，距离入户门较远，且主卧房带有明卫，居住舒适性和生活隐私性都能得到保障。

第二，项目周边规划明确，规划配套成熟。项目地处光谷核心的关山大道与南湖大道交汇处，毗邻光谷软件园，占地面积23万平方米，总建筑面积140万平方米，主要涵盖了70万平方米高端住宅、5A级地标商务写字楼、体验式商业、大型图书馆、超大型影剧院等业态，同时还引进了湖北省重点小学武汉小学等知名教育资源。

第33周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
武汉	武汉菩提城置业有限公司	中建大公馆	开盘售罄，销售额达14亿

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/㎡)	本期推荐 (㎡)	开盘时间	开发商
北京	洺悦尚品嘉园	丰台区	住宅		42968	8月17日	北京海赋丰业房地产开发有限公司
广州	绿地柏玥花园	白云区	住宅		5395	8月17日	广州市泰伟房地产开发有限公司
广州	绿地柏玥花园	白云区	住宅		6375	8月17日	广州市泰伟房地产开发有限公司
广州	万科白鹭郡花园	南沙区	住宅		7798	8月16日	广州市万凌房地产有限公司
广州	融信天樾府	增城区	住宅		5716	8月15日	广州市融信房地产开发有限公司
广州	融信天樾府	增城区	住宅		8703	8月15日	广州市融信房地产开发有限公司
广州	皇马花园	增城区	住宅		3913	8月14日	广州皇马小镇投资有限公司
广州	保利南怡湾	南沙区	住宅		29399	8月13日	广州保祺房地产开发有限公司
广州	保利紫郡花园	白云区	住宅		9493	8月17日	广州宏嘉房地产开发有限公司
广州	振业天颂花园	荔湾区	住宅		7901	8月17日	广州市振发房地产开发有限公司
广州	振业天颂花园	荔湾区	住宅		12320	8月17日	广州市振发房地产开发有限公司
广州	金地香山湖花园	增城区	住宅		17542	8月15日	广州市东凌房地产开发有限公司
广州	金地香山湖花园	增城区	住宅		34488	8月15日	广州市东凌房地产开发有限公司
广州	南沙星河丹堤花园	南沙区	住宅		11737	8月13日	广州泛科新应用发展有限公司
深圳	半山悦海花园	盐田区	住宅		69273	8月13日	深圳市盐田港置业有限公司
苏州	泛悦城花漫四季花园	吴中区	住宅		29511	8月17日	苏州融辉置业有限公司
苏州	禧苑	吴江区	住宅		13027	8月17日	苏州创瑞房地产咨询有限公司
苏州	丽景湾生活广场	吴中区	住宅		23038	8月15日	苏州惠友房地产开发有限公司
苏州	叠翠雅院	高新区	住宅		20456	8月15日	苏州璟辉置业有限公司
苏州	如苑	吴中区	住宅		45961	8月15日	苏州首开润泰置业有限公司
苏州	苏河鼎城	吴江区	住宅		73246	8月7日	武汉星凯房地产开发有限公司
苏州	新建居住项目	江岸区	住宅		97606	8月6日	武汉首地兴业房地产开发有限公司
苏州	江岸区新春村城中村	江岸区	住宅		128430	8月6日	武汉地产控股有限公司
苏州	百步亭江南郡	江夏区	住宅		38543	8月6日	武汉安居工程发展有限公司
上海	鼎城丽景苑	南汇区	住宅	28359-32859	49670	8月15日	上海碧晟房地产开发有限公司
上海	东渡悦来城	青浦区	住宅	36911-37204	21232	8月15日	上海浦策房地产开发有限公司
上海	红馥里	虹口区	住宅	49800	207665	8月18日	彩虹湾置业(上海)有限公司
上海	宏港苑	南汇区	住宅	3400-3750	87171	8月13日	上海宏港置业有限公司
上海	华亭公寓	松江区	住宅	38937-41297	50303	8月13日	上海广晟房地产开发有限公司
上海	井亭苑四期	嘉定区	别墅	40906-48013	12638	8月17日	上海复通房地产发展有限公司
上海	麓轩	奉贤区	住宅	29999-40581	28882	8月19日	上海励治房地产开发有限公司
上海	卓越雅苑	闵行区	住宅	43601-449747	5403	8月15日	上海鸿骊房地产开发有限公司
武汉	五矿盘龙城	黄陂区	住宅		22561	8月17日	五矿地产(武汉)开发有限公司
武汉	新城璟棠	汉阳区	住宅		42101	8月17日	武汉新城创置置业有限公司
武汉	保利·新武昌	洪山区	住宅		48387	8月16日	武汉林云房地产开发有限公司
武汉	佳阳新城港都	新洲区	住宅		40911	8月16日	武汉市佳阳商贸发展有限公司

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	大洲村城中村	洪山区	住宅		70784	8月17日	武汉福瑞德成房地产开发有限公司
武汉	碧桂园滨江项目	汉阳区	住宅		37910	8月16日	武汉碧江置业有限公司
武汉	前川欣城	黄陂区	住宅		25445	8月15日	湖北鑫东房地产开发有限公司
武汉	碧桂园凤凰湾	汉南区	住宅		29748	8月15日	武汉碧阳房地产开发有限公司
武汉	联投汉口郡	黄陂区	住宅		20546	8月13日	武汉中诚胜海置业有限责任公司
武汉	天汇龙城	黄陂区	住宅		54773	8月13日	武汉地产控股有限公司
武汉	天汇龙城	黄陂区	住宅		125161	8月13日	武汉地产控股有限公司
南京	冠城大通蓝郡家园	六合区	住宅	8704	87945	8月18日	南京万盛置业有限公司

全国重点城市2018年第33周市场成交情况 (单位: 万㎡)

分类	城市	第 33 周 成交面积	2018 年周平均 成交面积	8 月累计 成交面积	33 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	8.12	5.59	18.16	31.36%
	上海	17.80	11.68	37.50	28.25%
	广州	13.30	15.69	31.41	63.89%
	深圳	8.00	5.71	24.05	-6.92%
二线城市	重庆	55.00	68.36	198.60	-7.72%
	武汉	37.59	29.33	104.59	10.99%
	成都	34.93	28.14	83.39	54.08%
	长春	27.68	19.32	64.79	30.04%
	青岛	25.20	30.73	70.08	10.01%
	南宁	19.35	12.95	53.13	11.22%
	苏州	18.75	16.85	65.27	-10.34%
	杭州	15.68	18.02	42.75	5.28%
	长沙	14.00	20.69	80.43	-72.00%
	南京	10.46	14.44	32.84	-36.94%
	宁波	6.40	4.05	9.57	441.43%
	福州	4.53	2.67	9.38	28.20%
	大连	3.68	5.38	12.24	-19.24%
三四线城市	无锡	28.66	9.64	62.19	24.50%
	扬州	12.80	7.51	29.99	14.01%
	镇江	8.27	7.24	29.25	-36.11%
	东营	4.86	3.58	9.87	45.59%
	东莞	4.83	8.87	18.73	-30.56%
	惠州	4.61	4.77	11.40	8.80%
	汕头	4.17	4.40	11.70	-7.11%
	莆田	3.81	1.12	12.65	-35.42%
	泰安	3.66	3.07	15.36	-31.16%
	韶关	3.51	3.59	10.72	-18.36%
	廊坊	3.48	1.41	6.84	17.35%
	肇庆	3.39	2.03	3.39	—
	江门	2.02	2.17	4.95	2.45%
	牡丹江	1.57	0.65	3.71	8.36%
	南平	1.00	0.50	2.80	28.43%
	温州	0.87	6.49	3.20	-58.52%
建阳	0.28	0.25	1.40	-19.71%	

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