



领先的线上线下房地产信息及咨询服务供应商

市场：供应、成交双双上涨

政策：发改委坚决遏制房价上涨

涨幅最高：328.6%（南宁）

跌幅最大：-80.59%（扬州）

一线城市成交指数：160.56

二线城市成交指数：634.13

三线城市成交指数：43.97

【本周市场】

第 35 周 (8.27-9.2)

成交量表 (万 m²)

城市	第 35 周	环比
北京	12.75	34%
上海	12.06	-15%
广州	23.54	55%
深圳	6.04	-14%
重庆	106.25	65%
南京	10.36	-26%
成都	41.81	57%
武汉	42.82	9%
杭州	16.06	11%
长沙	12.5	-40%
苏州	22.79	297%

【本周市场】

第 35 土地成交量表 (万 m²)

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	1.63	-96%
广州	0.00	-
深圳	0.00	-
南京	3.44	-
成都	44.81	-59%
武汉	179.83	-
杭州	41.51	-11%
重庆	26.44	-
苏州	0.00	-
天津	21.45	-57%

【本周视点】供应稳步提升带动各能级城市全线上涨,地市量涨价跌

2018 年第 35 周,CRIC 监测的十一个重点城市取得预售证 363.02 万 m², 环比上涨 12%,一线城市除北京、广州分别上涨 34.47%和 54.55%外,上海、深圳均呈下跌态势;二线城市成交环比呈现涨多跌少的局面,其中重庆、武汉、成都、长春、苏州、宁波、杭州、南宁、大连九城成交量呈上涨趋势,其余成交量则有不同程度的下跌。三四线城市成交环比呈现涨多跌少的情况,涨幅最大的城市为温州,达到 208%。

【本周关注】

- 呼和浩特：停止房地产去库存，采取多项措施调控房价
- 西安：住房租赁合同中不得涉及“租房贷”相关内容
- 南昌：全装修设置最高限价，不接受企业暂停网签
- 东莞：出台预售新规，9 月 1 日起新房首付款存入监管账户
- 发改委：对房地产市场坚持因城施策，坚决遏制房价上涨
- 吉林：杜绝变相涨价，自 9 月 1 日起新建商品住宅须实行全装修

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

【政策点评】

➢ 政策——发改委对房地产市场坚持因城施策，坚决遏制房价上涨

➢ 本周，多个城市加码调控，呼和浩特市住房保障和房屋管理局官网发布《我市将多措并举调控房价稳定房地产市场》，拟采取多项措施调控房价，稳定房地产市场。江西南昌市多部门联合向各房地产开发企业、各房地产估价机构发布通知，明确将实行装修价格限高、装修价格评估、明码标价、装修样板房和全装修信息公示确认制度。

值得关注的是，8 月 28 日发改委主任何立峰在第十三届全国人民代表大会常务委员会第五次会议上再次明确提出将下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。中央的再次重申与明确，一方面充分贯彻了“房住不炒”的理念，有助于稳定市场预期；另一方面从近期各城市频频加码的调控政策中我们也不难看出端倪，局部市场过热的二三线城市诸如厦门、沈阳得到了很好的降温，预计随着金九银十供应放量，后期的成交量有望趋稳，供求矛盾也将得到有效缓解。

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



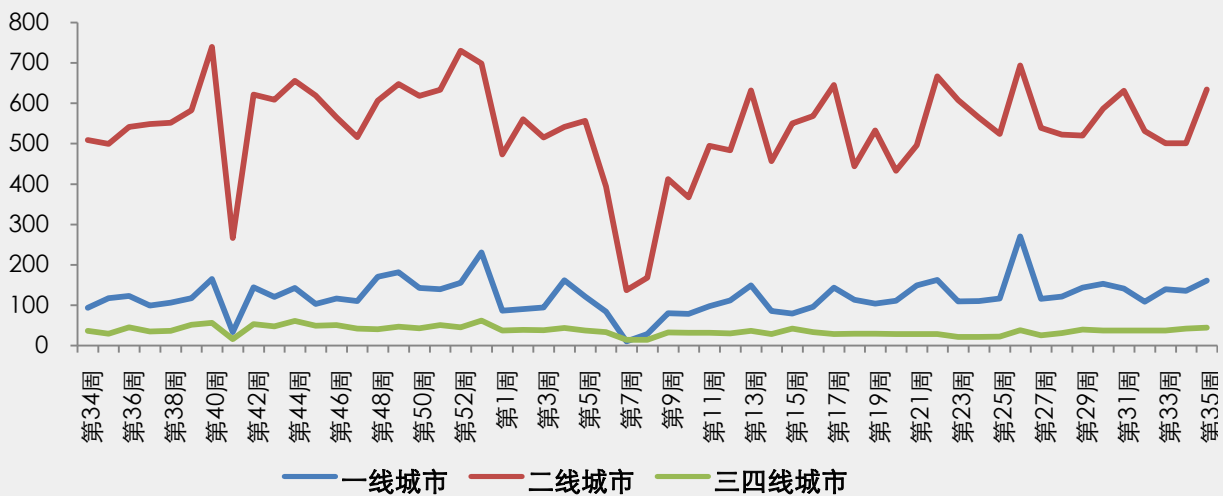
【成交概览】

2018年第35周，一线城市成交指数为160.56，环比上涨25.04点；二线城市成交指数为634.13，环比上涨132.87点；三四线城市成交指数为43.97，环比上涨2.04点。

一线城市：一线城市除北京、广州分别上涨34.47%和54.55%外，上海、深圳均呈下跌态势；其中，上海下跌幅度最大，达到15.11%。

二线城市：二线城市成交环比呈现涨多跌少的局面，其中重庆、武汉、成都、长春、苏州、宁波、杭州、南宁、大连九城成交量呈上涨趋势，其余成交量则有不同程度的下跌，其中南宁以328.6%的环比涨幅居于二线城市首位，其次为苏州，成交量涨幅约为296.86%。从成交量看，重庆以106.25万平方米成交量居于所有城市首位。

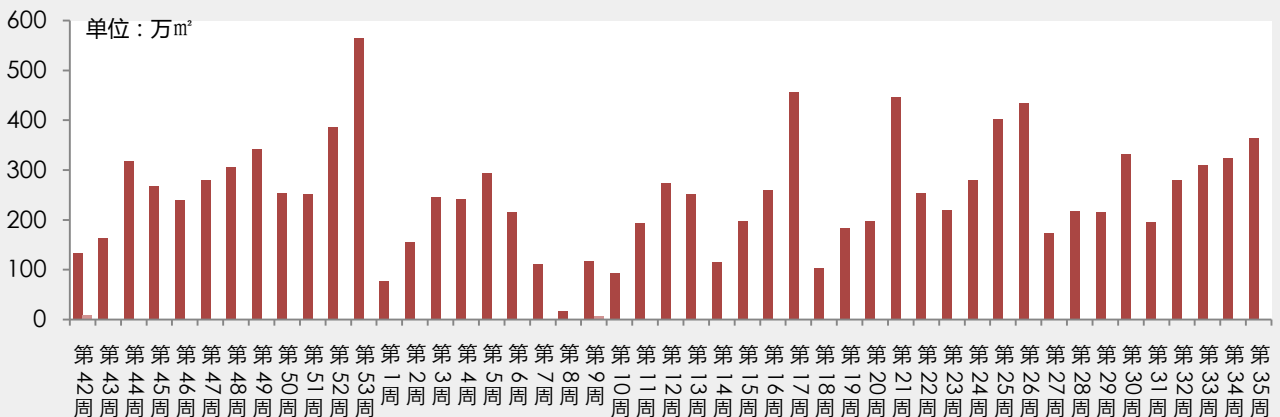
三四线城市：三四线城市成交环比呈现涨多跌少的情况，涨幅最大的城市为温州，达到208%；跌幅最突出的城市为扬州，环比跌幅达80.59%。



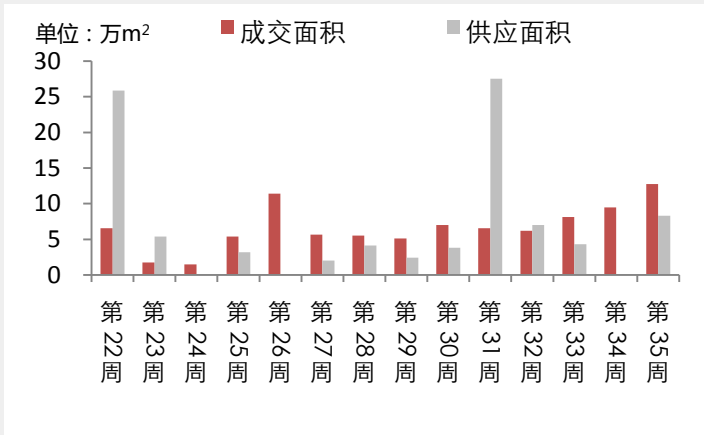
【供应概览】

2018年第35周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证363.02万㎡，环比上涨12%，获预售证最多的城市为重庆，预售证面积达102.7万㎡。

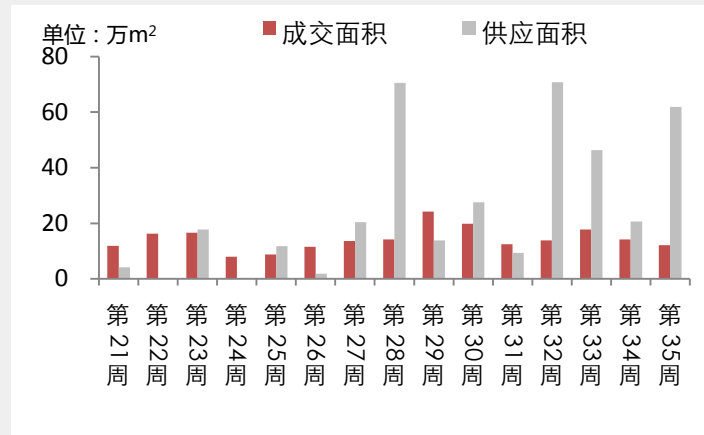
十一个重点城市新获得预售证走势图



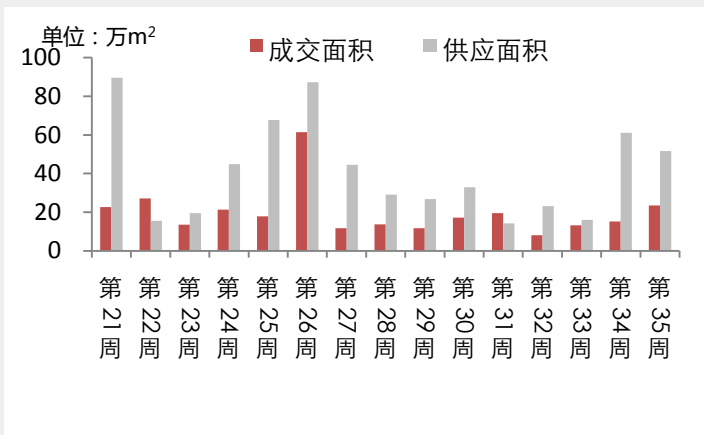
北京周度成交供应走势图



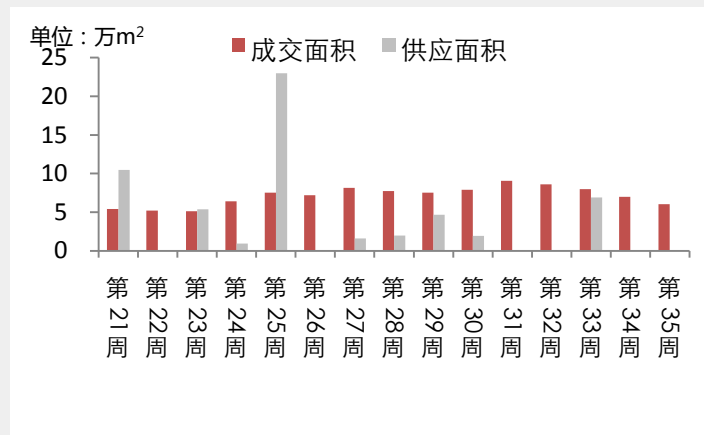
上海周度成交供应走势图



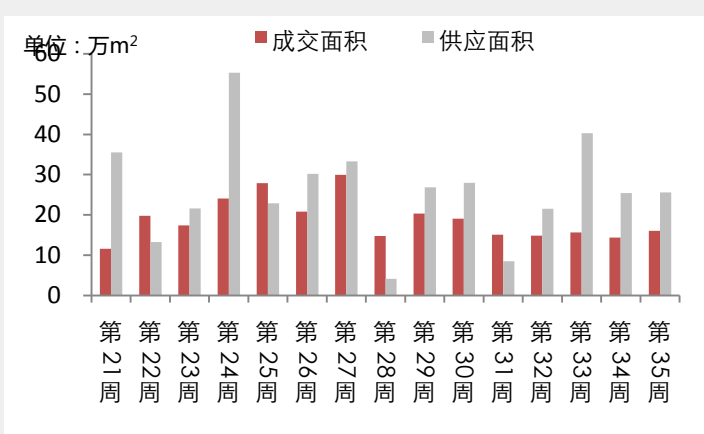
广州周度成交供应走势图



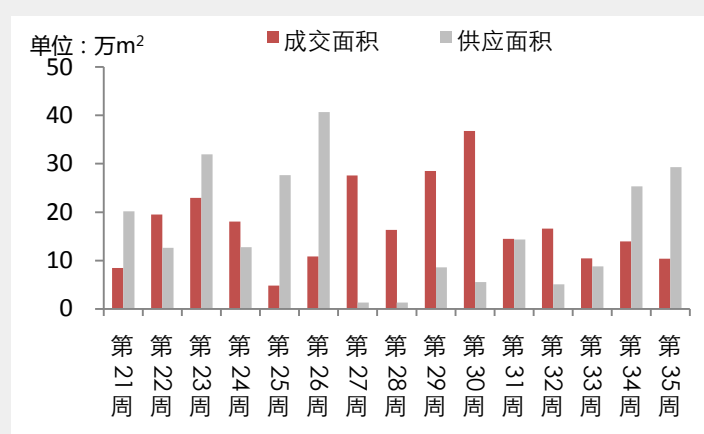
深圳周度成交供应走势图



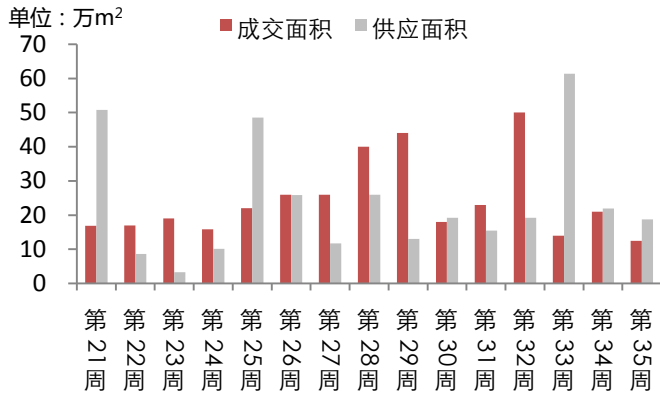
杭州周度成交供应走势图



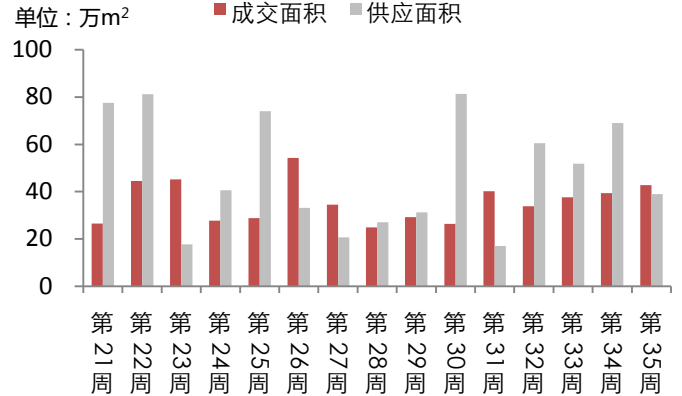
南京周度成交供应走势图



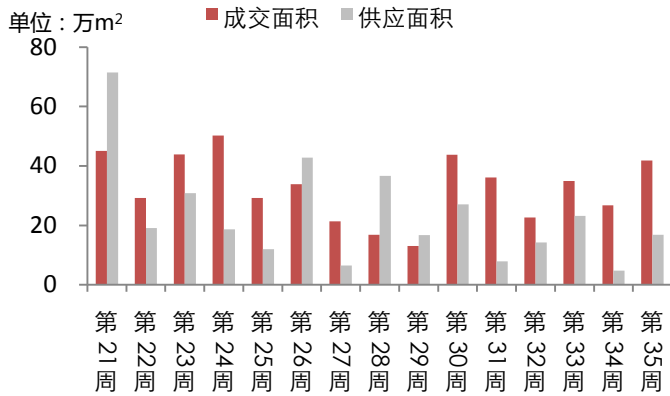
长沙周度成交供应走势图



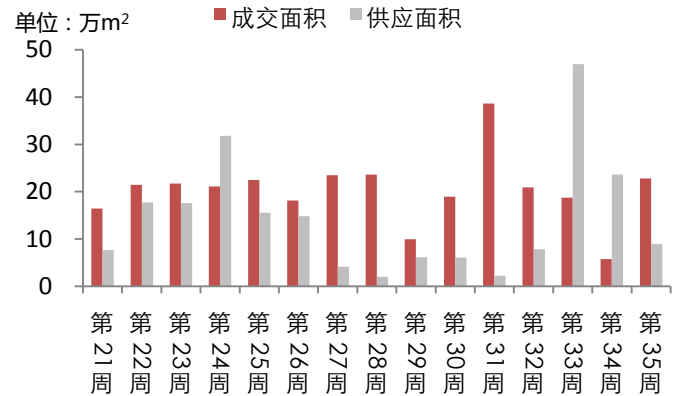
武汉周度成交供应走势图



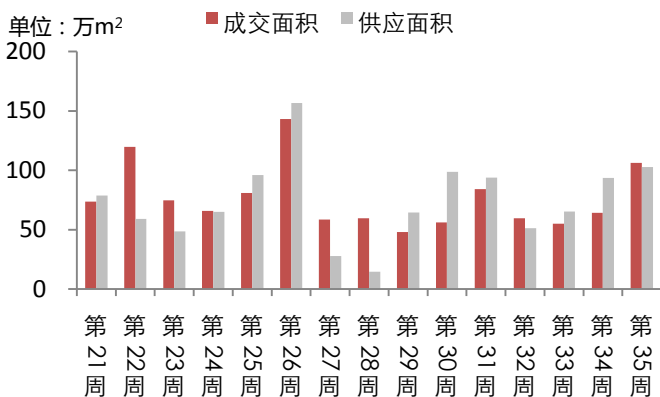
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

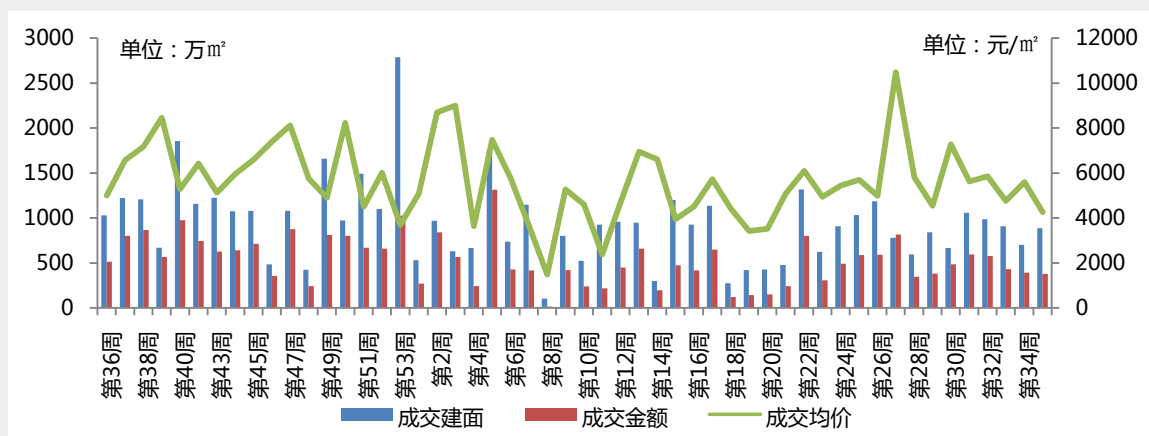


注: 重庆为商品房数据, 其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

第35周(08月27日-09月02日),重点监测城市的本周土地市场受城市的成交结构影响导致量涨价跌。本周成交建筑面积为887万平方米,与上周相比增加了27%,同比更是大涨67%;本周成交金额达到377亿元,环比微降4%,同比却上涨了83%;成交均价方面,监测城市的平均楼板价为4246元/平方米,环比下降24%,同比却上涨了10%。整体来看,在政策趋严的情况下,土地市场的热度难以回升。

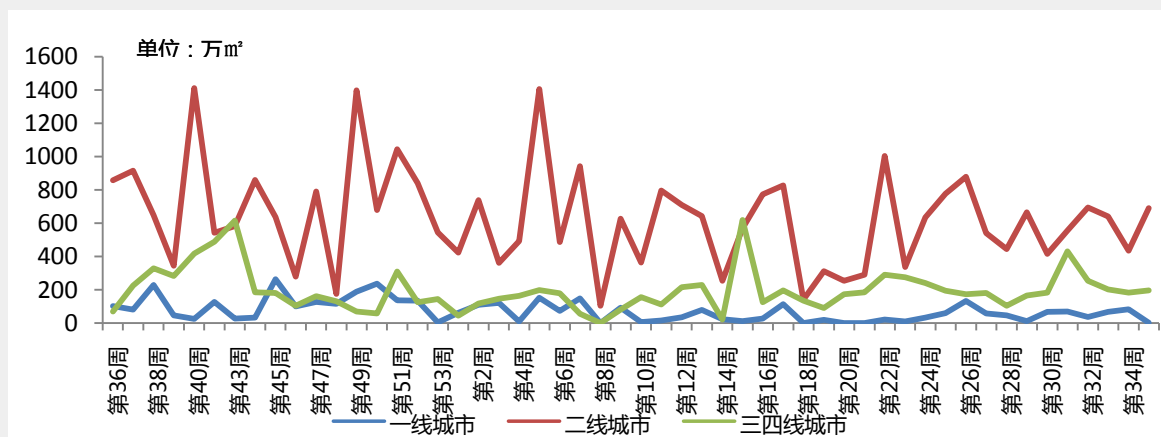
2017年第36周-2018年第35周土地成交走势图



数据来源: CRIC2016

重点监测的城市中,一线城市成交量大幅下降,仅有上海成交了一块位于奉贤区的商办用地,总建筑面积为1.63万平方米,被隶属于奉贤区国有资产监督管理委员会的上海肖唐投资发展有限公司以底价拍下。二线城市中,本周成交建筑面积最大的是武汉,成交总量为180万平方米,成交了12块地,仅有3宗为商办用地,其余均是纯住宅用地,其中一宗位于蔡甸区热度最高的62号地块达到了熔断价6.56亿元,最后被河南正商竞得,溢价率达60%;其次是长春和郑州,两市的成交体量也均超过了70万平方米。此外,位于合肥包河区的一块商住用地被龙湖地产以16亿拿下,平均楼面价达1.3万元/平方米,溢价率高达165%,是二线城市中成交溢价率最高的地块。重点监测的三四线城市中无一城市的成交建面超过50万平方米,整体活跃度不高,其中成交建筑面积最大的城市是启东,成交体量为41万平方米,共成交4宗纯住宅用地,其中两宗为限价商品房用地。

2017年第36周-2018年第35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：杭政储出[2018]33号

宗地概况				地块地图
区域	拱墅区	成交日期	2018-08-27	
总用地面积 (万㎡)	7.39	成交总价 (亿元)	33.91	
总建筑面积 (万㎡)	18.47	楼板价 (元/平方米)	18363	
所属板块	祥符	详细交易方式	挂牌	
环线位置	杭州绕城城内	地块属性	纯住宅	
受让方	上海绿都			

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/㎡)
杭政储出[2017]43号	2017-08-14	商住	2.26	5.64	14.54	25788
杭政储出[2017]42号	2017-08-14	商住	4.00	10.39	25.66	24704

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/㎡)
阳光郡	2016-11-19	普通住宅	262,980	26425 (售罄)
金地申花里	2014-08-17	普通住宅	89,500	20000 (售罄)

数据来源：CRIC

地块分析：

在全国整体土地市场遇冷的情况下，杭州也不例外。在8月27日，杭州有4块地成交，且均以低溢价成交。其中，位于拱墅区东单元的住宅地块由于周边配套完善而成为杭州本周成交四块地中溢价率最高的。该地块最终被上海绿都以33.91亿的总价拍下，成为本周成交总价最高的地块。与一年前的成交地块相比，拱墅区此地块的平均楼面价则下降了近四分之一，热点城市杭州的土地市场也进入了秋天转凉。

据规划来看，该地块地处杭州北部软件园区，周边企业较多，配套也比较完善。交通方面，距离该地块最近的地铁站是2号线墩祥站，直线距离约1.5公里，且园区与公交车首末站零距离对接，并且公共自行车等配套也一应俱全，因此公共出行相对比较方便。地块周边住宅多为品质住宅项目，且早已销售完毕，因此周边配套发展也较为醇熟：商业上，地块周边2公里内有多家连锁超市，并且也有麦德龙、万达广场等综合购物中心，可充分满足居民日常购物及娱乐需求；教育方面，幼儿园至中学一应俱全，且还引进了拱墅名校卖鱼桥小学、大关幼儿园及求是中学等优质教育资源。目前该地块周边2公里内无在售住宅项目，而所在板块的新建商品住宅成交均价为2.6万元/平方米，而该地块的平均楼面价达到了1.8万/平方米，并且在国家坚决遏制房价上涨的情形下，项目的盈利难度很大。但从地块周边的二手房成交价来看，以距离其最近的阳光郡为例，阳光郡目前二手房均价约3.2万/平方米，对于投资者来说仍有一定盈利空间，并且地块周边企业也比较多，因此购买需求也会比较大，项目的去化压力预计也比较小。

【热销项目】

2018年8月27日，位于上海的滨江·公园壹号盛大开盘，销售额达30亿元。我们认为该项目热销主要基于两个方面：

第一，项目位于南大地区热门板块，交通通达。项目紧邻7号线祁华路站，15号线（在建）锦秋路站，极速通达全城，连接静安寺、徐汇、世博等多个城市核心级商圈，繁华触手可及；另还有南北高架、沪太路、中环、内环等“三纵、两环、双轨”的立体交通，正处城市重心。

第二，项目周边配套成熟，教育资源丰富。项目周边地铁2站即可达14万方龙湖北城天街，7号线更是串起静安寺、徐汇、世博等核心商圈；三级甲等华山医院北院等医疗配套仅1站地铁即达。此外，教育资源方面，周边徐悲鸿艺术幼儿园、行知外国语学院、上大附中等17所名校环伺，覆盖全龄段教育资源。

第35周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
上海	上海滨安房地产开发有限公司	滨江·公园壹号	开盘销售额达30亿

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	兴韵雅苑	大兴区	住宅		83029	8月29日	北京金地兴晟房地产开发有限公司
广州	金地香山湖花园	增城区	住宅		6150	8月31日	广州市东凌房地产开发有限公司
广州	融御花园	海珠区	住宅		5720	8月31日	广州融辰置业有限公司
广州	万科尚城御府	黄埔区	住宅		4107	8月31日	广州市万卓置业有限公司
广州	天琅花园	黄埔区	住宅		24732	8月29日	广州市璧湖房地产开发有限公司
广州	珠江国际城	从化区	住宅		59251	8月27日	广州市从化珠江房地产开发有限公司
广州	万科尚城御府	黄埔区	住宅		12749	8月31日	广州市万卓置业有限公司
广州	天鹰君苑	从化区	住宅		20539	8月31日	广州振超房地产开发有限公司
广州	天奕花园	白云区	住宅		9785	8月31日	广州市振梁房地产有限公司
广州	南沙星河山海湾	南沙区	住宅		13516	8月29日	广州智祥房地产开发有限公司
广州	振业天颂花园	荔湾区	住宅		15326	8月31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		14846	8月31日	广州市振发房地产开发有限公司
广州	融御花园	海珠区	住宅		13411	8月31日	广州融辰置业有限公司
广州	万科尚城御府	黄埔区	住宅		12955	8月31日	广州市万卓置业有限公司
广州	信达金茂府	天河区	住宅		25520	8月31日	广州启创置业有限公司
广州	万科尚城御府	黄埔区	住宅		13072	8月31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	8月31日	广州市万卓置业有限公司
广州	小雅嘉园	海珠区	住宅		26917	8月31日	广州雅锦房地产开发有限公司
广州	雪域华府	花都区	住宅		190877	8月29日	广州万达文化旅游城投资有限公司
广州	海荣花园广钢新城	荔湾区	住宅		33671	8月31日	广州市正林房地产开发有限公司
南京	风华府	浦口区	住宅		48300	9月1日	南京金拓房地产开发有限公司
南京	武夷名仕园	江宁区	住宅	12596	9563	8月31日	南京名仕园置业有限公司
南京	雅颂居	秦淮区	住宅	41795	17723	8月31日	永裕置业(南京)有限公司
南京	九筑名邸	溧水区	住宅	11197	42936	9月2日	南京溧水亚东置业有限公司
南京	梧桐世家	六合区	住宅	7965	36755	9月1日	南京金安房地产开发有限公司
南京	汤山桃花源墅	江宁区	住宅	26505	7561	9月2日	南京中间投资发展有限公司
南京	东方雅园	高淳区	住宅	8080	6837	9月1日	江苏海基房地产开发有限公司
南京	家天下锦上雅苑蝶苑	溧水区	住宅		30845	8月31日	南京星润置业有限公司
南京	溧水万达广场	溧水区	住宅	11500	39690	9月1日	南京溧水万达广场有限公司
南京	四季嘉园	浦口区	住宅	16744	11529	8月28日	南京力标房地产开发有限公司
南京	云樾广场	江宁区	住宅	21522	34005	8月29日	南京恒发房地产开发有限公司
南京	万悦城	高淳区	住宅	5837	7470	8月28日	南京豪泽置业有限责任公司
武汉	恒大龙城	黄陂区	住宅		24364	8月31日	武汉三江航天盘龙城房地产开发有限公司
武汉	武汉恒大常青花园	东西湖区	住宅		30679	8月31日	武汉新世界康居发展有限公司
武汉	金地·中法仟佰汇	蔡甸区	住宅		56430	8月30日	武汉锦祥置业有限公司
武汉	百隆·世家	新洲区	住宅		30205	8月29日	武汉百隆房地产开发有限公司

武汉	长丰家园	新洲区	住宅		17507	8月29日	武汉世纪龙腾置业有限公司
武汉	武汉绿城·黄浦湾	江岸区	住宅		35597	8月29日	武汉泓江置业有限公司
武汉	九坤·新城1号	东西湖区	住宅		38834	8月28日	武汉九坤博成房地产有限公司
武汉	华侨城·原岸	东湖区	住宅		34161	8月28日	武汉华侨城实业发展有限公司
武汉	华侨城·原岸	东湖区	住宅		46417	8月28日	武汉华侨城实业发展有限公司
武汉	经开中心城	汉南区	住宅		26308	8月28日	武汉绿地城置业有限公司
武汉	经开中心城	汉南区	住宅		26734	8月28日	武汉绿地城置业有限公司
武汉	皖子湖村 K1 地块	江汉区	住宅		22959	8月28日	武汉万科皖子湖房地产有限公司
苏州	贤雅居	姑苏区	住宅		23808	8月31日	苏州禾发房地产开发有限公司
苏州	独墅湖西金悦花园	吴中区	住宅		40306	8月31日	华润置地(苏州)实业有限公司
苏州	朝阳河花苑	相城区	住宅		22069	8月31日	中粮祥云置业(苏州)有限公司
苏州	太湖东岸花园	吴江区	住宅		2920	8月28日	苏州绿地泊玺湾置业有限公司
上海	葛洲坝绿城紫苑	青浦区	住宅	35638-42632	38783	8月29日	葛洲坝(上海)房地产开发有限公司
上海	古泓苑	松江区	住宅	4440	24519	9月1日	上海大运置业有限公司
上海	古乐苑	松江区	住宅	4440	33246	9月1日	上海大运置业有限公司
上海	古秀苑	松江区	住宅	4440	24610	9月1日	上海大运置业有限公司
上海	海曲雅苑	南汇区	住宅	6400	4869	8月28日	上海康虹置业发展有限公司
上海	金地城	南汇区	住宅	28662-31062	54999	8月28日	上海甬申置业有限公司
上海	南翔新镇区1号地块动迁 配套商品房	嘉定区	住宅	7200	81647	8月28日	上海嘉定泰翔房地产开发有限公司
上海	南翔新镇区1号地块动迁 配套商品房	嘉定区	住宅	7200	111449	8月28日	上海嘉定泰翔房地产开发有限公司
上海	浦江坤庭	闵行区	住宅	50128-58787	33568	8月30日	上海爱利特房地产有限公司
上海	旗忠愉园	闵行区	住宅	46529-50529	28307	8月28日	上海绿杉置业有限公司
上海	佘山水岸名邸	松江区	住宅	34300-42800	22325	8月27日	上海新劲房地产开发有限公司
上海	谐趣鑫庭	浦东新区	住宅	38780-43692	27628	8月28日	上海鑫达置业有限公司
上海	新华联雅苑	青浦区	住宅	46494-50507	11617	8月31日	上海新华联置业有限公司
上海	云汉富颐苑	南汇区	住宅	5700	10234	8月28日	上海富珩置业有限公司
上海	云锦东方锦园	徐汇区	住宅	78288-83238	35862	8月29日	上海东航置业有限公司
上海	云润新苑	松江区	住宅	43171-45369	20758	8月31日	上海云间房地产开发有限公司
上海	中铁建青秀苑	宝山区	住宅	33700-35000	9395	8月27日	中铁房地产集团华东有限公司
上海	朱泾名园	金山区	住宅	26340-30584	45702	8月30日	上海金山土地开发服务公司

全国重点城市2018年第35周市场成交情况 (单位: 万㎡)

分类	城市	第35周成交面积	2018年周平均成交面积	9月累计成交面积	35周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	12.75	5.91	0.98	34.47%
	上海	12.06	11.76	0.94	-15.11%
	广州	23.54	15.90	3.60	54.55%
	深圳	6.04	5.75	1.62	-13.62%
二线城市	重庆	106.25	69.33	106.25	65.42%
	武汉	42.82	30.00	5.92	8.68%
	成都	41.81	28.48	6.22	56.61%
	青岛	28.64	30.88	4.61	-24.75%
	长春	26.90	19.60	4.01	23.68%
	苏州	22.79	16.70	5.50	296.86%
	宁波	17.97	4.83	7.80	3.86%
	杭州	16.06	17.86	1.64	11.38%
	长沙	12.50	20.46	3.57	-40.48%
	南宁	12.04	12.63	4.55	328.60%
	南京	10.36	14.31	0.89	-25.78%
	大连	5.62	5.33	0.63	57.19%
	福州	1.79	2.69	0.14	-57.45%
	三四线城市	无锡	18.77	10.31	5.60
镇江		15.61	7.61	1.86	32.88%
东莞		11.07	8.85	2.34	88.34%
肇庆		7.44	2.26	0.58	56.47%
莆田		7.22	1.38	2.06	69.18%
泉州		6.38	2.57	1.67	6.02%
温州		5.76	6.34	0.33	208.00%
汕头		5.14	4.45	0.48	-7.66%
惠州		5.12	4.75	0.90	38.86%
东营		4.50	3.58	1.28	70.20%
泰安		4.40	3.13	0.47	13.72%
廊坊		3.75	1.55	0.60	-9.48%
韶关		2.51	3.56	0.17	-34.59%
舟山		2.44	1.29	0.47	11.43%
江门	2.28	2.23	0.31	-44.49%	

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