



领先的线上线下房地产信息及咨询服务供应商

市场：供应、成交双双回升

政策：北京公积金新政，认房又认贷

涨幅最高：480.80%（北京）

跌幅最大：-64.15%（舟山）

一线城市成交指数：198.69

二线城市成交指数：418.93

三线城市成交指数：27.97

【本周市场】

第 37 周 (9.10-9.16)

成交量表 (万 m²)

城市	第 37 周	环比
北京	27.26	481%
上海	11.69	-1%
广州	22.97	116%
深圳	5.39	-16%
重庆	44.83	-29%
南京	16.39	-31%
成都	—	—
武汉	29.81	-3%
杭州	23.05	3%
长沙	9.50	90%
苏州	17.63	-28%

【本周市场】

第 37 土地成交量表 (万 m²)

城市	面积	环比增幅
北京	28.24	-
上海	3.31	-90%
广州	0.00	-
深圳	0.00	-
南京	0.00	-
成都	196.26	488%
武汉	55.96	128%
杭州	5.10	-
重庆	0.00	-
苏州	13.62	-
天津	7.84	-79%

【本周视点】供应放量、成交微增，地市维持量升价跌格局

2018 年第 37 周,CRIC 监测的十一个重点城市取得预售证 279.54 万 m², 环比上涨 34%, 相应地成交量也环比微增, 一线城市中, 北京、广州分别上涨 480.8%和 115.68%; 二线城市成交环比呈现跌多涨少的局面, 其中长春、青岛、杭州、长沙、福州五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跌多涨少的情况, 涨幅最大的城市为温州, 达到 89.72%; 跌幅最突出的城市为舟山, 环比跌幅达 64.15%。

【本周关注】

- 财政部：将规范有序推进 PPP 工作 切实强化风险防控
- 哈尔滨新政：待售商品房售价不得高于已售商品房的价格
- 央行：8 月贷款新增 1.28 万亿元 住户部门贷款增加 7012 亿元
- 北京：公积金认房又认贷 贷款额度与缴存年限挂钩
- 住建部：严格查处投机炒房、“黑中介”等房地产乱象

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

【政策点评】

➢ 政策——北京公积金认房又认贷，贷款额度与缴存年限挂钩

➢ 本周，财政部网站消息，2017 年下半年以来，财政部在着力规范有序推进政府和社会资本合作（PPP）工作，推进 PPP 规范发展。北京市统计局发布数据显示，2018 年 8 月份，北京市居民消费价格总水平同比上涨 2.9%。分类别来看，居住价格同比上涨 3.3%，其中，租赁住房房租价格同比上涨 2.9%。

9 月 13 日，北京住房公积金管理中心发布了《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》。据了解，公积金贷款认房又认贷，只要在北京有房或者在全国范围内有住房贷款记录，便认定为二套房。首付比例参照商贷标准执行，二套普通、非普通住房首付比例均要求达到 60%和 80%以上。鉴于刚需客群购买力毕竟有限，实难承受如此高的首付比例。并且，公积金贷款额度与缴存年限挂钩，缴存年限不长的置业群体公积金可贷额度大幅缩减，将被迫使用利率更高的商业贷款，或者调升组合贷中的商业贷款所占比重，届时购房成本支出将明显提升。预计北京刚需市场将步入“冰封期”，有效市场需求锐减，在售项目去化表现着实不容乐观。

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信息



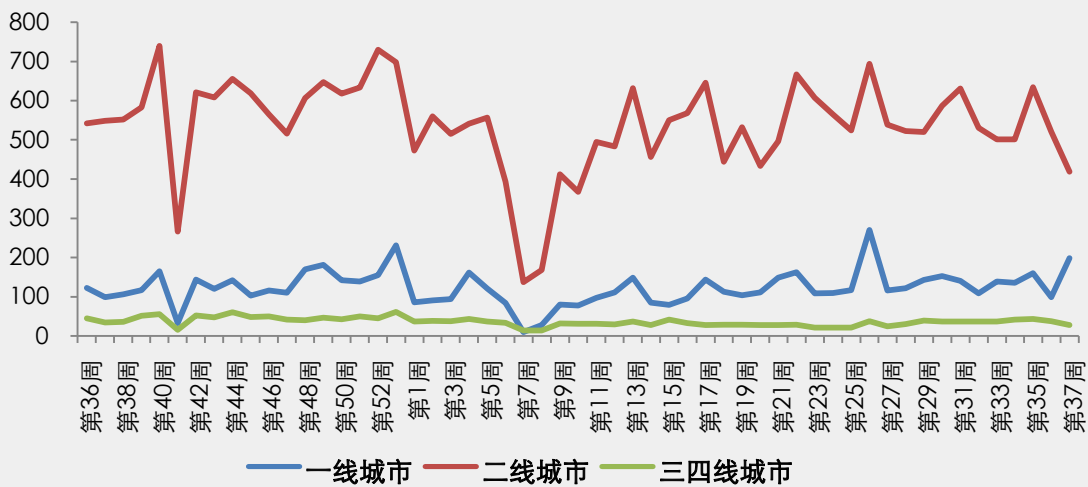
【成交概览】

2018年第37周，一线城市成交指数为198.69，环比上涨99.59点；二线城市成交指数为418.93，环比下跌102.41点；三四线城市成交指数为27.97，环比下跌10.17点。

一线城市：一线城市除北京、广州分别上涨480.8%和115.68%外，上海、深圳均呈下跌态势；其中，深圳下跌幅度最大，达到15.67%。

二线城市：二线城市成交环比呈现跌多涨少的局面，其中长春、青岛、杭州、长沙、福州五城成交量呈上涨趋势，其余成交量则有不同程度的下跌，其中大连以60%的环比跌幅居于二线城市首位，长沙成交量涨幅最大，环比涨幅约为90%。从成交量上来看，重庆以44.83万平方米成交量居于所有城市首位。

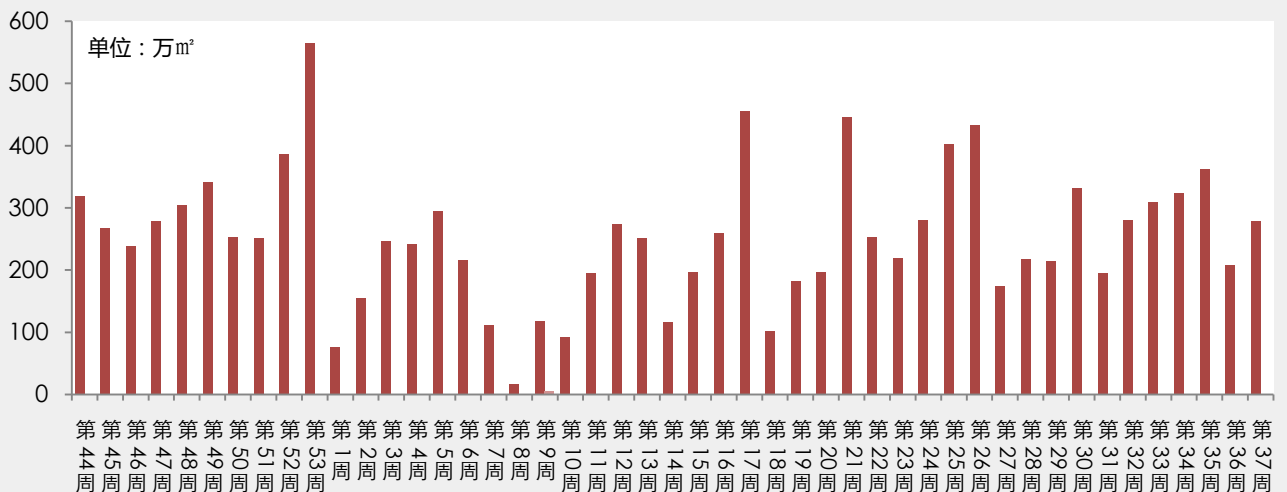
三四线城市：三四线城市成交环比呈现跌多涨少的情况，涨幅最大的城市为温州，达到89.72%；跌幅最突出的城市为舟山，环比跌幅达64.15%。



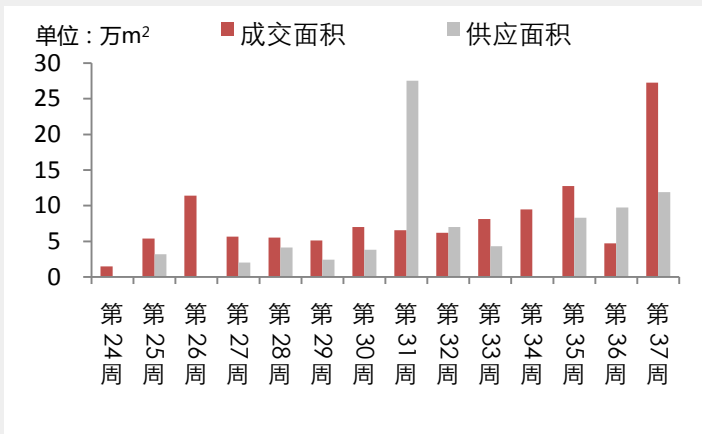
【供应概览】

2018年第37周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证279.54万㎡，环比上涨34%，获预售证最多的城市为武汉，预售证面积达73.69万㎡。

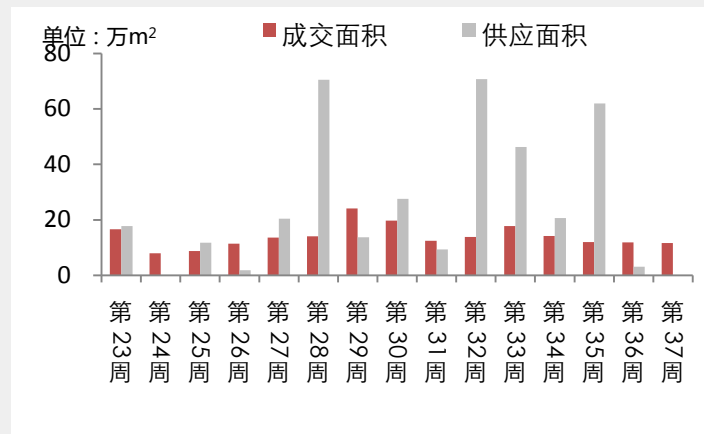
十一个重点城市新获得预售证走势图



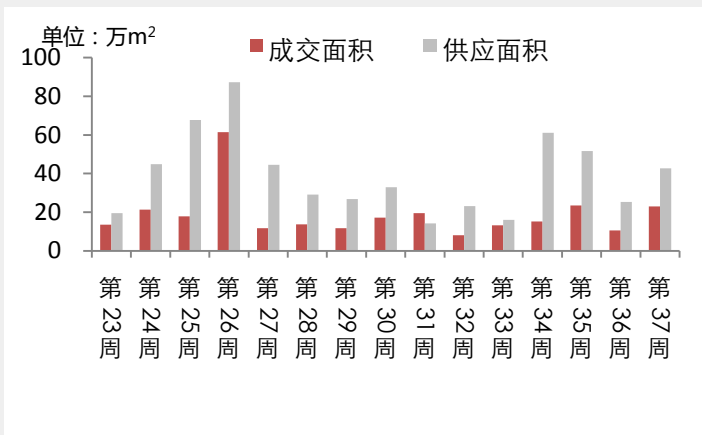
北京周度成交供应走势图



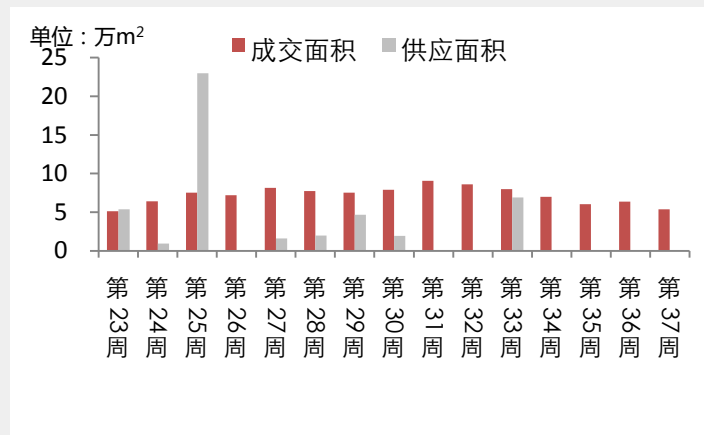
上海周度成交供应走势图



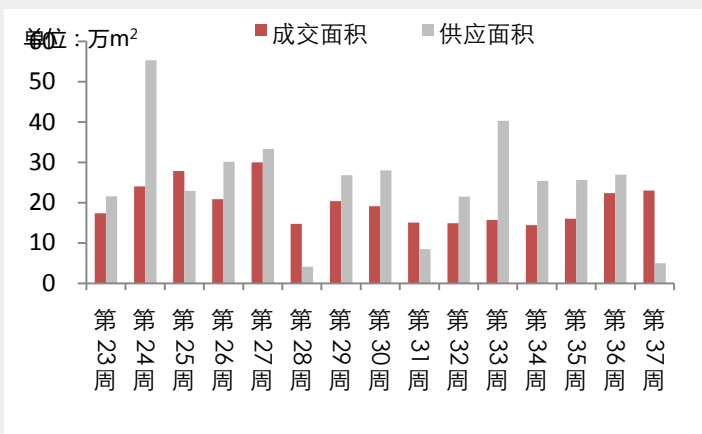
广州周度成交供应走势图



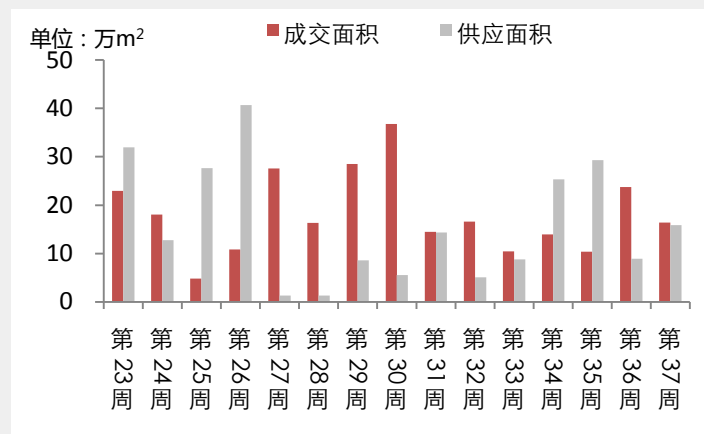
深圳周度成交供应走势图



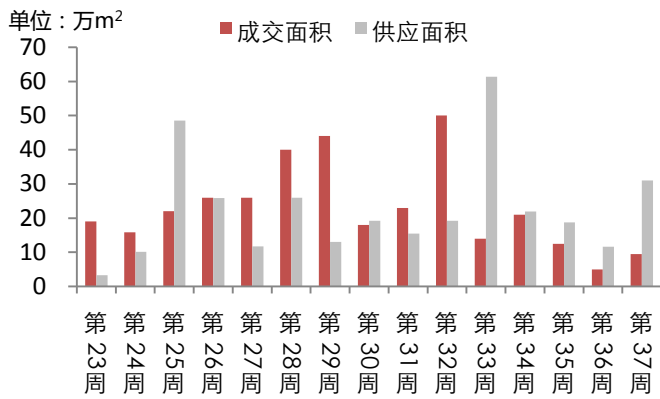
杭州周度成交供应走势图



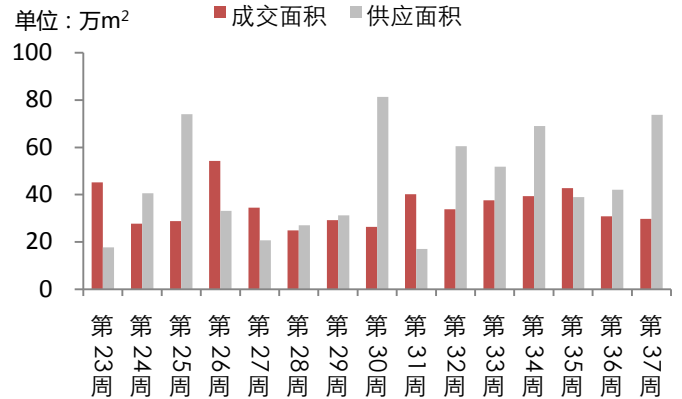
南京周度成交供应走势图



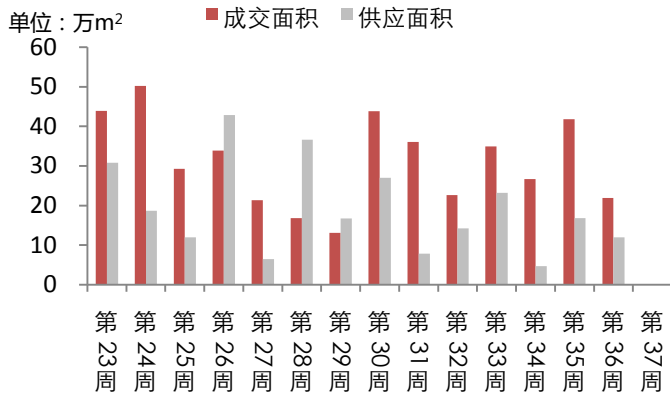
长沙周度成交供应走势图



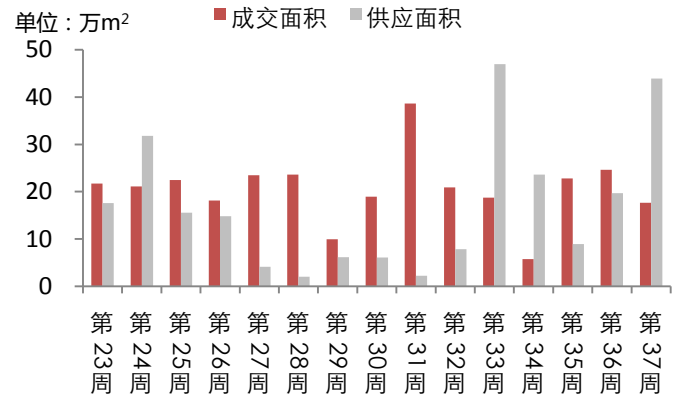
武汉周度成交供应走势图



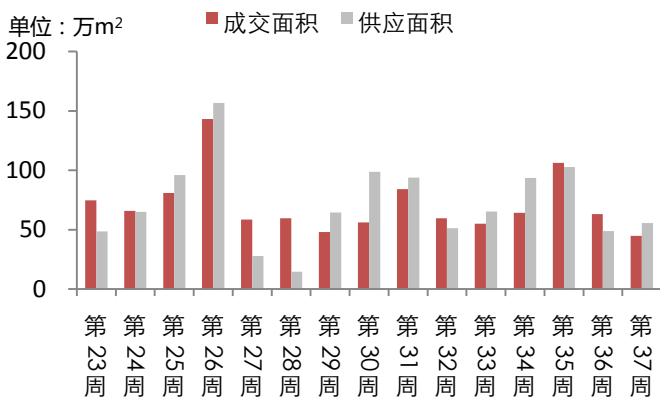
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

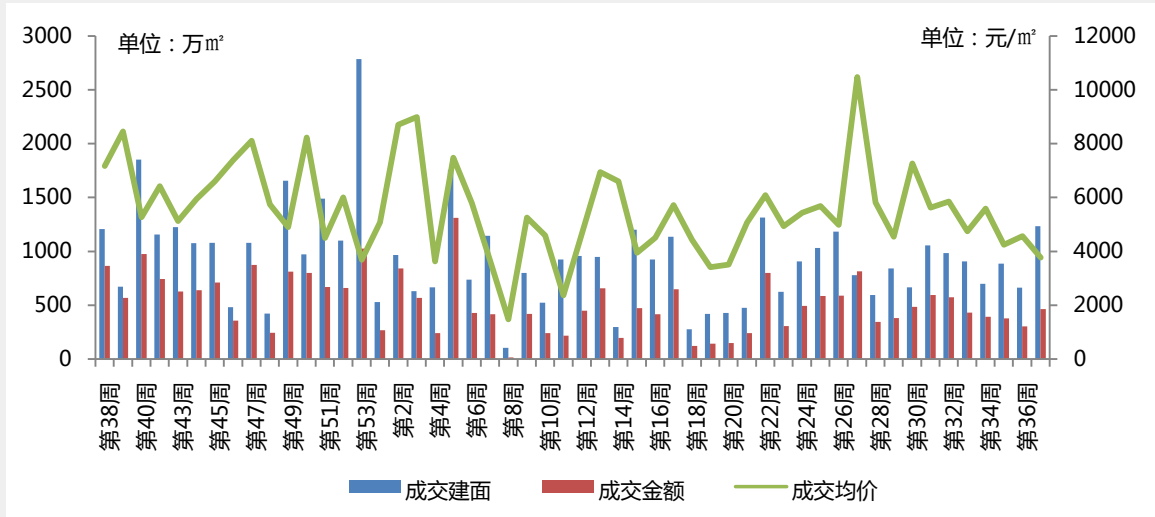


注: 重庆为商品房数据, 其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

第37周(09月10日-09月16日),重点监测城市的本周土地市场量升价跌。本周成交建筑面积为1235万平方米,相比上周大增86%,与去年同期也几乎持平;本周成交金额达到464亿元,环比增幅为54%,同比却大幅下降了42%;成交均价方面,监测城市的平均楼板价为3672元/平方米,同环比分别下降了42%和18%。

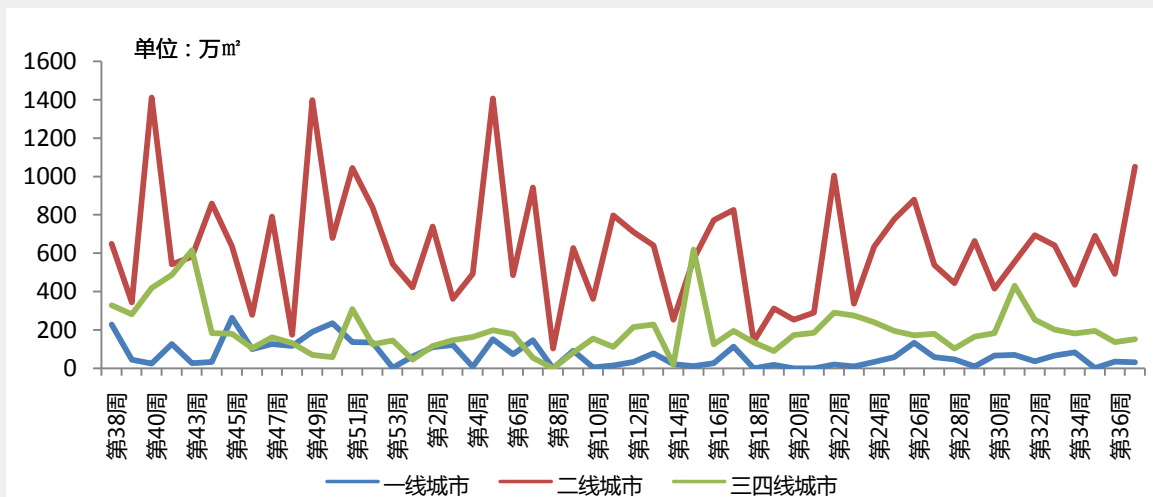
2017年第38周-2018年第37周土地成交走势图



数据来源: CRIC2016

重点监测的城市中,本周二线城市成交量大增,占比高达85%。具体来看,一线城市中,本周北京和上海均有成交:其中北京成交了3块综合用地,分别位于朝阳区、平谷区和房山区,且三宗地均设置了最高销售限价;而上海则成交了一块位于嘉定区的租赁住房用地,被上海地产以底价拍下;两市相比来看,北京的住宅供应更多,虽然均为限价商品房,但对于缓解供求不平衡仍有一定帮助。二线城市中,本周成都、长沙、昆明及济南的成交面积均超过100万平方米;成交量最大是成都,达到了196万平方米,其中位于天府新区的四块大规模商住用地被紫光集团包揽,作为紫光IC国际城项目的后续配套用地使用;长沙的成交量也达到了196万平方米,其中位于高新区、建筑面积达52万平方米的商住用地被万科以20.17亿元的底价拿下。重点监测的三线城市中,本周仅有5个城市有成交,其中成交体量最大的是江苏太仓,达到了70万平方米,共成交5块地,其余城市的成交量较小。


2017年第38周-2018年第37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：京土整储挂(朝)[2018]017号

宗地概况				地块地图
区域	朝阳区	成交日期	2018-09-13	
总用地面积 (万㎡)	7.50	成交总价 (亿元)	29.1	
总建筑面积 (万㎡)	8.44	楼板价 (元/平方米)	34498	
所属板块	望京板块	详细交易方式	挂牌	
环线位置	四至五环间	地块属性	综合	
受让方	中海			

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/㎡)
京土整储挂(朝)[2013]011号	2013-02-28	商住	6.96	4.09	10.6	25930
北京市朝阳区中关村科技园电子城西区二期 A6 地块	2011-05-27	商办	2.36	11.79	8.5	7210

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/㎡)
首开琅樾	2016-10-10	普通住宅; 别墅	126,835	69000 (普通住宅); 72000 (别墅)

数据来源：CRIC

地块分析：

近日北京宣布近期将供应66宗住宅用地，给未来有计划在北京拿地的开发商提供了较大便利，这样的行为也更加有助于城市土地市场有预见性地运行。本周北京成交了3块含宅用地，其中位于朝阳区崔各庄乡的综合地块由于周边配套完善而备受房企关注，共吸引了12家知名地产商前来竞拍，最终该地块被中海以29.1亿元的总价拿下，溢价率高达41.95%，为近期较为少见的高溢价地块。

据规划来看，该地块所处的望京板块紧邻孙河中央别墅区，因此能受到别墅区优质的配套建设辐射，周边居住环境极佳。交通方面，该地块紧邻15号线马泉营站，公共出行较为便利，同时地块距离京承高速不到2公里，因此自驾出行也较为方便。地块周边2公里内的住宅多以别墅项目为主，周边居住氛围浓厚：商业上，地块周边2公里内有多家连锁超市，如世纪华联等，此外距离奥特莱斯等购物中心直线距离也不到1公里，可充分满足居民的日常购物需求；教育资源方面，地块周边方圆3公里内幼儿园、小学至中学均有，且数量也比较多。地块周边3公里内在售商品住宅较少，目前仅有首开琅樾一个项目在售，最新成交价约7万元/平方米，但其平均楼板价为25930元/平方米，与此地块的成交楼板价相比低了近9000元/平方米；同时，地块上建成后商品住房销售均价不超过68924元/平方米（含全装修费用），最高销售单价也不得超过72370元/平方米；就此来看，项目建成后的利润空间相比之前收窄不少。然而，随着孙河板块剩余土地量的减少和周边配套设施的不断补充、完善，产品受到的竞争压力也会越来越少，去化速度预计较快。

【热销项目】

2018年9月13日，位于乌鲁木齐的中海会展九里盛大开盘，销售213套，销售额达2.57亿元。我们认为该项目热销主要基于两个方面：

第一，项目位于会展片区中心，地理位置优越。项目处于会展中轴，对望国际会展中心、红光山4A风景区，与七星拱月滨河景观带为邻；经红光山路、会展大道，可直通河滩、外环，搭乘城市快速路网，瞬息抵达各大商圈、机场及高铁枢纽。

第二，项目定位中高端，在本地富有口碑。项目产品实现多面宽，短径深，最大程度拉大户内的日照面积、通风通透率等，也是区域内同类毛坯竞品中唯一实现3.1m户内层高，呈现轻奢品质住区概念。此外，项目为中海地产在乌鲁木齐的第四个开发的项目，其中中海雲鼎大观、中海天悦府、中海九号公馆分别实现了新市区、水磨沟区量价两端的领跑，稳健的开发模式，工科中海的形象，赢得了市场口碑与市场认可。

第37周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
乌鲁木齐	中海地产（新疆）有限公司	中海会展九里	开盘销售额达2.57亿

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
北京	湖岸嘉园	平谷区	住宅		49029	9月14日	北京腾泰亿远置业有限公司
北京	和玺苑	昌平区	住宅		69919	9月12日	北京创世瑞新房地产开发有限公司
广州	科慧花园	增城区	住宅		18730	9月14日	广州市碧城科技投资有限公司
广州	科慧花园	增城区	住宅		16340	9月14日	广州市碧城科技投资有限公司
广州	科慧花园	增城区	住宅		13426	9月14日	广州市碧城科技投资有限公司
广州	水恋花园	南沙区	住宅		13895	9月13日	广州市辉瑾房地产发展有限公司
广州	实地锦藤花园	黄埔区	住宅		38646	9月11日	广州丰实房地产开发有限公司
广州	亚运城	番禺区	住宅		29253	9月12日	广州利合房地产开发有限公司
广州	御景绿洲花园	从化区	住宅		18166	9月10日	从化国泰天彤房地产开发有限公司
广州	珠江四季花园	天河区	住宅		8542	9月12日	广州市城实投资有限公司
广州	万科白鹭郡花园	南沙区	住宅		14922	9月11日	广州市万凌房地产有限公司
广州	紫郡府	荔湾区	住宅		11495	9月12日	广东葛洲坝房地产开发有限公司
广州	花漾花园	荔湾区	住宅		11740	9月12日	广州市保瑞房地产开发有限公司
广州	花漾花园	荔湾区	住宅		11655	9月12日	广州市保瑞房地产开发有限公司
广州	紫郡府	荔湾区	住宅		11501	9月12日	广东葛洲坝房地产开发有限公司
广州	紫郡府	荔湾区	住宅		9397	9月12日	广东葛洲坝房地产开发有限公司
广州	远东御江豪庭	荔湾区	住宅		10341	9月13日	广州市星侨房地产开发有限公司
广州	御景绿洲花园	从化区	住宅		27806	9月10日	从化国泰天彤房地产开发有限公司
广州	保利海德花园	荔湾区	住宅		24447	9月14日	广州市埔域房地产开发有限公司
广州	南沙滨海花园	南沙区	住宅		21851	9月14日	广州城建开发南沙房地产有限公司
广州	信达金茂府	天河区	住宅		26857	9月12日	广州启创置业有限公司
广州	保利半山花园	从化区	住宅		39164	9月13日	广州从化保利房地产开发有限公司
广州	佳兆业逸瀛苑	天河区	住宅		25670	9月12日	广州市雅翔房地产开发有限公司
广州	远洋天骄花园	天河区	住宅		23502	9月12日	广州市远翔房地产开发有限公司
南京	融侨观城	浦口区	住宅	14504	23323	9月15日	江苏融侨置业有限公司
南京	锦绣滨江花园中苑	鼓楼区	住宅		24018	9月16日	南京中冶正锦置业有限公司
南京	大华锦绣时代花园	浦口区	住宅	22719	29210	9月11日	大华集团南京浦口置业有限公司
南京	龙源华府	栖霞区	住宅	16511	57104	9月14日	南京怡华房地产开发有限公司
南京	卓越浅水湾	高淳区	住宅		24967	9月11日	南京裕荣房地产开发有限公司
武汉	招商·依云华府	江夏区	住宅		15185	9月14日	武汉招商润丰房地产开发有限公司
武汉	广电兰亭盛荟	汉阳区	住宅		57129	9月14日	武汉广电国博房地产开发有限公司
武汉	中恒·湖居天下	蔡甸区	住宅		15674	9月14日	武汉新东方房地产开发有限公司
武汉	金辉优步湖畔	黄陂区	住宅		32983	9月14日	武汉金辉融宇房地产开发有限公司
武汉	卓刀泉村城中村	洪山区	住宅		48310	9月14日	武汉林云房地产开发有限公司
武汉	新力·帝泊湾	黄陂区	住宅		36566	9月13日	湖北华中盘龙收藏品交易市场开发有限公司

武汉	百胜·中南首府	武昌区	住宅		26144	9月13日	武汉市海鼎置业有限责任公司
武汉	长丰村城中村	硚口区	住宅		35029	9月11日	武汉美丰采房地产有限公司
武汉	中南拂晓城 108	黄陂区	住宅		26032	9月12日	武汉锦御中南房地产开发有限公司
武汉	中建壹品澜湾	东西湖区	住宅		91416	9月11日	武汉中建壹品绿色置业有限公司
武汉	鑫海时代	新洲区	住宅		31857	9月10日	武汉聚鑫海地产有限公司
武汉	宏发嘉园	新洲区	住宅		4893	9月10日	武汉新舟房地产公司
武汉	保合太和西院	黄陂区	住宅		1796	9月10日	武汉雨泽房地产开发有限公司
武汉	当代·云谷	东湖区	住宅		93320	9月10日	武汉光谷国际光电资源配置中心有限公司
武汉	绿地美湖	蔡甸区	住宅		14784	9月10日	武汉绿地美湖置业有限公司
武汉	盛世公馆	硚口区	住宅		29101	9月10日	武汉市时代天宇置业有限公司
武汉	融创观澜府	东西湖区	住宅		134624	9月10日	武汉融创臻远房地产有限公司
武汉	招商五里界项目	江夏区	住宅		32248	9月10日	武汉招商碧盈房地产开发有限公司
武汉	五里界街 078 号地块	江夏区	住宅		9804	9月10日	武汉润广招房地产开发有限公司
苏州	泱誉雅苑	相城区	住宅		92321	9月14日	苏州兆坤房地产开发有限公司
苏州	独墅湾雅苑	吴中区	住宅		64994	9月14日	苏州兆祥房地产开发有限公司
苏州	嘉境天成花园	相城区	住宅		25847	9月14日	苏州林泰房地产有限公司
苏州	万寿街 168 号	工业园区	住宅		14714	9月13日	苏州工业园区万寿街 168 号
苏州	荣富里	吴江区	住宅		4144	9月13日	江苏久新地产开发有限公司
苏州	熙筑	吴中区	住宅		86060	9月12日	苏州国瑞地产有限公司
苏州	悦棠湾花苑	吴江区	住宅		53772	9月11日	苏州正瑞置业发展有限公司
苏州	半岛印象花园	吴江区	住宅		59567	9月11日	苏州绿地江城置业有限公司
苏州	太湖汇景花园	吴中区	住宅		37469	9月11日	苏州华丽家族置业投资有限公司

全国重点城市2018年第37周市场成交情况 (单位: 万㎡)

分类	城市	第 37 周成交面积	2018 年周平均成交面积	9 月累计成交面积	37 周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	27.26	6.45	32.93	480.80%
	上海	11.69	11.76	24.47	-1.30%
	广州	22.97	15.95	37.23	115.68%
	深圳	5.39	5.76	13.39	-15.67%
二线城市	重庆	44.83	68.50	214.18	-28.95%
	武汉	29.81	30.02	66.54	-3.25%
	长春	29.75	19.99	57.29	26.41%
	青岛	29.37	30.62	56.83	28.51%
	杭州	23.05	18.13	47.07	2.95%
	苏州	17.63	16.94	47.78	-28.46%
	南京	16.39	14.62	41.05	-31.03%
	南宁	15.30	12.90	39.77	-23.18%
	长沙	9.50	19.75	18.07	90.00%
	宁波	7.52	5.25	33.08	-57.64%
	福州	2.86	2.69	5.59	10.85%
	大连	2.27	5.26	8.70	-60.80%
	三四城市	镇江	12.80	7.86	26.63
扬州		11.77	7.69	23.92	2.20%
东莞		10.11	8.90	21.70	9.39%
泉州		7.18	2.79	14.84	19.81%
泰安		4.65	3.21	9.91	-2.72%
惠州		4.65	4.73	9.73	11.00%
汕头		3.87	4.42	8.16	1.39%
东营		2.77	3.55	7.21	-11.88%
韶关		2.59	3.55	6.69	-34.35%
江门		2.27	2.21	4.04	54.81%
廊坊		1.87	1.59	5.03	-27.21%
温州		1.78	6.07	3.04	89.72%
南平		1.21	0.54	2.31	29.04%
舟山		0.79	1.30	3.47	-64.15%
建阳		0.29	0.27	1.14	-59.43%
镇江	12.80	7.86	26.63	6.98%	

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