

中国房地产市场 一周新闻摘要

VIGERS
威格斯

北京

上周北京新房成交小幅高開 均價破 3.8 萬

統計顯示，上周（5.22-5.28）北京新建商品住宅共計成交 1949 套，環比上漲 20.5%；成交均價為 38063，環比微漲 6.1%。整體而言，北京新房市場呈現價量齊升的態勢。上周北京別墅市場共計成交 170 套房源，環比微跌 1.2%；成交均價為 43465 元/㎡，環比大漲 21.4%，創 6 周以來新高。別墅成交最多的區縣是順義區，共計成交為 44 套；大興區緊隨其後，共計成交 41 套。從具體項目來看，上周大興區的別墅項目表現非常搶眼，龍熙旭輝 6 號院賣出了 22 套，紫禁壹號院業績高達 4.3 億；與之相比順義的別墅項目則稍顯遜色。（來源於新京報 5 月 30 日）

5 月北京新增房源 7677 套 改善型供應量持續增加

截止到 5 月 31 日，5 月份北京樓市獲批預售的房源量為 7677 套。其中，12 個住宅項目供應 3344 套；7 個商住專案供應 4333 套。從區域來看，通州區雖然是北京限購最嚴格的區縣，但是 5 月獲批預售的房源量卻意外走高；資料顯示，截止 5 月 31 日，通州區住宅獲批預售的房源共計 1007 套，商住項目 902 套。獲批預售的商住項目房源量是最多是大興區，其獲批預售房源共計 1799 套；獲批預售的住宅房源量最多的則是房山區，其獲批預售房源共計 1676 套。從戶型來看，12 個住宅專案中僅石榴園南裡項目為 47—62 平方米的小戶型產品，其餘 11 個專案均為改善型產品。7 個商住項目中僅龍熙旭輝六號院項目為 140 多平方米的大戶型產品，其餘 6 個專案均為小戶型

公寓產品。從具體專案來看，住建委官網顯示，5月獲批預售的項目中住宅擬售價格6萬+的項目共計4個項目，其中位於朝陽區的潤澤禦府部分房源擬售價格每平方米超過10萬。（來源於搜狐焦點網 5月31日）

三地塊遭瘋搶：順義再現8萬+豪宅 延慶樓面價超4萬

6月2日北京再度有三宗地塊拍賣出讓，其中包括海澱北部一宗商業地塊，以及順義後沙峪、延慶新城兩宗住宅用地。這三宗地塊也吸引了數十家房企參與拍賣。最終，經過多輪廝殺，海澱北部商業地塊被龍湖競得；順義後沙峪地塊落入陽光城囊中，延慶新城地塊被天潤摘得。三地塊共計為北京土地市場帶來32.025億元收入。順義後沙峪地塊：異地代建6.8萬平保障房，建設單價標準為10000元/平，也就是說，拿下該地塊的總價相當於7.5億+6.8億=14.3億，折合平均樓面價已達3.66萬/平。未來售價或將達到8萬+。延慶新城05街區地塊：按照招標書規定，地塊需要無償還建商品房70961平米（住宅63525平米、商業用房4230平米、村委會3186平米）。另外，還需要配建5.15萬平自住商品房，且需要精裝修。中原地產首席分析師張大偉測算，可售商品房住宅只剩下3.45萬平米，此部分實際樓面價已經達到了4.16萬。未來售價或達6萬+。海澱北部地塊：龍湖以14.1億元奪得海澱北部中關村環保科技園地塊，溢價率107%，估算樓面價為3.02萬元/平方米。未來售價將達5萬+。（來源於資訊時報網 6月2日）

上海

滬房租連漲22個月

昨日，位於上海浦東新區的周浦純住宅地塊迎來出讓競拍，最終保利戰勝了另外36個競爭對手，以54.5億元競得該地塊，這意味著該項目保本售價將高達每平方米7.9萬元。折合樓面價43607元，溢價率295.8%。如果扣除自持部分和保障房，實際樓面價高達55707元。目前，周浦新房均價在33000元至48000元左右。參與競拍開發商

人士表示，這個專案要保本的話至少賣到單價 7 萬至 8 萬元。而目前周浦地區的房價僅為每平方米 4 萬元左右。該地塊周邊的專案世貿雲圖的最新報價僅為每平方米 4.5 萬-5 萬，雖然已經很高但依然不及此次拍賣的樓面價。當天的拍賣結果被網友形容為“麵粉比麵包貴”。（來源於北京青年報 5 月 22 日）

上海：寶山顧村地塊溢價刷新年度紀錄 溢價超過 303%

昨天，“寶山區寶山新城顧村 A 單元 10-03、10-05 地塊”以總價 58.05 億元被信達地產拍得。溢價超過 303%，超過了前期由保利益價 296%摘取的浦東新區周浦地塊，刷新今年上海土地市場溢價率紀錄。信達地產的母公司信達資產，是由國家財政部出資成立。過去半年內，信達地產已經斥資 171 億元先後在上海、深圳（樓盤）、杭州（樓盤）和合肥（樓盤）收入了四塊“地王”。昨天拍出的顧村地塊的樓板價 37249 元/平方米，如果剔除自持 15%的住宅部分以及 100%的商業面積，其樓板價高達 4.45 萬元/平方米，未來房價破 6 萬元/平方米沒有懸念。

（來源於東方網 6 月 2 日）

5 月份上海二手房漲幅縮小 買賣暫別博弈

2016 年 5 月，上海二手房指數為 3626 點，比上月上升 67 點，環比上漲 1.83%，漲幅縮小 0.25 個百分點，在市場波動中漲幅繼續收窄。2016 年 5 月，上海二手房市場成交依然萎縮，房價漲幅進一步縮小。市場特徵表現為：一、抽樣調查，約 2 成賣家下調掛牌價，幅度多為 3%-5%。在一些區域，下調幅度儘管較大，買家仍不出手；二、上漲縮小的幅度，市區大於新興城區，主要是受信貸收緊影響，躍級置換消失，購房需求從市區分流至近郊；三、上門客以詢價為主，需方認為房價將進一步回落，觀望氣氛濃重，部分區域千萬級以上樓盤零成交；四、5 月上海地王頻出，周邊一手房捂盤惜售，區域二手房賣家堅守報價或微幅讓價；五、市場並非一邊倒，部分買家對心儀樓盤依然果斷出手，認為是這輪調控政策的購入視窗期；六、少部分持有非普房源且盈利較豐的投資客，見局部銷售高峰已過，急於低價拋售套現，由此一些“撿漏”型投資客現身市場接盤。（來源於中華工商時報 6 月 3 日）

廣州

廣州 47 億元出讓 3 宗商業用地

5 月 30 日，廣州以近 47 億元出讓 3 宗商業用地。其中位於白雲萬達廣場附近的白雲新城 AB2910019 地塊，經歷近 3 小時的價格拉鋸戰後，最終被無限極（中國）以 20.1 億元拿下，折合樓面地價 17756 元/平方米。而與該地塊緊鄰的白雲新城 AB2910020 地塊則被碧桂園以 17466 萬元奪得。此外，廣州綠港以近 25 億元的底價拿下了位於花都的 HDJ07—10 地塊。值得一提的是，廣州航空港總部專案重磅推地，位於花都空港經濟區的 HDJ07—10 商業地，由廣州綠港房地產開發有限公司以 24.96 億元的底價拿下，折合樓面價 3800 元/平方米。該地塊占地面積近 33 萬平方米，位於花都區迎賓大道以南，西側為合和新城大型居住社區。（來源於南方日報 5 月 31 日）

廣州樓市 5 月成交創 6 年新高 價跌量升依然領跑一線

資料顯示，2016 年 5 月（5 月 1 日~5 月 29 日）廣州十一區網簽一手住宅 12034 套，環比上漲 10%，同比上漲 28.9%；成交均價 15215 元/平，環比下跌 4.0%，同比上漲 6%。全市住宅成交面積高達 132 萬 m^2 ，同比上升 22.5%。這是廣州樓市成交繼 3 月破萬、4 月破萬後，連續第三個月創出成交量，而且，超過 12000 套的月成交量創下近 6 年來的單月成交最高紀錄。從一手房成交的區域分佈來看，單價較低的週邊區域是成交主力，週邊五區量價齊漲，共網簽 8121 套，環比增 16.5%。占全市比重上升，為 67%。其中增城成交 3633 套，環比大增 36.3%。緊接著花都成交 1724 套，環比大增 24.7%。南沙、番禺成交較穩定，南沙成交 1442 套環比跌 6.8%，番禺成交 865 套環比漲 2.4%。從化則成交 457 套，環比跌 13.9%。週邊區域成交上升使得廣州一手房簽約均價環比 4 月繼續下跌。成交均價 15215 元/平方米，環比下跌 4.0%，5 月也成為今年以來成交均價最低的一個月。（來源於第一財經 6 月 1 日）

佛山放寬購房入戶 搶廣州購房者

去年深圳人買走了東莞一半新房，廣州人也買走了佛山一半新房，而到了 2016 年，這種現象變本加厲，廣州客購房區域從廣佛交界處開始蔓延至佛山禪城市區，部分樓盤的廣州客占比甚至高達九成。記者瞭解到，近日佛山市出臺新的戶籍制度改革實施方案，極大放寬了購房入戶的標準，也意味著能入戶的房產對廣州客的吸引力進一步加大。業內專家預測，佛山盤搶客肯定會更厲害，價格也會持續上漲。6 月 1 日起，《佛山市公安局進一步推進戶籍制度改革的實施細則》開始執行。購房入戶方面，將入戶的房產從一手房放寬到二手房、自建房，同時取消了學歷等附加條件。記者瞭解到，此前佛山購房入戶的准入條件為：在佛山購買住宅商品房（不含二手房），已辦理房產證且具備附加條件之一（1、具有大專及以上學歷或取得助理級專業技術、技師以上資格的；2、在佛山投資、興辦企業，註冊資金 20 萬元以上；3、在佛山繳納社會保險費連續 3 年以上），本人及其配偶、未成年子女可申請入戶。

（來源於南方都市報 6 月 3 日）

深圳

深圳二手房價 5 月跌勢依舊 部分二手房價格下跌 2 成

最新調查顯示，深圳 4 月二手房成交均價降至 54807 元/平方米，環比下降 2.4%。記者瞭解到，截至 5 月上旬，深圳（除鹽田外）6 大行政區二手房均價全線下調。各個區域都有降幅可觀的筍盤，降幅在 10% 以上的盤都不在少數，有的甚至達到 20%。南山依舊是深圳房價最貴的區域，4 月份價格水準為 71671 元/平方米，環比降幅為 2.25%。記者近日走訪了南山多個片區，發現南山的降價筍盤幾乎都超過 2.25% 的平均降幅。南油作為南山的價格“窪地”，降價盤降幅為本區之最，達到 14.44%；成交較為熱門的後海片區部分大盤，如蔚藍海岸和海月花園，降價幅度分別是 0.23% 和 4.12%。在蛇口花園城，記者瞭解到，其最近的成交價為 6.9 萬元/平方米，較一個月前的價格下跌 11%。豪宅南海玫瑰園也跌了，目前的售價約為 7.5 萬元/平方米，

環比下滑 7%。跌幅最大的樓盤是南油 B 區，最新市場價格為 5.2 萬元/平方米，環比下滑 14%。福田區的 CBD 地位無人可動搖，4 月二手房成交均價 66408 元/平方米，僅次於南山居全市各區第二位，降幅為 2.49%。據統計，皇崗片區的降價盤最多，占到福田降價盤的三分之一，如皇御苑、天澤花園、裕亨花園和港田華園，現在市場價為 4.8 萬~5.7 萬元/平方米，跌幅 5%~8%。其中皇御苑 A 區和裕亨花園部分房源甚至跌破“5 字頭”。(來源於深圳商報 5 月 30 日)

深圳新房入市價低於預期 15% 去化回升或帶動二手

5 月已臨近尾聲，深圳市場特別是二手市場回升的速度仍慢。跟我們之前預期一致，新房市場將成為調控週期中的重要風向標，價格優惠程度直接決定後期市場預期和成交量的回升力度。5 月新房入市的節奏仍慢於預期，截止 30 日，公開發售入市的專案也僅 17 個。但同時也要注意的，近期新盤價格相比預期或周邊二手價格的力度也在加大，10-15%左右的折扣已非常普遍，一二手倒掛情況常見，這也直接拉動了近期新盤的開盤銷售率，八九成的銷售情況再現。週末入市的 5 個項目，受益於低價帶來的直觀利好，3 個項目銷售率都在 8 成以上。(來源於搜狐焦點網 5 月 31 日)

5 月深圳房價創新高 成交量大幅萎縮

資料顯示，5 月一手住宅價格為 55817 元/平方米，為歷史最高值，環比上漲 11.9%，同比上漲 95.9%。成交量卻大幅萎縮，僅有 2259 套，環比同比下跌 3.5%、62.8%。福田房價歷史性地站上了 9 萬元/平方米，為全市價格最貴的區域，環比上漲 14.4%，同比漲幅 93.2%；南山的房價也“破八”，達到 80180 元/平方米，環比上漲 3.2%，同比上漲 30.6%。區域漲幅最大的是寶安，均價為 51467 元/平方米，同比漲幅高達 106.1%。資料顯示，並非所有區域價格上漲，羅湖和鹽田的房價環比有小幅下滑，幅度分別為 3.4%和 7.7%。資料顯示，二手樣本樓盤均價為 55333 元/m²，5 月房價小幅回漲 0.96%。深圳二手房價才剛跌了 1 個月又開始回升。從全市各區的指數變化情況來看，全市各區房價回漲幅度均不超過 2%，其中鹽田房價大致與 4 月持平，僅環比上漲 0.03%。(來源於深圳商報 6 月 2 日)

其它

總價 123.18 億元 杭州拍出首宗百億元地塊

27 日，杭州市濱江區奧體地塊出讓，最終浙江信達地產有限公司以 123.18 億的總價斬獲該地。據悉，這是杭州土地市場上出現的第一宗百億地塊。公開資料顯示，本次掛牌出讓的奧體地塊由三宗子地塊組成，東至七甲河，南至揚帆路，西至丹楓路、奧體中心主體育場，北至奧體中心主體育場。該地塊起始出讓價為 62.86 億元，建築面積 57.09 萬平方米，折合樓面價 11011 元/平方米。當日的競拍現場有 17 家單位報名參與該地塊的競價。首輪競價便有開發商報價 75 億元，經過 28 輪激戰，該地塊被信達以 123.18 億元收入囊中，樓面價為 21576 元/平方米，溢價率達 95.9%。

（來源於新華社 5 月 30 日）

二線城市地王頻出樓市火爆 南京廈門等地庫存下調

最新資料顯示，在二線城市繼續“高調”的背景下，房地產庫存繼續下行。其中，合肥庫存套數 16198 套，181.8 萬平方米，庫存面積同比下滑 63.9%；南京庫存套數 24625 套，302.5 萬平方米，同比下滑 53.9%；蘇州則以 23908 套，388.8 萬平方米庫存，同比下調 49.6%。業內人士指出，在一線城市購房收緊下，資金出現外溢，一線城市周邊以及部分重點二線城市市場活躍。這種情況下，控制房價的壓力明顯增加，合肥、南京、蘇州等二線城市政策收緊預期愈演愈烈。（來源於經濟參考報 5 月 31 日）

天津濱海新區最大“定單式”限價房交房

津濱海新區區內在建最大規模的“定單式”限價商品房項目 31 日交房完成，此次交房是近年來天津市大規模集中交房活動之一。據瞭解，該項目業主主力為 20 至 29 歲的年輕人，滿足了投身濱海新區建設、立志紮根濱海的外來年輕群體的安家願望。建設近 3 年的中建幸福城專案由天津濱海新區政府與中建地產天津興渤海建設發展有限公司合作開發建設，位於天津濱海新區河北路延長線，總建築面積超過 40 萬平方米，

總戶數 4318 戶，可滿足 15000 人的居住需求。作為限價房項目，中建幸福城 80%以上客戶均為刚需自住和婚房首置，有效滿足了濱海新區刚需人群的置業需求。本次集中交付的房源為幸福城二期，共包含單體 47 棟 2722 戶，其中高層 21 棟 1500 戶，洋房 26 棟 1222 戶，於本月 25 日至 31 日集中交付給業主。

(來源於中國新聞網 6 月 1 日)

上月合肥新建住宅價格環比漲幅全國第二

中國指數研究院在 5 月報告中提及，百城房價環比漲幅的上升與國內釋放需求有直接關係，尤其提及包括我省在內的省份出臺了鼓勵農民工進城購房、發展租賃市場、降低購房成本等一系列措施。在對未來房價的預判上，中國指數研究院認為部分熱點二線城市各類需求增長，供不應求矛盾加深，短期內供應增長有限，房價仍存上漲動力，同時高價土地頻出，也增強了未來房價上漲預期。若政府採取有效措施，抑制投資需求釋放，房價漲幅或將逐漸企穩。據報導繼在 5 月新建商品住宅價格環比漲幅領跑全國後，在中國指數研究院 1 日出爐的 5 月百城房價指數中，合肥房價環比上漲 5.78%，列百城第 2 位。而梳理今年前 4 個月合肥在百城指數中的漲幅變化，可以看出樣本均價用了 4 個月時間突破 9000 元/m²的軌跡。(來源於中安線上 6 月 3 日)

關於威格斯

威格斯擁有超過 170 年的全球經驗，在眾多領域包括房地產發展顧問、資產評估顧問、房地產投資顧問、商業招商顧問、物業測量顧問、物業及設施管理顧問、保安顧問等，都建立了良好的聲譽和網路。我們的辦事處遍及全球各地，覆蓋範圍廣泛，確保滿足客戶的需要。

聯繫我們

深圳威格斯

利瑞軒 先生 - 董事及華南地區總經理

黃雪鋒 小姐 - 助理經理

電話： +86 0755-3339 3122

傳真： +86 0755-3339 3192

電郵： nicholasli@vigers.com (利瑞軒 先生)

ginahuang@vigers.com (黃雪鋒 小姐)

地址： 中國深圳市福田區金田路大中華國際交易廣場 2101 室

廣州威格斯

利瑞軒 先生 - 董事及華南地區總經理

許曉雲 小姐 - 聯席董事

電話： +86 020-3801 1236

傳真： +86 020-3839 2035

電郵： nicholasli@vigers.com (利瑞軒 先生)

kathyxu@vigers.com (許曉雲 小姐)

地址： 中國廣州市天河區林和西路 9 號耀中廣場 4004 室