# 中国房地产市场 一**周新闻摘要**



## 北京

#### 通州巨無霸地塊起始價 87 億 系北京目前唯一在售土地

昨天,北京市國土資源局網站上新掛牌出讓一宗商用地塊,地塊位於通州文化旅遊區內,逾164萬平方米的規劃建築面積、高達87億元的起始價,堪稱"巨無霸"地塊。該地塊也是北京目前唯一在售土地。資料顯示,這宗地位於台湖鎮、張家灣鎮、梨園鎮,具體四至範圍為:東至頤瑞東路,南至雲瑞北街,西至九德路,北至曹園中街。用地性質為F3其他類多功能用地、B31娛樂用地、B4綜合性商業金融服務業用地、B14旅館用地、S41公用停車場用地和U12供電用地國有建設用地使用權。該地塊的競買申請時間為6月3日至7月6日,6月23日至7月7日為網上掛牌競價時間,7月7日下午進行現場競價。(來源於京華時報6月6日)

#### 上周北京樓市穩中有升 商住專案成交量漲 41.9%

6月第一周,北京新建商品住宅共計成交 2276 套,環比上漲 16.8%;成交面積為 23.55 萬平米,環比上漲 11.9%;成交均價微降 1.0%。普通住宅和別墅專案成交情 況均有小幅下調。商住項目的成交依然堅挺,成交套數及成交均價的漲幅近 50%。 根統計,上周(5.29-6.4)普通住宅市場成交 830 套,環比下跌 5.4%,成交面積 下跌 3.4%;別墅市場成交 166 套,環比下跌 2.4%,成交面積上漲 2.9%;商住市場成交 1280 套,環比大漲 41.9%,成交面積上漲 51.8%,成交均價上漲 9.8%。資料顯示, 上周出商住項目漲幅較大外,普通住宅和別墅項目成交波動不大。商住專案的主要

#### 本月上旬二手房網簽量驟降

自3月份北京二手住宅網簽量到達頂點之後,北京二手房市場已經連續兩月降溫, 進入6月以後,降溫幅度明顯擴大。資料顯示,6月1日到10日北京全市二手住宅 共網簽2670套,環比5月同期大降55.3%,上旬交易量為2016年以來各月最低, 甚至低於春節所在的2月上旬。進入6月以後,北京二手住宅單日網簽量由 1000多套驟降至500套甚至以下。這也是近半年來首次工作日網簽量連續低於 500套左右,此前基本都位於1000套以上。(來源於北京日報6月12日)

# 上海

#### 上海掛牌虹口一宗居住用地起始樓板價 47500 元/平方米

該宗土地起始總價為 20.8577 億元,起始樓面價為 38000 元/平,可售住宅起始樓板價為 47500 元/平,預計將於 7 月 14 日出讓。6 月 2 日,上海虹口區掛牌出讓一宗純居住用地,據瞭解,該區域多年未有新盤入市,市場預計未來或拍出逾 10 萬/平方米的天價。公告顯示,該地塊公告號為 201604401,是虹口區涼城新村街道 073-06 號地塊,東至廣粵路、南至警備區用地、西至居民社區、北至廣靈四路,土地總面積為 19959.5 平方米,容積率為 2.75,掛牌時間為 6 月 2 日-7 月 12 日。市場消息稱,該宗土地起始總價為 20.8577 億元,起始樓面價為 38000 元/平方米,可售住宅起始樓板價為 47500 元/平方米,預計將於 7 月 14 日出讓。資料顯示,距離該宗土地 1 千米左右有地鐵 1 號線,2 千米左右有 3 號線、8 號線,交通便利,周邊諸多成熟社區,配套成熟。

(來源於觀點地產網 6月6日)

#### 上海在國內率先實施房地產金融宏觀審慎管理

近日,中國人民銀行上海總部制定了上海市房地產金融宏觀審慎管理框架,在全國率先實施房地產金融宏觀審慎管理。中國人民銀行上海總部副主任兼上海分行行長張新說,上海房地產金融宏觀審慎管理制度的率先推出,標誌著在上海建立起了覆蓋金融各領域的"三位一體"的風險監測與管理系統。上海市房地產金融宏觀審慎管理的核心是從人口、房地產市場、房地產金融、經濟與金融等四方面建立上海市房地產金融宏觀審慎監測指標體系,在綜合評估判斷上海房地產市場發展走勢的基礎上,構建逆週期的房地產金融宏觀審慎調控機制。宏觀審慎管理框架由"房地產金融宏觀審慎管理基礎資料庫"、"房地產金融宏觀審慎監測體系"、"金融機構宏觀審慎評估體系"和"政策工具箱"四部分組成。

(來源於人民日報 6月8日)

#### 上海新政"雙滿月"效果顯著交易量回復近5年均值

實行差別化住房信貸政策等九條措施2個月以來,政策效果明顯:一是交易量持續回落,網上可售面積繼續增加。3月25日-4月24日,一、二手住房成交面積分別為120萬平方米和210萬平方米,較新政實施前一個月(2月25日-3月24日)分別減少43%和58%;4月25日-5月24日,一、二手住房成交面積分別為74萬平方米和143萬平方米,較新政實施後第一個月(3月25日-4月24日)分別減少38%和32%。目前的交易量相當於近5年的平均水準,恢復正常。二是住房價格指數漲幅收窄。4月份,上海新建商品住房和二手存量住房價格指數環比分別上漲3.6%和2.5%,分別比上月回落0.7個百分點和3.7個百分點;同比分別上漲34.2%和30.2%,分別比上月多漲3.7個百分點和2.4個百分點,但漲幅較3月有明顯下降。(來源於紅網6月12日)

#### 核心區盤少價高 樓價漲勢迫使剛需向近郊樓盤擴散

資料顯示,5月廣州中心區域一手成交宗數下滑22%,二手成交宗數為一手的2.6倍,一手成交減少,使得中心區域二手成交更加活躍。目前中心區域盤少價高的情況下,部分"剛需"客戶轉到近郊區域購房,而房價上漲也從中心區域的優質盤逐漸擴大到近郊、樓梯樓和非地鐵上蓋物業。不同品質樓盤價格上漲幅度不同,放盤價較年初上漲5%~15%左右。(來源於廣州日報6月6日)

#### 前5月黃埔成交同比大漲72%長嶺居占"半壁江山"

2016年1-5月黃埔區樓市成交7852套,而去年1-5月區域成交4575套,成交量同比大漲71.62%,除區域內多個大盤集中推貨外,通往蘿崗地區的首條地鐵線路6號線二期即將于年底正式開通無疑刺激了更多的剛需買家入市。從成交資料看,春節後黃埔區成交呈現出"井噴"增長,2月份黃埔成交為前五月最低點,月成交僅500多套。3月份之後黃埔成交"量價齊升",繼3、4月網簽徘徊在1900套左右後,5月份成交量更是達到2205套,這是新黃埔區成立後單月成交最高的月份。 (來源於房天下6月7日)

#### 廣州 5 月份土地成交近 96 億元 同比大漲 4 倍

資料顯示, 5 月份廣州土地總成交面積為 840626. 57 平方米, 比去年 5 月上漲 141%; 總成交金額為 958642 萬元人民幣, 比去年 5 月大漲 444%。3 月以來持續 "高溫"的 廣州樓市, 4 月、5 月份依然保持高 "熱度", 資料顯示, 5 月廣州樓市新房成交量再攀 高峰, 突破 12916 套, 領跑一線城市, 成交量創下該市 6 年以來新高; 這也是廣州樓市今年連續第三個月創下新房成交破萬套的紀錄。與持續火爆的廣州樓市相比, 從 2016 年開年以來, 廣州土地市場則一直慢熱, 直到剛剛結束的 5 月, 以總成交額近 96 億元的姿態高調回暖, 成為該市上半年土地市場交易的小高潮。(來源於中國新聞網 6 月 12 日)

#### 報告稱全國大中城市中深圳購房者月供壓力最大

報告顯示,5月份全國30個城市首套房的貸款利率為4.51%,為基準利率4.9%的92折。城市橫向對比方面,深圳月供壓力最大,為20128元/月。而貴陽最小,為2472元/月。業內人士表示,政策預期方面,對部分房價過快上漲的城市而言,6月份按揭貸款政策(包括房貸利率和首付比例)或有收緊的傾向,以進一步打擊炒房需求。全國30個城市橫向對比來看,包括徐州、蘭州、貴陽等城市的首套購房利率相對高,分別為4.90%、4.87%和4.82%。而天津、北京和廣州等城市的利率相對低,分別為4.10%、4.18%和4.22%。天津等城市房貸利率之所以低,和當地商業銀行主動推銷房貸產品的動作頻頻有密切關聯。(來源於資訊時報6月6日)

#### 深圳光明今日再拍地 或將產生新"地王"

繼6月2日龍華地塊以接近83億元的天價成功投標後,今日,光明新區也將迎來3年來首次帶居住用地的商住混合用地拍賣,多家開發商表示有意參加競拍,其中包括多家外地知名房企。業內專家表示,深圳土地的稀缺將會導致土地招拍掛持續火爆,提供更多機會的城市更新將會成為各路房企爭奪土地資源的另一個主戰場。資料顯示,"十三五"期間,深圳仍處於土地供應緊缺,購房需求強勁狀態。深圳計畫供應住房建設用地800萬平方米,其中,商品住房用地590萬平方米,包括新供應用地40萬平方米,僅相當於10塊龍華上塘拍賣土地的面積,城市更新用地450萬平方米、征地返還用地100萬平方米。僅城市更新釋放土地就占了近76%。假設容積率為4.0,未來五年將會有2360萬平方米的住宅供應量,約30萬套商品住房,平均每年供應472萬平方米,每年約6萬套。同時,深圳預計全市商品住宅購房需求89.8萬套,一手新增商品住房購房需求約4400萬平方米,共計55萬套,但是預計新建商品住房供應約2360萬平方米,僅30萬套,住房缺口較大,需求強勁。

#### 上周 4 成片區二手房價上漲 龍華民治上漲 3.8%

據監測,上周全市放盤均價為 60441 元/㎡,環比微升,業主報盤價格在連續下調 4 周之後,上周終於止跌,主要原因有兩個。一是,5 月份深圳二手樓市擺脫了低 迷的狀態,已經觸底回升;二是,6 月 2 日龍華上塘拍出 "地王",樓面價高達約 5.68 萬元/㎡,有效提升了市場信心。各行政區方面,五漲二跌。其中,地王效應 利好龍華,報價環比上漲 2.87%,領漲全市;鹽田、龍崗、南山環比上漲 0.4-0.9%, 寶安(不含龍華下同)維持穩定;福田、羅湖繼續下降。

(來源於騰訊房產 6月12日)

### 其它

#### 一周拿下蘇州、鄭州兩城地塊 雅居樂加速全國佈局

近期雅居樂動作頻頻,繼 5 月 24 日雅居樂以約 27. 45 億元的總價競得蘇州相城區 澄雲路西、蠡塘河路南的 2016-WG-35 號地塊後,6 月 1 日,雅居樂獲得了在鄭州 的第三個項目,斥資 17. 91 億元競得鄭政東出[2016]9 號地塊的使用權。據瞭解, 過去兩年雅居樂的拿地策略較為審慎,而 2016 年雅居樂準備了 100 億元的預算在一 二線城市尋找投資機會,增加土地儲備。(來源於新浪房產 6 月 6 日)

#### 南京樓市"退燒":新房成交量下降四分之一

受新政落地、市場自我調節等影響,上周,南京眾多樓盤開盤跑量,"日光碟"成為了熱點區域"專利"。並且,新房成交量環比下降了四分之一,一直"高燒不退"的南京樓市正在降溫。據瞭解,南京"雙控"新政於 3 日正式落地,首推的 11 幅住宅用地都標明了最高限價,同時,"競價超出部分為保障房建設資金並不計入房價准許成本"首次明確寫入出讓公告中。從房地產市場發展週期來看,"金三銀四"過後的6月,往往是春季市場旺季的末尾,一般這時市場就開始自發的調節收縮。資料顯示,上周南京樓市共認購商品房 2472 套,成交 3240 套。與上上周相比,上周認購量

下跌 28.6 個百分點,成交量下跌 25.3 個百分點。雖然資料的上傳有滯後性,但也 反映出市場中新房的成交數量已經出現下降。(來源於中國新聞網 6 月 7 日)

#### 21 家上市房企前五月銷售額同比大漲逾八成

最新統計資料顯示,目前公佈 5 月銷售業績的 21 家上市房企,5 月單月銷售額達 1743.82 億元(人民幣),前 5 個月累計銷售額合計達 6847.70 億元,比去年同期上 漲了 83.8%,完成全年目標(7100 億)的 50.1%。龍頭房企萬科 5 月銷售金額同比大 漲近八成。據披露,萬科前 5 個月銷售金額達到 1476.7 億元,已完成全年 3000 億 銷售目標的 49.22%。另一家千億房企碧桂園今年前 5 個月實現合同銷售金額約 人民幣 955.0 億元,同比大漲 158%,已完成全年銷售目標的 56.85%;去年業績漲 幅驚人的恒大地產今年前五個月,累計合約銷售金額 1104.4 億元,同比增加 77.1%,完成全年目標的 55.2%。值得注意的是,融創中國前 5 個月銷售金額 460.8 億元,由於其此前預設的年度銷售目標僅 800 億,所以已經完成全年目標的 近六成。另外還有新城控股、旭輝、景瑞地產、里安等多家企業銷售金額翻倍上漲,年度目標完成過半。如旭輝前 5 個月銷售額同比增長 204%;景瑞地產銷售額同比增長 158%。(來源於搜房網 6 月 8 日)

### 福州房價連續 12 個月環比上漲

五月份的福州,市區與閩侯樓市表現呈兩極分化。市區成交延續 4 月份的下滑勢頭,上月成交大跌的閩侯實現低位反彈。資料顯示,5 月福州五行政區住宅簽約 2384 套,環比減少 372 套,降幅為 13.49%;簽約面積 260279 平方米,環比減少 51952 平方米,降幅為 16.63%。閩侯縣住宅簽約 1491 套,環比增加 723 套,增幅 達到 94.14%;簽約面積 133582 平方米,環比增加 52660 平方米,增幅為 65.07%。雖然成交起伏不定,但福州房價卻是一路追漲。過去五月,福州五區、閩侯價格指數環比均上漲 7.7%。下半年,隨著去年底及今年年初出讓的"萬元地"入市,福州市區房價有望步入"四萬時代"。(來源於觀點地產網 6 月 12 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