



## 北京

### 上周北京商住成交量瘋漲 161%

資料顯示，2016年端午小長假期間（6月9日-6月11日）北京新建商品房（不含保障房、自住房）共成交2503套，成交面積35.65萬平方米，相比五一小長假分別增加210%、301%，同時這一成交量也創造了歷年端午小長假的新高，而這3天成交量也相當於5月成交量的3成。資料顯示，商住類產品共實現成交2286套，新房成交中商住類產品占比超過90%。而從成交排行來看，端午期間成交套數排名前十的專案均為商住產品。（來源於搜狐焦點網6月13日）

### 業內稱北京二手房降溫 6月網簽量較上月同期環比下降 55.3%

北京市住建委網站的近期網簽資料顯示，本月1號到10號，北京全市二手住宅共網簽2670套，比5月同期環比下降55.3%。此時間段的交易量也是今年以來，各月最低。行業人士分析，在經歷了成交量高點後，北京二手住宅市場開始降溫。

從6月份以來的北京二手住宅網簽情況來看，每天的網簽量從之前達到過的每天1000多套，將到了近期的每天500套甚至更少。根據相關統計機構梳理，這也是近半年來，首次工作日網簽量連續低於500套左右。

（來源於央廣網6月14日）

## 北京二手房網簽量已連續 6 周下滑 部分房源降價

據統計，目前的二手房市場房客源比已經下降到 3 以下，遠低於市場繁榮時期的 4 以上。自 5 月份以來，北京二手房成交便逐步降溫。進入 6 月，北京二手房簽約更是出現了斷崖式下跌。在整體市場成交下滑的情況下，購房者的議價能力正在提升，部分房源的報價也出現了不同幅度的讓步。北京市住建委資料顯示，6 月第二周（6 月 6 日-12 日），北京市二手住宅成交 1887 套，網簽量環比大幅下降 61.2%，為 2016 年以來的最低水準。在業內看來，二手房網簽量的下滑，一方面是由於購房需求減少，成交量持續回落是近期的大趨勢。但另一方面，也有端午節假期以及上周商住集中網簽的特殊原因。從實際成交量看，6 月第二周環比上漲了約 17.9%。儘管如此，從門店反映的情況來說，北京目前正在經歷一場二手房的降溫。

（來源於北京晨報 6 月 17 日）

## 上海

### 端午新房成交量同比漲 5 倍 創下 6 年同期新高

2016 端午小長假已經結束，這三天上海一手房成交並未出現“放假”行情，成交量反而大漲。據統計，6 月 9 日-11 日，上海商品住宅累計成交面積約 82796 平方米，同比大漲 524%，創下 2011 年以來同期新高。從成交區域來看，端午小長假期間，奉賢成交 174 套遙遙領先其他區域；嘉定、青浦分別成交 126、68 套，排名二三。正因為遠郊區剛需樓盤成交量猛增，也導致了全市均價出現了結構性調整，這期間全市均價為 32556 元/平方米，環比下跌 18.13%，同比下跌 3.13%。

（來源於搜房網 6 月 13 日）

### 上海 5 月賣地成交金額 187 億 同比大漲 1330%

資料顯示：2016 年 5 月，上海經營性用地共成交 10 幅，成交面積合計為 47.2 萬平方米，同比上漲 389.1%，成交金額合計為 187.3 億元，同比上漲 1330.0%。

自 3 月 25 日的滬九條新政後，整個 4 月上海的土地市場竟無一幅土地出讓，這直接導致 5 月供應放量後開發商饑餓搶收。10 幅經營性用地出讓，其中 6 幅為純住宅用地，其他 4 幅為商辦文體類用地。其中 6 幅純住宅地分別來自松江泗涇 2 幅、奉賢南橋 1 幅、浦東周浦 1 幅和崇明長興島 2 幅。並且這幾幅地塊都紛紛刷新區域內樓板價新高，創造了一個又一個的”地王“。從全國來看，今天國家統計局公佈了前 5 月全國土地成交價款為 2295 億元。依此看，上海僅 5 月單月賣地收入就佔了全國今年以來賣地收入的 8%。而在 6 月，上海還有 6 幅地塊入市，其中寶山顧村地塊已經創造了區域地王，接下來的 5 塊地塊位於嘉定、浦東和奉賢三區，引發市場較高關注。（來源於 21 世紀經濟報導 6 月 14 日）

### **上海寫字樓成交量持續上漲 新項目接連入市**

由於供應充足，尤其是擁有高起點規劃的城市副中心辦公樓項目的不斷入市，全市辦公樓整體成交量持續上漲。據上海鏈家市場研究部資料顯示，全市近兩年成交寫字樓 338.5 萬平方米，環比上漲 22.0%。與此同時，在租賃市場，上海甲級寫字樓租金漲幅近期也十分穩健。家表示，辦公專案整體交易量在近兩年的上漲，代表著上海的辦公市場正經歷建設熱潮。在一些遠郊地區，未來幾年寫字樓供應量或將超過需求量。與此同時，據統計，辦公項目的成交面積在不斷走高的情況下，成交套數卻在下跌，由此可見，為了滿足現代辦公對空間自由度的需求，越來越多寫字樓項目的單套面積都在走高。知名研究部資料顯示，在全市辦公專案近兩年來成交面積 TOP20 板塊中，華漕、陸家嘴濱江、長風、彭浦、西郊排名前五，其中，華漕和西郊的環比漲幅更是達到了 1272.8%及 876.5%。

（來源於新聞晨報 6 月 17 日）

# 廣州

## 廣州人端午不買房! 二手網簽環比跌超八成 價仍續漲

昨日，廣州二手房資料中心資料統計顯示，端午期間（6月9日-11日），廣州全市二手房網簽量為151宗，與上個月同期（5月9日-11日）高達1073宗的網簽量相比，大滑85.93%。不少仲介人士表示，由於今年的端午期間連降暴雨，買家數量確實不如平時。此外，在清明、端午這樣的傳統節日裡，廣州人並沒有買房的習慣，甚至部分觀念較為傳統的消費者對此還會有些忌諱，這也是造成端午期間二手房網簽環比下滑的重要因素之一。不過，值得一提的是，儘管端午網簽量環比出現大幅下滑，但其網簽價格卻持續向上。資料顯示，今年端午期間二手房的網簽均價為18630.4元/m<sup>2</sup>，環比5月同期則上漲了2.5%。

（來源於金羊網 6月13日）

## 廣州：上周樓市成交僅1955套創14周新低

6月廣州樓市首周保持了2000套的成交量，而上周（6.6-6.12）雖有端午小長假助力，但端午黃金周無論在開發商推貨還是購房者入市方面都無法與五一期間火爆狀況相媲美。據資料監控中心統計，端午黃金周（6月9-11日）廣州樓市網簽數為791套，而五一黃金周（4月30日-5月2日）網簽數1327套，成交減少近4成。而另一方面，開發商的推貨節奏放緩，端午期間廣州僅5盤推新，而五一期間驚現30盤集中推新。（來源於搜房網 6月14日）

## 廣州上半年房價15790元/平 2年半總體漲4.7%

截至6月15日，廣州一手商品住房的成交已經達到50608套，從3月份開始月月成交套數過萬。同時在成交火熱的情況下，廣州上半年的一手房均價鎖定在15000多元/平方米的幅度，樓市貨量足、價格實。今年1月1日-6月15日，廣州一手房的成交均價為15790元/平方米。而2015年、2014年全年全市的一手商品住宅的成交均

價則分別為 15207 元/平方米和 15075 元/平方米, 兩年的時間, 樓價的漲幅為 4.7%。難怪有人說, 廣州的樓價似乎看不出增長, 但卻的確在慢慢地增長, 非常穩健。與成交量形成鮮明對比的是廣州一手房均價的平穩, 這又使廣州不僅與相鄰的深圳形成巨大的反差, 也使廣州在一線城市中有點“另類”。其他三大一線城市的一手房均價早已“奔三”, 深圳更是突破 5 萬元/平方米。同為一線城市, 廣州房價最為穩定, 深圳過千萬人口擠在 1900 多平方公里的土地上, 有限的土地供應量與強烈的住房剛需形成強烈矛盾, 深圳甚至接近全球高密度城市香港的水準, 而廣州人均土地面積則是深圳的 3.1 倍。(來源於新快報 6 月 17 日)

## 深圳

### 端午假期深圳二手房交易量增幅近九成

端午小長假深圳二手樓迎來反彈行情, 交易量較去年同期增幅近九成。其中龍華受地王影響, 反彈幅度較大。據監測統計, 端午假期成交量較五一假期增長 30%~40%; 而與 2015 年端午假期相比, 交易量回升至去年同期的 85%左右, 可見市場回升效果明顯。其中, 龍華、龍崗中心城、布吉、梅林、皇崗、人民南、前海、寶安中心區、西鄉等片區明顯反彈, 而龍華表現最為突出, 地王效應、新盤熱銷刺激區域市場回升, 水榭春天、金地梅隴鎮、潛龍鑫茂花園等熱點樓盤成交十分活躍。

(來源於騰訊房產 6 月 13 日)

### 上周深圳房價 5.7 萬/平 成交量 658 套寶安跌最大

據統計, 上周(6.6-6.12)深圳全市成交 658 套, 環比上上周(5.30-6.5), 下跌 3%; 成交面積方面, 上周全市成交 67369.34 平方米, 環比下跌 3%; 成交均價 57959 元/平, 環比上漲 1%, 總體情況與上上周相比, 量跌價漲。各區房價環比資料除福田下跌 6%, 其他幾區均有所上漲, 其中寶安、鹽田、羅湖 3 區成交均價漲幅較大, 但均不超 5%。從各區成交情況來看, 關外兩區(寶安、龍崗)目前房價

分別為 50459 元/平、41402 元/平。關內幾區中，鹽田尚在 4 字頭，其餘均在 6 字頭往上。由於 5 月深圳樓盤入市量加大，新政後成交開始趨於穩定，各區來看，原關外成交熱區寶安跌幅最大，為 5%，而關內鹽田由於成交基數小上周成交環比上漲 400%，漲幅度最大。(來源於房天下 6 月 13 日)

### **冰火兩重天深圳 3 宗工業地底價出讓**

昨日，深圳市一宗物流用地和三宗工業用地在土地房產交易大廈進行拍賣，最終，坪山物流用地因無人競買而宣告流拍，龍崗 G03603-0047、G06103-0119 和 G02302-0018 等三宗地塊分別被深圳市鐵漢生態環境股份有限公司、深圳市聯創三明電器股份有限公司和深圳市核達中遠通電源技術有限公司以起始價收入囊中，折合樓面地價分別為每平方米 4081.28 元、3182.29 元和 1675.64 元。對於工業用地和商住用地的“冰火兩重天”，業內人士表示，這種現象其實屬於正常現象，相對於商住用地，深圳的工業用地數量較多，而且競拍的條件也比較嚴格，有些地塊甚至是有針對性的拍賣，所以成交價格一直會比較平穩。

(來源於證券時報 6 月 16 日)

## **其它**

### **江西去庫存調查：60%地產老闆面臨倒閉壓力**

記者在江西省的實地調查中瞭解到，一些地方，60%的地產老闆面臨倒閉的壓力；而 80%以上倒閉的開發商則是“死於”高利貸。據國家統計局的最新資料，1—4 月份全國商品房銷售面積 3.60 億平方米，同比增長 36.5%，待售面積連續兩個月減少。同時，另一組資料卻顯示，今年 1—4 月份，非重點城市商品房待售面積 4.55 億平方米，比 3 月末有所減少，但比去年末增加了 1233 萬平方米。

(來源於中國經濟報 6 月 12 日)

### **全國房地產庫存連續 3 個月下降**

資料顯示，5 月末，我國商品房待售面積 72169 萬平方米，比 4 月末減少 521 萬平方米。這是今年以來房地產庫存連續第三個月下降。2015 年 6 月以來，我國商品房待售面積持續增加，去庫存成為今年經濟工作的五大任務之一。今年 3 月，商品房庫存首次出現下降，此後樓市銷售持續升溫。從銷售面積看，1—5 月份，商品房銷售面積 47954 萬平方米，同比增長 33.2%，增速比 1—4 月份回落 3.3 個百分點。從銷售額看，前 5 月，商品房銷售額 36775 億元，同比增長 50.7%，增速回落 5.2 個百分點。（來源於人民日報 6 月 14 日）

### **重慶市統計局：前 5 個月商品房銷量同比增長 18%**

重慶樓市交易量增幅仍然保持在兩位數。昨日，重慶市統計局發佈 2016 年 1—5 月重慶房地產開發和銷售情況表明，我市前 5 個月商品房銷量同比增長 18%。市統計局稱，今年 1 至 5 月全市房地產開發投資 1321 億元，同比下降 1.7%，比 1 至 4 月回落 2.2 個百分點。其中，住宅投資 813.82 億元，同比下降 2.5%，降幅比 1 至 4 月收窄 1.8 個百分點。“住宅投資占房地產開發投資的比重為 61.6%。”市場供給方面，市統計局資料表明，今年 1 至 5 月房地產開發企業房屋施工面積 24387.53 萬平方米，同比下降 0.1%，增速比 1 至 4 月回落 1 個百分點。其中，住宅施工面積 16109.11 萬平方米，下降 3.5%。房屋新開工面積 1887.32 萬平方米，下降 1.3%。其中，住宅新開工面積 1164.20 萬平方米，下降 4.1%。房屋竣工面積 1396.43 萬平方米，增長 32.2%。其中，住宅竣工面積 1004.37 萬平方米，增長 35.7%。

（來源於華龍網 6 月 16 日）

### **前五月南京學區房 成交 6858 套同比翻番**

今年前五個月，南京 30 所名校的學區房成交量較去年同期翻了一番，房價也上漲了 28.5%。統計顯示，2016 年 1—5 月南京 30 所名校的學區房共成交 6858 套，比去年同期的 3231 套翻了一番，自 2015 年 11 月份開始，南京學區房的成交量便明顯上升，每月成交量均突破 1000 套。從掛牌均價來看，2015 年 5 月份以來，南京學

區房掛牌均價總體呈上漲趨勢。統計顯示，2016年5月份南京30所名校學區房掛牌均價為30269元/m<sup>2</sup>，同比2015年5月份上漲了6705元/m<sup>2</sup>，漲幅為28.5%。

5月份報價在40000元/m<sup>2</sup>以上的共有8所名校的學區房。

(來源於揚子晚報 6月17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](mailto:nicholasli@vigers.com) (利瑞軒 先生)

[ginahuang@vigers.com](mailto: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@vigiers.com](mailto:nicholasli@vigiers.com) (利瑞軒 先生)

[kathyxu@vigiers.com](mailto:kathyxu@vigiers.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