

中国房地产市场 一周新闻摘要

VIGERS
威格斯

北京

上周北京新房單周成交量再破 5000 套

統計顯示，上周（6.11-6.18）北京新房單周成交量價齊升，新建商品住宅共計成交 5444 套，環比上漲 33.1%；成交均價約為 29286 元/平米，環比微漲 7.1%；值得一提的是，北京商住全面限購傳言致商住成交量大幅攀升，上周北京商住房共計成交 4268 套，環比上漲 27.6%，約占北京新房總成交量的 78%。具體來看，上周普通住宅成交 749 套，環比大漲 46.3%；別墅市場成交 427 套，環比上漲 84.1%；普通住宅成交均價 31676 元/平方米，環比下跌 14.8%；別墅產品成交均價 31746 元/平方米，環比上漲 41.7%；而商住房成交均價 27762 元/平方米，環比微漲 2.3%。

（來源於搜狐焦點網 6 月 20 日）

北京新開工保障房完成全年任務 58%

按照北京市保障房建設分配計畫，今年全市將新建籌集各類保障房 5 萬套，基本建成 6 萬套。昨日，北京市住建委公佈，截至目前，保障房新開工 2.9 萬套，完成全年任務的 58%；基本建成（含竣工）4.8 萬套，完成全年任務的 80%；啟動搖號分配的公租房共計 1.9 萬餘套。今年列入計畫的棚改項目共有 335 個，棚戶區改造任務為 3.5 萬戶，截至 2016 年 5 月，北京市累計完成棚戶區改造 1.4 萬戶，完成計畫的 40.5%。

（來源於北京商報 6 月 23 日）

7月大北京 42 盤預計入市搶客 純新盤僅占 23%

北京樓市供應自 3 月以來大幅增加，月度開盤項目數量已連續 5 個月超過 30 個，新盤入市的數量持續保持高位，但 7 月預計北京開盤項目數量環比有所下降，商住供應減少。據統計，今年 7 月本市共有 42 個項目預計開盤，開盤數量環比上月下降 25%。在預計開盤項目中，普通住宅仍然占比最高，預計共有 33 個項目開盤，占比高達 78.57%；別墅項目預計 8 個項目開盤（其中有 4 個含有別墅產品），占比 19.05%；商住寫字樓公寓產品預計推出 5 個專案，占比 11.9%，相較於 6 月份的 11 個商住專案減少了 6 個，受大環境影響，商住房供應速度逐步放緩。

（來源於搜房網 6 月 23 日）

上海

滬甯杭本周“地王”都歸民企

位於上海嘉定徐行鎮的 06—04 地塊和嘉定新城的 E27—1 地塊於 6 月 17 日上午同時出讓。其中，徐行地塊土地面積 7.62 萬 m^2 ，容積率 1.2，起拍樓面價 8000 元/ m^2 。嘉定新城地塊面積 8.66 萬 m^2 ，容積率 1.6，樓面起價 18000 元/ m^2 。最終新城+中垠+市北聯合體以 22.05 億元價格拿下徐行鎮地塊，樓面地價 2.41 萬元/ m^2 ，溢價率 201%，創下區域 7 年以來溢價新高，成為徐行鎮新地王，預計上市保底價 3.6 萬元/ m^2 。建發則以 41.98 億元的價格，拿下嘉定新城地塊，樓面地價 3.02 萬元/ m^2 ，溢價率 68.27%，成為整個嘉定區域新地王，保底價預計 5.6 萬元/ m^2 。這也是本周全國土地公開市場的第四幅地王。6 月 13 日，濱江集團聯合保利以 48.3 億元拿下杭州上城地王。6 月 14 日，融僑以 23.9 億元的“熔断”壓線價，拿下南京江甯地王，樓面地價 19476 元/ m^2 。再往前一些的深圳光明新區地王，則被龍光地產以 140.6 億元的價格拿下，創下 27623 元/ m^2 的單價新高。不難看出“地王”背後的金主，似乎正在發生變化。一度在土拍市場獨佔鰲頭的央企，近期出現集體缺席，本周滬甯杭三城“地王”，都歸於民企手中。（來源於搜狐焦點網 6 月 19 日）

上半年土地供應銳減 6 成 平均樓板價同比上漲 48%

2016 上半年，上海土地市場供應量銳減，造成供不應求的局面，樓板價逐步走高。據統計，今年上半年上海共計出讓 30 幅經營性地塊（不包含動遷安置用地），總成交面積為 126.75 萬平方米，土地出讓金約為 535.63 億元。總成交面積同比 2015 上半年下跌 61.75%，降幅超 6 成。出讓金額同比 2015 上半年下跌 14.92%。樓板均價為 32720 元/平方米，同比 2015 上半年上揚 72.11%。據分析，2016 年上半年滬上供地量銳減，致使房企瘋狂拿地，為抬高樓板均價的主因。上半年全市共計成交純住宅用地（不包含動遷安置用地）25 幅，總成交面積為 114.31 萬平方米，同比 2014 年上半年下跌 47.29%。總土地出讓金約為 334.23 億元，同比下跌 3.15%。

（來源於資訊時報 6 月 22 日）

上海繼續掛牌 3 宗土地 楊浦純住宅地起始價 20.9 億

6 月 22 日，上海國土局掛牌 3 宗地塊，記者統計，今日掛牌的 3 幅地塊總起始價約 25.44 億元，總土地面積 79487.9 平方米。據公告顯示，此次出讓的 3 宗地塊包括楊浦區的一宗純住宅地，以及位於閔行區的兩宗商辦、商業用地。其中，位於楊浦區新江灣城 N091101 單元 A4-01 (B3) 地塊編號 201605501，東至政碩路；南至國帆路；西至政學路；北至國詠路。該地塊性質為居住用地，土地總面積 57048.60 平方米，出讓面積 39805.80 平方米，容積率 1.5，起始總價約 20.9 億元。莘莊鎮閔行新城 MHP0-0201 單元 18A-01A-1B 地塊（原閔行新城 MHC10204 單元 18A-01A-1B 地塊），土地總面積 15725.90 平方米，出讓面積 15725.90 平方米，容積率 3.3，建築密度不大於 40%，起始總價約 3.37 億元。

（來源於新浪房產 6 月 23 日）

廣州

廣州 6 月上半月二手網簽環比跌兩成

6 月上半月，廣州二手房網簽量達到了 3110 宗，網簽量環比下跌了 20.97%。業內預計全月網簽量應在 6000 宗左右，相比 5 月超過 8000 宗的數字，降幅較為明顯，並預計 4 個月後市場才有機會繼續回暖。值得注意的是，佛山自 6 月 1 日放寬入戶條件以來，半個月客源量增超兩成，廣佛交界處的廣州二手板塊或受客流減少影響，導致調整期的結束時間繼續延後。（來源於廣州日報 6 月 17 日）

前 5 月南沙住宅成交 6377 套創新高 房價暴漲至 1.8 萬/平

南沙雖然處於珠三角的中心，但其面對的市場主要是廣州本市，而廣州在這兩年的房地產“行情”中本身表現就較弱，不但與其它三個一線城市無法相提並論，與南京、蘇州、合肥、廈門等二線城市也相差甚遠。故此，在廣州房地產大環境不好的情況下，南沙迴然作為自貿區也難以獨善其身！然而進入 2016 年，廣州房地產市場發生了明顯的變化：成交持續放量，1-5 月成交量創歷史新高；價格出現了快遞上漲，漲幅在 15%~20%左右，部分專案上漲 50%。今年隨著水漲船高，南沙市場一別前幾年的暗淡。資料顯示，今年 1-5 月份，南沙一手住宅網簽 6377 套，成交金額 75.81 億，均價接近 12000 元/平，同比去年同期，成交量暴漲 22.4%，成交均價漲幅超 11%。而事實上，從 4 月份開盤的越秀濱海禦城，到 5 月開盤的南沙金茂灣，再到近日開盤的碧桂園海灣 1 號，南沙這些盤的開盤現場無比異常火爆，一房難求，價格也不短攀升，濱海禦城從年初的單價 1 萬左右上漲至 1.4 萬左右，南沙金茂灣 5 月推出的產品以及碧桂園海灣 1 號價格都高達 1.8 萬左右。（來源於房天下 6 月 21 日）

38 城樓市庫存繼續降 廣州庫存只夠賣 11.4 個月

據測算，目前廣州去庫存週期或者說存銷比為 11.4 個月。資料顯示，截至 6 月 21 日，全市未售商品住房共 143534 套，按照上月的銷量來計算，庫存週期為 11.4 個月。比起 4 月末，減少了兩個月。“行業內有個通俗認知，庫存 6-18 個月是均衡狀態。也就是說，廣州既不過剩，也不缺貨，一如既往保持相對理性與健康”。據統計，截至 6 月 14 日，廣州一手房網簽成交共計 50025 套，僅僅耗時 165 天，刷新廣州近 7 年來的紀錄。此前，廣州最快突破 5 萬套是在 2013 年，為 190 天。而今年，足足比 2013 年提前了一個月。比往年更是幾乎快了整整一個季度。2013 年是廣州市場最火爆的時期，全年網簽 92863 套。而今年不到半年網簽已破 5 萬套，按此速度來看，廣州今年一手房銷售將超越 2013 年。

（來源於羊城晚報 6 月 23 日）

深圳

深圳新房 6.8 萬/平創紀錄 二手房成交仍處低位

據統計，上周（6.13.-6.19）深圳全市成交 835 套，環比上上周（6.6-6.12），上漲 27%；成交面積方面，上周全市成交 92987.62 平方米，環比上漲 38%；成交均價 68149 元/平，環比上漲 18%，總體情況與上上周相比，量價齊漲。各區來看，除南山、鹽田兩區下跌之外，各區成交量均有所上漲，寶安以成交量 278 套、漲幅 65%均列第一。總體來看，深圳上周新房成交均價 68149 元/平，似乎有了沖 7 的勢頭。但從各區房價漲跌環比資料來看，此次價格快速拔高大部分是因為寶安區高端樓盤入市，均價被迅速拔高，上周該區成交均價漲幅達到 64%。其餘上漲片區漲幅均在 10%以內。另外，福田、羅湖環比均價下跌，跌幅均為 6%。從成交情況來看，各區中僅龍崗均價仍在 4 字頭，為 41534 元/平。鹽田 5 字頭、羅湖 6 字頭、福田 7 字頭、寶安、南山上周均位於 8 字頭。（來源於房天下 6 月 20 日）

深圳部分新盤推出即售罄 上週一二手房量價齊升

6月進入尾聲，深圳樓市在龍華單價地王和光明總價地王的影響下，市場熱度有所回升。上周，一二手房均出現量價齊升態勢。開發商採取小幅推盤步驟，去化水準較高，而臨深片區一大盤則出現千套房源被搶購現象。昨日，在龍華上塘地鐵站一個新盤賣場，記者看到，有數十位市民在看房、辦理購房相關事宜。據銷售代表介紹，到訪量和成交量均較上個月有較大幅度改善。上週末，金地龍城中央 M 寓開盤，所推 160 套精裝公寓售罄；中糧雲景國際加推的 120 套房源也銷售一空。最火的是臨深片區的龍光城，推出的 1002 套房源，在三四千名深圳市民的搶購下賣光，實現銷售額 16 億元。市規土委資料顯示，上周（6.13~6.19）深圳一手住宅成交 835 套，成交面積約 9.3 萬平方米，分別環比上升 27% 和 38%。新房成交備案量已連續兩周上升。（來源於深圳新聞網 6 月 22 日）

上半年深圳賣地 362 億 住宅供應八成來自城市更新

受兩宗地王影響，今年上半年深圳賣地收入達到 361.5 億元，較去年同期的 82.7 億元，漲幅超過三倍。但是出讓土地的宗數大幅下滑，僅有 17 宗。從土地供應結構來看，住宅用地稀缺，深圳新建住宅近八成來自城市更新。資料顯示，今年上半年出讓 17 宗土地，建築面積為 142.6 萬平方米，同比下滑 16.7%，兩宗地王的問世，大幅提升了樓面地價，為 25342 元/平方米，較去年同期的 4830 元/平方米，漲幅 424.6%。同時，土地出讓金同比增加了 337.1%，為 361.5 億元。值得一提的是，上半年推出兩宗住宅用地。這兩宗地王的出讓金額就高達 223.5 億元，占上半年的金額比例為 61.8%。（來源於深圳商報 6 月 23 日）

其它

恒大地產收購嘉凱城 52.7%股份 總報價 35.86 億元

嘉凱城 19 日晚間發佈公告稱，恒大地產收購嘉凱城 52.78%股份的交易價格為 3.79 元/股，交易總價格為 36.09 億元。經綜合考慮，收購人確定要約價格為 4.21 元/股，本次要約收購所需最高資金總額為 35.86 億元。要約收購有效期為 2016 年 6 月 21 日至 2016 年 7 月 20 日。根據公告顯示，通過本次協定收購嘉凱城 52.78%股份，可豐富恒大地產的土地儲備資源，進一步增加一、二線城市專案數量占比，優化土地儲備結構，同時，恒大集團將擁有境內資本市場 A 股上市平臺，通過恒大集團與嘉凱城的戰略整合，將進一步增強上市公司持續盈利能力，為股東爭取更多的投資回報。（來源於新浪房產 6 月 19 日）

天津七成區縣新房成交均價回落 房價漲勢難持續

最新統計資料顯示，上周天津共有 6 個樓盤開盤，推出房源約 660 套，認購數量僅 500 套，以往搶購一空的情況不再。上周全市 19 個區縣中，有 13 個區縣新建商品住宅成交均價出現環比回落，6 個均價逆勢上漲的區域集中在市內六區。在樓市轉冷的情況下，未來房價走勢成為眾多購房者關注的焦點，對此業內人士分析，一方面，受三、四月以來的樓市火爆行情影響，部分在售樓盤紛紛上調報價，購房者開始陷入觀望，令市場更加冷清；另一方面，之前的火爆行情也透支了部分未來市場購買需求，使得目前市場需求不足，因此房價漲勢難以持續。

（來源於天津網 6 月 22 日）

合肥出猛招控地王 20 億以內土地款須 1 個月付清

合肥市土地管理委員會出臺新規，提升居住用地競買保證金至不低於參考總價的 50%，縮短居住用地的土地出讓金繳納時限，出讓金總額在 20 億元以下含 20 億元的，須在土地出讓合同簽訂後 1 個月內一次性付清，出讓金 20 億元以上的，繳納

時間不超過 6 個月。在合肥市各區縣（除縣級巢湖市和廬江縣外）拍出“地王”

（即樓面地價超過當地歷史最高成交單價）的，開發企業必須在土地出讓合同簽訂一個月內一次性付清出讓金。（來源於觀點地產網 6 月 21 日）

廈門 3000 套保障房下月可申請 房源全部在島外

保障房的分配，牽動著市民的內心。日前，今年的第二批保障房分配方案出爐啦！記者日前從市住房保障行政管理部門瞭解到，今年第二批保障性租賃房輪候分配馬上就要開啟，本批次保障房均為島外房源，房源總數和今年首批保障房分配的數量差不多，約為 3000 套，安排在島外各區。房源面積標準分為 3 檔：一房型建築面積約 45 平方米；二房型建築面積約 60 平方米；三房型建築面積約 70 平方米。據瞭解，本批次安排的房源較為分散，分佈在島外集美、海滄、翔安等區。集美區的安排在華鈴花園(期房，二房型)；海滄區的安排在海新陽光公寓(現房，一房型)、新陽居住區(期房，二房型、三房型)；翔安區的安排在東方新城(現房，一房型)、洋唐居住區(現房，一房型；期房，三房型)。（來源於廈門網-海西晨報 6 月 24 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