

中國房地產市場 一周新聞摘要

VIGERS
威格斯

北京

一二線成交環比上漲 北京上周成交創年內最高值

本周一個重點城市取得預售證商品住宅面積 264.38 萬 m^2 ，環比下跌 22%。成交方面，重點城市成交量持續回升，部分城市成交迎來“三連漲”，各線城市指數皆上漲。其中一線城市北京漲幅最大，接近 6 成，深圳則成交持續 2 周下滑；二線城市多數上漲，重點城市僅南京、武漢小幅下跌，天津表現搶眼，漲幅達 25%；三四線城市整體漲多跌少，且跌幅均不大。一線城市：本周一線城市 2 漲 2 跌，其中北京漲幅較大，環比上漲 61.44%，其次是廣州，環比上漲 16.86%；深圳跌幅較大，環比下跌 21.41%，上海與上周基本持平，環比僅下跌 0.32%。二線城市：本周 19 個二線城市成交面積 11 漲 8 跌，其中福州漲幅最大，環比上漲 65.64%，其次是呼和浩特，環比上漲 53.87%；海口跌幅最大，環比下跌 26.64%，其次是南昌，環比下跌 26.20%。

（來源於和訊網 6 月 28 日）

多校劃片擋不住學區住房價格高溫 溢價超 20%成常態

從市場情況來看，北京學區住房市場“高溫”也已成常態。從二手房機構網站發佈的房屋價格來看，西城、海澱等區二手學區住房溢價率居高不下。記者粗略統計，在單價 15 萬元每平方米以上的房源均被下架後，絕大部分學區住房價格在 7 萬元到 12 萬元之間，相較於同區域的非學區住房溢價 20%左右。近日，記者來到“京城名校”北京實驗二小的劃片區域——西城區文昌胡同，幾個月前，單價超過 45 萬元的天價學區

住房就出自這裡。雖然單價超高、總價較低的“胡同學區住房”已經在仲介機構網站上不予委賣，但胡同裡仍可以看到“全款急購學區住房，小院或胡同也行”的貼示。

(來源於經濟參考報 6 月 30 日)

上半年北京高端樓市成交破紀錄

繼去年北京樓市開啟豪宅元年後，2016 年上半年北京高端樓市升溫勢頭依舊不減。包括別墅在內的北京高端住宅專案成交再度突破歷史紀錄。據統計顯示，上半年 10 萬+頂豪簽約已高達 204 套，超過了 2015 年全年成交量。單價在 10 萬元以上的豪宅簽約較多的項目主要包括：使館 壹號院簽約 50 套、萬柳書院簽約 31 套、泛海國際簽約 27 套、琨禦府簽約 25 套、西宸原著及北京壹號院均簽約 10 套。此外，總價在 1000 萬+級別的物業 成交也達到了 2612 套。其中，橡樹灣、泛海國際、西宸原著位列銷售前三，成交數量均過百套。從別墅市場成交情況來看，截止到 6 月 28 日，北京別墅成交已達 3310 套，同比漲幅高達 164%。此外，上半年北京公寓成交高達 32314 套，同樣創下歷史紀錄。隨著高端市場成交量漲幅明顯，未來受頂豪項目集中入市的衝擊影響，剛需產品入市難度將越來越大。

(來源於北京商報 7 月 1 日)

上海

上海房價連漲三周 上周均價再超 3.6 萬

進入六月以來，上海樓市新房市場呈現三連漲勢頭，成交量、全市均價雙雙上漲。據統計，當周新建商品住宅成交面積 32.57 萬平方米，環比增加 19.2%。全市成交均價為 36121 元/平方米，環比上漲 0.8%。從成交面積排名前十的項目來看，位於外郊環、郊環外的剛需項目是市場主力。上周(6.20-6.26)成交面積 TOP10 的項目中，外郊環和郊環外的項目對半開的局面。從成交區域看，上周嘉定、青浦的成交表現不錯，在成交排名前十的項目中，嘉定青浦項目占了六成，嘉定新城和青浦新城的市場接

受度較高。成交面積前十中位居榜首的是嘉定的金隅大成郡，成交套數 65 套，成交均價 25866 元/平方米，市場表現良好。總體來看，成交排名前 10 的專案中超過一半的產品為均價 3 萬左右的剛改類專案。

（來源於搜狐焦點網 6 月 27 日）

首創置業 27.8 億元入股保利上海周浦地王 持股權益 51%

6 月 27 日，首創置業股份有限公司發佈公告稱，其全資附屬公司首創正恒與保利地產附屬公司保利建錦訂立協定，內容有關向合營公司上海裕憬房地產開發有限公司及上海暄熹（合營公司的全資附屬公司）注入資本，共同開發位於上海浦東新區周浦鎮專案。根據該協定，首創正恒同意向合營公司及上海暄熹注入不超過合共 27.8 億元，相當於按其於合營公司的權益比例就地塊應付的土地出讓金 54.5 億元的 51%。完成後，首創正恒及保利建錦將分別擁有合營公司註冊資本的 51%及 49%權益。於完成後，首創置業將間接持有合營公司 51%股權，故合營公司將入帳列作首創置業的附屬公司，因此，其將於首創置業綜合財務報表綜合入帳。據媒體瞭解，首創是次介入的地塊為保利地產在今年 5 月 18 日拿下的上海周浦地王項目，該項目的地塊總面積為 6.94 萬平方米。該地塊成交樓板價 43607 元/平方米，溢價率近 300%，在扣除 5%的保障房與 15%的自持面積後，實際可售面積樓板價高達 54500 元/平方米左右。此前有媒體消息指，保利地產將退出該地塊的開發，但在 6 月 23 日，上海保利房地產進行了相應澄清，“公司無退地打算。上海作為長三角地區的核心城市，保利地產堅定看好上海房地產市場，對於上海城市發展保持高度信心。”

（來源於觀點地產網 6 月 28 日）

6 月上海住宅成交“翹尾” 供應居高不下、豪宅交易發力

由於市場新增供應居高不下，6 月上海住宅成交出現翹尾行情。據上海中原地產資料顯示：上周（6 月 20 日-6 月 26 日）新建商品住成交面積 32.8 萬平方米，環比增加 20.6%。雙休日開盤數也達到近期新高，週末成交順勢推升，尤其是週六，成交量達到 7.5 萬平方米，基本恢復到活躍時期流量。高端住宅市場成交持續活躍。成交方面，

資料顯示：上周全市單價 8 萬元/平方米以上的高端商品住宅共成交 154 套，較前周增加 67 套，且為 6 月以來單周新高。上周高端市場成交主要位於虹口、浦東，這 2 個區域成交量之和占比全市高端市場的 5 成以上。

（來源於新聞晨報 7 月 1 日）

廣州

南沙房價漲勢明顯 限購 6 年來天河區迎最火一周

南沙這兩周價格出現了明顯的上升趨勢，上上周價格突破 1.3 萬/平，創下歷史第二的記錄；上周成交均價 12,955 元/平，成為歷史第三；而這得益於南沙地王項目的入市。在碧桂園海灣 1 號入市之後成交便一路領先，從 6 月 18 日-26 日以來，其以總共 215 套的成交領先全區，並且以 16,585 元/平的均價排名全區第 3，成為提升南沙價格的主要原因。據資料顯示，上周（6 月 20 日-6 月 26 日）廣州全市網簽 2622 套，環比增加 378 套；均價 16518 元/平，環比微漲 4%，創下了 19 周內的價格新高。目前 6 月全市成交 8428 套，說 6 月是天河區的記錄月一點都不為過，僅 21 天的時候就打破了月成交記錄，6 月 25 日又創下單日成交記錄，在前 3 周的時候天河區成交 198 套，創新近 6 年新高，遺憾的是沒有突破 200 套。而上周天河區成交 242 套，再次刷新了記錄，成為歷史第 4 高，是至 2010 年 10 月 18 日以來唯一一次成交突破 200 套。此外，天河區目前 6 月成交已經達到 619 套，排名歷史第三，已經是限購之後的記錄。

（來源於搜狐焦點網 6 月 27 日）

上周廣州樓市網簽量環漲五成 單周均價創年內新高

廣州全市網簽量大幅回升，總計成交 2456 套，環比上升 50.03%。其中，中心六區網簽 776 套，環比上升 29.55%；週邊五區網簽 1680 套，環比上升 61.85%。增城、南沙、黃埔分列網簽套數前三，分別是 509 套、498 套、281 套。經緯行認為，開發商推新積極，促使成交回升，而中心週邊兩區網簽量同時大幅增加，也拉升了整體網簽量。

價格方面，上周網簽均價拉升明顯，全市均價 17031 元/m²，環升 7.13%。其中，中心六區網簽均價 25791 元/m²，環升 11.67%；週邊五區網簽均價 12639 元/m²，環比上升 5.89%。經緯行認為，該周中心區網簽均價大幅上升且持續成交面積占比達三成，加上週邊區域均價環升，全市均價創春節過後的單周新高。

（來源於新華網 6 月 28 日）

廣州 12 盤價格半年漲幅超 20% 一手房成交近千億元

擁有 2200 多年歷史的廣州，在買賣房子方面，從沒有取得過像今年上半年的成就。緣資料顯示，截至 6 月 28 日，上半年廣州全市十一區成交面積達到史無前例的 615 萬平方米，比去年上半年多賣了 13155 套房子。業內人士指出，在政策未定的基礎上，下半年廣州樓市還將繼續火下去。記者瞭解到，在 2016 年的 3、4、5 月份，廣州一手住宅成交均破萬套。即便是在傳統淡季 6 月份，截至 6 月 28 日，一手住宅成交也已經達到 9369 套，單月破萬套依然是大概率事件。在連月破萬的背景下，統計資料顯示，今年 1 月 1 日-6 月 28 日，廣州全市 11 區共成交一手住宅 55482 套，相比去年上半年 42327 的成交套數，等於多賣了 13155 套房子，增加逾 3 成。此前廣州半年賣樓記錄出現在 2013 年，當時上半年廣州共成交一手住宅 47708 套。而今年上半年 55482 套的成交量，則對舊記錄實現了“碾壓”，大幅超出。

（來源於南方都市報 7 月 1 日）

深圳

熱點城市月供壓力排名 深圳居首達 20128 元/月

資料顯示，5 月份全國 30 城首套房的貸款利率為 4.51%，為基準利率 4.9% 的 9.2 折。據測算，以居民家庭購置 100 平方米/套的住房為例。2016 年 5 月份，全國 30 個大中城市新建商品住宅的購置過程中，基於等額本息、30 年共 360 個月的還款方式計算，月供額為 5381 元。對這 30 個城市做橫向對比發現，月供額最大的城市為深圳，

為 20128 元。而貴陽的月供額最小，為 2472 元。月供規模的大小，既和房價的大小有關，也和不同城市不同的按揭貸款政策有關。按照月供壓力，熱點城市排名分別為深圳、北京、南京、杭州等。對比房價狀況，2016 年 5 月份，全國 30 個大中城市新建商品住宅成交均價為 14220 元/平方米。具體到城市，深圳房價最高，為 57234 元/平方米；而貴陽房價最低，為 5895 元/平方米。這 30 個城市中，房價超過 2 萬元/平方米的城市包括深圳、上海、北京、廈門和南京。而房價低於 7000 元/平方米的城市包括貴陽、長春、煙臺、蘭州、徐州、西安和瀋陽。

（來源於每日經濟新聞 6 月 27 日）

深圳：羅湖六大城市更新項目集中開工 新增 150 平產業空間

6 月 27 日，羅湖區六大城市更新項目舉行集中開工儀式，這是自去年 8 月底成為全市城市更新改革試點以來，羅湖在城市更新方面取得的重大成果。城市更新是羅湖涅槃發展的唯一出路，改革試點則是羅湖騰飛的歷史機遇。羅湖區是深圳的老城區，轄區總面積 78.36 平方公里，其中建成區 33.72 平方公里，其餘 44.64 平方公里為生態保護區，在空間格局上“一半山水一半城”。由於最早開發建設，羅湖在改革開放前 20 年得益於先發優勢，一次次華麗轉身令人驚豔。

（來源於深圳特區報 6 月 28 日）

僅僅跌了一個月 6 月龍中二手房價環比領漲 3.9%

本月深圳鏈家精確指數為 497.5 點，樣本樓盤均價為 53172 元/㎡，環比微漲 0.1%，結束了 5 月價格下跌的趨勢；同比上漲 31.2%，漲幅繼續放緩。僅下跌一個月，二手價格即止跌微漲，主要原因有兩點，一是 6 月深圳出現兩塊地王，有效提升了市場信心，其中龍華地王樓面價貴過周邊二手房價；二是，自五月起市場逐步回升，不少價格優惠的“筍盤”基本被消化，為此不少業主本月心裡價位變得堅挺、趨穩定，一些熱點區域還出現房價上漲的局面。據統計，截止 28 日全市二手住宅成交（過戶）4350 套，環比增長 16.7%，由於官方資料存在一定的滯後性且剛好遇到政策調整，不能及時、準確的反映市場情況。另根據深圳鏈家研究院監測，6 月全市實際交易量預計在

7000 套以上，市場基本回歸至正常的水準。與去年同期相比，本月交易量下降 60%多，還未達到活躍程度。(來源於騰訊房產 6 月 29 日)

其它

順德 3 年 443 億建路網 南站旁佛山盤 7800 元/平

為了積極融入珠三角都市圈核心區，順德未來 3 年將投資 443 億元，新建道路 60 公里，改造提升道路 80 公里，建成軌道 24 公里，打造現代交通網絡，實現更大範圍、更高格局中配置優質資源，推動區域新一輪創新發展。其中，作為順德通往廣州南站、廣州南部和東部區域的戰略通道，已經動工的 7 號線順德段將於 2020 年底前建成通車；順德對接廣州南站的重要道路工程——佛陳路東延線及海華大橋工程也在加快推進。同時，順德還在著力推進佛江、廣中江、廣明等高速公路建設，積極建設對外通道，東接廣州南沙，北達廣州南站，南聯中山，西通江門，進一步加強與周邊城市的交通聯繫。(來源於搜房網 6 月 27 日)

惠州房價漲幅跑贏一線城市 新盤突破 2 萬大關

6 月 28 日資料統計，惠東某新盤房價已經飆升至 23000 元/㎡，是首個突破 2 萬元大關的惠州樓盤，而房價超 15000 元/㎡的惠州樓盤共有 10 個，其中超 18000 元/㎡的有 3 個。惠州樓市的潛力一直刷新人們的認知，2011 年、2013 年，房價漲幅排名均位列全國前列，今年 4 月份，惠州房價再次以 6.3%的單月漲幅領跑全國，將北上廣深等一線城市遠遠地甩在身後。惠州樓市雖然依託著深圳樓市，但是由於價格優勢，潛力也比深圳要大，目前深圳樓市已有回暖的跡象，惠州樓盤見勢就漲，下半年房價下調的可能性較小。(來源於搜狐焦點網 6 月 28 日)

上半年湧現 205 宗地王，二線城市信貸收緊恐成常態

七月將至，回顧過去的這半年，全國房地產市場可謂是從頭“紅”到尾。2016 年是中國有史以來地王出現最密集的年份，以“高總價、高單價、高溢價率”為代表的三高地塊普遍出現在一、二線城市中，並持續刺激該地區房地產市場。資料顯示，截至昨日，2016 年上半年一線城市土地出讓金合計 1461.75 億元，同比下調了 17.3%；而二線城市合計成交金額為 6139.12 億元，同比漲幅高達 56%。其中，以蘇州、南京、杭州、合肥為代表的二線城市土地出讓金排名更是居於全國前幾位。值得注意的是，就在昨日，全國多個城市再將“地王潮”的發展推向一個新的臺階，天津、上海、成都等地均出現了高價地王。其中，央企中糧以 24.4 億元的價格將上海迪士尼旁邊的一塊純宅地塊收入囊中；天津更是出現一宗地塊溢價率接近 600% 的新紀錄；與此同時，成都也是接連出現溢價率超過 100% 的多個新地塊。至此，全國已出現 205 宗單宗超過 10 億元的高總價地塊，51 宗超過 30 億元的高總價地塊，3 宗超過 100 億元的高總價地塊。144 宗溢價率超過 50% 的單宗地塊，約是去年同期 8.5 倍；92 宗溢價率超過 100% 的單宗地塊，約是去年同期 45 倍。從城市分佈來看，分別為蘇州 27 宗、杭州 26 宗、南京 21 宗、上海 15 宗、合肥 14 宗、北京 12 宗、廣州 9 宗。

（來源於 21 世紀經濟報導 6 月 30 日）

6 月末青島新房成交均價創年度新高

據資料中心統計，6 月（6 月 1 日~6 月 26 日）青島新房成交 13616 套，成交面積 149.5 萬平方米，環比下降 19.33% 和 19.47%，同比增長 9% 和 3.49%；成交均價為 9641 元/平方米，環比上漲 3.03%。上周（6 月 20 日~6 月 26 日），青島新房成交均價破萬元線，達到 10186 元/平方米，環比上漲 6.97%，這也是近一年來的周度價格最高。據業內人士分析，近期價格高的樓盤成交比重較大是均價上漲的主要原因，另外，主城區樓盤價格也確實出現上漲。

（來源於地產人 7 月 1 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