



北京

華潤北京地王單價 7 萬元開盤日光

近日，日光碟再現北京。7月10日，一年多以前由華潤置地、首開股份和平安不動產聯合斬獲得86億元地王專案開盤，以平方米單價7萬元入市，當日300多套房源售罄，成為北京今年第一個豪宅日光碟。記者瞭解，該盤當天銷售30億元，這意味著首期開盤收回地價款的三成以上。首開華潤城為“2016年北京第一日光碟”，而開盤成交30億元的數字，躋身北京商品房住宅開盤記錄第2位元，僅次於2013年的中建國際港開盤當日收回37.8億元。值得注意的是，上述項目所在地塊曾是北京市歷史上起拍價最高、自住房最貴的地塊，同時這塊住宅類的最大單體地塊也曾刷新總價地王的紀錄。2015年1月7日，掛牌價高達70.7億元的豐台區花鄉白盆窰地塊，被“華潤首開平安聯合體”以86.25億元收入囊中，溢價率達21.99%，該價格比北京原總價地王高出11.65億元。據測算，該地塊整體樓面價2.1萬元/平方米，純商品房樓面價更高達3.8萬元/平方米。（來源於證券日報 7月12日）

業內預計燕郊下半年房價漲幅 10%左右

近十年來燕郊的房價從不到3000元/平方米漲到了現在的近3萬元/平方米。特別是今年上半年，燕郊房價表現出了突飛猛進的趨勢。這個形勢下廊坊政府也頒佈了北三縣的限購令，對燕郊的整體還有北三縣房價的控制起了一定作用，從4月10日開始實施，到目前房價出現了平穩的趨勢。根據統計，2014年燕郊新房的銷售量在4萬套

左右，2015年是5萬套。而2016年一季度燕郊的成交量只有3000套。再說說下半年，下半年隨著政府對價格的控制，現在政府還是要求北三縣半年之內最後一次開盤價格不能增幅10%，也造成目前燕郊所有開發商沒有突破這個10%申請的預售。整個房子供應量還是減少的。業內人士認為隨著政府強大的政策管控，在下半年北三縣的房價還應該比較平穩，漲幅在10%以內。（來源於北京商報 7月14日）

北京甲級寫字樓需求趨弱 均價維持中國內地最高

上半年北京市有兩個甲級寫字樓項目完工入市，新增供應致使甲級寫字樓市場整體空置率半年環比上升1.2個百分點至5.9%。新項目租金低於平均水準又導致北京甲級寫字樓平均租金環比下降0.1%至每月每平方米331.2元。不過扣除新增供應影響，北京寫字樓上半年環比微升0.5%。與一線的北京相比，華北地區的二線城市寫字樓空置率則有明顯上升。天津、瀋陽兩地因為上半年大量新增供應超過需求，致使空置率上升至31.4%和43.3%。大連和青島的寫字樓空置率稍低，為17.8%和17.6%。對於這四個城市而言，內資金融以及服務企業依然是寫字樓租賃的主要需求驅動力。

（來源於中國新聞網 7月14日）

上海

上海：郊區新城領漲樓市 臨港刷存在感半年漲幅近40%

資料顯示，截止6月30日，今年以來全市商品住宅均價為35019元/m²，衝破了3.5萬元大關，並且相比去年下半年33050元/m²的均價上漲5.96%。尤其值得注意的是，作為剛需置業熱點的各大郊區新城，其商品住宅的上漲幅度遠遠領先于全市水準。從各郊區新城的公寓價格情況來看，除南橋新城漲幅較小外，其餘郊區新城公寓均價的漲幅都在10%以上，明顯高於全市房價的總體漲幅。處於全市價格窪地的臨港新城板塊，今年上半年的漲幅位於各大郊區新城首位，漲幅接近四成，原因主要有兩點：第一，區域內房價處於價格窪地，在價格基數較低的情況下一旦出現

上漲，漲幅必然明顯；第二，區域內不少專案今年上半年確實有提價的情況，如區域內的明星樓盤保利湖畔林語苑，今年上半年的均價為 23244 元/平方米，去年下半年為 21243 元/平方米，漲幅 9.4%；第三，今年上半年區域內新開盤了不少專案，售價接近 2 萬，相較於去年以單價在 1.5 萬元以下的水準為主的情況有了明顯轉變。
(來源於第一財經 7 月 12 日)

滬上半年房價漲幅居全國第七 6 月均價破 4 萬

標準排名研究院日前發佈的《2016 年上半年均價萬元以上城市房價漲幅榜》顯示，在滬深等一線城市限購收緊後，二線“四小龍”和環一線城市大幅上漲，上半年這些城市的漲幅均名列前茅。由於需求溢出效應，環一線城市周邊吸引了大量有購買力的購房者，推動房價快速上漲，而這部分人的收入並不全部來源於當地，推高了這些周邊城市的房價收入比。相比之下，由於一線城市如上海、深圳等在今年 3 月紛紛收緊了限購等調控政策，房價上漲勢頭也明顯放緩。這其中北京和上海半年漲幅位列第六和第七。廣深的漲幅更是位列 10 名之後。其中廣州雖然自今年 3 月後連續多月創下成交天量，但由於供應量巨大，房價走勢仍比較平穩。(來源於騰訊房產 7 月 14 日)

上海 37 億拍出虹口區超級單價地王 折合樓面價 7 萬/平

7 月 14 日，上海虹口區一宗地塊以 37 億元總價出讓。該地塊溢價率 77.4%，折合樓面價達到 7 萬元/平方米左右。這一價格刷新今年以來全國土地市場的單價“地王”紀錄，被業界稱為“超級單價地王”。根據出讓資訊，這宗位於上海虹口區涼城新村街道 073-06 號地塊，總出讓面積 19959.5 平方米，土地用途為住宅用地，起拍價為 20.86 億元。以此估算，地塊起拍樓面價高達 38000 元/平方米，創下上海土地市場起始單價新紀錄。該地塊吸引了包括葛洲壩、九龍倉、招商、中國金茂、新城控股等十幾家企業參與競拍。經過激烈競爭後，新城控股以總價 37 億元競得這宗地塊。據此測算，虹口地塊最後樓面價為 6.91 萬元/平方米。如果算上住宅出租部分，該地塊樓面價將達到 7.5 萬元/平方米，因此未來產品銷售單價有望達到 12 萬元/平方米。
(來源於經濟參考報 7 月 15 日)

廣州

廣州：周成交回落至 2000 套 10 區量跌僅一區量升

上周（7.4-7.10）成交出現較大幅度回落，一手住宅成交僅 2046 套，比前周減少了 1310 套，環比跌近四成。此外，成交均價方面，一手住宅成交均價出現小幅下降，均價為 16103 元/平，環比下跌 3.46%。成交面積僅 221114 平方米，跌 39.23%，成交金額為 356068 萬元。據資料監控中心整理，上周週邊區僅 4 盤推新，除開增城的商業項目敏捷星悅國際外，僅有 3 盤住宅專案推新，進入 7 月，開發商的推貨力度明顯放緩了。上周中心區成交僅 559 套，環比前周 1510 套跌 60.33%，除海珠區外，其餘五區成交套數都出現較大幅度下跌。其中下跌幅度較大的是黃埔區，成交僅 286 套環比前周 793 套，環比跌近 7 成。此外上周荔灣區成交 113 套，環比前周 212 套跌 43.70%，拉動區域成交的樓盤主要位於荔灣目前貨量最大的廣鋼新城板塊，其中值得一提的是北大資源·博雅 1898，上周網簽 40 套，上周荔灣區成交最火的一個新盤，據瞭解，專案於 7 月 2 日開盤，作為北大資源在廣州的首發專案，更是廣州首個主打 4.0 人居社區，開盤當天吸引超千人到現場，去化近 8 成，銷售額達 6 個億。

（來源於搜房網 7 月 12 日）

地王撐場房價上漲 增城奔 2 番禺奔 3 南沙直逼 2 萬

今年 5 月增城朱村出爐的新地王樓盤地價直逼 6000 元/平。隨後，時代地產力壓群雄拿下增城新“地王”，樓面地價 7829 元/m² 的增江街獅尾路的一塊住宅用地，溢價率高達 177%。隨著中航城的上市，預計售價將達一萬四五。至於增城新塘板塊，碧桂園鳳凰城 7 月份即將推新組團，由於位置靠近廣園快速路口，預計售價將達一萬六七。增城房價進一步上漲是大概率的事，增城邁向“2 萬元”的時代也已經不遠。至於 2015 年南沙地王專案碧桂園·海灣 1 號已經在 6 月 18 日首期開盤，當初樓面價 6312 元/m²，如今賣出 17000 元/平的均價，單價最高賣出 2 萬元/平米。此外，南沙金茂灣 6 月份推出海景住宅，毛坯均價已經是 18000-20000 元/平。在地王頻現的時代，

地王更新的速度非常快。2015 年 11 月 24 日，時代地產經過 45 輪競價以 24.6949 億元奪得番禺區橋南街南區公園南側 QNJ14-02 地塊，配建保障房 3600 平米，樓面價高達 16401 元/平米，溢價率 45%，榮升市橋新地王，直接追平周邊一手樓價。據悉，該地王項目命名為“時代柏林”，預計 8 月開放銷售中心，首期計畫推出 6-10 棟望園景單位，主推 85-141 方南北通透三至四房，帶豪裝發售，預計售價直逼 3 萬。

（來源於房天下 7 月 13 日）

樓價僅番禺一半 順德北滘成廣州人置業新寵

上半年廣州樓市土地市場波瀾不驚，出人意料的是，再次出現“麵粉貴過麵包”的地王區域並不在市中心，甚至不是出現在廣州的行政區域內，而是屬於廣佛交界地帶的順德北滘一帶。在目前區內在售楼盤最低“9 字頭”，均價 1.2 萬元/平方米的情況下，北滘兩地王卻拍出了約 1.1 萬元/平方米的地價。業內人士指出，地鐵 7 號線西延段的動工以及佛山地鐵 2 號線、3 號線的建設，使得順德的北滘、陳村一帶立即晉升廣州人置業的後花園，比起番禺一些地鐵還不能覆蓋的區域，這裡軌道交通直達，而價格僅為番禺樓盤的一半左右，無疑未來將成為想在南部置業的剛需客的熱門選擇。

（來源於新快報 7 月 15 日）

深圳

深圳：二手房需求保持平穩 南山福田新房齊破 10 萬元/m²

上周（7.04-7.10）二手房量價齊升，置業需求持續平穩釋放；高價物業成交占比增加，改善和投資型置業者占比增加；新房呈現量跌價升的態勢，豪宅市場持續火爆，南山和福田均價齊破 10 萬元/m²，拉動全市均價迫近 7 萬元/m²。上周全市二手房成交 1312 套，環比增長 7.9%。各行政區，二區下降，四區增長。其中，寶安和羅湖分別為 270 套，233 套，環比分別下降 1.8%，5.3%；龍崗為 332 套，環比增長 29.7%；鹽田成交 44 套，環比低量增長 37.5%；福田和南山分別為 239 套，194 套，

環比分別增長 2.1%，12.1%。據深圳鏈家研究院監測，進入 7 月份市場延續穩定回升的趨勢，看房量、諮詢量、簽約量基本進入正常的市場水準，置業需求平穩有序釋放。價格方面，據統計，上周均價為 52152 元/m²，環比小幅上漲 2.3%。各行政區方面，除南山高位回落外，其餘各區均有所上漲。其中南山成交均價為 68064 元/m²，環比下降 4.9%，依舊領跑全市；鹽田和龍崗的環比漲幅分別為 5.7%，5.4%，另外福田和寶安的漲幅均在 2-3%之間。整體來看，全市價格繼續穩步上漲，業主議價幅度有所縮減。（來源於搜狐焦點網 7 月 13 日）

深圳關內外房價倒掛 關外新房貴過關內 2 手學位房

龍華、寶安等關外一手房乃至次新房的市場受歡迎程度遠遠超過羅湖、福田梅林等片區的老房子。記者瞭解到，在羅湖以及福田一些老小區，雖然區位優勢明顯，甚至學位也不錯，但價格卻比不上郊區的新房，市場接受程度也一般。究其原因，二手房交易過程相對煩冗複雜，老房子戶型差年齡大等是重要原因。資料顯示，2016 年上半年，開發商推盤步伐較緩，商品住宅新增供應面積共計 239.48 萬平方米，同比減少 7.7%；月均新批面積為近四年最低。記者瞭解到，推盤不積極的原因主要是開發商資金壓力較小：去年市場火爆，很多開發商已經賺得盤滿鉢滿，加之去年融資成本較低，現金流充裕。在開發商推盤不積極的情況下，該院資料指出，上半年深圳新房共計成交 242.94 萬平方米，同比減少 22.77%，月均成交 40.49 萬平方米。銷供比為 1.01，整體市場表現為供不應求。（來源於廣州日報 7 月 14 日）

四大行將房貸利率調回 9 折 或間接給樓市降溫

昨日，記者分別向深圳四大行相關人士求證得知，四大行的住房貸款利率已統一調整為 9 折，從昨日開始正式執行。“深圳工商銀行寫字樓、商鋪貸款也由原來的 5 成首付調至 7 成，這在兩周前已有檔下發。”工商銀行的一位元客戶經理還表示。不過據記者在採訪中瞭解到，除了工行，其他銀行暫時並未有相關的跟進調整政策。另外，據調查到的情況發現，除了四大行以外，郵儲銀行、民生銀行、招商銀行、浦發銀行也將住房貸款利率調至 9 折。值得大家注意的是，距離深圳多家銀行從 9 折利率下調

到 88 折，也就一個多月時間，如今又調了回來。而距離出現傳說級別的極低利率 8.2 折，更是不到一周的時間。而在上周的時候，據記者調查發現，除了華夏銀行、廣州銀行兩家銀行還在執行首套房貸基準利率外，深圳多數銀行實行的都是 9 折或者 8.8 折優惠政策，兩種優惠各佔據了“半壁江山”。

（來源於深圳新聞網 7 月 15 日）

其它

南京 8 幅限價地 7 幅熔断流拍 主持人大呼別逼政府出政策

作為南京土地熔断機制政策實施後，南京最大的一場土地競拍賺足了眼球。7 月 8 日下午，南京集中出讓 10 幅地塊，其中 8 幅為住宅地，均設定了最高限價。除了超過 40 家房企參與搶地之外，更奇葩的是，8 幅限價地塊，最終 7 幅因熔断終止出讓。在 8 幅限價地塊中，只有一副地塊成功出讓，其位於江寧 G22 地塊，最佳限價為 37 億元，最終經過 79 輪競拍，中南建設以 35.1 億元成功競得。

（來源於每日經濟新聞 7 月 11 日）

杭州上周商品房成交面積下跌近三成 11 個項目新領預售證

上周（7 月 4 日-7 月 10 日），杭州樓市成交速度明顯放緩，全市共成交商品房 3959 套、36.88 萬平方米，環比下降明顯，降幅分別為 22.9%、27.3%。供應方面，上周樓市推盤節奏加快，共計 11 個項目領取預售證，新推 1909 套、19.14 萬平方米新房源，環比漲幅高達 132%、85%。庫存方面，截至 7 月 10 日，杭城可售商品房共 135234 套、1579.82 萬平方米，可售套數、面積環比繼續下降。從成交區域結構來看，余杭區為上周成交的絕對主力，共成交 1620 套、15.48 萬平方米，但環比仍下降 8.4%、11.7%。蕭山區次之，共成交 952 套、9.09 萬平方米，環比降幅超 15%。主城區方面，江幹區和濱江區成交占主導，江幹區成交 4.67 萬平方米位居主城之首；濱江區本周商業項目表現亮眼，拉動區域成交量，共成交 323 套、1.96 萬平方米。商品住宅方面，

上周杭城（含余杭、蕭山）共成交 2747 套、29.71 萬平方米，成交套數、面積環比分別下降 24.9%、28.1%。其中，主城區共成交 816 套、9.00 萬平方米，成交套數、面積均下降超過 40%。（來源於每日商報 7 月 13 日）

恒大北京上半年銷售破 150 億 領跑華北樓市

恒大近日發佈報告顯示，恒大上半年累計實現合約銷售額 1418 億元，同比增幅達 62.8%，完成 2016 年全年 2000 億銷售目標的 71%。作為恒大集團重點佈局京津冀蒙的北京公司，旗下 40 餘個項目共實現銷售金額 153 億元，領跑華北樓市。2015 年，恒大北京公司實現銷售額 200 億，2016 年僅前半年，銷售額就已破 150 億。除在京津冀蒙區域繼續深耕 25 個在售專案之外，恒大北京公司還先後上馬了幾大新專案，分別佈局北京、天津、石家莊、衡水、邢臺、張家口等地。據瞭解，借助集團的品牌優勢和標準化管理，恒大北京公司再次贏得業績飄紅。在銷售策略上，2015 年 4 月，恒大集團提出“無理由退房”。公告顯示，實施無理由退房措施以來業績顯著增長。（來源於京華時報 7 月 13 日）

重慶樓市去庫存正當時 寫字樓發展迂回前進

資料顯示，2016 年 1 月至 6 月，重慶商品住宅供應量為 724.7 萬平方米，與 2015 年同期相比下降 7.9%。2016 年上半年商品住宅成交量 991.5 萬平方米，較 2015 年同期上漲 15.3%。在寫字樓方面，截至目前重慶甲級寫字樓市場存量約為 128 萬平方米。受益於較為活躍的市場表現，重慶甲級寫字樓市場整體空置率並未因為新增供應而上漲，以本年第二季度資料為例，空置率為 42.7%，較第一季度微降了 1 個百分點。（來源於中國新聞網 7 月 15 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