

中國房地產市場 一周新聞摘要

VIGERS
威格斯

北京

上周北京新房成交均價破 3.8 萬/平創今年新高

據統計顯示，上周（7.17-7.23）北京新房市場共計成交 2418 套房源，環比上漲 36.5%；成交均價約為 38238 元/平米，環比上漲 13.1%。值得一提的是，縱觀 7 月這三周的新房成交詳情，不難發現，相較於上半年的爆發式增長，7 月北京新房市場進入平穩期。上周北京新房成交均價的上漲“得益于”普通住宅成交均價的迅速攀升。上周北京普通住宅成交均價為 40532 元/平米，環比上漲 18%。事實上，7 月前三周普通住宅兩次單周成交均價超過 4 萬/平米。（來源於搜狐焦點網 7 月 25 日）

斷檔 3 個月 北京亦莊新地塊樓面價或超 6 萬

相比于其他城市地王頻出，北京土地市場近幾個月顯得非常沉默。繼 4 月 29 日土地市場供應一宗內定的通州地塊之後，北京已 3 個月無新增土地供應。在過去的一段時間內，市場間通過收購並購曲線在京拿地的案例頻頻發生，側面也反映出了市場土地斷檔的嚴重。有消息稱，未來即將有亦莊板塊的兩宗容積率為 1.2 的土地入市，綜合北京新房市場成交、土地供應稀缺以及房企拿地積極性等情況來看，預計樓面價將超過 6 萬元/平方米。（來源於北京商報 7 月 28 日）

需求減弱致北京甲級寫字樓租金微降

今年上半年，由於一部分外資企業預算縮減及企業新設機構減少，北京甲級寫字樓市場的租賃需求有所減弱。部分業主提供折扣以吸引新租戶，使得包括 CBD 在內的一些區域租金小幅下滑。資料顯示，在外資企業減少支出以應對經濟增速放緩的同時，來自內資金融及 IT 企業的需求成為有效的補給。淨吸納量總計 110994 平方米，主要集中於近兩年完工的項目中。供應方面，兩個甲級寫字樓項目於今年上半年完工入市，分別是位於燕莎子市場的啟皓北京及位於望京子市場的利星行中心 A 座。這些項目為市場新增了約 19 萬平方米的寫字樓建築面積，致使總存量半年環比上升 3.4% 至 580 萬平方米。新增供應不僅使整體空置率半年環比上升 1.2 個百分點至 5.9%，低於平均水準的租金致使全市平均租金半年環比下降 0.1%，至 331.2 元每月每平方米。除此之外，由於部分業主提供折扣以吸引新租戶，CBD 的租金半年環比下降 0.3% 至 348.8 元每月每平方米。與之相反，有限的空置面積推升金融街及中關村的租金分別半年環比上升 0.8% 及 2.8% 至 443.6 元每月每平方米及 276.1 元每月每平方米。

（來源於京華時報 7 月 29 日）

上海

上半年金山房價上漲 14.7% 成交均價每平方米 11183 元

據報導，金山區商品住宅半年資料出爐。今年 1 至 6 月，全區累計銷售商品房面積 67.85 萬平方米，同比增長 13.8%，其中，市場化商品銷售面積 55 萬平方米，同比增長 42.6%。而且，房價穩步上揚，全區商品房總體成交均價為每平方米 11183 元，同比增長 14.7%。其中市場化商品住宅成交均價每平方米 11803 元，同比增長 5.5%。同時，上半年存量商品房交售活躍，共成交 73.89 萬平方米，成交均價每平方米 8743 元，同比分別增長 69.03% 和 15.57%。今年上半年，上海全市一手商品住宅均價每平方米已達到了 3.48 萬元，全上海範圍內低價板塊已越來越少。可以預計，隨著市政投入的加大，未來低價板塊的商品房數量會進一步減少，在這種量價齊漲的態勢

面前，金山房產的房價穩步小幅上揚。(來源於東方網 7月25日)

上海迪士尼周邊房價暴漲 部分樓盤將邁入8萬元時代

據媒體記者瞭解，儘管川沙板塊有商業設施，但仍處於上海外環外，6年前，迪士尼剛動工時，這裡的一手房成交均價不足1.9萬元/平方米，但現在部分專案成交價達到5萬元/平方米，且有開發商封盤惜售的傳言。在當地有多年操盤經驗的銷售人員告訴本報記者，預計將來周邊住宅用地出讓後，房價有可能摸到8萬元/平方米，甚至10萬元/平方米的頂。值得注意的是，在距離迪士尼12公里處的新場板塊核心區，一手房幾乎沒有供應，最貴的二手房售價3萬元/平方米左右，但今年最新拍出的地塊樓面價已經超過3.8萬元/平方米。此外，在距離迪士尼5公里以外的周康板塊，別墅已經叫價5萬元/平方米。進入7月，上海迪士尼開園已經一個多月。30多度的高溫，排隊超過幾個小時的等待…這些都擋不住暑期湧向上海迪士尼樂園的大小遊客。僅是一期開園，對周邊的住宅、酒店、餐飲等行業的經濟拉動作用，已經開始突破當地人的想像。(來源於中財網 7月26日)

上海楊浦商辦用地溢價178%拍

7月28日，楊浦區平涼社區01C2-02地塊(73街坊)被上海楊浦科技創新有限公司9.67億元摘下，溢價率177.6%，樓板價48582元/平方米。土地出讓檔顯示，地塊東至江浦路，南至平盛苑住宅社區，西至懷德路，北至長陽路，總建築面積1.99萬平方米，容積率2.5，地塊限制條件為：限高60米，辦公占比80%，商業占比20%，商辦均需整體自持不少於20年，若建造公寓式辦公物業則需按年限自持。一名市場人士分析指出，地塊出讓條件中最受關注的一條是：公寓按年限自持，這或將變相限制公寓的交易數量，表明政府正大力扶持租賃市場、調整市場供應。本次楊浦平涼社區出讓的商辦用地，所處的東外灘板塊及緊鄰的鞍山板塊商業及辦公整體存量約39.4萬平方米，周邊項目租金約為4元-5元/平方米/天。因此這塊地對後期招商有一定規劃，後期需引進至少一家世界五百強企業或企業總部，並鼓勵引入汽車零部件研發測試、汽車碰撞試驗等相關功能，且專案後期底層及二層作為其實驗中心，該部

分每層建築面積應不低於 3000 平方米、每層層高為 8 米-9 米，不得插層且挪作他用。

(來源於 21 世紀經濟報導 7 月 29 日)

廣州

廣州：成交創三年新高

資料顯示，2016 年上半年（1 月 1 日~6 月 30 日），廣州新建商品住宅網簽成交 57084 套，比 2015 年上半年的 42429 套增加 14655 套，同比上升 34.54%。如果下半年延續上半年成交走勢，2016 年全年廣州新建商品住宅成交套數將有望突破 10 萬套，或將成為近三年來收成最好的“大年”。從各區成交量方面來看，中心六區除海珠以外，其他區域呈現 12%~90%的漲幅，而周邊區域除花都和增城以外，全部呈現不同程度漲幅；從各區成交金額方面來看，中心六區的簽約金額占比為 53%，環比有所上升。從各區簽約均價方面來看，上行最大的區域為白雲，環比上升 8%，下行最大的區域為天河，環比下降 8%，兩個區域均價波動均為簽約結構性原因。

(來源於中國經營報 7 月 25 日)

周成交 1937 套 增城荔城量漲+番禺價破 2.2w

7 月已接近尾聲，總體來看 7 月周成交基本在 2000 套的水準，而成交均價也是保持在在 1.6 萬/平左右，整體波動不大，而上周（7.17-7.24）成交量 1937 套，一手住宅成交環比前周 2056 套小幅上漲 0.49%。此外，成交均價方面，一手住宅成交均價出現小幅下跌，均價為 15973 元/平，環比下跌 1.63%。成交面積 222904 平方米，跌 0.76%，成交金額為 356054 萬元。上周中心區成交 603 套，環比前周 577 套漲 4.51%。從個區情況來看，除荔灣、天河區成交套數出現上漲外，其他四區成交套數出現不同程度下跌，跌幅較大的是越秀區和白雲區，分別跌 32%和 26%。上周週邊五區成交 1334 套，環比下跌接近一成。郊區五區之中增城和從化成交套數出現上升，其中增城成交總套數居首位，從化環比漲幅近五成十分突出。(來源於房天下 7 月 26 日)

穗首套房貸利率接近十年最低點

去年三季度起，滙豐銀行在廣州推出首套房貸利率 8.2 折優惠，不過能獲得優惠的僅是“收入優良的群體”，貸款額滿 200 萬以上方可最低 8.2 折，150 萬到 200 萬最低 8.5 折，且要求房子地處市中心、框架結構；貸款人也要求是國企、事業單位及世界 500 強、每月有非常固定的流水人士。華潤銀行在廣州也從今年 6 月起針對首套房貸有 8.3 折利率優惠，VIP 客戶有 8.2 折優惠。繼滙豐銀行、華潤銀行後，第三家針對首套房貸利率實行 8.2 折優惠的銀行。至此，除外資渣打銀行外，廣州當前共有 20 家銀行對首套房貸利率推出 8.5 折（含 8.5 折以下）的優惠利率，房貸利率也進入近十年來的最低時代。（來源於南方都市報 7 月 29 日）

深圳

深圳房價連跌 2 周至 5 萬元/平 上周新房成交量漲至 824 套

上周（7.18-7.24）深圳全市成交 824 套，環比上上周（7.11-7.17），上漲 18.05%；成交面積方面，上周全市成交 84368.52 平方米，環比上漲 23.93%；成交均價 50634 元/平，環比下跌 8.42%，總體情況與上上周相比，量漲價跌。7.11-7.17 深圳新房成交均價 55287 元/平，環比下降 20.81%，7.18-7.24 深圳新房成交均價 50634 元/平，環比下跌 8.42%，由此可知，深圳房價連跌兩周，跌了近 5000 元。各區來看，除南山和羅湖成交量下滑之外，其餘四區成交量皆上漲。其中福田上漲 50%，成交量最大的是龍崗區。399 套，寶安成交 331 套，居第二。（來源於房天下 7 月 25 日）

深首套房平均房貸利率上調 或與房價漲幅過高有關

雖然深圳等城市的部分銀行加大了首套房利率優惠力度，不過，昨日發佈的全國房貸市場 7 月報告顯示，本月全國首套房平均利率為 4.44%，繼續創歷史新低。比上月的 4.48% 下降 0.04%；比去年 7 月的 5.18% 下降 0.74%。被監測的 35 個城市中，平均利率最低的為天津的 4.11%，最高為烏魯木齊的 4.95%，廣州排第五，其房貸利率較上月

變化不大。報告顯示，去年同期，提供房貸利率優惠的銀行，占比為 50.85%，此後全國優惠利率占比連續數月增長，本月更是達到 86.06%，較上月增長了 0.75%。也就是說，超八成銀行首套房貸款有折扣，其中利率最低的為北京的浦發銀行和天津的天津銀行，執行 8 折優惠利率。其中變化較大的是深圳地區，包括華潤銀行由上個月的 8.8 折變為 9 折，滙豐銀行由上個月的 8.2 折變為 9 折，郵儲銀行由上個月的 8.8 折變為 9 折，大新銀行由上個月的 8.5 折變為 9 折，致使深圳的首套房平均利率從上月的 4.41% 上調至本月的 4.42%。據觀察，這麼多銀行上調利率優惠的行為，是近期包括深圳在內，全國範圍都比較少見的，與深圳上半年房價漲幅過高不無關係。

(來源於廣州日報 7 月 27 日)

下半年深圳樓市 88 個項目將入市 近半均價超 6 萬

從深圳樓市歷史趨勢看，上半年供應一般占全年供應的四成左右。今年上半年，深圳新房推售專案合計 41 個共 28189 套，與往年相比處正常水準，但推售項目卻明顯減少。在調控的影響下，開發商推盤節奏也明顯放緩，兩宗地王的誕生也再次推高大眾對深圳房價的預期，買賣雙方之間持續博弈，造成了現在的僵持局面。據監測，下半年預計會有 88 個項目入市。從區域來看，下半年龍崗仍是全市新房供應的最大主力，合計供應 21 個項目，占比 24%。南山也是下半年的供應大戶，預計會有 20 個項目入市。2016 年以來，南山新房均價已經突破 8 萬元/m²，堪稱豪宅聚集地，下半年供應中，豪宅項目就占了三分之一。(來源於金羊網 7 月 29 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